



Vlaams
Parlement

stuk **752** (2010-2011) – Nr. 1
ingediend op 27 oktober 2010 (2010-2011)

Beleidsbrief

Wonen

2010-2011

ingediend door mevrouw Freya Van den Bossche,
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

INHOUD

SD 0.	Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen	8
SD 1.	Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen.....	11
OD 1.1.	Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie	11
	Uitvoeren decreet Grond- en Pandenbeleid.....	11
	Gronden en panden activeren	15
OD 1.2.	De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd	15
1.2.1.	Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd	15
1.2.2.	Huiskorting	17
OD 1.3.	Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid	17
1.3.1.	Bescheiden woonaanbod uitbouwen.....	17
1.3.2.	Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt worden maximaal op elkaar afgestemd.....	18
OD 1.4.	Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.....	19
1.4.1.	Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten	19
1.4.2.	Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief	20
1.4.3.	Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid ...	21
OD 1.5.	De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd	22
OD 1.6.	Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd	23
1.6.1.	Wonen in eigen streek.....	23
1.6.2.	Vlabinvest.....	24
SD 2.	Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen	25
OD 2.1.	Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren	25
OD 2.2.	Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren	26
2.2.2.	Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit	28
OD 2.3.	Woningkwaliteit stimuleren	29
2.3.1.	Renovatiepremies	29
2.3.2.	Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium.....	29
OD 2.4.	Verkrotting bestrijden	30
2.4.1.	Instrumentarium daadkrachtiger maken	30
2.4.2.	Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure	31
2.4.3.	Krachtigere en snellere handhaving	31
OD 2.5.	Duurzaam (ver)bouwen.....	31

SD 3.	Woonzekerheid garanderen	33
OD 3.1.	Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd	33
OD 3.2.	Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd.....	33
OD 3.3.	Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd.....	34
SD 4.	Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen	35
OD 4.1.	Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan (zie 1.3.2)	35
OD 4.2.	Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren.....	35
OD 4.3.	Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken (zie 2.5).....	36
OD 4.4.	De toegang tot een sociale huurwoning vergroten (zie 1.5)	37
OD 4.5.	Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren (zie 1.5)	37
OD 4.6.	Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting.....	37
SD 5.	Inzetten op een sociaal warme samenleving.....	38
OD 5.1.	Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (zie 2.2. en 2.4)	38
OD 5.2.	Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd	38
OD 5.3.	Samenleven in sociale woonwijken	39
OD 5.4.	Bestrijding van thuisloosheid.....	40
OD 5.5.	De woonsituatie van woonwagenebewoners verbeteren.....	40
SD 6.	Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur	41
OD 6.1.	Versterking lokale woonregie.....	41
6.1.1.	Woonbeleid in de centrumsteden.....	42
6.1.2.	Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten	43
OD 6.2.	Performantie woonactoren stimuleren	44
6.2.1.	Ondersteuning van sociale woonactoren d.m.v. een visitatiecommissie.....	44
6.2.2.	Een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen.....	44
6.2.3.	Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren.....	45
6.2.4.	Uitbreiding dienstverlening huurdersorganisaties.....	46
6.2.5.	Evaluatie van de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen	47
OD 6.3.	Transparante financiering en regelgeving.....	47
6.3.1.	Transparante financiering van het woonbeleid	47
6.3.2.	Transparante en duidelijke regelgeving	48
OD 6.4.	Klantvriendelijke dienstverlening	49
6.4.1.	Verder uitvoeren van het e-gov-decreet en e-communicatie....	49
6.4.2.	Doordacht communicatiebeleid.....	49
OD 6.5.	Onderbouwd beleid versterken	49
6.5.1.	Gestructureerd databeheer	49

6.5.2.	Beleidsrelevant onderzoek	51
6.5.3.	Opvolging internationale ontwikkelingen en regelgeving.....	54
6.5.4.	Advisering door de Vlaamse Woonraad	55
	Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2009-2010.....	57
	REGELGEVINGSAGENDA.....	60

Inleiding

De belangrijkste doelstelling van mijn Woonbeleid is dat iedereen goed en betaalbaar kan wonen. Het Vlaamse woonbeleid biedt een waaier aan maatregelen om dat recht waar te maken. Toch wonen nog te veel mensen noodgedwongen te duur en/of in een slechte woning. De lat moet dus hoger.

Er zijn nog 61.000 wachtenden voor u.

De wachtlijsten voor een sociale woning zijn niet alleen lang, er komen ook elke dag nieuwe aanvragen binnen voor huur- en koopwoningen. Een ferme inhaalbeweging moet het nijpende tekort aan sociale huur- en koopwoningen dan ook in een snel tempo wegwerken. Maar bijbouwen is maar een stuk van de oplossing. De ruimte in Vlaanderen is schaars en de tijd dat men met grote sociale woonblokken relatief snel vele gezinnen kon helpen, is voorbij. Daarom moet elke nieuwe woonwijk een stuk socialer worden. Het grond- en pandendecreet dwingt dat af. Bij elke nieuwe verkaveling moet een zeker aantal sociale en bescheiden woningen worden gebouwd. Maar nieuwe regels uitvoeren gebeurt niet zonder slag of stoot. Ze hebben stevast af te rekenen met kinderziektes, ambtenaren hebben tijd nodig om ermee te leren werken, en voor de bouwsector is het geen gemakkelijke uitdaging om rendabele projecten uit te denken. De budgetten en de instrumenten zijn voorzien, nu is het zaak om ze te verzilveren. De komende maanden en jaren zal ik me daarom toelagen op de ondersteuning van iedereen die zoekt naar creatieve woonoplossingen, zodat de beloofde 65.000 extra sociale woningen gerealiseerd kunnen worden tegen 2020.

In deze verkaveling kan u al een woning kopen voor maar 350.000 euro. Met uw budget kan u best overwegen om minstens 30 jaar lang te lenen.

De overheid maakt niet alleen ruimte en middelen vrij voor sociale woningbouw. Ook wie met een bescheiden budget wil huren of kopen moet vaak een lange zoektocht doorstaan. Ik wil nieuwe terreinen verkennen om creatieve en duurzame woonprojecten kansen te geven. Daarom wil ik steden en gemeenten meer mogelijkheden bieden om betaalbare woningen voor de middenklasse te realiseren. Door eigen concepten van betaalbaar wonen afdwingbaar te maken. Door cohousing te stimuleren en een aanbodbeleid te voeren op de private huurmarkt. Daarnaast zal ik een aantal solide pijlers van het Vlaamse woonbeleid, zoals het systeem van sociale leningen, transparanter maken en versterken.

Ik heb deze woning aan een redelijke prijs gekocht maar ik betaal me blauw aan energiekosten.

Steeds meer mensen kiezen voor een betaalbare woning die ze kunnen renoveren naargelang hun budget het toelaat. Zo blijft het haalbaar om een woning te kopen en wordt het bestaande patrimonium geherwaardeerd. Met de Vlaamse renovatiepremie moedigen we dit aan. Maar er zijn nog een aantal kwaliteitsproblemen die niet opgelost geraken. Zo investeren nog te weinig mensen in elementaire energiebesparende maatregelen en zijn er te weinig verhuurders die huurwoningen renoveren. Door zwaar in te zetten op de dakisolatie- en andere premies voor eigenaars en verhuurders wil ik het tij keren. Mijn Dakisolatieplan, dat dit najaar wordt voorgesteld, bundelt een resem maatregelen die de Vlaamse woningen een stuk energiezuiniger moeten maken.

Als u deze woning geen 600 euro per maand waard vindt, neem ik wel een andere huurder.

De private huurmarkt is het zorgenkind van het Vlaamse woonbeleid. Het aanbod krimpt, het aandeel slechte woningen daalt amper en mensen die erop aangewezen zijn hebben veel moeite om betaalbare kwaliteit te vinden. Een stimulerend aanbodbeleid is dringend nodig. Het systeem van sociale verhuurkantoren is een goede basis is om dat verder uit te bouwen. Momenteel onderzoek ik hoe deze sector verbreed kan worden zodat meer huurders en verhuurders kunnen rekenen op de ondersteuning die de Vlaamse overheid hier biedt. Kwaliteit kost natuurlijk geld. Een eerlijke huurprijs lost niet altijd het betaalbaarheidprobleem van een huurder op. Daarom wil ik de huursubsidies uitbreiden voor mensen die te lang op een wachtlijst voor een sociale woning staan.

Als je een woonprobleem hebt, gebeurt dat best voor vier uur 's namiddags.

Een bewoner mag niet van het kastje naar de muur worden gestuurd. Overheidsdiensten en non-profitorganisaties blijven steeds verder werken aan professionalisering en klantvriendelijkheid. Ik vind dat ontzettend belangrijk en zal een aantal sectoren hervormen om deze inspanningen nog beter te doen renderen. Stimuleren en ondersteunen staan daarbij voorop.

Uiteindelijk willen we allemaal hetzelfde. Een leuk huis waar je tot rust kan komen. Geen zorgen over geld. En misschien wel een terras in de zon. Zo moeilijk zou dat toch niet mogen zijn.

Freya Van den Bossche

Managementsamenvatting

Het decreet grond- en pandenbeleid is van start gegaan. De eerste concrete resultaten worden geboekt. Het budgettaire groeipad vertaalde zich in een hoger aantal woningen op het uitvoeringsprogramma sociale woningbouw. Volgend jaar komt er weer 63,5 mio euro investeringsvolume bij. Om de taken van de gemeenten te versterken, worden de subsidies voor lokaal woonbeleid verder afgestemd op deze doelstellingen. Daarnaast moeten ook de procedures in 2011 worden vereenvoudigd. Om het groeipad van 64.000 sociale woningen in 2020 te halen, worden alle procedures gebundeld in een eenduidige vertaalslag van de strategische beleidslijnen naar de daadwerkelijke jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. De Vlaamse regering zal ook de nodige initiatieven nemen om nauwgezet de vastgelegde objectieven per gemeente te monitoren. In 2012 volgt hiervan de eerste voortgangstoets.

Sociale woningbouw is meer dan een doeltreffende remedie om wachtlijsten weg te werken. Sociaal wonen moet ook energiezuinig wonen zijn. Een betaalbare woning met een onbetaalbare energiefactuur heeft immers geen zin. Uit een recente inventaris bleek dat 45 procent van de bestaande sociale woningen geen dakisolatie, geen dubbel glas en/of geen centrale verwarming heeft. Onthutsende resultaten die nopen tot actie op het vlak van energierenovatie. Op dit moment wordt jaarlijks 128 miljoen euro voorzien voor de renovatie van het sociaal huurpatrimonium en dit blijft structureel jaarlijks terugkomen. Daarom bestaan er ook investeringsprogramma's van de VMSW, Europa en Eandis om dubbele beglazing, dakisolatie en een degelijk verwarmingssysteem te plaatsen. Hierbij komen de dringendste werken met de hoogste rendementswinst bovenaan de agenda. Daarnaast zal de VMSW een planning op langere termijn uitwerken voor de globale aanpak, met een meer gedetailleerde inschatting van de benodigde middelen in de loop van de jaren. Meer betaalbare en kwaliteitsvolle woningen creëren is ook het doel op de private huurmarkt. Daartoe wordt in 2011 het instrumentarium voor woonkwaliteit verder versterkt en krijgen gemeenten extra hefbomen om autonoom te handelen. Ook via het lokaal woonbeleid is dit een bijzonder aandachtspunt. Daarnaast zal de werking van svk's geprofessionaliseerd worden zodat hun aanbod kan worden uitgebreid. Ten slotte wordt ook het stelsel van huursubsidies verder uitgebreid.

In 2011 komt er een hervorming van het landschap van sociale leningen. Hierbij wordt er vertrokken van drie uitgangspunten: klantvriendelijkheid en meer duidelijkheid voor de gezinnen, efficiëntiewinst door een synergie tussen het aanbod van die leningen door de VMSW en het VWF en het benadrukken van de sterktes en troeven van die betrokken instellingen.

Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd, zoals voorzien in de conceptnota wonen-welzijn van 4 juni 2010. Deze samenwerking start in het najaar van 2010 met de open oproep voor een kwalitatief hoogstand proeftuinen-programma met voldoende maatschappelijke relevantie.

SD 0 Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen

Wonen is eerder een statisch gegeven: fundamentele veranderingen, zowel kwantitatief als kwalitatief, zijn slechts geleidelijk en op langere termijn mogelijk. Plannen, ontwerpen en bouwen neemt vaak meerdere jaren in beslag. Daartegenover staat dat woningen een lange levensduur hebben en door verschillende generaties gebruikt worden. De keuzes die vandaag gemaakt worden, hebben bijgevolg grote gevolgen voor toekomstige generaties. Ook het beleid van de overheid, ondermeer op het vlak van fiscaliteit en regelgeving, kan ingrijpende gevolgen met zich meebrengen. Keuzes moeten dus met de nodige voorzichtigheid genomen worden en/of gefaseerd worden ingevoerd. Op die manier wordt vermeden dat het aanbod in een bepaald segment plots krimpt. Een doelmatig en toekomstgericht beleid houdt met andere woorden zoveel mogelijk rekening met de impact en gevolgen van deze keuzes voor alle betrokkenen. Een doortastend woonbeleid moet dan ook onderbouwd worden door een langetermijnvisie, die de richting aangeeft waarin het Vlaamse woonbeleid zal gaan om het recht op goed en betaalbaar wonen waar te maken. De concrete vertaling van die visie is het Woonbeleidsplan Vlaanderen, waarin een gefaseerd transitietraject wordt uitgetekend.

2010

De opmaak van een gedragen woonbeleidsplan zal behoorlijk wat tijd in beslag nemen. In een eerste fase wordt een grondige analyse gemaakt van het wonen in Vlaanderen. Hiertoe worden de beschikbare onderzoeksgegevens en -resultaten over de woningen en de bewoners gesynthetiseerd (zie ook OD 6.5.2 “Beleidsrelevant onderzoek”). Zowel de actuele situatie als de trends betreffende het wonen in Vlaanderen worden in beeld gebracht. Parallel worden de maatschappelijke ontwikkelingen en hun gevolgen voor en impact op het wonen in Vlaanderen geanalyseerd. Daarbij wordt ingegaan op de demografische, economische, sociaal-culturele, ecologische en politiek-institutionele ontwikkelingen en verwachte veranderingen, en nagegaan hoe en in welke mate deze ontwikkelingen een invloed hebben op wonen in Vlaanderen en hoe hiermee het best kan worden omgegaan. Tot slot wordt het huidige overheidsoptreden bondig geschetst en geanalyseerd. Uit deze diepgaande situatieschetsen en analyses worden vragen, knelpunten en problemen op het vlak van wonen in Vlaanderen uitgepuurd en geformuleerd in een startnota.

2011

Vertrekkende van de huidige toestand en recente trends bundelt de startnota de uitdagingen waarop het woonbeleid van de komende decennia een toekomstgericht antwoord moet bieden. Ook nieuw te onderzoeken sporen worden uitgezet. In een eerste beperkte bevraging zal deze startnota in 2011 politiek en maatschappelijk afgetoetst en besproken worden.

In een tweede fase wordt op basis van de verkregen informatie en resultaten een globale langetermijnvisie op het wonen in Vlaanderen geformuleerd: naar welke woonmogelijkheden en woningaanbod moeten we evolueren, waar moet rekening mee gehouden worden, wat zijn de noden, behoeften en wensen, wat zijn de mogelijkheden en uitdagingen? In functie van de ankerpunten van deze toekomstvisie worden strategische en operationele doelstellingen geformuleerd die het mogelijk moeten maken om de vooropgestelde visie om te zetten in daden. Deze doelstellingen moeten een antwoord bieden op de vastgestelde vragen, problemen en uitdagingen. De tweede fase wordt afgesloten met een debatnota. Op basis daarvan start in de eerste helft van 2012 een ruim consultatieproces dat moet leiden tot een breed gedragen langetermijnvisie die richtinggevend zal zijn voor de lokale besturen.

2012

Vanaf 2012 zullen concrete bindende taakstellingen voor wonen geformuleerd worden in een derde en laatste fase. Hierbij zullen concrete doelstellingen worden geformuleerd met als tijdshorizon 2040. Het huidige beleidskader is de vertrekbasis om concrete tussenstappen uit te tekenen die moeten leiden tot concrete doelen inzake demografische uitdagingen, betaalbaar wonen, aanbodverruiming en

-verbetering op de private huurmarkt, en ontvoogding van de gemeenten op het vlak van wonen. Dit zal op basis van bijkomend onderzoek verder worden verfijnd tot aan de definitieve vaststelling in 2014.

Tegen 2014 zal het Woonbeleidsplan Vlaanderen naar analogie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een kader bieden waarbinnen lokale besturen en woonactoren stapsgewijs meer autonoom te werk kunnen gaan om lokaal maatwerk te voorzien. We bewaken de afstemming tussen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

SD 1: Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen

Totaal budget 2010 : NGK: 54.794 Keuro, GVK: 282.516 Keuro GOK: 147.327 Keuro

OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie

Uitvoeren decreet Grond- en Pandenbeleid

Op 27 maart 2009 heeft de Vlaamse regering het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna het decreet Grond- en Pandenbeleid) bekrachtigd en afgekondigd. Het decreet werd op 15 mei 2009 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is van kracht sinds 1 september 2009.

Dit decreet beoogt de concretisering van het grondrecht op wonen, zoals verankerd in artikel 23 van de Grondwet, door de afbakening van een aantal concrete doelstellingen:

- een verhoging van de inspanningen op het vlak van sociale huisvesting: de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod van 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels tegen 2020;
- de creatie van een bescheiden woonaanbod voor jonge gezinnen, alleenstaanden, enz., dat samen met het sociaal woonaanbod onder de categorie 'betaalbaar wonen' valt;
- de betrokkenheid van de private sector bij de realisatie van het betaalbaar wonen;
- een activeringsbeleid voor 'slapende' gronden en panden, via enerzijds stimulerende en anderzijds sanctionerende maatregelen;
- maatregelen ter bevordering van het wonen in eigen streek.

Om deze doelstellingen waar te maken, wordt onder meer een beroep gedaan op instrumenten uit de ruimtelijke ordening: monitoringinstrumenten zoals het register van onbebouwde percelen en de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en woningen; planningsinstrumenten zoals de ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen, en de stedenbouwkundige verordeningen; en instrumenten op het vlak van het vergunningenbeleid zoals de stedenbouwkundige vergunningen en de verkavelingsvergunningen.

De uitvoering van het decreet Grond- en Pandenbeleid is een gedeelde bevoegdheid met de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, minister Philippe Muyters.

In haar regeerakkoord 2009-2013 stelt de Vlaamse regering duidelijk dat ze het decreet Grond- en Pandenbeleid integraal en onverkort wil uitvoeren zodat er tegen 2020 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 extra sociale koopwoningen en 1.000 extra sociale kavels bijkomen. Daarbij zijn voldoende ondersteuning van de lokale overheden en juridische bijsturingen nodig om de vlotte toepassing van het decreet op het terrein mogelijk te maken.

In de volgende paragrafen komen eerst de maatregelen aan bod die al genomen zijn en die voortgezet zullen worden om de praktische werkbaarheid van het decreet Grond- en Pandenbeleid te garanderen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de uitvoeringsbesluiten die het afgelopen jaar genomen zijn en van de besluiten, plannen en evaluaties die gepland zijn voor het najaar van 2010 en in 2011. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de monitoring van het bindend sociaal objectief van de Vlaamse gemeenten en naar de voorbereiding van de voortgangstoets die in 2012 wordt uitgevoerd. Als laatste punt wordt het parlementaire initiatief besproken dat resulteerde in een eerste, grotendeels technische wijziging van het decreet. Ook het geplande regeringsinitiatief, dat moet leiden tot een tweede meer inhoudelijke decreetwijziging komt aan bod.

Operationalisering van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Om de integrale en onverkorte uitvoering van het decreet te verzekeren, zal maximaal ingezet worden op de praktische werkbaarheid van het decreet. Daartoe is een engagement genomen samen met minister Muylers.

Sinds het voorjaar van 2009, tijdens de behandeling van het ontwerpdecreet in het Vlaams Parlement, organiseerde het departement in samenwerking met de agentschappen diverse infosessies voor lokale besturen, sociale huisvestingsmaatschappijen en de bouwsector. De documentatie van deze infosessies, diverse toelichtingsbrieven en antwoorden op veelgestelde vragen zijn terug te vinden op de nieuwe portaalwebsite www.rwo.be. Het beleidsdomein RWO verspreidt ook een elektronische nieuwsbrief waarin regelmatig de meest recente ontwikkelingen op het vlak van de uitvoering van het decreet Grond- en Pandenbeleid aan bod komen.

Sinds 1 augustus 2009 organiseert het beleidsdomein RWO een telefonische helpdesk om specifieke vragen van lokale besturen over de toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid te beantwoorden. De coördinatoren van de contactpersonen (ambtenaren van Wonen-Vlaanderen), zijn opgenomen in een rondzendbrief die op 20 juli 2009 werd verstuurd aan alle Vlaamse gemeenten en provincies. Met het oog op een uniforme behandeling worden de gestelde vragen verzameld en teruggekoppeld naar de centrale entiteit van het agentschap, en in tweede instantie naar het departement (voornamelijk voor interpretatievragen). Op 31 augustus 2010 had het departement een 200-tal interpretatieve en andere vragen over de toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid behandeld. Burgers kunnen met hun vragen terecht bij hun gemeente, of bij de Vlaamse Infolijn (1700).

Samen met minister Muylers werd een ministeriële omzendbrief opgesteld die de interpretatie en toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid verduidelijkt. Daarmee wordt een eenvormige toepassing van het decreet beoogd. De omzendbrief werd op 26 april 2010 verstuurd aan alle Vlaamse gemeenten en provincies.

De eerste praktijkervaringen met het decreet wijzen uit dat zowel de vergunningverlener als de verkavelaar/bouwheer nood hebben aan een omstandige en helder geformuleerde handleiding. De vergunningverlenende instanties willen een overzichtelijk naslagwerk dat hen stap voor stap uitlegt hoe ze te werk moeten gaan bij vergunningsaanvragen voor projecten waarin een sociaal en/of bescheiden woonaanbod moet worden gerealiseerd. Ook (private) bouwpromotoren en ontwikkelaars willen een dergelijke handleiding met een stapsgewijze begeleiding, een toelichting bij hun mogelijke keuzes en tips waarmee ze best rekening houden. De eerste aanzet voor beide handleidingen zijn al terug te vinden op de portaalwebsite www.rwo.be. Deze aanzet zal worden aangevuld met goede praktijkvoorbeelden en stappenplannen voor complexe projecten. Meer informatie over deze handleiding staat onder punt 1.4.1.

Daarnaast zal er naar aanleiding van de goedkeuring van decreetwijzigingen en uitvoeringsbesluiten, naast de goedgekeurde teksten zelf, systematisch een toelichting op de portaalwebsite www.rwo.be gepubliceerd worden. Verdere communicatie over de implementatie van het decreet grond- en pandenbeleid zal zich niet enkel toespitsen op de lokale besturen, maar ook op de andere betrokken doelgroepen en stakeholders, waaronder niet in het minst de bouwpromotoren en ontwikkelaars. In functie van hun behoeften zullen, naast algemeen ondersteunende initiatieven, ook specifieke acties ondernomen worden. In het najaar van 2010 en in 2011 zullen concrete initiatieven volgen om de lokale spelers praktisch te leren werken met dit decreet.

Uitvoeringsbesluiten, beleidsplannen en evaluaties

Een nieuw decreet kan uiteraard slechts toegepast worden als de Vlaamse regering de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten goedgekeurd heeft. Aan het einde van de vorige legislatuur werd daarvoor al een aanzet gegeven met de aanpassing van de regelgeving m.b.t. het register van onbebouwde percelen (wijzigingsbesluit van 5 juni 2009) en de totstandkoming van nieuwe regels m.b.t. de maatregel

“wonen in eigen streek” (besluit van 19 juni 2009), de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten (besluit van 19 juni 2009), de kapitaalschadecompensatie (besluit van 3 juli 2009), de activeringsheffing (besluit van 3 juli 2009) en het leegstandsregister (besluit van 10 juli 2009).

Afgelopen jaar werden samen met minister Muylers twee belangrijke uitvoeringsbesluiten ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse regering. Concreet gaat het over een besluit van 30 oktober 2009 (afstemming Programmatiebesluit op decreet Grond- en Pandenbeleid) en een besluit van 12 maart 2010 (kredietregeling).

- Het besluit van 30 oktober 2009 bevat de voorwaarden en de procedure voor de aanmelding bij de VMSW van projecten waaraan een sociale last verbonden is, met inbegrip van de verrichtingen die er deel van uitmaken, alsook de subsidiëring of de tenlasteneming van de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur bij dergelijke projecten. Daarnaast bevat het besluit de procedure voor de verlening van deelattesten door de VMSW in het kader van de uitvoering in natura van sociale lasten, en de beroepsmogelijkheid bij een weigeringsbeslissing van de VMSW. De technische normen en prijsnormen, die al golden voor sociale huisvestingsmaatschappijen, zijn ook in het besluit verankerd. Hierdoor moeten initiatiefnemers van projecten waaraan een sociale last verbonden is ook deze normen respecteren. Door de inwerkingtreding van dit besluit, op 31 december 2009, werden de decretale bepalingen met betrekking tot de uitvoering van sociale lasten in natura effectief van kracht.
- Het besluit van 12 maart 2010 bevat de voorwaarden en de procedure voor de toepassing van de kredietregeling bij de uitvoering van sociale lasten, zoals voorzien in artikel 4.1.16 van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Als een verkavelaar of bouwheer met de vergunningverlener overeenkomt dat een hogere sociale last wordt opgelegd dan wat principieel vereist is, dan krijgt deze een kredieteenheid per extra gerealiseerde sociale huurwoning, sociale koopwoning of sociale kavel. Kredieteenheden kunnen ook verkregen worden per sociale huurwoning die wordt gerealiseerd in het kader van de zgn. CBO-procedure. ‘Credits’ kunnen door de verkavelaar of bouwheer die ze heeft gekregen in mindering worden gebracht van de sociale last bij een ander project in dezelfde gemeente.

Ook in het najaar van 2010 en in 2011 zullen een aantal bijkomende uitvoeringsbesluiten ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Vlaamse regering. Meer bepaald:

- een besluit dat de nadere regels vastlegt voor de opvolging van de implementatie van het bindend sociaal objectief, alsook de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief.
- een besluit dat de nadere regels bepaalt voor de gegevensverstrekking m.b.t. de maatregel “wonen in eigen streek”. Voor een nadere toelichting bij dit besluit wordt verwezen naar punt 1.6.1.
- een besluit dat de nadere regels bepaalt voor de halfjaarlijkse metingen die gedaan worden met het oog op de eventuele invoering van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. (zie punt 1.1.4.)

In de volgende beleidsbrief zal uiteraard uitvoerig terug gekomen worden op deze uitvoeringsbesluiten.

Ook de maatregel “wonen in eigen steek” zal in 2011 grondig geëvalueerd worden met het oog op de aanvulling en versterking ervan ten behoeve van het woonbeleid in de Vlaamse Rand. (zie punt 1.6.1.)

Daarnaast zal er in 2011 ook een bijdrage geleverd worden voor de opmaak van een Grond- en Pandenbeleidsplan Vlaanderen).

In samenwerking met de VVSG zullen verdere richtlijnen worden uitgewerkt voor de opmaak en inhoud van gemeentelijke reglementen sociaal woonaanbod en gemeentelijke verordeningen bescheiden woonaanbod.

In het kader van de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid zullen de taken die gemeenten uitvoeren in uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid verder worden ondersteund. Het decreet zal ook in het kader van deze projecten verder bekend worden gemaakt.

Ten slotte zal, zoals het decreet voorziet, in 2011 onderzocht worden of de gewestelijke macro-objectieven voor sociale koopwoningen (21.000) en sociale kavels (1.000) volstaan om te voldoen aan de sociale woonbehoefte. Is het antwoord positief, dan zal de Vlaamse regering gevraagd worden om een beslissing te nemen over al het al niet optrekken van de objectieven voor de sociale koopsector.

Monitoring van de implementatie van het bindend sociaal objectief en uitvoering van een voortgangstoets in 2012

Artikel 22/1 §2 van de Vlaamse Wooncode geeft aan dat de Vlaamse regering in 2012 een voortgangstoets moet uitvoeren over de invoering van het bindend sociaal objectief (BSO). Hierdoor vormt de voortgangstoets een onderdeel van de monitoring van het BSO. Als blijkt dat een gemeente zich onvoldoende inspent om het BSO tijdig te bereiken, dan kunnen er overeenkomsten afgesloten worden met sociale woonorganisaties die bereid zijn om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te realiseren.

In het najaar van 2010 zal een uitvoeringsbesluit ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering worden voorgelegd dat de methodologie en de criteria bepaalt aan de hand waarvan de voortgangstoets zal worden uitgevoerd. Dat besluit zal ook het begrip “kennelijk onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken” definiëren.

De monitoring houdt de telling en opvolging in van het BSO: deze loopt minstens tot 2020 en gaat ruimer dan de voortgangstoets, die in feite een momentopname is. De monitoring brengt ook de gemeentelijke actieprogramma's in kaart.

Zowel de uitvoering in natura - het door de bouwheer of verkavelaar zelf gerealiseerde sociaal woonaanbod - als de alternatieve uitvoeringswijzen van de sociale last moeten worden geteld; in functie van de monitoring en in het bijzonder in functie van de voortgangstoets. Er zal op twee momenten gemeten worden: bij de vergunning en bij de oplevering.

Het eerder genoemde uitvoeringsbesluit, dat in het najaar van 2010 aan de Vlaamse Regering wordt voorgelegd, zal de monitoring van de voortgang van het BSO door het departement mogelijk maken.

Decreetwijzigingen

Op 9 juli 2010 heeft de Vlaamse regering een decreet bekrachtigd en afgekondigd dat het decreet Grond- en Pandenbeleid wijzigt. Het wijzigingsdecreet, een parlementair initiatief van de meerderheid, werd op 19 juli 2010 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is sinds die datum van kracht. Met de wijziging zijn een aantal juridisch-technische aanpassingen doorgevoerd (wegwerken lacunes, herformuleren van bepalingen waarover interpretatieproblemen bestonden, rechtzetten inconsistenties tussen de decreettekst en de memorie van toelichting...). Daarnaast zijn een aantal detailmatige onvolmaaktheden en materiële vergissingen rechtgezet en een aantal technisch moeilijk uitvoerbare bepalingen gewijzigd. De met voorsprong belangrijkste wijziging die het decreet van 19 juli 2010 doorvoerde, is de beperking van het toepassingsgebied van de maatregel “wonen in eigen streek” tot de gronden waarop op de datum van het kracht worden van de maatregel (22 september 2009) geen bouw- of ontwikkelingsrechten bestonden. (zie punt 1.6.1. voor meer informatie over deze wijziging en over de richtlijnen voor de toepassing van wonen in eigen streek, die aan de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN), de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en de provinciale beoordelingscommissies werden overgemaakt)

In het najaar van 2010 wordt samen met minister Muylers een voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse regering. Dat voorontwerp bevat een aantal juridisch-technische aanpassingen, alsook enkele inhoudelijke

aanpassingen waarover in de Vlaamse regering al een principieel akkoord is. Hierbij ligt de focus op het uitklaren van de afstemming tussen diverse beleidsinitiatieven die relevant zijn voor het decreet grond- en pandenbeleid (Vlabinvestwoningen, wonen en ruimtelijke ordening, wonen en welzijn, wonen en studentenhuisvesting, ...). Daarnaast zullen gemeenten die zeer actief zijn op het vlak van sociale woningbouw en het creëren van bescheiden woonaanbod meer autonomie krijgen om flexibel om te gaan met de normen van het decreet.

Gronden en panden activeren

Boek 3 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat een reeks stimulerende en sanctionerende maatregelen die de Vlaamse regering zal inzetten om een activeringsbeleid voor ‘slapende’ gronden en panden te voeren. In het kader van de bestrijding van de leegstand van gebouwen en woningen is, naast een facultatieve gemeentelijke leegstandsheffing, voorzien in een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing. Die maatregel bestaat erin dat het Vlaamse Gewest een gewestelijke belasting kan invoeren in gemeenten waar a) geen gemeentelijke leegstandsheffing bestaat, maar waar desondanks b) een hoge relatieve leegstand bestaat die c) ten opzichte van een eerdere referentieperiode gestegen is. Er zullen jaarlijkse metingen uitgevoerd worden om na te gaan welke gemeenten voldoen aan elk van de drie genoemde voorwaarden.

In het kader van de wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid, voorzien in het najaar van 2010, zal de regeling m.b.t. de uitzonderlijk gewestelijke leegstandsheffing verstrengd worden. Zo zal er al een heffing verschuldigd zijn van zodra de eerste periode van 12 opeenvolgende maanden waarin het gebouw of de woning is opgenomen in het leegstandsregister is verstreken. In de oorspronkelijk regeling was de heffing verschuldigd vanaf de derde periode van 12 opeenvolgende maanden. De eerste inning van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing zal vanaf 2013 plaatsvinden (oorspronkelijk was 2015 de begindatum) en deze moeten dus meteen worden betaald in plaats van vanaf het derde aanslagjaar.

Nog in 2010 wordt samen met minister Muyters een uitvoeringsbesluit ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd, waarin de regels worden vastgelegd voor de uitvoering van de jaarlijkse metingen, alsook de regels om te beoordelen of een gemeente voldoet aan de voorwaarden opdat het Vlaamse Gewest er een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing kan invoeren. In 2011 zal onderzocht worden hoe leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbaar verklaarde panden met hoogdringendheid onteigend kunnen worden.

OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd.

In aansluiting op de financiële inspecties bij de erkende kredietmaatschappijen in 2009 is het agentschap Inspectie RWO recent een wettigheidsonderzoek opgestart naar de hypothecaire leningen bij het Vlaams Woningfonds. Een gelijkaardig onderzoek aan de hand van steekproeven zal in de tweede helft 2010 uitgevoerd worden op de hypothecaire leningen die in 2009 werden toegekend door de VMSW.

1.2.1. Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd

Veel mensen dromen van een eigen huis. Lenen om die droom waar te maken, hoort er voor de meeste mensen bij. Maar een lening bij een reguliere kredietverstrekker is niet voor iedereen weggelegd. De verschillende stelsels van (al dan niet bijzondere of gesubsidieerde) sociale leningen bieden alsnog een uitweg.

Vandaag kunnen gezinnen daarvoor aankloppen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Woningfonds ende Erkende Kredietmaatschappijen. Onderstaande tabel geeft voor elk van deze drie kanalen de evolutie weer inzake verleden leenakten en kredietvolume.

	VWF (bijzondere sociale leningen)		VMSW (bijzondere sociale leningen)		EKM's (sociale leningen)		Totaal	
	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume
2000	2.034	129.860.557 €	1.230	90.664.850 €	2.100	112.874.033 €	5.364	333.399.441 €
2001	2.205	161.512.590 €	1.617	127.036.390 €	2.137	125.421.416 €	5.959	413.970.397 €
2002	2.122	159.703.551 €	1.414	119.960.972 €	2.223	143.400.171 €	5.759	423.064.695 €
2003	1.755	132.481.472 €	1.184	109.086.749 €	2.514	170.957.487 €	5.453	412.525.708 €
2004	1.466	113.757.270 €	1.223	119.519.553 €	1.809	127.067.100 €	4.498	360.343.923 €
2005	1.429	129.695.324 €	845	85.960.514 €	2.077	143.227.567 €	4.351	358.883.405 €
2006	2.016	234.773.306 €	1.022	116.818.298 €	1.766	123.305.570 €	4.804	474.897.175 €
2007	2.772	347.366.123 €	1.293	160.529.318 €	1.263	87.831.692 €	5.328	595.727.134 €
2008	2.536	336.964.129 €	1.333	170.282.022 €	1.849	161.996.619 €	5.718	669.242.772 €
2009	2.510	338.096.239 €	1.347	182.821.476 €	2.176	205.081.483 €	6.033	725.999.199 €

Bron: VWF, VMSW, EKM's.

Algemeen mag gesteld dat het aantal sociale leningen in Vlaanderen sinds 2005 na een lange periode van neergang aan een steile opmars bezig is. Ten opzichte van 2005 werden vorig jaar net geen 40% meer leningen verstrekt. Als enkel het volume aan bijzondere sociale leningen wordt vergeleken, kan zelfs een stijging met 70% worden vastgesteld. In 2005 werden dan ook niet toevallig de inkomensgrenzen voor bijzondere sociale leningen verhoogd, net als de maximale verkoopwaarden van de woningen. Voor de sociale leningen die door EKM's worden verstrekt, werden de maximale verkoopwaarden pas in 2007 verhoogd. Daarnaast werd het investeringsvermogen voor zowel het VWF als de VMSW in de laatste jaren sterk verhoogd, wat weerspiegeld wordt in deze cijfers. In de afgelopen 10 jaar werd het totaal volume aan sociale leningen meer dan verdubbeld.

Nooit eerder dan in 2009 werden zoveel sociale leningen verstrekt. Alle aanbieders hebben er trouwens bij de start van de legislatuur op gewezen dat er onvoldoende middelen waren om aan alle rechthebbende aanvragers een (bijzondere) sociale lening te verstrekken. De werkelijke vraag lag dus een pak hoger. Daarom werden de budgetten die voor 2010 ter beschikking werden gesteld opnieuw verhoogd. De nodige middelen werden vrijgemaakt opdat er in 2010 voor bijna 573.000.000 € aan bijzondere sociale leningen kunnen worden verstrekt. Voor de EKM's werd de gewestwaarborg op de funding verhoogd van 160 naar 200 mio euro, onder meer om de effectiseringsoperatie van NV EVE (Eerste Vlaamse Effectisering) via een cleanup call vervroegd te kunnen afsluiten en hierdoor verdere onnodige overheadkosten te kunnen vermijden.. (zie operationele doelstelling 4.2. voor meer informatie over de andere geplande acties rond de door EKM's verstrekte sociale leningen)

Met betrekking tot de bijzondere sociale leningen werd vastgesteld dat het een behoorlijke inspanning vergt van gezinnen om snel te weten bij welke instantie aan te kloppen. Het VWF en de VMSW hanteren immers verschillende voorwaarden om recht te hebben op een bijzondere sociale lening. En ook de sociale interestvoeten zijn in vele gevallen verschillend naargelang de aanbieder. Bovendien is de subsidiëring van de bijzondere leningen bij de VMSW en bij het VWF verschillend. De huidige systemen laten bijgevolg geen eenduidige en transparante beoordeling toe door de overheid maar ook niet voor de gezinnen.

Een evaluatie en harmonisatie van de stelsels van de bijzondere sociale leningen dringt zich dan ook op. Een eerste stap werd in 2010 gezet met de doorlichting van de financiële stromen en de reserves bij het VWF en de VMSW. De opdracht bestond erin om de financiële activa en passiva in kaart te brengen, net als de huidige en toekomstige inkomsten- en uitgavenstromen. Daarbij moest de nodige aandacht gaan naar de identificatie van al dan niet externe parameters die een impact kunnen hebben

op deze stromen. De opdracht moest ook meer duidelijkheid bieden over de kostenstructuur van beide organisaties en de manier waarop de operationele kosten worden toegewezen aan de verschillende fondsen. De bedoeling is ook om een onderlinge vergelijking van de kost per verstrekte lening mogelijk te maken, alsook de herkomst van de reserves. Tenslotte moet de doorlichting het mogelijk maken om in te schatten welke reserves aanwezig moeten zijn opdat de werking en de financiële stabiliteit van de instelling niet in het gedrang komen en welke impact het wegnemen van de overreserves zou hebben op de toekomstige evoluties. Het resultaat van deze doorlichting zal in het najaar van 2010 aan de Vlaamse Regering worden overgemaakt. Doel is te komen tot één sociale lening in Vlaanderen met overal dezelfde voorwaarden en modaliteiten. Dat zal uiteraard gepaard gaan met eenduidige en heldere communicatie door een ruim verspreid en vlot toegankelijk kantorennet.

1.2.2 Huiskorting

Wie vandaag een woning koopt, betaalt in sommige gevallen 5% in plaats van 10 % registratierechten. Dit 'klein beschrijf' is van oorsprong een sociale maatregel die wordt toegekend op basis van het kadastraal inkomen (KI) dat niet hoger mag zijn dan 745 euro. Maar vandaag is dit niet langer een goede waardemeter. Dat komt omdat de regeling is gebaseerd op verouderde netto huurprijzen, maar ook omdat enkel de hoogte van het KI de taxatie bepaalt. Zo vallen sommige kleinere maar goed uitgeruste woningen wel onder de toepassing van de maatregel. Grotere woningen zonder comfort echter niet.

Door Financiën en Begroting zal onderzocht worden op welke manier een correctere toekenning van de huiskorting kan gebeuren. In de beleidsnota van Vlaams minister van Financiën is opgenomen dat het bestaande 'klein beschrijf' moet omgevormd worden naar een huiskorting. In dit kader zal aangedrongen worden op een onderzoek naar de wijze waarop deze omvorming kan gebeuren. In de loop van 2011 zullen de eerste contacten worden gelegd om daartoe te komen.

OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.

1.3.1 Bescheiden woonaanbod uitbouwen

Het decreet Grond- en Pandenbeleid biedt mensen perspectief op betaalbaar wonen door het sociaal woonaanbod op grote schaal en versneld uit te breiden en door het bescheiden woonaanbod te verankeren. Woningen die bescheiden zijn in fysieke omvang - d.w.z. aangepast aan de gezinssituatie, kwalitatief en duurzaam opgebouwd, zorgen ervoor dat dit aanbod ook financieel bescheiden of betaalbaar is.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid biedt een aantal instrumenten om oppervlakte- en volumenormen creatief te beheersen, afhankelijk van ruimtelijke randfactoren en de lokale woonvraag. Een aantal gemeenten speelt intussen ook op die mogelijkheden in, via gemengde woonprojecten. Bij de toepassing in de praktijk blijkt echter dat deze bepalingen een onbedoelde invulling krijgen en vaak eenzijdig worden ingevuld met kleine appartementen. Aanvankelijk hadden de gemeenten gehoopt om met de toepassing van het bescheiden woonaanbod betaalbare woningen te kunnen garanderen in grote woonprojecten voor diverse doelgroepen, waaronder gezinnen met kinderen.

Heel wat gemeenten hanteren eigen richtlijnen in hun vergunningenbeleid die verder gaan dan de mogelijkheden van het decreet, dat de nadruk legt op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen voor diverse doelgroepen. Differentiatie in woontypologieën, kwaliteitsnormen met betrekking tot onder andere specifieke woonruimtes en buitenruimtes kennen al een ruime toepassing als interne richtlijn binnen de gemeenten. Maar deze richtlijnen kunnen niet worden opgenomen in de verordening bescheiden wonen.

Daarom krijgen gemeenten via een optionele maatregel de mogelijkheid om een Gemeentelijk Reglement Bescheiden Wonen op te stellen dat dezelfde afdwingbaarheid heeft als een

stedenbouwkundige verordening, waarin bijkomende kwaliteitsvereisten en differentiatie in functie van woonbehoeften worden opgenomen. Lokaal zijn de verschillen in woonnoden, woonmarkt en actoren en in beschikbare ruimte immers groot en moeten gemeenten meer ruimte krijgen om lokaal maatwerk te bieden.

Daarnaast wordt een verruiming van de definiëring van ‘andere woongelegenheden’ (deze met een bouwvolume van hoogstens 240m²) voorzien, met de mogelijkheid tot een bijkomend volume voor een bijkomende slaapkamer.

Daarenboven komt er ook onderzoek naar de mogelijkheden om partners of intermediairen in te schakelen die het beheer van het bescheiden woonaanbod op zich nemen. Naargelang de lokale noden en wensen kan aldus een divers gamma van bescheiden woningen worden aangeboden; gaande van koopwoningen die via een puntensysteem worden toegewezen, bescheiden huurwoningen, cohousingprojecten of formules waarbij de huurwoning na enkele jaren tegen een voordelige prijs kan worden aangekocht.

Wat cohousingprojecten betreft, blijkt uit de praktijk dat er stevast gestoten wordt op een aantal praktische vragen. Daarom wordt in 2011 een coördinerende rol opgenomen om een erkenning uit te werken als kader voor andere overheden en beleidsdomeinen om bestaande problemen (bv. het statuut van uitkeringsgerechtigden) op te lossen. De problematiek van cohousing valt immers niet alleen onder het beleidsveld Wonen, maar evenzeer onder Welzijn en Ruimtelijke Ordening, meer specifiek het vergunningenbeleid, en onder een aantal federale bevoegdheden.

1.3.2 Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt worden maximaal op elkaar afgestemd

1.3.2.1 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod

De private huurmarkt in Vlaanderen krimpt. Deels komt dat door het verzwakkende sociale profiel van de huurder, waardoor verhuren minder aantrekkelijk wordt. Daarnaast is het financiële rendement voor de verhuurder eerder klein en over een lange termijn gespreid, terwijl heel wat investeerders rendement op korte termijn zoeken.

Daarnaast is de private huurmarkt erg versnipperd. Bovendien blijkt uit de Woonsurvey dat heel wat 65+-ers investeren in residentieel vastgoed om het vervolgens te verhuren. Gelet op het relatief lage rendement en de relatief hoge erfenisrechten is de kans groot dat na verloop van tijd heel wat huurwoningen op de verkoopmarkt terecht zullen komen. Het gevolg is een verdere verschraling van het aanbod op de private huurmarkt.

In vergelijking met de buurlanden heeft Vlaanderen zich tot nu toe weinig ingelaten met de private huurmarkt. Het beleid richtte zich voornamelijk op de eigendomsmarkt en de sociale huursector. Er is dus nog heel wat ruimte om de private huurmarkt nieuw leven in te blazen.

Het is dan ook aangewezen om in te zetten op meerdere instrumenten. Ik verwijs onder meer naar de geplande initiatieven met betrekking tot de sociale verhuurkantoren (punt 1.4.3), de verruiming van het huursubsidiestelsel (punt 1.3.2.2) en de preventie van uithuiszetting (punt 3.2).

Daarnaast kreeg het Steunpunt Ruimte en Wonen in 2010 een onderzoeksopdracht om enerzijds een nauwkeuriger en regionaal gedifferentieerd beeld te geven van de private huurmarkt en in het bijzonder de huurprijzen in Vlaanderen en anderzijds een bijdrage te leveren tot de ontwikkeling van een stelsel van righthuurprijzen (zie punt 6.5.2.). De onderzoeksresultaten zullen mee de basis zijn voor de verdere uitwerking van eventuele stimuli en toelaten erover te waken dat de huurprijs eerlijk en redelijk is.

Ook samen met minister Muyters zal worden onderzocht op welke manier een stimulerend aanbodbeleid ten aanzien van de private huurmarkt vanuit Vlaanderen kan worden uitgewerkt.

1.3.2.2 Verruiming van de huursubsidie

Vandaag is er een beperkt stelsel van huursubsidie (uit 2007), dat mensen met een laag inkomen ondersteunt die verhuizen van een slechte, onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning. Meer precies gaat het om daklozen, bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, personen in een te kleine woning, en bejaarden en gehandicapten. Het stelsel voorziet ook een huursubsidie voor de nieuwe huurders (sinds 2007) van een SVK-woning.

Door de huursubsidie krijgt de huurder meer financiële ruimte waardoor hij een kwaliteitsvolle huurwoning kan betalen. Anderzijds beschikt de verhuurder ook over meer zekerheid over de huurinkomsten. Het huursubsidiestelsel baat dus zowel de huurders als de verhuurders.

Een sociale woning biedt de beste woonzekerheid voor mensen met een zeer laag inkomen. Daarom zet de Vlaamse overheid zwaar in op een inhaalbeweging van sociale woningbouw via het decreet grond- en pandenbeleid. Op dit moment zijn er nog teveel mensen die lang op een sociale woning moeten wachten. Zij hebben tijdelijke ondersteuning nodig van de overheid in afwachting van een definitieve woonoplossing.

Het stelsel van huursubsidie wordt dan ook in 2010 uitgebreid om minstens tegemoet te komen aan de noden van personen die te lang op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan. Besprekingen zullen gevoerd worden om te komen tot een verruimd huursubsidiestelsel waarbij rekening gehouden wordt met de budgettaire mogelijkheden en met een zo laag mogelijke administratieve rompslomp, daarin ondersteund door een performant informaticasysteem om het voor de actoren ook zo eenvoudig mogelijk te maken.

In een tweede fase zullen de bestaande huursubsidiestelsels geïntegreerd worden. Het betreft het uitdovend stelsel van 1991, het huursubsidiestelsel van 2007 en het nieuwe huursubsidiestelsel voor personen die lang op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Deze integratie wordt voorbereid in 2011, waarbij overleg met de betrokken actoren uit de private en sociale huursector wordt georganiseerd.

OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.

1.4.1 Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten

Met het decreet Grond- en pandenbeleid wordt aan verkavelings- en bouwprojecten van zekere omvang een norm m.b.t. de realisatie van een sociaal woonaanbod opgelegd. Deze norm wordt concreet vertaald in een sociale last, verbonden aan de vergunning. Hierdoor is de verkavelaar of bouwheer verplicht om handelingen te stellen zodat een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat in lijn ligt met het op het verkavelings- of het bouwproject toepasselijk percentage.

Het bindend sociaal objectief wordt per gemeente vorm gegeven. Zolang het objectief niet gerealiseerd is, moeten de gemeenten de sociale en bescheiden lasten blijven toepassen. Op gepaste tijden wordt dan ook de voortgang van de realisatie van het bindend sociaal objectief gemeten. Deze voortgangstoets maakt op haar beurt integraal deel uit van de monitoring van het bindend sociaal objectief dat structureel georganiseerd wordt. Een toelichting over deze monitoring staat onder punt 1.1.1.

Ondersteuning van de initiatiefnemers en van de vergunningverleners

In punt 1.1.1 werd ook al verwezen naar de praktische ondersteuning die geboden wordt aan vergunningverleners en bouwpromotoren om de uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid te

versterken. Private actoren of overheden die geen sociale woonprojecten initiëren kregen van de VMSW informatie over de voorwaarden om de nodige attesten te krijgen.

Naast de procedurele en inhoudelijke ondersteuning bij de toepassing van de sociale en bescheiden lasten is ook een belangrijke financiële ondersteuning voorzien. Initiatiefnemers die een sociale last uitvoeren in natura genieten nl. van dezelfde voordelen als de openbare sector en semi-openbare instanties: een BTW-verlaging tot 6%, een verlaging van de registratierechten tot 1,5% en infrastructuursubsidies bij de oprichting van sociale koopwoningen. Het decreet voorziet ook in garanties inzake de overname van de gerealiseerde sociale huurwoningen.

Attesteringen in het kader van de uitvoering in natura van een sociale last

De VMSW maakt de private actoren bovendien wegwijs in de vereisten om de nodige attesten te verkrijgen.

De VMSW heeft de eerste deelattesten nr.1 afgeleverd, de nodige maatregelen om deelattesten nr.2 te verlenen werden genomen. Omdat de vraag ernaar onbekend was, werd een oproep gedaan op externe specialisten om de werfactiviteit op te volgen. Deze werfopvolgers rapporteren aan de VMSW via een webontwikkeling, die in de toekomst ook beschikbaar zal zijn voor aannemers en ontwerpers.

De hele procedure van aanmelding tot verkoop van een via invulling sociale last gerealiseerde woning werd op de website gezet. Deze richtlijn bevat naast aanwijzingen voor de attestaanvragen zelf, o.a. ook rekenbladen om vraagprijzen te simuleren, contactpersonen, een model administratieovereenkomst en een checklist van de aspecten die op de bouwplaats zal worden gecontroleerd met weergave van het vereiste kwaliteitsniveau. Deze transparante werkwijze moet vermijden dat initiatiefnemers geconfronteerd worden met afgeleverd werk dat nutteloos blijkt.

Jaarlijks wordt, naast de klassieke sociale woningbouw waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf projecten ontwikkelen, nog steeds een CBO procedure (constructieve benadering overheidsopdrachten) opgestart. Met deze procedure wordt de markt bevraagd naar projecten met grondinbreng.

2010

De eerste deelattesten nr. 1 werden afgeleverd en er is activiteit op het terrein zodat ook de werfopvolging voor het bekomen van deelattest nr.2 op gang is gebracht. Daarnaast zijn er in het kader van invulling van de sociale last enkele terreinen aangeboden.

2011

In 2011 worden de eerste aankopen van woningen verwacht, die gebouwd zijn in het kader van invulling van de sociale last. De verlening van de attesten en de overdrachten zijn theoretisch voorbereid, al neemt dat niet weg dat specifieke plaatselijke situaties maatwerk zullen vergen.

1.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

In overleg met de lokale besturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de vergunningverlenende instanties, de VMSW en andere partners zal gezocht worden naar een oplossing voor de knelpunten op het terrein. Een eerste stap werd gezet door na te gaan welke weg bouwaanvragen voor infrastructuur precies volgen (omdat dit vanuit de VMSW zelf wordt geïnstrueerd). Vervolgens werd een selectie gemaakt van (te traag verlopen) dossiers bouw of renovatie waarbij na het eerste voorontwerp op de VHM (nu VMSW) al 5 jaar was verlopen zonder dat dit intussen tot een gunningsprocedure leidde. In het najaar van 2010 worden een aantal van deze dossiers geanalyseerd. Daarnaast zullen de VVH en de VLEM op basis van een bevraging van de sector een aantal relevante probleemdossiers overmaken. Op basis van deze concrete gevallen moet het mogelijk zijn om structurele knelpunten bloot te leggen en passende antwoorden voor te stellen.

Op initiatief van het Kenniscentrum Vlaamse Steden werd een aantal proefprojecten opgezet rond de realisatie van gemengde projecten via enveloppenfinanciering. De selectie van deze projecten liep parallel met de selectie van de projecten in het kader van het overlegforum wonen: “Gasmetersite Gent”, “Sledderlo Genk” en “Neerland Wilrijk- Antwerpen”. Het betreft 3 projecten met inbreng van verschillende overheden (en subsidiestelsels), wat knelpunten en onverenigbaarheden tussen de verschillende regelgevingen apart maakt. Zo hanteren de subsidievoorwaarden voor “sociale woningbouw” en “welzijn” een verschillende invulling van het begrip bouwheerschap waardoor samen bouwen quasi onmogelijk wordt als de wetgeving naar de letter wordt toegepast. De steden vragen meer ruimte om zelfstandig projecten te realiseren. Daarbij streven ze naar één financiering voor projecten waarin verschillende beleidsdomeinen samenwerken. Het is de bedoeling dat in 2011 concrete voorstellen aan de regering zouden worden voorgelegd.

De conceptrichtlijnen voor infrastructuur werden uitgewerkt en gedrukt. Waar in het verleden de afdeling gesubsidieerde infrastructuur (AGI) van “algemene zaken en financiën” van het Vlaamse Gewest vrijwel steeds als bouwheer voor infrastructuur optrad, kunnen nu ook de sociale huisvestingsmaatschappijen of andere actoren de infrastructuur (gesubsidieerd) aanleggen. AGI is nu onderdeel van de VMSW geworden en zal, wanneer ze niet zelf als bouwheer optreedt, de kwaliteit van de gesubsidieerde infrastructuur bewaken evenals het subsidiebedrag vast stellen.

Om de gemeenten te ondersteunen in het bereiken van het bindend sociaal objectief zal, met de bestaande middelen, een actieplan worden opgemaakt.

2011

Sinds decennia wordt bij nieuwbouw in sociale woningbouw gekozen voor vooruitstrevende basiskwaliteit. Deze voortrekkersrol kwam de laatste jaren echter minder uit de verf, waardoor het algemeen geëiste peil voor nieuwe woningbouw het vroeger hogere peil van de sociale woningbouw heeft ingehaald. Ondanks verschillende inspanningen en subsidie-injecties wordt het steeds moeilijker om de nieuwste technieken op het vlak van duurzaam bouwen en renoveren in te schakelen met het beschikbare budget. De ambitie om vooruitstrevende bouwprojecten te realiseren krijgt wel de nodige aandacht door mee te werken in experimenten en onderzoeksprojecten. Op zeer korte termijn werden op het gebied van energie, toegankelijkheid en akoestiek de wettelijke eisen aanzienlijk verhoogd, wat prijsconsequenties heeft. Daarom zal worden nagegaan of de prijsplafonds NFS2 blijft sporen met de nieuwe kwaliteitsvereisten en bijgestuurd worden als dit nodig blijkt.

Daarnaast wordt een herziening van de ABC (sociale woningbouw) vooropgesteld. Volgende aspecten zullen aan bod komen:

- aanpassing administratieve richtlijnen met aanpassing n.a.v. hernieuwde regelgeving en initiatieven.
- mogelijk maken via bestekteksten van andere dan klassieke massiefbouw (houtskelet, prefab en andere systemen)
- bijsturing concept onderrichtingen (C2008) in functie van toegankelijkheid, verdere evoluties i.v.m. duurzaamheid en energie en eventuele evaluatie vanuit de ervaringen met de energieprestatiecertificaten en met de attestering.

Er zal ook aandacht gaan naar de opvolging van de ingezette experimenten passiefbouw. De verdere verbetering van de energetische prestaties bij bouwprojecten is in voorbereiding.

1.4.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

De sociale verhuurkantoren (SVK's) voorzien een bijkomend aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Momenteel zijn er in Vlaanderen 51 erkende SVK's actief, waarvan er 44 gewestelijke personeels- en werkingssubsidies ontvangen. Het aanbod van de SVK's bedroeg eind 2009 4.913 woningen, dit is een stijging met bijna 550 woningen

tegenover 2008. Het werkingsgebied van de SVK's neemt ook jaarlijks toe. Eind 2009 had ruim 80 % van de Vlaamse gemeenten een SVK.

De SVK's zijn een belangrijke partner op de private huurwoningmarkt, waar zij voor de eigenaar-verhuurders een interessante formule bieden met vele voordelen, zoals een stipte huurbetaling, de opvolging van het woningonderhoud en de mogelijkheid tot renovatiepremies. Voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden met een prangende woonbehoefte hebben de SVK's een aantrekkelijk aanbod. Naast een betaalbare, kwaliteitsvolle woning, bieden de SVK's individuele begeleiding en ondersteuning aan de huurders. Als gespecialiseerde begeleiding nodig is, roepen de SVK's de hulp in van lokale welzijnsinstanties. Deze ondersteuning zorgt ervoor dat huurders hun leefsituatie structureel kunnen verbeteren.

Ondanks de gestage groei van zowel het woningaanbod als het aantal gemeenten waar de SVK's actief zijn, is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Het totaal aantal kandidaat-huurders bedroeg eind 2009 13.332 huishoudens. Een sterkere en versnelde uitbreiding is dan ook noodzakelijk.

Ter voorbereiding van de verdere verruiming van het aanbod en de werking van de sociale verhuurkantoren in Vlaanderen, loopt er een grondige analyse en evaluatie van deze sector. Dat moet leiden tot een goed overzicht van de mogelijkheden, de moeilijkheden en de knelpunten waarmee de sector wordt geconfronteerd. Daarnaast zal het ook een basis zijn voor voorstellen ter verbetering en verdere professionalisering van de organisatie, de werking en de dienstverlening van de SVK's. De verschillende relevante aspecten van de werking worden geanalyseerd, zoals de verhuring, de samenwerking, de financiering, de woningkwaliteit, de personeelsinzet, het werkingsgebied, ... De analyseresultaten zullen aantonen op welke vlakken zich problemen stellen of juist mogelijkheden liggen om te komen tot een aanzienlijke toename van het SVK-aanbod. De analyse van de SVK-sector gebeurt in overleg met de verschillende betrokken entiteiten en uiteraard met de sector zelf. In het najaar 2010 zullen de eerste analyseresultaten er zijn. Zij zullen de basis zijn om voorstellen uit te werken tot hervorming van de regelgeving in de eerste helft van 2011.

Een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de SVK's wordt uitgewerkt. Een duidelijke taakafbakening, stimuli voor schaalvergroting en samenwerking en harmonisering van de werkingsgebieden vormen belangrijke uitdagingen bij het ontwikkelen van dit nieuwe besluit. Wat betreft de financiering zullen duidelijk op elkaar afgestemde keuzes worden gemaakt m.b.t. kosten ten laste van eigenaar, kosten ten laste van de subsidiëring en reserve-opbouw. Uiteraard zal de sector betrokken worden bij de voorbereiding van deze nieuwe regelgeving.

Naast de verdere professionalisering van de werking en dienstverlening van de SVK's, is het nodig om eigenaar-verhuurders te stimuleren om hun woningen te verhuren aan een SVK. Om hen extra te motiveren zal gerichte communicatie gebeuren, waarbij de vele voordelen van verhuren aan een SVK extra in de verf worden gezet. Bovendien wordt een overleg met de minister bevoegd voor Financiën en Begroting voorzien in 2011 om te bekijken op welke wijze eigenaar-verhuurders bijkomend financieel en fiscaal ondersteund kunnen worden. Zo wordt ondermeer gedacht aan de toekenning van het verlaagde, sociale tarief inzake onroerende voorheffing voor eigenaars die aan een SVK verhuren.

OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd.

Sociale huisvesting is cruciaal om het recht op betaalbaar wonen waar te maken. Om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren, werd een nieuwe berekeningswijze voor de huurprijs in de sociale huisvesting uitgewerkt. De marktwaarde van de woning (en dus de prijszetting op de private markt) speelt een essentiële rol in de totstandkoming van die huurprijs, naast de hoogte van het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning. Om al te grote schommelingen te vermijden, werd een driejarige overgangperiode voorzien, met het oog op volledige inwerkingtreding vanaf 1 januari 2011.

In de loop van 2010 zijn er analyses gebeurd van de voorbije evolutie van de sociale huurprijzen tijdens de overgangperiode en van de te verwachten overgang naar 2011. Er is vastgesteld dat van 2007 naar 2008 een reële stijging (na aanpassing aan gezondheidsindex) heeft plaatsgevonden met 5,4%. In 2009 is dit terug licht gedaald en er kan worden verwacht dat dit verder voor 2009 en 2010 stabiel is gebleven. Ook voor de overgang naar het nieuwe systeem valt er in globaal niet zoveel

verschuiving te verwachten. Er is echter tegelijk vastgesteld dat er op het niveau van individuele SHM's wel degelijk ingrijpende verschuivingen hebben plaatsgevonden. SHM's die vroeger overwegend relatief hoge prijzen hanteerden, zien hun inkomsten dalen en vice versa. In belangrijke mate blijkt dit ook samen te hangen met het profiel van de huurders van deze SHM's. Na voltooiing van de overgang zal het zo zijn dat SHM's met een huurderspubliek met een gemiddeld lager inkomen meer uitgesproken dan vroeger ook geconfronteerd worden met lagere huurinkomsten. Een objectivering van de huurprijzen naar de huurders toe was ook een van de voornaamste doelstellingen van de nieuwe huurprijsberekening, dus deze evolutie hoeft niet te verwonderen. Precies omwille van dit verwachte effect werd ook de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) ingevoerd.

Nu blijkt volgens de eerste inschattingen dat de impact op de GSC echter groter kan zijn dan voorzien. Daarnaast zijn er ook berichten dat de financiële haalbaarheid voor de SHM's onder het nieuwe systeem, gevormd door de samengang tussen de huurprijsberekening, de (eveneens vernieuwde) basisfinanciering via NFS2 en de GSC, niet altijd gegarandeerd is. Hiermee staan met andere woorden drie essentiële zaken in de sociale huisvesting op het spel: de impact op de betaalbaarheid voor de individuele huurder via de sociale huurprijs, de impact op de financiële haalbaarheid van nieuwe sociale woonprojecten voor de individuele SHM's en de financiële haalbaarheid voor het Vlaamse Gewest via de GSC. Deze zaken zijn van dermate groot belang, dat er is beslist om de uiteindelijke overgang uit te stellen naar 2012 en om in de eerste helft van 2011 een grondige evaluatie te voorzien. In functie van de vaststellingen en conclusies daarvan, zal er worden uitgemaakt welke richting we effectief uit moeten om het geheel optimaal draaiende te kunnen houden. Tegen de zomer van 2011 wordt hierover meer duidelijkheid geboden.

Intussen voert het Steunpunt Ruimte en Wonen een onderzoek naar de mogelijkheden voor de invoering van de energierecorrectie. Zodra de resultaten gekend zijn, worden ze opgenomen. De bedoeling hiervan is en blijft om investering door de initiatiefnemers in de verbetering van energieprestatie van woningen aan te moedigen. Hiervoor kan een gedeeltelijke bijdrage van de huurder worden ingezet, maar hij moet te allen tijde een aanzienlijk deel van de besparing op zijn globale woonkost behouden (huurprijs plus energiekosten).

Ook de invoering van de onderbezettingsvergoeding wordt in 2011 onderzocht. In nauw overleg met de sector zal gezocht worden naar een haalbare, menselijke invulling hiervan. Het doel is duidelijk: grotere woningen zijn het best geschikt voor grotere gezinnen. De uitvoering ervan moet echter met de nodige omzichtigheid en op een menselijke, werkbare manier gebeuren. Zonder ruime feedback vanuit het veld is dit niet mogelijk.

OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd.

1.6.1 Wonen in eigen streek

Boek 5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat een maatregel voor het wonen in eigen streek. Met deze maatregel wil de Vlaamse overheid wonen betaalbaar maken voor mensen die een band hebben met een gemeente waar een grote vraag naar woningen is (omwille van een hoge migratie-intensiteit) en de bouwgrondprijzen relatief duur zijn. In de 69 gemeenten die voorkomen op een lijst die met dat doel is samengesteld, wordt een beperkt aandeel van het woonaanbod gedurende een periode van twintig jaar voorbehouden aan mensen die een duurzame band hebben met de gemeente.

In haar regeerakkoord benadrukt de Vlaamse regering dat zij het volledige beleid rond het recht op wonen in eigen streek zal blijven garanderen en zo nodig uitbreiden. De maatregel wordt in 2011 geëvalueerd.

Het recht op wonen in eigen streek werd het afgelopen jaar nauwgezet opgevolgd. Zo bleek dat de tekst van het decreet niet strookte met de bedoeling van de decreetgever. De maatregel was niet enkel van toepassing op gronden zonder bouw- of ontwikkelingsrechten, maar ook op gronden in een APA, een BPA of een verkavelingsvergunning en op woningen die al opgericht waren op 22 september 2009, de datum waarop de maatregel van kracht werd. Daardoor bleken heel wat bestaande

woonwijken zonder een weloverwogen planologische beslissing van de gemeente plots onder de toepassing van het decreet. Dit werd rechtgezet met de decreetwijziging van 9 juli 2010, die het toepassingsgebied van de maatregel beperkte tot de gronden zonder bouw- of ontwikkelingsrechten. Anderzijds zorgde de decreetwijziging ervoor dat het reguliere toepassingsgebied van de maatregel verduidelijkt werd door de gronden in woonaansnijdingsgebieden en in reservegebieden voor woonwijken erbij te nemen, naar analogie met de aanpassingen in de Codex Ruimtelijke Ordening. Zodra het wijzigingsdecreet werd aangenomen in het Vlaams Parlement, hebben de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (KFBN), de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en de provinciale beoordelingscommissies een richtlijn ontvangen voor de toepassing van de maatregel "wonen in eigen streek". Deze duiding moet de toepasbaarheid van de maatregel verder ondersteunen.

In 2011 voorzie we de evaluatie van Wonen in Eigen Streek. Daarbij zal er ook aandacht gaan naar de problematiek van de openbare verkopen.

1.6.2 Vlabinvest

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse rand rond Brussel is en blijft een prioriteit voor de Vlaamse regering. Om in te staan voor de verdere financiering van bijkomende woongelegenheden komen er in 2011 bijkomende middelen voor Vlabinvest. De productiegroei van Vlabinvest blijft daardoor verzekerd voor de komende jaren. Daarnaast zullen deze bijkomende middelen voor Vlabinvest toestaan om een strategische grondvoorraad aan te leggen. De samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen zal verder versterkt worden zodat gezamenlijke projecten kunnen worden ontwikkeld.

Huurwoningen, , koopwoningen of kavels die gefinancierd worden met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest genoemd), worden verhuurd of verkocht overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 "houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter". De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een 'Vlabinvest'-woning (o.m. op het vlak van inkomen en eigendom) verschillen met de toewijzingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning (opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007) of voor een sociale koopwoning (opgenomen in het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006).

Een van de voorwaarden waaronder een woning meetelt voor het bindend sociaal objectief dat elke gemeente in uitvoering van het decreet Grond- en Pandenbeleid in de periode 2009-2020 dient te bereiken, is onderworpen zijn aan het Kaderbesluit Sociale Huur of aan het Overdrachtenbesluit. Deze besluiten zijn dus echter niet van toepassing op huur- en koopwoningen die gefinancierd worden met middelen van Vlabinvest.

De Vlaamse regering is principieel akkoord om het decreet Grond- en Pandenbeleid aan te passen zodat 'Vlabinvest'-woningen die in de periode 2011-2020 gerealiseerd worden, wel meetellen voor het bindend sociaal objectief. Het provinciale objectief voor sociale huur- en koopwoningen van de provincie Vlaams-Brabant zal opgetrokken worden met het geplande aantal huur- en koopwoningen die gefinancierd worden met middelen van Vlabinvest. Voor een nadere toelichting bij deze decreetwijziging kan verwezen worden naar *onderdeel 1.1.1 van OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie*.

Tenslotte zal in 2011 het regelgevend kader van Vlabinvest worden hervormd om beter in te kunnen spelen op de hedendaagse uitdagingen. Binnen de ontwikkelingen van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) krijgt Vlabinvest een cruciale rol. Het VSGB dient mede als hefboom om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse rand rond Brussel extra kansen te bieden.

SD 2. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

Totaal budget 2010 : NGK: 119.185 Keuro, GVK: 18.455 Keuro GOK: 63.606 Keuro

OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren

2010

Mensen hechten veel belang aan de wijk waarin ze wonen. Dat blijkt uit tal van tevredenheidsenquêtes. Lokale besturen pikken hierop in en besteden veel aandacht aan de inrichting van nieuwe wijken of de heraanleg en vernieuwing van bestaande wijken. De Vlaamse overheid zal dit verder stimuleren in sociale woonprojecten, via de ondersteuning van stadsvernieuwingprojecten, samenwerking met de Vlaamse bouwmeester en via informatie-uitwisseling.

De Vlaamse overheid stelt middelen ter beschikking om bij grotere sociale woonprojecten stedenbouwkundige studies en masterplannen op te stellen. Daar wordt gekozen voor wedstrijdformules binnen de wetgeving overheidsopdrachten en op vraag van een initiatiefnemer (SHM, gemeente). De VMSW coördineert de procedure die leidt tot een masterplan waarna de gemeente en de SHM elk op hun terrein en in onderlinge coördinatie tot de realisatie overgaan. Voor nieuwe ontwikkelingen (in nieuw te ontwikkelen zones), maar ook voor renovatieprojecten waarbij soms grotere sociale woonwijken worden aangepakt werd er al gebruik van gemaakt. Bij renovatieprojecten is deze werkwijze uiteraard enkel zinvol als er wijzigingen op het vlak van inplanting van gebouwen en infrastructuur gewenst zijn. De vraag naar stedenbouwkundige studies is gestegen. Uit de inventaris van het te renoveren (of te vervangen) patrimonium, die momenteel opgesteld wordt, zal blijken of er verdere nood is aan nog meer bijkomende initiatieven op dit vlak.

De campagne Wonen in Meervoud, die de mogelijkheden en voordelen van groepswoningbouw in de kijker zette, werd op 31 oktober 2009 beëindigd. Het boek "Wonen in Meervoud, groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010" werd op 29 oktober 2009 officieel voorgesteld. In het najaar van 2009 gingen in elke provincie informatieavonden door waarvoor de leden van de Provinciale en Gemeentelijke Commissies van Ruimtelijke Ordening en stedenbouwkundige ambtenaren werden uitgenodigd. Een ideale gelegenheid om kennis te nemen van de resultaten van de campagne Wonen in Meervoud. Het brede publiek kon al eerder kennis maken met de geselecteerde projecten tijdens "Mijn Huis Mijn Architect", een initiatief van de Orde van Architecten, en op de "Dag van de Architectuur" op 11 oktober 2009 dat werd georganiseerd door het Vlaams Architectuurinstituut.

2011

Er komt overleg met de VVSG, de VMM en de beheerders van nutsleidingen over de sterk uiteenlopende en vaak kostprijsverhogende eisen die gesteld worden bij vergunningsaanvragen voor infrastructuur. Voorbeelden daarvan zijn het wijzigen van de *bufferingswijze van regenwater* (onder- of bovengronds) en het ten laste van de VMSW leggen van de kost voor de verplaatsing van nutsleidingen.

De VMSW neemt verder ook initiatief om "woonbeeld" te onderhouden de relaties met architectuurscholen, het Vlaams Architectuurinstituut (VAI) en architecten- en aannemersverenigingen verder te zetten. 2010 is het Braemjaar. In het najaar wordt dat in de kijker gezet via een aantal activiteiten, die de VMSW zal ondersteunen. Deze occasionele aangelegenheid wordt aangegrepen om de banden van de VMSW en de "erfgoed"-sector binnen het beleidsdomein RWO te versterken. In verband met de moeilijke Braemsites "Jos Van Geellaan" en "Arenawijk" te Deurne moet de verdere samenwerking leiden tot economisch en sociaal haalbare oplossingen met respect voor de erfgoedwaarde van het patrimonium. In de loop van 2011 zal het probleem grondig worden aangepakt. De sociale woonsites die een zekere erfgoedwaarde hebben zullen worden gecatalogiseerd. Daarbij zal ook gezocht worden naar aanvaardbare oplossingen voor de financiering van die projecten. Verder zal worden nagegaan hoe op de meest efficiënte wijze zal worden omgegaan met het archeologische (voor-)onderzoek dat op sociale woningbouwsites noodzakelijk is.

Samen met het Team Vlaams Bouwmeester zullen er acties ondernomen worden om modelprojecten sociale woningbouw op te starten, in samenwerking met de VMSW. Daarnaast zal er samen met het Team Vlaams Bouwmeester een studie opgestart worden om te komen tot een duidelijk ambitiesdocument ten aanzien van de voorziene 43.000 sociale woningen, waaronder de mogelijkheid van het ontwikkelen van een catalogus principe ‘bestellen op maat’. Er zal een protocol opgesteld worden met het Team Vlaams Bouwmeester, waarbij een constructieve en structurele samenwerking alsook mogelijke projecten verder gedefinieerd worden.

OD 2.2 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren

Alle woningen in Vlaanderen moeten aan de minimum kwaliteitsnormen voldoen. Ze worden geacht veilig en gezond te zijn en te beschikken over basiscomfort.

Het huidige instrumentarium voor de woonkwaliteitsbewaking steunt op de eerste plaats op twee sanctionerende pijlers: de administratieve procedure ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en de strafrechtelijke handhaving van de woonkwaliteitsnorm voor verhuurde woningen. Hoewel hun degelijkheid buiten kijf staan en dat ook blijkt uit de praktijk, is een verdere verfijning en bijsturing nodig.

Naast de decreetwijziging ter optimalisering van het instrumentarium (zie 2.4), zijn ook andere bijstellingen voorzien. Zo zal o.m. de plaats van het conformiteitsattest binnen de woonkwaliteitsbewaking grondig geëvalueerd worden en er komt onderzoek om de efficiëntie van het instrument van het snelherstel te verhogen. Daarnaast wordt gedacht aan de invoering van een heffing voor andere constructies dan woningen die, hoewel ze niet voor bewoning bestemd of geschikt zijn toch voor bewoning gebruikt worden. Ten slotte wordt ook de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode overwogen.

Evaluatie van het Technisch Verslag

Het “technisch verslag voor het onderzoek van de kwaliteit van kamers en woningen” is één van de belangrijkste instrumenten bij om de woonkwaliteit in Vlaanderen te bewaken. Met dit praktijkinstrument wordt gecontroleerd of de woning of kamer beantwoordt aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. In die zin kan het worden vergeleken met een technische fiche waarop de vastgestelde gebreken aangeduid en gequoteerd worden. Het is een instrument om de gebrekkige toestand van de woning na te gaan en te objectiveren. De globale gebrekkige toestand van de woning wordt bovendien mathematisch weergegeven. Het technisch verslag wordt zowel gebruikt door de onderzoekers van het agentschap Wonen-Vlaanderen in de administratieve procedure ongeschikt-/ onbewoonbaarverklaring, als door de onderzoekers van de Wooninspectie in de strafrechtelijke procedure van het agentschap Inspectie RWO. Het onderzoek van de woning aan de hand van het technisch verslag is ook de basis voor het al dan niet toekennen van een conformiteitsattest. Ook de toegang tot herhuisvestingsinstrumenten in de administratieve en strafrechtelijke procedure wordt geregeld op basis van de ernst van de vastgestelde gebreken en strafpunten. Het gaat hier om de voorrangsregels voor de toekenning van een sociale huurwoning en de toegang tot het huursubsidiestelsel bij de verhuis van een ongeschikte naar een conforme woning.

Het technisch verslag is goed gekend op het terrein en wordt ook adequaat toegepast. Toch was er nog ruimte voor verbetering. De technische verslagen ter controle van de woningen en kamers, werden gewijzigd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006. De nieuwe technische verslagen traden in werking vanaf 1 februari 2008.

In het najaar van 2010, twee jaar na de inwerkingtreding ervan, start de evaluatie van het nieuwe technische verslag. Ondermeer de invloed van de aanpassingen op het eindoordeel van de onderzochte woningen of kamers, de bruikbaarheid van het nieuwe technische verslag als tool voor de onderzoekers en de juistheid van de quotering van de gebreken komen aan bod.

Evaluatie van het woonkwaliteitsinstrumentarium vanuit het perspectief van de huurder

Het instrumentarium van woonkwaliteitsbewaking houdt momenteel nog te weinig rekening met de noden van de zittende huurder. Zo is de herhuisvesting van de bewoners van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard, of waarbij de Wooninspectie de verhuurder heeft geverbaliseerd, nog steeds een zwak punt in het woonkwaliteitsbeleid. Er is onder meer een gebrek aan voldoende en flexibele opvangmogelijkheden voor tijdelijke opvang en er zijn onvoldoende uitgebouwde instrumenten om permanente en structurele herhuisvesting mogelijk te maken voor de betrokken huurders in een kwalitatieve en betaalbare huurwoning op de private of sociale huurmarkt. Ook de wijze waarop de huurders begeleid worden binnen de procedure vormt een belangrijk aandachtspunt.

In dit kader zal het Steunpunt Ruimte en Wonen midden 2011 starten met een nieuwe onderzoekopdracht: 'De evaluatie van het kwaliteitsinstrumentarium vanuit het perspectief van de huurder', waarin een stand van zaken wordt gemaakt van de herhuisvesting, de begeleiding en de preventie. Zo zal ondermeer nagegaan worden of er voor de lokale besturen bijkomende mogelijkheden ter herhuisvesting kunnen gecreëerd worden, of bestaande herhuisvestinginstrumenten kunnen verbeterd en beter benut worden en of een verfijning van het snelherstel de noodzaak aan herhuisvesting zal doen afnemen. Mogelijk kunnen ook preventieve maatregelen beter ingezet worden en kan de begeleiding van de huurder verbeterd worden.

Eén van de instrumenten voor de herhuisvesting van de huurders bestaat in de mogelijkheid tot recuperatie van de herhuisvestingskosten door de gemeenten. Dit instrument is als principe in de Vlaamse Wooncode ingeschreven, maar wordt in de praktijk zelden toegepast. Een gebrek aan ervaring en onvoldoende middelen voor de prefinanciering van die kosten blijven belangrijke hinderpalen. Daarom wordt eind 2010 een proefproject opgestart, waarbij de terugvordering van herhuisvestingskosten bij de eigenaar wordt uitgetest in combinatie met een prefinanciering of waarborg door Vlaanderen. Daarvoor zullen een aantal gemeenten samenwerken met Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie. De resultaten van het proefproject zullen uitwijzen of ook voor dit aspect de regelgeving moet gewijzigd worden.

Rol van de gemeenten in het woningkwaliteitsbeleid

Het woningkwaliteitsbeleid is een samenspel tussen gemeente, Agentschap Wonen Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie. Aangezien de gemeente het dichtst bij het woongebeuren staat, is haar rol cruciaal. Daarom wordt haar rol verder versterkt.

In gemeenten waar het woonbeleid nog in de kinderschoenen staat, investeert Vlaanderen verder in de ondersteuning van de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Als gevolg van een open oproep worden er ook in 2010 nieuwe projecten erkend en gesubsidieerd. Een van de basisopdrachten van deze projecten is de uitbouw van een woonloket, maar ook de woonkwaliteitsbewaking moet in de toekomst tot één van de kernopdrachten van die initiatieven uitgroeien. In het najaar 2010 wordt een initiatief genomen om de woonkwaliteit als verplichte opdracht voor de projecten in de reglementering in te schrijven.

Gemeenten die al jaren investeren in de uitbouw van een woningkwaliteitsbeleid, zullen aangemoedigd worden deze goede praktijk verder te zetten. Naar analogie met de ontvoogding van de gemeenten in ruimtelijke ordening, zal onderzocht worden hoe gemeenten meer ruimte krijgen om de procedures zelf af te handelen. Uitgangspunt is een zo efficiënt mogelijke samenwerking tussen gemeenten en Vlaams Gewest.

Opleiding woningkwaliteitscontroleurs

De nood aan een uniforme technische scholing van kandidaat-woningcontroleurs is pertinent. Wonen-Vlaanderen heeft een structurele samenwerking met de VDAB opgezet om een gericht vormingstraject uit te tekenen om werkzoekenden met interesse voor die job gericht toe te leiden naar een mogelijke werving. Woningkwaliteitscontroleurs die langs deze weg een opleiding volgen, kunnen niet alleen ingezet worden bij de Vlaamse overheid maar ook in dienst komen van gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

De nood aan opleiding stopt niet als de controleurs aan het werk zijn. Wonen-Vlaanderen heeft een uitgebreid vormingspakket ontwikkeld voor zijn eigen woningcontroleurs en de controleurs van de Vlaamse Wooninspectie. Voor de gemeentelijke controleurs bestaat zo'n opleiding niet. Er zal worden onderzocht of samen met Syntra een vormingspakket kan ontwikkeld worden voor hen. Een degelijke vorming moet bijdragen tot een grotere eenvormigheid bij de beoordeling van de kwaliteit van woningen.

2.2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit

De EU wil het energieverbruik in de bouw- en woonsector fors inperken om zo de beoogde 20/20/20 klimaat- en energiedoelstellingen in 2020 behalen. De residentiële en commerciële gebouwen vormen samen de grootste verbruiker van energie en de grootste uitstoter van CO₂-emissies en is verantwoordelijk voor 40% van de totale verbruik van energie en CO₂-emissies in de EU. In de bouw/woonsector biedt tegelijk de kans om te besparen en het welzijn van de EU-inwoners te versterken. Tegelijk is het een motor voor economische ontwikkeling en innovatie en dus extra jobs. Verwacht wordt dat de uitvoering van de vooropgestelde doelen in de bouwsector het energieverbruik tot 11% kan doen dalen.

Wat betekent dit voor het sociale woonbeleid?

Ook voor de sociale woningsector, waarbij al een hoge energiestandaard wordt gehanteerd, zijn er nog aanpassingen nodig om de energieprestaties van het ouder woonpatrimonium op te krikken. Deels gebeurt dat vandaag al in renovatieprojecten of specifieke aanpassingprojecten zoals het vervangen van de beglazing door hoogremedementsbeglazing en het aanbrengen van dakisolatie. De bestaande kwaliteitsnormen voor de sociale huisvestingssector (ABC) moeten worden afgetoetst aan de voor de energieprestatie vastgelegde normenkaders bij de implicatie van de herziene richtlijn voor de energieprestaties van gebouwen.

De huidige minimale kwaliteitsnormen hebben betrekking op de elementaire veiligheid en gezondheid van woningen. In beperkte mate hebben ze ook betrekking op een minimaal comfortniveau. Energiezuinigheid behoort nog niet tot de basiskwaliteitsnormen. Daarom werd voorgesteld om in de Vlaamse Wooncode minimale energetische prestaties toe te voegen aan de eisen waaraan een woning moet voldoen. Via het hoger aangehaalde voorontwerp wordt aan de Vlaamse Regering delegatie verleend om die minimale normen omtrent verwarming en koeling tegen een redelijke energiekost, thermische isolatie en ventilatiemogelijkheden nader uit te werken en zorgvuldig te omschrijven. De invoering van die energie-eisen zal geleidelijk en voorzichtig gebeuren en gepaard gaan met ondersteunende maatregelen, zodat de toepassing ervan geen aanzienlijke vermindering van het woningaanbod zal veroorzaken, maar toch zal bijdragen tot een meer rationeel energiegebruik in de Vlaamse woningen. Deze minimale energie-eisen zullen concreet worden ingevuld en hierbij zal een tijdpad worden ingesteld waarbij minimale energie-eisen een toenemend gewicht krijgen in de basiskwaliteitsnormen.

Voor woningen die vanaf 1 januari 2009 verhuurd worden moet de verhuurder beschikken over een energieprestatiecertificaat, dat aangeeft hoe energiezuinig de woning is. Voor een huurder geeft het een indicatie van de te verwachten energiekosten. De controle op de aanwezigheid van het energieprestatiecertificaat gebeurt door ambtenaren van het Vlaams Energieagentschap (VEA). In 2010 werden afspraken gemaakt tussen de Vlaamse Wooninspectie en VEA om gevallen waarin het

certificaat ontbreekt door te spelen. Daarnaast werd voorgesteld om het EPB-decreet van 22 december 2006 te wijzigen, zodat de wooninspecteurs zelf het gebrek aan een energieprestatiecertificaat zouden kunnen vaststellen. De ambtenaren van VEA kunnen dan op basis van de vaststellingen van de wooninspecteurs een administratieve geldboete opleggen op basis van het EPB-decreet. Dat moet de controle op het certificaat – en de bewustwording voor energiezuinigheid – versterken.

Bij de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden door sociale woonorganisaties wordt er steeds over gewaakt dat de projecten de watertoets doorstaan en niet in overstromingsgebied gelegen zijn.

OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren

2.3.1 Renovatiepremies

Ten gevolge van een tekort van 29,5 mio euro op de begroting 2009 voor de renovatiepremie, werd het budget opgetrokken met 60 mio euro. Bovendien werd op 23 oktober 2009 het renovatiepremiestelsel aangepast om de renovatiepremies gericht te kunnen inzetten.

Concreet ging het om een nieuwe lijst met werken, die werd goedgekeurd. Deze lijst beperkte zich tot de structurele renovatiewerkzaamheden. Verfraaiingswerkzaamheden werden uitgesloten, alsook verschillende isolatiewerkzaamheden waarvoor al andere subsidiekanalen bestaan. Daarnaast werd voor elke categorie van werken een maximum kostprijs ingevoerd, waardoor de subsidie beperkt wordt tot de basiswerkzaamheden. Ten slotte werd het premiepercentage voor de hoogste inkomenscategorie verlaagd van 30% naar 20%.

Tegen het najaar van 2010 wordt een integratieoefening m.b.t. de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) voorbereid. Doel ervan is om zowel de beschikbare middelen zo doelmatig mogelijk in te zetten, vertrekkend vanuit een gediversifieerde doelgroepenbenadering, als de vereenvoudiging en transparanter maken van de systemen. Daarnaast werd aan Wonen-Vlaanderen en het Vlaams Energieagentschap gevraagd om na te gaan of er een betere afstemming kan komen met de premies voor energiebesparende maatregelen. In deze integratie en afstemmingsoefening zal rekening gehouden worden met een evaluatie van de huidige stelsels in functie van de inkomensgrenzen, levenslang wonen en het al dan niet werken met een geregistreerde aannemer.

Ten slotte wordt bekeken hoe renovatiewerkzaamheden en energiebesparende maatregelen in woningen die door de sociale verhuurkantoren verhuurd worden eveneens ingepast kunnen worden in de nieuwe geïntegreerde premie.

2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium

De kwaliteitsnormen voor nieuwe sociale woningen liggen hoog, ondermeer op het vlak van energieprestatie. Terecht. Sociaal wonen is immers ook energiezuinig wonen. Betaalbare woningen voorzien met een onbetaalbare maandelijkse energiefactuur is zinloos. Het is dan ook prioritair dat ook de bestaande, vaak oude sociale huurwoningen óók kwalitatief in orde worden gebracht. Tegen 2020 moet iedere woning voorzien worden van dakisolatie, dubbele beglazing en een rendabel verwarmingssysteem.

Om de noden op dit vlak in kaart te brengen, heeft de VMSW een inventaris opgemaakt van de woningen die er het slechtst aan toe zijn. Hierbij gaat specifieke aandacht naar het gebrek aan dakisolatie, dubbele beglazing en verouderde verwarmingstoestellen. De eerste resultaten wijzen op de nood aan een ingrijpende inhaalbeweging. Telkens rond de 20% van de sociale huurwoningen beschikt niet over dubbele beglazing, dakisolatie of centrale verwarming (tenzij elektrische). Slechts voor 55% van de woningen zou aan de drie kenmerken voldaan zijn.

Een algehele inhaaloperatie zal een bijzonder grote inspanning vergen, zowel van de huisvestingsmaatschappijen als vanuit de overheid qua investering. In eerste instantie zullen de

bestaande budgetten, op basis van de nu beschikbare informatie, efficiënter worden ingezet. In 2011 komt er een duidelijke meerjarenplanning die voorrang geeft aan de meest dringende werken. De sociale huisvestingsmaatschappijen die het meeste werk voor de boeg hebben, worden in dit proces betrokken. Zij zullen ook ondersteuning krijgen bij de planning van de aanpak, en waar nodig aangepord worden om iets aan de situatie te doen.

Intussen lopen er natuurlijk al een aantal programma's ter ondersteuning van energiebesparende maatregelen in bestaande woningen en gebouwen. De vervanging van oude verwarmingsketels door hoogrendementsinstallaties en van enkel glas door dubbel glas en de plaatsing van dakisolatie worden ondersteund. Vanaf 2012 wordt ook de vervanging van collectieve installaties in appartementsgebouwen ondersteund met Europese EFRO-middelen.

Op langere termijn zal de beschikbare informatie verder verfijnd en uitgediept worden, zodat monitoring mogelijk is en ingegrepen kan worden als de doelstellingen niet gehaald dreigen te worden.

OD 2.4 Verkrotting bestrijden

2.4.1 Instrumentarium daadkrachtiger maken

Het instrumentarium van woonkwaliteitsbewaking zal krachtiger en effectiever worden ingezet.

Het streefdoel is permanente en continue verbetering:

De administratieve procedure ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring is sinds 1998 in werking en wordt op het terrein ruim toegepast. Met de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie eind 2001 heeft de Vlaamse overheid een tweede belangrijke fase van woonkwaliteitsbewaking gerealiseerd. De combinatie van de strafrechtelijke procedure met de administratieve procedure, maakt dat Vlaanderen een efficiënt woonkwaliteitsbeleid voert.

Dit neemt niet weg dat er sindsdien permanent gestreefd werd naar een continue verbetering van het instrumentarium door de uitvoerende en decreetgevende macht. Op 7 juli 2006 werd met een wijzigingsdecreet de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet op diverse punten verbeterd. Het instrumentarium om op te treden tegen ongeschikte en onbewoonbare woningen en kamers werd uitgebreid: onder meer werd de strafmaat aangepast; de herstellvordering ingevoerd; kunnen de kosten voor herhuisvesting verhaald worden op de verhuurder en kan de burgemeester in de administratieve procedure het snelherstel opleggen.

Wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen:

Om het sanctionerend instrumentarium verder te verbeteren, werden in 2010 een aantal voorstellen uitgewerkt en gebundeld in een "Ontwerp decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen". In dit ontwerp worden inzake woonkwaliteitsbewaking de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet en het Heffingsdecreet aangepast.

De aanpassingen bevatten enerzijds juridisch-technische aanpassingen en anderzijds aanvullingen om de woonkwaliteitsbewaking te versterken. Zo krijgen de technici van de Wooninspectie verbalisatiebevoegdheid, de strafbaarstelling wordt uitgebreid naar tehuurstelling, een gerechtelijk bevolen herstelmaatregel wordt verplicht overgenomen door een nieuwe eigenaar, waarbij hij van op de hoogte moet worden gebracht voor de verkoop; gemeenten zullen voortaan ambtshalve conformiteitsattesten kunnen uitreiken en de gefaseerde invoering van de conformiteitsattesten wordt afgeschaft. In de VWC wordt het principe ingeschreven van de invoering van minimale energetische prestaties, bij de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen, waaraan een woning moet voldoen. Het decreet werd op 23 juli 2010 principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering.

Een tweede decreetwijziging wordt in 2011 voorbereid. Hierbij zal onder meer nagegaan worden hoe het reglementair kader kan aangepast worden om sneller te kunnen optreden in urgente situaties. Het

gaat over de grondige evaluatie van de plaats van het conformiteitsattest binnen de woningkwaliteitsbewaking en de optimalisatie van het instrument van het snelherstel en de mogelijke invoering van de, al in Nederland gebruikte, rechtsfiguren van de last onder dwangsom en de bestuursdwang. Daarnaast zal onderzocht worden of de administratieve en strafrechtelijke procedure beter op elkaar afgesteld kunnen worden en er een heffing kan voorzien worden voor constructies die niet bestemd zijn voor wonen. Ten slotte wordt ook de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode overwogen.

2.4.2 Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure

Naast de al beschreven decretale initiatieven, blijven Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie investeren in de afstemming op het vlak van de gelijkvormigheid van de woningonderzoeken. Er zijn uniforme instructies en handleidingen en er is ook regelmatig overleg tussen de onderzoekers van beide agentschappen. In het geval een herstellvordering werd ingesteld, gebeurt de hercontrole na herstel systematisch door de wooninspecteur.

2.4.3 Krachtigere en snellere handhaving

Zoals al beklemtoond leveren de instrumenten voor de woonkwaliteitsbewaking goede resultaten op. Mits enige bijsturing kan nog daadkrachtiger opgetreden worden. De initiatieven hieromtrent werden uiteengezet onder punt 2.2.1. en punt 2.4.1.

OD 2.5 Duurzaam (ver)bouwen

In het “duurzaam bouwcompact 2020”, onderdeel van het plan “Vlaanderen in Actie” is op initiatief van de Minister-President een aanzet gegeven tot het definiëren en het uitvoeren van een “Vlaamse maatstaf voor duurzaam bouwen en wonen”. De sociale huisvestingssector moet in deze materie zijn voortrekkersrol terug op de kaart kunnen zetten. Vooral de renovatietechnieken i.v.m. de energetische verbeteringen vormen een uitdaging (cfr.2.3.2). Enerzijds kan vervangingsbouw een uitkomst bieden, anderzijds is het omwille van stedenbouwkundige of architecturale redenen niet altijd mogelijk om structurele maatregelen te voorzien of om tot afbraak en vervanging over te gaan. Evoluties in de bouwindustrie moeten dan ook gevolgd en aangemoedigd worden. Maar uiteraard is ook de energieprestatie van nieuwe woningen belangrijk. Einde 2010 wordt een verstrenging van het E-peil voor woningen, kantoren en scholen in de loop van de volgende jaren vastgelegd. Hiervoor verwijzen we naar de beleidsbrief energie.

Zowel op het vlak van renovatie als nieuwbouw is er een open blik nodig ten aanzien van minder gangbare maar soms veel duurzamer bouwtechnieken. De bestekken B en de conceptuele richtlijnen C van de VMSW moeten ook op dit vlak up-to-date gehouden worden met een voldoende flexibel en open geformuleerd worden voor de veranderende technieken. Ondermeer houtskelet- en prefabtechnieken moeten kansen krijgen om ingeschakeld te worden in de sociale woningbouw. In 2011 worden hiertoe de nodige aanpassingen doorgevoerd, waarbij ook de recente toegankelijkheidsverordening verwerkt zal worden.

Sociale woningbouw is niet alleen een kwestie van kwaliteit van de woningen zelf, maar ook hun inplanting in de openbare ruimte is van cruciaal belang om tot aangename, leefbare buurten te komen. Tot nu toe waren de conceptrichtlijnen (de “C”) echter beperkt tot de woningbouw zelf. Hier worden nu een nieuw deel aan toegevoegd, de “C infrastructuur”. Deze verschijnt nog in 2010. Hierin zullen een aantal tot nu toe onontgonnen aandachtspunten aan bod komen zoals toegankelijkheid en veiligheid, maar ook de buffering van water en de optimalisatie van het grondverzet. De C infrastructuur zal moeten worden gebruikt door initiatiefnemers buiten de VMSW zelf en zal uiterlijk in 2012 worden geëvalueerd aan de hand van de externe reacties en commentaren.

Voor het evaluatie- en evolutietraject van de bestekken en conceptrichtlijnen wordt er gezocht naar samenwerking tussen de VMSW met het Team Vlaamse Bouwmeester. Ik hoop dat een frisse en onafhankelijke kijk op deze werkstukken van de VMSW tot een vruchtbare samenwerking kan leiden.

Intussen blijft er natuurlijk uitvoerige aandacht gaan naar de ontwikkeling van energiebesparende bouwtechnieken. De experimenten met passiefbouw op 3 locaties (nieuwbouw te Booischot en te Lanaken en renovatie te Wachtebeke) wijzen uit dat er nog aan technieken en uitvoeringswijzen moet worden gesleuteld. Met de steun van het Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie (IWT) wordt daarom een overlegplatform “Passiefhuis zonder meerkost” opgericht om de nodige verdere innovatie aan te moedigen.

SD 3. Woonzekerheid garanderen

Totaal budget 2010: NGK: 6.547 Keuro

Als belangrijkste begrotingspost vermelden we hier het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid

OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd

De herinvoering van het stelsel van de verzekering gewaarborgd wonen is een goede zaak. Niet alleen voor de bouwsector die zwaar werd getroffen door de gevolgen van de financiële crisis. Maar het was ook een welgekomen maatregelen voor mensen met een hypothecaire lening die plots tegen het verlies van hun job aankeken.

De wijzigingen die aan de nieuwe regeling werden aangebracht, hebben hun effect niet gemist. Waar het vorige stelsel goed was voor jaarlijks gemiddeld 4.348 aanvragen, steeg het aantal aanvragen op jaarbasis in het nieuwe stelsel naar 9.435. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met een inhaaleffect ten gevolge van de tijdelijke onderbreking door de opschorting van de verzekering tussen 1 augustus 2008 en 30 maart 2009. Feit is wel dat de nagestreefde substantiële verhoging van het aantal aanvragen gerealiseerd is.

Uit de eerste evaluatie van het bereik blijkt dat de commerciële banken, in tegenstelling tot vroeger, hun klanten die een hypothecaire lening afsluiten wel degelijk wijzen op de verzekering gewaarborgd wonen. Van zodra de productiegegevens 2010 van de sociale kredietverleners (VWF, VMSW en de erkende kredietmaatschappijen) gekend zijn, zal bijzondere aandacht gaan naar de evaluatie van het bereik van de verzekering gewaarborgd wonen bij hun sociale leningen en de eventuele nood aan bijkomende informatie- en communicatie-initiatieven.

In de nieuwe regeling waren op 31 juli 2010 9.325 verzekeringen toegekend. Dit betekent concreet dat in de 16 maanden dat de nieuwe verzekering kon worden aangevraagd om en bij de 15.000 mensen beroep kunnen doen op de tegemoetkoming ingeval zij werkloos of ziek worden.

Aangezien de schadestatistieken (die de verzekeraar bijhoudt) vandaag nog te fragmentair zijn om al betrouwbare conclusies te trekken, zal een eerste gesystematiseerde evaluatie in de loop van de eerste helft van 2011 worden doorgevoerd.

De controle op de voorwaarden vergt vandaag niet alleen een onderzoek van de tewerkstellingssituatie van de aanvrager in het jaar voorafgaand aan de aanvraag, maar ook van leningskenmerken, het inkomen (ingeval van nieuwbouw) en de energiezuinigheid van de woning. Bovendien is de administratieve last voor de aanvrager zwaar. Voor het merendeel van deze voorwaarden wordt nog gewerkt met papieren attesten die door de aanvrager verzameld en ingediend worden. Daarom worden momenteel stappen gezet om de machtiging te bekomen zodat die gegevens rechtstreeks via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid en de FOD Financiën kunnen worden ontsloten voor Wonen-Vlaanderen. Uit vroegere evaluaties bleek immers dat de administratieve rompslomp een negatieve impact had op het bereik van de verzekering. Het aantal attesten terugdringen, vormt een prioriteit voor 2011.

OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd

In mei 2010 legde de administratie de laatste hand aan de evaluatienota van het kaderbesluit sociale huur. Opvallend resultaat was de grote en quasi unanieme vraag naar huurdersbegeleiding in de sociale huisvesting.

Samen met de minister bevoegd voor welzijn werd een afsprakennota opgemaakt, die door de Vlaamse Regering werd bekrachtigd. Woonbegeleiding is een belangrijk onderdeel van die nota. In

een eerste stap zullen twee evaluaties gebeuren. Momenteel is het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk bezig met een evaluatieonderzoek van de bestaande projecten preventieve woonbegeleiding en begeleid wonen bij de CAW's. Daarnaast zal in 2011 het Steunpunt Ruimte en Wonen een adhoc onderzoek starten rond de uitvoering van de basisbegeleidingstaken zoals voorzien in het kaderbesluit sociale huur (BVR 12/10/2007) en de organisatie van de sociale diensten bij de SHM's. Beide evaluaties zullen op elkaar worden afgestemd en vervolgens gebruikt worden als basis voor de uitwerking van een komen samenwerkingsprotocol tussen wonen en welzijn, een gedragen methodiek 'preventieve woonbegeleiding' en een programmatie voor de ambulante woonbegeleiding. Met dit alles moet geland worden in 2011.

OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd

De kwetsbare situatie van private huurders is een van de belangrijkste knelpunten op de Vlaamse woningmarkt. Velen hebben continu moeite om maandelijks huur te betalen. Bijna een kwart van alle private huurders (22,3 % of 103.207 huurders) behoort tot de laagste inkomensgroepen en heeft een woonquote boven 30 % of woont in slechte woningen. Deze mensen wonen relatief duur in verhouding tot hun inkomen en/of slecht omdat ze geen andere keuze hebben.

Om deze groep mensen te helpen, zullen meerdere instrumenten van het Vlaamse woonbeleid worden ingezet, zoals onder meer woonbegeleiding en individuele ondersteuning van de huurder, en het huursubsidiestelsel.

Wat de huursubsidie betreft, is voorzien dat het huursubsidiestelsel voor personen die lang op de wachtlijst voor een sociale woning staan in 2010 wordt voorgelegd aan de Vlaamse regering ter definitieve goedkeuring (zie hoger).

Daarnaast zal worden onderzocht worden hoe de woonzekerheid voor huurders op de private huurmarkt versterkt kan worden. Het is niet mogelijk om het systeem van een gratis verzekering gewaarborgd wonen, zoals dat bestaat voor eigenaars, over te nemen voor huurders. Niet enkel het profiel van de private huurders verschilt grondig van dat van de eigenaars, daarnaast is ook meer dan de helft van de private huurders zijn alleenstaanden (al dan niet met kinderen) en bijna 14% is werkloos of arbeidsongeschikt. Bij eigenaars is dat bijna een kwart en 5,4%. Het gemiddelde inkomen ligt dan ook beduidend lager bij de private huurders.

Waar bij de verzekering gewaarborgd wonen vooral het mogelijke verlies van de woning via het risico van inkomensverlies door werkloosheid en ziekte (en daardoor zijn hypothecaire lening niet meer kan afbetalen) gedekt wordt, wordt voor de private huurmarkt gefocust op een andere risicofactor, nl. de uithuiszetting wegens aanslepende huurachterstallen. Het mogelijke verlies van de huurwoning is in dit geval te wijten aan een andere schuldproblematiek op basis van algemene betaalbaarheidsproblemen. Een gerechtelijke uithuiszetting is de finale stap voor de verhuurder om een huurder die ernstig in gebreke blijft, uit de woning te verwijderen. De meeste vorderingen tot gerechtelijke uithuiszetting zijn een gevolg van een oplopende huurachterstal, al dan niet in combinatie met andere huurproblemen. De emotionele, sociale en economische impact van een dreigende of effectieve uithuiszetting is zeer groot, in de eerste plaats voor de huurder en zijn huishouden. Daarnaast is de financiële kost en de schade van een escalerend conflict en een uithuiszetting voor de verhuurder aanzienlijk. Indien de huurder niet over een sociaal vangnet beschikt, wordt hij/zij bovendien thuisloos. Een betere preventie van uithuiszetting draagt dus ook bij tot de preventie van dak- en thuisloosheid.

Om de mogelijkheden voor een betere preventie van uithuiszetting te verkennen, zal eerst de problematiek beter in kaart worden gebracht. Het betreft gegevens over de betrokken doelgroep en de essentiële fases in het proces van uithuiszetting. In dit kader worden verkennende gesprekken met de betrokken actoren gevoerd, zodat de problematiek vanuit de verschillende invalshoeken toegelicht kan worden.

SD 4. Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen

De middelen die voor deze SD ingezet worden maken tevens gebruik van de basisallocaties die worden ingezet voor de realisatie van SD 1.

Totaal budget 2010 : NGK: 309 Keuro,

OD 4.1 Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan (zie 1.3.2)

Leeftijd, huidskleur of naam zou geen invloed mogen hebben op de kans om een kwaliteitsvolle private huurwoningen te vinden. Signalen van discriminatie op de private huurmarkt wijzen op het tegendeel. Daardoor is een groep mensen aangewezen op het grijze wooncircuit waar slechte woningen aan woekerprijzen worden aangeboden.

Dat is onaanvaardbaar. Vooraleer maatregelen te nemen, moet het probleem echter in kaart worden gebracht. Maar dat is geen evidentie, discriminatie laat zich immers niet gemakkelijk vaststellen. Daarom zal er in samenwerking met de federale overheid aansluiting gezocht worden bij een initiatief van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding om discriminatie op de woningmarkt aan te pakken.

OD 4.2 Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren

Een huis kopen of renoveren zou haalbaar moeten zijn voor iedereen, ongeacht de dikte van de portemonnee. Nochtans vangen heel wat mensen bot bij een reguliere kredietverstrekker. Dan gaat het niet alleen om mensen die te weinig verdienen, maar ook om mensen die geweigerd worden omdat ze bijvoorbeeld alleenstaand zijn of een onzeker arbeidsstatuut hebben. De leningen van erkende kredietmaatschappijen (EKM's) bieden een oplossing voor hen. Naast het systeem van bijzondere sociale leningen werd in 2010 een voldoende ruime gewestwaarborg voorzien voor de leningen van erkende kredietmaatschappijen. Deze werd opgetrokken van 160 naar 200 miljoen euro. De financiële crisis heeft hun belang om de woonzekerheid te garanderen onderstreept. Ten opzichte van 2008 verstrekten EKM's 25% meer leningen in 2009, waarin 2.176 sociale leningen werden afgesloten voor een totaal bedrag van meer dan 200 miljoen euro. Meer dan ooit te voren bleek tijdens de financiële crisis dat tal van gezinnen niet terecht kunnen bij de reguliere kredietinstellingen en dat gewaarborgde leningen vaak de enige manier zijn om een eigen woning te verwerven.

Anderzijds toonden de resultaten van de inspectieronde, uitgevoerd in 2009 door het agentschap Inspectie RWO, aan dat een grondige hervorming van de sector noodzakelijk is. Naar aanleiding van de inspectierapporten werden in totaal 33 EKM's in gebreke gesteld. In de overgrote meerderheid was dit omdat in onvoldoende mate werd aangetoond dat de EKM beschikte over een afdoend systeem van interne controle (voornamelijk onvoldoende functiescheiding voor betalingsverkeer of onvoldoende boekhoudkundige verantwoordingsstukken). Andere vastgestelde inbreuken waren onterecht toegekende sociale leningen, onvoldoende productie, onvoldoende maatschappelijke kapitaal, niet voldoen aan liquiditeitsratio, solvabiliteitsratio en/of fundingnorm, niet voldoen aan de provisieverplichting en het niet voldoen aan de statutenvereisten. In een aantal gevallen merkte de toezichthouder in het inspectieverslag op dat bepaalde uitgaven niet in functie van het maatschappelijk doel van de onderneming waren. In afwachting van een formele wijziging van de toezichtmogelijkheden, werd aan deze EKM's gevraagd om een aantal zaken te herzien.

De meeste EKM's hebben onmiddellijk maatregelen genomen om aan alle erkenningsvoorwaarden te voldoen, anderen hebben pas actie ondernomen nadat een ingebrekestelling werd verstuurd. Een aantal EKM's hebben meer tijd gevraagd om aan alle eisen te voldoen. Behalve in het geval er herhaaldelijke overtredingen op de erkenningsvoorwaarden worden vastgesteld, wordt aan elke EKM de mogelijkheid geboden om zich te verbeteren, als daarvoor een concreet en afdoend plan wordt voorgelegd. Voor een aantal EKM's, die onvoldoende verbetering konden voorleggen of wiens

plannen onrealistisch en onvoldoende garanties op verbetering bevatten, werd de procedure inmiddels gestart die kan leiden tot de intrekking van hun erkenning.

Tegelijkertijd met de ingebrekestellingen en de opvolging ervan werd in 2010 de basis gelegd voor een grondige hervorming van de sector, waarbij professionalisering en een efficiënte inzet van de middelen de rode draad vormen. Conform het streven naar een uniform toezicht op alle spelers binnen het beleidsveld Wonen, zal het toezicht op de EKM's zoveel mogelijk analoog – maar dus niet identiek gezien hun specifieke financieringswijze - georganiseerd worden zoals het toezicht op de sociale woonactoren. Daartoe werd al een wijziging aan de Vlaamse Wooncode principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 juli 2010. Via een wijziging van het bestaande toezichtsbesluit van 18 juli 2008 zal het toezicht aangepast en concreet ingevuld worden.

Tenslotte zullen ook bepaalde erkenningsvoorwaarden gewijzigd worden en zullen nieuwe of bijkomende eisen worden gesteld. Zo is het de bedoeling om de doelgroep duidelijker af te bakenen en te bewaken door manipulatie op het gebied van verkoopwaarden zoveel mogelijk uit te sluiten. Er komt ook een graduele verhoging van de productienormen en een onderzoek of de kosten van een EKM gerelateerd en genormeerd kunnen worden in functie van omzet, rendement of andere factoren om het aantal ongeoorloofde, dan wel eerder ongewenste uitgaven te kunnen inperken. Aanbrengvergoedingen zullen worden verboden en verzekeringsactiviteiten zullen enkel mogelijk zijn als dit geen invloed heeft op de voorwaarden om een sociale lening te krijgen en als de opbrengst enkel aan de EKM zelf ten goede komt. Ook zullen participaties in andere EKM's mogelijk worden, indien dit met het oog op een toekomstige fusie gebeurt.

Vanzelfsprekend wordt de sector geconsulteerd en betrokken bij dit proces van wijzigingen. . Een eerste voorstel over de wijzigingen van de erkenningsvoorwaarden werd op 31 augustus 2010 door het departement RWO, Inspectie RWO en Wonen-Vlaanderen aan de sector voorgelegd en uitgebreid besproken. De volgende voorstellen zijn besproken:

- Uniform rekeningenstelsel (vanaf 2010)
- Verhoogde productienormen
- Acties bij overschrijden van een norm
- Verbod risicovolle beleggingen
- Incentives
- Onafhankelijke schatters
- Mee belenen schuldsaldoverzekerings
- Terbeschikkingstelling van gelden op basis van facturen
- Lening bij uitkoop echtgeno(o)t(e)
- Verlenging duur bij herfinanciering
- Verbod op aanbrengvergoedingen
- Verzekeringsactiviteiten

Het merendeel van de voorstellen werd in eerste reactie positief onthaald door de sector. Een aantal voorstellen staat nog ter discussie. De sector heeft zelf een aantal bijkomende voorstellen gedaan. In een vervolvergadering worden alle voorgestelde wijzigingen, op voorhand voorzien van feedback, opnieuw besproken. De wijziging van het erkenningsbesluit zelf zal pas in 2011 mogelijk zijn, nadat de wijziging in de Vlaamse Wooncode over het toezicht op de EKM's, wat op 23 juli 2010 principieel door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, ook door het Vlaams parlement is gestemd.

De voorgestelde wijziging zal voor een verdere professionalisering en responsabilisering van de sector van de EKM's zorgen en zal leiden tot een efficiëntere inzet van de overheidswaARBorgen die worden verleend.

OD 4.3 Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken (zie 2.5)

‘Ontwerpen voor iedereen’ of ‘*Universal design*’ betekent dat elk ontwerpproces begint met de vraag hoe een gebouw of een publieke ruimte zowel functioneel als aantrekkelijk is voor verschillende

gebruikers. Deze visie speelt een prominente rol in het concept ‘meegroeiwonen’ en in de gelijknamige ontwerpdocs, die werd uitgewerkt door de vzw Enter met steun van en in samenwerking met het Departement RWO. De Ontwerpdocus Meegroeiwonen onderschrijft het uitgangspunt van de integrale toegankelijkheid, dat stelt dat onze leefomgeving bereikbaar, toegankelijk (betreedbaar) en bruikbaar moet zijn voor iedereen en dit op een onafhankelijke en gelijkwaardige wijze. Naast het aspect toegankelijkheid staat ook de aanpasbaarheid van de woning centraal. Meegroeiwonen (of levenslang wonen) verwijst immers naar een concept voor woningontwerp -en bouw waardoor een woning gemakkelijker en zonder veel kosten kan worden aangepast aan de verschillende levensfasen en behoeften van de bewoners. Uit een zogenaamde meegroeiwoning moeten mensen in principe niet meer verhuizen omwille van ouderdom of een bepaalde handicap. Meegroeiwonen komt bijgevolg tegemoet aan de wens van bewoners om zolang mogelijk zelfstandig in de eigen vertrouwde woonomgeving te blijven wonen. De ontwerprichtlijnen van de docs hebben zowel betrekking op de individuele woning als op de woonomgeving. De richtlijnen moeten worden opgevat als aanbevelingen, tips en ideeën die binnen de ontwerpfasen kunnen bijdragen tot de realisatie van aanpasbare, flexibele en toegankelijke woonprojecten.

De Ontwerpdocus Meegroeiwonen is de opvolger van de Ontwerpdocus Levenslang Wonen, die in 1999 werd uitgebracht door het Platform Wonen van Ouderen. De nieuwe ontwerpdocs werd officieel voorgesteld in oktober 2008 ter gelegenheid van een reeks studiedagen in de 5 Vlaamse provincies. De docs werd in de loop van 2009 en 2010 verder bekendgemaakt en ter beschikking gesteld aan het brede publiek en aan architecten in het bijzonder. Het concept meegroeiwonen zal verder bekend gemaakt en gepromoot worden.

Voor de uitvoering van deze operationele doelstelling is het ook nuttig te kijken naar het aspect ‘duurzaam (ver)bouwen’ (OD 2.5) en meer in het bijzonder naar de voorbeeldfunctie die wordt vertolkt door de VMSW bij het stimuleren van duurzaam bouwen in de sociale huisvesting. De VMSW wil meerbepaald een voortrekkersrol blijven spelen in het voorzien van rolstoeltoegankbare, aanpasbare en aangepaste woningen. Ook via de C 2008 wordt het ‘Universal Design’ principe en het concept levenslang wonen gepromoot in de architectuurwereld. Het is belangrijk dat in elke buurt elke doelgroep een woning kan vinden, dat de infrastructuur veilig en toegankelijk is en dat in de ruimere omgeving alle dienstverlening kan bekomen worden.

De toegankelijkheidsverordening werd van kracht op 1 maart 2010 maar al spoedig bleken enkele praktische bijstellingen wenselijk. Deze worden intussen doorgevoerd met een zekere overgang; de toegankelijkheid in de woningniewbouw wordt gegarandeerd zonder dat de kost onevenredig de hoogte ingaat.

OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten (zie 1.5)

OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren (zie 1.5.)

OD 4.6 Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting

In de basisopdracht van het Steunpunt Ruimte en Wonen (zie ook punt 6.5.2) is een onderzoek naar de herverdelende effecten van de verschillende beleidsinstrumenten op het vlak van wonen opgenomen. In vroegere onderzoeksrapporten is daarover al partiële informatie voorhanden. Meer bepaald werd berekend waar de ‘theoretische doelgroep’ van een aantal instrumenten zich situeert binnen de volledige populatie van huishoudens. Het nieuwe onderzoek moet dat beeld vervolledigen op basis van gegevens uit de Woonsurvey 2005 en uit administratieve databanken, in het bijzonder door na te gaan bij welke groepen de subsidies effectief terecht komen en hoe hoog deze subsidies zijn voor diverse groepen. Hierbij zal ook een vergelijking worden gemaakt van de inkomensgrenzen van verschillende beleidsinstrumenten voor verschillende gezinstypes. Naast elementen van algemene beleidsevaluatie, die relevant zijn voor het Vlaams Woonbeleidsplan (zie OD 0), is het de bedoeling dat dit onderzoek ook zeer concrete beleidsaanbevelingen voor de modulering van beleidsinstrumenten oplevert.

De inkomensgrenzen voor sociale eigendomsverwerving en sociale huur in het Vlabinvestgebied en in de centrumsteden worden alleszins verhoogd naar analogie met de prijsplafonds in NFS2. Dit spoort met onze doelstellingen om meer sociale huurwoningen te realiseren.

SD 5. Inzetten op een sociaal warme samenleving

OD 5.1 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (zie 2.2. en 2.4)

OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd

Proeftuinen voor projecten wonen - welzijn:

De vraag naar samenwerking tussen Wonen en Welzijn wordt steeds groter. Daarom heb ik samen met de minister bevoegd voor welzijn, minister Vandeuren, een afsprakenkader uitgewerkt dat in juni werd bekrachtigd door de Vlaamse Regering.

We hebben afspraken uitgewerkt rond de bouw van sociale assistentiewoningen, huurdersbegeleiding, doelgroepenbeleid, experimenten wonen-welzijn en kennisborging- en deling. Het aspect huurdersbegeleiding werd al besproken onder OD 3.2.

Een interessante samenwerkings- en afstemmingsmethodiek tussen Wonen en Welzijn is ‘de woonladder’. Er zijn nog veel te weinig tussenstappen van leven op straat naar wonen in een huis. Zo is het niet altijd mogelijk om problematische huurders die zware overlast met zich meebrengen enkele treden lager te huisvesten, maar donderen ze meteen van de ladder af. Via de woonladder wordt een woonaanbod en begeleiding voorzien voor mensen die het tijdelijk of permanent niet aankunnen om zelfstandig te wonen. Naar gelang de doelgroep is het woningaanbod verschillend: van kamerwoningen over pensions en hostels tot gewone woningen voor verschillende doelgroepen: verslaafden, dak- en thuislozen, cliënten uit de psychiatrie, zwerfjongeren, mishandelde vrouwen, ex-gedetineerden, slachtoffers van huismelkerij. Er is een grote vraag van welzijns- en woonactoren om ideeën zoals de woonladder in de praktijk uit te proberen. Maar de realisatie botst op verschillende punten op de regelgeving. Daardoor blijven vernieuwende ideeën mooie theorieën, maar geraken ze niet in de praktijk geïmplementeerd. Daarom heb ik samen met minister Vandeuren beslist om een experimentenoproep te lanceren. Door een aantal regels buitenspel te zetten, worden innoverende projecten in de praktijk uitgetoetst. De oproep wordt in het najaar van 2010 gelanceerd. Het zou echter zonde zijn om het daartoe te beperken. Daarom zullen die proeftuinen worden geëvalueerd. Op basis van de in de praktijk opgedane ervaringen zal de regelgeving mogelijk worden aangepast.

In het in 2009 goedgekeurde woonzorgdecreet werd het concept ‘assistentiewoning’ ingevoerd. Assistentiewoningen zijn de opvolger van de serviceflats. In de afsprakennota werd de mogelijkheid opgenomen om sociale assistentiewoningen te bouwen. Dit betekent dat ouderen die voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden voor sociale huisvesting, een assistentiewoning zullen kunnen huren aan de voorwaarden van sociale huisvesting. Om dit mogelijk te maken moet het uitvoeringsbesluit van de assistentiewoningen worden afgestemd op de regelgeving voor sociale huisvesting en vice versa. Een eerste overleg tussen beide kabinetten vond plaats, waarbij een lijst van de mogelijke knelpunten werd gemaakt. Van zodra bestaande knelpunten zijn weggewerkt, zullen sociale assistentiewoningen worden opgenomen in de programmering van de sociale huur.

In de recente wijziging van het decreet Grond- en Panden werd bepaald dat ook bij de bouw van de assistentiewoningen, onder bepaalde voorwaarden, een sociale last zal worden opgelegd.

Ook personen met een handicap hebben nood aan een aangepaste, betaalbare woning. Daarom werd een programmering opgemaakt tot 2015 voor de bouw van ADL-woningen.

De realisatie van ADL-woningen blijkt niet altijd even vlot te verlopen. Daarom werden de procedures van Welzijn en van Wonen gescreend. Op basis van de vaststellingen zullen de procedures beter op elkaar worden afgestemd.

Samen met de interdepartementale Cel Wonen-Welzijn wordt onderzocht in welke mate de instrumenten van het woonbeleid een doelgroepenbeleid mogelijk maken of net in de weg staan. Op basis daarvan zal worden bekeken of de regelgeving al dan niet moet worden aangepast.

De Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn is de opvolger van de werkgroep Wonen-Welzijn. Ze heeft de opdracht gekregen de afspraken uit te werken en op te volgen. In de cel zetelen vertegenwoordigers van de woon- en welzijnsector. Ze kwam een eerste keer samen op 8 juli 2010.

Tot slot werd in de afsprakennota ook het belang van kennisuitwisseling benadrukt. Goede voorbeelden moeten in de kijker worden gezet en de opgedane kennis en ervaring moet doorgegeven worden aan andere initiatiefnemers. Over dit aspect zal de Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn initiatieven ontwikkelen. De VMSW zal hierbij een voortrekkersrol spelen.

OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken

De oprichting van een lokale bewonersgroep is een prima methode om bewoners te betrekken en samenleven in sociale woonwijken te ondersteunen. In heel wat gemeenten en steden in Vlaanderen zijn al lokale bewonersgroepen actief en wordt werk gemaakt van een of andere vorm van bewonersbetrokkenheid of –participatie door de sociale huisvestingsmaatschappij. Om die dynamiek te laten groeien en sterker te maken, zal bewonersparticipatie structureel verankerd worden en voldoende ondersteunende en stimulerende omkadering voorzien worden.

De participatie van bewonersgroepen in de sociale huisvesting is al ingeschreven in de Vlaamse Wooncode (artikel 4, § 3, 5°). Een belangrijke stap om bewonersparticipatie te werd recent gezet via het op 23 juli jl. principieel goedgekeurde erkenningsbesluit voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. In dit besluit is bewonersgroepen betrekken opgenomen als één van de operationele doelstellingen in het kader van het sociaal beleid van de maatschappij. Dat houdt dus in dat de inspanningen van sociale huisvestingsmaatschappij op dat vlak onderdeel zijn van de prestatiemeting en –beoordeling.

In het voorjaar 2010 heeft het Steunpunt Ruimte en Wonen het onderzoek over bewonersparticipatie in de sociale huisvesting afgerond. De bevindingen en resultaten van dit onderzoek zullen mee de aanzet vormen voor een concreter kader m.b.t. bewonersparticipatie, waardoor de mogelijkheden en verantwoordelijkheden van alle betrokkenen duidelijker worden gesteld. Daarnaast kunnen de onderzoeksresultaten, en in het bijzonder het ontwikkelde praktische handboek, voor alle lokale betrokkenen een ondersteunend instrument en bron van inspiratie zijn bij de opstart en/of verdere uitbouw van initiatieven rond bewonersparticipatie.

Daarnaast werd in 2010 een facultatieve subsidie toegekend aan Samenlevingsopbouw Vlaanderen met het oog op de ondersteuning van de waardevolle werking van de Vereniging Inwoners van Sociale woningen (VIVAS). VIVAS is een belangrijk overlegforum en belangenbehartiger voor de bewoners van sociale huurwoningen in Vlaanderen en gesprekspartner voor de overheid. Het bereik van VIVAS werd verder verruimd naar bewonersgroepen van 23 sociale huisvestingsmaatschappijen uit 14 steden en gemeenten. Het bereiken van huurders uit bepaalde groepen, zoals jongeren, allochtonen en mensen in armoede blijft een aandachtspunt. In het najaar zal VIVAS een bewonerscongres organiseren rond het thema rationeel energiegebruik in de sociale huisvesting. De inhoudelijke invulling van het thema omvat twee luiken: het rationeel energiegebruik door de sociale huurder en de rechten van de consument op de vrijgemaakte energiemarkt. Daarnaast zal over het thema rationeel energiegebruik ook een vormingsmodule worden uitgewerkt, aansluitend bij het bestaande vormingspakket.

Lokale diensteneconomie – Huisbewaarders in de sociale huisvesting

Begin 2009 werden - in het kader van de lokale diensteneconomie - 15 initiatieven ‘huisbewaarders in de sociale huisvesting’ erkend. Deze erkenningen hebben betrekking op de tewerkstelling van in totaal 28 doelgroepmedewerkers. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen de huisbewaarders inschakelen voor een waaier van taken die (samen)leven in de sociale woonwijken ten goede komen.

De meeste sociale huisvestingsmaatschappijen hebben ondertussen de huisbewaarders aangeworven. De invulling en werking van de initiatieven wordt opgevolgd in overleg met het beleidsdomein sociale economie. Een eerste evaluatie van deze initiatieven is voorzien voor het najaar 2011 in functie van de bijsturing en versterking van het project huisbewaarders.

Samenwonen in leefbare sociale woonwijken bevorderen, betekent ook investeren in de individuele begeleiding van sociale huurders die het moeilijk hebben en wiens gedrag storend kan zijn. De plannen inzake individuele woonbegeleiding werden reeds besproken onder punt OD 3.2.

OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid

Dak- en thuisloosheid heeft vele oorzaken en is vaak een complex samenspel van moeilijkheden en problemen op velerlei levensdomeinen. Een structurele oplossing kan dan ook enkel gevonden worden door afstemming met en samenwerking tussen de betrokken beleidsdomeinen. Daarom zal in nauw overleg met de minister bevoegd voor welzijn en de coördinerende minister van armoedebestrijding de strijd tegen dak- en thuisloosheid worden aangeboden.

Vanuit wonen zal maximaal worden ingezet op de preventie van uithuiszetting. Overleg en afstemming tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en lokale welzijnsdiensten met het oog op adequate woonbegeleiding is hierbij onontbeerlijk. Dit is ook een belangrijk aandachtspunt in de afsprakennota die samen met de minister bevoegd voor welzijn is opgemaakt. (zie ook OD 3.2).

Ook de doorstroming vanuit de opvanginitiatieven of tijdelijke huisvesting naar de reguliere woningmarkt en in het bijzonder de sociale huisvesting is een belangrijk aspect van de afsprakennota. Al te vaak worden mensen immers ‘gedumpt’ in de sociale huisvesting zonder enige vorm van nazorg. Met een goede samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnsactoren kan de doorstroming op punt gesteld worden. In dit kader zal ook de bestaande versnelde toewijzing voor daklozen, zoals ingeschreven in het kaderbesluit sociale huur, in overleg met alle betrokkenen worden geëvalueerd in overleg met alle betrokkenen en bijgestuurd.

Ten slotte zal de administratie de mogelijkheden verkennen om uithuiszetting op de private huurwoningmarkt te voorkomen (zie OD 3.3). Dit zal ongetwijfeld de inzet van verschillende instrumenten vergen, zoals individuele begeleiding, financiële ondersteuning, ... In de eerste plaats zal de problematiek grondig in kaart gebracht worden.

OD 5.5 De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren

Wonen in een woonwagen is erkend als een volwaardige woonvorm in de Vlaamse Wooncode. In het najaar start een stuurgroep, waarin het beleidsdomein is vertegenwoordigd. Er zal worden onderzocht in welke mate de woonsituatie van woonwagenbewoners kan worden verbeterd. Dit wordt bekeken in een administratieve werkgroep waarin zowel mijn administratie, het Agentschap Wonen Vlaanderen als de VMSW zijn vertegenwoordigd. De uitkomst van dit overleg kan als input dienen voor het strategisch plan woonwagenbewoners.

SD 6. Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

Binnen deze SD worden vooral middelen voorzien voor begeleiding van huurdiensten, onderzoek en communicatie.

Voor deze kredieten is de geraamde benutting in 2010 98 % . Dit zou vnl. te wijten zijn aan een lichte onderbenutting van het budget communicatie bij Agentschap Wonen Vlaanderen.

Totaal budget 2010 : NGK: 1.885 Keuro, GVK 4.750 Keuro GOK: 4.777 Keuro

OD 6.1 Versterking lokale woonregie

Krachtens art. 28 van de Vlaamse Wooncode zijn de Vlaamse gemeenten de regisseurs van het lokale woonbeleid. Zij zijn verantwoordelijk voor het woonbeleid op hun grondgebied. Stimuleren van sociale woonprojecten, ondersteunen van de inwoners van burgers en bewaken van de woonkwaliteit staan hierbij centraal.

Om deze regisseursrol op het terrein mogelijk te maken, kregen de gemeenten in de voorbije jaren in diverse Vlaamse regelgeving (zoals het kaderbesluit sociale huur, het UP-besluit en het decreet grond- en pandenbeleid) nieuwe bevoegdheden en taken inzake lokaal woonbeleid en -overleg. De onderlinge afstemming en vereenvoudiging van de regelgeving wordt in 2010 verder gezet, opdat de gemeenten meer slagkracht krijgen. Zo is in het kader van de woonkwaliteitsbewaking op 1 januari 2010 de bevoegdheid inzake leegstandsregistratie en -heffing overgegaan naar het lokale bestuursniveau. Er komt ook een wijziging van de regelgeving inzake de administratieve procedure ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (zie 2.2.1). Daarnaast wordt de subsidiëring van intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid bijgestuurd, rekening houdend met het gewijzigde takenpakket van de gemeenten. De wijziging van het bestaande besluit van 21 september 2007 werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering op 8 oktober 2010, waarbij het de bedoeling is dat de gemeenten maximaal gebruik maken van de wettelijke instrumenten die zij ter beschikking hebben. Middellange en kleine gemeenten zullen aangespoord worden tot intergemeentelijke samenwerking in een aaneengesloten werkingsgebied.

De regisseursopdracht vereist dat de gemeenten de verschillende lokale woonactoren samenbrengen voor lokaal woonoverleg om hun inspanningen en acties op elkaar af te stemmen. Steeds meer gemeenten zien ook de meerwaarde in van een eigen gemeentelijke woonbeleidsvisie waarbinnen alle geplande beleidsacties en projecten op korte, middellange en lange termijn gekaderd kunnen worden.

Van de gemeenten wordt o.a. verwacht dat zij hun visie op het lokaal sociaal woonbeleid vertalen naar een meerjarenplanning of programmatie van sociale woonprojecten, waardoor ze voldoen aan van het bindend sociaal objectief volgens het decreet grond- en pandenbeleid. Om in aanmerking te komen voor een Vlaamse subsidie voor de realisatie van sociale woonprojecten moeten die projecten worden opgenomen in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma van de VMSW. Die projecten kunnen pas aangemeld worden, nadat ze Maar vooraleer ze die projecten kunnen aanmelden, moeten ze besproken zijn op een woonoverleg met de lokale woonactoren. De gemeenten zijn daarvoor verantwoordelijk. Wonen-Vlaanderen toetst de aangemelde projecten aan het lokale woonbeleid en geeft advies. Bij de begeleiding en ondersteuning van de gemeenten ligt de focus van het agentschap op het lokaal woonoverleg. In 2011 zal het agentschap de gemeenten stimuleren om een lokaal woonoverleg te organiseren, er actief aan deel te nemen en hen ondersteunen bij de organisatie ervan. Daarnaast zal extra aandacht gaan naar de ontwikkeling van een gemeentelijke woonbeleidsvisie. Uiteraard wordt de lokale autonomie hierbij ten volle gerespecteerd.

De intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid hebben gezorgd voor een nieuwe dynamiek in en tussen de gemeenten. Veel Vlaamse gemeenten hebben dan ook geïnvesteerd in bijkomend personeel met huisvestingstaken, hetgeen zorgde voor een grote nood aan vorming. Daarom heeft Wonen-Vlaanderen een nieuw vormingsaanbod ontwikkeld, bestaande uit vier luiken. In 2010 ging een eerste basiscursus lokaal woonbeleid, bestaande uit vier sessies, door voor een groot publiek van gemeente-

en OCMW-ambtenaren. Bijkomend wordt jaarlijks aan de coördinatoren en medewerkers van de intergemeentelijke projecten een aparte snelcursus aangeboden. Verder worden ook geregeld thematische vormings- en infosessies georganiseerd (bv. over de leegstandsinventarisatie en –heffing eind 2009 en over het technisch onderzoek en verslaggeving inzake woonkwaliteit in 2010). Tenslotte worden in 2010 in de vijf provincies ook infosessies voor de gemeentelijke mandatarissen aangeboden. In 2011 kunnen de gemeenten blijven rekenen op dit nieuwe en gevarieerde vormingsaanbod.

6.1.1 Woonbeleid in de centrumsteden

De stadscontracten zijn een relatief nieuw verhaal, maar de formule vormt samen met het stedenfonds en stadsvernieuwingsfonds de ruggengraat van een structureel partnerschap tussen de Vlaamse regering en de centrumsteden. Doel is te komen tot een betere bestuurlijke samenwerking met de steden, een efficiëntere besluitvorming en een integralere aanpak van belangrijke stedelijke. Deze formule zal dan ook verder uitgewerkt en de aanpak van gezamenlijke strategische projecten binnen Vlaanderen verder gestimuleerd worden.

Stadscontracten bestaat uit twee luiken, een stadsspecifiek deel met eigen voorstellen en een gezamenlijk deel waarvoor de steden het thema “wonen in de stad” naar voren schoven. Het Overlegforum Wonen wil onder het voorzitterschap van de secretaris-generaal van het departement RWO en in nauwe samenwerking met het Kenniscentrum Vlaamse steden ambtenaren, politici uit de steden en bevoegde kabinetten rond te tafel brengen om de vijf thema’s concreet te vertalen.

2010

De vijf prioritaire actieterreinen van het stadscontract wonen worden behandeld in zes werkgroepen van het Kenniscentrum Vlaamse Steden:

- Wergroep 1: de aansturing van sociale woonprojecten
- Wergroep 2: de afstemming tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn
- Wergroep 3: de uitwerking van een stedelijk fiscaal instrumentarium
- Wergroep 4: het voeren van een stedelijk grond- en pandenbeleid
- Wergroep 5: de versterking van de private huurmarkt
- Wergroep 6: complexe projecten / enveloppenfinanciering

In de werkgroepen worden ervaringen uitgewisseld, knelpunten gesignaleerd en oplossingsstrategieën uitgewerkt. Dit leidde tot nu toe tot een aantal concrete oplossingen vanuit de Vlaamse overheid:

1. De knelpunten in de praktijktoepassing van het decreet grond- en pandenbeleid die werden gesignaleerd door de werkgroep werden opgevangen met een praktijkhandleiding, een ministeriële omzendbrief, decreetwijzigingen en uitvoeringsbesluiten.
2. Een afsprakenkader voor samenwerking met minister Vandeuren inzake Wonen-Welzijn werd uitgewerkt.
3. Ter versterking van de woonkwaliteit op de private huurmarkt werden experimenten opgezet rond herhuisvesting en werden wijzigingen aangebracht in de Vlaamse Wooncode
4. In de werkgroep “Proefprojecten enveloppenfinanciering voor complexe woonprojecten” kregen zeer concrete knelpunten in de uitvoering van complexe projecten een oplossing. Complexe projecten werden hier gedefinieerd als projecten waaraan verschillende functies zijn gekoppeld of waarbij er samenwerking is met private en/of publieke partners, en waarbij minstens sociale huisvesting is betrokken. Op basis van een analyse van de projecten Gasmetersite (Gent), Neerland (Antwerpen) en Sledderlo (Genk) werd in overleg met de projectleiders knelpunten en onduidelijkheden met het Decreet grond- en pandenbeleid punctueel opgelijst. De drie projecten formuleerden knelpunten omtrent de koppeling van de realisatie van een sociale last aan de vergunningverlening en de toepassing van deze bepaling op lopende projecten. Het decreet koppelt immers de realisatie van de sociale doelstelling aan de vergunningverlening, waardoor elke verkavelingvergunning, respectievelijk stedenbouwkundige vergunning, die binnen het toepassingsgebied van het Decreet grond- en pandenbeleid valt, van rechtswege een sociale last

opgelegd krijgt. De knelpunten van de drie projecten werden tijdens een Overlegforum Wonen op 29 juni 2010 besproken met de verschillende actoren om te komen tot een gemeenschappelijk standpunt over de blootgelegde knelpunten.

In 2011 zal de concrete inhoudelijke uitwerking van het algemeen luik verder vorm krijgen via de verschillende werkgroepen. Het Kenniscentrum Vlaamse Steden zal op basis van de aangetroffen knelpunten ervaringsuitwisseling organiseren en beleidsaanbevelingen formuleren. Het Overlegforum Wonen” dat ik twee maal per jaar wil organiseren zal de concrete uitwerking verder opvolgen.

6.1.2 Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten

2010

Om de middelgrote en kleine gemeenten en de gemeenten in het buitengebied aan te moedigen om intergemeentelijk samen te werken, werd eind 2009 een open oproep gelanceerd om subsidieaanvragen in te dienen voor intergemeentelijke projecten in 2010. Met succes: 52 gemeenten verenigden zich in 11 nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en dienden een projectvoorstel in. In oktober 2010 valt de beslissing welk projecten een subsidie krijgen voor drie werkingsjaren.

Begin 2010 waren er in Vlaanderen al 30 gesubsidieerde intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid waaraan 150 gemeenten deelnamen. De activiteiten van die intergemeentelijke projecten richten zich op de realisatie van vier doelstellingen:

1. een gemeentelijke beleidsvisie op wonen ontwikkelen
2. een lokaal woonoverleg organiseren
3. een klantgerichte dienstverlening uitbouwen
4. de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving verbeteren.

Twee jaar na de inwerkingtreding van het besluit van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid is een eerste balans opgemaakt. Voor een evaluatie van de projecten zelf is het nog te vroeg, aangezien slechts een kwart van de projecten al hun eerste werkingsjaar achter de rug heeft. Uit evaluatie van de toepassing en de gevolgen van het besluit van 21 september 2007, en uit de voorrangscriteria van de open oproep 2009 en rekening houdend met het huidige takkenpakket van de gemeenten, blijkt evenwel dat de regelgeving toe is aan een update. Die vaststelling kreeg vorm in een wijziging van het subsidiebesluit dat in het najaar van 2010 voor definitieve goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Een nieuw element is de vraag om in de hoofddoelstellingen van de intergemeentelijke projecten andere en nieuwe prioriteiten en accenten te leggen en nieuwe taken uit te voeren. Een logisch gevolg van het feit dat een beleidsvisie wordt ontwikkeld en bij de een lokaal woonoverleg wordt georganiseerd om voornamelijk (een uitbreiding van) van een betaalbaar woonaanbod te realiseren. Dat veronderstelt een groter gebruik van de beschikbare instrumenten om de woonkwaliteit te versterken en dat informatie over duurzaam en energiezuinig (ver)bouwen en wonen een vast onderdeel wordt van de dienstverlening aan de burger. Daarnaast komen er een aantal stimulerende instrumenten die ervoor moeten zorgen dat de werkingsgebieden goed op elkaar aansluiten zodat hun werking op termijn gebiedsdekkend zal zijn.

In de beleidsnota staat dat de subsidiëring van projecten lokaal woonbeleid via het systeem van open oproep wordt verder gezet. Eind 2010 wordt een nieuwe open oproep gelanceerd voor subsidieaanvragen in 2011. Op die open oproep 2011 zullen dan de gewijzigde bepalingen van het besluit van toepassing zijn.

OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren

6.2.1 Ondersteuning van sociale woonactoren d.m.v. een visitatiecommissie

Een woonbeleid dat inspeelt op ieders noden, rekening houdend met de persoonlijke wensen en financiële draagkracht vertrekt vanuit visie en steunt op een degelijke uitvoering. Dat veronderstelt de inzet van heel wat mensen. Sociale huisvestingsmaatschappijen, SVK's, huurdersbonden en woonwinkels hebben elk hun rol te vervullen. Ondersteuning hierbij kan een meerwaarde zijn voor hun eigen werking en de kwaliteit en efficiëntie van hun dienstverlening.

Om te weten of en welke ondersteuning nodig is, voorziet het nieuw erkenningsbesluit voor SHM's (zie 6.2.2.), dat op 23 juli 2010 principieel door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, de oprichting van een onafhankelijke en professionele visitatiecommissie. Deze visitatiecommissie staat ook open voor professionelen uit de private sector opdat bruikbare vernieuwende en frisse ideeën uit aangrenzende sectoren sneller ingang vinden bij SHM's.

Deze visitatiecommissie zal de prestaties van een SHM op regelmatige wijze beoordelen op basis van een zo objectief mogelijke prestatiemeting, evenwel gekaderd in de lokale context. De visitatiecommissie en de prestatiemeting is in de eerste plaats een instrument voor zelfsturing voor de SHM's zelf. Het verduidelijkt de verwachtingen van de overheid en laat tegelijkertijd toe de eigen prestaties te evalueren en tijdig bij te sturen. Via benchlearning kan de werking van elke SHM verbeterd worden: door te leren van elkaar en "best practices" publiek te maken wordt het management aangescherpt en gestimuleerd om de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen. Bovendien geeft zo'n meting de Vlaamse overheid zicht op de effecten van het Vlaamse woonbeleid. Tegelijk wordt duidelijk of bijsturing en maatregelen nodig zijn. Ook voor andere actoren die betrokken worden in het lokale overleg, kan de prestatiebeoordeling door een visitatiecommissie een bijkomend zicht bieden op de SHM en een goede basis voor overleg vormen. Communicatie over de prestatiemeting zal de transparantie van het beleid versterken, de verantwoording van het beleid t.o.v. de mensen en de sector vergroten, alsook het beleid van elke SHM beter in kaart brengen en motiveren.

De eerste visitaties zijn voorzien in de loop van 2011. Een eerste formele en volledige evaluatie van het draaiboek van de visitaties komt er in 2013. Bij een gunstige evaluatie van het visitatiesysteem voor SHM's zal onderzocht worden of deze formule ook voor andere sociale woonactoren een stimulans kan zijn om hun werking en dienstverlening te verbeteren. Is het antwoord positief, dan zal het visitatiesysteem – eventueel in een aangepaste vorm – uitgebreid worden tot andere actoren.

6.2.2 Een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen

Op 23 juli 2010 werd een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd. Het ontwerp van BVR tot vaststelling van de voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen voorziet dat de erkenning niet zozeer afhangt van formele vereisten, maar vooral van de concrete realisaties en goed beheer van de maatschappij: de bijkomende betaalbare woningen en de mate waarin (sociale) huisvestingsondersteuning geboden wordt. Het ontwerpbesluit voorziet ook in soepelere regels om de statuten van een SHM te wijzigen, wat de werking ervan zal vergemakkelijken. Daarnaast werden de modelstatuten aangepast en opgenomen als bijlage bij het besluit.

Om erkend te worden als nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij moet vanaf nu een voldoende lokale binding met een welomschreven werkgebied worden aangetoond. Bovendien werd in het regeerakkoord het engagement aangegaan om steeds een belangrijke participatie te nemen in nieuwe SHM's en hen dus voldoende financiële steun en slagkracht te geven. Concreet zal de Vlaamse regering steeds intekenen op een kwart van het kapitaal.

Speerpunt van het nieuwe besluit is dat een onafhankelijke en professionele visitatiecommissie, waarbij ook professionelen uit de private sector worden betrokken, de prestaties van een SHM op regelmatige wijze zal beoordelen op basis van een zo objectief mogelijke prestatiemeting, maar gekaderd in de lokale context. Voor meer details verwijs ik naar de doelstellingen van de visitatiecommissie zoals beschreven onder punt 6.2.1.

In de komende maanden zal de prestatiedatabank concreet vorm krijgen en verfijnd worden. Daarnaast zal het departement de kandidaten, gekozen op basis van een open oproep, voorstellen en haar advies geven. In 2011 worden de leden van de visitatiecommissie formeel benoemd en krijgen ze opleiding. Vanaf de tweede helft van 2011 starten de eerste echte visitaties.

In 2013 is een eerste formele en volledige evaluatie van het draaiboek, dat alle prestatie-indicatoren bevat, voorzien. Op basis hiervan zullen nieuwe of bijkomende normen worden voorgesteld. In tussentijd zal jaarlijks een technische update plaatsvinden, op basis waarvan kleine wijzigingen mogelijk zijn of gezocht zal worden - naar bijkomende indicatoren voor sommige prestatievelden. Zo zal de inwerkingtreding van het nieuw rekeningstelsel het voor SHM's gemakkelijker maken om bepaalde uitgaven te vergelijken en op basis daarvan normen te ontwikkelen in de plaats van de relatieve verhoudingen die nu opgenomen zijn.

6.2.3 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

De afdeling toezicht van het agentschap Inspectie RWO ziet erop toe dat de woonactoren handelen conform de wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur via een georganiseerd toezicht op hun werking en activiteiten. Het toezicht op hun verrichtingen krachtens titel V (De sociale woonorganisaties), VI (Instrumenten van het woonbeleid) en VII (De verhuring van woningen in de sociale sector) van de Vlaamse Wooncode wordt uitgeoefend door de toezichthouder. Op 1 januari 2010 telde de afdeling Toezicht 17 (aspirant-) toezichthouders.

Op basis van het Vlaams regeerakkoord moeten de toezichthouders zich in de eerste plaats concentreren op de opsporing van fraude en wanbeheer bij de sociale woonactoren en de correcte naleving van de betrokken regelgeving.

In de beleidsnota Wonen 2009 – 2014 werd al duidelijk gesteld dat een gelijkvormig en consequent toezicht moet zorgen voor rechtshandhaving en rechtszekerheid zodat algemene en rechtsmatige individuele belangen worden beschermd. Toezicht op de correcte toepassing van de reglementering en op de behoorlijkheid van bestuur moet bijdragen tot de verdere professionalisering, performantie en responsabilisering van de woonactoren.

Voor de concrete invulling van deze bepalingen heeft de afdeling Toezicht voor 2010 een jaarplanning opgesteld waarin de prioriteiten vastgelegd worden voor het toezicht op de diverse woonactoren. In de jaarplanning gaat vooral aandacht naar het wettigheidstoezicht, maar daarnaast wordt ook het toezicht op het algemeen belang, behoorlijk bestuur en frauderisico's niet uit het oog verloren. Het begrip fraude situeert zich echter hoofdzakelijk in de sociale, fiscale en strafrechtelijke sfeer waardoor het instrumentarium waarover de toezichthouder beschikt zich moeilijk leent voor de opsporing, het onderzoek en de vaststelling van fraude. In die gevallen geeft de toezichthouder zijn vaststellingen door aan de bevoegde, meestal gerechtelijke instanties. Wel wordt binnen het nieuw reglementair kader actie ondernomen ter bestrijding van de domiciliefraude; instructie en ondersteuning door gezamenlijke acties moeten op dat vlak resultaten generen. In 2010 wordt dit een speerpuntactie.

In de jaarplanning worden de prioriteiten voor het wettigheidstoezicht vastgelegd binnen de verschillende toezichts domeinen. Zo wordt voor verhuring ondermeer de nadruk gelegd op de toewijzingen en in het bijzonder op de versnelde toewijzingen en weigering van huurwoningen. Binnen het domein sociale leningen wordt een onderzoek vooropgesteld naar de wettigheid van de toekenning van sociale leningen bij de verschillende verstrekkers van deze leningen. Wat dit laatste betreft kan vermeld worden dat de toezichthouder tot begin 2010 geen formeel toezicht kon uitoefenen op het Vlaams Woningfonds. Om het toezicht door de toezichthouder te activeren werd een besluit van de Vlaamse regering opgemaakt dat het artikel 55 van de Vlaamse Wooncode doet inwerking treden.

Het besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12/03/2010 en trad in werking op 5/04/2010.

Momenteel bestaat er ook geen duidelijke grondslag om de toezichthouder controle te laten uitoefenen op de aanwending van projectsubsidies. Artikel 62 van de Vlaamse Wooncode biedt hiervoor een decretale basis, maar is momenteel nog niet in werking getreden. Er wordt een initiatief genomen om dit artikel te activeren.

Uit de praktijkervaring van de afdeling Toezicht, de resultaten van het wettigheidstoezicht en de toepassing van de principes van behoorlijk bestuur kon worden besloten dat het reglementair kader ook op andere vlakken aangepast moet worden.

Zo bleek uit de talrijke vernietigingen door de toezichthouders dat het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen toe was aan een evaluatie en bijsturing. In het najaar van 2010 zullen de eerste stappen gezet worden tot aanpassing van dit ministerieel besluit. Het besluit van de Vlaamse regering houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren zal ook geëvalueerd en bijgestuurd worden om het toezicht op de woonactoren te verbeteren.

Aan de reglementering betreffende het toezicht op de sociale woonactoren vermeld in de Vlaamse Wooncode werden recent een aantal aanpassingen aangebracht om het toezicht op de woonactoren duidelijker en transparanter te maken. De gehele toezichtsregeling, inclusief sanctiemechanismen, werd ondergebracht in één artikel van de Vlaamse Wooncode. Het huidige artikel dat de sanctiemechanismen (schorsing, vernietiging en administratieve geldboeten) regelt wordt opgenomen in artikel 29bis. Daarnaast wordt per actor duidelijk afgelijnd welke de verrichtingen zijn waarop de toezichthouder toezicht kan uitoefenen. Hierbij wordt het toezicht op de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) verruimd. Uit de gevoerde inspecties en screening van de werking van de EKM's bleek immers dat er nood is aan een betere opvolging van hun werking. Ook ten aanzien van de erkende samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten zal de toezichthouder voortaan dezelfde bevoegdheden hebben als ten aanzien van de sociale woonorganisaties. Verder werden een aantal aanpassingen aangebracht aan de in de Vlaamse Wooncode vermelde sanctie-instrumenten van de toezichthouder. De vertrekdatum van de termijn om een vernietigingsbeslissing te nemen werd gelijkgeschakeld met de vertrekdatum van de termijn om een schorsingsbeslissing te nemen. Daarnaast werd de mogelijkheid ingeschreven om een administratieve geldboete op te leggen bij de uitvoering van een geschorste of vernietigde beslissing.

In de jaarplanning van de afdeling Toezicht worden, naast het wettigheidstoezicht en het toezicht op algemeen belang en behoorlijk bestuur, ook een aantal projecten vooropgesteld die in het najaar 2010 zullen opgestart worden. Zo zullen de toezichthouders per actor een globaal rapport opmaken over de interne werking op basis waarvan een risicoanalyse zal gemaakt worden. Er zal een onderzoek gevoerd worden naar de reguliere toekenning van sociale leningen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds. Verder zullen steekproeven uitgevoerd worden op de correcte aanwending van tegemoetkomingen door particulieren. De toezichthouders van de IVA Inspectie moeten zich in de eerste plaats concentreren op het opsporen en voorkomen van fraude en wanbeheer bij de sociale woonactoren en de correcte naleving van de regelgeving voor het wonen.

Tot slot zal de naleving onderzocht worden van de bouwvolumenormen van sociale woningen en middelgrote woningen die gebouwd werden op sociale en middelgrote kavels.

6.2.4 Uitbreiding dienstverlening huurdersorganisaties

In Vlaanderen zijn 5 huurdersorganisaties of huurdersbonden actief, één in elke provincie. De gesubsidieerde huurdersorganisaties informeren en adviseren huurders en kandidaat-huurders over de diverse aspecten van het huren van een woning. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Momenteel verzorgen de huurdersorganisaties adviespermanenties in 36 gemeenten en steden in Vlaanderen. Eind 2009 waren 21.549 huurders/

kandidaat-huurders lid van een huurdersorganisatie en beschikten 437 organisaties over een collectief abonnement.

Eind 2009 werd een aanvullende subsidie-enveloppe toegekend voor drie regionale steunpunten, waardoor vanaf 2010 elke provinciale huurdersorganisatie over één regionaal steunpunt beschikt. Hierdoor wordt de decentralisatie en de bereikbaarheid van de dienstverlening verder verbeterd. De centrale secretariaten, respectievelijk regionale steunpunten bevinden zich in volgende steden en gemeenten:

- Antwerpen: Antwerpen en Turnhout;
- Limburg: Hasselt en Tessenderlo;
- Oost-Vlaanderen: Gent en Sint-Niklaas;
- Vlaams-Brabant: Leuven en Halle;
- West-Vlaanderen: Brugge en Oostende.

Ondanks de geleidelijke uitbreiding van het aantal adviesplaatsen en –uren, blijft toegankelijke en laagdrempelige informatie- en adviesverstrekking een blijvend aandachtspunt voor de huurdersorganisaties. Het aandeel sociaal-economisch kwetsbare gezinnen binnen het doelpubliek van de huurdersorganisaties is immers groot. De huurdersorganisaties hanteren de 5 B's van de goede rechtshulp als leidraad om hun dienstverlening te optimaliseren: bereikbaarheid, beschikbaarheid, begripbaarheid, bruikbaarheid en betaalbaarheid.

Aansluitend bij de verdere uitbouw van adviesplaatsen zullen de huurdersorganisaties in de volgende erkenningsperiode (2011 – 2015) ook verder inzetten op netwerkvorming en samenwerkingsverbanden met lokale besturen, diensten en intermediaire instanties en organisaties (o.a. via collectieve lidmaatschappen, aanbieden van vormingen, deelname aan lokaal overleg, ...) zodat ze hun doelpubliek, en de huurders en kandidaat-huurders in de meest precare woonsituaties in het bijzonder, beter bereiken.

6.2.5 Evaluatie van de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw is de erkende en gesubsidieerde samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten, de sociale verhuurkantoren en de huurdersorganisaties. Zij staan in voor het ondersteunen van de erkende huurdiensten, met het oog op een professionele werking en een kwaliteitsvolle dienstverlening.

Op uitdrukkelijke vraag van de Vlaamse Regering wordt de werking en organisatie van de erkende samenwerkings- en overlegstructuur opgesplitst in twee afzonderlijk ondersteuningsstructuren, een voor de huurdersorganisaties en een voor de sociale verhuurkantoren.

Ter voorbereiding van de opsplitsing werd in 2010 een analyse en evaluatie van de huidige werking en organisatie van de samenwerkings- en overlegstructuur doorgevoerd. Op basis hiervan en in nauw overleg met de betrokken sectoren, werden de specifieke opdrachten en taken van de beide ondersteuningsstructuren uitgeklaard en de optimale organisatiestructuur en financiering bepaald. De opsplitsing wordt in het najaar 2010 decretaal verankerd en vervolgens verder concreet uitgewerkt.

OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving

6.3.1 Transparante financiering van het woonbeleid

Evaluatie van de bestaande financieringsmechanismen en procedures

Hoewel met het in 2008 ingevoerde nieuwe financieringsstelsel meer uniformiteit is gebracht in de financiering voor de sociale huisvesting, omvat dit nog maar alleen de sociale huur gerealiseerd door sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor het overige blijft er tot op vandaag een veelheid aan subsidiemechanismen voortbestaan voor verschillende types van initiatiefnemers en van initiatieven

(huur, koop, leningen). Hierin zit geen integrale visie en er is weinig controle op de werkelijke rendabiliteit van de gerealiseerde projecten op langere termijn.

Voor wat de procedures voor planning en uitvoering betreft, is er sinds 2009 ook nieuwe regelgeving van toepassing. Deze blijkt op een aantal vlakken de vlotte doorloop van dossiers en de afstemming tussen verschillende facetten te belemmeren. Zo worden er bijvoorbeeld problemen ondervonden op het vlak van de afstemming tussen bouwactiviteiten en de aanleg van infrastructuur en tussen de planning van bouwprogramma's voor sociale koopwoningen en de inzet van middelen voor sociale leningen.

In 2011 is een volledige doorlichting van de bestaande situatie gepland om een nieuw en alle aspecten omvattend voorstel te kunnen formuleren. Dat zal een sterke impuls geven aan de beleidsmatige, strategische sturing van het investeringsprogramma. In de uitvoeringsmechanismen moeten alle procedures gebundeld worden in een eenduidige vertaalslag van de strategische beleidslijnen naar de daadwerkelijke jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. De financiering tenslotte moet dit alles op een samenhangende manier mogelijk maken. Daarvoor is ondermeer een koppeling nodig van middelen voor woningbouw aan de middelen die ook nodig zijn voor infrastructuur, zodat het ene het andere niet meer kan ophouden. Verbeterde compatibiliteit tussen de ingezette instrumenten voor sociale huur- en sociale koopwoningen moet de realisatie van gemengde projecten vergemakkelijken. In het algemeen is zo vlot mogelijke doorstroming en realisatie van strategisch aangestuurde projecten het einddoel.

Als eerste stap in deze omvattende evaluatie, wordt het geheel van de in 2008 ingevoerde nieuwe huurprijsberekening (via het Kaderbesluit Sociale Huur) en basisfinanciering (via het NFS2-besluit) onder de loep genomen. De betaalbaarheid voor de huurder wordt geanalyseerd in samenhang met de financiële rendabiliteit van woonprojecten voor de initiatiefnemer en met de impact op de Vlaamse begroting. Op basis hiervan worden de eerste noodzakelijke wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur en aan het NFS2-besluit voorbereid. Deze oefening geldt als eerste aanzet naar de ruimere oefening, die hier aansluitend op zal volgen.

Bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de werking van de VMSW

Zoals vooropgesteld, wordt er een regeling uitgewerkt voor de bijdragen van de verschillende sociale woonorganisaties in de financiering van de werking van de VMSW. Een evenredige bijdrage van de verschillende types van actoren is daarbij cruciaal. Nog voor het einde van 2010 zal vertrekkende hiervan een regeling worden getroffen die een duurzame financiering van de VMSW moet verzekeren.

6.3.2 Transparante en duidelijke regelgeving

Op 23 juli 2010 heeft de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring gehecht aan het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Met dit ontwerp wil de Vlaamse regering een aantal decreten uit het beleidsveld Wonen aanpassen. Een van de doelstellingen is de regelgeving transparanter en duidelijker maken. Zo wordt de regelgeving betreffende de woonkwaliteitsbewaking in de verschillende decreten naar een hoger niveau gebracht. Ook de regelgeving betreffende het toezicht wordt transparanter en duidelijker gemaakt door de gehele toezichtsregeling onder te brengen in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast wordt per actor duidelijk afgelijnd welke de verrichtingen zijn waarop de toezichthouder toezicht kan uitoefenen. Tot slot worden in het licht van deze operationele doelstelling een aantal artikelen uit het BBB-decreet die voorzagen in de integratie van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en van het Garantiefonds in de VMSW, ingetrokken. Deze artikelen waren niet in werking getreden gezien de ESR-neutraliteit van de VMSW niet kon worden gegarandeerd bij die integratie. Deze niet inwerkingtreding maakte de leesbaarheid en uitvoerbaarheid van de regelgeving complex. Door de intrekking van de artikelen wint de regelgeving aan duidelijkheid. In het najaar van 2010 zal het ontwerp gestemd worden in het Vlaams Parlement.

2011

In 2011 zullen een aantal besluiten van de Vlaamse Regering (Kaderbesluit Sociale Huur, Overdrachtenbesluit, Vlabinvest-besluit, Toezichtsbesluit, de reglementeringen inzake SVK's, ...) worden geactualiseerd. De instrumenten worden geëvalueerd. Juridisch-technische lacunes zullen worden weggewerkt, bepalingen zullen worden geherformuleerd als ze tot interpretatieproblemen leiden, de regelgeving zal transparanter worden gemaakt en er wordt meer coherentie en consistentie nagestreefd zowel tussen bepalingen van concrete reglementeringen als tussen onderlinge regelingen

In voorbereiding van fase II van de decreetwijzigingen zullen eventuele resterende lacunes, onvolkomenheden, onduidelijkheden en tegenstrijdige bepalingen worden opgelijst. Daartoe zullen de nodige initiatieven worden opgestart opdat het ganse beleidsveld bijdragen kan leveren.

OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening**6.4.1 Verder uitvoeren van het e-gov-decreet en e-communicatie**2010

De vernieuwde Premiezoeker met klantvriendelijker simulatie werd opgedeeld in 3 korte stappen die gebruikers toelaat om lijsten van relevante premies naar zichzelf of hun cliënten door te mailen. Op eenvoudig verzoek van de premieverstrekende instantie worden de steunmaatregelen in Premiezoeker gekoppeld aan (in eerste fase semi-)digitale aanvraagformulieren. Deze semi-digitale aanvraagformulieren helpen de gebruiker tijdens de invulling omdat hij enkel ziet wat relevant is. Ze controleren ook of het ingevulde correct is (geldige telefoonnummers, rijksregisternummers, rekeningnummers enz...). en of alles ingevuld is vooraleer de gebruiker de aanvraag kan indienen.

2011

De verfijnde formulierengenerator met nieuwe vraagtypes (zoals gevraagd door de Afdeling Wetsmatiging) zorgt ervoor dat de online formulieren, die kunnen worden aangemaakt met de applicatie, nog breder inzetbaar zijn binnen de Vlaamse Overheid. Er komt ook een verfijnd systeem (werktitel robotambtenaar) om gebruikers via een vraag-antwoordsessie naar het juiste antwoord te leiden en/of klantenbevragingen op te zetten.

6.4.2 Doordacht communicatiebeleid

Het communicatiebeleid zal vertrekken van drie algemene krachtlijnen: een verdere uitbouw van het e-gov-beleid in het kader van een klantgerichte dienstverlening, een doelgroepgerichte aanpak en een optimale inzet van mensen en middelen door de krachten te bundelen. (zie 6.4.1. voor het eerste luik)

Om gericht te communiceren, is samenwerking met een met de meest adequate intermediaire kanalen nodig. Een eerste duidelijk afgelijnde doelgroep zijn de sociale huurders. Om hen te bereiken zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen gestimuleerd worden om hun huurders afdoende te informeren. Er komt er informatie en begeleiding op maat voor moeilijk te bereiken doelgroepen, zeker in het kader van de communicatie rond de huursubsidie.

Belangrijk hierbij is ook de samenwerking met instanties buiten het eigen beleidsveld, wat meteen kadert in de derde krachtlijn. Dat dit werkt, blijkt uit recente samenwerkingsverbanden met andere entiteiten binnen en buiten de Vlaamse overheid. Een voorbeeld is de samenwerking met het Vlaams Energieagentschap (Batibouw, Premiezoeker). Daarnaast werd of wordt samengewerkt met actoren uit de welzijns- en gezondheidssector (in het kader van CO-preventie), alsook met organisaties als vzw Enter en het NAV (in het kader van meegroeiwonen, één van de aspecten van het duurzaam bouwen en wonen).

In dit licht zal samen met de ministers bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed ook gestreefd worden naar een toenemende integratie en de onderlinge afstemming van de verschillende website binnen het beleidsdomein RWO. Dat maakt meteen het beheer ervan een heel stuk efficiënter. In de Stuurgroep Communicatie en de Redactieraad websites worden de langetermijnvisies inzake communicatie en webontwikkeling gebundeld en afgestemd op elkaar voor het beleidsdomein RWO.

In 2011 zal verder gegaan worden op de ingeslagen weg, en zullen waar mogelijk samenwerkingsverbanden opgezet.

OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken

6.5.1 Gestructureerd databeheer

Een operationele huisvestingsdatabank is als gegevensbron over de Vlaamse woonsituatie van onschatbare waarde, zowel voor het wetenschappelijk onderzoek als voor het beleid.

De kracht van deze databank is echter afhankelijk van systematische dataverzameling. Het tekort aan elementaire gegevens aanvullen is en blijft een prioritaire doelstelling. Belangrijk bij de invulling van dit tekort is de vernieuwde indicatorennota rond wonen, ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen. In deze wetenschappelijke nota zijn een reeks indicatoren ontwikkeld om het (beleid rond) wonen in Vlaanderen te meten. De indicatoren werden ingedeeld in zeven thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, gelijke kansen / integratie, overheid en omgeving. In 2011 wordt er prioriteit van gemaakt dat de huisvestingsdatabank de informatie kan bieden om een volledige en correcte invulling van deze indicatoren te garanderen. Zo kan, mits geregelde actualisering, een continue opvolging van het (beleid rond) wonen plaatsvinden.

In het kader van de efficiëntie van de dataverzameling is samenwerking tussen de verschillende (woonbeleids)actoren, beleidsniveaus en beleidsvelden noodzakelijk. In 2010 wordt daarom (verder) structureel overleg gepland met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, het Vlaams Woningfonds, de VLEM, de VVH, de federale overheid, de provincies en de steden en gemeenten waarbij gezocht wordt naar een taakverdeling met aandacht voor maximale afstemming inzake gegevensverzameling en –uitwisseling. De gemaakte afspraken worden vervolgens in samenwerkingsprotocollen vastgelegd.

Verder is voor een geïntegreerde en overzichtelijke huisvestingsdatabank de digitale koppeling van gegevensbanken essentieel. De koppeling van verschillende gegevensbanken wordt ook voorzien in decreet grond- en pandenbeleid. Om dit te bereiken, moeten er echter enkele juridische problemen verder opgelost worden, ondermeer rond de wet op de privacy en het gebruik van rijksregisternummer en kadastragegevens. In 2010 wordt artikel 24 van de Vlaamse Wooncode verfijnd en uitgebreid waarbij de bescherming van de persoonsgegevens expliciet behandeld wordt. Dit geeft alvast een sterkere wettelijke basis voor koppeling van gegevens in het kader van de opbouw van de huisvestingsdatabank. Deze basis wordt nog uitgebreid met een uitvoeringsbesluit waarin de raadpleging, het gebruik en verkrijging van de data uit de huisvestingsdatabank worden behandeld.

Bij de verdere uitbouw van de huisvestingsdatabank wordt ook specifiek toegezien op de afstemming met de "Ruimtemonitor" –een instrument met beleidsrelevante ruimtelijke indicatoren en parameters voor de monitoring van het feitelijke ruimtegebruik.

6.5.2 Beleidsrelevant onderzoek

Continuïteit in beleidsvoorbereidend onderzoek

Het succes van het Vlaams woonbeleid hangt mee af van de mate waarin gebouwd kan worden op gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen en een inzicht in de algemene werking van de Vlaamse woonmarkt. Ook beleidsvoorbereidende onderzoeken die een realistische inschatting maken van de geplande initiatieven of zorgen voor de nodige onderbouwing van beleidskeuzes zijn een belangrijk instrument. Weten welke effecten het beleid heeft, is bijzonder handig voor evaluatie en bijsturing. Daarom is in de tweede generatie erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek ook een “Steunpunt Ruimte en Wonen” opgenomen. Met BBB zijn deze beleidsdomeinen immers samen ondergebracht in het Departement RWO. Aangezien wetenschappelijk onderzoek rond het thema onroerend erfgoed wordt gevat in het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed, heeft het SRW als voornaamste taken:

- dataverzameling over wonen en ruimtegebruik en de kwalitatieve verwerking van deze data;
- de monitoring van het woonbeleid en ruimtelijk beleid;
- specifieke kortlopende beleidsondersteunende onderzoeken.

Via de oprichting van dit Steunpunt Ruimte en Wonen (SRW) wordt beoogd om voor de domeinen wonen en ruimtelijke ordening een kritische massa samen te brengen en hiervoor een zekere mate van stabiliteit en continuïteit te creëren. Het SRW zal nog tot eind 2011 mee instaan voor de wetenschappelijke onderbouwing van het woonbeleid. In de loop van 2011 zullen alle onderzoeksopdrachten worden afgerond. Aan de resultaten van dit onderzoek wordt uiteraard de nodige bekendheid gegeven via publicaties en een aantal studiedagen.

Volgend jaar wordt bijgevolg een sleuteljaar voor het beleidsrelevant onderzoek. Enerzijds is er een evaluatie van het SRW voorzien, anderzijds moet de voorbereiding voor een volgend Steunpunt worden opgestart. Bovendien zal het in 2011 ook vijf jaar geleden zijn dat de eerste *grootschalige Woonsurvey en (uitwendige) Woningschouwing* werd afgerond. Deze uitgebreide verzameling van data over wonen had een hoge kostprijs, maar heeft ook een schat aan informatie opgeleverd voor de voorbereiding en evaluatie van het woonbeleid. Om het beleid in de nabije toekomst ook van de nodige informatie te voorzien is er worden de mogelijkheden voor de organisatie van een nieuwe survey onderzocht.

Basisonderzoek Steunpunt Ruimte en Wonen

In de kwantitatieve analyses ging het SRW dieper in op de betaalbaarheid van het wonen en probeerde aan de hand van cohortanalyses de oorzaken van bepaalde vastgestelde evoluties bloot te leggen. Daarnaast hebben ze via clusteranalyse verschillende woningmarktsegmenten afgebakend en geanalyseerd, op basis van zowel kenmerken van de woning en woonomgeving als van kenmerken van de bewoners. Afgelopen jaar werd binnen het basisonderzoek tevens aandacht besteed aan het effect van huurlasten op de betaalbaarheid van het wonen, de evaluatie van het woonkwaliteitsinstrumentarium vanuit het perspectief van de huurder (zie ook OD 2.2 en 2.4) en de herverdelende effecten van de verschillende woonbeleidsinstrumenten.

De kwantitatieve analyses worden door het SRW ook aangevuld met kwalitatieve analyses, zowel naar het woningaanbod als naar de woningvraag. De vraag naar een inzicht in kwalitatieve trends in het woningbestand wordt daarbij vertaald door gedetailleerde processen (bv. particuliere renovaties en het verband met gentrificatiefenomenen, projectmatige woonontwikkelingen, transformaties in bestaande randstedelijke woonomgevingen, ...) in beeld te brengen, daar waar die in grootschalig data-gestuurd onderzoek noodgedwongen buiten beeld blijven. Dit onderzoek moet in 2011 uitmonden in zowel kwalitatieve typologieën van woonomgevingen als in een diepgaand comparatief beeld van woonomgevingen in relatie tot de nederzettingsstructuur in de verschillende case studies.

De kwalitatieve analyses van de woningvraag omvatten een diepgaande bevraging van een beperkt aantal cases (bewoners) in een aantal casestudiegebieden. Vertrekpunt is de vaststelling dat huishoudens die dezelfde objectieve kenmerken hebben zelfs binnen dezelfde woningmarkt verschillende keuzen maken, omdat ze er een verschillende betekenis aan toekennen of omdat het wonen een verschillende functie heeft. Dit speelt een belangrijke rol bij de woonplaatskeuze (bv. de stad of het platteland, een residentiële of meer volkse buurt), de keuze van het woningtype, de beslissing om te kopen of te huren, Bovendien kunnen woonvoorkeuren in de tijd wijzigen. Het is de bedoeling om d.m.v. diepte-interviews de complexiteit en de diversiteit van de woonkeuze (incl. woonplaatskeuze) te analyseren en verklaren. Deze kwalitatieve luiken gaat om langlopend onderzoek over de volledige looptijd van het Steunpunt. In 2010 werden al een aantal tussentijdse rapporten opgeleverd, maar vooral in 2011 zal werk worden gemaakt van de eindrapportering en valorisatie van de resultaten.

Via het ontwikkelde econometrische woningmarktmodel heeft het SRW prognoses opgesteld over de toekomstige vraag naar nieuwbouwwoningen en koopwoningen in het Vlaams Gewest voor de periode 2007-2021. Via de ontwikkeling van een regionaal woningmarktmodel wordt geprobeerd om inzicht te bieden in de verklaringen achter regionale verschillen in de woningvraag en worden prognoses op gemeenteniveau en naar woningtype opgesteld. De resultaten worden volgend jaar verwacht en zullen, net als alle andere resultaten van het basisonderzoek, een belangrijke input vormen bij de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen (zie ook OD.1.1.3).

Ad-hoc-opdrachten Steunpunt Ruimte en Wonen

Binnen de werking van het SRW is ook de nodige ruimte en budget voor specifieke kortlopende studies en onderzoeken met een hoge beleidsrelevantie. Over de inhoud en omvang van deze zogenaamde ad hoc-opdrachten beslist de stuurgroep jaarlijks, om zo nauw mogelijk te kunnen aansluiten bij actuele beleidsvragen.

In dat kader zijn door het Steunpunt het afgelopen jaar drie onderzoeken afgerond:

1) “Financiering van de VMSW. Een verkenning van mogelijke modellen”.

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de werking van de VMSW wordt gefinancierd via de eigen inkomsten en door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bedragen door de maatschappijen. Momenteel is de hoogte van de beheersvergoeding gebaseerd op de waarde van hun patrimonium en de opbrengsten van verkoop van woningen. Er is geen directe relatie met de omvang van de dienstverlening van de VMSW aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Tengevolge de grootschalige bestuurlijke hervormingsoperatie BBB is de verhouding tussen de VMSW en de maatschappijen grondig gewijzigd. Bovendien kreeg de VMSW ook een dienstverlenende functie ten gunste van andere woonactoren. Binnen dit kader werd het Steunpunt in 2009 gevraagd om een bijdrage te leveren voor een breed gedragen regeling in functie van een goed werkende sector en om alternatieve berekeningswijzen voor de beheersvergoeding te toetsen op voor- en nadelen. De onderzoekers geven op bondige wijze een proeve van voorstel als kader voor een nieuwe financieringswijze voor de werking van de VMSW.

(zie ook OD 6.3.1 “Transparante financiering van het woonbeleid”)

2) Bewonersparticipatie

Dit beleidsvoorbereidend onderzoek werd opgezet om de mogelijke invulling, voorwaarden en ondersteuning van participatie in de sociale huisvesting uit te klaren. Op het terrein worden immers door diverse lokale actoren (SHM's, gemeenten, opbouwwerk, bewoners, etc.) uiteenlopende initiatieven ontwikkeld om bewonersparticipatie op te zetten. Het Vlaamse beleid erkent al geruime tijd het belang van de uitbouw van bewonersparticipatie, dat blijkt bijvoorbeeld uit de inschrijving ervan in de Vlaamse Wooncode. Een duidelijk en gestructureerd ondersteuningskader voor de

ontwikkeling van een participatieproces in de sociale huisvesting, zowel naar organisatie als naar invulling en inhoud, ontbreekt evenwel. Daarnaast is het niet altijd even duidelijk wat participatie precies kan of moet inhouden, hoe dit best vorm kan krijgen en georganiseerd kan worden. Naast een eindrapport, heeft dit onderzoek ook een praktisch handboek opgeleverd, dat ondersteuning wil bieden aan sociale huisvestingsmaatschappijen en huurdersorganisaties. De bevindingen en resultaten van dit onderzoek zullen mee de aanzet vormen voor de uitwerking van een Vlaams kader m.b.t. bewonersparticipatie. Daarnaast kunnen de onderzoeksresultaten, en in het bijzonder het ontwikkelde praktische handboek, voor alle lokale betrokkenen een ondersteunend kader en bron van inspiratie bieden voor het opstarten en/of verder uitbouwen van initiatieven m.b.t. bewonersparticipatie. (zie ook punt OD 5.3 “Samenleven in sociale woonwijken”)

3) De prestaties van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen meten en beoordelen

In navolging van de operatie Beter Bestuurlijk Beleid werd de bevoegdheid tot erkenning van SHM's en het toezicht op de SHM's overgedragen van de VMSW naar de Vlaamse Regering. Erkenningen van SHM's moeten gaan via een Besluit van de Vlaamse Regering. Aan het Steunpunt werd gevraagd inhoudelijke ondersteuning te leveren bij de voorbereiding van dit besluit en goed onderbouwde criteria aan te leveren om de erkenning op te baseren.

Op basis van een analyse van de verschillende soorten sturingsinstrumenten in binnen- en buitenland, komen de onderzoekers tot de conclusie dat het wenselijk zou zijn het sturingsinstrumentarium aan te vullen met een systeem van prestatiemeting en –beoordeling, dat toelaat na te gaan in welke mate SHM's hun doelstellingen realiseren.

In de daaropvolgende hoofdstukken beschrijven de onderzoekers in detail de stappen –bepaling van de functie(s), selecteren van indicatoren en opbouw van de prestatiedatabank– om tot een goed systeem voor prestatiebeoordeling te komen. Ze geven in een draaiboek ook een gedetailleerde toelichting bij het systeem voor prestatiebeoordeling via visitatiecommissies dat gedurende het onderzoek werd uitgewerkt.

De onderzoekers houden een pleidooi voor een duidelijke relatie tussen erkenning en prestatiebeoordeling. Daarbij wordt verwezen naar de erkenningsvoorwaarden uit de Vlaamse Wooncode. De prestatiebeoordeling kan deze voorwaarden concretiseren. Het volstaat dan om in het erkenningsbesluit op te nemen dat de SHM haar medewerking verleent aan de prestatiebeoordeling en dat de Minister maatregelen kan koppelen aan de uitkomst van deze beoordeling. Als antwoord op de uitkomst van de beoordeling moeten zowel positieve als negatieve instrumenten voorhanden te zijn. In het rapport worden mogelijke maatregelen, waarvan de intrekking van de erkenning er een is, opgesomd en besproken.

De onderzoeksresultaten vormden de basis voor het nieuwe erkenningsbesluit dat op 23 juli 2010 door de Vlaamse regering werd goedgekeurd (zie ook OD 6.2.2 “Een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen”). Speerpunt van het nieuwe besluit is dan ook een onafhankelijke en professionele visitatiecommissie die de prestaties van de SHM's geregeld zal beoordelen door middel van een zo objectief mogelijke prestatiemeting, maar gekaderd in de lokale context (zie ook OD 6.2.1 “Ondersteuning van sociale woonactoren d.m.v. een visitatiecommissie”).

Daarnaast zijn nog 2 ad hoc opdrachten lopende:

1) Energiezuinigheid in de sociale huisvesting

Het is de bedoeling dat investeringen in een energiezuinig patrimonium worden ondersteund en op langere termijn ook voor verhuurders een beloning opleveren. Dit kan op twee manieren: via de projectsubsidie, die de feitelijke investering in duurzaam bouwen vergoedt en via het financieringssysteem in de kostennormering. Vanuit dit onderzoek zou de energierecorrectiefactor of energietoeslag, zoals deze is opgenomen in de beleidsnota wonen, vorm moeten krijgen. Bovendien zullen er ook aanbevelingen naar de projectfinanciering geformuleerd worden. Tot slot moet dit onderzoek inzichten bieden in de huurlasten, in het bijzonder hoe de energiekosten kunnen doorwegen

en welke besparingen hier vanuit bouwfysische ingrepen mogelijk zijn. Het is evenwel niet de focus van dit onderzoek om de energiekorting vorm te geven.
(zie ook punt 2.3.2 “Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium”)

2) *Richthuurprijzen voor de private huurmarkt*

Hoewel de ernst en de aard van de problemen op de Vlaamse private huurmarkt zijn gekend en in het verleden geregeld het voorwerp geweest van studies, blijkt op een aantal punten nog essentiële informatie over de private huurmarkt te ontbreken. De verplichte registratie van de lopende en nieuwe huurcontracten voor zowel hoofdverblijf als andere gebouwen biedt in dit opzicht tot nu toe onbenutte mogelijkheden. Naast de nood aan gegevens over de huidige situatie is er de vraag welke maatregelen en initiatieven een gepast antwoord bieden op de problematiek. Een van de mogelijkheden is om een maatstaf te ontwikkelen om de huurprijzen aan af te toetsen. Hierbij zal het Steunpunt wetenschappelijke ondersteuning bieden. Dit onderzoeksproject heeft tot doel om een nauwkeuriger en regionaal gedifferentieerd beeld te krijgen van de private huurmarkt in Vlaanderen. Het onderzoek zal daarnaast een eerste aanzet geven tot een stelsel van richthuurprijzen. Tot slot worden de vaststellingen in beide onderzoeksluiken gebundeld vanuit de vraag hoe een Vlaams stelsel van richthuurprijzen best vorm krijgt. Het onderzoek zal dus leiden tot concrete aanbevelingen voor het beleid ten aanzien van de private huurmarkt (zie ook OD 1.3.2 “Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt worden maximaal op elkaar afgestemd”).

Studiedagen

Via twee publicaties hebben de onderzoekers de meest essentiële kennis en inzichten uit verschillende onderzoeken gebundeld. Het boek “Ruimte en Wonen: een verkenning van trends en uitdagingen” gaat nader in op ruimtelijke trends en uitdagingen met betrekking tot het aspect wonen en tracht een inschatting te geven van wat de impact hiervan is op de toekomstige ruimtevraag en ruimtebeslag in Vlaanderen. In het boek “Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen” worden objectieve gegevens en evoluties met betrekking tot prijzen en betaalbaarheid op een wetenschappelijk verantwoorde manier gepresenteerd. De publicaties worden in het najaar van 2010 aan het publiek voorgesteld op studiedagen, waar ook uitgebreid in debat zal worden gegaan over de resp. thema’s.

6.5.3 Opvolging internationale ontwikkelingen en regelgeving

Het EU-voorzitterschap – zonder dat woonbeleid daarbij een leidinggegevens rol dient te spelen - is een goed moment om het overleg met de vertegenwoordigers van de nader regio’s verder te integreren. Onder meer de integratie van de aangepaste dienstenrichtlijn voor energieprestaties voor gebouwen maar ook de ESR-problematiek en de aanwending van de Europese fondsen (EFRO) bieden een goede basis om op regelmatige en actieve wijze informatie uit te wisselen met de Waalse en Brusselse beleidsvertegenwoordigers en aanspreekpunten. Onder het Franse voorzitterschap werd er afgesproken dat de EU-lidstaten op informele basis op een meer structurele manier ervaringen zouden delen m.b.t. (sociale) huisvesting.

Daarvoor werden er drie werkgroepen in het leven geroepen:

- a) ‘EU law impact on national housing policies’;
- b) ‘Energy and climate change for housing’;
- c) ‘Housing definitions, statistics, indicators’.

De eerste werkgroep is actief en al meermaals samengekomen. Zowel de tweede als de derde werkgroep worden opgestart. Met betrekking tot de ‘definities, statistieken en indicators’ heeft Nederland de trekkersrol bevestigd en wordt er verwacht dat de geïnteresseerden in de loop van 2010-2011 op een actievere manier zullen betrokken worden.

Binnen het EFRO-programma bestaan al mogelijkheden tot ondersteuning van acties ter bevordering van energie-efficiëntie en gebruik van hernieuwbare energie. Sinds de goedkeuring van Verordening

van het Europees Parlement en de Raad in 2009, zijn tevens investeringen in energie-efficiëntie en hernieuwbare energie subsidiabel op het vlak van huisvesting.

Het Comité van Toezicht, bevoegd voor de appreciatie van projecten en de opvolging van het Vlaamse EFRO-programma besliste in 2010 gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiervoor werd een budget voorzien van 3.000.000,00 euro EFRO-steun. De EFRO-bijdrage en (eventuele) cofinanciering door het Vlaamse gewest kunnen samen maximaal 85 procent bedragen van de totale projectkosten. De (co-) promotor wordt gevraagd om voor de resterende financiering indien mogelijk een eigen financiële inbreng van 15% te verrichten. Het totale investeringsvolume bedraagt 7.500.000.

Er wordt in het bijzonder prioriteit gegeven aan projecten waarin de opwaardering van beglazing en verwarmingssysteem worden gecombineerd in een geheel dat een ruimere optimalisatie van de energieprestatie van woning of gebouw beoogt, die verder gaat dan wat regulier verwacht wordt. De ingediende projecten worden beoordeeld via de selectiecriteria:

- Ouderdom van het te renoveren gebouwenpark
- Ambitieniveau op vlak van energiebesparing van de geplande investeringen
- Eventuele bijkomende maatregelen op vlak van sensibilisatie

6.5.4 Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is een bevoorrechte partner om visie om te zetten in concreet beleid. Een proactief woonbeleid houdt immers rekening met de inbreng van het middenveld, (ervarings)deskundigen en de gemeenten. Dat zal gebeuren via informatie, consultatie en strategisch advies. Op strategisch niveau wordt de betrokkenheid van de Vlaamse Woonraad structureel georganiseerd, in het bijzonder wat betreft de beleidsvoorbereiding en –evaluatie. Zo zal de Vlaamse Woonraad in een vroeg stadium betrokken worden bij de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen, zoals al aangegeven in punt 1.1.3.

Freya VAN DEN BOSSCHE,

Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2009-2010

In het parlementaire jaar 2009-2010 werd de volgende motie goedgekeurd.

Met reden omklede motie van M. Hostekint, V. Heeren, L. Homans, E. Robeyns, G. Coppé, M. Hendrickx en C. Decaluwe inzake de beleidsnota Wonen 2009-2014

Aan deze aanbevelingen is als volgt gevolg gegeven:

1° Een woonbeleidsplan Vlaanderen te ontwikkelen met een langetermijnvisie op betaalbaar, kwaliteitsvol en duurzaam wonen met kwalitatieve taakstellingen voor woningen en de woonomgeving, in aanvulling op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:

- ➔ De opmaak van een gedragen woonbeleidsplan wordt toegelicht onder "SD0 Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen".

2° Betaalbaar wonen te realiseren voor diverse doelgroepen onder andere door het decreet Grond- en Pandenbeleid onverkort uit te voeren en 43.000 sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 kavels te realiseren tegen 2020, naast het bescheiden woonaanbod :

- ➔ Onder " OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbelevingsvisie" worden de maatregelen geschetst die genomen zijn om de praktische werkbaarheid van het decreet Grond- en Pandenbeleid te garanderen, wordt een overzicht gegeven van de uitvoeringsbesluiten die het afgelopen jaar genomen zijn en van de besluiten, plannen en evaluaties die voorzien zijn voor het najaar 2010 en in 2011.
- ➔ Onder "1.3.1 Bescheiden woonaanbod uitbouwen" wordt toegelicht hoe de instrumenten uit het decreet inzake de uitbreiding van het bescheiden woonaanbod verder worden uitgewerkt.
- ➔ Onder "OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid" wordt de ondersteuning in het kader van het bindend sociaal objectief toegelicht.

3° de private huurmarkt te herwaarderen en de uitbreiding van het aanbod op die markt te stimuleren onder meer door de sociale verhuurkantoren te professionaliseren, de kwaliteit van huurwoningen te verbeteren en de woonzekerheid van huurders te versterken:

- ➔ Onder "1.3.2 Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt worden maximaal op elkaar afgestemd" wordt aangegeven op welke manier een stimulerend aanbodbeleid ten aanzien van de private huurmarkt kan worden uitgewerkt en wordt geschetst op welke wijze het huursubsidiestelsel zal worden uitgebreid.
- ➔ Onder "1.4.3 Het aanbod van sociale huurkantoren wordt uitgebreid" wordt aangegeven op welke wijze een verdere professionalisering zal worden aangevat.
- ➔ Onder "3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd" wordt de problematiek van uithuiszetting en de verkenning van de mogelijkheden tot een betere preventie geschetst.

4° Eigendomsverwerving te stimuleren door het stelsel van sociale leningen voort te zetten en te harmoniseren en het systeem van klein beschrijf om te vormen tot huiskorting :

- ➔ Onder "OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd", wordt aangegeven hoe de evaluatie en harmonisatie van de stelsels van de bijzondere sociale leningen wordt opgezet en hoe in samenwerking met Vlaams minister van Financiën de omvorming van het bestaande "klein beschrijf" naar de huiskorting zal worden aangevat.

5° Verkrotting te bestrijden met stimulerende en sanctionerende maatregelen :

- ➔ Onder "OD 2.2 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren" wordt geschetst op welke wijze het instrumentarium voor woonkwaliteitsbewaking zal worden verfijnd en bijgestuurd
- ➔ Onder "OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren", "OD 2.4 Verkrotting bestrijden" en "2.2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit" wordt aangegeven hoe het instrumentarium van woonkwaliteitsbewaking krachtiger en effectiever zal ingezet worden, er minimale energie-eisen concreet zullen worden ingevuld, de renovatiepremies gericht worden ingezet en de renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium wordt aangepakt.

6° Uitsluiting op de woningmarkt te bestrijden en de woonzekerheid te versterken met ondersteunende maatregelen :

- ➔ Onder "SD4 Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen" wordt aangegeven hoe in samenwerking met de federale overheid de uitsluiting op de private huurmarkt in kaart wordt gebracht, op de eigendomsmarkt de toegang tot hypothecaire leningen verbeterd wordt en voor de sociale huurwoningen de betaalbaarheid van het sociaal wonen wordt bevorderd.
- ➔ Onder "SD3 Woonzekerheid garanderen" wordt toegelicht hoe de woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd via de verzekering gewaarborgd wonen, inzake de woonzekerheid van de sociale huurder er een toenemende aandacht is voor woonbegeleiding en voor de private huurder de problematiek van de uithuiszetting in kaart wordt gebracht.

7° Lokale samenwerking tussen wonen en welzijn mogelijk te maken door een betere afstemming van de regelgeving :

- ➔ Onder "OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd" wordt het afsprakenkader dat werd uitgewerkt met de Vlaamse minister voor Welzijn, toegelicht. Het betreft afspraken rond de bouw van assistentiewoningen, huurdersbegeleiding, doelgroepenbeleid, experimenten wonen-welzijn en kennisborging- en deling. In de sociale huursector gaat er meer aandacht naar het lokale samenleven in sociale woonwijken en wordt in overleg met het beleidsdomein sociale economie de opvolging van het project huisbewaarders uitgewerkt.

8° De diverse woonactoren te versterken in hun werking en samenwerkingsverbanden tussen actoren aan te moedigen zodat ze professioneel georganiseerd zijn om hun (nieuwe) taken waar te maken :

- ➔ Onder "OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren" wordt toegelicht hoe de sociale woonactoren in de toekomst zullen ondersteund worden d.m.v. een visitatiecommissie en er voor de sociale huisvestingsmaatschappijen een nieuw erkenningsbesluit werd goedgekeurd. Op de verzelfstandigde woonactoren wordt een professioneel toezicht uitgeoefend, de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen wordt geëvalueerd en de dienstverlening van de huurdersorganisaties wordt uitgebreid.

9° Lokaal woonbeleid te versterken door de gemeenten in hun woonregie te ondersteunen en ruimte te laten voor het lokale initiatief :

- ➔ Onder "OD 6.1 Versterking lokale woonregie" wordt aangegeven hoe de regisseursrol van het lokale woonbeleid door de Vlaamse gemeenten wordt ingevuld, het woonbeleid in de centrumsteden via de stadscontracten wordt ondersteund en voor de kleinere steden en gemeenten de intergemeentelijke samenwerking wordt aangemoedigd.

10° De financiering, procedures en regelgeving af te stemmen op de nieuwe opdrachten die voortvloeien uit de recente ontwikkelingen op de woningmarkt"

- ➔ Onder "OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving" wordt de evaluatie van de bestaande financieringsmechanismen en procedures toegelicht en de realisaties inzake een duidelijke regelgeving geschetst.

11° Wat de bestaande sociale woningbouw betreft, bijzonder aandacht te besteden aan kwaliteitsvolle en duurzame renovaties, en speciaal aan energiebesparende investeringen, zonder dat dat de betaalbaarheid in het gedrang brengt :

- ➔ Onder "2.5 Duurzaam (ver)bouwen" wordt een aanzet gegeven tot het definiëren van een "Vlaamse maatstaf voor duurzaam bouwen en wonen", en de voortrekkersrol van de sociale huisvestingssector hierin. Onder "2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium" wordt aangegeven hoe energiezuinig wonen via een meerjarenplanning zal worden versterkt.

12° Bijzondere aandacht te besteden aan het garanderen van betaalbaar wonen in de Rand rond Brussel onder andere via Vlabinvest :

- ➔ Onder "OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd", wordt toegelicht hoe de toepasbaarheid van deze maatregel uit het decreet Grond- en Pandenbeleid verder wordt ondersteund en de voorziene evaluatie wordt voorbereid.

REGELGEVINGSAGENDA

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA ?	Contactpersoon RWO, AWB
Ontwikkelen uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing (besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regelen met betrekking tot de halfjaarlijkse metingen, vermeld in artikel 3.2.27, §2, tweede lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende	decreet grond- en pandenbeleid	eind 2010	Naaft de leegstandsheffing, die gemeenten vanaf 1 januari 2010 ook zelf kunnen invoeren - en waartoe ze zullen gestimuleerd worden- kan de Vlaamse Regering ook de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing inzetten. Die laatste heffing wordt gevraagd als een gemeente geen heffing toepast en de relatieve leegstand is gestegen. De Vlaamse regering dient hiervoor metingen te verrichten.	eind 2010		0	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.)							
Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van nadere regelen voor de opvolging van de implementatie van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets over de implementatie van het bindend sociaal objectief	decreet grond- en pandenbeleid & Vlaamse Wooncode		In 2012 wordt een voortgangstoets uitgevoerd	eind 2010		0	
Voorontwerp van decreet tot wijziging van het decreet grond-	Decreet grond- en pandenbeleid		Problemen die de goede praktijktoepassing in de weg staan worden weggewerkt.	Eind 2010			

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contactpersoon RWO, AWB
en pandenbeleid							
Onteigening van woningen	Decreet grond- en pandenbeleid de Vlaamse Wooncode		Er zal worden onderzocht hoe verkrotte woningen, die meer dan 4 jaar voorkomen in het leegstandsregister, met hoogdringendheid onteigend kunnen worden.	Eind 2012		0	
Lokaal woonbeleid: versterken regierol lokale besturen	Decreet intergemeentelijk samenwerking Besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid		Een versterking van de regierol van de lokale besturen is aangewezen.	Eind 2010		x	
sociale woningbouwprojecten: versnellen doorlooptijd	Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houden de financiering van		Bouwprocessen van sociale woningen moeten sneller kunnen, zonder in te boeten op de kwaliteit van het resultaat. In overleg met de lokale besturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de vergunningverlenende instanties en de VMSW zal gezocht worden naar een oplossing voor de knelpunten op het terrein.	2011	ja	x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contactpersoon RWO, AWB
	verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (UP) ev. Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten						
Evaluatie huurprijzen, inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden, co-ouderschapsregeling van het kaderbesluit sociale huur	Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode ev de Vlaamse Wooncode		Voor de zomer van het jaar 2011 wordt een volledige evaluatie doorgevoerd van de vooropgestelde huurprijsberekening, in samenhang met de basisfinanciering en de bijpassing via de Gewestelijke Sociale Correctie voorzien in het NFS-2 besluit, met het oog op de inschatting van zowel de betaalbaarheid voor de huurder als de financiële rendabiliteit voor de verhuurder en de impact op de Vlaamse Begroting. In functie hiervan worden de nodige bijstellingen doorgevoerd aan het Kaderbesluit Sociale Huur en het NFS-2 besluit. Een ouder met een kind in co-ouderschap dat gedomicilieerd is bij de andere ouder, kan dat kind niet als persoon ten laste beschouwen bij zijn inschrijving voor een sociale	Afronden zomer 2011		O	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
			huurwoning. De sociale huurder wordt dan als alleenstaande beschouwd. Deze regeling is gedateerd en zal dan ook aangepast worden. Ook de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden zullen worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.				
Oprichten van intermediaire instanties in het kader van het bescheiden wonen	De Vlaamse Wooncode		Intermediaire instanties kunnen een divers gamma van bescheiden woningen aanbieden naargelang de lokale noden en wensen. Dat kan gaan om koopwoningen, bescheiden huurwoningen., cohousingprojecten, startersformules of formules voor alleenstaanden, waarbij de huurwoning na enkele jaren tegen een voordelige prijs kan worden gekocht.	2013		x	
Maatstaf uitwerken ter toetsing van faire prijs bij overheidssteun	decreet grond- en pandenbeleid		Private initiatieven die dit aanbieden aan faire prijzen, kunnen fiscale of financiële voordelen genieten.	2011		x	
Uitbreiding huursubsidie	de Vlaamse Wooncode BVR tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat - huurders		Het stelsel van huursubsidie wordt vanaf 2010 uitgebreid en zal toegekend worden aan personen die minimaal 5 jaar ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister voor een sociale huurwoning, een laag inkomen hebben en in afwachting van de toewijzing van een sociale woning een woning huren op de private huurmarkt. Een volgende stap is de integratie van de bestaande	eind 2010	ja	x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contactpersoon RWO, AWB
			stelsels van huursubsidies in een veralgemeend systeem, waarbij de originele doelgroepen worden behouden.				
Harmonisatie stelsel sociale leningen	de Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschap pij ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode		Een evaluatie en harmonisatie van de stelsels van de bijzondere sociale leningen dringt zich dan ook op. Onderzoek moet uitwijzen of er efficiëntiewinsten kunnen worden geboekt door een synergie te creëren tussen het aanbod van die leningen door de VMSW en het VWF.	Voorjaar 2011	Ja	x	
Woonbeleidsplan	Vlaamse Wooncode		Verwerken van de cijfermatige gegevens Opmaak van plan van aanpak voor een woonsurvey Opmaak van een startnota	Voorlopige vaststelling eind 2012 Definitief 2014		0	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
Wonen in eigen streek	decreet grond- en pandenbeleid		De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks een lijst op met gemeenten die behoren tot enerzijds de 40% Vlaamse gemeenten met de hoogste gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter en anderzijds de 25% Vlaamse gemeenten met de hoogste migratie-intensiteit (verhuisbewegingen tussen gemeenten in Vlaanderen) of de 10% Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit (verhuisbewegingen van en naar het buitenland). In 2011 volgt een evaluatie.	Eind 2011		x	
Vlaabinvest	de Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.		Er komen bijkomende middelen voor Vlaabinvest om een strategische grondvoorraad aan te leggen. Met gerichte aanpassingen in de regelgeving zal de werking en effectiviteit van Vlaabinvest en sociale huisvestingsmaatschappijen in de Vlaamse Rand geoptimaliseerd worden.	2011	ja	x	
Toegang tot een hypothecaire	Besluit van de Vlaamse Regering		Er zal werk gemaakt worden van een voldoende ruime gewestwaarborg voor	Eind 2010		x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contactpersoon RWO, AWB
lening	van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen + MB 3 juni 2004s		niet-gesubsidieerde leningen voor mensen die wel voldoende verdienen maar geen hypothecaire lening kunnen afsluiten bij een bank omdat ze alleenstaand zijn of een onzeker arbeidsstatuut (b.v. interimcontract) hebben. De praktische uitvoering van een dergelijk systeem zal grondig onderzocht worden naar aanleiding van de vaststellingen van Inspectie RWO in de sector van de Erkende Kredietmaatschappijen. → voor "voldoende ruime gewestwaarborg": om dit te doen moet enkel het begrotingsdecreet aangepast worden - toekenningsvoorwaarden worden geëvalueerd - erkenningsvoorwaarden + ratio's worden verfijnd				
Toezicht op de erkende kredietmaatschappijen	Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling		Verdere uitbouw en verfijning van het toezicht door Inspectie RWO op de erkende kredietmaatschappijen naar analogie met het toezicht op de sociale	voorjaar 2011		x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA ?	Contact-persoon RWO, AWB
	van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren		huistvestingsmaatschappijen				
Woonkwaliteitsbeleid:	decreet Vlaamse Wooncode kamerdecreet van 4 februari 1997 Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers		De eerste wijziging van de decreten had vooral tot doel het sanctionerend instrumentarium verder te optimaliseren. Daarnaast werden elementen inzake energiezuinigheid ingevoegd bij de minimale woningkwaliteitsnormen. In een tweede decreetwijziging voor 2011 gepland is een meer fundamentele benadering van de vooropgezette doelstellingen uit het Vlaamse beleid inzake woonkwaliteit gepland. Zo zal o.m. de plaats van het conformiteitsattest binnen de woonkwaliteitsbewaking grondig worden geëvalueerd: - De bestuurlijke organisatie wordt onder de loep genomen. - Er zal worden onderzocht hoe het instrument van het snelherstel efficiënter kan gemaakt worden. - De integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode - Evaluatie woningkwaliteitsnormen.	Eind 2010 voor de eerste decreetaanpassing 2011 voor de aanpassing van het besluit van de Vlaamse regering Eind 2011 voor de tweede decreetwijziging		x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
Woonkwaliteitsbel eid: informeren en ondersteunen	decreet intergemeentelijke samenwerking – BVR subsidiëring lokale woonprojecten		Mensen moeten zich uitgebreid kunnen informeren over woningkwaliteit. De Vlaamse overheid zal lokale initiatieven aanmoedigen die hierop inspelen.	Eind 2010		0	
Woonkwaliteitsbel eid: opleiding van woningcontroleur	Decreet betreffende het stelsel van leren en werken in de Vlaamse Gemeenschap.		Er blijkt een nijpend tekort aan technisch geschoolde kandidaat-woningcontroleurs, zowel bij gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid, sociale verhuurders, Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO. Dat belemmert uiteraard het voeren van een gedegen woningkwaliteitsbeleid. Daarom zal, conform de doelstelling uit het regeerakkoord betreffende het ontwikkelen van een vraaggericht competentiebeleid, Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO het initiatief nemen om samen met VDAB en/of Syntra een opleiding tot woningcontroleur te organiseren.	2010		0	
Bijsturen en integreren renovatie- en energiepremies	Besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning		In een eerste fase zal de renovatiepremie bijgestuurd worden in functie van een doelgerichter inzet van dit stelsel. In een tweede fase wordt een ruime integratieoefening opgezet. Doel is de integratie van VAP en de renovatiepremie en een betere afstemming van de premies voor energiebesparende maatregelen op de	Voorjaar 2011	ja	x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
			premies ter verhoging van de woningkwaliteit, en dit zonder de eigenheid van de systemen te verwaarlozen.				
Evaluatie Overdrachtenbesluit	Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode		Bevragen van de koopsector en bijsturen indien nodig	Eind 2010			
snelherstel, herstellenvordering en recuperatie van herhuisvestingskosten	decreet Vlaamse Wooncode kamerdecreet van 4 februari 1997 Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de		In 2006 werd de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring uitgebreid met de mogelijkheid om in een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring het snelherstel op te leggen. Daarnaast kreeg de burgemeester met dezelfde decreetswijziging de mogelijkheid om de uitvoering van herstelwerken te bevelen en ze vervolgens zelf uit te laten voeren indien de eigenaar in gebreke blijft. In dat geval kunnen de gemaakte kosten op de eigenaar worden verhaald. Ten slotte kreeg de gemeente de	Eind 2010	ja	0	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contactpersoon RWO, AWB
	kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers		mogelijkheid om gemaakte kosten voor de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen te verhalen op de eigenaar. Een evaluatie van de doelmatigheid van deze instrumenten dringt zich op.				
Woonbegeleiding sociale huurders	Decreet betreffende het algemeen welzijnswerk en decreet Vlaamse Wooncode		Sinds enkele jaren loopt een proefproject rond wonen en welzijn: woonbegeleiding van sociale huurders. Doel van dit project is de preventie van thuisloosheid. Dat resulteerde weliswaar in een structurele erkenning van zes projecten, maar leidde niet tot een evaluatie in functie van een uitbreiding naar de rest van Vlaanderen. Samen met de minister van Welzijn wordt dit project geëvalueerd en zal bekeken worden of de ervaringen niet kunnen vertaald worden in een structureel kader voor begeleiding van sociale huurders.	2011		x	
Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden op elkaar afgestemd	Wooncode Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007		In 2010 werd met minister Vandeuren een protocolakkoord afgesloten over de samenwerking Wonen – Welzijn. In het kader daarvan wordt: - In het najaar 2010 een experimentenoproep gelanceerd. Daartoe worden een aantal regels van de Vlaamse Wooncode, het UP-besluit en het NFS2-besluit buiten spel gezet. - Procedures van Wonen en	2011	ja	x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contactpersoon RWO, AWB
	houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten		Wezijn op elkaar afgestemd. Eventueel wordt de regelgeving daartoe aangepast. - Een evaluatie gemaakt van de huurders- en woonbegeleiding				
De lokale autonomie wordt gerespecteerd en, waar mogelijk, vergroot Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappij en ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode en van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van	de Vlaamse Wooncode ev. Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houden de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (UP)		Om lokale besturen maximale slagkracht te geven, zal nagegaan worden waar de regelgeving beter op elkaar kan afgestemd of vereenvoudigd worden. Om snellere en betere resultaten op het terrein te boeken bij gemengde woonprojecten, zal het instrument van enveloppenfinanciering ontwikkeld worden. Middelgrote en kleinere gemeenten worden aangespoord tot intergemeentelijke samenwerking. Hierbij zal bestaande en nieuwe regelgeving gescreend worden op eventuele struikelblokken om intergemeentelijk samen te werken.	voorjaar 2011	ja	x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten							
nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode (besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de voorwaarden en de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen)	de Vlaamse Wooncode		Een actualisering aan de hedendaagse noden en managementtechnieken dringt zich op. De erkenning zal niet zozeer afhangen van de formele vereisten, maar vooral van de concrete realisaties: de bijkomende betaalbare woningen en de mate waarin (sociale) huisvestingsondersteuning geboden wordt. Dat opzet biedt voordelen aan zowel de Vlaamse Regering als de sociale huisvestingsmaatschappij: de mate waarin resultaten worden geboekt, zijn duidelijk. De sociale huisvestingsmaatschappij van haar kant krijgt een grotere autonomie om haar doel te vervullen.	eind 2010	ja	x	
Evaluatie ministerieel besluit beheersaspecten				Eind 2011			

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contactpersoon RWO, AWB
sociale huisvestingsmaatschappij							
Besluit van de Vlaamse regering lijst semi-publieke rechtspersonen	decreet grondpandenbeleid – en		Om de gemeenten te ondersteunen in de berekening van de onbebouwde gronden van semi-publieke rechtspersonen in functie van het gemeentelijk actieprogramma voor sociale woningbouw, zal een niet-limitatieve lijst worden opgemaakt.	Eind 2010			
Professioneel toezicht op zelfstandige woonactoren (decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen)	de Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren		Toezicht op de correcte toepassing van de reglementering en op de behoorlijkheid van bestuur zal bijdragen tot de verdere professionalisering, performance en responsabilisering van de woonactoren. Deze uitgangspunten en de terreinervaring die het agentschap Inspectie RWO heeft opgedaan, zijn de toetssteen voor een evaluatie en eventuele aanpassing van de regelgeving op het vlak van toezicht.	2011	ja	x	
Harmonisering financieringstelsel sociale woonprojecten	De Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor		De vooropgestelde evaluatie van het geheel van huurprijsberekening en basisfinanciering (cfr. Het punt over evaluatie huurprijzen) vormt het eerste deel van de evaluatie van het geheel van financiering, programmering en procedures voor de realisatie van sociale woonprojecten. Aanvullend op dat eerste	Opstart voorjaar 2011	ja	x	

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
	de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houden de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (UP) Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten En		deel wordt dan dit onderzoek dan ook voortgezet, met het oog op optimalisatie van de processen en van harmonisering van de activiteiten met betrekking tot huur- en koop woningen, ongeacht het type initiatiefnemer.				

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
	uitvoeringsbesluit						
Bijdragen van de woonactoren in de financiering van de werking van de VMSW	decreet Vlaamse Wooncode		In het voorjaar 2009 is een werkgroep gestart in het kader van de onderzoeksopdracht van het Steunpunt Ruimte en Wonen betreffende de bijdragen van de woonactoren van de VMSW. Dit moet ervoor zorgen dat de besprekingen rond een nieuwe berekeningswijze geobjectiveerd worden en de voor- en nadelen van verschillende systemen op een rij worden gezet.	Eind 2010	ja	x	
Transparante en duidelijke regelgeving	de Vlaamse Wooncode decreet grond- en pandenbeleid kamerdecreet van 4 februari 1997 Heffingsdecreet		Een woonbeleid is een beleid dat constant de vinger aan de pols houdt. Dat vertaalde zich de afgelopen jaren in nieuwe regelgeving en snelle opeenvolgende wijzigingen. Er zal een grondige doorlichting van de bestaande decreten en wijzigingen binnen het woonbeleid gebeuren, teneinde tot een coherent regelgevend kader te komen. Naast wetmatige coherentie wordt nieuw leven geblazen in de tal van bestaande wetten die momenteel onderbenut zijn of dode letter bleven.	2013	ja	x	
Opsplitsing Vlaams Overleg Bewonersbelangen	Decreet Vlaamse Wooncode		Tussen de regeringspartners werd afgesproken dat de ondersteuningsstructuur van huurdersorganisaties en van sociale verhuurkantoren zal worden opgesplitst.	Eind 2010			
Nieuw	Besluit van de		De huidige erkennings- en				

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel timing (opstart of einde)	Vereenvoudiging ?	RIA?	Contact-persoon RWO, AWB
erkennings- en subsidiebesluit voor sociale verhuurkantoren	Vlaamse regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.		subsidievoorwaarden voor SVK's zijn niet aangepast aan de verwachtingen die leven ten aanzien van de sector. Een nieuw besluit wordt uitgewerkt in functie van professionalisering en schaalvergroting.				
Ministerieel besluit rekeningstelsel sociale huisvestingsmaat schappij	Erkenningsbesluit sociale huisvestingsmaatschappijen, Kaderbesluit Sociale Huur, ...		De nieuwe regelgeving met betrekking tot het rekeningstelsel wordt in het najaar 2010 ingevoerd, inwerkingtreding in 2011 en gedeeltelijk in 2012. Voor de sector zullen richtlijnen en een vademecum gemaakt worden	Voorjaar 2011			
Verhuur van niet-residentiële ruimten	Ministerieel besluit		Ontwerp is opgesteld om de verhuur van niet-residentiële ruimten mogelijk te maken	2011			