

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



Zitting 2001-2002

5 november 2001

BELEIDSBRIEF

Vlaams woonbeleid

Beleidsprioriteiten 2001-2002

ingediend door de heer Jaak Gabriels
Vlaams minister van Economie, Buitenlandse Handel en Huisvesting

INHOUD

Blz.

1. INLEIDING	4
2. PLANNING 2002 VOORTBOUWEND OP DE ZES UITDAGINGEN (BELEIDSNOTA 2000-2004)	5
2.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociaal aanbod	5
2.1.1. De verhoging aanbod woningen	5
2.1.2. Evaluatie en optimalisatie van een aantal financieringsstromen	6
2.1.3. Publiek-private samenwerking	6
2.1.4. Een nieuw sociaalhuurbesluit vanaf 1 januari 2001	7
2.1.5. Hervorming van de sector Huisvesting	8
2.1.6. Grondvoorraad	9
2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving	10
2.2.1. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen	10
2.2.2. Kwaliteitsbewaking: een aantal cijfergegevens	11
2.2.3. Evaluatie van het instrumentarium	11
2.2.4. Ondersteunen van de subsidiestelsels afgestemd op kwaliteitsbewaking	12
2.2.5. RICHthuurprijzen voor kamers	12
2.2.6. Gemeentelijke ondersteuning in het kader van de kwaliteitsbewaking	13
2.2.7. Handhaving	13
2.2.8. Sociaal beheer	14
2.2.9. Voorbeeldprojecten	15
2.2.10. Vernieuwd grond- en pandenbeleid	15
2.3. Het ondersteunen van particulieren	16
2.3.1. Heroriëntatie van de particuliere premies	16
2.3.2. Sociale koopwoningen en bijzondere sociale leningen (VHM-VWF)	17
2.3.3. De erkende kredietvennootschappen (EKV)	17
2.4. Het inschakelen van de private huurmarkt	19
2.4.1. Sociale verhuurkantoren en renovatieprogramma	20
2.4.2. Huurdersbonden	20
2.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen	21
2.5.1. Ouderen	21
2.5.2. Permanente campingbewoners	22
2.5.3. Woonwagengewoners	22
2.6. Vlaamse Rand	22
2.6.1. Vlaamse randgemeenten	22
2.6.2. Vlabinvest	23

3. INTERNATIONALE CONTACTEN	24
3.1.1. Internationale samenwerking	24
3.1.2. Voorbereidende vergadering	24
4. UITDOVENDE STELSLS	25

1. INLEIDING

Vanuit de missie van het Vlaamse woonbeleid namelijk *“De Vlaamse overheid wil dat iedereen – ook de gezinnen met de minste kansen – in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid over een aangepaste woning van goede kwaliteit beschikt”*, formuleerde de beleidsnota 2000-2004 zes strategische doelstellingen en enkele kritische voorwaarden om succesvol te zijn. Voorliggende beleidsbrief bouwt verder op deze doelstellingen.

Hierbij wil ik evenwel nu reeds mijn prioritaire krachtlijnen aangeven:

- **het moet voor iedereen duidelijk zijn dat de realisatie van de 15000 sociale huurwoningen een enorme uitdaging is die ik als minister bevoegd voor huisvesting via verschillende deelsporen met absolute prioriteit wens verder te zetten**
- **vanuit een geïntegreerd woonbeleid komen tot een programmatie op Vlaams niveau met betrekking tot huisvesting en sociale huisvesting in het bijzonder**
- **harmonisering van de reglementering van verlaten bedrijfsruimten en woningen zoals opgenomen in het aangepaste regeerakkoord**
- **in het kader van het project ‘beter bestuurlijk beleid’ komen tot een duidelijke scheiding tussen beleidsvoorbereidende en beleidsuitvoerende taken binnen de huisvestingssector**

Voor wat betreft:

- het overzicht van de uitvoering van de begroting 2001;
- een prognose over de beleidsinvulling tijdens het begrotingsjaar 2002;

wordt verwezen naar de algemene toelichting bij de begroting 2002.

Voor de stand van uitvoering van de beleidsnota voor het jaar 2001 wordt verwezen naar bijlage 1.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de wijze waarop de regering gevolg heeft gegeven aan de resoluties en moties in het parlementair jaar 2000-2001.

2. PLANNING 2002 VOORTBOUWEND OP DE ZES UITDAGINGEN (BELEIDSNOTA 2000-2004)

2.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociale aanbod

2.1.1. De verhoging aanbod woningen

De doelstelling uit het regeerakkoord om tegen het einde van de legislatuur het aantal beschikbare sociale huurwoningen met 15000 te verhogen wordt onverkort verdergezet. In 2000 en 2001 werden hiertoe de respectievelijke investeringsvolumes van de VHM verhoogd. In 2002 wordt het aldus verhoogde investeringsvolume aangehouden met name 220.310,4 K-Euro voor de huursector en 87.580,8 K-Euro in de eigendomssector.

Al is een grondige evaluatie in uitvoering; geraamd wordt dat momenteel ongeveer één derde van de doelstelling gehaald is. Het signaal is duidelijk dat via de klassieke investeringskanalen aan de huidige ritmes de beoogde realisaties in het gedrang komen. Op korte termijn zal onderzocht worden op welke manier de inbreng van de private initiatiefnemers effectief en efficiënt kan gerealiseerd worden. In combinatie met een geheroriënteerd huursubsidiestelsel zal ik met absolute prioriteit verder uitvoering geven aan deze doelstelling.

Bijkomende sociale huurwoningen hoeft niet altijd nieuwbouw te betekenen. De investeringsmiddelen kunnen sinds 2001 ook meer georiënteerd worden naar het verwerven van reeds bestaande, kwaliteitsvolle woongelegenheden, die dan eventueel met beperkte aanpassingen en beperkte kosten snel als sociale huurwoning in het patrimonium kunnen opgenomen worden. Deze piste die met groot succes verkend is in 2001 heeft tal van voordelen: de projecten zijn bijna altijd kleinschalig, ze situeren zich in de bestaande woonkernen, de dagdagelijkse voorzieningen op buurniveau (winkel, busverbindingen, school ed.) en infrastructuur zijn reeds aanwezig, er is een quasi automatische mix zowel naar woningtype als socio-economisch én ze zijn snel te realiseren. Deze geslaagde piste is een zeer zinvolle aanvulling bij de bestaande instrumenten ter realisatie van sociale huisvesting en draagt dan ook mijn volledige goedkeuring om in 2002 te worden verder gezet.

De doelstelling van de 15000 bijkomende huurwoningen betekent geen afbouw van de ruimte voor eigendomsverwerving, integendeel. Bovenop de normale jaarproductie van ongeveer 1.000 woningen werd de beschikbare budgettaire ruimte in 2000 voor sociale koopwoningen in de centra van steden en gemeenten opgetrokken. Als minister wens ik ook in 2002 deze klemtoon te behouden omdat hierdoor zowel wordt ingespeeld op de bestaande behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle koopwoningen als op het vernieuwen en opwaarderen van de stads- en dorpskernen. Concreet is voor 2001 een programma goedgekeurd - 19 projecten - (opstart van de realisaties in 2002) voor de bouw en renovatie van 201 sociale koopwoningen in de kernen van diverse Vlaamse steden en gemeenten.

Ik wil hier ook aanstippen hoe belangrijk het is om huurders ertoe aan te zetten eigenaar te worden. Er zal gezocht worden naar passende instrumenten die ertoe moeten leiden dat enerzijds alleen een verantwoordelijkheidsgevoel geschapen wordt, dat leidt tot een aangename en kwaliteitsvolle levensinvulling en anderzijds een grotere aantrekkingskracht of aanzuigefect bewerkstelligt. Deze operaties moeten het de initiatiefnemer toelaten de nodige budgettaire ruimtes te creëren die nieuwe investeringen mogelijk maken.

Dit alles maakt deel uit van een programmatie gebaseerd op een geïntegreerd woonbeleid vanuit de bezorgdheid voor de leefbaarheid van gebieden, het niet verder aantasten van het milieu, het bevorderen van de woningvoorziening, het economisch beleid gericht op open markten en vrije concurrentie alsook de bereikbaarheid van winkels, scholen, publieke voorzieningen en werk. De overheid zal op de hoogte moeten zijn van de ontwikkelingen van de woningvoorraad, de huisvesting van relevante groepen bewoners, zicht krijgen op vraag en aanbod op middellange termijn.

Ik besef goed dat dit programma erg ambitieus is. Om de coördinatie van het belangrijkste deelaspectprogramma m.b.t. de 15000 sociale huurwoningen optimaal te laten verlopen wordt nog in 2001 binnen de administratie een projectcel opgestart. De werking en de opdracht van de programmacel 15.000 is nagenoeg onmogelijk zonder een planmatige aanpak van beoogde realisaties. Ik wil dan ook in 2002 overschakelen van het individueel goedkeuren van projecten en bijhorende middelen, naar één gezamenlijke programmatie sociale huisvesting waarin alle deelprogramma's en bijhorende investeringsmiddelen zijn verwerkt, getoetst én geprioriteerd conform de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid.

Hiertoe zal zeker in 2002 de informaticatechnische uitbouw en afstemming van de diverse systemen moeten afgerond worden. Ik verwacht dan ook een constructieve inbreng van alle betrokkenen.

Hierbij benadruk ik nu al, en ik kom er verder op terug, dat naast de kwantiteit, deze uitdaging voor mij ook expliciet een belangrijk kwalitatief gegeven inhoudt.

2.1.2. Evaluatie en optimalisatie van een aantal financieringsstromen

Om de diverse financieringsstromen van het Programma Huisvesting te evalueren en te optimaliseren werd - in uitvoering van de begroting 2000 - medio 2000 een algemene offerteaanvraag uitgeschreven. De in de studie onderzochte financieringsstromen werden beperkt tot de subsidies, die aan de huisvestingsactoren (De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale Huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, OCMW's en gemeenten) worden toegekend door het Vlaamse Gewest.

Het definitief eindrapport van de studie werd ingediend bij de administratie medio juli 2001. De algemene resultaten van deze studie laten mij echter op dit moment niet toe om belangrijke concrete beleidsinitiatieven te nemen. Daarom heb ik het studiebureau opdracht gegeven deze algemene resultaten te vertalen naar concreet uitgewerkte actiepunten. Deze vragen moeten voor het einde van dit jaar kunnen beantwoord worden om te komen tot een meer doelmatige inzet van de beschikbare middelen.

2.1.3. Publiek-private samenwerking

Teruggrijpend naar de algemene conclusies van de studie i.v.m. de financieringsstromen, wordt PPS aangehaald als mogelijk te bewandelen weg, mits de samenwerking op goed onderhandelde contracten gebaseerd is.

De VHM werkte reeds een PPS-procedure voor kleinschalige projecten uit. Het betreft hier een onderhandelingsprocedure waarin grondinbreng, ontwerp en bouw werden geïntegreerd. Twee pilootprojecten werden onlangs opgestart:

- voor het project in de provincie Limburg zijn 19 private initiatiefnemers geïnteresseerd
- voor het project in de provincie West-Vlaanderen is de oproep afgerond

In samenwerking met de private ondernemingen kan ongetwijfeld de inhoudelijke afbakening zoals opgenomen in bovenvermelde PPS-projecten worden verbreed. Dit betekent dat private ondernemers een volwaardige verantwoordelijkheid nemen in projecten waar ze samenwerken met de overheid.

2.1.4. Een nieuw sociaal huurbesluit vanaf 1 januari 2001

Dit nieuwe besluit regelt het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de sociale huisvestingsmaatschappijen in toepassing van de Vlaamse Wooncode.

De zorg voor de leefbaarheid van woonwijken en –complexen is een van de prioriteiten van het beleid. Daarom voorziet het besluit in een lichte verhoging (10 %) van de inkomensgrenzen. Daarnaast kunnen bepaalde verhuurders ook een supplementaire verhoging van de inkomensgrenzen toepassen in heel bijzondere omstandigheden en mits aan een aantal belangrijke randvoorwaarden wordt voldaan. De woonzekerheid blijft ten allen tijde gegarandeerd. Die randvoorwaarden hebben precies te maken met de verhoging van de leefbaarheid van wijken en buurten.

Door die verhoogde inkomensgrenzen hebben ook actieve burgers en gezinnen met een inkomen uit arbeid opnieuw toegang gekregen tot de sociale woonsector. Dit stimuleert de sociale vermenging en roept een halt toe aan de toenemende marginalisering binnen vooral stedelijke sociale wijken. Dit doet geen afbreuk aan de noodzaak om in dringende situaties ook een dringende voorrang te verlenen. Dit betekent wel dat, vanuit een duidelijke responsabilisering van de SHM's, een passende sociale visie dient nagestreefd te worden, rekening houdend met de lokale, specifieke situatie en vanuit de sociale opdracht van de maatschappijen.

Elke sociale huisvestingsmaatschappij heeft in haar intern toewijzingsreglement aangegeven hoe zij concreet de toewijzingsregels van het nieuwe besluit toepast en werkt aan de zorg voor de zwaksten, aan sociale vermenging, de leefbaarheid en de rationele bezetting. Het toewijzingsreglement moest ook aanduiden hoe de maatschappij de bewoners informeert en betreft bij het reilen en zeilen van hun “huurmaatschappij”.

Een eerste evaluatie van het nieuw sociaal huurbesluit dringt zich op en kan eventueel uitmonden in een eerste bijsturing ervan in 2002. Eveneens zal gewerkt worden aan het formuleren van voorstellen rond huurprijsberekening, welke voldoende op hun financiële haalbaarheid dienen getoetst te worden. Daarnaast zal voor de andere initiatiefnemers (gemeenten, O.C.M.W.'s, S.V.K.'s) gewerkt worden aan een opname in dit sociale huurbesluit. De bedoeling is één transparant systeem te krijgen dat enerzijds aansluit bij het sociaal huurstelsel van de sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds rekening houdt met de specifieke doelgroepen en subsidiëringvormen van de andere initiatiefnemers, dit conform de bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

Het nieuwe sociaal huurbesluit houdt reeds gedeeltelijk rekening met de door de Vlaamse regering goedgekeurde krachtlijnen van een vernieuwd bestuurlijk beleid en de hervorming van de Vlaamse overheidsadministratie. Het herstel van het primaat van de politiek vereist immers een herverdeling van de taken tussen het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij die als VOI (Vlaamse Openbare Instelling) haar controleopdrachten zal overdragen. Om die reden vertrouwt dit besluit de goedkeuring van het intern toewijzingsreglement en het bijhorend leefbaarheidsplan aan de afdeling Woonbeleid van het ministerie toe.

In de loop van 2002 zullen de Vlaamse regering en de minister een aantal besluiten goedkeuren ivm de huurlasten, de typehuurovereenkomst, de inschrijvingsregisters, het beroep tegen een toewijzing en het inschrijvingsbewijs. Op die manier wordt er verder gewerkt aan de totstandkoming van de sociale huurreglementering ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse wooncode.

2.1.5. Hervorming van de sector huisvesting

In 2001 werd gestart met het uittekenen van de grote krachtlijnen voor de hervorming van de sector. De eerste resultaten werden in juli 2001 aan de Vlaamse regering meegedeeld. De inspanningen hieromtrent zullen onverminderd worden voortgezet in 2002.

Net zoals mijn voorganger hecht ik aan deze hervorming een uitermate groot belang omdat ze noodzakelijk is opdat de sector de uitdagingen van de komende jaren zou aankunnen. Een nieuwe taakverdeling tussen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en de VHM evenals de andere huisvestingsactoren is noodzakelijk om het “primaat van de politiek” te herstellen: beleidsvoorbereiding en -evaluatie zijn een kerntaak van het ministerie; uitvoering is voor verzelfstandigde agentschappen daar waar het geen kerntaak voor hetgeen niet meer tot de kerntaken voor de overheid behoort, moet de markt worden ingeschakeld. In de nieuwe tekening van de sector huisvesting moet duidelijk zijn wie wat doet en waarom. De rol van elke actor moet derhalve worden verduidelijkt. Bovendien moet de hervorming zodanig zijn dat het partnerschap van de Vlaamse overheid met de gemeenten ook in de sector huisvesting daadwerkelijk vorm krijgt.

Deze hervorming zal vanzelfsprekend ook aan de privé sector – wanneer ze dat wil en de specifieke taakstelling van de sector aanvaardt - een betekenisvolle rol geven in de sector huisvesting.

Het weze duidelijk: een Vlaams woonbeleid moet een geïntegreerd woonbeleid zijn waarin zeker aandacht is voor de beleidsdomeinen ruimtelijke ordening, welzijn en economie. Enkel vanuit een geïntegreerd woonbeleid kunnen we op Vlaams niveau komen tot een langetermijn programmatie voor huisvesting en voor de sociale huisvesting in het bijzonder. Vanuit het belang van een degelijke beleidsvoorbereiding en –opvolging én in het kader van behoorlijk bestuur is dit een absolute voorwaarde en een belangrijke uitdaging voor de Vlaamse administratie.

Van groot belang is de reorganisatie van het toezicht en de controle in de sociale huisvestingssector. Mijn administratie heeft hiertoe reeds een belangrijk voorstel uitgewerkt dat ik op korte termijn aan de regering wens voor te leggen. Ik wens hierbij ook maximaal de parlementaire betrokkenheid aan bod te laten komen.

Dit voordeel houdt in dat de functie van opdrachthouder voor de sociale huisvesting, opgenomen in artikel 44 van de Vlaamse Wooncode ont dubbeld wordt. De controlerende taken worden toevertrouwd aan de toezichthouder voor de sociale huisvesting en anderzijds werden de begeleidende taken toevertrouwd aan de mandaathouder voor het woonbeleid. De opdrachthouder voor de sociale huisvesting wordt volgens de huidige versie van de Vlaamse Wooncode weliswaar door de Vlaamse regering benoemd, maar is tevens een personeelslid van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De toezichthouders voor de sociale huisvesting zullen echter als een afzonderlijk korps worden ingericht, dat rechtstreeks aan de Vlaamse regering verantwoording verschuldigd. Het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen zal dan ook niet langer tot de opdrachten van de VHM behoren.

2.1.6. Grondvoorraad

Vanuit een geïntegreerd woonbeleid moet de overheid op de hoogte zijn van zowel de ontwikkelingen op de woningmarkt in het algemeen, als van de ontwikkelingen van de woningvoorraad en de huisvesting van relevante groepen bewoners. Op middellange termijn moet de overheid zicht krijgen op vraag en aanbod.

Met het nieuwe decreet op ruimtelijke ordening wordt een beperking ingebouwd naar woningbouwlocaties. De invulling van het woongebied wordt hierdoor belangrijker en hierbij dienen de verruimde individuele woonwensen prioritair in aanmerking genomen worden. Voor de steden betekent dit bijvoorbeeld dat belangrijke delen moeten veranderen in hoogwaardig stedelijk milieu. Hier zal de kwaliteitsvraag naar een open en groene omgeving, waardoor wonen en natuur met elkaar in concurrentie komen, leiden tot een evenwichtsoefening waar ze elkaar enerzijds versterken, anderzijds met elkaar in conflict komen, en een integratieve oplossing vragen.

2.1. de betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociale aanbod in K. EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.330	0
1203	Uitgaven met betrekking tot audits van de Huisvestingssector (pro memorie)	0	0	0	0	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	848	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	211	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	13.049	0	0	0	0
3404	Huurvermindering	6.360	0	0	0	0
5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	0	14.038	11.026	0	0
5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	0	24.422	24.342	0	0
6366	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. huurwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	0	248	3187	0	0

6367	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads-en dorpsbouwprojecten m.b.t. koopwoningen gelegen in woonvernieuwings-en herwaarderingsgebieden	0	6.145	6.000	0	0
6368	Subsidies van het Vlaams Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	71.418	1.422	0	0
8101	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van de investeringen met betrekking tot de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen (art.5 wooncode)	0	101.299	61.836	0	0
8102	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van de investeringen met betrekking tot de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Huisvestingsmaatschappijen (art.38 wooncode)	0	18.375	23.174	0	0

2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving

De overheid heeft een grote betrokkenheid bij het wonen. Zij kan noch passief zijn, noch zich eenzijdig op de onderkant van de woningmarkt richten. Zij dient aandacht te hebben voor het woonbeleid in zijn geheel, waarbij, en ik wens dit te benadrukken, de kwaliteit van de woning en de woonomgeving vooropstaat. Het samengaan van welzijn en welvaart, het streven naar levensgeluk en de menselijke waardigheid in se, zijn intrinsiek verboden aan zekere maatschappelijke kwaliteitseisen wat woning en woonomgeving betreft.

Daarom pleit ik er sterk voor om de huidige minimale kwaliteitsnormen op te waarderen aan de hand van begeleidende subsidiestelsels.

2.2.1. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen

Binnen dit algemene kader van kwaliteit van woningen en woonomgeving mag de sociale huisvesting geen uitzondering zijn, integendeel. Er dient blijvende en voldoende aandacht te gaan naar deze sector. Kwaliteitsbewaking en kwaliteitsverbetering vormen ook hier een belangrijk onderdeel van de sociale huisvesting. Vooral sommige oudere sociale wooncomplexen dienen een opwaardering te krijgen. Naar het toekomstige woonbeleid zullen desbetreffend duidelijke keuzes dienen gemaakt te worden.

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij is ruim halfweg een omstandig onderzoek naar de bouwfysische staat en de woonkwaliteit van het globale woningpatrimonium en van de stedelijke complexen in het bijzonder. Dit zal eveneens toelaten om tot een lange termijnplanning te komen voor onderhoud en renovatie.

2.2.2. Kwaliteitsbewaking: een aantal cijfergegevens

Naast een minimumstandaard voor de woonkwaliteit, bevat de Vlaamse Wooncode een uitgebreid instrumentarium ter beoordeling van de woonkwaliteit. Steeds meer steden en gemeenten maken gebruik van dit instrumentarium (ongeveer 90%). Spijts deze vaststelling blijven er een aantal blinde vlekken op de gewestkaart.

Voor het volledige Vlaamse gewest waren er tot eind 2000 26582 panden geïnventariseerd als leegstaand, 6094 als verwaarloosd en 3141 als ongeschikt of onbewoonbaar. Ondertussen zijn hiervan 9501 panden geschrapt van de lijst, dus eind 2000 waren er effectief 26316 panden geïnventariseerd. Vanaf 1996 is het aantal effectief geïnventariseerde panden elk jaar toegenomen voor wat betreft leegstand en verwaarlozing, hoewel de stijging de laatste jaren minder uitgesproken is, momenteel zelfs lijkt te stagneren en een plafond bereikt. De jaarlijkse toename van het aantal ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen, die minimaal 25% bedraagt, stijgt momenteel nog steeds; ook dit instrument wordt op het terrein effectief gebruikt.

Dat er vanuit het instrumentarium een preventieve werking uitgaat, komt tot uiting in het heffingsrapport, dat opgemaakt is in de lente van 2001 en dat de heffing als huisvestingsinstrument evalueert. Hieruit blijkt dat een aanzienlijk deel van de eigenaars tijdens de lopende procedure al overgaat tot renovatie, waardoor de woning uiteindelijk niet hoeft geïnventariseerd te worden. Verder geeft het rapport aan dat bij 20% van de eigenaars de opname op de inventarislijst een positieve reactie bewerkstelligt, met name verkoop of renovatie.

Dit heffingsrapport werd in de bevoegde parlementaire commissie besproken. Mijn voorganger was ervan overtuigd dat een verdere gedachtewissel over deze aangelegenheid in de commissie, zal leiden tot een aantal voorstellen tot versterking van het instrument van de heffing en het verhogen van de rechtszekerheid van de burger. Ik wil deze discussie graag verder zetten in de commissie mede vanuit de afspraken gemaakt in het regeerakkoord om:

- tot een harmonisering van de heffing op bedrijfsruimten en op woningen te komen.
- In het kader van het kerntakendebat te onderzoeken of deze heffing niet op het lokale bestuursniveau kan gebracht worden.

2.2.3. Evaluatie van het instrumentarium

Eén van de prioriteiten opgegeven in het regeerakkoord en de beleidsnota 2000-2004 in het kader van de kwaliteitsbewaking was een eerste evaluatie van de ingezette instrumenten.

Deze belangrijke opdracht werd toevertrouwd aan een extern studie bureau. Eind 2000 werd hiervan een eindrapport op tafel gelegd. Volgende essentiële vragen vonden hierin weerklank:

- Worden de beoogde maatschappelijke doelstellingen bereikt?
- Welke zijn de directe en indirecte effecten van de kwaliteitsbewaking?

- Hoe kan een verruimde toepassing van het instrumentarium worden nagestreefd?
- Verder ook: hoe kan de gewestelijke administratie ten aanzien van de lokale instanties een verruimde consultancytaak waarmaken?

Het eindrapport bevat een aantal conclusies ter overweging met het oog op de verbetering van het woonkwaliteitonderzoek.

- Het instrumentarium heeft een maatschappelijke meerwaarde die vooral voelbaar is in de grotere gemeenten en steden.
- De instrumenten zijn efficiënt in het kader van de verbetering van de individuele woonsituatie, met in het bijzonder de procedure inzake ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Dit instrument evalueert een individuele concrete woonsituatie en leunt eveneens aan bij het beleidsdomein welzijnswerk.
- samen met de preventieve werking draagt het sanctionerend karakter van de heffing bij tot een doelmatig Vlaams Woonbeleid. De heffing is een versterkend element voor het instrumentarium van de kwaliteitsbewaking en kan de doelstellingen bespoedigen en waar nodig daadwerkelijk afdwingen. Voor het Vlaams Woonbeleid houdt de heffing ongetwijfeld een toegevoegde waarde in.
- De gemeente speelt eveneens een belangrijke rol op het vlak van de beleidsuittekening, maar dan op het lokale niveau en in de uitvoering van de kwaliteitsbewaking. In de Vlaamse Wooncode is deze rol expliciet opgenomen. Niet alleen dienen zij de instrumenten inzake de kwaliteitsbewaking te hanteren op het gemeentelijk vlak, tevens hebben zij een expliciete taak in de coördinatie van het lokale woonbeleid en het stimuleren van de sociale woonprojecten.

Uiteraard vormt de evaluatie op zich geen eindpunt maar zal ze gehanteerd worden in de verdere verfijning van het woonkwaliteitsbeleid. Algemeen kan worden besloten dat de administratieve maatregelen maatschappelijk functioneren en daadwerkelijk de kwaliteit van het wonen bevorderen. Mede daardoor wordt overwogen om de minimale kwaliteitsnormen naar een hogere standaard te brengen, en minstens het ontbreken van de basisvoorzieningen op te nemen in het technisch verslag.

2.2.4. Ondersteunen van de subsidiestelsels afgestemd op kwaliteitsbewaking

Het is belangrijk de kwaliteitsbewaking te ondersteunen met positief gerichte maatregelen. Het stelsel van subsidies dient te evolueren naar een instrument dat een voldoende hefboomwerking teweegbrengt zodat het regulerend optreden in de kwaliteitsbewaking volledige rechtvaardiging vindt.

Aangezien eind september 2002 het impulsprogramma inzake nieuwbouw- en renovatiepremies afloopt, zal ik reeds in de eerste helft van 2002 de voorbereidingen treffen voor een veralgemeende, substantiële, renovatie- en verbeteringspremie afgestemd op de kwaliteitsbewaking.

2.2.5. Richthuurprijzen voor kamers

Een extern studiebureau heeft naar aanleiding van een reeds eerder genomen beslissing een stelsel van richthuurprijzen uitgewerkt voor kamers en studentenkamers. Het voorgestelde stelsel geeft indicatieve richtprijzen weer, rekening houdend met de oppervlakte, het comfort en de ligging van de kamer en laat een kandidaat-huurder toe om zelf een richthuurprijs te berekenen.

Een gedegen voorlichtingscampagne over de juiste prijs voor een betreffende kamer kan de huurders zeker van nut zijn. Vaak ontbreekt het de huurders immers aan kennis over wat een rechtvaardige huurprijs zou zijn voor een bepaalde kamer. In de meeste gevallen is het enige wat een huurder kan doen, de prijs voor een kamer vergelijken met de prijs van andere kamers. De huurder kan dan wel concluderen dat de ene kamer duurder of goedkoper is dan de andere maar daar houdt het dan ook bij op.

Derhalve zal een informatiecampagne opgestart worden voor alle huurders van kamers. Er zal een brochure opgemaakt worden die verspreid wordt naar:

- Huisvestingsdiensten van universiteiten en hogescholen;
- De dienst inschrijvingen van universiteiten en hogescholen;
- De OCMW's;
- Openbare plaatsen (bibliotheken);
- Gemeentelijke huisvestingsdiensten.

De bestendinging kan tevens gerealiseerd worden via de infolijn of een website.

2.2.6. Gemeentelijke ondersteuning in het kader van de kwaliteitsbewaking

De Vlaamse overheid reikt via de Vlaamse Wooncode aan de gemeenten een hele reeks instrumenten aan om de woningkwaliteit door een systematische kwaliteitsbewaking te verbeteren en zij wil de lokale besturen actief ondersteunen bij het gebruik van dit instrumentarium. Via de V.V.S.G.-commissie huisvesting vindt er tussen het Vlaamse Gewest en een 15-tal steden een structureel overleg m.b.t. de uitvoeringspraktijk rond kwaliteitsbewaking plaats. Op dit forum worden bestaande problemen gesignaleerd, ervaringen uitgewisseld en voorstellen tot verbeteringen van het instrumentarium geformuleerd.

In functie van het eerder aangehaalde overleg in de parlementaire commissie zal deze ondersteuning verder gestructureerd worden. Eveneens zal werk gemaakt worden van het ontwikkelen van een informatiebeleid in functie van de burger en de lokale actoren.

Het is mijn overtuiging dat in dit kader het één-loket principe ook sterk benadrukt dient te worden. Verdere segmentatie van de sector moet teruggedrongen worden en moet voor de klanten van het systeem, wat toch meestal de meest kwetsbare uit de samenleving zijn, transparant en gemakkelijk toegankelijk zijn, dit ene loket zal vorm krijgen op het niveau van de gemeenten, daar waar de burger het eerst in contact komt met de overheid.

De cursus huisvestingsconsulent, die georganiseerd wordt door het Vlaamse Gewest i.s.m. de provincies, betekent een structurele vorm van ondersteuning voor de gemeenten aangezien zij vooral gericht is op gemeentelijke huisvestingsambtenaren en beleidsverantwoordelijken. De cursus bevat reeds een module rond kwaliteitsnormen voor woningen en aanvullend hierop zal de cursus inspelen op de ontwikkelingen van de instrumenten ingezet in het woonbeleid.

2.2.7. Handhaving

De administratieve procedures binnen kwaliteitsbewaking, zoals de vaststelling van de verwaarlozing en de ongeschiktheid, worden functioneel toegepast. Tot deze vaststelling komen diverse rapporten, onder meer het rapport van Mens en Ruimte over de evaluatie van de instrumenten van kwaliteitsbewaking. De verschillende betrokken instanties, zoals de gemeenten, kennen de procedures afdoende en weten het instrumentarium binnen het lokaal woonbeleid te integreren.

De maatschappelijke weerklank is dan ook niet gering. Diverse steden en gemeenten zien de leegstand en verwaarlozing teruglopen en gewagen tevens van een gestage verbetering van het woonpatrimonium. Ook de toepassing van de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid gaat erop vooruit. Hierdoor krijgen zwakkere bewonersgroepen uitzicht op een verbetering van hun individuele woonsituatie. Met de toepassing van de administratieve maatregelen van kwaliteitsbewaking wordt ontegensprekelijk een maatschappelijke meerwaarde bereikt en worden de vooropgestelde doelstellingen gerealiseerd.

Niettegenstaande het bereikte resultaat meen ik dat de procedures in het kader van de handhaving een verdere bijsturing vergen waarbij ruime aandacht zal gaan naar overleg. Zo werd in de bevoegde commissie reeds gewag gemaakt van een mogelijke herstelperiode. Dit doet mij ertoe besluiten om de bestaande en eventueel bijgestuurde administratieve procedures optimaal te benutten alvorens over te gaan tot een strafrechtelijk luik. Het is duidelijk dat in die gevallen waar het recht op wonen flagrant wordt geschonden een dwingend optreden gerechtvaardigd is. Vooraleer tot een strafrechtelijke procedure over te gaan, zal de administratie mij het gevolgde stappenplan voorleggen, dat bewijst dat alle administratieve middelen uitgeput werden.

Het is in deze optiek dat ik het bijkomende personeel dat werd aangeworven voor de uitvoering van het strafrechtelijk luik in het Vlaams Gewest, wens in te schakelen. De bijkomende personeelsleden zullen provinciaal worden ingezet en dienen het strafrechterlijk opsporings- en vaststellingsbeleid vorm te geven. Een belangrijke taak hierin vormt het overleg met de eerste lijnsinstanties die kennis hebben van onwaardige woontoestanden en met de parketten om de verrichtingen vanuit de administratie af te stemmen op de gerechtelijke werking. Voor het Vlaamse woonbeleid vormt de uitoefening van een maatschappelijk verantwoord handhavingsbeleid een cruciale uitdaging voor de komende periode.

2.2.8. Sociaal beheer

Het sociaal beheer is als bijzonder instrument opgenomen in de Vlaamse wooncode. De finaliteit van dit instrument bestaat erin de woningen die (langdurig) zijn opgenomen op de inventarislijst, en waaraan desgevallend herstellingswerken uitblijven, te recupereren voor de sociale woonmarkt. Via dit instrument kunnen woningen - die voor de woonmarkt verloren zijn - in beheer worden genomen door een sociale huisvestingsactor. De sociaal beheerder houdt de woning voor minimaal negen jaar ter beschikking van de sociale huurmarkt. Ook de procedure is duidelijk uiteengezet in de Vlaamse wooncode. Zo wordt voorzien dat de eigenaar zich alsnog tijdens de procedure in regel kan stellen.

Toch wordt dit instrument quasi niet toegepast. Eén van de redenen is dat de figuur van sociaal beheer inhoudelijk te weinig uitgediept is (dit is overigens ook vastgesteld in het rapport van Mens en ruimte over de evaluatie van de instrumenten van kwaliteitsbewaking). Daarom is het noodzakelijk om deze figuur juridisch uit te klaren. Dit moet onder meer inzicht bieden in welke daden het beheer omvat en welke niet, wat de respectievelijke rechten en plichten zijn m.b.t. het sociaal beheer....enz.

Duidelijkheid is noodzakelijk en waarborgt de rechtszekerheid van zowel de betrokken particulieren als van de sociale huisvestingsactoren. Het bieden van een ruimere rechtszekere positie en de uitdieping van de juridische figuur zal tevens ertoe leiden dat het sociaal beheer beter wordt toegepast en meer wordt uitgeoefend. Op haar beurt zal de uitdieping mede de doelstelling om 15.000 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren, ondersteunen.

Tevens kan worden benadrukt dat het sociaal beheer de betrokkenheid van de sociale huisvestingsactoren op de private woonmarkt in een ruime mate zal bewerkstelligen. Door de toepassing van deze figuur wordt de traditionele werkwijze van de huisvestingsactoren doorbroken en komt er ruimte vrij voor een andere benadering. Hierbij is de grens tussen de private woonmarkt en de sociale woonmarkt minder stringent. Deze vernieuwende aanpak kan eveneens perspectieven inhouden.

2.2.9. Voorbeeldprojecten

Een aantal demonstratieprojecten zullen worden gerealiseerd op basis van de principes van duurzaam bouwen en renoveren. Hiervoor werden in de begroting 2001 reeds financiële middelen voorzien en worden in de begroting 2002 bijkomende financiële middelen voorzien.

Binnen de VHM werd daarvoor in 2001 een gemengde technische werkgroep opgericht die een aantal sociale huisvestingsprojecten heeft geselecteerd en die de technische onderrichtingen van de VHM heeft aangepast in functie van het duurzaam bouwen. In 2002 komt het erop aan te starten met de uitvoering van de geselecteerde projecten.

De werkgroep zal de uitvoering van de werken opvolgen, een publicatie maken over de projecten én de behaalde resultaten evalueren en zonodig voorstellen formuleren om het beleid inzake duurzaam bouwen bij te sturen.

2.2.10. Vernieuwd grond- en pandenbeleid

De toepassing van het recht van voorkoop kent een groeiend succes, voornamelijk door een aanpassing van het stelsel van de projectsubsidiëring, waarbinnen voor deze verwervingen een vereenvoudigde procedure en een gunstige subsidieberekening geldt. Daar evenwel de middelen beperkt zijn en op de meest efficiënte wijze dienen te worden ingezet, zal waar nodig de subsidieberekening op haar efficiëntie worden getoetst en bijgestuurd.

2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving In K. EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL- projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.330	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.889	848	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	211	0	0	0	0
3363	Subsidies voor uitgaven m.b.t. experimentele voorbeeldprojecten	268	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, en individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	13.049	0	0	0	0

5103	Subsidies in het kader van het grond-en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	0	14.038	11.026	0	0
5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	0	24.422	24.342	0	0
5304	Premies en tegemoetkomingen met toepassing van de reglementering inzake het saneren van een woning, alsook de stads-en dorpsvernieuwingspremie, de renovatiepremie en de verbeteringspremie (pro memorie)	0	0	0	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van een woning	39.277	0	0	0	0

2.3. Het ondersteunen van particulieren

In zijn onderzoek naar overheidssteun voor eigenaars van woningen haalt het HIVA aan:

“Beschikken over een eigen woning is voor velen een ideaal. Om dit doel te bereiken zijn gezinnen bereid tot zware inspanningen, soms bijzonder zware inspanningen. En ook de overheid vindt dit belangrijk. Daarom zijn er systemen in het leven geroepen die gezinnen ondersteunen bij de verwerving van een woning, en om de kwaliteit te brengen op een goed niveau.”

Als minister bevoegd voor huisvesting gaat mijn blijvende aandacht naar eigendomsverwerving en eigendomsbehoud.

2.3.1. Heroriëntatie van de particuliere premies

Zoals reeds aangehaald werd op 1 maart 2001 een nieuwbouw- en renovatiepremie van kracht onder vorm van een impulsprogramma. Dit impulsprogramma loopt af eind september 2002. Het wordt tussentijds en bij afloop geëvalueerd.

In 2000 werd een extern onderzoek gestart naar de impact van vijf vormen van overheidssteun bij eigendomsverwerving (eenmalige subsidie, maandelijkse bedragen, goedkope leningen, goedkope woningen, verzekering tegen inkomensverlies) en dit ondermeer via een enquête bij zowel eigenaars als huurders. Het eindrapport toont onder meer aan dat er een grote nood is aan vereenvoudiging met betrekking tot de beleidsinstrumenten. Zo ook is er een onderlinge afstemming van de inkomensgrenzen van de verschillende instrumenten nodig.

Deze studie alsook de beoogde evaluatie zullen mij in de mogelijkheid stellen om de nodige heroriënteringen door te voeren en de vrijgekomen middelen doelmatig aan te wenden.

Wat betreft de verzekering tegen inkomensverlies, die een belangrijke risicovermindering betekent voor gezinnen die een eigen woning wensen te kopen, kan ik aangeven dat er een

administratieve verfijning van het instrument gepland wordt, rekening houdend met de waardevolle elementen aangebracht door de verzekeringssector vanuit de praktijk.

Om het succes van dit instrument in de nabije toekomst te verzekeren, dienen meer inspanningen geleverd te worden om de naambekendheid te verzekeren. Nog dit jaar zal een nieuwe publiciteitscampagne gevoerd worden. Het lijkt mij zinvol om deze campagne periodiek aan te houden.

2.3.2. Sociale koopwoningen en bijzondere sociale leningen (VHM-VWF)

Wat de bijzondere sociale leningen betreft, kan gesteld worden dat deze de laatste jaren een bereik hadden van 3000 à 3500 particulieren op jaarbasis. Onderzoek wijst uit dat tussen de VHM- en de VWF – leningen een duidelijke complementariteit vast te stellen is. In de groep ontleners van de VHM zijn de gezinnen met twee kinderen ten laste ondervertegenwoordigd, maar deze groep is precies de doelgroep van het VWF. Ondanks de hogere inkomensgrenzen bij het VWF komen er in vergelijking met de VHM toch meer ontleners van het VWF uit lagere inkomenscategorieën.

Het is duidelijk dat in aansluiting met hetgeen voorafgaat, het ondersteunen van particulieren in zijn totaliteit een vereenvoudiging en afstemming noodzaakt. Ook verwijs ik hier naar de eerder aangehaalde studie met betrekking tot “evaluatie en optimalisatie van een aantal financieringsstromen” en de opdracht die ik het studiebureau gegeven heb om de algemene resultaten te vertalen naar concreet uitgewerkte actiepunten.

Zoals reeds in het luik “verhoging van het aanbod woningen” aangehaald, is het mijn bedoeling om de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurders verder te zetten en te stimuleren. Dit leidt tot responsabilisering en verzelfstandiging van de bewoners. Hoewel de overheid steeds tot doel heeft om “valkuilen” te vermijden, schept of cultiveert ze juist soms – ongewild – een valkuil, in casu door de sociale huurders blijvend afhankelijk te maken en nimmer de kans te geven hun eigen zelfstandigheid te ontwikkelen wanneer zij daartoe in staat zijn.

De opbrengst van de verkoop van huurwoningen kan aangewend worden voor renovatie, voor sociale huurwoningen, waardoor opnieuw meer leefbare omgevingen en buurten worden ontwikkeld.

2.3.3. De erkende kredietvennootschappen (EKV)

Met het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2000 werd voor de door de Vlaamse regering erkende sociale kredietvennootschappen een scheiding doorgevoerd tussen de financiering enerzijds en de erkenning en de opvolging anderzijds. Erkenning en opvolging werden toebedeeld aan het Vlaamse Gewest. De financiering werd opengesteld voor alle gegadigden.

In het verleden, en voor een aantal kredietvennootschappen zelfs tot einde 2000, waren deze drie functies (erkenning - financiering - opvolging) verenigd in de schoot van de (al dan niet geprivatiseerde) ASLK (thans Fortisbank). Voor dat deel van de kredietvennootschappen die de overstap maakte, bouwde de vorige Vlaamse regering deze drie functies reeds vroeger uit binnen de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Een overstap tussen beide systemen behoort voor alle kredietvennootschappen die dit wensen tot de mogelijkheden, binnen de reglementaire begrenzingsen.

Het besluit van 8 december 2000 beoogt via deze functiescheiding een grotere doorzichtigheid in deze specifieke sector te brengen, waarbij erkenning (waaraan de waarborgregeling van het Vlaamse Gewest en dus een fiscale voorkeuregeling verbonden is) en controle hierop binnen het bevoegde kerndepartement van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap worden gebracht en de financiering (funding en de erbij horende controle over de solvabiliteit) van de kredietvennootschappen wordt overgelaten aan derde organisaties.

In het verleden heeft de administratie Budgettering, Accounting en Financieel Management, zijn erkenningrol voor de commerciële banken, die in aanmerking kwamen voor waarborgregeling onder toepassing van de economische Expansiewetgeving, afgestemd op de normen van de Bankcommissie en hierdoor deze taak tot een minimum weten te beperken.

De kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet vallen echter niet onder het prudentieel toezicht van de Bankcommissie, aangezien het geen financiële instellingen zijn in die zin dat ze geen deposito's opnemen. Zolang hun financiering door één enkele instelling werd opgezet, die ook verantwoordelijk was voor het toezicht, was dit ook geen bezwaar. Via dat éne financieringskanaal werd de solvabiliteit van deze instellingen bewaakt en werden dus de belangen van het Vlaamse gewest in het kader van de waarborgregeling gevrijwaard.

Vermits omwille van het concurrentieprincipe de financiering werd opengesteld voor derden, dient de solvabiliteit van deze kredietvennootschappen best wel bewaakt te worden en zullen regels moeten gedefinieerd worden die de risicograad van de kredietvennootschap, met inbegrip van de solvabiliteit, vaststellen en op welke basis deze instellingen hun erkenning verkrijgen en behouden. De regels inzake erkenning en toezicht moeten in elk geval doelgericht, transparant en snel controleerbaar zijn. In de loop van 2002 zal dit verder onderzocht worden.

Wat de concrete toepassing via het door de erkende kredietvennootschappen aangeboden instrument betreft: met name de leningen onder gewestwaarborg; wordt de jaarlijkse kost als gevolg van de uitkering van de gewestwaarborg geraamd op 10.000.000 à 15.000.000 BF per jaar, een minimumbedrag beschouwd ten aanzien van de begroting van het programma huisvesting. Vanuit dit gegeven lijkt een uitbreiding heel zeker verantwoord, wat niet betekent dat de doelgroep in het kader van een gericht beleid uit het oog mag verloren worden.

2.3. Het ondersteunen van particulieren In K EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	848	0	0
1202	Lasten van het Vlaams Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomesverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	1.356	0	0	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	632	0	0	0	0

3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het woningfonds van de bond der kinderrijke gezinnen en door het Vlaamse Woningfonds van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het gewest valt	37.733	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur-en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	13.049	0	0	0	0
3404	Huurvermindering	6.360	0	0	0	0
5304	Premies en tegemoetkomingen met toepassing van de reglementering inzake het saneren van een woning, alsook de stads-en dorpsvernieuwingspremie, de aanpassingspremie en de verbeteringspremie (pro memorie)	0	0	0	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering van de aanpassing van een woning	39.277	0	0	0	0
9932	Machtiging VWF	0	0	0	0	

2.4. Het inschakelen van de private huurmarkt

In de vorige drie paragrafen werden de uitdagingen behandeld met betrekking tot:

- de betaalbaarheid van de huisvesting en de verhoging van het sociale aanbod
- de verbetering van de kwaliteit van woning en woonomgeving
- het ondersteunen van particulieren

De aangehaalde beleidsinitiatieven en uitvoeringen leveren een wezenlijke, niet los te koppelen bijdrage aan de uitdaging behandeld in deze paragraaf. Bij de uitwerking van dit beleid zal het verder inschakelen van de private huurmarkt intrinsiek deel uitmaken van de genomen beslissingen terzake. Ik denk meer bepaald aan:

- de inbreng van de private initiatiefnemers bij de uitbouw van het sociale aanbod in combinatie met een geheroriënteerd huursubsidiestelsel
- het opwaarderen van de huidige minimale kwaliteitsnormen aan de hand van begeleidende subsidiestelsels
- de heroriëntatie van de instrumenten ter ondersteuning van de particulieren die tot het bereiken van welbepaalde doelen kunnen uitgebreid worden voor eigenaars-verhuurders

2.4.1. Sociale verhuurkantoren en renovatieprogramma

In 2001 werden tot op heden twee sociale verhuurkantoren erkend door het Vlaamse gewest en werd aan één bijkomend SVK subsidies toegekend voor de personeels- en werkingskosten. Momenteel zijn nog verschillende aanvraagdossiers in behandeling. Dit maakt dat per 1 oktober 2001 in Vlaanderen 31 SVK's erkend zijn, waarvan er 15 gesubsidieerd worden. Daarnaast zijn nog ruim 55 niet-erkende en opstartende SVK's actief. De sociale verhuurkantoren beheren in totaal ruim 2.200 woningen (dd 31/12/2000). Dit is een nog relatief beperkt aanbod, evenwel vormt het een belangrijke en - omwille van een aantal specifieke kenmerken - complementaire aanvulling van het aanbod van sociale huurwoningen voor de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in Vlaanderen.

Door de administratie wordt momenteel - in overleg met de sector - een voorstel van wijziging van het besluit houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren voorbereid. In het kader van de aanpassing van het besluit wordt onder meer de mogelijkheid van een meer directe koppeling tussen het aantal beheerde woningen en de middelen onderzocht, als stimulans om het beheerde patrimonium uit te breiden.

Bij deze koppeling zal eveneens onderzocht worden of het mogelijk is rekening te houden met het aspect renovatie en binnen dit kader een passende invulling te geven aan het in het regeerakkoord vooropgestelde renovatieprogramma.

2.4.2. Huurdersbonden

In Vlaanderen zijn zeven huurdersbonden actief, met in totaal permanenties in 28 gemeenten en steden. Een vlotte toegankelijkheid en bereikbaarheid van de dienstverlening van de huurdersbonden is nog niet voor alle huurders een feit. De verbetering van de bereikbaarheid en uitbreiding van de toegankelijkheid blijft dan ook een aandachtspunt voor het beleid en zal in overleg met de sector en met oog voor de mogelijke budgettaire implicaties worden opgenomen.

Als minister bevoegd voor huisvesting ben ik ervan overtuigd dat de huurder duidelijk nood heeft aan een gedegen referentiekader met betrekking tot zijn rechten en plichten bij het aangaan van het huren van een woning.

In het najaar start het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, in samenwerking met de huurdersbonden, in opdracht van de administratie een project dat de positie en situatie van de huurder in het kader van de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse wooncode, in kaart wil brengen. Dit vormt een interessante aanvulling op de recent afgeronde evaluatie van deze beleidsinstrumenten en zal onder andere meer duidelijkheid verschaffen over de effecten van deze procedures op de woonsituatie van de betrokken huurders.

2.4. Het inschakelen van de private huurmarkt In K. UERO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	848	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	211	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	13.049	0	0	0	0
3361	Subsidie aan huurorganisaties (art. 56,57 decreet 15.07.1997)	787	0	0	0	0
3362	Subsidies voor personeels-en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	1.636	0	0	0	0

2.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen

Zoals reeds meermaals geschetst, vertrek ik van een inclusief, geïntegreerd woonbeleid. Dit neemt niet weg dat ik als minister van huisvesting ten volle bewust ben van de specifieke noden en de verwachtingen van een aantal doelgroepen die bijzondere aandacht vragen vanuit hun behoeften. Deze bekommernis zal in 2002 verder verkend worden en aanleiding geven tot concrete acties vanuit het beleidsdomein huisvesting. Mijn betrachting hierbij gaat uit naar het wegwerken van de discriminatoire factoren om deze doelgroepen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij het algemene beleid. De te ontwikkelen instrumenten mogen niet tot doel hebben de doelgroep te bestendigen in haar actuele woonsituatie.

2.5.1. Ouderen

Ik haal hier toch nog even de gekende cijfers aan. De overgrote meerderheid van de ouderen zijn eigenaar van hun woning (80 % van de 55-74-jarigen; 65 % van de 75-plussers). Dit is jammer genoeg geen garantie voor een kwaliteitsvolle en betaalbare woonsituatie. Uit het woningkwaliteitsonderzoek van 1994-1995 is immers gebleken dat juist de bejaarde eigenaars een groot deel van de slechte woningen in Vlaanderen bewonen.

Door bijzondere aandacht te besteden aan deze groep in de hierboven geschetste beleidsintenties moeten concrete oplossingen aan deze noden gegeven worden. Ook in het te ontwikkelen huursubsidiestelsel zal bijzondere aandacht gaan naar de bejaarde huurder.

Opdat ouderen langer en beter zelfstandig zouden kunnen wonen, dient ook de aandacht te worden versterkt voor het aanbieden van woonarrangementen. De ontwikkeling van creatieve oplossingen zoals woongemeenschappen, zijnde een cluster van zelfstandig wonen met ondersteuning van gemeenschappelijke diensten, dient gestimuleerd te worden.

2.5.2. Permanente campingbewoners

De reeds genomen initiatieven die in de eerste plaats de permanente campingbewoners zelf als mogelijkheid bieden op een betaalbaar en kwaliteitsvol huisvestingsalternatief; worden onverminderd voortgezet.

2.5.3. Woonwagenbewoners

Ik onderschrijf de beslissing van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 waarbij het wonen in een woonwagen op een daarvoor bestemd terrein opgenomen wordt in de Vlaamse wooncode als volwaardige woonvorm. Hierdoor kunnen de woonbehoeftige gezinnen uit de etnisch-culturele minderheidsgroep van woonwagenbewoners op een volwaardige en aangepaste wijze worden ondersteund bij de realisatie van hun recht op wonen.

2.5. selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen in K. EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de Huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.330	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	848	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	211	0	0	0	0
3403	Verhuis-huur-en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	13.049	0	0	0	0

2.6. Vlaamse Rand

2.6.1. Vlaamse randgemeenten

Binnen de eigenheid van de Vlaamse Rand garandeer ik de continuïteit in de genomen initiatieven. Naar de toekomst toe zal ik de nodige oplossingen in het kader van deze problematiek verder incorporeren in mijn vooropgesteld beleid.

2.6.2. Vlabinvest

Vlabinvest, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, werd in 1992 opgericht en heeft als specifieke opdracht allerlei initiatieven te ontwikkelen in het kader van het grond- en woonbeleid met het doel de autochtone bevolking kansen te bieden om in de rand rond Brussel te blijven wonen.

Door zelf een aanbod aan woningen te creëren, wil Vlabinvest effectief een aantal Vlaamse gezinnen huisvesten. Hiervoor werd in 1993 een éénmalige machtiging van 1 miljard BEF vastgelegd. Om het effect te maximaliseren, werd beslist het actiegebied van Vlabinvest te concentreren en te beperken tot 9 gemeenten. De afbakening gebeurde aan de hand van een aantal criteria zoals hoogte en evolutie van de grondprijzen, migraties en aanwezigheid van vreemde nationaliteiten (vooral EU-burgers). Het Vlabinvest-werkgebied bestaat aldus uit de 6 faciliteitengemeenten plus Overijse, Hoeilaart en Tervuren. De doelgroep wordt in de eerste plaats afgebakend op basis van inkomen en bezit van onroerende eigendom. Hierdoor wordt tegelijkertijd een sociale dimensie gegeven aan het beleid.

Vlabinvest beschikt zelf over geen diensten en personeel. Door de Vlaamse regering werd in 1994 beslist voor de administratieve ondersteuning van Vlabinvest een beroep te doen op een extern organisme, in casu de GOM Vlaams-Brabant. Op 28 januari 2000 heeft de Vlaamse regering vervolgens beslist om deze dienstverlening toe te vertrouwen aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Gehoopt wordt dat hierdoor een grotere dynamiek in het Vlabinvest-gebeuren kan teweeggebracht worden.

Om de werking van Vlabinvest nog meer te optimaliseren, is het echter nodig dat Vlabinvest volledig geïntegreerd wordt in het sociaal huisvestingsgebeuren.

2.6. Vlaamse rand						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1205 (PR 6240)	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	848	0	0
1220 (PR 6240)	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	632	0	0	0	0
3102 (PR 6240)	Dotatie aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor het voeren van grondbeleid in de Vlaamse rand rond Brussel (pro memorie)	0	0	0	0	0
6111 (PR 6260)	Dotatie aan het investeringsfonds voor grond-en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (pro memorie)	0	0	0	0	0
9901 (PR 6260)	Vastleggingsmachtiging vlabinvest (pro memorie)	0	0	0	0	0

3. INTERNATIONALE CONTACTEN

3.1.1. Internationale samenwerking

Via de verstrekte cofinanciering van de Vlaamse regering zijn ruim 2.000 sociale woningen gerealiseerd, die rechtstreeks tegemoet komen aan de huisvestingsnoden van woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen in Zuid-Afrika. De cofinanciering van de Vlaamse overheid heeft mede bijgedragen tot de succesvolle uitbouw van de sociale huisvestingssector in delen van Zuid-Afrika.

Een globale evaluatie van de verstrekte toelagen aan Zuid-Afrika is in voorbereiding en zal naar alle waarschijnlijkheid voor eind 2001 worden afgerond. Op basis van de resultaten van deze evaluatie zal het toekomstig beleid t.a.v. Zuid-Afrika worden bepaald.

Naast de projecten in Zuid-Afrika is begin 2001 een huisvestingsproject van start gegaan in de Autonome Palestijnse Gebieden. Het betreft de herstelling van vernielde of beschadigde particuliere woningen, gaande van beperkte herstellingen tot uitgebreide renovaties. Via dit project zullen de woningen van ongeveer 140 gezinnen, gespreid over drie locaties, terug bewoonbaar gemaakt worden in 2002.

Via een Belgische vzw - een samenwerkingsverband van personen van Marokkaanse afkomst en Vlamingen - wordt de realisatie van twee gezinswoningen en speelinfrastructuur in het zuiden van Marokko ondersteund. De constructie van de nieuwe infrastructuur kadert in een ruimere hervorming van de werking van een weeshuis in Taroudant, Marokko. Ook deze projecten zullen systematisch worden geëvalueerd. De resultaten van deze evaluaties zullen, naar analogie met de projecten in Zuid-Afrika, mede het toekomstige beleid bepalen.

Tenslotte zal eveneens, uiteraard afhankelijk van de ingediende projectvoorstellen, het principiële engagement in het kader van de horizontale begroting ontwikkelingssamenwerking worden geconcretiseerd.

3.1.2. Voorbereidende vergadering

Ter voorbereiding van de jaarlijkse vergadering van de ministers van de lidstaten van de Europese Unie die bevoegd zijn voor het woonbeleid, zal in de eerste helft van 2002 een vergadering georganiseerd worden waaraan mogelijks ook een vertegenwoordiging van de Europese Commissie zal deelnemen.

Tijdens deze vergadering zullen de mogelijkheden van de huisvestingssector besproken worden tot duurzaam bouwen en zullen zoals elk jaar 'Best Practices' worden voorgesteld.

Aangezien in België de drie gewesten bevoegd zijn voor het huisvestingsbeleid zullen de drie gewesten samen deze informele vergadering van de ministers organiseren. Ik wil als Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting hieraan een constructieve en concrete bijdrage leveren, samen met alle betrokkenen.

3. Internationale contacten In K. EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met begrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.330	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	848	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	632	0	0	0	0

4. UITDOVENDE STELSELS

Enerzijde naar volledigheid wat de verwijzingen naar de administratieve begroting betreft, alsook anderzijds teneinde weer te geven dat deze kredieten heel wat beperkingen inhouden naar een toekomstig te voeren beleid, zijn hierna binnen het programma "Huisvesting", de uitdovende stelsels opgegeven (vaak over een lange periode gespreid)

5. Uitdovende stelsels In K. EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
3103	Dotatie aan de VHM met betrekking tot de eigendomssector: bijdrage van het Vlaams Gewest voor de realisatie van de investeringen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen	0	0	52	0	0
3104	Dotatie aan de VHM met betrekking tot de Huurwoningen: bijdrage van het Vlaams Gewest voor de realisatie van de investeringen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen	0	0	80	0	0
3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het Vlaams Woningfonds van de grote gezinnen en aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale Huisvestingmaatschappijen ten behoeve van de mindergoede gezinnen	0	0	496	0	0

3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het Vlaams Woningfonds en erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de Sociale Huisvesting	0	0	2.996	0	0
4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvesting-urgentieprogramma	38.421	0	0	0	0
5101	Subsidies voor verwerving en sloping met toepassing van artikel 94 en artikel 95 van de huisvestingscode met inbegrip van de annuïteiten verschuldigd aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij met toepassing van art.66 van de Huisvestingscode	0	0	59	0	0
5102	Subsidies voor saneringswerkzaamheden met toepassing van artikel 94 van de Huisvestingscode	0	0	793	0	0
5106	Subsidies ter uitvoering van de Huisvestingscode	0	0	1.334	0	0
5306	Betaling van het aandeel inde financiële lasten van gezinnen naar aanleiding van het bouwen, het kopen, het aanpassen of het saneren van een woning	0	4.583	16.133	0	0
6101	Dotatie aan het Limburgfonds	11.207	0	0	0	0
6362	Investeringsuitgaven i.v.m. de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, OCMW's, de VHM of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van de grote agglomeraties Antwerpen en Gent (art. 22, 1 ^{ste} lid 4°, B.v.r. 19.12.1996)	0	0	1.950	0	0
6363	Investeringsuitgaven i.v.m. de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, OCMW's, de VHM of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van woonzones met uitzondering van Antwerpen en Gent (art.22, 1 ^{ste} lid, 4°, B.V.R. 19.12.1996)	0	0	3.366	0	0
6364	Subsidies in de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	0	27.000	0	0
6365	Subsidies buiten de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	0	41.000	0	0
9931	Gespreide machtiging eenmalig urgentieprogramma (aanrekening op norm)	0	0	0	0	34.705

BIJLAGE 1 : OVERZICHT UITVOERING BELEIDSNOTA WOONBELEID 2000-2004

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de stand van de uitvoering van de beleidsnota Vlaams woonbeleid 2000-2004 in september 2001. In de linkerkolom staan de beleidsintenties, zoals vermeld in de beleidsnota (en het regeerakkoord), de rechterkolom geeft een summiere stand van uitvoering.

1. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving

• Gemeenten ondersteunen bij gebruik instrumenten kwaliteitsbewaking en evaluatie instrumenten tegen eind 2000 • Subsiëring kandidaat-investeerders in het kader van renovatieprogramma's in prioritaire stedelijke gebieden • Sociale verhuurkantoren bij sanering privé huurmarkt ondersteunen • Sociale huisvestingsmaatschappij aanmoedigen eigen patrimonium te renoveren, in overleg met de bewoners • Verwerven van woningen voor sociale huisvesting stimuleren via recht van voorkoop, sociaal beheersrecht en renovatiecontracten • Vereenvoudiging door afstemming kamerdecreet of diverse heffingsdecreten	• Meer en meer gemeenten gebruiken de instrumenten; evaluatie samen met de lokale besturen is gebeurd; rapport werd medegedeeld aan de Vlaamse regering en de commissie huisvesting van het Vlaams parlement. • Bedoeling om subsidiestelsel van particulieren op stelsel kwaliteitsbewaking af te stemmen. • Voorstel van wijziging van besluit 31 SVK's zijn erkend; 15SVK's zijn gesubsidieerd • Procedurebesluit 25.7.2000 en sociaal huurbesluit (in werking 1.1.2001) onderstrepen belang van bewonersbetrokkenheid • Aanpassingen projectsubsidiebesluit , oa in verband met de subsidieberekening • In voorbereiding
---	---

2. Verhoging van het aantal sociale woningen en verbetering van hun kwaliteit

• Audit financiële stromen • Reorganisatie sector • 15.000 bijkomende huurwoningen realiseren tegen 2004 • Procedures sociale huisvesting vereenvoudigen	• De audit van de financieringsstromen in de sector is in een eindfase. De resultaten worden besproken en verder geconcretiseerd. • De eerste resultaten werden aan de regering meegedeeld in juli 2001. • Begroting 2002 houdt verhoogde IP VHM mho realisatie van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen aan. • Niveau 2001 aangehouden voor sociale koopwoningen in de centra van steden en gemeenten • Oprichting cel "programmacoördinatie 15.000" afgerond, met als specifieke taken programmatie, bewaken en promoten doelstellingen • De evaluatie van de subsidiebesluiten en het procedurebesluit m.b.t. sociale woonprojecten, zal leiden tot een bijsturing van de regelgeving en een afstemming op de Vlaamse Wooncode.
• Een vernieuwd grond-en pandenbeleid • PPS bevorderen in sector sociale huisvesting	• Ook de realisatie van hogere dichtheden zonder afbreuk aan de kwaliteit, wordt gestimuleerd door deze wijziging in subsidieberekening. • Aansluitend op de regeringsbeslissingen omtrent PPS werden' onlangs 2 pilootprojecten opgestart. Via nauwe samenwerking met de kenniscel:
• Leefbaarheid wijken: renovatie bestaand patrimonium • Leefbaarheid wijken: meer sociale vermenging; leefbaarheidsplannen; meer bewonersbetrokkenheid	-instaan voor de realisatie van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode, -instaan voor de realisatie van het Vlaams beleid inzake huisvesting én ruimtelijke ordening. • Via de programma's sociale huisvesting wordt de renovatie van sociale wooncomplexen systematisch verder gezet • Het nieuw sociaal huurbesluit (inwerking op 1.1.2001) besteedt veel aandacht aan de verbetering van de leefbaarheid van

• Stimuleren via demonstratieprojecten van duurzaam bouwen en renoveren en van kwaliteitsvolle architectuur	de sociale woningbouw en verhoogt de inkomensgrenzen met 10 % (hoger voor die sociale huisvestingsmaatschappijen met veel huurders met lage inkomens). Het besluit stimuleert bovendien de maatschappijen om hun huurders bij de werking te betrekken. Het besluit zet een eerste stap naar herverdeling taken tussen het ministerie en VHM door het toevertrouwen van de controle op het toewijzingsreglement aan de afdeling Woonbeleid en niet meer aan VHM • Verhogen van de leefbaarheid in al zijn facetten door verdere opvolging van goedgekeurde leefbaarheidsplannen. • De begroting 2001 voorziet een budget om voorbeeldprojecten te bevorderen, o.m. m.h.o. duurzaam bouwen • Principes zoals inbreiding, verdichting, kernversterking, ... worden door de werkgroep 'Verdichting' verwerkt in de projecten met een specifieke architecturale meerwaarde
---	--

3. Stimuleren van gezinnen om een eigen woning te verwerven en/of te renoveren

• Heroriëntering tegemoetkomingen mho eigendomsverwerving en renovatie en betere woningkwaliteit, en dit actief bekendmaken. Dit impliceert een heroriëntering en verruiming van het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie. Overleg met de federale overheid omtrent BTW en fiscale stimuli • Gratis inkomensverliesverzekering verderzetten en met campagne ondersteunen	• Begroting 2002 voorziet evenals begroting 2001 aanzienlijk meer middelen om particulieren te helpen bij de verwerving (bouw) en renovatie van een woning. Dit stelsel zal tussentijds en na afloop geëvalueerd worden. Een veralgemeende en geheroriënteerde renovatie- en verbeteringspremie, afgestemd op de kwaliteitsbewaking, werd voorbereid door de administratie. • De campagne wordt meerdere malen gevoerd.
---	---

4. Inschakelen van de private huurmarkt in het sociaal woonbeleid

• Extra programma om via sociale verhuurkantoren slechte woningen uit de privé woningmarkt te renoveren (verhogen middelen; toegang tot projectsubsidies) • Hervorming stelsel huursubsidies en stelsel righthuurprijs	• Sociale verhuurkantoren renovatieprogramma: er worden meer sociale verhuurkantoren erkend en gesubsidieerd (daartoe werd in 2000 budget verhoogd). Bovendien is de reglementering aangepast zodat sociale verhuurkantoren vanaf 1.1.2001 binnen de bestaande middelen ook aanspraak kunnen maken op projectsubsidies voor renovatie. • Het verhoogde peil van de middelen voor huursubsidie wordt in 2002 aangehouden. Er zal een nieuw voorstel betreffende huursubsidie worden voorgelegd, zodat het stelsel meer complementair wordt aan sociale huisvesting. Studie righthuurprijzen kamers is uitgevoerd en laat toe dat kandidaat - huurders zelf righthuurprijs berekent. Een folder en promotiecampagne zal opgesteld worden.
---	--

5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen

• Ouderen en bejaarden-eigenaars • Campingbewoners • Daklozen • Kinderen	• Ouderen: het nieuwe sociaal huurbesluit versoepelt de eigendomsvoorwaarde voor 55 plussers (en gehandicapten). • Campingbewoners: bij de toewijzing van een sociale huurwoning krijgen ze voorrang; ze hebben recht op huursubsidie bij verhuis en er wordt via sociale huisvesting in vervangende huisvesting voorzien • Daklozen: het nieuwe sociaal huurbesluit voorziet een mogelijkheid om in hun voordeel van de normale toewijzingsregels af te wijken • Een onderzoek naar de woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften van kinderen is in het najaar 2000 van start gegaan.
--	--

KRITISCHE VOORWAARDEN OM SUCCESVOL TE ZIJN

I. Lokale beleidscoördinatie

Partnerschap met lokale besturen	- De reorganisatie zal meer dan nu het lokale bestuursniveau erkennen als het niveau van waaruit het woonbeleid wordt opgebouwd - Cursussen huisvestingsconsulenten zijn verder gezet - In functie van de reorganisatie van de sector dient gezocht naar het gepaste overleg. - Realisatie vervolg 'Draaiboek lokaal woonbeleid'.
Opdrachthouder sociale huisvesting	In functie van reorganisatie sector

II. Onderzoek en monitoring

Verdere uitbouw van de capaciteit tot onderzoek en monitoring	- Voor de uitbouw van de databank werd tijdelijk personeel aangeworven. Een 'gemeentelijke woonfiche' is een eerste realisatie daarvan. Voor 2002 wordt gestart met de uitbouw van een datawarehouse. - Voor het wetenschappelijk onderzoek wordt recurrent meerjarig onderzoek naar de woonbehoeften en de woningkwaliteit via een globale opdracht mogelijk door de omvorming van de basisallocatie naar een gesplitst krediet.
---	--

III. Regelgeving vereenvoudigen

Vereenvoudiging regelgeving	Een eerste stap is gezet met de vereenvoudiging van de procedureregels voor sociale huisvestingsprojecten bij uitoefening van het recht van voorkoop en de ingebruikname van een sterk vereenvoudigd en klantvriendelijk formulier voor de subsidieaanvragen 'sociale woonprojecten'. Verdere stappen dienen ondernomen te worden.
---	--

IV. Communicatie

• Website • Campagnes • Planning	• Vanaf 2002 zal een website operationeel worden. • Herhaling campagnes inkomensverliesverzekering + nieuwbouw- en renovatiepremie • Informatiecampagne m.b.t.berekening richthuurprijzen • Nieuwe campagnes ter ondersteuning van het beleid • Geïntegreerd communicatieplan waarin alle communicatiesporen zijn opgenomen en afgestemd
--	--

BIJLAGE 2: OVERZICHT RESOLUTIES EN MOTIES IN PARLEMENTAIR JAAR 2000-2001

1. Motie over het oplopen van socialehuurachterstallen en de marginalisering van het socialehuurdersstelsel, stuk 552, nr. 2, 21 februari 2001

De motie vraagt om toe te zien op de voortgang van de achterstallige socialehuishuren en waar nodig maatregelen te treffen om in gebreke gebleven huurders aan te manen aan hun verplichtingen te voldoen.

De huurachterstand wordt opgevolgd d.m.v. de sociale inspecties ter plaatse bij de sociale-huisvestingsmaatschappijen. Daar waar nodig wordt de betrokken maatschappij schriftelijk aangemaand om de inspanningen op te drijven om de achterstand terug te dringen.

In het informatieblad van de VHM zal in het oktobernummer de problematiek van de huurachterstand in het algemeen nogmaals in de kijker worden gezet.

Voorts vraagt de motie om toe te zien op een evenwichtige spreiding van de bevolking met betrekking tot de toewijzing van sociale woningen.

Het BVR van 20.10.2000 bepaalt in artikel 6, § 5 het volgende:

“Om geldig te kunnen toewijzen krachtens dit besluit, keurt het beslissingsorgaan van elke sociale huisvestingsmaatschappij voorafgaandelijk een intern toewijzingsreglement goed. Het intern toewijzingsreglement bevat het aan zijn specifieke situatie aangepaste kader waarin de sociale huisvestingsmaatschappij de toewijzingsregels van dit besluit zal toepassen.

Het intern toewijzingsreglement moet minstens regels bevatten in verband met de wijze waarop de sociale huisvestingsmaatschappij:

1° de zorg voor een optimale leefbaarheid zal realiseren door preventieve of door andere maatregelen;

2° de sociale vermenging zal nastreven;

3° de rationele bezetting zal toepassen;

4° sociale netwerken zal versterken en ondersteunen;

5° de bewoners zal informeren en zal zorgen voor een structurele inbedding van de bewonersparticipatie in de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij;

6° bijzondere aandacht besteedt aan de meest behoeftige gezinnen en aan alleenstaanden.

De verhuurder moet, binnen een termijn van drie maanden na de publicatie van dit besluit in het Belgisch Staatsblad, een intern toewijzingsreglement ter goedkeuring aan de afdeling woonbeleid van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap voorleggen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verhuurder geen toewijzingen meer doen van sociale huurwoningen. De afdeling woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap moet binnen een termijn van drie maanden het intern toewijzingsreglement al dan niet goedkeuren. Bij overschrijding van deze termijn wordt het intern toewijzingsreglement geacht stilzwijgend te zijn goedgekeurd”

Het is niet toegelaten dat in een intern toewijzingsreglement, al dan niet met leefbaarheidsplan, toewijzingsregels worden opgenomen die niet strikt stroken met deze van het BVR van 20.10.2000.

Een evenwichtige spreiding van de bevolking m.b.t. de toewijzing van sociale woningen is momenteel met de huidige sociale huurreglementering, heel beperkt realiseerbaar.

2. Motie over de ondersteuning van woningrenovatie in het kader van een geïntegreerd huisvestings- en ruimtelijk beleid, stuk 675, nr. 2, 15 mei 2001

Begin 2001 werd een stelsel van bouwpremies en renovatiepremies onder de vorm van een impulsprogramma ingevoerd. Dit stelsel wordt opgeheven op 1 oktober 2002. De bedoeling is dit stelsel te evalueren : tussentijds en na het beëindigen ervan. De voorbereidingen voor een meer veralgemeende renovatiepremie die is afgestemd op de woningkwaliteitsbewaking, werden reeds genomen. Tevens werden de tekortkomingen van de huidige verbeterings- en aanpassingspremie afgelijnd en voorstellen tot aanpassing uitgewerkt.

3. Resolutie betreffende de ondersteuning van duurzaam wonen in Vlaanderen, stuk 290, nr. 4, 25 april 2001

4. Resolutie betreffende de voorbeeldrol van de overheid met betrekking tot energiebesparing, stuk 343, nr. 6, 23 mei 2001

De Vlaamse Regering heeft op 14 september 2001 het 'Protocol van Kyoto' goedgekeurd. Dit 'Protocol van Kyoto' hoort bij het Raamverdrag van de Verenigde Naties inzake klimaatverandering.

De Vlaamse Regering had overigens reeds op 20 april 2001 beslist om in Vlaanderen tegen 2005 de emissies van broeikasgassen te stabiliseren op het niveau van 1990. De Vlaamse Regering heeft vervolgens, op voorstel van Vlaams Milieuminister Vera Dua, beslist om een 'Taskforce Klimaatbeleid Vlaanderen' op te richten. Deze Taskforce is een eerste maal samengekomen op 2 mei 2001 en heeft als taak tegen het voorjaar 2003 voorstellen te formuleren voor het beleid.

Inzake het duurzaam wonen werd reeds beslist tot het invoeren van een Energie Prestatie Norm waaraan in de toekomst de te bouwen en te verbouwen woningen, waarvoor een bouwvergunning moet worden aangevraagd, moeten voldoen.

Daarnaast werd voor nieuw te bouwen sociale woningen beslist dat deze vanaf midden 2001 dienen te voldoen aan de K45-isolatie-norm en dat, bij aanpassing van bestaande sociale woningen, de te verbeteren of nieuwe wanden, vloeren en daken dienen te voldoen aan isolatie-eisen.

Het nieuw technisch type-bestek van de VHM, de B2001, van kracht sedert 1 augustus 2001, biedt ruimte voor toepassing van meer duurzame materialen en technieken. Zo bevat deze ondermeer een beschrijving voor condenserende gasketels, zonneboilers en regenwatersystemen.

De eerste drie demonstratieprojecten "Ecologische en duurzame sociale woningbouw" gaan volgend jaar in uitvoering. De ontwerpfase kenmerkte zich door enerzijds een diepgaande afweging van het aspect duurzaamheid bij elke beslissing en anderzijds overleg en coördinatie met uiteenlopende instanties als gemeente, provincie, onderzoeksinstituten, toeleveringsbedrijven,... Deze ontwerp-ervaringen zullen verwerkt worden in de ontwerp-onderrichtingen C2001.

5. Motie over de toestand in Voeren, stuk 742, nr. 2, 20 juni 2001

Naar aanleiding van de perikelen omtrent de openbare verkoop van een aantal woningen van het O.C.M.W. van de gemeente Voeren heeft minister Paul Van Grembergen aan de VHM de opdracht gegeven om deze woningen aan te kopen om ze vervolgens opnieuw te verhuren als sociale huurwoningen. De minister verklaarde tevens dat bij de toewijzing van deze woningen voor de huidige bewoners een afwijking gevraagd kon worden. Deze verklaringen konden in Voeren op de instemming van alle betrokken partijen rekenen. Het onderzoek in het kader van deze opdracht wordt verder gezet.

6. Resolutie betreffende de behoefte aan betaalbare bouwgronden, stuk 748, nr. 3, 10 juli 2001

1° Het aanbod van sociale kavels wordt indirect gestimuleerd via de subsidies voor infrastructuurwerken. De infrastructuurwerken hebben betrekking op de wegenuitrusting, het rioolnet, de openbare verlichting, het watervoorzieningsnet en de omgevingswerken. Het besluit van de Vlaamse regering van 25 juli 2000 heeft de subsidie voor de infrastructuurwerken t.b.v. sociale kavels vastgesteld op 60 %, met de mogelijkheid tot sociale mix. De tussenkomst van het Vlaamse gewest - via de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur - in sociale kavels blijkt over de laatste vijf jaar gemiddeld 481.000 frank per woning te bedragen. Dit is een omvangrijke tussenkomst, van groot belang om de betaalbaarheid van de sociale kavels voor de doelgroep te verzekeren. Uiteraard geldt ook hier dat het aanbodbeleid zich dient in te schrijven in de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wat betreft de na te streven trendbreuk inzake de verdeling tussen de stedelijke gebieden en het buitengebied.

2° Het stimuleren van de renovatie van bestaande woningen gebeurt via diverse maatregelen. Enerzijds zijn er een aantal ondersteunende maatregelen voor particulieren, zoals de verbeterings- en aanpassingspremie, de recent ingevoerde renovatiepremie van 300.000 frank in de 13 centrumsteden, de goedkope leningen bij de VHM en het Vlaams Woningfonds voor onder meer renovatiewerken. De sociale huisvestingsmaatschappijen werken ondertussen verder aan een inhaalprogramma voor de renovatie van sociale huurwoningen. Anderzijds worden eigenaars gestimuleerd en aangezet tot het uitvoeren van de noodzakelijke werken aan de woning via de implementatie van het instrumentarium van de kwaliteitsbewaking uit de Vlaamse wooncode.

3° De afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM heeft - in samenwerking met de afdeling Woonbeleid - de bestaande grondreserves van de sociale huisvestingsmaatschappijen doorgelicht op hun verhouding met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de Vlaamse wooncode. Er is onderzoek opgestart naar de eigendomsstructuur van de gronden die overeenkomstig de geldende bestemmingsplannen bebouwbaar zijn, maar niet op de markt komen.

4° Er wordt gestreefd naar een aanbod aan sociale woningen in elke gemeente. Het te creëren aanbod aan sociale koop, huur en kavels dient evenwel afgestemd op de lokale of regionale behoefte aan die verschillende types. Het lokaal woonbeleid en de uitbouw van een sociaal woningaanbod dient te worden gebaseerd op een realistische en wetenschappelijk onderbouwde inschatting van de woonbehoeften. Gemeenten die helemaal niet of slechts over een beperkt aanbod beschikken worden gestimuleerd om, in overleg en samenwerking met de lokale sociale huisvestingsmaatschappij, hun verantwoordelijkheid terzake op te nemen. Evenwel dient hierbij de gemeentelijke autonomie gerespecteerd te worden.

5° Het grond- en pandenbeleid in het kader van de Vlaamse Wooncode werd via het Besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van de besluiten van de Vlaamse regering van 19 december 1996 met betrekking tot de subsidies van het Vlaamse Gewest voor sociale huisvestingsprojecten hervormd, waardoor de initiatiefnemers van sociale woningen (huur, koop) een substantiële subsidie kunnen krijgen voor de verwerving van gronden en panden. Het voorziene budget werd nog in september verhoogd met 300 miljoen.

6° Met betrekking tot de sociale kavels is onder meer als voorwaarde gesteld dat de koper binnen een termijn van vijf jaar op de kavel moet bouwen. Voor private kavels gelden nu in heel wat gemeenten lokale belastingen.

7° Particuliere groepsbouw en groepsbewoning kan voor bepaalde groepen een aantrekkelijke en betaalbare huisvestingsmogelijkheid bieden. In West-Vlaanderen en in Limburg worden pilootprojecten opgestart waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de private initiatiefnemers van groepswoningbouw tot gezamenlijke projecten overgaan.