



Vlaams
Parlement

stuk **1322** (2011-2012) – Nr. 1
ingediend op 25 oktober 2011 (2011-2012)

Beleidsbrief

Wonen

Beleidsprioriteiten 2011-2012

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

INHOUD

Inhoudstafel.....	2
Lijst van afkortingen.....	4
Managementsamenvatting	5
Inleiding.....	6
Begroting wonen	7
Omgevingsanalyse.....	8
SD 0 Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen	13
SD 1 Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen	14
OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie.	14
OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd.	16
OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.....	17
OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.	19
OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd	20
OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd.....	21
SD 2 Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen.....	22
OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren	22
OD 2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woning-	
kwaliteit	23
OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren.....	23
OD 2.4 + OD 2.5 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optima-	
liseren en verkrotting bestrijden.....	24
OD 2.6 Duurzaam (ver)bouwen	27
SD 3 Woonzekerheid garanderen	27
OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd	28
OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd	28
OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd.....	28
SD 4 Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning	
bevorderen.....	29
OD 4.1 Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan.....	29
OD 4.2 Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren	29
OD 4.3 Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken	30
OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten.....	31
OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren.....	31
OD 4.6 Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting	31
SD 5 Inzetten op een sociaal warme samenleving.....	32

OD 5.1 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (zie 2.4. en 2.5) & OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar af- gestemd	32
OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken.....	33
OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid	34
OD 5.5 De woonsituatie van woonwagewoners verbeteren	34
SD 6 Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur.....	34
OD 6.1 Versterking lokale woonenergie.....	34
OD 6.2 Performantie woonactoren.....	35
OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving	38
OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening.....	39
OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken.....	39
Bijlage 1: Overzicht resoluties en moties	42
Bijlage 2: Aanbevelingen van het Rekenhof	43
Bijlage 3: Regelgevingsagenda.....	45

LIJST VAN AFKORTINGEN

ABC	Algemene handleiding werken, Bouwtechnische beschrijving en Concept- en ontwerponderichtingen) van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
ADSEI	Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
BSO	bindend sociaal objectief
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
EFRO	Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPB	Energieprestatieregelgeving
EPC	Energieprestaties
E-peil	Energiepeil
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
GPOP	overlegplatform Grond- en Pandenbeleid
IWT	Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie
MB	Ministerieel besluit
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
RWO	Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SRW	Steunpunt Ruimte en Wonen
SVK	Sociaal verhuurkantoor
SVR	Studiedienst Vlaamse Regering
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale woningen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

MANAGEMENTSAMENVATTING

Een doelmatig en toekomstgericht beleid houdt zoveel mogelijk rekening met de impact en gevolgen van beleidskeuzes voor alle betrokkenen, en 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 (met tijdshorizon 2020-2050). In 2011 en 2012 wordt het debat aangegaan met het middenveld over verschillende wetenschappelijke en maatschappelijke bijdragen. Van daaruit wordt een globale langetermijnvisie op het wonen in Vlaanderen geformuleerd.

Het decreet grond- en pandenbeleid is van start gegaan en de eerste concrete resultaten worden geboekt. In de beleidsbrief worden diverse maatregelen geschetst 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 2011 en in 2012. 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 regeringsinitiatief besproken dat in het najaar van 2011 zal resulteren in een inhoudelijke wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Meer betaalbare en kwaliteitsvolle woningen creëren, is ook het doel op de private huurmarkt. Daartoe wordt het instrumentarium voor woonkwaliteit verder versterkt, en krijgen gemeenten extra hefboomen om autonoom te handelen. Ook in het lokaal woonbeleid is dit een bijzonder aandachtspunt. Daarnaast zal de werking van svk's geprofessionaliseerd worden, zodat hun aanbod kan worden uitgebreid. Het stelsel van huursubsidie wordt verder uitgebreid, en de woonzekerheid van de private huurder verhoogd via een betere preventie van uithuiszettingen.

De sector van de gesubsidieerde sociale leningen wordt grondig hertekend. Er wordt een nieuw, ééngemaakt leningenbesluit opgesteld. De sociale leningen, die nu aan verschillende rentevoeten en onder verschillende voorwaarden worden uitgereikt, worden tot één sociale lening herleid. Ook worden alle bijzondere sociale leningen in de toekomst door één leningeninstantie uitgegeven, met een samenvoeging van de leningsactiviteiten van het VWF en de VMSW.

In het najaar van 2010 werd een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen goedgekeurd. Speerpunt van het nieuwe besluit wordt gevormd door een onafhankelijke en professionele visitatiecommissie, die de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen zal beoordelen op basis van een zo objectief mogelijke prestatiemeting, gekaderd in de lokale context. De eerste visitaties zullen in de loop van 2012 plaatsvinden.

Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd. Deze samenwerking startte in 2010 met de open oproep voor een kwalitatief hoogstand proeftuinen-programma met voldoende maatschappelijke relevantie. Rekening houdend met een gezonde huurderspopulatie en sociale mix, wordt deze samenwerking uitgediept door sociale woningen te voorzien die afgestemd zijn op de noden van specifieke doelgroepen, tegelijk wordt het aanbod aan woonbegeleiding uitgebreid.

Om een antwoord te bieden op recente ontwikkelingen en knelpunten in de sociale huisvestingssector werden in 2011 al een aantal aanpassingen doorgevoerd in het kaderbesluit sociale huur. In het najaar van 2011 en voorjaar 2012 wordt een globale evaluatie voorzien en worden de eerste projecten bescheiden wonen opgestart om ook voor ondermeer starters en alleenstaanden, betaalbare woningen te voorzien. Op die manier is de weg ingezet richting volwaardige woonmaatschappijen die betaalbare huur- en koopwoningen aanbieden voor mensen met een laag en bescheiden inkomen.

INLEIDING

Maatschappelijke ontwikkelingen zetten de Vlaamse woonmarkt onder druk. De ruimte is schaars, de gezinnen groeien aan. Klassieke verkavelingen met een huis en tuin voor mama, papa en twee kinderen voldoen niet meer voor iedereen. Eigenaars worden terug huurders en andersom. Buurten kleuren groen en warmtefoto's rood. De overheid moet daar ingrijpen waar het niet spontaan gebeurt. Betaalbare woningen aanbieden. Daken isoleren. Woningen verhuren en sociale leningen geven aan mensen die elders niet aan de bak komen. Anders gesteld: goed, betaalbaar en dus ook energiezuinig wonen is een fundamenteel recht. En het is de plicht van de overheid om mensen te helpen dat recht te realiseren.

Het is vanuit die ambitie dat ik de voorbije twee jaren heb ingezet op een praktisch werkbaar decreet grond- en pandenbeleid, op een duidelijk kader waarin sterke huisvestingsmaatschappijen hun maatschappelijke taak naar behoren kunnen waarmaken en op een transparant premiebeleid.

In een context van schaarse budgetten moet de overheid sterk optreden en slimme keuzes maken. De grootste uitdagingen worden dit werkjaar grondig aangepakt.

Zo wordt in 2011 en 2012 een oplossing uitgewerkt voor de ontoereikende financiering van de sociale huisvestingssector zonder dat de huurprijzen moeten stijgen. Sociaal wonen mag immers niet onder druk komen te staan. Mensen moeten er graag wonen. Sociale huisvesting mag geen laatste redmiddel zijn waar mensen noodgedwongen gaan wonen. Daarom zal ik ook het debat aangaan met sociale huurders en verhuurders om de sociale huurwetgeving en het kaderbesluit sociale huur aan een grondige evaluatie te onderwerpen.

Daarnaast wordt een totaalaanpak voor de private huurmarkt uitgewerkt. Om te beginnen heb ik een grondig onderzoek laten uitvoeren naar huurprijzen in Vlaanderen. Deze kennis is een prima basis om te komen tot eerlijke en transparante huurprijzen, om regionale prijsverschillen bloot te leggen en toe te passen in de werking van de sociale verhuurkantoren bij de toekenning van de Vlaamse huurpremie en van andere steunmaatregelen voor verhuurders. De Vlaamse huurpremie wordt ingevoerd en geïntegreerd met andere systemen van huursubsidies om duizenden huishoudens met een zeer laag inkomen te ondersteunen in de betaalbaarheid van hun woning. Het kwaliteitsbeleid wordt ook grondig bijgesteld om de verkrotting tegen te gaan, met transitwoningen voor wie zijn woning daardoor moet verlaten. Ten slotte wordt gewerkt aan een systeem dat woonzekerheid moet bieden aan mensen die uit hun huis dreigen te worden gezet.

Door de stijgende vastgoedprijzen maken steeds meer mensen zich zorgen. Starters hebben het moeilijk wanneer ze niet kunnen beschikken over een startbudget. En mensen met één inkomen vinden ook steeds moeilijker een betaalbare woonst. Door bescheiden woonprojecten te laten bouwen, wil ik ook voor hen huur- en koopwoningen op de markt brengen.

De uitdagingen zijn groot en er is nog veel werk aan de winkel. Daarom wil ik genoeg vooruit kijken. Met de woonsurvey en het Woonbeleidsplan Vlaanderen wordt een langetermijnvisie vast vastgelegd die een leidraad kan zijn voor lokale en regionale overheden om de komende jaren een sterk woonbeleid te voeren.

Freya Van den Bossche

BEGROTING WONEN

De detailinformatie met betrekking tot de begroting 2012 voor het beleidsveld Wonen is terug te vinden in de Memorie van Toelichting.

De begrotingsindeling voor het beleidsdomein Wonen ziet er vanaf 2012 anders uit. Dit is een gevolg van de structuurwijzigingen binnen het beleidsdomein RWO die in de begroting werden doorvertaald. Alle kredieten van het beleidsveld Wonen zullen vanaf 2012 terug te vinden zijn in de begrotingsprogramma's van het agentschap Wonen-Vlaanderen, met uitzondering van een aantal uitdovende begrotingskredieten waarop enkel nog vereffeningskredieten worden ingeschreven.

In de begroting 2012 zijn voor het woonbeleid (excl. apparaatskosten) 643.117 keuro vastleggingskredieten, 615.582 keuro betalingskredieten ingeschreven

Met uitzondering van de twee begrotingsfondsen (Fonds voor de Huisvesting en Waarborgfonds) waarop voor 2012 1.018 keuro uitgavenkredieten zijn ingeschreven, worden deze uitgavenkredieten volledig vanuit de algemene middelenbegroting gefinancierd.

Daarnaast beschikken twee belangrijke actoren, het Vlaams Woningfonds en de VMSW over een vastleggingsmachtiging van respectievelijk 360.271 keuro en 127.746 keuro.

In de begroting 2012 springen volgende evoluties in het oog:

- een budgetverhoging voor de sociale verhuurkantoren met het oog op de ondersteuning van het beleidsobjectief om het aanbod aan huurwoningen via dit instrument te verhogen
- de dotatie voor het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen dat in de loop van 2012 wordt opgestart
- de bijkomende inspanning op het vlak van beleidsvoorbereidend onderzoek en monitoring (kosten verbonden aan de organisatie van een nieuwe woonsurvey)
- Transitwoningen: Er zal een investeringssubsidie verleend worden voor de bouw van transitwoningen.

OMGEVINGSANALYSE

De conclusies van de omgevingsanalyse van de beleidsnota blijven gelden. Hieronder wordt kort ingegaan op nieuwe gegevens over de evoluties op de woningmarkt en de beleidsoutput.

Evoluties op de woningmarkt

Vlaanderen heeft een hoog aandeel eigenaars, maar er zijn aanwijzingen dat het aandeel eigenaars de laatste jaren stagneert. De grens van het aandeel eigenaars lijkt te zijn bereikt.

Ook het gewicht van de sociale huurder op de woningmarkt is zeer klein.

Evolutie eigendomsstatuut (in %), Vlaams Gewest, 2004-2007

	2004	2005	2006	2007
Eigenaar	71,5	71,3	73,3	72,5
Betrouwbaarheidinterval ($\alpha=0,05$)	(69,8 – 73,2)	(69,6 – 73,0)	(71,7 -74,9)	(70,9-74,1)
Huurder	27,4	27,3	25,5	26,1
Private huurder	-	21,3	20,1	19,9
Sociale huurder	-	6,0	5,4	6,2
Woning gratis ter beschikking	1,2	1,4	1,2	1,3
	100	100	100	100

Bron: Heylen (2010), 'EU-SILC 2004-2007: Voornaamste resultaten voor Wonen'

Het aantal huishoudens neemt toe, maar het woningaanbod volgt deze evolutie. Het verschil tussen het aantal woongelegenheden geregistreerd in het kadaster enerzijds en het aantal huishoudens anderzijds, blijft positief en stijgt zelfs licht.

Evolutie aantal woongelegenheden en aantal huishoudens, Vlaams Gewest, 2001 - 2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Woongelegenheden	2.537.227	2.559.367	2.583.738	2.606.920	2.629.925	2.655.488	2.683.980	2.714.711
Huishoudens	2.415.139	2.435.821	2.459.143	2.481.552	2.502.839	2.526.926	2.551.291	2.578.557
Verskil	122.088	123.546	124.595	125.368	127.086	128.562	132.689	136.154

Bron: kadaster, studiedienst Vlaamse regering

Toch blijven de vastgoedprijzen in Vlaanderen stijgen. In 2010 kostte een woonhuis gemiddeld 192.179 euro en een appartement 195.382 euro. Voor bouwgrond werd gemiddeld 155 euro per m² betaald.

Evolutie aantal verkopen en prijzen op de woningmarkt, Vlaams Gewest, 2001-2010

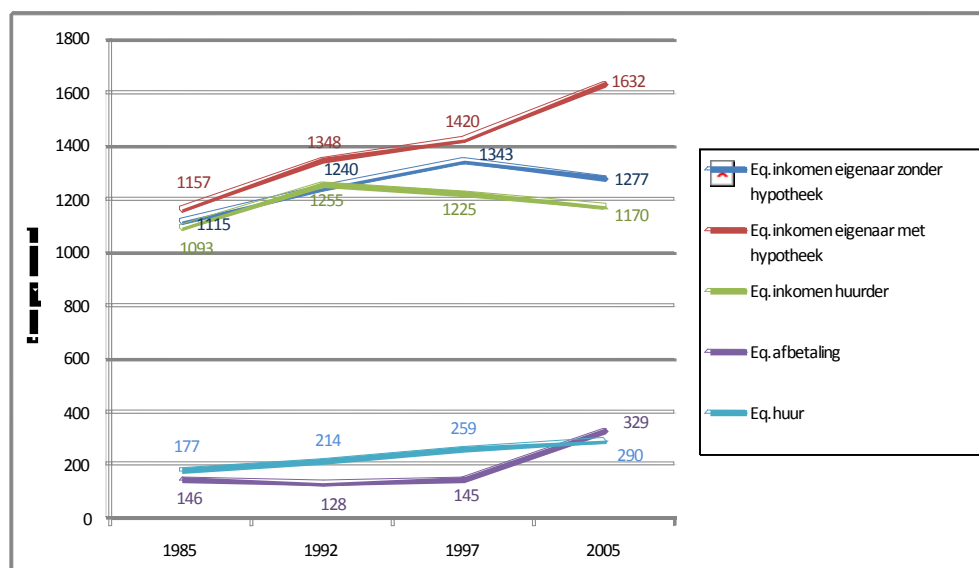
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	evolutie 2000-2010	
aantal bouwgronden	13.934	12.620	12.299	12.845	16.323	15.381	13.075	11.784	10.718	12.321	-1.613	-11,6%
gemid. prijs / m ²	62	77	87	94	111	120	129	137	147	155	+93	+150%
aantal gewone woonhuizen	37.509	39.650	39.749	37.377	39.459	38.385	38.530	37.394	36.032	37.775	+266	+0,7%
aantal appartementen	19.493	20.951	22.079	23.304	21.225	23.112	25.344	25.266	24.201	27.657	+8.164	+41,9%
gem. prijs / woonhuis	89.461	97.571	103.271	109.719	139.633	157.319	172.125	181.922	184.002	192.179	+102.718	+114,8%
gem. prijs / appartement	97.035	105.151	111.765	128.810	144.055	160.808	172.032	187.359	182.917	195.382	+98.347	+101,4%

Bron: Stadim; SVR

Hoewel in bepaalde gebieden of voor bepaalde woningtypes er sprake is van prijsstijgingen als gevolg van demografische evoluties en een aanbodtekort, stelt het onderzoek “betaalbaar wonen in Vlaanderen” dat prijsstijgingen eerder te verklaren zijn door stijgende koopkracht, lage intrestvoeten en de verlenging van de looptijd van de leningen dan door een aanbodtekort.

Het betaalbaarheidsonderzoek, uitgevoerd door het Steunpunt Ruimte en Wonen, waarbij betaalbaarheid gedefinieerd wordt in termen van inkomens en woonkosten stelt dat betaalbaar wonen in Vlaanderen een probleem is dat vooral in welbepaalde deelsegmenten van de markt voorkomt.

Equivalent inkomen en huur/afbetaling, voor huurders en eigenaars met en zonder hypotheek, gemiddelden per maand in euro en prijzen van 2005, Vlaams Gewest, 1985-2005



Bron: Winters e.a. (2009), 'Is Wonen in Vlaanderen nog betaalbaar?'

Hoewel de gemiddelde afbetaling toeneemt, stijgt ook het gemiddelde inkomen van de afbetalende eigenaars, zodat zij na afbetaling van hun lening meer overhouden. De huurprijzen stijgen minder sterk dan de afbetalingen, maar het inkomen van de huurders is het afgelopen decennium gedaald. De problemen inzake betaalbaarheid situeren zich bijgevolg vooral in het onderste segment van de eigendomsmarkt en vooral op de private huurmarkt.

Ook op vlak van woningkwaliteit en -comfort situeren de problemen zich op specifieke deelsegmenten van de markt. Globaal is er een gunstige evolutie van de woningkwaliteit in Vlaanderen. Toch blijft de problematiek vooral op de huurmarkt groot.

Woningcomfort naar eigendomsstatuut, Vlaams Gewest, 2005-2007

	Eigenaars			Huurders			Totaal		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Geen bad/douche, c.v of warm stromend water aanwezig	14,5	14,8	13,3	27,3	25,0	21,5	18,0	17,5	15,5

Bron: Heylen (2010), 'EU-SILC 2004-2007: Voornaamste resultaten voor Wonen'

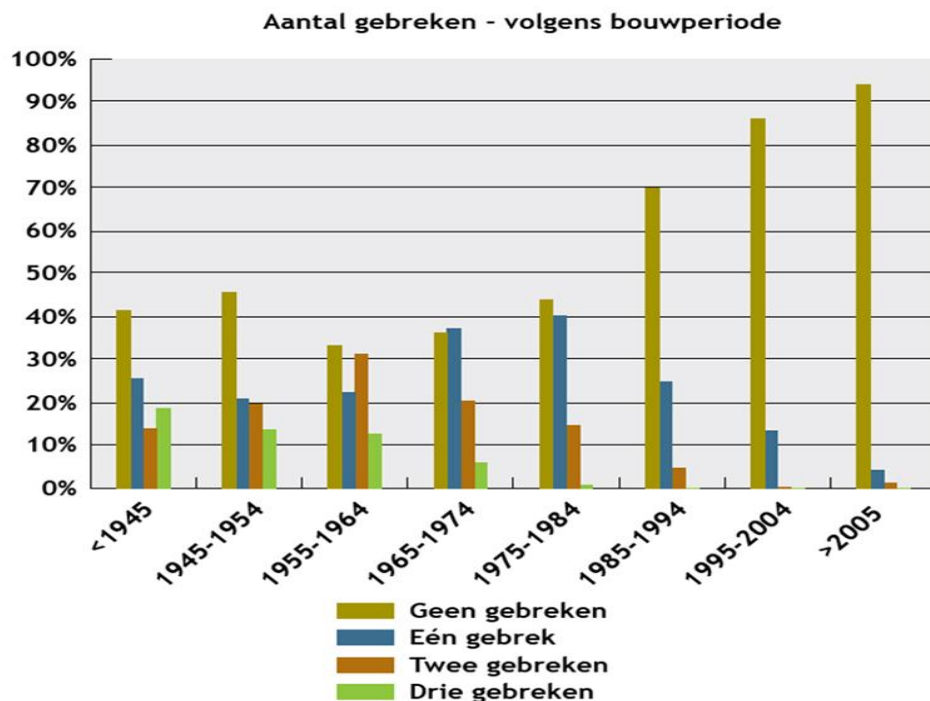
In 2010 organiseerde de VMSW een grootschalige bevraging naar de energiezuinigheid en algemene staat van sociale woningen. De sociale huisvestingsmaatschappijen leverden voor een totaal van 140.000 woningen tal van gegevens aan. Daaruit blijkt dat de woningen opgeleverd vanaf 1985 aan de isolatie-eis K70 voldoen en beschikken over isolerende beglazing en dakisolatie. Op enkele woningen na zijn ze ook allen voorzien van een hoog rendement centrale verwarming. Bij de woningen van voor 1985 zijn er een aanzienlijk aantal met een of meerdere gebreken op energetisch vlak. Globaal genomen voldoet 48% van het patrimonium niet aan een of meerdere eisen van het Vlaams Energierenovatieprogramma 2020.

Overzicht energetische kenmerken sociaal huurpatrimonium, 2010

	woningen	eengezinswoningen	appartementen
dubbel glas/dakisolatie/CV	52%	44%	60%
een of meerdere knelpunten	48%	56%	40%
enkele beglazing	23%	27%	18%
geen dakisolatie	28%	38%	16%
geen CV / elektrisch	20%	21%	19%
totaal	100%	100%	100%

Bron: VMSW, patrimoniumenquête 2010

Uit de bevraging naar andere tekortkomingen (vocht of schimmel, gebrekkige uitrusting, beperkt woonoppervlak, stabiliteit, veiligheid, ...) blijkt 52% van het patrimonium geen bijzondere problemen te hebben. Een vijfde van de woningen heeft toch meerdere problemen die op relatief korte termijn moeten worden verholpen. Ook hier lijkt 1985 als bouwjaar een breuklijn te vormen.



Het huidige instrumentarium in een notendop

Ten aanzien van (kandidaat-)eigenaars

Sociale koop

In 2010 werden door de VMSW 693 koopwoningen gegund en 485 koopwoningen opgeleverd; 633 koopwoningen werden verkocht aan een gemiddelde verkoopprijs van 166.100 euro.

Sociale leningen

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van verleden leenakten en kredietvolume van de bestaande stelsels van (bijzondere) sociale leningen.

	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 €
2010	2.346	322.378.119 €	1.463	201.062.333 €	1.801	173.930.471 €	5.610	697.370.923 €

Bron: VWF, VMSW, EKM's.

Verzekering gewaarborgd wonen

Sinds de heropstart op 1 april 2009 werden 18.945 aanvragen (toestand op 15 augustus 2011) bij het agentschap Wonen-Vlaanderen ingediend. Op jaarbasis komt dat neer op gemiddeld 8.579 aanvragen. Dat is een verdubbeling ten opzichte van de in het vroegere stelsel ingediende aanvragen (met jaarlijks gemiddeld 4.348 aanvragen). De jongste maanden kent het aantal aanvragen een dalende trend.

Momenteel werden 15.953 verzekeringen toegekend. Concreet betekent dit dat 23.930 ontleners beschermd zijn tegen inkomensverlies als gevolg van werkloosheid of ziekte.

Uit de analyse van de eerste schadestatistieken van de verzekeraar blijkt dat voor de verzekeringen afgesloten tot 31 december 2010 136 schadedossiers werden geopend. Op dat ogenblik waren 12.420 verzekeringen toegekend. In 87 gevallen was werkloosheid de oorzaak van het inkomensverlies. De totaal uitgekeerde tegemoetkoming ten laste van de verzekeraar bedroeg 299.263 euro.

Renovatiepremies

Renovatiepremie

Het aantal aanvragen voor een renovatiepremie is in 2010 sterk gedaald ten opzichte van 2009 als gevolg van de wijziging van het stelsel eind 2009 (ca. 22.400 tegenover 31.350). Het aantal goedgekeurde dossiers lag in 2010 wel een pak hoger dan in 2009 (ca. 22.500 tegenover 19.750), vooral omdat er een inhaaloperatie werd ingezet bij de dossierafhandeling. Begin 2010 bedroeg het dossiersaldo, dit is het aantal ingediende aanvragen waarvoor er nog geen beslissing genomen werd, ongeveer 15.000 dossiers. Eind 2010 was dit saldo al gedaald tot ongeveer 9.500 dossiers. In totaal werd in 2010 ongeveer 20.400 dossiers uitbetaald voor een bedrag van 126,9 mio euro. Als gevolg van de wijziging eind 2009 is het gemiddeld premiebedrag in 2010 gedaald van 6.500 euro naar ongeveer 5.000 euro.

Gedurende de eerste 6 maanden van 2011 zijn er een vergelijkbaar aantal aanvragen ingediend als tijdens de eerste 6 maanden van 2010 waardoor voor het ganse jaar 2011 een vergelijkbaar aantal aanvragen wordt verwacht als in 2010. Ook in de eerste helft van 2011 is de inhaaloperatie verder gezet van 9.500 dossiers naar 4.500 dossiers eind juni 2011, waardoor er een vergelijkbaar aantal dossiers zal worden goedgekeurd in 2011 als in 2010. De gemiddelde premie van de in 2011 goedgekeurde dossiers is opnieuw licht gestegen tot 5.130 euro. Bijgevolg zal er in 2011 een vergelijkbaar krediet nodig zijn als in 2010 om alle goedgekeurde dossiers te kunnen uitbetalen.

Vap

Bij de verbeterings- en aanpassingspremie is het aantal aanvragen in 2010 licht gestegen tegenover 2009 (van 13.700 naar 14.800). Doordat Wonen-Vlaanderen ook voor de verbeterings- en aanpassingspremie een inhaaloperatie heeft gedaan, werden er in 2010 wel aanzienlijk meer dossiers goedgekeurd: van 8.600 in 2009 naar 11.400 in 2010. Voor 2011 worden er eenzelfde aantal aanvragen verwacht als in 2010, waardoor het budget gelijk kan blijven.

Wonen in eigen streek

Tot 31 mei 2011 werden een 420-tal dossiers behandeld door de vier verschillende provinciale beoordelingscommissies (Limburg heeft geen provinciale beoordelingscommissie, omdat er geen Limburgse gemeenten voorkomen op de lijst), waarvan de overgrote meerderheid een positieve beoordeling kreeg van de commissie. Er werd met andere woorden een voldoende band met de gemeente aangetoond. Het grootste aantal dossiers worden geteld in Antwerpen en Vlaams-Brabant. In 2011 wordt Wonen in Eigen streek geëvalueerd.

Ten aanzien van huurders

Sociale woningen

In 2010 werden door de VMSW 1.914 huurwoningen gegund en 1.736 huurwoningen opgeleverd. In totaal worden 142.970 sociale huurwoningen door VMSW of SHM's verhuurd aan een gemiddelde huurprijs van 260 euro per maand.

Eind 2009 telde de wachtlijst 82.448 unieke kandidaat-huurders. De sociale woningbehoefte (unieke kandidaat-huurders na schrapping van dossiers ouder dan 10 jaar en mutatiedossiers) wordt geraamd op 60.032.

Huursubsidie

Eind 2010 ontvingen 6.356 huurders een tegemoetkoming vanuit het huursubsidiestelsel van 2007. Het aandeel van de verschillende doelgroepen betreft : 49% huurders van een SVK-woning, 20,5% daklozen, 13% senioren en mensen met een handicap, 8,5% huurders van een ongeschikt- en/of onbewoonbare woning en 9% huurders die in een te kleine of 'overbewoonde' woning wonen. Op jaarbasis ontvangen een 1.800-tal nieuwe begunstigden een huursubsidie.

Binnen het afgesloten stelsel van 1991 (dat uitdovend is) ontvingen 2.508 huurders eind 2010 een huursubsidie.

SVK

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 50 erkende SVK's actief, waarvan er 44 gewestelijke personeel- en werkingssubsidies ontvangen. Het aanbod van de SVK's bedroeg eind 2010 5.295 woningen, dit is een stijging met bijna 400 woningen tegenover 2009. Het werkingsgebied van de SVK's neemt ook toe. Eind 2010 had ruim 80 % van de Vlaamse gemeenten een SVK.

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 2010 19.499 huishoudens.

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 die de huur van een woning met zich meebrengt. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Momenteel verzorgen de huurdersorganisaties adviespermanenties in 36 gemeenten en steden in Vlaanderen. Eind 2010 waren 21.664 huurders / kandidaat-huurders lid van een huurdersorganisatie en beschikten 472 organisaties over een collectief abonnement.

Ten aanzien van gemeenten

Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden

Sinds de goedkeuring van het subsidiekader eind 2007 zijn er in Vlaanderen al 39 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, die een Vlaamse subsidie kregen voor een periode van drie jaar. Aan deze projecten nemen in totaal 193 Vlaamse gemeenten deel. Bijna twee op drie Vlaamse gemeenten hebben zich dankzij de mogelijkheid om voldoende personeel te kunnen inzetten in een intergemeentelijk samenwerkingsverband geëngageerd om een aantal doelstellingen op vlak van lokaal woonbeleid te gaan realiseren.

SD 0 Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen

Een doortastend woonbeleid moet 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 (met tijdshorizon 2020-2050).

2011

In 2010 - 2011 werden de eerste stappen ondernomen om het Woonbeleidsplan Vlaanderen op te maken. Een omvangrijke startnota maakt een grondige analyse van het wonen in Vlaanderen. Hiertoe worden de beschikbare onderzoeksgegevens en -resultaten over de woningen en de bewoners samengebracht (zie ook OD 6.5.2 Beleidsrelevant onderzoek). Parallel worden de maatschappelijke ontwikkelingen en hun gevolgen voor en de impact op de woonmarkt in Vlaanderen geanalyseerd. Tot slot wordt het huidige overheidsoptreden bondig geschetst en geanalyseerd.

Tegelijkertijd schrijft het Steunpunt Ruimte en Wonen, team Wonen, een toekomstverkenning waarin wordt ingegaan op de uitdagingen voor het Vlaamse woonbeleid en de maatschappelijke actoren. Dit essay vertrekt van de huidige trends op de woningmarkt, trekt deze door naar de toekomst en verkent de mogelijke richtingen.

Midden 2011 formuleerde de Vlaamse Woonraad in een advies een aantal krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid, met aanbevelingen voorafgaand aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Vanzelfsprekend zal ik over de beleidsopties met een ruimtelijke impact overleggen met mijn collega bevoegd voor de ruimtelijke ordening, zodat het Woonbeleidsplan Vlaanderen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen maximaal op elkaar zijn afgestemd.

In het najaar 2011 organiseren de afdeling Woonbeleid (departement RWO), het Steunpunt Ruimte en Wonen en de Vlaamse Woonraad een publieksmoment waarop deze drie bijdragen en het uitgewerkte planningsproces worden toegelicht. Om dit debat te stofferen, wordt een discussienota opgemaakt.

2012

Uit dit alles zal in 2012 een visienota worden gedistilleerd met strategische en operationele doelstellingen.

De ontwerp visienota wordt opnieuw voorgelegd aan de stakeholders op een debatdag. In het najaar van 2012 worden op basis van de visienota en het debat de prioriteiten van de respectieve actoren bepaald, in de gewenste instrumenten, in het statuut dat het Vlaamse Woonbeleidsplan bij voorkeur zal aannemen en in de mogelijkheden tot lokale doorwerking. Hierbij komen ook de bijkomende doelstellingen, uitdagingen en randvoorwaarden aan bod, net zoals de hiaten in kennis en de nood aan bijkomende gegevens of onderzoek.

Dit zal leiden tot een ontwerp van Vlaams Woonbeleidsplan, met de formulering van beleidsaanbevelingen die bijdragen tot de realisatie van de vooropgestelde toekomstvisie. Al naargelang de beslissingen met betrekking tot de definitieve vorm van het Woonbeleidsplan Vlaanderen en op basis van eventueel bijkomend onderzoek zal de ontwerpnota verder worden verfijnd tot aan de definitieve vaststelling in 2014.

SD 1: Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen

OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie

1.1.1. Uitvoeren decreet Grond- en Pandenbeleid

Operationalisering van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Om de integrale en onverkorte uitvoering van het decreet te verzekeren, wordt maximaal ingezet op de praktische werkbaarheid van het decreet. Daartoe is een engagement genomen samen met minister Muyters. Naast een aantal regelgevende initiatieven wordt ook regelmatig overleg tussen de betrokken actoren georganiseerd en neemt de administratie diverse vormingsinitiatieven.

Uitvoeringsbesluiten, beleidsplannen en evaluaties

In 2011 bereid ik een uitbreiding van de kredietregeling voor. In het najaar van 2011 zal ik een ontwerpbesluit aan de Vlaamse regering voorleggen, die in ieder geval de toekenning en aanwending

van kredieteenheden mogelijk maakt voor initiatiefnemers die hun sociale last uitvoeren door grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie.

In het najaar van 2011 en in 2012 zullen daarnaast de volgende nieuwe 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 (zie hierna).
- een besluit dat de nadere regels bepaalt voor de jaarlijkse metingen die gedaan worden met het oog op de eventuele invoering van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing, alsook de procedure voor inning en invordering van die heffing (zie hierna, punt 1.1.2).
- een besluit dat de nadere regeling m.b.t. het rollend Grondfonds vaststelt (zie hierna).
- een besluit dat een nieuwe, geactualiseerde lijst van gemeenten vaststelt die onderworpen zullen zijn aan de maatregel “wonen in eigen streek” (zie hierna, onderdeel 1.6.1 van OD 1.6. Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd).

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

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

Het ontwerpbesluit ‘tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets’ werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 27 mei 2011. De definitieve goedkeuring wordt verwacht in het najaar van 2011. Dit besluit maakt de monitoring van de voortgang van het BSO en de uitvoering van de tweejaarlijkse voortgangstoets door het Agentschap Wonen mogelijk.

Het Rollend Grondfonds

Op 21 januari 2011 bereikte de Vlaamse regering een principieel akkoord over de oprichting van een Rollend Grondfonds. Het fonds zal strategische en grotere gronden verwerven in gemeenten en regio's met hoge grondprijzen. Deze gronden staan in het teken van een betaalbaar woonaanbod, waarbij combinaties worden beoogd van een sociaal woonaanbod, Vlabinvest-woningen, een bescheiden woonaanbod, studentenhuisvesting of zorginstellingen. Door een slimme verdeling van de aangekochte gronden kan er gezorgd worden voor de juiste sociale mix in regio's waar onvoldoende gronden voorradig zijn om deze doelstelling te realiseren.

Het Rollend Grondfonds zal beschikken over 50 miljoen euro. Door het rollend karakter van het fonds zal het kapitaal geherinvesteerd worden, zodat het fonds kan blijven investeren in de verwerving en ontwikkeling van gronden.

De decretale basis voor de oprichting van het Rollend Grondfonds, in de schoot van de VMSW, wordt ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Dat gebeurt in het kader van het ontwerp van wijzigingsdecreet m.b.t. het grond- en pandenbeleid, dat op 24 juli 2011 definitief werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

In het najaar van 2011 zal ik bovendien een uitvoeringsbesluit aan de Vlaamse Regering voorleggen, dat voorziet in de oprichting van het Rollend Grondfonds en een nadere regeling bevat voor de organisatie en de werking van het fonds. De lijst met gemeenten waarbinnen het Rollend Grondfonds actief zal zijn, zal op basis van objectieve criteria vastgesteld worden en als bijlage bij het besluit gevoegd worden.

Decreetwijzigingen

Op 24 juni 2011 hechtte de Vlaamse regering haar definitieve goedkeuring aan een ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Met dit wijzigingsdecreet moet de afstemming tussen diverse beleidsinitiatieven die relevant zijn voor het decreet grond- en pandenbeleid (Vlabinvest-woningen, wonen en ruimtelijke ordening, wonen en welzijn, wonen en studentenhuishuizing, ...) uitgeklaard worden. Daarnaast zullen gemeenten die zeer actief zijn op vlak van sociale woningbouw en de realisatie van een bescheiden woonaanbod meer autonomie krijgen om flexibel om te gaan met de normen van het decreet zodat er meer wijkgericht gewerkt kan worden. Het ontwerpdecreet zal in het najaar van 2011 worden besproken en gestemd in het Vlaams Parlement.

1.1.2. Gronden en panden activeren

In het kader van de wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid, waarvan het ontwerpdecreet op 24 juni 2011 definitief werd goedgekeurd door de Vlaamse regering, zal de regeling m.b.t. de uitzonderlijk gewestelijke leegstandsheffing strenger 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 pas 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. Ook aan de modaliteiten van de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing zal gesleuteld worden, alsook de wijze van inkohieren wordt verduidelijkt.

In het najaar van 2011 wordt samen met minister Muyters een uitvoeringsbesluit ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd, waarin de regels worden vastgelegd om te beoordelen of een gemeente voldoet aan de voorwaarden opdat het Vlaamse Gewest er een uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing kan invoeren, alsook de procedure voor de inning en de invordering van de heffing. Met het oog op de rechtszekerheid en de duidelijkheid wordt ervoor geopteerd de regeling m.b.t. de gemeentelijke leegstandsregisters eveneens in het besluit op te nemen.

In 2012 wordt ook onderzocht 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.

1.2.1. Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd

De voorwaarden voor een sociale lening en de sociale interestvoeten kunnen verschillen al naargelang de instelling. Dat is geen ideale situatie voor mensen op zoek naar een betaalbare woning. Bovendien maakt het een eenduidige en transparante evaluatie door de overheid erg moeilijk. Zoals aangekondigd heb ik een volledige en grondige financiële audit van het VWF en de VMSW laten uitvoeren, waaruit bleek dat de solvabiliteit van het Vlaams Woningfonds tegen 2020 ernstig in het gedrang komt. De Vlaamse Regering heeft daarom beslist om de sector van de gesubsidieerde sociale leningen grondig te hertekenen. In eerste fase zal tegen 2012 een nieuw, ééngemaakt leningenbesluit worden opgesteld met gelijke rentevoeten en gelijke voorwaarden voor iedereen, ongeacht bij welke instelling men aan de deur klopt. De nieuwe rentevoeten blijven in functie van het gezinsinkomen en het aantal kinderen en zullen in elk geval een flink stuk onder de marktprijzen blijven.

In een tweede fase zullen alle bijzondere sociale leningen in de toekomst door één leningeninstantie worden uitgegeven. De leningsactiviteiten van het VWF en van de VMSW worden dus samengevoegd. De regering besliste hiervoor beroep te doen op externe juridische en financiële adviezen. Inmiddels heeft de juridisch adviseur een analyse gemaakt van de mogelijke opties en vanaf oktober zal ook de financieel-economisch adviseur de werkzaamheden kunnen aanvangen. Op basis van beide adviezen zal de definitieve juridische en financiële structuur worden bepaald. Het staat wel vast staat dat er in het businessplan waterdichte garanties moeten komen om de financiële gezondheid van de nieuwe vennootschap op lange termijn te waarborgen.

Ook met betrekking tot de regelgeving rond de sociale leningen die door EKM's worden verstrekt, de niet gesubsidieerde leningen, zal ik nog dit jaar een besluit aan de Vlaamse Regering voorleggen. Hierin worden de erkenningsvoorwaarden voor EKM's bijgesteld met het oog op een grotere professionalisering van de sector. Als EKM's minder dan 24 leningen per jaar verstrekken, kunnen ze hun erkenning op termijn verliezen. Schaalvergroting, fusies en samenwerking zal resulteren in een slagkrachtigere en efficiëntere sector. Er komen ook enkele wijzigingen in de leningsvoorwaarden die voornamelijk tot doel hebben om alle leningsvoorwaarden, voor zowel gesubsidieerd als niet-gesubsidieerde leningen, op elkaar af te stemmen. Het is immers de bedoeling dat de verschillen in de toekomst enkel nog blijven bestaan op het vlak van inkomensgrenzen, rentevoet en maximale verkoopwaarde van de woning, zodat de sociale (en niet-gesubsidieerde) leningen maximaal complementair kunnen worden ingezet met de bijzondere sociale (gesubsidieerde) leningen.

In aansluiting op de financiële inspecties bij de erkende kredietmaatschappijen in 2009 heeft het agentschap Inspectie RWO in 2010 en 2011 aan de hand van steekproeven een wettigheidsonderzoek uitgevoerd naar de hypothecaire leningen bij het Vlaams Woningfonds en bij de VMSW.

OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.

1.3.1. Bescheiden woonaanbod uitbouwen

Het decreet Grond- en Pandenbeleid biedt mensen zicht 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 gebouwd –, 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. Met de definitieve goedkeuring van het ontwerp van wijzigingsdecreet door de Vlaamse Regering op 24 juni 2011 wordt hier een bijkomend instrument bijgevoegd. Het wijzigingsdecreet voorziet in de mogelijkheid voor gemeenten om een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen opstellen, waardoor er bijkomende normen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving kunnen worden opgelegd. Daarnaast zorgt het wijzigingsdecreet ervoor dat de huidige norm voor de categorie 'overige woningen' van het bescheiden woonaanbod, waarmee hoofdzakelijk appartementen beoogd worden, nl. een bouwvolume van ten hoogste 240m³, wordt verhoogd met 50m³ vanaf de derde slaapkamer.

Daarenboven worden vanaf 2012 concrete projecten opgestart waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen de bouw en het beheer van bescheiden huurwoningen op zich nemen. Bijzondere aandacht gaat naar starters die het moeilijk hebben op de woningmarkt. 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. De grote meerwaarde van deze bijkomende taak voor sociale

huisvestingsmaatschappijen is dubbel: het is niet alleen een bijkomende piste om betaalbaar wonen te realiseren voor iedereen, het laat ook toe om sociaal en bescheiden woonaanbod te mixen in een wijk of zelfs in een appartementencomplex. Langs deze weg kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen stapsgewijs evolueren naar volwaardige woonmaatschappijen. Daarnaast biedt dit ook wat extra financiële ademruimte voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.

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

Het groeiend eigenwoningbezit in Vlaanderen heeft een keerzijde. De huurmarkt is steeds meer een restmarkt in Vlaanderen. Simultaan met de groei van het aantal eigenaar-bewoners krimpt de private huurmarkt. Niet alleen zijn er steeds minder huurders, het profiel van die huurders wordt ook steeds zwakker. Dit heeft dan weer een effect op de investeringsbereidheid en de kwaliteit van het aanbod. De private huurmarkt staat m.a.w. zwaar onder druk. Een gevarieerd pakket aan maatregelen dat zowel gericht is op de investeringsbereidheid van de eigenaar als op de betaalbare kwaliteit voor de huurder, is noodzakelijk.

1.3.2.1 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod

De investeringsbereidheid op de private huurmarkt staat onder druk. Vooral de steeds groter wordende risico's zet verhuurders aan op zoek te gaan naar alternatieve beleggingen. Via de versterking van de sociale verhuurkantoren (punt 1.4.3), en het stelsel gewaarborgd huren en verhuren (punt 3.3) wordt zeer concreet op deze problematiek ingespeeld.

Het Vlaams regeerakkoord stelt dat erover gewaakt wordt dat verhuurders die overheidssteun ontvangen ook faire huurprijzen hanteren.

De private huurmarkt is weinig transparant. Het is voor de huurder zeer moeilijk in te schatten of de door de verhuurder aangerekende huurprijs billijk is. Daarom werd het Steunpunt Ruimte en Wonen in 2010 gevraagd 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 richthuurprijzen (zie punt 6.5.2.). Het onderzoek wordt in het najaar van 2011 afgerond.

1.3.2.2 Verruiming van de huursubsidie

Op 27 mei 2011 heeft de Vlaamse Regering principieel beslist om de Vlaamse huurpremie in te voeren. De Vlaamse huurpremie is een financiële tegemoetkoming voor huurders op de private huurmarkt met een zeer laag inkomen, die al 5 jaar of langer wachten op een sociale huurwoning. 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 wachten er nog te veel mensen op een sociale woning. Zij hebben tijdelijke ondersteuning nodig van de overheid in afwachting van een definitieve woonoplossing. Met de huurpremie krijgen zij een tijdelijke overbrugging tot ze een sociale woning krijgen. De maximum inkomensgrens voor de huurpremie bedraagt 15.830 euro (zowel voor koppels als voor alleenstaanden, plus 1.420 euro per persoon ten laste). In totaal zal het bij de huurpremie gaan om een 6.000-tal huurders, als startgroep bij de inwerkingtreding van het stelsel, en een 2.000 tal personen op jaarbasis. De huurpremie wordt afgestemd op de huurprijs en de gezinsgrootte en bedraagt 120 euro per gezin, met maximaal een derde van de huurprijs. Daarbovenop komt 20 euro per persoon ten laste. Bovendien zullen alle rechthebbenden een maand voor ze de wachttijd van 5 jaar bereikt hebben automatisch worden aangeschreven, en ontvangen ze de premie van zodra ze een eenvoudig

invulformulier en een kopie van het huurcontract aan het agentschap Wonen-Vlaanderen bezorgd hebben. De huurpremie werd in het najaar 2011 voorgelegd aan de Vlaamse Regering, ter definitieve goedkeuring en zal in 2012 in werking treden.

Hiernaast bestaat er een stelsel van huursubsidie (een vernieuwd stelsel uit 2007 en een afgesloten stelsel van 1991) dat gebaseerd is op een verhuisbeweging. In het najaar 2011 wordt een evaluatie uitgevoerd, op basis waarvan dit stelsel zal worden geïntegreerd in het BVR Vlaamse huurpremie. Op die manier zullen de verschillende systemen zoveel mogelijk op elkaar afgestemd zijn.

OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.

1.4.1. Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten

De VMSW maakt de private actoren wegwijs in de realisatie van sociale lasten en de vereisten om de nodige attesten te verkrijgen. De VMSW heeft de eerste deelattesten afgeleverd, hierdoor zijn momenteel een 200-tal woningen gepland in functie van een sociale last. De eerste oplevering vindt nog dit jaar plaats. 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.

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

Middels overleg met de private sector zullen private initiatiefnemers extra gestimuleerd worden om sociale woningen te realiseren.

1.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

De VMSW en de verenigingen van huisvestingsmaatschappijen VVH-VLEM hebben onderzoek verricht naar doorlooptijden. Dat resulteerde in een lijst van frequent voorkomende knelpunten bij de realisatie van woonprojecten. Om het bouwproces en infrastructuuraanleg beter op elkaar af te stemmen, werden alvast een aantal oplossingen naar voren geschoven.

Een, tussen de VMSW, Onroerend Erfgoed en VIOE zijn samenwerkingsverbanden afgesproken, zodat er sneller kan worden gestart met de archeologische screening van terreinen. Er werd ook een overeenkomst afgesloten om het bestaande sociale woningbouwpatrimonium naar erfgoedwaarde te (laten) screenen, zodat bij vervangingsbouw- of renovatiedossiers vooraf rekening gehouden kan worden met erfgoedwaarde (tot nu toe werd Onroerend Erfgoed ook pas na aanvraag bouwvergunning bij een project betrokken). Dit moet het mogelijk maken om sneller te starten met de aanleg van infrastructuur. De ervaring leert ook dat de coördinatie van de vele actoren betrokken bij de aanleg van infrastructuur (gemeenten, nutsbedrijven, VMSW, SHM, rioolbeheerders en ontwerp bureaus) niet steeds gesmeerd loopt, waardoor vertraging ontstaat. Deze coördinatie en de dossieropvolging is nu grotendeels in handen van de VMSW waar tegen achterstand wordt gestreden. Ook het personeelsverloop en de reorganisatie van het vroegere Gesubsidieerde Infrastructuur zijn bezwarende factoren. Daarom wil ik andere actoren aanmoedigen om het bouwheerschap van infrastructuur op te nemen. Het verschil in subsidie voor infrastructuur per gerealiseerde woning tussen de VMSW als bouwheer en anderen wens ik weg te werken.

Twee, het is vrij moeilijk om tijdens de aanleg van de infrastructuur soepel in te spelen op wijzigingen in het bouwdoossier. Dat heeft voornamelijk te maken met de vrij ingewikkelde subsidieprocedure die samengaat met de programmering en vastleggingen per project. Om de realisatie vlotter te trekken zal zal de financiering bij de VMSW zelf voorzien worden. Deze maatregel wordt opgenomen in het programmeringsbesluit.

Wat de kwaliteit van de woningbouw betreft, wordt in 2011- of ten laatste in het voorjaar 2012- het standaardbestek B aangepast waardoor houtskelet en andere systeembouw meer aandacht zal krijgen. In 2012 volgt dan een herziening van de C, met aanpassingen naar toegankelijkheid, maar ook met meer oog voor economie en compactheid van de woningbouw om te trachten de bijkomende structurele meerkost (E60 komt vrij kort na E80) te kunnen compenseren. In afwachting van deze aanpassingen, werd de Vlaams Bouwmeester gevraagd om hierover aanbevelingen te formuleren.

Om de woonkwaliteit voor de huurders te verbeteren is ook de renovatie of vervanging van bestaand patrimonium zeer belangrijk. De patrimoniumenquête van de VMSW naar noodzakelijke energetische ingrepen in het bestaande patrimonium werd afgerond. Hieruit bleek dat voor de Europees opgelegde doelstellingen om de vermindering van CO₂-uitstoot te realiseren een zeer zware inspanning nodig is. De VMSW heeft een handleiding en planningsaanpak voor renovatie en vervangingsbouw opgesteld. Op basis daarvan zullen de SHM's worden gestimuleerd om een renovatieplan op te stellen en uit te voeren.

De huurinkomsten worden gekoppeld aan de energetische kwaliteit van de woning. Er komen stimuli voor SHM's die nodige energetische (en andere) ingrepen aan hun patrimonium met bekwame spoed aan te pakken.

1.4.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

Ter voorbereiding van de verdere verruiming van het aanbod en de werking van de sociale verhuurkantoren in Vlaanderen, werd een grondige swot-analyse en evaluatie van de sector uitgevoerd. Op basis daarvan wordt, in nauw overleg met de sector, het erkennings- en subsidiebesluit aangepast. De krijtlijnen hierbij zijn: aflijnen en versterken van de kerntaken van een SVK, woninggroei met minimale schaalgrootte ondersteunen, de werkingsgebieden rationaliseren en harmoniseren, samenwerking met lokale SHM's en andere actoren en de lokale verankering en inbedding stimuleren.. Wat de financiering betreft, komt het erop aan duidelijk op elkaar afgestemde keuzes te maken m.b.t. kosten ten laste van eigenaar, kosten ten laste van de subsidiëring en reserve-opbouw. De krachtlijnen zijn de basis om een concreet voorstel uit te werken van nieuwe regelgeving voor de SVK-sector in de tweede helft van 2011.

OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd

De huurprijsberekening die vanaf 2012 zal worden gehanteerd moet voor meer eenvoud en transparantie zorgen, en tegelijk de betaalbaarheid voor de huurder beter garanderen.

De voorbije 4 jaren was een geleidelijke overgangperiode van het oude naar het nieuwe systeem. In 2012 wordt de nieuwe huurprijsberekening effectief ingevoerd. Dit zal opnieuw zodanig gebeuren dat er geen grote verschuivingen meer te verwachten vallen ten opzichte van dit jaar. Tegelijk wordt nog eenmaal een maatregel ingebouwd, die individuele verschuivingen binnen de perken moet houden. Deze maatregel is vooral bedoeld als vangnet, bijvoorbeeld om eventuele vergissingen in de vorige jaren niet te laten uitmonden in een al te groot verschil in 2012. De nieuwe berekening zorgt in elk geval voor een grotere gelijkheid tussen de huurders van verschillende SHM's met eenzelfde inkomen in eenzelfde type woning. Hierdoor zagen maatschappijen met relatief meer huurders met lager inkomen hun huurinkomsten vaak dalen. Dat was voorzien en was ook de reden voor de totstandkoming van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). Die zal dan ook stijgen, van 11 miljoen initieel naar een verwachte 17,5 miljoen voor het jaar 2011. Door aanpassingen in het financieringssysteem wil ik voorkomen dat deze stijging zich in de toekomst nog verder zal doorzetten. De GSC moet gestabiliseerd worden.

In de loop van 2012 zal verder onderzoek gebeuren naar de manier waarop een energiecorrectie in de huurprijsberekening kan worden uitgebouwd. Hierover vond in 2011 een onderzoek plaats. Een belangrijke conclusie was dat er, gezien de relatief hoge vereisten qua energieprestatie, niet erg veel

marge is voor energiebesparing bovenop die normen. De nodige investeringen zijn relatief hoog in vergelijking met de te verwachten besparing op de energiefactuur. Dat betekent dat het concept van de energiecorrectie zoals het nu in het Kaderbesluit Sociale Huur is ingeschreven moeilijk toepasbaar is. In plaats van de focus enkel te leggen op woningen die merkkelijk beter presteren dan genormeerd voor nieuwbouw, zal er ook een onderscheid moeten worden gemaakt tussen de woningen die vroeger gebouwd werden en die dus niet noodzakelijk aan de huidige normen voldoen. Er zal dus een systeem moeten komen dat zowel een surplus kan betekenen voor de betere woningen als een korting voor slechtere woningen. Zo'n systeem garandeert de huurder een beter evenwicht in de totale woonkost van de huurder. Voor de verhuurder is er via een lichte huurprijsverhoging a return on investment. Uiteraard blijft het principe dat de meerprijs voor de huurder kleiner moet blijven dan de besparing op de energiefactuur.

De invoering van een onderbezettingsvergoeding wordt verder onderzocht. Uit de rondvraag in begin 2011 bleek duidelijk dat de sector geen voorstander is van een algemeen opgelegde regeling. De huisvestingsmaatschappijen zien liever een aanmoedigingsbeleid in plaats van een sanctionerend beleid, bijvoorbeeld door een verhuispremie toe te kennen. Daarnaast zijn ze bezorgd over de sociale cohesie, die door de in- en uitstroom in sommige wijken onder druk kan komen te staan. Een algemene regeling hoeft geen afbreuk te doen aan deze opmerkingen. Integendeel. Zo is het nodig dat er rekening wordt gehouden met de lokale context en met de samenstelling van het patrimonium van de verhuurder. Als er een tekort is aan kleinere woningen, kan en hoeft er niet op dezelfde manier gehandeld worden als wanneer er vooral een tekort is aan grotere woningen. In de programmering van nieuwe en te renoveren woningen moet er in dat geval wel gestreefd worden naar een meer evenwichtige samenstelling.

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 'wonen in eigen streek'. Deze maatregel wil 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. De doelgemeenten werden vastgesteld in een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. Daarbij wordt een beperkt aandeel van woningen gedurende een periode van twintig jaar voorbehouden aan mensen die een voldoende band hebben met de gemeente.

In het regeerakkoord benadrukt de Vlaamse regering dat ze het volledige beleid rond het recht op wonen in eigen streek verder zal garanderen en zo nodig uitbreiden. De maatregel wordt in 2011 geëvalueerd. Vervolgens zal tegen september 2012 een nieuwe lijst met doelgemeenten worden opgesteld, voor de toepassing van de maatregel wonen in eigen streek. Hierdoor kunnen ook nieuwe gemeenten er gebruik maken, voor zover zij voldoen aan de selectiecriteria.

1.6.2. Vlabinvest

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse rand rond Brussel is en blijft een prioriteit voor de Vlaamse regering. Er zal blijvend ingezet worden op de verdere financiering van bijkomende woongelegenheden en op de aanleg van een strategische grondvoorraad. De samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen zal verder worden versterkt zodat gezamenlijke projecten kunnen worden ontwikkeld. Een en ander is opgenomen in het akkoord over de oprichting van het Rollend Grondfonds, dat de Vlaamse regering in het kader van de wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid afsloot.

Op 24 juni 2011 hechtte de Vlaamse regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van wijzigingsdecreet m.b.t. het grond- en pandenbeleid. Een van de aanpassingen waarin het wijzigingsdecreet voorziet, betreft de Vlabinvest-woningen en –kavels. Als zij in de periode 2011-2020 gerealiseerd worden, tellen ze mee 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 wordt verwezen naar onderdeel 1.1.1 van OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie.

Op 15 juli 2011 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering m.b.t. de werking en het beheer van Vlabinvest. Dit besluit zal het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 vervangen. Inhoudelijk komt het neer op een actualisatie van de bestaande regelgeving en een afstemming op het Kaderbesluit Sociale Huur en het Overdrachtenbesluit. Het nieuwe besluit zal in het najaar van 2011 definitief goedgekeurd worden. 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

OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren

Mensen hechten veel belang aan hun wijk. 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 stadsvernieuwingsprojecten, samenwerking met de Vlaamse bouwmeester, het departement Ruimtelijke Ordening en via informatie-uitwisseling.

De Vlaamse overheid stelt middelen ter beschikking om bij grotere sociale woonprojecten stedenbouwkundige studies en masterplannen op te stellen. Hierbij 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 nodig 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 nog nood is aan bijkomende initiatieven op dat vlak.

Er komt overleg met de VVSG en het departement Ruimtelijke Ordening over de sterk uiteenlopende en vaak kostprijsverhogende eisen die gesteld worden bij vergunningsaanvragen voor infrastructuur.

Samen met het Team Vlaams Bouwmeester zullen er acties ondernomen worden om modelprojecten sociale woningbouw op te starten, in samenwerking met de VMSW, met het oog op 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.

O.D 2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit

Energiezuinigheid is een belangrijk aspect van de kwaliteit van een woning. Daarom werden in 2011 energienormen toegevoegd aan de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. In 2012 zullen eigenaars van huurwoningen hierover uitgebreid geïnformeerd worden.

Ook in de sociale huisvesting, waar al een hoge energiestandaard wordt gehanteerd, zijn nog aanpassingen nodig om de energieprestaties van het ouder woonpatrimonium op te krikken. Deels gebeurt dat vandaag al in renovatieprojecten of specifieke aanpassingprojecten zoals beglazing vervangen door hoogremendementsbeglazing en dakisolatie aanbrengen. 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 VMSW heeft in overleg met VEA meegewerkt aan de opleiding van E-peil certificatoren waardoor sneller een overzicht van de energetische staat van het sociale woningpatrimonium bekomen werd. Er werd ook Europese steun verkregen voor het energieplatform dat de VMSW samen met Power House heeft opgericht en waar kennis (metingen en opvolging) en ervaringen worden uitgewisseld.

De hoogte van de energiefactuur is ook afhankelijk van het gedrag van de bewoner. Binnen de sociale huisvestingssector is meegewerkt aan energiejacht (waarin een aantal bewoners hun energiegebruik monitoren en met eenvoudige gedragsregels weten te verminderen). Momenteel wordt een energievolgingsproject 'Ice wish' dat ook kadert in een Europees project, opgestart bij SHM Nieuw Dak uit Genk. Hierin kunnen alle verbruiken door de bewoners online (via een scherm) worden opgevolgd.

OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren***2.3.1. Renovatiepremies***

In 2010 werd er onderzocht of het mogelijk was om de renovatiepremie en de verbeterings-en aanpassingspremie te integreren. Uit dit onderzoek bleek dat het onmogelijk is om binnen eenzelfde budgettair kader te komen tot één premiestelsel dat voor elke specifieke doelgroep het beste van de twee premiestelsels behield, zonder dat er nadelen aan te pas kwamen. Het voordeel van de twee aparte premies is dat elke premie zich specifiek kan richten op haar eigen doelgroep. Uit het onderzoek bleek wel dat de beide stelsels nog beter op elkaar kunnen afgestemd worden. Deze afstemming komt er, zodat het voor de eigenaar gemakkelijker zal worden om een premie aan te vragen.

2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium

De kwaliteitsnormen voor nieuwe sociale woningen liggen hoog, onder meer 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 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.

In 2011 komt er een duidelijke meerjarenplanning om tegen 2020 iedere sociale woning te voorzien van dakisolatie, dubbele beglazing en een rendabel verwarmingssysteem, 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 aangezet worden om iets aan de situatie te doen.

Daarnaast lopen er 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.

De omvang van de nodige renovaties is berekend op 2,9 miljard euro. Voor een deel hiervan wordt gerekend op tussenkomsten van Europa, voor een deel worden de kosten gerecupereerd door hogere huurinkomsten (waarbij de totale woonkost voor de sociale huurder dankzij de energiewinsten niet mag verhogen), maar er kan niet ontkend worden dat de nodige budgetten voor renovatie en vervangingsbouw zwaarder zullen doorwegen op de investeringsprogramma's dan de 30% van het totale programma die tot nu werd voorzien.

De renovatieaanpak is opgevat als een beslissingskader waarmee aan de hand van gefundeerde ramingen en berekeningen i.v.m. terugwintijden van energetische ingrepen wordt nagegaan of een gebouw moet worden vervangen, of kan worden gerenoveerd dan wel deels kan worden aangepast om toch later te worden vervangen. De terugverdienwinsten moeten immers ook tegenover de draagkracht van de SHM en de beschikbaarheid van middelen van het Vlaams Gewest geplaatt worden.

OD 2.4 + OD 2.5 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

2.4.1 Regelgevende initiatieven in 2011

De regelgeving op vlak van de sanctionerende instrumenten voor woonkwaliteitsbewaking werd in 2011 verfijnd en bijgestuurd. De decreetswijziging werd goedgekeurd op het parlement op 29 april 2011 en kreeg uitvoering via het BVR van 20 mei 2011. Een tweede uitvoeringsbesluit werd principieel goedgekeurd op de Vlaamse regering op 15 juli 2011, met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad en de Raad van State. Dit besluit bevat drie delen: de uitvoering van de minimale energetische kwaliteitsvereiste voor woningen, de bijsturing van de vernieuwde technische verslagen voor woningen en kamers en de invoering van een technisch verslag voor het onderzoeken van kamers voor seizoensarbeiders.

In 2012 zal het vernieuwd technisch verslag in de praktijk worden toegepast en zal er ruime aandacht gaan naar communicatie met verhuurders.

2.4.2 Geplande initiatieven in 2012

In een nieuwe decreetwijziging worden het instrumentarium en de procedures in 2012 verder aangescherpt. Via de decreetwijziging zal eerst het Kamerdecreet geïntegreerd worden in de Vlaamse Wooncode. Dit zal leiden tot een meer coherente, afgestemde regelgeving voor kamers en woningen.

Vervolgens zal het procedureverloop in de decreetwijziging beter gestroomlijnd worden met bijzondere aandacht voor de beroepsprocedure en de opheffingsprocedure. De beroepsprocedures staan momenteel niet op punt. Tegen een besluit kan een eigenaar of huurder beroep aantekenen bij de minister, tegen het (uitblijven van) een conformiteitsattest moet een beroep worden ingediend bij de provincie en tegen het niet opheffen van een besluit bestaat er al helemaal geen beroepsprocedure. In de decreetwijziging zullen de verschillende beroepsprocedures op elkaar worden afgestemd.

Ten slotte wordt in de decreetwijziging de rol van de gemeente versterkt.

Woonkwaliteitsbewaking is een samenspel tussen de gemeente, het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie. Aangezien de gemeente het dichtst bij het woongebeuren staat, is haar rol cruciaal. Zoals aangekondigd in het witboek interne staatshervorming wordt de autonomie van de lokale besturen op vlak van woonkwaliteitsbeleid versterkt. Uitgangspunt is een zo efficiënt mogelijke samenwerking tussen de gemeenten en het Vlaams Gewest. Gemeenten die al jaren investeren in de uitbouw van een woningkwaliteitsbeleid, worden aangemoedigd deze goede praktijk verder te zetten. Zo hebben de gemeenten met de decreetwijziging van 29 april 2010 de mogelijkheid gekregen om ambtshalve conformiteitsattesten uit te reiken. Daardoor kunnen ze het attest beter inzetten als 'bindmiddel' tussen de verschillende bestaande instrumenten en kunnen de woningonderzoeken, uitgevoerd door verschillende instanties, beter op elkaar worden afgestemd. In 2012 wordt de plaats van het conformiteitsattest in het woonkwaliteitsinstrumentarium verder uitgebouwd.

Naar analogie met de ontvoogding van de gemeenten in ruimtelijke ordening, wordt in de Vlaamse Wooncode de mogelijkheid ingeschreven om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring autonoom af te handelen. Dat betekent dat gemeenten die aan bepaalde voorwaarden voldoen, vrijgesteld worden van de verplichting om bij elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring het advies van Wonen-Vlaanderen in te winnen (zie punt 2.4.2).

Daar tegenover staat dat Vlaanderen, in gemeenten waar het woonbeleid nog in de kinderschoenen staat, blijft investeren in vorming en ondersteuning, zowel individueel als via de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid.

Daarnaast staan een aantal flankerende maatregelen op stapel die tot een betere samenwerking en afstemming moet leiden tussen het Vlaams Gewest en de gemeenten.

2.4.3 Structurele samenwerking centrumsteden, sociale verhuurkantoren en Vlaanderen

Een structurele samenwerking tussen de centrumsteden, de sociale verhuurkantoren en Vlaanderen is een prima middel om de woningkwaliteit van nieuw in huur te nemen woningen te verzekeren. In een aantal centrumsteden is er al een goede samenwerking tussen de stad en het SVK, de andere centrumsteden zijn bereid om een samenwerking op te starten. Bedoeling is om elke woning die te huur wordt aangeboden zo snel mogelijk te onderzoeken, zodat het SVK vóór het afsluiten van het huurcontract een goede inschatting kan maken van de woningkwaliteit. In de loop van 2011 werden hieromtrent verkennende gesprekken gevoerd. In het najaar van 2011 wordt met elke centrumsteden en betrokken SVK's een samenwerkingsprotocol afgesloten, rekening houdend met de bestaande (samen)werking en de lokale aandachtspunten. Het project wordt na een jaar geëvalueerd.

2.4.4 Draaiboek urgente situaties

Ten slotte werd in 2011 gewerkt aan een draaiboek dat gemeenten kunnen gebruiken als ze geconfronteerd worden met een acuut veiligheids- en gezondheidsrisico in een woning. In dergelijke situaties maakt de gemeente best gebruik van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet om de woning onbewoonbaar te verklaren. Maar omdat weinig gemeenten echt goed vertrouwd zijn met de toepassing van deze regelgeving, werd een draaiboek uitgewerkt met concreet stappenplan, nuttige tips en aandachtspunten. Het draaiboek wordt eind 2011 afgerond en toegevoegd aan het handboek 'De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken', dat terug te vinden is op www.bouwenenwonen.be.

2.4.5 Opleiding woningkwaliteitscontroleurs

Wonen-Vlaanderen heeft een uitgebreid vormingspakket ontwikkeld voor zijn eigen woningcontroleurs en de controleurs van de Vlaamse Wooninspectie. Voor de lokale controleurs werden tot hier toe hoofdzakelijk theoretische opleidingen gegeven en recent ook al een meer doorgedreven en praktijkgerichte opleiding. Vanaf het najaar van 2011 zullen deze vormingsinitiatieven verder gezet en verfijnd worden voor gemeentelijke en intergemeentelijke controleurs (zie OD 6.1). Een degelijke vorming draagt immers bij tot een meer verspreide en doorgedreven kennis van de woningkwaliteitsnormen en hun toepassing en zou moeten resulteren in een grotere eenvormigheid bij de beoordeling van de kwaliteit van woningen.

2.4.6 Proefproject recuperatie herhuisvestingskosten

Eén van de instrumenten voor de herhuisvesting van de huurders is de mogelijkheid tot recuperatie van de herhuisvestingskosten bij de verhuurder door de gemeenten, via een gerechtelijke procedure. Hoewel dit instrument als principe in de Vlaamse Wooncode is ingeschreven, wordt het in de praktijk zelden toegepast. Een gebrek aan ervaring en onvoldoende middelen voor de prefinanciering van die kosten blijven belangrijke hinderpalen. Daarom werd eind 2010 een proefproject opgestart, waarbij de terugvordering van herhuisvestingskosten bij de eigenaar wordt uitgetest.

In 2011 werd het proefproject verder uitgewerkt en concreet gemaakt: tussen een aantal gemeenten en het Herstelfonds van het agentschap Inspectie RWO werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, waarbij de door de gemeente gemaakte herhuisvestingskosten door het Herstelfonds worden teruggevorderd bij de eigenaar. Het Herstelfonds draagt ook het risico wanneer deze kosten niet teruggevorderd zouden kunnen worden (bv. bij insolventie van de eigenaar).

Dit proefproject zal in 2012 verder worden gezet en moet er toe leiden dat er voldoende informatie wordt verzameld over de mogelijkheden tot terugvordering van herhuisvestingskosten door gemeenten. Deze informatie wordt dan ter beschikking gesteld van alle gemeenten. Wonen-Vlaanderen zal na afloop van het proefproject de verdere ondersteuning van de gemeenten op zich nemen.

De resultaten van het proefproject zullen uitwijzen of de regelgeving op dit aspect moet gewijzigd of verfijnd worden. Het is immers zo dat de Vlaamse regering intussen via een decretale wijziging de bevoegdheid heeft om zo nodig de contouren ter zake scherp te stellen.

Herhuisvesting is een belangrijke drempel voor gemeenten om een actief woningkwaliteitsbeleid te voeren. Om aan dit probleem tegemoet te komen wordt in 2012 een oproep gelanceerd naar gemeenten voor de bouw van transitwoningen. Aan de geselecteerde gemeenten zal een investeringssubsidie verleend worden voor de bouw van transitwoningen.

2.4.7 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.

Ook buiten het technisch overleg tussen de onderzoekers van beide agentschappen, vindt er periodiek overleg plaats om gemeenschappelijke standpunten in te nemen. Waar mogelijk wordt eenduidig en samen gecommuniceerd (bv. bij de recente decreetswijziging en de ermee gepaard gaande wijziging van de uitvoeringsbesluiten).

OD 2.6 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 om een 'Vlaamse maatstaf voor duurzaam bouwen en wonen' te omschrijven en uit te voeren. 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 (zie 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. Het E-peil zal in 2014 op E60 worden gebracht. Voor de sociale woningbouw is het de ambitie om dat doel te halen te zonder te veel een beroep te doen mechanische supplementen, zoals in ventilatiesystemen en photovoltaïsche zonnepanelen, maar wel eerder via isolatie en compactheidsgraad.

Zowel op 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 en voldoende flexibel en open geformuleerd worden voor de veranderende technieken. Onder meer houtskelet- en prefab technieken 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. Het bestek B zal rond de jaarwisseling worden gepresenteerd. Hierin wordt aandacht besteed aan andere dan traditionele bouwmethodes zoals houtskeletbouw en prefab technieken. Dit is in de verwachting dat nieuwe bouwpartners de markt van de sociale woningbouw zullen verkennen. De C wordt in 2012 herbekeken. De delen woningbouw en infrastructuur kunnen dan worden geïntegreerd met verdere ruime aandacht voor omgeving en toegankelijkheid. De verdere evolutie inzake energetische kwaliteit en de daaraan verbonden kostprijs zal ook nopen tot meer aandacht voor economische concepten.

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

De belangrijkste begrotingspost omvat 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 aangepaste verzekering gewaarborgd wonen, die sinds april 2009 opnieuw kan worden aangevraagd, is een belangrijke steun in de rug van voornamelijk jonge gezinnen die een hypothecaire lening afsloten om een gezinswoning te bouwen of te kopen.

Nieuw is dat de administratieve lasten voor de aanvragers beperkt werd. Ook het aantal in te vullen documenten wordt beperkt. Vanaf 2012 zal het niet langer nodig zijn om een EPB-startverklaring of energieprestatiecertificaat voor nieuwbouwwoningen voor te leggen, aangezien vanaf dan alle nieuwbouwwoningen aan het primair energieverbruik vastgelegd op E70 moeten voldoen.

Intussen werd de machtiging bekomen om de tewerkstellingsgegevens via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid op te vragen. In overleg met de federale diensten wordt momenteel nagegaan op welke wijze de tewerkstellingsgegevens opgenomen in de Kruispuntbank kunnen ontsloten worden om een on-line controle van de tewerkstellingsvoorwaarde voor werknemers mogelijk te maken.

In de loop van 2012 zal de overeenkomst met de huidige verzekeraar zijn derde jaar ingaan. Een tijdige en gerichte marktconsultatie is noodzakelijk om een onderbreking in de toepassing van de verzekering gewaarborgd wonen te vermijden. Daarom zal in 2012 een evaluatie van de huidige verzekeringsovereenkomst en de gedekte risico's worden doorgevoerd. Op basis van de conclusies van deze evaluatie zal een nieuw lastenboek worden opgesteld met het oog op de opstart van een nieuwe gunningsprocedure in de loop van 2013.

OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd

Samen met de minister bevoegd voor welzijn werd een afsprakennota opgemaakt, die door de Vlaamse Regering in juni 2010 werd bekrachtigd. Woonbegeleiding is er een belangrijk onderdeel van. Een sociale verhuurder die zijn huurders opvolgt, begeleidt en ondersteunt, kan snel problemen detecteren en tijdig meer gespecialiseerde begeleiding vanuit welzijnsdiensten inschakelen.

In de afsprakennota werden twee evaluaties gepland. Het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk heeft in het voorjaar van 2011 het evaluatieonderzoek van de bestaande projecten preventieve woonbegeleiding en begeleid wonen bij de CAW's afgerond. Het onderzoek naar de huurdersbegeleiding in de sociale huisvesting en de organisatie van de sociale diensten dat door het Steunpunt Ruimte en Wonen wordt uitgevoerd, is opgestart en zal in het najaar van 2011 worden afgerond. De resultaten uit dit onderzoek zullen, samen met de resultaten uit het evaluatieonderzoek van het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, de basis vormen voor een samenwerkingsprotocol tussen beide sectoren, een gedragen methodiek 'preventieve woonbegeleiding' en een programmatie voor de ambulante woonbegeleiding. Met dit alles moet worden geland in het najaar van 2011.

OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd

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. Als 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, werd in 2011 de problematiek beter in kaart gebracht. In het voorjaar werden ook verkennende gesprekken met de betrokken actoren gevoerd, zodat de problematiek vanuit de verschillende invalshoeken verduidelijkt werd.

In het najaar van 2011 wordt het concept voor een Huurgarantiefonds afgetoetst met de betrokken actoren. Dit stelsel richt zich op zowel de ondersteuning van de woonzekerheid van huurders op de private huurmarkt als de ondersteuning van de inkomenszekerheid van de verhuurders. Via een tijdelijke financiële ondersteuning wordt de uithuiszetting en de ontbinding van het huurcontract voorkomen. Aan de verhuurder wordt de zekerheid van een gewaarborgde uitbetaling van de huur gewaarborgd. Het concept van het Huurgarantiefonds wordt in 2011 concreter uitgewerkt, zodat het in 2012 van start kan gaan.

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

OD 4.1 Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan

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 woencircuit 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 enkel over mensen die te weinig verdienen, maar ook over 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. Hiervoor is een machtiging van 200 miljoen voorzien.

De inspectieronde, uitgevoerd in 2009 door het agentschap Inspectie RWO, toonde de noodzaak van een hervorming van de sector aan, in het bijzonder op vlak professionalisering en efficiënte inzet van de middelen.

Met het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen zijn twee belangrijke aspecten met betrekking tot de EKM's gewijzigd. Ten eerste maakt de wijziging

het mogelijk dat EKM's participaties kunnen aangaan in sociale huisvestingsmaatschappijen, in andere vennootschappen die erkend worden bij of krachtens de Vlaamse Wooncode (zoals andere Erkende Kredietmaatschappijen) of in verzekeringstussenpersonen (vermeld in art. 1, 3° van de wet van 27/03/1995). Ten tweede wordt het toezicht op EKM's geoptimaliseerd. De VWC voorziet nu dat het agentschap Inspectie RWO toezicht houdt op alle beslissingen over de toekenning van leningen maar ook over alle beslissingen die ingaan tegen het algemeen belang of de principes van behoorlijk bestuur. Ook het toezichtsbesluit wordt in de komende maanden gewijzigd zodat concretere invulling kan worden gegeven aan die geoptimaliseerde toezichtsbevoegdheid van het agentschap Inspectie RWO.

In overleg met de sector werd in 2010 en 2011 een optimalisatiebesluit uitgewerkt, met volgende belangrijke wijzigingen wat betreft de erkenningsvoorwaarden:

- mogelijkheid tot het verstrekken van verzekeringen in de naam van de EKM;
- bepaling van de voorwaarden voor participaties;
- graduele verhoging van de productienormen tot minimaal 24 per jaar;
- dividenduitkering wordt gelijk gesteld met de rentevoet op het dividend die vennootschappen met een sociaal doel mogen uitkeren (nooit hoger dan 25% van de winst);
- alle inkomsten en uitgaven boeken volgens het model dat de minister kan bepalen;
- invoering deontologische code door middel van het naleven van het handvest voor behoorlijk bestuur;
- geen risicovolle beleggingen.

In het optimalisatiebesluit zijn ook wijzigingen opgenomen met betrekking tot de toekenning van de sociale leningen zelf:

- aanpassing van definitie 'persoon ten laste';
- bewoningsplicht wordt beperkt tot 3 jaar in plaats van 10 jaar, naar analogie met het voordeel voor de verlaagde registratierechten;
- hypotheek in lagere rang wordt (onder bepaalde voorwaarden) toegestaan, bijvoorbeeld om dringende renovatiewerken mogelijk te maken;
- de duur van de lening kan onder bepaalde voorwaarden verlengd worden tot een maximum van 30 jaar;
- schatting van de woning wordt verplicht door onafhankelijke schatter;
- mogelijkheid om een digitale databank op te richten waarin alle leningen worden opgenomen. teneinde de informatieaanlevering door de EKM's te vereenvoudigen en de beleidsvoorbereiding, -uitvoering en -evaluatie te faciliteren.

De bedoeling is om het besluit in november ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voor te leggen.

OD 4.3 Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken

Een inclusieve samenleving impliceert per definitie ook een inclusieve huisvesting. Naast financiële maatregelen, waarmee zwakkere inkomensgroepen een duwtje in de rug krijgen, moet er ook blijvend aandacht uitgaan naar optimale kansen voor mensen van elke fysieke gesteldheid. Van kleine kinderen, over mensen met een handicap tot senioren: iedereen heeft recht op een veilige, toegankelijke en kwaliteitsvolle woning. Dit kadert ook in het concept duurzaam bouwen: een woning die zich levenslang kan aanpassen aan de noden van haar bewoners biedt immers voordelen op zowel ecologisch en economisch als op sociaal vlak.

De sociale huisvestingssector besteedt aan deze problematiek, maar wil de concepten van het meegroeiwonen ook promoten in de private woningbouw. Daarvoor wordt samengewerkt met een aantal instanties dat doorheen de jaren de nodige expertise ter zake hebben opgebouwd.

Naast particuliere bouwers moeten ook architecten en projectontwikkelaars overtuigd worden van het belang van meegroeiwonen en levenslang wonen. Zij zijn een belangrijke schakel om deze concepten

snel en breed ingang te doen vinden. In die mate zelfs dat levenslang bouwen of meegroeiwonen een evidentie wordt. Uiteraard is de rol van communicatie hierin erg belangrijk.

OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten

In 2011 en 2012 worden een aantal initiatieven genomen om de toegang tot een sociale huurwoning te vergroten.

Ten eerste worden sociale woningen toegankelijker voor mensen met een specifieke zorgnood in het kader van de versterkte samenwerking wonen-welzijn. Concreet betekent dat er sociale assistentiewoningen zullen worden gerealiseerd en dat er pilootprojecten worden opgezet (zie OD 5.2).

Ten tweede werden in juni 2011 een aantal wijzigingen in het kaderbesluit sociale huur aangebracht die de toegankelijkheid vergroten. Er wordt voorrang voorzien voor minderjarigen en jongeren die ontvoegd zijn of begeleid zelfstandig gaan wonen en de toegang voor eenoudergezinnen werd aanzienlijk verbeterd (zie OD 4.5). Daarnaast wordt de kans op een toewijzing voor een sociale woning groter als de kandidaat-huurders verplicht zijn om zich voor meer sociale woningen in te schrijven. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met familiale factoren, werk, kinderopvang, gezondheidsredenen, enz. en blijft de mogelijkheid behouden om gemotiveerd een toewijzing te weigeren zonder dat dit leidt tot schrapping.

Ten slotte wordt de toegang ook vergroot door de inkomensgrenzen bij te sturen waar nodig (zie OD 4.5 en 4.6).

OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren

Hoewel veel gescheiden koppels met kinderen tegenwoordig kiezen voor co-ouderschap, weerspiegelen de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden van sociale huurwoningen deze maatschappelijke realiteit nog niet helemaal. Om in aanmerking te komen voor een sociale woning, mag men niet meer verdienen dan een bepaald bedrag. Wie kinderen heeft, mag meer verdienen en heeft toch nog recht op de sociale woning. Co-ouderschap kan hier een probleem zijn. Tot nog toe is het zo dat alleen de ouder bij wie de kinderen gedomicilieerd zijn, in aanmerking komt voor deze verhoogde inkomensgrenzen. De andere partner wordt als alleenstaand beschouwd, ook al wonen de kinderen er een deel van de tijd. In de toekomst zal bij de aanvraag en de toewijzing van een sociale huurwoning voortaan ook rekening worden gehouden met kinderen die er in het kader van een co-ouderschapsregeling regelmatig zullen wonen.

OD 4.6 Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting

Het Vlaams regeerakkoord stelt dat onderzocht zal worden in hoeverre de gestegen vastgoedprijzen nog sporen met de inkomensgrenzen voor een sociale woning en dat deze in ieder geval met 10% worden verhoogd in centrumsteden en Vlabinvestgebied.

Eind 2011 zal bekeken worden hoe de resultaten van een aantal onderzoeken van het Steunpunt Ruimte en Wonen als basis kunnen dienen voor bijsturing. Daarbij blijft de realisatie van voldoende (bijkomende) sociale woningen een belangrijk aandachtspunt.

SD 5. Inzetten op een sociaal warme samenleving

OD 5.1 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (zie 2.4. en 2.5) &

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

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 2010 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. Een Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn, waarin alle belangrijke actoren uit beide beleidsvelden zijn vertegenwoordigd, volgt het geheel op.

In het voorbije jaar werden heel wat stappen genomen om het afsprakenkader uit te voeren. Het aspect huurdersbegeleiding werd al besproken onder OD 3.2. Daarnaast werd in oktober 2010 een open oproep gelanceerd voor experimentele projecten wonen-welzijn. Er werden 100 projecten ingediend en uiteindelijk werden 11 projecten geselecteerd, regionaal verspreid en met een diversiteit aan beoogde doelgroepen. De geselecteerde projecten gaan van start in het najaar van 2011 en kennen een looptijd van drie jaar. De projecten zullen worden opgevolgd door de beide administraties en op regelmatige basis zal er teruggekoppeld worden met de Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn. Deze experimentele projecten zullen worden geëvalueerd en de ervaringen zijn input voor een eventuele aanpassing van de regelgeving.

In de afsprakennota werd ook 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. Ook hier werden verdere stappen gezet. In nauw overleg tussen beide administraties wordt de laatste hand gelegd aan de opmaak van het uitvoeringsbesluit inzake assistentiewoningen rekening houdend met de lijst van knelpunten in de verschillende regelgevingen van beide beleidsvelden. Hiermee zal geland worden in het najaar van 2011. Van zodra het uitvoeringsbesluit is goedgekeurd, zullen sociale assistentiewoningen worden opgenomen in de programmering van de sociale huur.

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.

Bij de evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur besteden we vanuit onze samenwerking wonen-welzijn aandacht aan de toegang van specifieke doelgroepen, zonder daarbij een evenwichtige samenstelling van de huurderspopulatie en de sociale mix uit het oog te verliezen.

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. Dit laatste is met name ook belangrijk voor de goedgekeurde experimentele projecten. Onderlinge intervisie en uitwisseling zijn hier zeer belangrijk maar ook de uitwisseling van ervaringen met andere huisvestings- en welzijnsactoren en met het beleid moet

worden mogelijk gemaakt. De VMSW zal het komende jaar in nauwe samenwerking met de Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn initiatieven ontwikkelen.

De demografische evoluties zetten ons ertoe aan na te denken over nieuwe woonvormen. De huidige regelgeving zet al te vaak een rem op nieuwe ontwikkelingen. Het Vlaams woonbeleidsplan zal expliciet aandacht besteden aan de vraag hoe vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar kunnen worden afgestemd en hoe we ons bestuurlijk model kunnen bijsturen zodat ruimte geboden wordt voor nieuwe ontwikkelingen van onderuit.

OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken

Bewonersgroepen en –participatie

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 stimuleren, werd gezet via het op 22 oktober 2010 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.

Daarnaast werd voor 2011 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. Momenteel zijn bewonersgroepen van 23 sociale huisvestingsmaatschappijen uit 14 steden en gemeenten betrokken bij VIVAS. Bepaalde groepen huurders, zoals jongeren, allochtonen en mensen in armoede, bereiken blijft een aandachtspunt. In het najaar zal VIVAS een bewonerscongres organiseren over de werking van de visitatiecommissie en de rol van de bewonersgroepen.

Vanaf 2012 zal de structurele ondersteuning van VIVAS en de bewonersgroepen in de sociale huisvesting worden opgenomen door de ondersteuningsstructuur ‘huurdersinitiatieven’, die voortkomt uit de herstructurering van de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten (zie ook punt 6.2.5). De ondersteuningsstructuur ‘huurdersinitiatieven’ zal onder meer het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen faciliteren en de kennisopbouw ondersteunen.

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 is voorzien in het najaar 2011, op het moment dat de meeste initiatieven ruim twee jaar operationeel zijn, in functie van een eventuele bijsturing en versterking van het project huisbewaarders. In het bijzonder zullen de erkende initiatiefnemers worden bevraagd naar de praktische en inhoudelijke invulling, de werking en de resultaten van de projecten huisbewaarder.

OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid

Vanuit wonen zal maximaal worden ingezet op de preventie van uithuiszetting om dak- en thuisloosheid te bestrijden. 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 en bijgestuurd.

Ten slotte wordt onderzocht hoe de gerechtelijke uithuiszetting op de private huurwoningmarkt kan voorkomen worden, via een stelsel Gewaarborgd Huren en Verhuren (zie OD 3.3).

OD 5.5 De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren

Wonen in een woonwagen is erkend als een volwaardige woonvorm in de Vlaamse Wooncode. Eind 2010 startte een stuurgroep voor de opmaak van een strategisch plan woonwagenbewoners, waarin ook het beleidsdomein wonen is vertegenwoordigd. Dit strategisch plan woonwagenbewoners wordt eind 2011 afgerond. In het kader van dit strategisch plan zal ik onderzoeken of de opmaak van een aangepast normenkader inzake woningkwaliteitseisen voor verplaatsbare residentiële woonwagens mogelijk is.

SD 6. Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

OD 6.1 Versterking lokale woonregie

Vanuit hun regisseursopdracht wordt van de gemeenten verwacht dat zij t.a.v. de lokale woonactoren een trekkersrol opnemen zodat de lokale woonactoren aangestuurd worden en er op een gecoördineerde wijze maximaal gebruik kan worden gemaakt van de regelgeving en de beschikbare beleidsinstrumenten om de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode te realiseren.

Om deze regisseursrol waar te maken op het terrein, heeft de Vlaamse overheid de afgelopen jaren in diverse Vlaamse regelgeving nieuwe bevoegdheden en taken inzake lokaal woonbeleid en -overleg aan de gemeenten toegekend, vooral op het vlak van kwaliteitsbewaking en grond- en pandenbeleid.

Zowel individuele gemeenten als gemeenten in een intergemeentelijk samenwerkingsproject kunnen een beroep doen op Wonen-Vlaanderen om hen te ondersteunen en te begeleiden bij hun regisseursrol, de uitvoering van de gemeentelijke taken en de toepassing van de beleidsinstrumenten. De gemeenten zullen in 2012 kunnen blijven rekenen op Wonen-Vlaanderen om hen te begeleiden en ondersteunen bij de uitvoering van de hoger vermelde gemeentelijke taken en bevoegdheden.

Daarnaast wordt ook het protocol met de provincies hernieuwd met duidelijke taakafspraken tussen Vlaanderen en de provincies om de gemeenten te ondersteunen in hun lokaal woonbeleid.

Zoals aangekondigd in het witboek interne staatshervorming, zal worden nagegaan welke bijkomende bevoegdheden aan gemeenten kunnen worden toegekend, en hoe de gemeentelijke autonomie kan worden vergroot. Inzake het woonkwaliteitsbeleid wil ik evolueren naar een meer efficiënte taakverdeling tussen het Vlaams Gewest en de gemeenten, vertrekkende van subsidiariteit, waarbij aan bepaalde gemeenten ook een instrumentarium wordt geboden om een pro-actiever beleid te kunnen voeren (zie O.D. 2.4). Een andere versterking van de lokale regierol in woonbeleid kan door de gemeenten de mogelijkheid te geven om zelf de aanleg van infrastructuur bij sociale woonprojecten te plannen en aan te besteden (zie O.D. 1.4).

6.1.1 Woonbeleid in de centrumsteden

De stadscontracten afgesloten in 2007 worden ook in de huidige legislatuur verder gezet, met een doorlooptijd tot 2012. Tegen 2012 worden deze stadscontracten grondig geëvalueerd zodat met het opstarten van een nieuwe generatie stadscontracten een duidelijker verwachtingspatroon met doelstellingen gecreëerd kan worden.

6.1.2 Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten

Opdat ook gemeenten met een kleinere draagkracht, die individueel bepaalde opdrachten minder gemakkelijk aankunnen, in de praktijk gebruik zouden maken van de beschikbare instrumenten en bepaalde verplichte taken beter en efficiënter zouden kunnen uitvoeren, heb ik in 2010 de regelgeving voor de subsidiëring van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid aangepast en geactualiseerd. Hierbij werd rekening gehouden met het gewijzigde pakket van taken en bevoegdheden van de gemeenten.

Gezien het duidelijke succes en de meerwaarde van deze intergemeentelijke samenwerkingsprojecten voor kleinere steden en gemeenten heb ik op 13 december 2010 opnieuw een open oproep voor nieuwe projecten in 2011 gelanceerd. In oktober 2011 zal ik een beslissing nemen over de toekenning van subsidies aan nieuwe projecten. Ik engageer me er ook toe om op de begroting 2012 een budget te reserveren dat kan volstaan voor een hernieuwing van de 3-jarige subsidiëringperiode van de positief geëvalueerde aflopende projecten die in 2012 een projectvoorstel zullen indienen, zodat vele kleinere steden en gemeenten verder op de ingeslagen weg aan hun lokaal woonbeleid kunnen werken. Voor projecten die bijsturing vereisen, zal een voorwaardelijke verlenging van 18 maanden worden voorzien.

OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren

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

Om ervoor te zorgen dat het woonbeleid kan inspelen op ieders noden, rekening houdend met de persoonlijke wensen en financiële draagkracht, is visie en uitvoering nodig. Dat veronderstelt een pak mensen die zich dagelijks inzetten om dat doel te bereiken. 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 22 oktober 2010 definitief door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, de oprichting van een onafhankelijke en professionele visitatiecommissie. 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. Het doel is om te leren van elkaar en best practices aan te moedigen en zo de eigen werking te verbeteren, het management aan te scherpen en de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen. Bovendien biedt een meting ook inzicht op de effecten van gewijzigd beleid of de voortgang van een bepaalde maatregel. Dat kan leiden tot nieuwe inzichten bij het inzetten van de beschikbare middelen. Communiceren 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 individuele actor beter in kaart brengen en motiveren. Door professionelen uit de private sector in de visitatiecommissie te betrekken, zullen vernieuwende en frisse ideeën sneller ingang kunnen vinden bij de sociale woonactoren. 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.

Ingevolge problemen met de opbouw en start van de prestatiedatabank is voorzien dat de eerste visitatie zal plaatsvinden tegen het voorjaar van 2012 te laten plaatsvinden. Op basis van de ervaringen 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.

6.2.2. Een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen

Op 22 oktober 2010 werd een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd. Dit besluit 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.

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 verwijst ik naar de doelstellingen van de visitatiecommissie zoals beschreven onder punt 6.2.1.

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. Uit de praktijkervaring, de resultaten van het wettigheidstoezicht en de controle op de toepassing van de principes van behoorlijk bestuur blijkt soms dat het reglementair kader aangepast moet worden.

Zo bleek uit een analyse van de vernietigingen van beslissingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen 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 is aan een evaluatie en bijsturing. In het najaar van 2011 zal dat ministerieel besluit worden aangepast in overeenstemming met een nieuw toezichtbesluit.

Het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen wijzigt de bepalingen over de organisatie van het toezicht op de sociale woonactoren, in het bijzonder artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode..

Het toezicht op de woonactoren werd duidelijker en transparanter gemaakt. De gehele toezichtsregeling, inclusief sanctiemechanismen, werd ondergebracht in één artikel van de Vlaamse Wooncode (29bis). Daarnaast werd per actor duidelijk afgelijnd op welke de verrichtingen de

toezichthouder toezicht kan uitoefenen. Verder kregen de in Vlaamse Wooncode vermelde sanctie-instrumenten van de toezichthouder een aantal aanpassingen. 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 het algemeen belang en behoorlijk bestuur, ook een aantal projecten vooropgesteld die in het najaar 2010 zijn opgestart en in 2011 verder hun beslag zullen krijgen. Zo wordt er een onderzoek gevoerd naar de reguliere toekenning van sociale leningen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds. Er werd ook gestart met steekproeven op de correcte aanwending van tegemoetkomingen door particulieren.

In 2011 wordt eveneens de naleving onderzocht van de bouwvolumenormen van sociale woningen en middelgrote woningen die gebouwd werden op sociale en middelgrote kavels.

6.2.4 Uitbreiding dienstverlening huurdersorganisaties

Aansluitend bij de uitbouw van adviesplaatsen zullen de huurdersorganisaties in de huidige 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, nog beter bereiken.

6.2.5 Herstructurering van de ondersteuning van de huurdiensten

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw (VOB) is de erkende en gesubsidieerde samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten, de sociale verhuurkantoren en de huurdersorganisaties. Ze staat 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. De opdracht tot ondersteuning van de sociale verhuurkantoren binnen de Vlaamse overheid, in het bijzonder door de EVA Vlaamse is integraal toegewezen aan de Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Het Agentschap Wonen-Vlaanderen krijgt de taak om vast te stellen of de door de SVK's in te huren woningen voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen (de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen volgens art. 5 VWC). Om de nodige continuïteit in de volwaardige ondersteuning van de sociale verhuurkantoren en het behoud van de opgebouwde deskundigheid te garanderen, wordt een volledige overstap en integratie van de betrokken personeelsleden van het VOB naar de Vlaamse overheid nagestreefd.

De ondersteuning van de huurdersorganisaties wordt ondergebracht in een afzonderlijke ondersteuningsstructuur voor initiatieven ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Deze ondersteuningsstructuur 'huurdersinitiatieven' moet ook instaan voor de ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting. Hierdoor wordt deze opdracht structureel verankerd en ingeschreven in de Vlaamse Wooncode, ter vervanging van de huidige jaarlijkse tijdelijke en projectmatige ondersteuning via niet-gereguleerde subsidies, aangerekend op het Fonds voor de Huisvesting (zie ook onder punt 5.3). Daarnaast kan deze ondersteuningsstructuur initiatieven nemen ten aanzien van andere organisaties of instanties om de

positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting te versterken.

Ter voorbereiding van de herstructurering werd op 15 juli 2011 een aantal decretale bepalingen door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd. Enerzijds werd de decretale taakomschrijving van de VMSW uitgebreid, anderzijds werd een decretale basis gecreëerd voor de overname van personeelsleden van het VOB door de Vlaamse overheid. In een volgende stap zullen de nodige uitvoeringsbesluiten worden getroffen om de volledige implementatie van de herstructurering van de ondersteuning van de huurdiensten te realiseren. Met het oog op de continuïteit in de ondersteuning van de huurdiensten en afdoende tijd om de herstructurering met goed gevolg te operationaliseren, zal de erkenning en subsidiëring van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen als ondersteuningsstructuur voor de sociale verhuurkantoren en huurdersorganisaties worden verlengd tot eind 2012.

OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving

6.3.1 Transparante financiering van het woonbeleid

De sociale huisvesting is een van de belangrijkste pijlers om het recht op menswaardig wonen te verwezenlijken, budgettair zelfs het voornaamste Vlaamse instrument. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn cruciale partners van de Vlaamse overheid om het sociale woonbeleid uit te voeren. Zij krijgen subsidies van de overheid om sociale woningen te bouwen, te renoveren, te verbeteren, aan te passen en te verhuren.

De druk op de (sociale) woningmarkt is hoog, en zal naar alle verwachting blijven stijgen. In het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid (G&P) werden daarom instrumenten ingevoerd die een versnelling van de groei inzake sociaal woonaanbod moeten garanderen. Omdat de realisatie van deze doelstellingen rechtstreeks afhangt van de inspanningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, staat de financiële leefbaarheid van deze partners centraal in het woonbeleid.

De financiering van de sociale huisvesting gebeurt momenteel door een samenspel van huurinkomsten, basisfinanciering, beheersvergoeding en funding van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Het sluitstuk van de huidige financiering is de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC): doordat SHM's nagenoeg geen invloed meer hebben op de hoogte van de sociale huurprijzen, wordt aan maatschappijen met een relatief arme huurderpopulatie een subsidie toegekend die objectief vastgestelde huurtekorten aanzuivert.

Uit de financiële planningen van de SHM's kan worden afgeleid dat de GSC de volgende jaren aanzienlijk zal aangroeien. Dit komt door de sterk stijgende bouwactiviteiten in het kader van de doelstellingen uit het decreet G&P, en in het bijzonder doordat de huurinkomsten uit het nieuw verhuurd patrimonium onvoldoende zijn om de aflossingslasten en de werking- en onderhoudskosten te dekken. De GSC is echter niet bedoeld als structurele financieringstechniek van nieuwbouwprojecten, maar enkel als een sluitstuk om objectieve tekorten bij SHM's met een armere huurderpopulatie op te vangen. Naast de geplande overgang in de huurprijsberekening, wordt dan ook prioritair werk gemaakt van het beheersbaar houden van die GSC, waarbij de sleutel ligt in de aanpassing van het 'Nieuw Financieringssysteem voor de Sociale huisvesting ingevoerd in 2008' (NFS2).

De hervorming van NFS2, waarvoor gebouwd wordt op de bevindingen uit het evaluatieverslag NFS2 uit het voorjaar van 2011, zal bijdragen tot een duurzame en een meer sluitende financiering van de huisvestingssector, zonder daarbij de uitgangspunten van het (sociaal) woonbeleid in het gedrang te brengen. Met name, met de hervormingen wordt beoogd om het patrimonium voldoende snel te blijven uitbouwen, zonder ook sociale huurwoningen onbetaalbaar te laten worden voor de huishoudens met de laagste inkomens. Daarbij wordt er via de financiering over gewaakt goed bestuur bij de huisvestingsmaatschappijen te bestendigen en te honoreren, en een optimale ondersteuning door

de VMSW te vrijwaren. Ten slotte wordt er zorg voor gedragen dat de impact van het sluitend maken van de financiering van de sociale huisvestingssector op de begroting (de GSC), structureel herleid wordt tot een beheersbaar en functioneel bedrag.

6.3.2 Transparante en duidelijke regelgeving

Op 29 april 2011 heeft de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Een van de doelstellingen van dit decreet, is de regelgeving transparanter en duidelijker maken. Zo wordt de regelgeving betreffende de woonkwaliteitsbewaking in de verschillende decreten naar een hoger niveau getilt. Ook de regelgeving betreffende het toezicht werd transparanter en duidelijker door de gehele toezichtregeling onder te brengen in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast wordt per actor duidelijk afgelijnd op welke de verrichtingen 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.

In 2011 zullen een aantal besluiten van de Vlaamse Regering (Kaderbesluit Sociale Huur, Overdrachtenbesluit, Vlabinvest-besluit, Toezichtsbesluit, de reglementeringen inzake SVK's, ministerieel besluit Beheersaspecten ...) 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 hele beleidsveld bijdragen kan leveren.

OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening

6.4.1 Verder uitvoeren van het e-gov-decreet en e-communicatie

In 2011 en 2012 zal bijzondere aandacht worden besteed aan het digitaliseren van formulieren van Wonen- Vlaanderen en het automatisch aanschrijven van mensen die in aanmerking komen voor de Vlaamse huurpremie.

6.4.2 Doordacht communicatiebeleid

Momenteel wordt een Vademecum Wonen ontwikkeld, die alle juridische informatie bundelt en ontsluit, en die moet uitgroeien tot de centrale referentiebron voor professionelen die actief zijn in het woonbeleid.

OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken

6.5.1 Gestructureerd databeheer

Het tekort aan elementaire gegevens voor het woonbeleid aanvullen, is en blijft een prioritaire doelstelling. Belangrijk hierbij is de vernieuwde indicatorennota rond wonen, ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen (zie ook 6.5.2.). 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. De datawarehouse moet onder andere de informatie kunnen bieden om een volledige en correcte invulling van deze indicatoren te garanderen. Zo wordt het mogelijk om, mits geregelde actualisering, het (beleid rond) wonen continu op te volgen. Met behulp van dit datawarehouse kan ook het woonbeleidsplan Vlaanderen (SD 0) up to date gehouden worden.

De voorbereidende fase voor de uitbouw van deze datawarehouse (verder de huisvestingsdatabank genoemd) waarbij databehoeften zowel als -bronnen in kaart werden gebracht, is bijna afgerond, zodat in 2012 al van start kan gegaan worden met het daadwerkelijk 'vullen' van de huisvestingsdatabank.

Bij de verdere uitbouw van de huisvestingsdatabank wordt ook specifiek toegezien op de afstemming met andere bestaande databanken en monitoringsystemen om zoveel mogelijk informatie automatisch te ontsluiten.

6.5.2 Beleidsrelevant onderzoek

Het succes van het Vlaamse 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 (SRW) opgenomen en wordt in de derde generatie een Steunpunt Wonen voorzien.

Het onderzoek van het Steunpunt bestaat uit twee grote luiken: een langlopend basisonderzoek en ad-hoc opdrachten. Aangezien 2011 het laatste jaar is van het huidig steunpunt, wordt vooral ingezet op de valorisatie van het onderzoek van de afgelopen jaren. De resultaten van de verschillende onderzoekslijnen worden samengebracht in een toekomstverkenning. Deze toekomstverkenning zal een belangrijke input vormen voor de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen. De resultaten van deze toekomstverkenning worden in het najaar van 2011 publiek gemaakt. (zie ook OD 0)

In 2011 voert het steunpunt volgende ad-hoc onderzoeken uit:

- 1) energiezuinigheid in de sociale huisvesting
- 2) righthuurprijzen voor de private huurmarkt
- 3) huurdersbegeleiding bij SHM's en SVK's
- 4) optimalisering van het toezicht op de woonactoren

De basisopdracht van het nieuwe Steunpunt omvat vier deelopdrachten: dataverzameling, ontwikkeling van indicatoren, onderzoek naar de effecten van het woonbeleid en de territoriale selectiviteit in het woonbeleid. Naast dit basisonderzoek worden ook in het nieuwe Steunpunt de nodige tijd en middelen gereserveerd voor ad hoc opdrachten die jaarlijks zullen worden vastgelegd.

In het nieuwe Steunpunt zal bijzondere aandacht worden besteed aan de dwarsverbanden met energie- en stedenbeleid.

6.5.3 Opvolging internationale ontwikkelingen en regelgeving

Onder het huidige EU-voorzitterschap van Hongarije en Polen is er geen bijzondere aandacht voor het Europese of internationale woonbeleid en wordt er ook geen informatieve, officiële noch opvolgssessies van de afgelopen informele overleg- en informatie en ervaringsuitwisselingen m.b.t. (sociale) huisvesting georganiseerd. Daarbij worden de afspraken die onder het Franse voorzitterschap ter zake zijn gemaakt niet gehonoreerd. De daarvoor opgerichte werkgroepen (3) krijgen ook geen navolging.

Los daarvan zullen de integratie van de aangepaste dienstenrichtlijn voor energieprestaties voor gebouwen en de aanwending van de Europese fondsen (EFRO) op regelmatige en actieve wijze worden opgevolgd zowel op interne regionale basis (met de Waalse en Brusselse beleidsvertegenwoordigers en aanspreekpunten) alsook met de EU-landen. Er zal ook extra aandacht gaan naar de opvolging van de zogenaamde “Dutchcase” - de uitspraak van het Europees Hof m.b.t. de wooncorporaties - die waarschijnlijk meer duidelijkheid zal verschaffen over de reikwijdte van de (regelgeving en subsidiëring van de) sociale huisvesting en dus ev. tot aangepaste regelgeving en financiering kan leiden om het EU-verdrag ter zake te respecteren.

6.5.4 Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is een bevoorrechte partner om visie om te zetten in concreet beleid. Ze wordt geconsulteerd voor advies bij belangrijke beleidsbeslissingen en is in een vroeg stadium betrokken bij de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen (zoals al aangegeven in punt SD0).

Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

<u>Bijlagen</u>

**Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar
2010 – 2011**

- Met redenen omklede motie tot besluit van de op 7 oktober 2010 door de heren Jan Penris en Sven Gatz in commissie gehouden interpellaties tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, respectievelijk over de aanhoudende stadsvlucht in Vlaanderen, en over de stadsvlucht van jonge gezinnen 693 (2010-2011) - Nr 2 tekst aangenomen door de plenaire vergadering

In welke mate er aan deze aanbeveling gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (zie punten 1.2.2 en 6.1.1)

- Motie van aanbeveling tot besluit van de in commissie besproken beleidsbrief Wonen 2010-2011 752 (2010-2011) - Nr 6 tekst aangenomen door de plenaire vergadering

In welke mate er aan deze aanbeveling gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (zie punten SD0, 1.1, 2.3.2, 1.2.1, 1.2.2, 1.3.2, 3.3, 1.4.3, 2,3, 2.4, 2.5, 6.1, 1.6.2)

Aanbevelingen van het Rekenhof voor het beleidsveld Wonen

Rekenhofrapport en stuknr.	Aanbevelingen
De rapportering over de uitvoering van de beheersovereenkomst met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Stuk 37-F(2009-2010) – Nr.1	1. De minister en het agentschap kunnen het best de organisatie-doelstellingen in de beheersovereenkomst beperken tot die doelstellingen waarop de minister het agentschap wil aansturen. Die doelstellingen moeten specifiek, meetbaar en tijdsgelinkt zijn en opvolgbaar zijn met geschikte indicatoren en bijhorende streefwaarden.
	2. Om meer zekerheid te hebben over de juistheid van de uitvoeringscijfers, moet de VMSW haar intern controlesysteem verbeteren op het vlak van de rapportering over de uitvoering van de beheersovereenkomst.
	3. Om in overeenstemming te zijn met de voornemens van de Vlaamse Regering, moet de uitvoeringsrapportering van de VMSW verder evolueren naar een zogenaamde STAP-rapportering, die de gerealiseerde acties, toekomstige verwachtingen en actieplannen in beknopte tabelvorm beschrijft. De beheersovereenkomst en de uitvoeringsrapportering moeten daarbij een duidelijker verband leggen tussen de organisatie-doelstellingen en de financiële gegevens.
	4. Het departement moet zijn beleidsondersteunende rol actiever opnemen door de uitvoeringsrapporten te analyseren en op grond daarvan conclusies en voorstellen te formuleren aan de minister. Om een betere beleidsopvolging te waarborgen bepaalt het departement het best in overleg met het agentschap en de minister een aantal indicatoren om de effecten van het beleid te kunnen opvolgen.
	5. De minister moet de uitvoeringsrapportering actiever gebruiken voor de aansturing op hoofdlijnen en op afstand van het agentschap. Op die manier kan de beheersovereenkomst de aansturende rol spelen die het kaderdecreet bestuurlijk beleid vooropgesteld heeft.
	6. De Vlaamse Regering moet het Vlaams Parlement beter informeren over de activiteiten van de agentschappen en de uitvoering van de beheersovereenkomsten, overeenkomstig het kaderdecreet bestuurlijk beleid.
Uitvoering van de aanbevelingen :	
De aanbevelingen van het Rekenhof over de rapportering over de beheersovereenkomst met de VMSW zijn in uitvoering. In de beheersovereenkomst 2011-2015 met de VMSW is het aantal doelstellingen beperkt ten opzichte van de vorige beheersovereenkomst 2008-2010 en "SMART" geformuleerd. Voor elke doelstelling zijn één of meerdere indicatoren opgenomen met concrete streefwaarden. Het eerste jaarrapport over deze beheersovereenkomst zal opgemaakt zijn volgens de STAP-methode en zal voor 31 maart 2012 door de VMSW worden afgeleverd.	
De VMSW zal constructief meewerken aan initiatieven die door de minister en de toezichthouder worden opgestart om de aanbevelingen van het Rekenhof over de toezichthouder voor de sociale huisvesting te helpen realiseren.	
Rekenhofrapport en stuknr.	Aanbevelingen
Toezichthouder voor de Sociale Huisvesting, Stuk 37-K (2010-2011) – Nr.1	1. De regelgeving en het beleid moeten de publieke belangen die het toezicht moet vrijwaren, scherper stellen. Uitvoeringsbesluiten en decretaal kader dienen daarbij op elkaar te zijn afgestemd.

	2. De Vlaamse Regering moet alle bepalingen van de Wooncode over de toezichthouder in werking doen treden.
	3. De Vlaamse Regering dient duidelijke, handhaafbare normen vast te stellen aan de hand waarvan het toezicht kan gebeuren. Dit geldt onder meer voor de verhuuring van niet-residentiele ruimten en gemeenschapsvoorzieningen.
	4. De Vlaamse regering dient uitvoeringsmaatregelen te treffen opdat de toezichthouder zijn decretale bevoegdheden tot optreden tegenover alle gecontroleerde actoren op gereguleerde wijze kan gebruiken.
	5. De minister dient de nood aan ondersteuning van de actoren in kaart te brengen. Een adequate ondersteuning kan immers de nood aan toezicht verminderen.
	6. De minister dient er zorg voor te dragen dat alle entiteiten van het beleidsveld maximaal informatie uitwisselen, hun controles op elkaar afstemmen en eenzelfde interpretatie van de regelgeving hanteren, opdat de toezichthouder zijn taak kan uitvoeren met een beperkte administratieve last voor de sector en om uiteenlopende interpretaties van de regelgeving te vermijden.
	7. De toezichthouder moet oog hebben voor de meerwaarde die contacten en overleg met de gecontroleerden kunnen hebben, zonder daarbij zijn opdracht of onafhankelijkheid in het gedrang te brengen.
	8. De toezichthouder moet een meerjarenplanning opmaken, de geboekte resultaten afwegen tegen de eraan verbonden inspanningen, oplossingen zoeken voor problemen die hem belemmeren zijn toezichtdomein volledig af te dekken en een ethische code uitschrijven.
	Uitvoering van de aanbevelingen : In 2010 heeft het Rekenhof de organisatie en de werking van de toezichthouder voor de sociale huisvesting onderzocht. Het ging na of het systeem en het optreden van de toezichthouder er voldoende voor zorgen dat de actoren functioneren naar de verwachtingen van het beleid. Afgezien van een aantal verbeterpunten is het Rekenhof tot de conclusie gekomen dat de toezichthouder zijn toezicht behoorlijk uitvoert. Waardevolle aanbevelingen werden inmiddels gerealiseerd door de Toezichthouder of de toepassing ervan is op stapel gezet. Onder meer op het vlak van de optimalisering van de risico-inschatting, het incalculeren van de impact van de risico's en van de jaarlijkse en de meerjarige planning, bleek nog bijsturing en verfijning mogelijk.

Regelgevingsagenda

	Minister	Beleidsbrief 2011-2012	Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Inhoud	Stand van zaken en verdere planning					
						1.	2.	3.	4.	5.	6.
						Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
						7/mel/10	21/jan/11	8/apr/11	24/jun/11	okt/11	dec/11
						initiatief 1					
	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid	Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid Vlaamse Wooncode Decreet van 25 juni 1992 Vlaamse Codex RO	optimalisatie decreet grond- en pandenbeleid						

Initiatief 2	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Harmonisering Renovatiepremie VAP	besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning besluit van de Vlaamse Regering en het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen	afstemming regelgeving	nov/11	dec/12	jan/12		
Initiatief 3	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing	Vlaamse Wooncode Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid	uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid	7/mei/10	nov/11	feb/12		

initiatief 4	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds	Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid	uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid	nov/11					
initiatief 5	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regelen voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets	Vlaamse Wooncode Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid	uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid	27/mei/11	okt/11				
initiatief 6	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	besluit van de Vlaamse Regering Wonen in eigen streek	Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid		Jun/12	sep/12				

initiatief 7	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen 2	Vlaamse Wooncode Kamerdecreet	Integreren kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode + ontvoogding gemeenten in woningkwaliteitsprocedures	jan/12				
initiatief 8	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Hervorming financieringsstelsel sociale woonprojecten	Kadersbesluit Sociale Huur NFSZ-besluit		dec/11	jan/12			
initiatief 9	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Bijdrage van de woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen	Vlaamse Wooncode		okt/11	dec/11			

initiatief 10	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Harmonisering stelsel sociale leningen	Vlaamse Wooncode BVR van 11 mei 1999 voor de VMSW-leningen BVR van 09 december 2005 voor de VWF-leningen	Uniformisering van alle leningsvoorwaarden (toegang tot een sociale lening, berekening van de sociale rentevoet inclusief kinderkorting) tussen VMSW en VWF tot centralisatie in één instelling	dec/2011		

initiatief 11	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	besluit van de Vlaamse Regering houdende de organisatie van het toezicht bepaald in artikel 29 bis van de Vlaamse Wooncode	Vlaamse Wooncode het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren besluit van de Vlaamse Regering van 14 september 2007 tot uitvoering van artikel 29bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode besluit van de Vlaamse Regering van 14 september 2007 tot uitvoering van artikel 29bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode	Bepaling van het profiel, statuut en ambtsgebied van de toezichthouder; bepaling van de schorsings en vernietigingstermijnen; Bepaling van de procedure inzake uitoefening van het toezicht	okt/11	dec/11		
initiatief 12	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	aanpassing erkennings- en subsidiebesluit voor sociale verhuurkantoren	Besluit van de Vlaamse Regering houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren	nieuw erkennings- en subsidiebesluit op basis van een uitgebreide doorlichting van de sector	nov/11			

initiatief 13	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	evaluatie kaderbesluit sociale huur	Vlaamse Wooncode + Kaderbesluit sociale huur	optimalisatie naar raanleiding van evaluatie	apr/12	jul/12		
initiatief 14	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	evaluatie huursubsidies	BVR tegemoetkoming kandidaat-huurlers	integratie Vlaamse huurpremie en bestaande huursubsidies op basis van evaluatie	dec/11	feb/12		
initiatief 15	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	wijziging BVR lokaal woonbeleid	BVR lokaal woonbeleid	bijsturing voorlopige goedkeuringen	okt/11	dec/12		
initiatief 16	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	wijziging BVR kredietregeling + woonbeleidsconvenanten	BVR kredietregeling	bijsturing + regeling woonbeleidsconvenanten	nov/11	jan/12		
initiatief 17	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Fonds ter preventie van uithuiszetting	nieuw BVR	nieuwe tussenkomst bij dreigende uithuiszetting mits bijdrage van de verhuurder	apr/12			

Initiatief 18	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	transitwoningen	nieuw BVR	Investeringssubsidie voor lokale besturen die transitwoningen realiseren in het kader van de procedures ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring	april/12					
Initiatief 19	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Optimaliseren procedures uitvoeringsprogramma	Besluit van de Vlaamse Regering 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	Verbeteren van de procedures voor de totstandkoming en de opvolging van de uitvoeringsprogramma's voor sociale woningbouw en de uniformisering van de subsidiering van de verschillende initiatiefnemers	Jul/12	sep/12				