



Vlaams
Parlement

stuk **2221** (2013-2014) – Nr. 1
ingediend op 18 oktober 2013 (2013-2014)

Beleidsbrief

Wonen

Beleidsprioriteiten 2013-2014

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

INHOUDSOPGAVE

Managementsamenvatting	5
Begroting Wonen	7
I. Omgevingsanalyse	8
Evoluties op de woningmarkt	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
1.2.1 Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd	16
OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.	17
1.3.1 Bescheiden woonaanbod uitbouwen	17
1.3.2 Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt worden maximaal op elkaar afgestemd	17
1.3.3 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod	17
1.3.4 Harmonisatie tegemoetkomingen in de huurprijs en verruiming huurpremie	18
OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.	19
1.4.1 Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten	19
1.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief	19
1.4.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid	20
OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd	21
OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd.	21
1.6.1 Wonen in eigen streek	21
1.6.2 Vlabinvest	21
SD 2. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen	23
OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren	23
OD 2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit	23
OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren	23
2.3.1 Renovatiepremies	23
2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium	23
OD 2.4 + OD 2.5 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden	24

2.4.1 Regelgevende initiatieven in 2013	24
2.4.2 Geplande initiatieven in 2014	24
2.4.3 Structurele samenwerking centrumsteden, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, sociale verhuurkantoren en Vlaanderen	25
2.4.4 Communicatie en informatie over woningkwaliteitsbewaking	25
2.4.5 Opleiding woningkwaliteitscontroleurs	25
2.4.6 Proefproject recuperatie herhuisvestingskosten	25
2.4.7 Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure	26
OD 2.6 Duurzaam (ver)bouwen	26
SD 3. Woonzekerheid garanderen	27
OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd	27
OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd	27
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	30
OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren	31
OD 4.6 Aanpassing 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) &	32
OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd	32
OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken	33
OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid	34
OD 5.5 De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren	34
SD 6. Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur	35
OD 6.1 Versterking lokale woonregie	35
6.1.1 Woonbeleid in de centrumsteden	36
6.1.2 Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten	36
OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren	37
6.2.1 De SHM's ondersteunen bij de verbetering van de prestaties	37
6.2.2 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren	38
6.2.3 Ondersteuning van de sociale verhuurkantoren en de huurdersinitiatieven	38
OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving	39
6.3.1 Transparante financiering van het woonbeleid	39

6.3.2 Transparante en duidelijke regelgeving	39
OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening	40
6.4.1 Verder uitvoeren van het e-gov-decreet en e-communicatie	40
6.4.2 Doordacht communicatiebeleid	40
OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken	40
6.5.1 Gestructureerd databeheer	40
6.5.2 Beleidsrelevant onderzoek	40
6.5.3 Opvolging Europese en Internationale Dossiers (EID)	41
6.5.4 Advisering door de Vlaamse Woonraad	41
LIJST VAN AFKORTINGEN	42
BIJLAGEN	43
Bijlage 1: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar	43
Bijlage 2: Aanbevelingen van het Rekenhof voor het beleidsveld Wonen	45
Bijlage 3: Regelgevingsagenda	47

Managementsamenvatting

Een doortastend woonbeleid moet onderbouwd zijn door een langetermijnvisie, die de richting aangeeft waarin het Vlaamse woonbeleid zal gaan om het recht op goed en betaalbaar wonen waar te maken. Na verschillende rondetafelgesprekken met experts over de verschillende uitdagingen werd het afgelopen jaar een visie geformuleerd in het Woonbeleidsplan Vlaanderen, met als tijdshorizon 2050. Eind 2013 leg ik het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050 voor aan de Vlaamse Regering.

In 2012 werd de eerste voortgangstoets van sociale huur- en koopwoningen uitgevoerd. Uit deze resultaten bleek dat Vlaanderen globaal op schema zit. Deze voortgangstoets leidde er ook toe dat de gemeenten werden ondergebracht in verschillende categorieën. De Vlaamse gemeenten werden opgedeeld als volgt: 127 in categorie 1, 25 in categorie 2A en 156 in categorie 2B. Aangezien een groot deel van de gemeenten in categorie 2B terecht kwam en gezien de gemeenteraadsverkiezingen die plaatsvonden in oktober 2012, werden de nieuwe gemeentebesturen (van de gemeenten die in categorie 2B werden ondergebracht) in januari gevraagd of en hoe ze alsnog de beoogde objectieven dachten te behalen. De gemeenten die reeds in categorie 1 of 2A zaten, bleven ongewijzigd. Binnen de groep gemeenten in categorie 2B zijn er uiteindelijk 30 gemeenten waarvoor een sociale woonorganisatie zal gezocht worden die bereid is het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te realiseren. Tot slot voorziet het decreet grond- en pandenbeleid in een wetenschappelijke evaluatie dat in 2014 aan het parlement zal worden overgemaakt.

Sociale huur moet ook bereikbaar zijn voor zoveel mogelijk kandidaat-huurders die er nood aan hebben. Mensen die een job hebben, hoe laagbetaald ook, kwamen nauwelijks nog in aanmerking voor een sociale woning. Door een verhoging met 13% van de inkomensgrenzen komen de laagste inkomenscategorieën nu terug in aanmerking voor een sociale woning. Ook werd een algemene voorrangsregel ingevoerd in sociale huurwoningen voor drie doelgroepen uit de welzijnszorg: jongeren uit de bijzondere jeugdzorg, ex-psychiatrische patiënten en daklozen. Dat zijn mensen die gebaat zijn bij een terugkeer in maatschappij, op zelfstandige basis kunnen of opnieuw moeten leren wonen, maar in de meeste gevallen niet de middelen hebben om te huren op de private markt. Zowel voor de betrokkenen zelf als voor hun medebewoners is het echter noodzakelijk dat ze op een degelijke manier begeleid worden tijdens hun zelfstandig wonen. Daarom krijgen ze alleen voorrang op voorwaarde dat er een begeleidingsovereenkomst is met een erkende welzijns- of zorginstelling.

De investeringsbereidheid op de private huurmarkt staat onder druk. Vooral de steeds groter wordende risico's zet verhuurders aan om te zoeken naar alternatieve beleggingen. Simultaan met de inkrimping van de private huurmarkt, wordt ook het profiel van de huurder steeds zwakker. 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. Via de versterking van de sociaal verhuurkantoren en het Fonds ter preventie van de uithuiszetting richt ik me op het rendement van de verhuurder. Het Fonds steunt op een partnerschap met de verhuurders, die mits een bijdrage in de administratiekosten, onder bepaalde voorwaarden en gedurende een beperkte termijn beroep kunnen doen op een tegemoetkoming. Het Fonds zal tussenkomen van zodra de huurder de voorwaarden van het vonnis, opgelegd door de vrederechter, niet nakomt. Het totale bedrag van de tussenkomsten bedraagt maximaal 2.700 euro. Hiermee wordt een belangrijke inspanning geleverd om de inkomenszekerheid van de verhuurders te ondersteunen.

Op 1 januari 2013 is het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren in werking getreden. Het nieuwe besluit wil de sector van de sociale verhuurkantoren versterken, en zowel de verdere uitbreiding van de SVK-werking als de groei van het woningaanbod stimuleren. Een belangrijke wijziging is het opgenomen traject van woninggroei van 50 naar 100 gehuurde woningen in een eerste fase en naar 150 woningen in een volgende fase, met het oog op de realisatie van een minimale schaalgrootte. Voor deze woninggroei werd het budget voor de ondersteuning van de SVK-sector verhoogd van 9.747.698 euro voor 2012 naar 11.805.000 euro voor 2013.

Via een harmonisatie van de huursubsidies wil ik de betaalbaarheid op de private huurmarkt verder bevorderen. 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. Hiernaast bestaat er een stelsel van huursubsidie (een vernieuwd stelsel sinds 2007) dat gebaseerd is op een verhuisbeweging. Het stelsel ondersteunt huurders met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste en conforme woning. In 2013 zullen beide stelsels worden hervormd, uitgebreid en op elkaar afgestemd zodat ze elkaar logisch opvolgen in een voortraject tot het bekomen van een sociale woning.

Momenteel is het woningkwaliteitsbeleid een samenspel tussen gemeenten en het Vlaams Gewest, al is het zo dat een aantal zeer actieve gemeenten de procedures autonoom zouden kunnen afhandelen. Nu moeten die gemeenten steeds wachten op een advies van de gewestelijk ambtenaar, vooraleer ze kunnen over gaan tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring. Door de afgelopen decreetwijziging zullen die gemeenten die dat wensen de procedure autonoom kunnen afhandelen, zodat het Vlaams Gewest zich kan focussen op de gemeenten die minder actief zijn of over minder capaciteit beschikken om een actief woningkwaliteitsbeleid te voeren. Daarnaast wordt het gebruik van het conformiteitsattest verder versterkt.

De private huurmarkt wordt door de website huurschatter.be ook transparanter. Hierop kunnen huurders en verhuurders nagaan wat de markthuurprijs is van hun woning, rekening houdend met de woonkwaliteit en de omvang en de ligging van de woning.

Voor wat betreft de eigendomssector werden in het afgelopen jaar verschillende initiatieven genomen om de verzekering gewaarborgd wonen beter bekend te maken. De ondernomen acties en de grotere mediabelangstelling hebben vruchten opgeleverd. Het maandelijks gemiddeld aantal aanvragen is in 2013 verdubbeld in vergelijking met dat van 2011. Daarnaast werd het éénleningenbesluit dat één set aan regels en voorwaarden voor de VMSW en het VWF vastlegt, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering voorgelegd. Vanaf 1 januari 2014 moet het voor de kredietnemer eender zijn bij welke instelling hij of zij een sociale lening aanvraagt. Er worden ernstige inspanningen geleverd om het aantal sociale koopwoningen conform het groeipad GPB op te krikken. Dit merkt men aan de stijging van het aantal bouwplannen voor sociale koopwoningen die worden ingediend door de sociale huisvestingsmaatschappijen, ook die uit de traditionele huursector.

Freya Van den Bossche

Begroting Wonen

Een gedetailleerde impact van de verschillende generieke maatregelen vindt u in de memorie van toelichting bij de uitgavenbegroting 2014. Hieronder vindt u enkele belangrijke inhoudelijke keuzes. Zo wordt er vanaf 2014 100 miljoen euro extra vrijgemaakt om bijzondere sociale leningen toe te kennen. Daartoe worden de lenings- en verbintenismachtiging van zowel VWF (+52 mio) als VMSW (+48 mio) verhoogd.

Er wordt ook verder ingezet op huursubsidies. Het bestaande huursubsidiestelsel en de nieuwe huurpremie worden nagenoeg volledig geharmoniseerd. In de begroting 2014 wordt daarvoor 2,6 miljoen euro voorzien.

Daarnaast genieten woningen die via een sociaal verhuurkantoor verhuurd worden van het verlaagd tarief van onroerende voorheffing (1,6% in plaats van 2,5%). Op de begroting worden middelen uitgetrokken om de gemeenten te compenseren voor hun gedeelde inkomsten. Verder worden bijkomende middelen voorzien voor de verzekering gewaarborgd wonen. Dankzij de campagnes in samenwerking met de financiële sector groeit de populariteit van die verzekering. Om dit op te vangen is 4 mio euro bijkomende middelen voorzien.

Tot slot wordt het budget van de renovatiepremie voor 14 miljoen euro aangepast en zo in lijn gebracht met het gewijzigd aantal aanvragen. De evolutie van het aantal aanvragen wordt nauwgezet opgevolgd.

I. 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

De vastgoedprijzen in Vlaanderen blijven stijgen. In 2012 kostte een woonhuis gemiddeld 207.855 euro en een appartement 206.562 euro. Voor bouwgrond werd gemiddeld 166 euro per m² betaald.

Evolutie aantal verkopen en prijzen op de woningmarkt, Vlaams Gewest, 2002-2012

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	evolutie 2002-2012	
aantal bouwgronden	12.620	12.299	12.845	16.326	15.385	13.081	11.802	10.759	12.567	11.517	10.298	-2.322	-18%
gemid. prijs / m ²	77	87	94	111	120	129	137	148	156	157	166	+89	+116%
aantal gewone woonhuizen	39.650	39.749	37.377	39.492	38.411	38.561	37.421	36.109	38.369	39.971	37.226	-2.424	-6%
aantal appartementen	20.951	22.079	23.304	21.269	23.160	25.375	25.316	24.312	28.777	26.798	26.921	+5.970	+28%
gem. prijs / woonhuis	97.571	103.271	109.719	139.656	157.345	172.143	181.936	183.997	192.444	201.057	207.855	+110.284	+113%
gem. prijs / appartement	105.151	111.765	128.810	144.067	160.767	172.066	178.318	182.957	195.581	200.819	206.562	+101.411	+96%

Bron: FOD Economie;SVR

Hoewel er in bepaalde gebieden of voor bepaalde woningtypes 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.

In een recent onderzoek werd specifiek ingezoomd op het armoederisico van huurders, bepaald op basis van de Europese armoedegrens (60% van het mediaaninkomen), voor en na aftrek van de woonuitgaven. Daaruit blijkt dat de betaalde huur zwaar weegt op het huishoudinkomen, vooral bij lage inkomensgroepen en gepensioneerden. Het armoederisico onder huurders bedraagt 20%. Daar komt nog 18% bovenop als de betaalde huur in rekening wordt gebracht. Van de groep die specifiek door de betaalde huur in een situatie van armoederisico terechtkomt, behoort 62% tot het laagste inkomenstertiel en is slechts 28% tewerkgesteld.

Armoederisico van huurders voor en na huuruitgaven, Vlaanderen, 2009

	Omvang en samenstelling van de groep niet in armoede- risico	Omvang en samenstelling van de groep in armoederisico voor en na huuruitgaven	Omvang en samenstelling van de groep in armoederisico door huuruitgaven	Omvang en samenstelling van de totale groep huurders
Alle huurders	62%	20%	18%	100%
Tewerkgesteld	74%	24%	28%	56%
Gepensioneerd	15%	34%	49%	25%
Overig inactief	11%	41%	22%	19%
1 ^{ste} inkomenstertiel	3%	100%	62%	33%
2 ^{de} inkomenstertiel	43%	0%	35%	33%
3 ^{de} inkomenstertiel	54%	0%	3%	33%

Bron: Haffner, Dol en Heylen (2013)

Het huidige instrumentarium in een notendop***Ten aanzien van (kandidaat-)eigenaars******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 €
2011	2.369	334.239.415 €	1.546	222.873.385 €	1.613	150.781.546 €	5.528	707.894.346 €
2012	2.306	340.550.212 €	1.913	282.365.415 €	1.040	102.518.890 €	5.259	725.434.517 €

Bron: VWF, VMSW, EKM's.

Verzekering gewaarborgd wonen

In 2012 werden er 7.075 aanvragen voor de verzekering ‘gewaarborgd wonen’ ingediend, wat aanzienlijk meer is dan in 2011 (5.964 ingediende aanvragen). Daarvan werden er 6.259 aanvragen goedgekeurd, waarbij aan de verzekeraar een totaal van 5.335.097 euro aan premies werd betaald. Per aanvraag komt dat neer op een gemiddelde premie van 852 euro. Dit bedrag ligt lager dan de gemiddelde premie in 2011, die 900 euro bedroeg. In deze aanvragen werden in totaal 9.220 personen verzekerd (een aanvraag kan immers meerdere personen dekken).

Uit analyse van de geweigerde aanvragen blijkt dat het te laat indienen van de verzekeringsaanvraag de voornaamste reden tot weigering is. In maar liefst een derde van de geweigerde aanvragen vond de eerste kapitaalsopname van de hypothecaire lening meer dan een jaar voor de aanvraagdatum plaats. Dit toont het belang van informatie en sensibilisering.

In 2012 kregen 243 verzekerden een financiële tegemoetkoming uitbetaald wegens werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Voor de aanvragen tot tegemoetkoming ingediend bij de verzekeraar in 2012, werd een totaalbedrag van 470.997,43 euro uitgekeerd.

Meer dan de helft van de verzekerden die een tegemoetkoming bij de verzekeraar aanvragen, doen dat wegens werkloosheid. In 46% van de aanvragen werd de tegemoetkoming betaald omwille van arbeidsongeschiktheid.

Renovatiepremies

In 2012 ontving Wonen-Vlaanderen 20.735 aanvragen voor een renovatiepremie, wat opnieuw een daling is ten opzichte van 2011 (ca. 25.600) naar ongeveer hetzelfde niveau als 2010 (ca. 22.400). In 2012 werden 19.963 dossiers goedgekeurd, en werden 4.150 dossiers geweigerd, ofwel 17,2 %.

In 2012 werd in 21.589 dossiers een premie uitbetaald met een gemiddeld bedrag van 5.284 euro of voor een totaalbedrag van 114 mio euro.

Van de 21.589 in 2012 uitbetaalde premies ging het in 132 gevallen om een woning die werd verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor.

In 2012 ontving Wonen-Vlaanderen 12.394 aanvragen voor een verbeterings-en aanpassingspremie, wat een sterke daling is na de stijging van 14.800 in 2010 naar 18.600 in 2011.

Van de dossiers die in 2012 werden behandeld, zijn er 11.143 goedgekeurd, en 4.505 geweigerd, ofwel 28,8 %. In 2012 werd in 12.895 dossiers een premie uitbetaald van gemiddeld 992 euro of voor een totaalbedrag van 12,8mio euro.

Wonen in eigen streek

Tot 12 september 2012 werden 587 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 is voor rekening van Vlaams-Brabant. West-Vlaanderen telt het kleinste aantal dossiers.

Ten aanzien van huurders

Sociale woningen

Er zijn in Vlaanderen in de periode 2009-2012 8.759 sociale huurwoningen bijgekomen. Dat zijn er gemiddeld genomen elk jaar 625 meer dan de jaren voordien. Als daar de woningen worden bijgeteld waarvoor inmiddels een bouwvergunning is afgeleverd, dan komt het totaal op 18.437 sociale huurwoningen die gebouwd zijn of op korte termijn gebouwd zullen worden. Daarmee zal 42 procent van de doelstelling sociale huur gerealiseerd zijn. Daarnaast werden er tot en met 2012 5009 sociale koopwoningen gebouwd of vergund, goed voor 24 procent van de doelstelling.

Eind 2011 telde de wachtlijst 91.926 unieke kandidaat-huurders. De sociale woningbehoefte (unieke kandidaat-huurders na schrapping van dossiers ouder dan 10 jaar en mutatiedossiers) wordt geraamd op 70.860.

Sociaal verhuurkantoren

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 52 erkende SVK's actief, waarvan er 44 gewestelijke personeel- en werkingssubsidies ontvangen. De 52 SVK's beheerden op 31.12.2012 samen 6.401 woningen, dit is stijging met 651 woningen tegenover 2011. Het werkingsgebied van de SVK's neemt ook toe. Eind 2011 was in ruim 86 % van de Vlaamse gemeenten een erkend SVK actief.

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. Eind 2011 waren in totaal 18.748 kandidaat-huurders ingeschreven bij een SVK. Het aantal gemeenten in Vlaanderen waar effectief SVK-woningen worden verhuurd is gestegen van 82,2% in 2011 tot 87,3% in 2012.

Huursubsidie

Eind 2012 ontvingen 9.183 huurders een tegemoetkoming vanuit het huursubsidiestelsel omwille van een verhuis van een slechte of onaangepaste naar een goede of aangepaste woning. Dat is een stijging met 15% ten opzichte van 2011 (n= 7.985). In 2012 werden er 2.741 aanvragen goedgekeurd, waarvan 49,5 % van huurders van SVK-woningen.

Binnen het kader van het afgesloten huursubsidiestelsel van 1991 (dat uitdovend is) ontvangen nog 1.151 huurders een tegemoetkoming, ten opzichte van 1.831 in 2011. De gemiddelde huursubsidie van de in 2012 goedgekeurde dossiers bedraagt 200 euro; de gemiddelde installatiepremie 587euro.

Het totaalbedrag van de uitbetaalde huursubsidies bedroeg in 2012 ongeveer 22 mio euro.

Huurpremie

Op 4 mei 2012 werd het Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders definitief goedgekeurd.

De huurpremie-regelgeving stelt dat kandidaat-huurders vijf jaar ononderbroken ingeschreven moeten zijn bij een “domiciliemaatschappij” (DSHM), werkzaam in de gemeente waarin de kandidaat-huurder is gedomicilieerd. In 2012 werd in 2.912 dossiers een huurpremie toegekend. De gemiddelde huurpremie in 2012 bedraagt 132 euro per maand.

Huurdersbond

In Vlaanderen zijn 5 huurdersorganisaties of huurdersbonden actief, een in elke provincie. Elke huurdersbond beschikt ook over een regionaal steunpunt, met het oog op een beter bereik van en meer toegankelijkheid voor de doelgroep. De gesubsidieerde huurdersbonden 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 huurdersbonden adviespermanenties in 37 gemeenten en steden in Vlaanderen. Eind 2012 waren 23.865 huurders / kandidaat-huurders lid van een huurdersorganisatie en beschikten 530 organisaties over een collectief abonnement.

Ten aanzien van gemeenten

Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden

Sinds de goedkeuring van het subsidiekader eind 2007 zijn er in Vlaanderen al 42 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, die een Vlaamse subsidie kregen voor een periode van drie jaar.

Omdat er voor 2012 geen open oproep was, werden geen nieuwe intergemeentelijke projecten gesubsidieerd. Wel werd voor 16 lopende projecten de subsidie hernieuwd voor een tweede subsidiëeringsperiode. Voor 6 van die projecten betrof het een voorwaardelijke hernieuwing met een periode van 18 maanden in plaats van 3 jaar. Twee projecten werden in de loop van 2012 stopgezet. Eind 2012 waren er dus 40 projecten actief, waaraan 202 Vlaamse gemeenten participeren. 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 zijn 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 deze visie is het Woonbeleidsplan Vlaanderen (met tijdshorizon 2020-2050). In 2010-2011 werden de eerste stappen ondernomen om het Woonbeleidsplan Vlaanderen op te maken.

Op 13 september 2012 werden de krijtlijnen van de ontwerpvisie van het ‘Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050’ aan het publiek voorgesteld. Deze kwamen tot stand na de debatfase die werd ingeluid op het publieksmoment in november 2011 en nadien werd verdergezet in drie rondetafelconferenties die plaatsvonden in het voorjaar 2012.

Vervolgens werd op basis van alle voorgaande teksten en initiatieven gestart met de opmaak van het woonbeleidsplan. Eerst werden de operationele en strategische doelstellingen bepaald. Dit doelstellingenkader werd eind 2012 voorgelegd aan de strategische adviesraden.

Eind 2013 wordt een ontwerp van ‘Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050’ voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Dit woonbeleidsplan zal een informatief deel, een deel met visie en doelstellingen en ten slotte het actieplan met concrete voorstellen om de langetermijnvisie te realiseren, bevatten.

SD 1. Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen

OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie

Uitvoeren decreet Grond- en Pandenbeleid

Om de uitvoering van de sociale objectieven op het vlak van de bouw van bijkomende huur- en koopwoningen te optimaliseren en te versnellen, werd aan de VMSW gevraagd om een aantal initiatieven op te starten inzake activering van de sociale woonactoren. Wonen Vlaanderen staat in voor de monitoring en de activering van gemeenten.

De CBO-procedure (constructieve benadering overheidsopdrachten) werd in 2013 herbekeken in functie van een versnelling van de realisatie en het bijkomend objectief van koopwoningen. De nieuwe oproepen zullen blijven openstaan voor koopwoningen en bijkomend mogen nu ook projecten worden ingediend op terreinen van publieke en semi-publieke organisaties. Deze wijziging werd al in een volgend bestek opgenomen maar kan pas geëvalueerd worden na verloop van tijd, als potentiële inschrijvers de gelegenheid hebben gehad om hun prospectie daaraan aan te passen. Intussen wordt ook verder onderzocht hoe een versnelling in het aanbod van sociale koopwoningen kan gestimuleerd worden door verkoopsovereenkomsten mogelijk te maken voorafgaand aan de voltooiing van de bouw (onder de roepnaam “verkoop op plan”).

Een procedure werd ontwikkeld waardoor de gelijktijdige aanbesteding van ontwerp en uitvoering (design and build) van projecten op verschillende locaties tegelijk mogelijk wordt. Dit was oorspronkelijk bedoeld om de invulling te versnellen van kleine of duurdere terreinen die via de in het Grond- en Pandendecreet voorziene cascade in eigendom van de VMSW zijn gekomen. Bij uitbreiding kan de aanpak op alle kleinere percelen in eigendom van verschillende initiatiefnemers worden toegepast. Een proefproject in West Vlaanderen werd opgestart. Hierop aansluitend is ook een andere ‘design and build’ -procedure uitgewerkt. Daarvoor is een (aan de lokale omstandigheden aan te passen) basisbestek opgemaakt, voor de gelijktijdige aanbesteding van ontwerp en uitvoering van de ontwikkeling van infrastructuur en de bouw van woningen op grotere terreinen. Een eerste project in die zin wordt opgestart op een Vlaams Brabantse locatie.

Daarnaast wordt er, mede in het licht van de prestatiebeoordeling door de visitatiecommissie, gewerkt aan een betere monitoring van de prestaties van SHM's. Als blijkt dat SHM's onvoldoende initiatief nemen om de lokale objectieven in te vullen, dan moet het mogelijk worden om het betrokken werkingsgebied open te stellen voor andere SHM's.

Operationalisering van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Op 31 mei 2013 werd het Grond- en Pandendecreet gewijzigd door het Decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Daarmee is onder meer een uitbreiding geregeld van de kredietregeling, waardoor private initiatiefnemers iets soepeler de hen opgelegde sociale last (al dan niet gedeeltelijk) kunnen verplaatsen van het ene project naar het andere. Er is vooreerst verduidelijkt dat het altijd de bedoeling is gebleven om kredieteenheden te verstrekken voor CBO-projecten.

Dezelfde mogelijkheid tot overdracht van kredieteenheden is ook uitgebreid naar koopwoningen in het kader van de CBO-procedure, die daar immers meer uitgebreid aan bod worden gebracht. In dezelfde lijn is het ook mogelijk gemaakt om kredieteenheden te bekomen voor vrijwillige realisatie van sociale koopwoningen.

De Vlaamse regering zal voor de verdere uitvoering van deze wijzigingen het besluit van de Vlaamse Regering van 12 maart 2010 ‘tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot de kredietregeling, aanpassen in het najaar van 2013.

Monitoring en voortgangstoets

In 2012 werd de eerste voortgangstoets uitgevoerd. Deze voortgangstoets leidde ertoe dat de gemeenten werden ondergebracht in verschillende categorieën. De Vlaamse gemeenten werden als volgt opgedeeld: 127 in categorie 1, 25 in categorie 2A en 156 in categorie 2B.

Aangezien een groot deel van de gemeenten in categorie 2B terechtkwam en gezien de gemeenteraadsverkiezingen die plaatsvonden in oktober 2012, werden de nieuwe gemeentebesturen (van de gemeenten die in categorie 2B werden ondergebracht) in januari gevraagd of en hoe ze alsnog de beoogde objectieven dachten te behalen. Concreet werd gevraagd om de correctheid van de gerealiseerde woningaantallen en het vergunde sociaal woonaanbod opnieuw te screenen en aan te vullen waar nodig. Indien een gemeente ondertussen bijkomende instrumenten gebruikte waarnaar werd gevraagd in de motiveringsnota, kon dit ook worden meegedeeld. Naast gegevens aanvullen, konden de gemeenten ook een plan van aanpak opmaken. Hierin kon een gemeente aangeven welk sociaal woonaanbod er gepland is en wat er in de toekomst zal gebeuren om het bindend sociaal objectief te bereiken. Als de gemeente dit wou, kon ze voor de realisatie van dit plan van aanpak, voor de komende drie jaar (2014-2016), een overeenkomst sluiten met een sociale woonactor.

Op basis van de aangeleverde gegevens werd de categorisering van de gemeenten uit categorie 2B opnieuw beoordeeld. De gemeenten die reeds in categorie 1 of 2A zaten, bleven ongewijzigd. De verdeling voor de 308 Vlaamse gemeenten, na de boordeling van het natraject, is als volgt: 141 gemeenten zitten in categorie 1, 38 gemeenten in categorie 2A en 129 gemeenten werden ondergebracht in categorie 2B. Binnen de groep van 129 gemeenten in categorie 2B zijn er 30 gemeenten waarvoor een sociale woonorganisatie zal gezocht worden die bereid is het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te realiseren.

Voor deze groep van dertig gemeenten is een taskforce opgericht door Wonen-Vlaanderen en de VMSW. Deze taskforce zal het nodige overleg met de gemeente en de sociale woonorganisatie(s) opstarten. Het is de bedoeling om in kaart te brengen waar de problemen zich situeren en hieraan een oplossing proberen te bieden. In de gemeenten waar de wil bestaat en het een oplossing is om de gemeente en een sociale woonorganisatie een overeenkomst te laten afsluiten, zal dit worden toegestaan. De Vlaamse Regering zal dan later als derde partij toetreden tot deze overeenkomst. Op deze manier kan er snel efficiënt gewerkt worden. Als een gemeente weigert mee te werken, zal de Vlaamse Regering zelf een overeenkomst afsluiten met een sociale woonorganisatie. De gemeente in kwestie zal daarop gevraagd worden zich als derde partij aan te sluiten bij de overeenkomst.

In het voorjaar 2013 werden de methodologie en de criteria voor de uitvoering van de tweejaarlijkse voortgangstoets geëvalueerd op basis van de bevindingen van de eerste voortgangstoets. Op basis van die evaluatie werd een voorstel tot wijziging van het Monitoringbesluit van 10 november 2011 principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12 juli 2013. Er zal in de toekomst niet meer gemonitord worden op basis van het vergund sociaal woonaanbod, maar op basis van het sociaal woonaanbod in de planning van het Procedurebesluit Wonen (zie hierna, punt 6.3.1). Hierdoor wordt de administratieve last voor de lokale besturen aanzienlijk verminderd.

De verplichting tot indiening van een motiveringsnota op basis van vooraf vastgestelde beoordelingslijnen wordt vervangen door een plan van aanpak met meer mogelijkheden tot motivering van de reeds geleverde en geplande inspanningen. Definitieve goedkeuring van het wijzigingsbesluit wordt in het najaar van 2013 verwacht.

Lijst 'wonen in eigen streek'

Zie onderdeel 1.6.1 van OD 1.6.

Geplande uitvoeringsbesluiten en evaluaties

Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in een wetenschappelijke evaluatie. Een ad hoc-onderzoek van het Steunpunt Wonen moet antwoord bieden op de vraag of de ingezette instrumenten de kwalitatieve doelstellingen op het vlak van het sociaal woonaanbodbeleid waarmaken. Daarnaast zal het rapport aanbevelen hoe de instrumenten kunnen worden bijgestuurd. Wonen-Vlaanderen zal in samenwerking met Ruimte Vlaanderen instaan voor de evaluatie van de delen van het decreet die niet tot de scope van de huidige opdracht van het Steunpunt Wonen behoort. Het evaluatierapport wordt in 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgd.

Het besluit tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen geeft uitvoering aan artikel 4.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid dat ingevoegd werd door het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Een belangrijke strategische doelstelling van het woonbeleid is betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen. Daartoe kunnen in de nabije toekomst de eerste concrete projecten bescheiden wonen worden opgestart waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen de bouw en het beheer van bescheiden huurwoningen op zich zullen nemen. Voormeld besluit strekt ertoe de bescheiden huurwoningen van SHM's overeenkomstig duidelijke inschrijvings-, toelatings- en toewijzingsregels toe te wijzen. De gemeenten krijgen wel de bevoegdheid om een reglement met lokale toewijzingsregels vast te stellen. De gemeenten beschikken aldus over een ruime vrijheid om in te spelen op de lokale situatie en maximaal rekening te houden met de specifieke noden in hun werkingsgebied. Zie hierna onderdeel 1.3.1 van OD 1.3

OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd.

1.2.1 Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd

In de loop van 2011 besliste de Vlaamse regering om de sector van de gesubsidieerde sociale leningen grondig te hertekenen. De historisch gegroeide situatie waarin VMSW en VWF elk een eigen regelgeving en een eigen voorwaardenkader toepassen voor grotendeels dezelfde gezinnen, maakt het voor hen moeilijk om de juiste keuze te maken. Een harmonisatie drong zich dus op, vooral wat betreft de voorwaarden voor de toekenning van sociale leningen. Op 13 september 2013 werd het ontwerp van besluit, dat één set regels en voorwaarden vastlegt, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Vanaf 1 januari 2014 mag het voor de kredietnemer geen verschil meer maken bij welke instelling hij een sociale lening aanvraagt. Vanaf dan zijn alle te belenen verrichtingen gelijkgeschakeld en is de sociale rentevoetberekening niet alleen geüniformeerd maar ook vereenvoudigd en meer transparant gemaakt. Hierdoor zal de kandidaat-kredietnemer zelf de rentevooraanwaarden voor een sociale lening kunnen berekenen.

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.

Het wijzigingsdecreet van 31 mei 2013 geeft de Vlaamse regering de bevoegdheid om de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring en de vervreemding van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen te bepalen. Deze bevoegdheid werd door de Vlaamse regering opgenomen in het op 14 juni 2013 principieel goedgekeurde ontwerp van besluit tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen.

In de nabije toekomst zullen de eerste concrete projecten bescheiden wonen worden opgestart, waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen de bouw en het beheer van bescheiden woningen op zich nemen. De VMSW zal voor het bescheiden woonaanbod een lening verstrekken met progressieve annuïteiten met een marktconforme rentevoet en op maximum 30 jaar.

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

Het groot aantal eigenaars-bewoners in Vlaanderen heeft een keerzijde. De huurmarkt is steeds meer een restmarkt in Vlaanderen. Simultaan met de groei van het aantal eigenaars-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 negatief 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.

1.3.3 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod

Begin oktober 2013 keurde de Vlaamse Regering mijn voorstel definitief goed dat de basis legt voor de oprichting van het huurgarantiefonds. 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. De effectieve uitvoering van dergelijke vonnissen veroorzaakt in vele gevallen sociale drama's. 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.

Daarnaast is de financiële kost (en de schade) van een escalerend conflict en van een uithuiszetting voor de verhuurder aanzienlijk. Bovendien zorgt de onzekerheid over het rendement van private verhuring voor een krimpend aanbod op die markt en een te hoge prijszetting.

De regeling voorziet in een fonds dat steunt op een partnerschap met de verhuurders, die mits een bijdrage in de administratiekosten, onder bepaalde voorwaarden en gedurende een beperkte termijn een beroep kunnen doen op een tegemoetkoming. Het Fonds zal tussenkomen van zodra de huurder de voorwaarden van het vonnis, opgelegd door de vrederechter, niet nakomt. Het totale bedrag van de tussenkomsten bedraagt maximaal 2.700 euro. Hiermee wordt een belangrijke stap gezet om het inkomen van de verhuurder te verzekeren. Bovendien zal een grotere inkomenszekerheid van de verhuurder ertoe bijdragen dat het risico op uitsluiting van zwakkere inkomensgroepen op de huurmarkt kleiner wordt. Het Fonds treedt in werking op 1 januari 2014.

De private huurmarkt is ook 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. De resultaten van het onderzoek “Huurprijzen en richthuurprijzen” werden in het voorjaar van 2012 voorgesteld op de studiedag “De private huurmarkt : één van de pijlers voor goed en betaalbaar wonen?”

In het najaar 2012 en voorjaar 2013 werd www.huurschatter.be rond referentiehuurprijzen ontwikkeld en op 16 april 2013 gelanceerd. Deze website is de online implementatie van een onderdeel van het onderzoeksrapport, waarbij via een hedonisch prijsmodel objectieve en informatieve schattingen kunnen worden gemaakt van de huurprijs van een woning op de private huurmarkt. De gebruiker kan met de huurschatter schattingen maken van de markthuurprijs van een woning op de private huurmarkt op basis van de ingegeven woningkenmerken en de ligging van de woning. Dit instrument is zowel voor de huurder als voor professionele en private verhuurders bedoeld. De resultaten van de huurschatter zijn informatief, met als doel om de transparantie op de private huurmarkt te bevorderen, en hebben dan ook geen bindend karakter. Eind april 2013 waren er al meer dan 135.000 volledige opzoeken verricht met de huurschatter en waren er zo'n 13.500 geregistreerde gebruikers.

Op basis van de gegevens uit de hedonische huurprijsanalyse in het onderzoek “Huurprijzen en richthuurprijzen” werd ook een nieuwe formulering voor een maximale huurprijs uitgewerkt, die kan gehanteerd worden bij stimulerende instrumenten op de private huurmarkt.

1.3.4 Harmonisatie tegemoetkomingen in de huurprijs en verruiming huurpremie

Op 4 mei 2012 heeft de Vlaamse Regering de Vlaamse huurpremie ingevoerd. De Vlaamse huurpremie is een financiële tegemoetkoming voor huurders op de private huurmarkt met een zeer laag inkomen en die al 5 jaar of langer wachten op een sociale huurwoning. Hiernaast bestaat er een stelsel van huursubsidie (een vernieuwd stelsel sinds 2007) dat gebaseerd is op een verhuisbeweging. Het stelsel ondersteunt huurders met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste en conforme woning.

In 2013 zullen beide stelsels worden hervormd, uitgebreid en op elkaar afgestemd zodat zij elkaar logisch opvolgen in een voortraject om een sociale woning te bekomen. Bij deze harmonisatie wordt rekening gehouden met de resultaten van de evaluatie van het huursubsidiestelsel uit 2007.

OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.

1.4.1 Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten

De mogelijkheden voor private ontwikkelaars om kredieteenheden te verzamelen werden verruimd. Kredieteenheden konden al worden verkregen door grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie, bij de uitvoering van sociale last in kleinere verkavelingen en door op vrijwillige basis sociale huurwoningen te realiseren. De eerste projecten op vrijwillige basis botsten op het vervallen van de cascaderegeling waardoor de initiatiefnemer geen sluitende garantie op afname kreeg. De cascade kan echter worden hersteld door een gemotiveerd advies van de vergunningverlenende overheid waaruit blijkt dat een hogere dan voorziene last mag ingevuld worden omwille van de specifieke geschiktheid van het project voor de ontwikkeling van bijkomend sociaal (huur)aanbod. De eerste projecten met bijkomende sociale last op vrijwillige basis werden reeds geattesteerd.

Aandacht ging ook naar sociale assistentiewoningen, waarbij het mogelijk gemaakt werd om een aanbod van assistentiewoningen specifiek voor een sociale doelgroep te voorzien. Ook deze woningen moeten, naast algemene vereisten voor assistentiewoningen, voldoen aan de kwaliteitseisen voor sociale woningbouw.

In dit kader werden 11 sociale woonprojecten geselecteerd die regelgevingluw zullen ontwikkeld worden in kader van doelgroepenbeleid middels samenwerkingsovereenkomsten met welzijnsorganisaties. De aandacht voor een goede coördinatie tussen bouw en infrastructuur wordt verder verscherpt.

1.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

Op 19 juli 2013 keurde de Vlaamse regering het ontwerp van Procedurebesluit Wonen principieel goed. Het besluit bevat een nieuwe procedure voor de planning en programmatie van woonprojecten, die in de plaats komt van de huidige UP-procedure, zoals voorzien in het Programmatiebesluit van 18 juli 2008. De aangepaste procedure is het resultaat van een evaluatie die Wonen-Vlaanderen en de VMSW in 2012 hebben uitgevoerd.

De nieuwe procedure wordt onderverdeeld in vier fasen die woonprojecten en de daarmee verbonden verrichtingen moeten doorlopen om aanspraak te kunnen maken op een financiering van het Vlaamse Gewest. De procedure moet ervoor zorgen dat de initiatiefnemers zo weinig mogelijk vertraging in de uitvoering van hun project oplopen. Voor elk project moet zij duidelijkheid bieden over welk traject het project al doorlopen heeft en wat er nog dient te gebeuren – zowel voor de initiatiefnemers als voor de gemeenten en de betrokken administraties. Dit moet elk van de betrokkenen in staat stellen de juiste acties op het juiste moment te nemen, en om onmiddellijk in te grijpen wanneer iets onnodige vertraging dreigt op te lopen.

De belangrijkste belemmering in de huidige procedure, is het feit dat er bijna een jaar op voorhand al moet worden getracht om in te schatten wat het toekomstige verloop van de projecten zal zijn. In de nieuw voorgestelde procedure kan een project op om het even welk moment de beleidsmatige toets aangaan en op de eerste, lange termijn budgettaire planning geplaatst worden.

Een exacte vergelijking van de tijdsdoorloop van een project in de oude en de nieuwe procedure is moeilijk, aangezien beide fundamenteel anders verlopen. Het fundamentele verschil is echter dat deze doorloop nu voor alle projecten wordt geopend, ongeacht de maand waarin ze worden aangemeld.

In de huidige procedure moet een project dat op 1 juni wordt aangemeld (net te laat voor opname op het programma van het jaar erop dus) in principe immers nog een jaar langer wachten, voordat er een eerste uitspraak over wordt gedaan op het vlak van financierbaarheid en mogelijke inplanning. In het slechtste geval duurt dit dus 21 maanden. Projecten krijgen daarmee een veel natuurlijker en permanentere doorlooptermogelijkheid, die in de meeste gevallen korter zal kunnen blijven met minder nutteloos administratief werk.

Voor de definitieve goedkeuring van dit besluit zal er over de resterende bemerkingen met de betrokken partners, zoals de VVH, de VMSW, de bouw- en vastgoedsector, overleg worden gepleegd om tot een maximale congruentie van de voorziene procedures met de projectrealisatie te komen.

De samenwerking tussen de VMSW en Onroerend Erfgoed wordt voortgezet. Een eerste volledige screening van het patrimonium naar erfgoedwaarde op basis van een desktop-onderzoek is afgerond. Deze bevindingen werden opgesteld waarna het veldwerk door OE start. Hiervoor wordt in samenwerking met de SHM's onderzoek ter plaatse georganiseerd. Het volledige project loopt tot 2016.

1.4.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

Eind 2012 hadden de 52 erkende sociale verhuurkantoren in totaal 6.401 woningen in beheer in vergelijking met 5.750 woningen eind 2011, een stijging met ongeveer 11%. Het aantal kandidaat-huurders blijft evenwel aanzienlijk, wat de nood aan bijkomende betaalbare, kwaliteitsvolle huurwoningen duidelijk benadrukt. Vandaag ontvangen 44 erkende sociale verhuurkantoren een gewestelijke basis- en aanvullende subsidie, in verhouding met het aantal beheerde woningen.

Op 1 januari 2013 is het nieuwe erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren in werking getreden. Het nieuwe besluit wil de sector van de sociale verhuurkantoren versterken, en zowel de verdere uitbreiding van de SVK-werking als de groei van het woningaanbod stimuleren. Een belangrijke wijziging is het opgenomen traject van woninggroei van 50 naar 100 gehuurde woningen in een eerste fase en naar 150 woningen in een volgende fase, met het oog op de realisatie van een minimale schaalgrootte. Het nieuwe besluit moet de SVK's toelaten een versterkte woninggroei te realiseren, met behoud van een kwaliteitsvolle dienstverlening, waardoor het woningaanbod voor de kandidaat-huurders wordt verruimd en de vooropgestelde doelstelling met betrekking tot het sociaal objectief in het kader van het grond- en pandenbeleid wordt gerealiseerd. Om deze woninggroei te realiseren werd het budget voor de ondersteuning van de SVK-sector verhoogd van 9.747.698 euro voor 2012 naar 11.805.000 euro voor 2013.

Om de werking en dienstverlening van de sociale verhuurkantoren breder bekend te maken en in het bijzonder bij eigenaar-verhuurders, werd in het voorjaar 2013 een communicatiecampagne gelanceerd. Deze campagne bestond uit een televisiespotje en een website met bijkomende informatie voor geïnteresseerde eigenaar-verhuurders. De voordelen van verhuren aan een sociaal verhuurkantoor werden in de kijker gezet om nieuwe verhuurders aan te trekken en het beheerde patrimonium verder uit te bouwen.

In uitvoering van het nieuwe SVK-besluit wordt, in overleg met sector, een kader uitgewerkt met betrekking tot het personeelsbeleid en de minimale competenties waarover de personeelsformatie van een sociaal verhuurkantoor moet beschikken om het uitgebreide en diverse takenpakket op een degelijke wijze te kunnen uitvoeren.

OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd

Sociale huurders moeten vandaag bij verhuis van de ene huurwoning (sociaal of privaat) naar een andere (sociale) huurwoning de waarborg voor de nieuwe woning meteen betalen, meestal nog voor ze de waarborg van de oude terugkregen. Dat is financieel niet altijd haalbaar en bemoeilijkt bovendien de kans om een kwalitatieve, betaalbare woning te vinden. Daarom heb ik voorzien dat de sociale huurder soepelere voorwaarden krijgt voor de betaling van de nieuwe huurwaarborg.

OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd.

1.6.1 Wonen in eigen streek

De maatregel ‘wonen in eigen streek’ in boek 5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid 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 worden vastgesteld in een besluit van de Vlaamse Regering. Deze lijst moet driejaarlijks geactualiseerd worden; de laatste keer bij besluit van 22 juni 2012, waarbij 11 nieuwe doelgemeenten opgenomen en 12 doelgemeenten niet langer werden weerhouden.

De maatregel ‘wonen in eigen streek’ werd in 2011 geëvalueerd op basis van een bevraging van de provinciale beoordelingscommissies. De evaluatie gaf aan dat slechts een zeer beperkt aantal van de verkopen in de doelgemeenten onderhevig was aan deze maatregel.

Tegen de maatregel werd een vernietigingsberoep ingesteld bij het Grondwettelijk Hof dat op zijn beurt een aantal prejudiciële vragen richtte aan het Europees Hof van Justitie m.b.t. de vermeende schending van het Europees recht. Bij arrest van 8 mei 2013 (nrs. C-197/11 en C-203/11) stelt het Hof van Justitie dat een aantal elementen van boek 5 niet verenigbaar zijn met het Europees recht. In het najaar van 2013 zal het Grondwettelijk Hof effectief uitspraak doen over een eventuele vernietiging van een deel van het decreet grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering wil het betaalbaar wonen voor minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen die uit de woonmarkt worden geprijsd door hoge grondprijzen, mede veroorzaakt door de inwijking van financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten, blijvend stimuleren. Er zal bij een eventuele vernietiging door het Grondwettelijk Hof in het najaar van 2013 een aangepast voorstel worden ingediend.

1.6.2 Vlabinvest

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse rand rond Brussel blijft belangrijk voor de Vlaamse regering, waarbij via Vlabinvest ingezet wordt op de verdere financiering van bijkomende woongelegenheden en op de opbouw van een strategische grondvoorraad. Het Rollend Grondfonds, dat in 2012 operationeel werd, ondersteunt deze ambitie voor een belangrijk aandeel.

Verder wordt de beslissing van de Vlaamse Regering in het kader van het Witboek Interne Staatshervorming om Vlabinvest over te hevelen naar de provincie Vlaams-Brabant in 2013 verder uitgewerkt. Hierbij zullen de nodige voorwaarden ingebouwd worden om de huidige opdracht van Vlabinvest onverminderd te kunnen blijven voortzetten.

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

OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren

Zie OD 2.6.

OD 2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit

De sociale woningbouw was lange tijd pionier op het vlak van duurzaam en energiezuinig bouwen. Hoewel er momenteel geen afwijkend hoge vereisten gesteld worden aan sociale woningen, is het duidelijk dat de lat op het vlak van energiezuinigheid steeds hoger wordt gelegd. Toch blijft sociale huisvesting de omgeving bij uitstek om nieuwe technieken en benaderingen uit te testen. Zo wordt er al een tijd bijkomende ondersteuning gegeven aan projecten met zonneboilers en warmtepompen. De in dit kader uitgewerkte premiereregeling zal verder worden uitgebreid. Zo wordt een extra stimulans voorzien voor een allround opwaardering van een woning. Daarvoor worden enerzijds aanvullende deelmaatregelen ondersteund (voor dak- of zoldervloerisolatie, na-isolatie van spouwmuren of bovenop de gevels, en voor isolatie van keldervloeren). Anderzijds wordt de totale ondersteuning verhoogd wanneer de deelmaatregelen ervoor zorgen dat de woning in eindresultaat volledig geïsoleerd is en een hoogrendement verwarming heeft. Op die manier wordt de totaalaanpak verder bevorderd.

OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren

2.3.1 Renovatiepremies

In 2012 werd de integratie-oefening betreft de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie afgerond. Er werd uiteindelijk geopteerd voor een minimale integratie, waarbij de voorwaarde betreffende het kadastraal inkomen in het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie vanaf 1 januari 2013 werd weggewerkt en de leeftijdsvoorwaarde bij de verbeterings- en aanpassingspremie van 20 naar 25 jaar vanaf 1 januari 2014 wordt verhoogd. Hiernaast wordt er in het najaar van 2013 een aanpassing van de renovatiepremie voorzien zodat de omvorming van niet-residentiële gebouwen naar woningen en de opsplitsing van bestaande woningen ook in aanmerking komen voor een renovatiepremie. In het najaar van 2013 zal ik in overleg met de coalitiepartners bekijken of een meer verregaande integratie kan gerealiseerd worden.

2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium

Sociale huurders hebben recht op degelijke kwaliteit en energiezuinigheid. Voor het sociaal woningpatrimonium is de meest effectieve manier om dat te realiseren een algehele aanpak door renovatie-ingrepen of vervangingsbouw. Inmiddels werd een inventaris opgemaakt van de noodzakelijke werken om de kwaliteit van het bestaande sociale woningpatrimonium en het energiepeil in het bijzonder tot een aanvaardbaar niveau te brengen. Dit houdt in dat alle woningen tegen 2020 minstens over dakisolatie, dubbel glas en een rendabel verwarmingssysteem zullen moeten beschikken. Uit de doorlichting bleek dat bijna de helft van het patrimonium nog niet voldoet aan deze doelstelling.

Het draagvlak om snel over te gaan tot een renovatie van het sociaal woonpatrimonium is groot, zowel op Vlaamse niveau als bij de lokale besturen en bij de sociale verhuurders zelf. De respons vanuit de sector op de oproep is dan ook groot, in die mate zelfs dat de aanvragen de beschikbare budgetten overtroffen. De Vlaamse Regering heeft er daarom voor gekozen om voor de periode 2013 tot en met 2017 jaarlijks telkens 100 miljoen euro extra vrij te maken voor renovatie van het sociaal huurpatrimonium.

Daarnaast wordt geprobeerd om optimaal gebruik te maken van Europese middelen en van middelen van het Vlaams Klimaatfonds, netbeheerders en andere opportuniteiten als die zich voordoen.

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

2.4.1 Regelgevende initiatieven in 2013

Het decreet m.b.t. de verplichting tot de plaatsing van rookmelders in woningen trad in werking op 1 januari 2013. Ook de vernieuwde technische verslagen gingen toen van kracht.

Op 1 augustus 2013 werden in het Belgisch Staatsblad drie regelgevende documenten bekendgemaakt: het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (het zogenaamde “Integratiedecreet”), het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (het zogenaamde “Integratiebesluit”) en het ministerieel besluit van 29 juli 2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen. Decreet, BVR en ministerieel besluit zijn op 11 augustus 2013 in werking getreden. Hiermee wordt de integratie van het Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode gerealiseerd. Dit werd al vooropgesteld sinds 1997 en werd ook meermaals aanbevolen door de Raad van State. Deze integratie moet de transparantie en overzichtelijkheid van de regelgeving inzake woningkwaliteitsbewaking verhogen. Tegelijk worden een aantal instrumenten van de woningkwaliteitsbewaking bijgestuurd, zowel op administratief als op strafrechtelijk vlak. Op die manier worden knelpunten opgelost, bestaande procedures beter op mekaar afgestemd, de rol van de gemeente versterkt en aandacht besteed aan de toepasbaarheid van woningkwaliteitsbewaking op specifieke woonvormen of bewonersgroepen. Een specifieke woonvorm waarvoor in 2013 gerichte woningkwaliteitsnormen worden uitgewerkt, is de woonwagen.

2.4.2 Geplande initiatieven in 2014

Het Integratiedecreet voorziet dat gemeenten onder bepaalde voorwaarden kunnen worden vrijgesteld van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring het advies van de gewestelijk ambtenaar te vragen. De voorwaarden en modaliteiten voor die zogenaamde “ontvoogding” worden in 2014 in een Besluit van de Vlaamse Regering vastgesteld.

Daarnaast worden de specifieke kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woonwagens voorbereid. Hierbij wordt een groeipad voorzien. Tenslotte wordt ook het sociaal beheersrecht geëvalueerd. Deze regeling, gericht op zowel de aanpassing, verbetering en renovatie van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen als de uitbreiding van het woningaanbod, werd tot nu toe amper toegepast.

De evaluatie moet de reden daarvan blootleggen en uitklaren of en hoe het instrument kan bijgestuurd worden tot een efficiënte woonkwaliteitsbewakingtool.

2.4.3 Structurele samenwerking centrumsteden, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, sociale verhuurkantoren en Vlaanderen

Alle centrumsteden ondertekenden in 2012 een afsprakenkader met de sociale verhuurkantoren en Vlaanderen. Met deze afsprakenkaders engageren de centrumsteden zich ertoe de woningkwaliteit van elke woning die te huur wordt aangeboden aan een sociaal verhuurkantoor zo snel mogelijk te onderzoeken. Hierdoor krijgen de SVK's nog voor het huurcontract wordt afgesloten een goed beeld van de woningkwaliteit. Wonen-Vlaanderen verzorgt de nodige vormingen. Elk afsprakenkader wordt in 2013 geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd. In 2013 worden ook de eerste afsprakenkaders met intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid afgesloten.

2.4.4 Communicatie en informatie over woningkwaliteitsbewaking

Wonen-Vlaanderen heeft de nodige initiatieven genomen om de gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, verhuurders en huurders te informeren over het Integratiedecreet en –besluit. Zo werden de wijzigingen onder meer aangekondigd en toegelicht op www.wonenvlaanderen.be. Tegelijk werden de bestaande informatiebrochures “Vlaamse verplichtingen over rookmelders” en “Uw woning werd ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Wat nu?” herwerkt. Daarnaast werd een nieuwe brochure opgesteld om eigenaars van verwaarloosde woningen en gebouwen te informeren. Het handboek “De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken” wordt in het najaar van 2013 geactualiseerd, uitgebreid en herdrukt.

2.4.5 Opleiding woningkwaliteitscontroleurs

Wonen-Vlaanderen heeft een uitgebreid vormingspakket ontwikkeld voor de eigen woningcontroleurs en de controleurs van de Vlaamse Wooninspectie. Deze gewestelijke controleurs worden ook technisch ondersteund aan de hand van een webapplicatie. Hierop is ook het technisch handboek raadpleegbaar. Voor de medewerkers van de sociale verhuurkantoren wordt, naast de tot hiertoe hoofdzakelijk theoretische opleidingen, een meer doorgedreven en praktijkgerichte opleiding voorzien. Deze begeleiding zal op het terrein zelf gebeuren. Belangrijk aandachtspunt is een coherente beoordeling van de woningkwaliteit.

2.4.6 Proefproject recuperatie herhuisvestingskosten

Het proefproject dat in 2010 is opgestart en waarbij het Herstelfonds van het agentschap Inspectie RWO de door de gemeente gemaakte herhuisvestingskosten terugvordert, gaat in 2013 en 2014 verder. Lopende dossiers worden verder opgevolgd en nieuwe dossiers opgestart. Op die manier kan voldoende informatie verzameld worden over de mogelijkheden tot terugvordering van herhuisvestingskosten door gemeenten. Deze informatie wordt dan ter beschikking gesteld van alle gemeenten. De resultaten van het proefproject zullen uitwijzen of de regelgeving op dit aspect gewijzigd of verfijnd moet worden. Het is immers zo dat de Vlaamse regering de bevoegdheid heeft om zo nodig de contouren ter zake scherp te stellen.

Aanvankelijk werden samenwerkingsovereenkomsten afgesloten met 18 gemeenten voor een looptijd van 12 of 18 maanden. Met 16 gemeenten werd deze samenwerkingsovereenkomst verlengd tot en met 31 december 2013. Op 1 augustus 2013 werden 15 concrete dossiers opgestart in 6 verschillende gemeenten. De terugvordering van de herhuisvestingskosten door het agentschap Inspectie RWO loopt. In het najaar van 2013 wordt met de 16 gemeenten opnieuw contact opgenomen met de vraag of zij een verlenging tot 31 december 2014 wensen. Specifiek aan de 10 gemeenten die nog geen concreet dossier indienden zal gevraagd worden of een verlenging zinvol is.

Daarnaast wordt in het najaar van 2013 een evaluatie van het proefproject opgestart in samenwerking met de deelnemende gemeenten. Momenteel bestaat al een eerste algemene evaluatie, opgesteld door het agentschap Inspectie RWO (te raadplegen via www.rwo.be). Op basis van deze evaluatie zal dan met input van de deelnemende gemeenten een grondigere evaluatie gemaakt worden.

2.4.7 Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure

De Vlaamse Wooninspectie introduceerde eind 2011 een nieuwe prioriteitenregeling. Conform deze regeling werd vanaf 1 januari 2012 in principe alleen nog de strafrechtelijke weg gevolgd als een woning binnen de prioriteiten van de Wooninspectie viel. Het omgekeerde gold evenzeer: als een woning niet binnen de prioriteiten van de Wooninspectie viel, werd normaliter alleen de administratieve procedure opgestart.

In de loop van 2012 werd evenwel vastgesteld dat bepaalde gemeenten toch consequent de opstart van de administratieve procedure bleven vragen. Om de gelijkheid tussen de burgers in Vlaanderen te bewaren werd daarom beslist om met ingang van 1 januari 2013 opnieuw alle dossiers door te geven aan het agentschap Wonen-Vlaanderen met het oog op opstart van de administratieve procedure. Maar ook binnen deze nieuwe werkwijze blijven uniformiteit en afstemming belangrijke aandachtspunten die voortdurend worden bewaakt in – structureel en ad hoc - overleg tussen Agentschap Wonen-Vlaanderen en Agentschap Inspectie RWO.

OD 2.6 Duurzaam (ver)bouwen

Het Team Vlaamse Bouwmeester, de VMSW en Wonen Vlaanderen hebben de handen in elkaar geslagen om pilootprojecten op te zetten. Deze ervaring zal ook leerrijk zijn voor de evaluatie en de herwerking van de conceptrichtlijnen inzake sociale huisvesting. Alle info over de ontwerpende onderzoeken, de geselecteerde projecten, de timing, etc. van de Pilootprojecten Wonen is terug te vinden op www.pilootprojectenwonen.be.

SD 3. Woonzekerheid garanderen

Een zo groot mogelijk woonzekerheid bieden, betekent dat de kans dat mensen plots hun woning om een of andere reden verliezen zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd

In de loop van 2012 werd de spot gezet op de verzekering gewaarborgd wonen zodat meer mensen ervan op de hoogte zouden zijn. Notarissen kregen informatiepakketten en een sneltest, die eenvoudig en snel duidelijk maakt of iemand in aanmerking komt. Daarnaast werd met de VMSW en VWF afgesproken dat zij hun klanten voortaan een aanvraagformulier meegeven en de aanvragers van een verzekering gewaarborgd wonen ook verder opvolgen. Het project, dat samen met KBC in de loop van 2011 werd opgestart, was heel succesvol. Bovendien herinnerde KBC na deze campagne zo'n 6000 klanten aan het bestaan van de verzekering en moedigde hen aan om tijdig hun aanvraag in te dienen. Bovendien wordt elke nieuwe kredietnemer sedert mei 2013 op het moment van de eerste kapitaalsopname een gelijkaardige herinnering gestuurd samen met een door de bank ingevuld attest. Tenslotte kregen alle medewerkers van het kantorennet de opdracht om bij de behandeling van hypothecaire leningen actief op het bestaan van de maatregel te wijzen en de sneltest door te nemen tijdens de leningsbesprekingen.

Deze acties en de belangstelling in de pers heeft succes: het maandelijks gemiddeld aantal aanvragen is in 2013 (cijfers tot augustus 2013) verdubbeld in vergelijking met dat van 2011. In de loop van de eerste 8 maanden werden maandelijks gemiddeld 1.026 aanvragen ontvangen. In 2011 waren dit er maar 497.

De instroomcijfers worden op de voet gevolgd. In de komende maanden zal ik verder overleg plegen met de bankensector om de werkwijze die voortvloeide uit het project met KBC te veralgemenen. In de loop van het laatste kwartaal 2013 zal ook een nieuwe marktconsultatie worden opgestart om de verzekering verder te zetten. Het contract met de huidige verzekeraar eindigt op 1 april 2014.

OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd

De woonzekerheid van sociale huurders is in principe groot. Dit neemt evenwel niet weg dat jaarlijks een niet gering aantal sociale huurders uit hun woning wordt gezet omdat ze hun verplichtingen niet nakomen. De sociale verhuurder heeft de taak om problemen bij huurders tijdig op te merken en hen door te verwijzen naar of hulp te vragen aan gespecialiseerde hulpverlening door lokale welzijnsactoren. Dit maakt deel uit van de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurders.

Uit een recent onderzoek naar de uitvoering van de basisbegeleidingstaken door de sociale verhuurders, blijkt dat het niet altijd evident is om door te verwijzen omdat er geen voldoende en gepast aanbod is, in het bijzonder voor huurders die een gebrek hebben aan woonvaardigheden na een verblijf in een instelling of na een periode van thuisloosheid of voor huurders in een multiprobleemsituatie.

Mijn collega-minister bevoegd voor Welzijn voorziet, vertrekkende vanuit het sociale woningaanbod en de begeleidingsneden, een uitbreiding van de capaciteit voor preventieve woonbegeleiding binnen de CAW's om tegemoet te komen aan het vastgestelde tekort aan specifieke begeleiding voor sociale huurders die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen. Hierdoor worden de mogelijkheden om tijdig in te spelen op huurders met problemen uitgebreid.

Daarnaast worden, in het kader van de experimentele projecten waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal staat, een aantal projecten uitgevoerd die specifiek focussen op de begeleiding van sociale huurders met problemen (zie O.D. 5.2).

OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd

Zoals beschreven onder punt 1.3.2 treedt op 1 januari 2014 het Huurgarantiefonds in werking. Dit Fonds moet uithuiszettingen op de private huurmarkt zo veel mogelijk vermijden.

Met de zesde staatshervorming wordt ook de private woninghuurwet overgeheveld naar het Vlaams Gewest. Aan het steunpunt Wonen werd opdracht gegeven om de huidige federale wet te evalueren en de mogelijkheden van de overdracht voor Vlaanderen in kaart te brengen.

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 vaker aangewezen op het grijze woencircuit waar slechte woningen aan woekerprijzen worden aangeboden. Dat is onaanvaardbaar. Via sociale verhuurkantoren en andere intermediairen spelen we reeds in op deze problematiek, maar dit neemt niet weg dat er nog steeds discriminatie is. Daarom is er in samenwerking met het Waals en het Brussels Gewest aansluiting gezocht bij een initiatief van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding om discriminatie op de woningmarkt in kaart te brengen. De resultaten van dit initiatief zullen in de vorm van een diversiteitsbarometer in het voorjaar van 2014 worden voorgesteld.

OD 4.2 Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren

Al jaren stellen erkende kredietmaatschappijen hypothecaire leningen ter beschikking stellen aan zwakkere inkomensgroepen. Hierbij worden ze ondersteund door een jaarlijkse ruime gewestwaarborg van 200 miljoen euro voor hun funding op de private kapitaalmarkt. In 2012 hebben de EKM's voor een bedrag van 102.518.890 euro aan sociale leningen uitgegeven.

Na uitvoerig overleg met de sector heeft de Vlaamse Regering op 14 december 2012 het optimalisatiebesluit goedgekeurd met het oog op een verdere professionalisering en schaalvergroting van de sector. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- het minimaal eigen vermogen dat EKM's moeten aanhouden, wordt vanaf 1 januari 2014 gradueel opgetrokken van de huidige 1.000.000 euro naar 6.000.000 euro vanaf 2017. Bovendien wordt ook de solvabiliteitsratio gradueel opgetrokken van 6% naar minimum 10% in 2017. Deze maatregel moedigt kapitaalsverhogingen en fusies aan. Dit zal EKM's weerbaarder maken voor onverwachte economische omstandigheden en het risico op het uitwinnen van de gewestwaarborg verkleinen;
- afhankelijk van de marktomstandigheden zal de minister bevoegd voor Wonen jaarlijks op advies van een expertencommissie de minimale productienorm vaststellen. Op die manier wordt vermeden dat EKM's gedwongen zouden worden om leningen met verlies toe te staan;
- om de sociale doelstelling van de sector te benadrukken mag nooit meer dan 25% van de winst worden uitgekeerd en wordt het maximale dividend gelijk gesteld met de rentevoet op het dividend die vennootschappen met een sociaal doel mogen uitkeren;
- er komt een verbod op risicovolle beleggingen om de risico's van EKM's te beperken;
- om EKM's beter te kunnen vergelijken en te beoordelen zullen alle inkomsten en uitgaven vanaf 2013 geboekt moeten worden volgens een vast model;
- tenslotte worden EKM's verplicht een handvest voor behoorlijk bestuur na te leven. Hierin worden een aantal basisspelregels voor EKM's vastgelegd zodat hun klanten kunnen rekenen op dezelfde dienstverlening en performantie als die van een openbare dienst.

Daarnaast werd op 31 mei 2013 het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen gewijzigd. Naast een aanpassing van de definitie van ‘persoon ten laste’ waardoor kinderen die in een regeling van co-ouderschap zitten, kunnen worden meegeteld als persoon ten laste, werd ook het risico voor het Vlaamse Gewest met betrekking tot de waarborgverstrekking beperkt. De implementatie van de nieuwe regelgeving en het nieuwe voorwaardenkader moet nu volgen. Schaalvergroting en professionalisering vormen hierbij de sleutelopdrachten voor de sector.

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 gaan 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 veel aandacht aan deze problematiek, maar wil de concepten van het meegroeiwonen ook promoten in de private woningbouw. Daarvoor wordt samengewerkt met een aantal instanties die doorheen de jaren de nodige expertise ter zake hebben opgebouwd.

OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten

Sociale woningen moeten toegankelijker worden voor mensen met een specifieke zorgnood in het kader van de versterkte samenwerking wonen-welzijn. Concreet heeft de Vlaamse Regering op 13 juli 2012 het concept van sociale assistentiewoningen principieel goedgekeurd. Dit betekent dat de eerste stappen kunnen worden gezet om sociale assistentiewoningen te realiseren en dat er pilootprojecten worden opgezet (zie OD 5.2).

Er wordt gestreefd naar een aanbod dat beter aansluit op de vraag. Het nieuw procedurebesluit zal er dan bijgevolg bijvoorbeeld voor zorgen dat, als op de wachtlijst veel gezinnen met kinderen voorkomen, zich dat vertaalt in de programmatie. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan OD 20.2 van het Vlaams Jeugdbeleidsplan.

Gezinnen met een iets hoger inkomen dan de toepasselijke inkomensgrens ondervinden problemen op de huisvestingsmarkt, zeker daar waar de vastgoedprijzen hoog zijn. Daarom is het van belang om te blijven nadenken over het actualiseren van de inkomensgrenzen. (zie OD 4.6).

OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren

Sinds 5 december 2011 telt elk kind dat niet gedomicilieerd is bij zijn ouder maar er wel op regelmatige basis verblijft, volwaardig mee voor de aanvraag en toewijzing van een sociale woning. Zowel bij de ouder waar het kind haar/zijn officieel adres heeft als bij de ouder waar het kind regelmatig verblijft, zal het als een persoon ten laste worden beschouwd bij de vaststelling van de toepasselijke inkomensgrens. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag om gezinnen met een kind in een evenwichtige co-ouderschapsregeling op dezelfde wijze te behandelen als gezinnen waar het kind haar/zijn officieel adres houdt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de doelstelling OD 20.2 van het Vlaams Jeugdbeleidsplan, dat stelt dat in de sociale huurwetgeving oplossingen zullen worden gezocht voor een aantal concrete problemen van gezinnen met kinderen.

OD 4.6 Aanpassing inkomensgrenzen sociale huisvesting

In de definitief goedgekeurde wijziging van o.a. het Kaderbesluit Sociale Huur, worden de inkomensgrenzen voor de kandidaat-huurders met 13 procent verhoogd. Uit de decielsverdeling van inkomen uit arbeid van de FOD Economie blijkt dat de huidige inkomensgrens voor alleenstaanden ruim onder de grens van het eerste deciel valt. Dit betekent dat het bereik van het sociale huisvesting binnen de groep van mensen met een inkomen uit arbeid bijzonder klein is en zich hoofdzakelijk situeert bij de mensen met een vervangingsinkomen. Dit kan een vorm van werkloosheidsval veroorzaken. Bovendien is het belangrijk dat in de sociale woonwijken of -blokken ook mensen met inkomen uit arbeid worden toegelaten om zo een betere sociale mix te bewerkstelligen. De inkomensgrens voor alleenstaanden wordt gelijkgesteld met de grens van het eerste deciel van inkomen uit arbeid. De inkomensgrens van samenwonenden en personen met een handicap wordt evenredig opgetrokken.

In het ontwerp van besluit tot wijziging van o.a. het Overdrachtenbesluit (sociale koop) dat voor advies bij de Raad van State voorligt, worden in uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord (“De Vlaamse regering 2009-2014. Een daadkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden. Voor een vernieuwende, duurzame en warme samenleving”) de inkomensgrenzen voor een kandidaat-koper van een sociale koopwoning en sociale kavel met 5% verhoogd. Er worden afzonderlijke inkomensgrenzen toegevoegd voor koopwoningen en kavels gelegen in een kernstad en in de Vlaamse Rand rond Brussel (de gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren) die 10% hoger zijn dan de huidige waarden voor sociale koopwoningen en kavels. De inkomensgrenzen in het besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan zijn gelijkgesteld aan die van het Overdrachtenbesluit.

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 Vandeurzen, 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. Deze experimentele projecten werden in 2013 tussentijds geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie werden een aantal regelgevingssuggesties opgesteld. Samen met minister Vandeurzen wordt bekeken in welke mate we de bestaande projecten kunnen continueren.

Binnen het afsprakenkader werd ook de mogelijkheid opgenomen om sociale assistentiewoningen te bouwen. Om dit mogelijk te maken werd het uitvoeringsbesluit van de assistentiewoningen afgestemd op de regelgeving voor sociale huisvesting en omgekeerd. In nauw overleg tussen beide administraties werd op 12 oktober 2012 het besluit over de groepen van assistentiewoningen definitief goedgekeurd. Daarnaast heeft het wijzigingsdecreet Grond- en Pandenbeleid van 23 december 2011 duidelijkheid verschaft over de toepassing van de normen sociaal en bescheiden woonaanbod voor bouwprojecten waarbij erkende zorgvoorzieningen worden opgericht.

In het licht van de evaluatie van het kaderbesluit sociale huur ben ik met mijn collega bevoegd voor welzijn, overeengekomen om kwetsbare jongvolwassenen en personen met een psychiatrische problematiek meer kansen te geven in de sociale huisvesting. Samen met de doelgroep van daklozen kunnen ze een beroep doen op een versnelde toewijzing, evenwel begrensd op een bepaald contingent van het aantal toewijzingen per jaar. De minister van Welzijn heeft een structurele uitbreiding van de capaciteit voor preventieve woonbegeleiding tot een gebiedsdekkend aanbod of 60 VTE's gerealiseerd in 2013.

Tot slot werd in het afsprakenkader ook het belang van kennisuitwisseling benadrukt. Goede voorbeelden zullen in de kijker worden gezet en de opgedane kennis en ervaring doorgegeven aan andere initiatiefnemers. De VMSW heeft in 2013 de sector bevraagd om projecten wonen-welzijn door te spelen. Deze werden geïnventariseerd en zullen samen met ander, al voor handen zijnde voorbeelden ter beschikking gesteld worden. Specifiek wat betreft de experimentele projecten voorzie ik een intervisiemoment in de loop van 2014.

OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken

Bewonersgroepen en –participatie

De organisatie en de ondersteuning van bewonersinitiatieven en –participatie is enerzijds opgenomen in het kader van de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurders, anderzijds is de betrokkenheid van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en wijkbeheer ook uitdrukkelijk opgenomen als een van de operationele doelstellingen in het kader van de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

VIVAS, de Vereniging Inwoners van Sociale woningen, is zowel een belangrijk overlegforum en belangenbehartiger voor de bewoners van sociale huurwoningen in Vlaanderen als een gesprekspartner voor de overheid. Momenteel zijn bewonersgroepen van sociale huisvestingsmaatschappijen uit 18 steden en gemeenten betrokken bij VIVAS. Bepaalde groepen huurders, zoals jongeren, allochtonen en mensen in armoede, bereiken blijft een aandachtspunt. Vanaf september 2012 is de structurele ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en met name de ondersteuning van de werking van VIVAS, opgenomen als een van de opdrachten van de nieuwe ondersteuningsstructuur ‘huurdersinitiatieven’. De erkende ondersteuningsstructuur, met name het Vlaams Huurdersplatform vzw, faciliteert onder meer het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen en zorgt voor de informatiedoorstroming en -uitwisseling. Daarnaast staat ze in voor de organisatie van het jaarlijkse bewonerscongres van VIVAS in het najaar. Het inhoudelijke thema van deze belangrijke ‘ontmoetingsdag’ voor de bewonersgroepen is dit jaar ‘waar naartoe met bewonersparticipatie’.

Ook in het kader van de visitaties hebben de bewoners en bewonersgroepen een belangrijke rol te spelen. De inbreng van huurders, als klanten van de sociale huisvestingsmaatschappij, is immers cruciaal om de dienstverlening en klantvriendelijkheid te evalueren en aanbevelingen te formuleren ter verbetering van de werking.

Tenslotte heb ik, in het kader van de prestatiemeting en -beoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven om een bevragsinstrument uit te werken dat de sociale huisvestingsmaatschappijen moet toelaten om op een gebruiksvriendelijke en flexibele wijze bij hun huurders te polsen naar de tevredenheid met de geboden dienstverlening. De software voor dit instrument is momenteel in ontwikkeling, zes sociale huisvestingsmaatschappijen nemen deel aan een pilootproject om het instrument te testen. Verwacht wordt dat het instrument midden 2014 ook ter beschikking zal kunnen worden gesteld aan de andere geïnteresseerde sociale huisvestingsmaatschappijen.

Lokale diensteneconomie – Huisbewaarders in de sociale huisvesting

Begin 2012 werden de 15 erkende initiatieven ‘huisbewaarders in de sociale huisvesting’, in het kader van de lokale diensteneconomie, bevestigd met het oog op een evaluatie van deze projecten in functie van een eventuele bijsturing en versterking. Uit deze bevestiging bleek onder meer dat de meerwaarde van een huisbewaarder in de sociale huisvesting door de meeste initiatieven erkend wordt. De sociale huisvestingsmaatschappij kan immers, door de aanwezigheid en bijkomende dienstverlening door de huisbewaarder, vroegtijdig en gericht reageren, waardoor problemen sneller worden aangepakt en opgelost, en escalatie van problemen en frustraties bij bewoners worden verminderd of vermeden. De meeste initiatieven willen de huisbewaarder dan ook kunnen blijven inzetten. Ik wil alleszins de huidige projecten verder zetten met het oog op de inschakeling van huisbewaarders.

OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid

Vanuit wonen wordt maximaal ingezet op de preventie van uithuiszetting om dak- en thuisloosheid te bestrijden. In die zin wordt via het Fonds ter preventie van uithuiszetting een nieuw instrument voorzien om op de private huurmarkt de effectieve gerechtelijke uithuiszettingen, in de mate van het mogelijke, te voorkomen (zie OD 3.3).

De doorstroming vanuit de opvanginitiatieven of tijdelijke huisvesting naar de reguliere woningmarkt en in het bijzonder de sociale huisvesting is een belangrijk aspect binnen het afsprakenkader wonen-welzijn. Nog regelmatig 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 die zin werd een decretale grondslag voorzien om een prioritaire voorrang voor doelgroepen van het welzijnsbeleid in een sociale woning te koppelen aan een begeleidingsovereenkomst. De begeleidingsovereenkomst is minimaal gericht op het aanleren en/of ondersteunen van woonvaardigheden, die de persoon binnen een duidelijk afgebakende termijn in staat stelt zelfstandig te wonen.

Daarnaast is overleg en afstemming tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en lokale welzijnsdiensten met het oog op adequate woonbegeleiding onontbeerlijk. Om die reden voorzie ik de mogelijkheid om alle relevante lokale welzijnsorganisaties uit te nodigen en te betrekken bij het lokaal woonoverleg. Zo kan een afstemming plaatsvinden tussen verhuurders en welzijnspartners op welke manier inhoud kan gegeven worden aan een lokaal doelgroepenbeleid.

De bestaande versnelde toewijzing voor daklozen wordt uitgebreid met 2 specifieke doelgroepen, namelijk de doelgroep personen met geestelijke gezondheidsproblemen en de groep jongeren uit de Bijzondere Jeugdzorg die met begeleiding van een CAW zelfstandig wonen. Zo is de toegang in de sociale huisvesting voor deze maatschappelijk kwetsbare personen verzekerd.

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 met de opmaak van een strategisch plan woonwagenbewoners, waarin ook het beleidsdomein wonen is vertegenwoordigd. Dit strategisch plan woonwagenbewoners werd op 20 juli 2012 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. In het kader ervan zal ik een aangepast normenkader inzake woningkwaliteitseisen voor verplaatsbare residentiële woonwagens ontwikkelen.

SD 6. Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur**OD 6.1 Versterking lokale woonregie**

Een nieuwe gemeentelgislatuur 2013-2018 is van start gegaan waarbij in vele gemeenten een gewijzigde of nieuwe bestuursploeg het lokaal woonbeleid dient uit te stippelen en uit te voeren. Wonen-Vlaanderen heeft daarom in het eerste semester van 2013 de nodige initiatieven genomen om kennis te maken met de (nieuwe) gemeentelijke mandatarissen en hen te informeren over de beschikbare beleidsinstrumenten voor een lokaal woonbeleid. Daarnaast heeft Wonen-Vlaanderen een voorbeeldenboek “Wild van Wonen” gepubliceerd met inspirerende en praktische oplossingen voor de uitbouw van een lokaal woonbeleid.

Steeds meer gemeenten hebben de afgelopen jaren aandacht besteed aan de ontwikkeling van een woonbeleidsvisie en een woonbeleidsplan. Ook de nieuwe bestuursploegen staan voor de opdracht om hun visie op (middel)lange termijn te vertalen naar beleidsdoelstellingen en -acties en hiervoor de nodige budgetten te reserveren. Net als voor de andere beleidsdomeinen is het ook voor het lokaal woonbeleid aangewezen om die gemeentelijke inspanningen zowel beleidsmatig als financieel te kaderen binnen een meerjarenbeleidsplanning en de nieuwe gemeentelijke beleids- en beheerscyclus.

De uitdagingen op het vlak van een sociaal woonbeleid met een voldoende woonaanbod en betaalbare en kwaliteitsvolle woningen zijn immers groot. Via de Vlaamse regelgeving beschikken de gemeenten alvast over een aantal instrumenten en bevoegdheden om hun regisseursrol inzake lokaal woonbeleid in de praktijk te brengen.

Door de organisatie van een lokaal woonoverleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, het OCMW en andere lokale woonactoren kunnen de gemeenten ervoor zorgen dat de initiatieven en projecten worden besproken, gepland en op elkaar worden afgestemd. Dat zal ertoe bijdragen dat de gemeenten op eigen initiatief tegen 2023 het bindend sociaal objectief voor sociale huur- en koopwoningen op het eigen grondgebied kunnen realiseren met behulp van Vlaamse financiering. Na de eerste voortgangstoets voor de gemeenten over de realisatie van het bindend sociaal objectief in 2012 is alvast gebleken dat ongeveer de helft van de Vlaamse gemeenten op schema zat. Van de andere helft van de gemeenten hebben de meeste nieuwe bestuursploegen tegen medio 2013 een plan van aanpak uitgewerkt waaruit bleek dat de nodige acties genomen zullen worden. Voor de resterende 30 gemeenten zal de Vlaamse regering in 2013-2014 de nodige maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat er alsnog een inhaalbeweging op gang komt. In 2014 wordt een nieuwe stand van zaken opgemaakt om het groeiritme in alle gemeenten opnieuw te evalueren.

Het lokaal woonoverleg dient dus nog verder in alle Vlaamse gemeenten uitgebouwd te worden met het oog op de planning én financiering van sociale woonprojecten. Ook de mogelijkheid om de toewijzing van sociale huurwoningen op maat van de gemeente te regelen via een lokaal toewijzingsreglement, en andere gemeentelijke reglementen of initiatieven inzake wonen zoals gemeentelijke reglementen sociaal wonen en gemeentelijke actieprogramma's in uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid, worden bij voorkeur geagendeerd en besproken op een lokaal woonoverleg. De gemeenten kunnen daarvoor rekenen op ondersteuning en begeleiding door Wonen-Vlaanderen. In twee op drie Vlaamse gemeenten wordt het lokaal woonoverleg trouwens gefaciliteerd via een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid dat kan rekenen op Vlaamse subsidies.

Ook de vaststelling en jaarlijkse actualisering van de leegstand op de lokale woningmarkt, waarvoor Vlaanderen aan de gemeenten de nodige bevoegdheden gegeven heeft, gebeurt steeds meer binnen het kader van een door Vlaanderen gesubsidieerd IGS-project lokaal woonbeleid. Om de gemeenten vertrouwd te maken met deze en andere bevoegdheden, taken en beleidsinstrumenten kunnen de gemeenten niet alleen individueel terecht bij de gedecentraliseerde diensten van Wonen-Vlaanderen, maar organiseert Wonen-Vlaanderen ook een vormingsaanbod voor lokale besturen en woonactoren dat tegemoetkomt aan hun behoeften. Dat gebeurt via een jaarlijkse tweedaagse basiscursus lokaal woonbeleid, aangevuld met thematische vormingssessies. Wonen-Vlaanderen biedt op zijn website ook een overzichtelijke rubriek lokaal woonbeleid aan. De gemeenten zullen in 2013-2014 kunnen blijven rekenen op Wonen-Vlaanderen om hun regisseursrol en de gemeentelijke taken uit te voeren en de regelgeving en beleidsinstrumenten toe te passen.

6.1.1 Woonbeleid in de centrumsteden

Op 28 juni 2013 werd een nota goedgekeurd op de Vlaamse Regering waarbij een definitieve beëindiging van de stadscontracten voor Genk, Oostende en Roeselare aangegeven werd. Een aantal andere stadscontracten worden met een addendum verlengd tot 31 december 2014 voor een stadsspecifieke uitdaging, en die deze legislatuur beslist of opgestart kan worden. Het algemene luik met betrekking tot wonen wordt verder gezet binnen de huidige werking van het kenniscentrum Vlaamse Steden en het structureel overleg tussen het centrum en mijn administratie.

6.1.2 Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten

Ongeveer twee op de drie Vlaamse gemeenten nemen deel aan een intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid waaraan krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid een Vlaamse subsidie werd toegekend voor een periode van drie werkingsjaren. Deze subsidie kan nog twee keer voor eenzelfde periode hernieuwd worden. Uit een eerste evaluatie die Wonen-Vlaanderen begin 2013 maakte, bleek dat vooral de vele Vlaamse buitengebiedgemeenten en de kleine kernsteden op provinciaal niveau ervoor kozen om hun lokaal woonbeleid via een intergemeentelijke samenwerking uit te voeren. Een logische keuze, gezien zo'n samenwerkingsverband een antwoord biedt op debepaalde schaalgroottes en bestuurskracht.

Sinds 2007 werd in totaal aan 43 IGS-projecten een subsidie toegekend. Dit jaar nog heb ik aan enkele projecten een subsidie toegekend voor een volgende periode en is er tevens budgettaire ruimte voor enkele nieuwe projecten, in 2013 is alvast één nieuw project van start gegaan met Vlaamse subsidies. Anderzijds zijn er ook enkele projecten die hun subsidie niet verlengd zagen of die zelf hun werking niet verder zetten.

De beschikbare kredieten in 2014 zullen prioritair ingezet worden voor de verlenging van bestaande projecten lokaal woonbeleid. Opdat de gemeenten van die projecten verder op de ingeslagen weg aan hun lokaal woonbeleid kunnen werken, is het immers van belang dat zij verder op Vlaamse subsidies kunnen rekenen. Volgend jaar zal ik mogelijk voor 16 projecten een beslissing kunnen nemen over de hernieuwing van de subsidie voor een volgende periode. Dat betekent dat er in 2014 geen subsidies toegekend zullen kunnen worden aan mogelijke nieuwe projecten.

Specifiek voor de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten en de daaraan deelnemende gemeenten wordt door Wonen-Vlaanderen een portaalsite met een webforum ter beschikking gesteld waarop vragen en antwoorden, know-how en ervaring onderling kunnen worden uitgewisseld. Complementair met dit digitale platform worden door Wonen-Vlaanderen periodieke overlegtafels met de projecten georganiseerd, zowel op Vlaamse als op provinciale schaal.

Vanaf 2017 loopt de tijdelijke Vlaamse subsidie voor de eerste IGS-projecten na 9 jaar af. Om een antwoord te bieden op de vraag hoe de Vlaamse overheid in de toekomst de lokale besturen verder kan ondersteunen bij de uitvoering van hun lokaal woonbeleid, wil ik eerst laten nagaan hoe het lokaal woonbeleid in Vlaanderen van de afgelopen jaren is geëvolueerd en welke de effecten van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten op het lokaal woonbeleid in Vlaanderen waren. Daarom is het zinvol om door het Steunpunt Wonen in 2014 een vervolgonderzoek te laten uitvoeren op het onderzoek dat het Steunpunt Ruimte en Wonen in 2007 heeft uitgevoerd, dat als het ware een nulmeting was voor het lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Gelet op de ondertussen gewijzigde en nieuwe regelgeving (zoals het decreet grond- en pandenbeleid) kunnen daar ook nieuw te onderzoeken items aan toegevoegd worden.

OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren

6.2.1 De SHM's ondersteunen bij de verbetering van de prestaties

De eerste visitaties zijn gestart einde 2012 met 12 bezochte SHM's. Voor 2013 en 2014 staan er telkens 26 visitaties op het programma. De planning van de eerste visitatieronde 2012-2016 staat op de website van Wonen-Vlaanderen.

Per 3 september 2013 werden 14 visitatierapporten gepubliceerd. Voor meer dan 75% van de operationele doelstellingen leveren deze 14 SHM's goede of uitstekende prestaties. Elke SHM kan via een reactie op het visitatierapport aangeven welke acties ze zal ondernemen n.a.v. de bevindingen. Uit de rapporten en de reacties bleek dat de meeste SHM's veel oog hebben voor de verbetering van hun eigen werking en zelfstandig de nodige verbeterpunten opnemen. In drie gevallen gaf de reactie onvoldoende zekerheid dat de verbeterpunten zouden worden aangepakt en werd de SHM verplicht een verbeterplan op te stellen. De betrokken SHM's hebben deze intussen ter goedkeuring aan mij voorgelegd. De verbeterplannen liggen momenteel ter studie voor. Afhankelijk hiervan zal ik een beslissing treffen of ik bijkomende maatregelen moet nemen met het oog op de verbetering van de prestaties van deze SHM's.

De visitatiecommissie gaat bij elke SHM ook expliciet op zoek naar goede praktijken. Samen met de sector en andere betrokkenen zal ik nagaan op welke wijze deze goede praktijken onder de aandacht kunnen gebracht worden van andere SHM's. Zo kunnen ze sneller ingang vinden in de hele sector.

De visitatierapporten bevatten ook aanbevelingen voor het Vlaamse woonbeleid. Vanzelfsprekend zal ik deze aanbevelingen ter harte nemen. Daarvoor voorzie ik een eerste overlegmoment met de sector in de eerste helft van 2014. De regelgeving werd recent aangepast om het visitatieproces vlotter te laten verlopen. Voor visitatoren en SHM's bleken immers de voorziene termijnen voor woord en wederwoord bij de opmaak van het visitatierapport erg krap.

Deze termijnen werden aangepast zodat het visitatieproces soepeler kan verlopen en de kwaliteit van de visitatierapporten op een voldoende hoog niveau kan worden gehouden.

6.2.2 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

Toezicht organiseert haar activiteiten vanaf 2011 steeds meer op basis van een uitgewerkte risicoanalyse per beleidsdomein en per actor. Op basis hiervan kan toezicht haar aandacht focussen op actoren met een verhoogd risicoprofiel. Dit kan gebeuren door een verhoogd toezicht op risicodomeinen tot een grondig multidisciplinair onderzoek van de hele actor. In 2012 en 2013 werden drie maatschappijen onderworpen aan een multidisciplinair onderzoek.

Bij de SHM van Vilvoorde heeft dit geleid tot de aanstelling van een bestuurder ad hoc onder wiens leiding de SHM al diverse bestuursversterkende en kostenbesparende maatregelen heeft genomen, uitgewerkt in een definitief opgeleverd herstelplan. Bij de SHM van Aarschot heeft dit geleid tot een verbeterplan. Het door de SHM opgemaakte verbeterplan werd definitief goedgekeurd door de minister. De SHM moet dit nu uitvoeren, de toezichthouder is bevoegd dit verder op te volgen. Het multidisciplinair onderzoek bij de SHM te Ninove heeft in september 2013 eveneens geleid tot het opleggen van een verbeterplan door Toezicht dat binnen de twee maanden moet worden voorgelegd en vervolgens uitgevoerd, onder het waakzaam oog van toezicht.

Nog vier andere SHM's zijn momenteel onderworpen aan een verhoogd toezicht via opvolgingscontroles, voornamelijk mbt verhuring sociale huurwoningen en toepassing wetgeving overheidsopdrachten. SHM's met een negatieve R/C bij de VMSW en een negatieve vrije cashflow en die daarom door de VMSW van nabij opgevolgd en ondersteund worden in hun financiële planning, worden eveneens van meer nabij opgevolgd door het grondig nalezen van alle notulen van de Raad van bestuur en het Directiecomité.

Toezicht werkt momenteel ook verder aan de methode om de wijze waarop een risico beoordeling gebeurt, verder te objectiveren. Daartoe zal een globaal risicoprofiel per actor opgemaakt worden, dat rekening houdt met alle gekende elementen.

6.2.3 Ondersteuning van de sociale verhuurkantoren en de huurdersinitiatieven

De herstructurering van de ondersteuning van de huurdiensten, i.c. de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren (SVK's), werd in september 2012 afgerond. De opdracht tot ondersteuning van de SVK's is integraal opgenomen binnen de Vlaamse overheid, in het bijzonder binnen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en, voor wat betreft de ondersteuning van de SVK's in het kader van woningkwaliteit en het vaststellen of de door de SVK's in te huren woningen voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen, binnen het agentschap Wonen Vlaanderen. Er is periodiek overleg tussen de verschillende betrokken entiteiten binnen de Vlaamse overheid en Huurpunt vzw, de federatie van de SVK's, met oog op informatie-uitwisseling, -doorstroming en het uitklaren van onduidelijkheden of ervaren knelpunten.

De ondersteuning van de huurdersbonden is 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’ staat ook in voor de ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau. Hierdoor wordt deze opdracht nu structureel verankerd en ondersteund. Daarnaast kan de 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. De vzw Vlaams Huurdersplatform wordt vanaf 1 september 2012 erkend en gesubsidieerd als ondersteuningsstructuur ‘huurdersinitiatieven’.

OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving

6.3.1 Transparante financiering van het woonbeleid

In het decreet Grond- en Pandenbeleid werden instrumenten ingevoerd die een versnelling van de groei inzake sociaal woonaanbod moeten garanderen. De realisatie van 43.440 sociale huurwoningen, 21.170 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels hangt echter rechtstreeks af van de inspanningen van de SHM's. Zij krijgen subsidies van de overheid of kunnen renteloos lenen om sociale woningen te bouwen, te renoveren, te verbeteren, aan te passen en te verhuren. De financiële leefbaarheid van deze bevoorrechte partners verdient dan ook de nodige aandacht in het woonbeleid.

Op 21 december 2012 hechtte de Vlaamse regering haar definitieve goedkeuring aan een ontwerp van nieuw financieringsbesluit. Het besluit beoogt een duurzame en een meer sluitende financiering van de sociale huisvestingssector en bundelt ook alle andere financieringsmechanismen in de sociale huisvesting, wat moet zorgen voor een gelijke behandeling van de verschillende initiatiefnemers (VMSW, SHM's, VWF en lokale besturen) en voor een betere afstemming tussen de behandeling van huur- en koopprojecten. Simultaan werd het besluit dat de funding van de VMSW in de huursector regelt goedgekeurd.

De Vlaamse Regering heeft op 13 september de definitieve goedkeuring verleend aan het eenleningsbesluit.

6.3.2 Transparante en duidelijke regelgeving

Tijdens het nieuwe werkjaar wil ik me opnieuw inzetten om de regelgeving rond wonen verder te verduidelijken en transparanter te maken teneinde het recht op menswaardig wonen voor elk individu te waarborgen. Uit een onderzoek van de Kenniscel Wetsmatiging van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap blijkt immers dat duidelijke teksten de inhoud van de wetgeving eenvoudiger en makkelijker hanteerbaar maken, waardoor de regelgeving beter het beoogde doel bereiken. Tegelijk beperken ze problemen en discussies over de interpretatie van de teksten, hetgeen onzekerheid vermijdt en tijd, informatiekosten en juridische procedurekosten uitspaart. Bovendien is een begrijpbare en toegankelijke regelgeving een belangrijke voorwaarde voor burgers om hun rechten te kennen en daarvan daadwerkelijk gebruik te kunnen maken. Daarom zal in 2013-2014 blijvend werk gemaakt worden van een doorlichting van de bestaande decreten en besluiten, teneinde tot een coherent regelgevend kader te komen.

OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening

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

In 2014 wordt gekeken op welke manier de in 2013 uitgetekende aanpassingen aan de Premieaanvrager-formulierengenerator en de overige te bouwen componenten, nodig voor de digitalisering van de aanvraagformulieren, ingevoerd moeten worden.

6.4.2 Doordacht communicatiebeleid

De uitgebreide klantenbevragingen (zowel intern als extern) die in 2013 werden uitgevoerd rond de eerste versie van de website www.wonenvlaanderen.be hebben geleid tot een lijst van use cases die verder uitwerking nopen.. Elke use case beschrijft welke persona wanneer welke informatie nodig heeft en welk doel de persona in kwestie tracht te bereiken.

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 indicatorennota rond wonen, ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen. In deze wetenschappelijke nota zijn een reeks indicatoren ontwikkeld om het (beleid rond) wonen in Vlaanderen te meten. De indicatoren werden ingedeeld in zeven thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, gelijke kansen / integratie, overheid en omgeving. Het datawarehouse moet onder andere input leveren zodat de indicatoren volledig, correct en meetbaar kunnen worden ingevuld. 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.

Momenteel loopt de ontwikkeling van de eerste drie iteraties binnen het datawarehouse Wonen naar een einde toe. Er is in 2013 beleidsinformatie over sociale lening – sociale huur – renovatiepremie & verbeterings- en aanpassingspremie opgenomen. In 2014 worden hiervan de eerste resultaten verspreid en wordt van start gegaan met de opname van de beschikbare data over vijf volgende beleidsthema's, namelijk: kandidaat-huurders voor een sociale woning - ongeschikt / onbewoonbaarverklaring van een woning – huursubsidie en huurpremie - kandidaat-kopers voor een sociale woning - Verzekering Gewaarborgd Wonen. Bij de verdere uitbouw van het datawarehouse Wonen 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 van een voortschrijdend 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 belangrijke instrumenten.

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) en in de derde generatie een Steunpunt Wonen (SW) opgenomen.

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen bestaat uit twee grote luiken: een langlopend basisonderzoek en ad-hoc opdrachten. De basisopdracht van het nieuwe Steunpunt omvat tien werkpakketten: (1) het Grote Woononderzoek 2013, (2) de meting van leegstand, niet-officiële bewoning en grijs wooncircuit, (3) de onderkant van de woningmarkt, (4) private verhuurders, (5) analyses EPC-databank, (6) indicatoren, (7) bereik en effecten van het woonbeleid, (8) in- en uitstroom sociale huisvesting, (9) prijsvorming op de woningmarkt en (10) territoriale selectiviteit in het woonbeleid. Het Steunpunt Wonen besteedt bijzondere aandacht aan de dwarsverbanden met energie- en stedenbeleid. Naast het basisonderzoek worden de nodige tijd en middelen gereserveerd voor ad-hoc opdrachten die jaarlijks worden vastgelegd. Sinds 2012 is het steunpunt gestart met volgende ad-hoc onderzoeken:

- 1) regionalisering van de federale huurwetgeving
- 2) behoefteraming sociale koop en sociale kavels
- 3) tevredenheidsmeting voor de sociale huisvesting
- 4) toepassingen op basis van het onderzoek “Huurprijzen en richthuurprijzen” (huurschatter.be)
- 5) huiskorting
- 6) evaluatie van de borging van het sociaal woonaanbod
- 7) evaluatie van de woninghuurwetgeving
- 8) opvolging veldwerk woningopname

6.5.3 Opvolging Europese en Internationale Dossiers (EID)

Er wordt nagegaan hoe, in de brede context van het beleidsdomein wonen, aandacht kan gaan naar relevante initiatieven en ontwikkelingen in de Europese en internationaal-grondrechtelijke sfeer, in het bijzonder naar zij die mee bepalend zijn voor de bestaande en toekomstige juridische beleidsruimte van het beleidsveld.

De afwikkeling van geschillen met Europeesrechtelijke en grondrechtelijke inslag, waarin het woonbeleid werd betrokken, worden opgevolgd. Ook de rapporteringsverplichtingen in het kader van de Diensten van Algemeen Economisch Belang staan opnieuw op de agenda.

Ik zal mij ook aansluiten bij de het Brussels Gewest genomen initiatief om de bijeenkomsten van Europese Housing Focal Points nieuw leven in te blazen. Er komt opnieuw, in een samenwerking tussen de drie Gewesten, een officiële Ministerraad waarbij de effecten van de economische en de financiële crisis op de lange termijnfinanciering van het woonbeleid op de agenda wordt geplaatst.

6.5.4 Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is een bevoorrechte partner om visie om te zetten in concreet beleid. Hij 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)

LIJST VAN AFKORTINGEN

ABC	Algemene handleiding werken, Bouwtechnische beschrijving en Concept- en ontwerponderrichtingen) 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

BIJLAGEN**Bijlage 1: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar****2012 – 2013**

Voorstel van resolutie van de dames Sonja Claes, Vera Van der Borght, Mia De Vits, Lies Jans en Mieke Vogels, de heer Lode Vereeck en mevrouw Katrien Schryvers betreffende de infrastructuursubsidiëring van woonzorgvoorzieningen
2078 (2012-2013) - Nr 1 voorstel van resolutie

[Tekst](#)  [Dossier](#)

Voorstel van resolutie van de dames Khadija Zamouri, Mieke Vogels, Veerle Heeren en Michèle Hostekint, de heer Marc Hendrickx en mevrouw Patricia De Waele betreffende het ontwikkelen van een gecoördineerde aanpak voor parken en groene ruimten in de centrumsteden

2073 (2012-2013) - Nr 1 voorstel van resolutie

[Tekst](#)  [Dossier](#)

Bijlage 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 organisatiedoelstellingen in de beheersovereenkomst beperken tot die doelstellingen waarop de minister het agentschap wil aansturen. Die doelstellingen moeten specifiek, meetbaar en tijdsgebonden 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 STAPrapportering, die de gerealiseerde acties, toekomstige verwachtingen en actieplannen in beknopte tabelvorm beschrijft. De beheersovereenkomst en de uitvoeringsrapportering moeten daarbij een duidelijker verband leggen tussende organisatiedoelstellingen 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-methodiek en zal voor 31 maart 2012 door de VMSW worden afgeleverd.

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 verhuring van niet-residentiële 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.	

Bijlage 3: Regelgevingsagenda**Decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen****Status van het initiatief:** afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
n.v.t.	n.v.t.	30.11.2012	19.12.2012	31.05.2013	11.07.2013

Inwerkingtreding: 21 juli 2013**Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (Integratie Kamerdecreet)****Status van het initiatief:** afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
-	-		11.01.2013	29.03.2013	

Inwerkingtreding: 11 augustus 2013**Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van een bescheiden woonaanbod****Status van het initiatief:** Lopen

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
14 juni 2013					

Inwerkingtreding: begin 2014

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (Overdrachtenbesluit)

Status van het initiatief: lopend

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
30.04.2013		11.10.2013	n.v.t.	n.v.t.	Nog niet gekend

Inwerkingtreding: Nog niet gekend

Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten

Status van het initiatief: afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
20 juli 2012	niet ingevuld	21 december 2012	n.v.t.	n.v.t.	15 januari 2013

Inwerkingtreding: 1 januari 2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan (eenleningenbesluit - harmonisering stelsel sociale leningen)

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
11 januari 2013	5 juli 2013	13 september 2013	n.v.t.	n.v.t.	nog geen exacte datum gekend

Inwerkingtreding: 1 januari 2014

Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
08.03.2013	-	24.05.2013	n.v.t.	n.v.t.	20.06.2013

Inwerkingtreding: 30 juni 2013

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (optimalisering nav een evaluatie in functie van het besluit van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders)

Status van het initiatief: afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
30.04.2013	5.07.2013	04.10.2013	n.v.t.	n.v.t.	Nog niet gekend

besluit van de Vlaamse Regering ikv wonen in eigen streek (Besluit van de Vlaamse Regering van 22 juni 2012 houdende vaststelling van de lijst van gemeenten in de zin van artikel 5.1.1, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

Status van het initiatief: afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
-	-	22 juni 2012	n.v.t.	n.v.t.	19 juli 2012

Inwerkingtreding: 1 september 2012

Vlaams Huurgarantiefonds (Besluit van de Vlaamse Regering houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen)

Status van het initiatief: afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
21.12.2012	28.06.2013	04.10.2013	n.v.t.	n.v.t.	Nog niet gekend

Inwerkingtreding: Nog niet gekend

Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
30.03.2012	25/05/2012	20/07/2012	-	20/07/2012	07/09/2012

Inwerkingtreding: 01/01/2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
29.03.2013	-	12/07/2013	-	n.v.t.	01.08.2013

Inwerkingtreding: 11/08/2013

Decreet houdende over de overdracht van bevoegdheid, omvorming van het bestaand investeringsfonds en overheveling van vermogen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant (Vlabinvest)

Status van het initiatief: lopend

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
20.09.2013	n.v.t.	-	-	-	-

Inwerkingtreding: nog niet gekend

Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2013 tot wijziging van artikel 28 en 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
31.05.2013	-	19/07/2013	-	n.v.t.	12.09.2013

Inwerkingtreding: 12/09/2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 31 mei 2013 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
14.12.2012	-	31.05.2013	-	n.v.t.	08.07.2013

Inwerkingtreding: 18 juli 2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 tot bepaling van de voorwaarden waaronder de subsidies, vermeld in artikel 38, §1, eerste lid, 1°, en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking gesteld worden van de VMSW

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
-	-	21.12.2012	-	n.v.t.	15.01.2013

Inwerkingtreding: 1 januari 2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2012 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse regering, ter uitvoering van artikel 78 van de Vlaamse Wooncode

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
20.07.2012	-	14.12.2012	-	n.v.t.	06.02.2013

Inwerkingtreding: 16 februari 2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 26 oktober 2012 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten van de renovatie van een woning

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
20.07.2012	-	26.10.2012	-	n.v.t.	26.11.2013

Inwerkingtreding: 1 januari 2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
	-	06.07.2012	-	n.v.t.	06.08.2012

Inwerkingtreding: 1 januari 2013

Besluit van de Vlaamse Regering van 30 maart 2012 tot wijziging van artikelen 52bis van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
02.03.2012	-	30.03.2012	-	n.v.t.	11.04.2012

Inwerkingtreding: 21 april 2012

Besluit van de Vlaamse Regering van 13 januari 2012 tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
18.11.2011	-	13.01.2012	-	n.v.t.	02.02.2012

Inwerkingtreding: 1 januari 2012

Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29 bis van de Vlaamse Wooncode

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
30.09.2011	-	23.12.2011	-	n.v.t.	02.02.2012

Inwerkingtreding: 12 februari 2012

Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid wat de hernieuwing betreft

Status van het initiatief: Afgewerkt

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
	-	23.12.2011	-	n.v.t.	09.02.2012

Inwerkingtreding: 19 februari 2012

Besluit van de Vlaamse Regering houdende de modaliteiten inzake de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring (Integratiebesluit woningkwaliteitsbewaking mbt ontvoogding van gemeenten)

Status van het initiatief: in opmaak

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
	-	-	-	n.v.t.	-

Inwerkingtreding: -

Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteitsbewaking voor verplaatsbare residentiële woonwagens op erkende publieke terreinen (Integratiebesluit woningkwaliteitsbewaking m.b.t. woonwagens)

Status van het initiatief: in opmaak

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
	-	-	-	n.v.t.	-

Inwerkingtreding: -

Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders

Status van het initiatief: in opmaak

1ste principiële goedkeuring	2de principiële goedkeuring	Definitieve goedkeuring	Parlementaire behandeling	Bekrachtiging Vlaamse Regering	Publicatie in staatsblad
	-	-	-	n.v.t.	-

Inwerkingtreding: -