



Vlaams
Parlement

ingediend op **950** (2016-2017) – Nr. 1
24 oktober 2016 (2016-2017)

Beleidsbrief

Wonen
2016-2017

ingediend door viceminister-president Liesbeth Homans

INHOUD

INHOUDSOPGAVE	2
LIJST MET AFKORTINGEN	4
MANAGEMENTSAMENVATTING	5
INLEIDING	6
BEGROTING WONEN	7
I. OMGEVINGSANALYSE	8
II. STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN	11
1. Strategische doelstelling: een actief grond- en pandenbeleid voeren	11
1.1 OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie	11
1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd	15
2. Strategische doelstelling: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd	15
2.1 OD Sociale koop en kavels	15
2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen	17
2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren.....	18
3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken....	18
3.1 OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur.....	18
3.2 OD Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen	19
3.3 OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken	22
4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren	23
4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen.....	23
4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning	24
4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen	25
4.4 OD Samenleven in sociale woonwijken.....	26
4.5 OD Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.....	27
5. Strategische doelstelling: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming	30
5.1 OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd	30
5.2 OD Armoedebestrijding.....	31
5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen	32
5.4 OD De woonsituatie van woonwagewoners verbeteren	33
6. Strategische doelstelling: duurzaam en kwaliteitsvol (ver) bouwen en wonen	33
6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren.....	33
6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden.....	36

7. Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur	38
7.1 OD Lokaal woonbeleid ondersteunen	38
7.2 OD Performantie woonactoren stimuleren.....	39
7.3 OD Ondersteuning woonactoren.....	41
7.4.OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren	42
7.5 OD Transparante financiering.....	42
7.6 OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving.....	42
7.7 OD Advisering door de Vlaamse Woonraad	43
7.8 OD Onderbouwd beleid versterken	43
7.9 OD Klantvriendelijke dienstverlening.....	45
III. BIJLAGEN	48
Bijlage 1: uittreksel uit de regelgevingsagenda	48
Bijlage 2: overzicht van opvolging gegeven aan moties en resoluties van het Vlaams Parlement	55

LIJST MET 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	Energieprestatiecertificaat
E-peil	Energiepeil
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
GPOP	overlegplatform Grond- en Pandenbeleid
IWT	Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie
KSH	Kaderbesluit Sociale huur
MB	Ministerieel besluit
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
RWO	Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SERV	Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal verhuurkantoor
SVR	Studiedienst Vlaamse Regering
VAP	Verbeterings- en aanpassingspremie
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale woningen
VKF	Vlaams Klimaatfonds
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

MANAGEMENTSAMENVATTING

In opvolging van het regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2014-2019 zijn verschillende initiatieven ontplooid.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid werd op een aantal punten gewijzigd. Zo is bv. het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen verhoogd. Daarnaast voorzie ik in een nieuwe oproep om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten en worden de lokale besturen versterkt in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing.

Sinds 1 juli 2014 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de private huurwetgeving. De visie over de private huurwoningmarkt is uiteengezet in de conceptnota private huur. Dit najaar start, op basis van de gemaakte beleidskeuzes, een overlegtraject met de stakeholders.

Het streven naar een socialere en rechtvaardigere sociale huisvesting vertaalt zich de komende maanden onder meer in de invoering van de contracten van bepaalde duur, het terugdringen van onderbezette sociale woningen en het makkelijker opsporen en sanctioneren van domiciliefraude.

De aangekondigde evaluatie van het KSH is inmiddels gestart. Het onderzoek van het Steunpunt Wonen is tweedelig. Enerzijds maakt zij een globale evaluatie van de sociale huurreglementering.

Dit om administratieve vereenvoudiging en een verhoging van de autonomie van lokale besturen en sociale woonactoren mogelijk te maken. Anderzijds evalueert zij de effectiviteit en efficiëntie van de versnelde toewijzing voor bepaalde 'welzijns'-groepen in relatie tot de mogelijkheid van het doelgroepenluik in de lokale toewijzingsreglementen en de verhuring buiten stelsel.

Om het woningaanbod verder uit te breiden zorg ik er samen met de VMSW voor dat ook private actoren verder kunnen inzetten op sociale woningbouw die worden overgedragen aan een SHM of verhuurd aan een SVK.

Ik ambieer een woonaanbod op maat van iedere Vlaming. In uitvoering hiervan heb ik onder andere de resolutie van het Vlaams Parlement betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen opgevolgd. In 2017 krijgen initiatiefnemers, van een vernieuwend gemeenschappelijk woonproject of van een vernieuwend project dat gebruikmaakt van erfpacht- en opstalconstructies en die wil afwijken van de regelgeving, de kans om projecten in te dienen.

In het kader van het ondersteunen van het lokaal woonbeleid treedt een nieuwe tijdelijke (tot en met 31 december 2019) subsidieregeling in werking voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten. Na 2019 wordt de subsidiëring van de projecten afgestemd op de nieuwe gemeentelijke legislatuur.

Het "Woonbeleidsplan Vlaanderen" verhoogt de kans op het voeren van een coherent, geïntegreerd en structureel beleid. Daarnaast tekent de "Visie 2050: een lange termijnvisie voor Vlaanderen" een langtermijnbeleid uit dat een antwoord biedt op nieuwe kansen en uitdagingen en dat de transitie die onze samenleving nodig heeft, in een versnelling brengt. Gelet op de vele raakpunten wordt het proces van het "Woonbeleidsplan Vlaanderen" ingebed in het transitietraject "Slim Wonen en Leven".

INLEIDING

Een kwaliteitsvol en betaalbaar dak boven ieders hoofd. Liefst op maat en in een aangename leefomgeving. Dat is waar iedere Vlaming van droomt.

Het Vlaamse woonbeleid staat de komende jaren voor vele uitdagingen. Denk maar aan de voorziene aangroei van de bevolking, het stijgen van de gemiddelde levensduur van de bevolking en het inkrimpen van de bewoonbare oppervlakte van een gezin. Hierop zal het woonbeleid moeten inspelen. Door bijvoorbeeld een optimale bezetting van het woonpatrimonium en het introduceren van nieuwe woonvormen.

Wat betreft duurzaamheid, veiligheid en energiezuinigheid zijn reeds initiatieven geïmplementeerd, maar verdere stappen zetten is wenselijk.

Ik blijf inzetten op eigendomsverwerving. In de toekomst zal een nieuw kader voor sociale koopwoningen en sociale kavels gelden. Ook wordt het systeem van bijzondere sociale leningen geobjectiveerd.

Ondanks de geleverde inspanningen (groeipad en investeringen in sociale woningbouw) blijft de nood aan sociale woningen hoog. Daarom wens ik de sociale huisvesting rechtvaardiger en socialer te maken. De woningen dienen immers toe te komen aan zij die het nodig hebben, dit voor zolang als nodig, en tegen een correcte huurprijs.

In mijn conceptnota private huur streef ik naar evenwicht tussen de rechten en de plichten van zowel verhuurder als huurder. Wat betreft de private huurmarkt zet ik maximaal in op woonzekerheid en kwaliteit voor de huurders en inkomenszekerheid en bescherming van eigendom voor de verhuurders. Daarnaast wordt ook een actieplan tegen discriminatie uitgerold.

De Vlaamse Regering ambieert het vervullen van ieders woonbehoefte. Zoals reeds gegeven staan wij de komende jaren voor verschillende uitdagingen. Deze kan ik echter niet alleen realiseren. Ik reken hierbij op alle stakeholders om bij te dragen tot een coherent woonbeleid.

BEGROTING WONEN

Deze beleidsbrief situeert zich binnen de afgesproken budgettaire contouren. Een gedetailleerde onderbouwing van de begroting Wonen voor 2017 vindt u in de Memorie van Toelichting bij de uitgavenbegroting 2017. Ik houd er evenwel aan om hieronder kort enkele belangrijke inhoudelijke keuzes weer te geven.

Ik voorzie in 2017 17 miljoen euro extra om volgende nieuwe beleidsinitiatieven te realiseren:

- de financiering van een uitbreiding van de verzekering gewaarborgd wonen die erin bestaat ook het risico op inkomensverlies door onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit op te vangen;
- Verdere versteviging van de financiële draagkracht van de sociale verhuurkantoren en ondersteuning van private initiatieven om de uitbreiding van het privaat sociaal huuraanbod aan te moedigen.
- Ondersteuning van performantieverhogende maatregelen via tussenkomsten om de kosten verbonden aan herstructureringsmaatregelen bij SHM's mee op te vangen;
- Subsidiëring van de verhuurdersorganisaties met het oog op de invulling van hun sensibiliserende rol in het kader van de discriminatieproblematiek en ter ondersteuning van verdere professionalisering van de sector.

Zoals in 2016, wordt er in 2017 bijkomend 200 miljoen extra investeringsvolume vrijgemaakt voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Eveneens wordt er 20 miljoen euro voorzien vanuit het Vlaams Klimaatfonds.

In 2017 zal de nieuwe renovatiepremie twee jaar in voege zijn. Het bijkomend budget van 23 miljoen euro wordt ingeschreven, conform het vooropgestelde traject.

Om de toegenomen druk op de tegemoetkomingen in de huurprijs op te vangen wordt een kredietverhoging van 2 miljoen euro doorgevoerd. De GSC-subsidie wordt opgetrokken met 2 miljoen euro om het effect van de kostendrijvers in de subsidiëring van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen op te vangen.

I. OMGEVINGSANALYSE

Het recht op behoorlijke huisvesting is grondwettelijk verankerd. Dit grondwettelijk recht vormt de basis van de VWC, het basisdecreet van het Vlaams woonbeleid.

'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.' (art. 3 van de VWC)

In de omgevingsanalyse van mijn beleidsnota heb ik de verschillende aspecten aan de hand van beschikbare cijfergegevens belicht. Hieronder geef ik enkel een aantal nieuwe beschikbare cijfers of interessante trends.

Wonen in cijfers

Vraag en aanbod sociale woningen

Er werden in 2014 en 2015 meer sociale woningen gerealiseerd dan in de jaren voordien: in 2014 2.050 nieuwe huurwoningen en 965 nieuwe koopwoningen, en in 2015 2.433 huurwoningen en 824 koopwoningen. In 2012 en 2013 werden respectievelijk 1.784 en 1.557 sociale huurwoningen en 644 en 561 sociale koopwoningen gerealiseerd. Eind 2015 zijn er voornamelijk door de sociale huisvestingsmaatschappijen 150.904 sociale huurwoningen verhuurd (of in renovatie). De erkende SVK's beheerden eind 2015 samen 8.350 woningen, wat een toename betekent van 7,44% tegenover 2014.

Uit cijfers over de doelgroep van de sociale huur blijkt duidelijk dat de vraag naar bijkomende sociale huurwoningen nog altijd groot is en zelfs nog toeneemt. Slechts een minderheid van de huishoudens die tot de theoretische of wettelijke doelgroep behoort (resp. 21% en 23%), staat ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Tussen 2005 en 2013 zien we een aangroei van de doelgroep. In die periode is ook de private huurmarkt aangegroeid met 90.000 huishoudens, als gevolg van de toename van het aandeel van de private huurmarkt en van de bevolkingsaangroei.

Ramingen van de doelgroep van de sociale huur (voor wie nog geen sociale woning heeft), in absolute aantallen (afgerond op 1 000-tallen) en in % van de private huurders

	Theoretische doelgroep (*)	Wettelijke doelgroep (*)	Wachtlijst SHM's (*)	Wachtlijst SVK's (**)
2005	176 000 (38%)	183 000 (39%)	43 000 (9%)	n.b.
2013	256 000 (47%)	232 000 (42%)	71 000 (13%)	25 310
2014		282 000 (51%)		

Bron: (*) Woonsurvey 2005, GWO 2013, berekeningen door Heylen (2016), (**) VMSW administratieve data

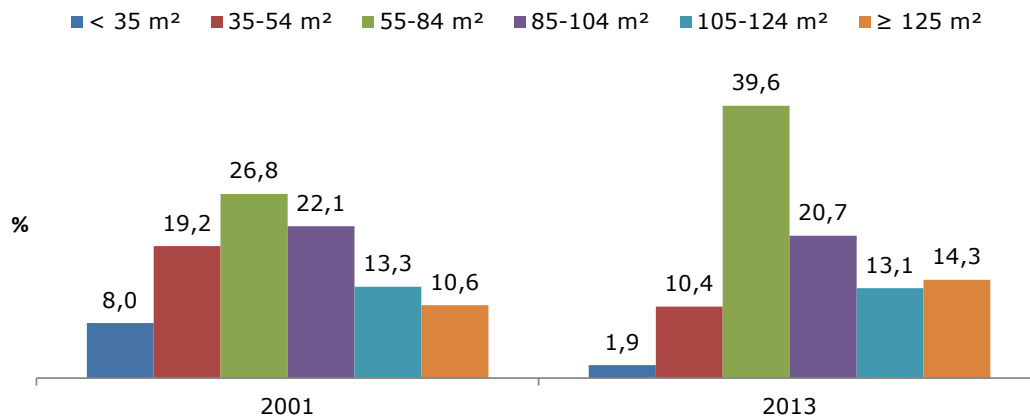
- Theoretische doelgroep: de groep huishoudens die een woning huurt op de private markt en een woonquote heeft van meer dan 30% en/of een woning bewoont die op basis van de antwoorden van de bewoners niet voldoet aan de indicator voor de fysische staat en die behoort tot de twee laagste inkomensquintielen.
- Wettelijke doelgroep: de groep die op basis van de wettelijke toelatingsvoorwaarden in aanmerking zou komen voor een sociale huurwoning, maar op het moment van de meting nog geen sociale woning huurt.

Evolutie naar compacter wonen?**Evolutie van de verschillende woningtypologieën in Vlaanderen, 2001-2005-2013**

	2001	2005	2013
Viergevelwoning	36,4	35,1	32,2
Driegevelwoning	20,6	20,9	19,5
Rijwoning	22,9	25,0	17,7
Appartement/studio	20,1	16,6	23,7
Duplexapp/maisonnette		2,4	6,9
	100	100	100

Bron: SEE2001, Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

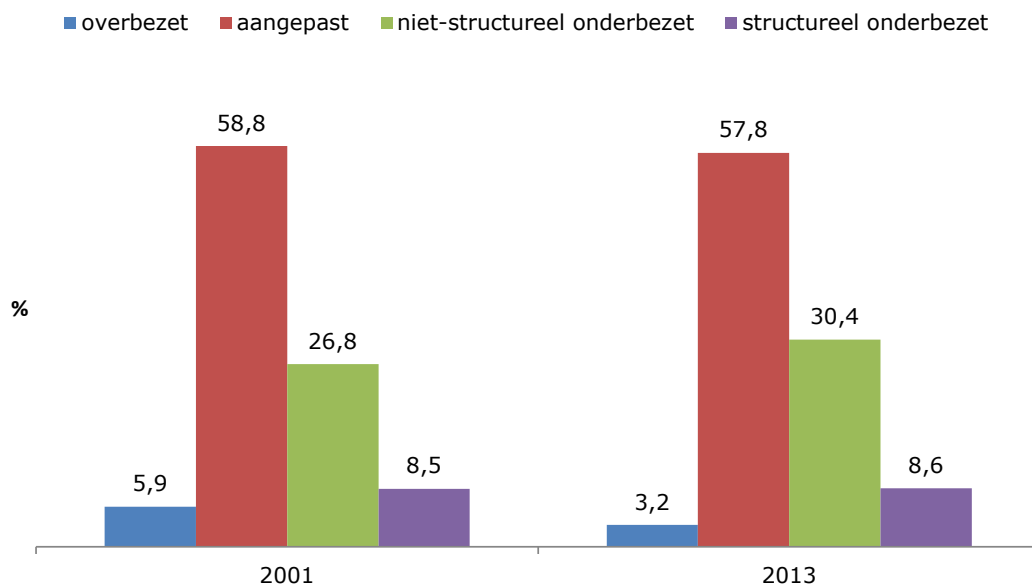
Het aandeel meergezinswoningen is tussen 2001 en 2013 met 12 procentpunten toegenomen tot ruim 30%. Vooral jonge gezinnen lijken in de duplexappartementen een betaalbaar alternatief te vinden voor de traditionele eengezinswoning: in 2001 bewoonde 16% van de 35- tot 44-jarigen een meergezinswoning, in 2013 36%. Er is een groeiende interesse van eigenaar-bewoners voor de meergezinswoningen, maar vooral in de private huursector is het aandeel geklommen van 56% in 2001 tot 74% in 2013. Bovendien is de verdringing van de rijwoningen en de opmars van de (kleinere types van) meergezinswoningen bijzonder uitgesproken in de stedelijke kernen van Vlaanderen.

Totale woonoppervlakte, Vlaanderen, 2001-2013

N 2001= 2 123 447; N 2013= 4 401

Bron: SEE2001, Grote Woononderzoek 2013

Het aandeel middelkleine woningen (tussen 55 en 84 m²) is gestegen van 27% naar 40%. Zowel bij de een- als bij de meergezinswoningen vinden we deze toename. Anderzijds stellen we ook vast dat het aandeel grote eengezinswoningen (> 125 m²) is toegenomen, vooral buiten de stedelijke leefcomplexen van de stadsgewesten en enkel in de leeftijdscategorieën ouder dan 45 jaar.

Woningbezetting in Vlaanderen, 2001-2013

* chikwadraattest voor verschil van % tussen 2001 en 2013: ** $p < 0,01$ * $p < 0,05$ ns niet significant
Bron: SEE2001, Grote Woononderzoek 2013 (databank screening)

Het totale aandeel onderbezette woningen is gestegen van 35% naar 39%, maar het aandeel structureel onderbezette woningen bleef stabiel (9%). Het zijn vooral de 45-plussers die onderbezet wonen en de toename doet zich vooral voor in de voorsteden.

Anderzijds is het aandeel overbezette woningen tussen 2001 en 2013 gehalveerd (van 6% naar 3%). Deze trend zette zich enkel door voor eigenaar-bewoners. Op de private huurmarkt woont 18 à 24% van de gezinnen met kinderen anno 2013 in een overbezette woning.

II. STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

1. Strategische doelstelling: een actief grond- en pandenbeleid voeren

1.1 OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie

1.1.1 Uitvoeren Decreet Grond en Panden

Wijziging decreet Grond- en Pandenbeleid

Het decreet Grond- en Pandenbeleid wijzigde in de loop van 2016 als gevolg van de decreetsevaluatie die het Steunpunt Wonen en mijn administratie uitvoerden.

Objectieven sociaal woonaanbod

Het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen heb ik verhoogd van 43.440 naar 50.000 eenheden. De provinciale en gemeentelijke objectieven blijven ongewijzigd.

De objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels zijn geschrapt. In de plaats komt een gewestelijk objectief voor sociale eigendomsverwerving: in de periode tot 2020 staat de Vlaamse overheid ten minste 17.000 bijzondere sociale leningen toe voor de aankoop van een woning. Dat streefcijfer wordt verdeeld over de vijf provincies. De meting en de tweejaarlijkse voortgangstoets behoud ik, als monitor van het geplande en gerealiseerde aantal sociale koopwoningen en sociale kavels.

Voortgangstoets 2016

Dit jaar voer ik een nieuwe voortgangstoets uit. Daarbij houd ik rekening met het geactualiseerde groeppad voor sociale huurwoningen.

Medio 2016 publiceerde Wonen-Vlaanderen de resultaten van de nieuwe meting van het sociaal woonaanbod. Op basis van die meting heeft het agentschap de Vlaamse gemeenten voorlopig ingedeeld in categorieën: 201 gemeenten zitten in categorie 1, 107 gemeenten zitten in categorie 2. Een gemeente in categorie 2 moet tegen midden oktober 2016 een plan van aanpak opmaken waarin zij aantoont dat ze voldoende inspanningen levert om haar objectief sociale huur te bereiken. Wonen-Vlaanderen beoordeelt die plannen van aanpak. Als mijn administratie het plan positief beoordeelt, dan komt de gemeente in categorie 2a terecht. Als ze het plan negatief beoordeelt, of er is geen plan van aanpak, dan komt de gemeente in categorie 2b terecht.

Een gemeente in categorie 2b moet een overeenkomst sluiten met een of meer sociale woonorganisaties of lokale besturen. Die overeenkomst bevat het engagement van de partijen om een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente te realiseren. De overeenkomst geldt drie jaar. Wonen-Vlaanderen en de VMSW zullen gesprekken voeren met de gemeente en de lokaal actieve sociale woonactoren om hen te begeleiden bij de opmaak van dergelijke overeenkomst.

Sociale woonbeleidsconvenanten

Ik zal in het najaar 2016 een nieuwe oproep naar de steden en gemeenten lanceren om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten. Het toepassingsgebied van de convenanten wordt uitgebreid met de gemeenten die hun deelobjectief voor sociale huurwoningen hebben bereikt, maar nog geen sociaal huuraanbod van 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting hebben. In de bekendmaking van de resultaten van de meting van het sociaal woonaanbod heeft Wonen-Vlaanderen de intenties van de lokale besturen op dit vlak al bevraagd.

Het contingent sociale huurwoningen dat kan gerealiseerd worden via een sociaal woonbeleidsconvenant, bedroeg al 8.207 bijkomende eenheden. Met de verhoging van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen komen er 6.560 eenheden bij, die hetzij via een convenant, hetzij via de inspanningen van de SVK's gerealiseerd kunnen worden.

Vrijstelling specifieke inhaalbeweging sociale huurwoningen

Gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting moeten naast hun reguliere inspanning op het vlak van sociale huurwoningen ook een specifieke inhaalbeweging realiseren. Het decreet Gronden Pandenbeleid voorziet in de mogelijkheid voor een gemeente om een aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling in te dienen.

Op 1 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan een uitvoeringsbesluit dat de nadere regels en de procedure vaststelt voor de toepassing van de vrijstellingsregeling. In het najaar zal ik dit besluit voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen.

Rollend Grondfonds

De VMSW heeft conform de VWC de opdracht om grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk zijn om in bepaalde gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen. Het Rollend Grondfonds werd binnen de VMSW opgericht als apart intern financieringsfonds (BVR 2 maart 2012). Tot op heden heeft het fonds voor 15,8 miljoen euro aan gronden gekocht. Er blijft dus een openstaande machtiging van ongeveer 14 miljoen euro.

Eind 2015 werd de regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds gewijzigd, na een evaluatie die mijn administratie uitvoerde. Om de gemeenten en SHM's toe te laten zelf rechtstreeks gronden via het Rollend Grondfonds aan te kopen, kan de VMSW voor de financiering van deze grondverwervingen voortaan renteloze leningen verstrekken. Daarvoor is een aandeel van 20 miljoen euro van de bestaande machtiging voor het Rollend Grondfonds omgezet in een FS3-machtiging. Die mogelijkheid bestaat momenteel nog niet voor Vlabinvest apb (autonoom provinciebedrijf). In het najaar zal ik de Vlaamse Regering een voorstel voorleggen waardoor Vlabinvest apb voor de financiering van grondverwervingen dezelfde mogelijkheden krijgt als de andere initiatiefnemers.

Op die manier kunnen we op termijn terug komen tot de situatie waar het feitelijke initiatief in de sociale woningbouw in eerste instantie bij de lokale initiatiefnemers zelf ligt.

Arresten Grondwettelijk Hof

Na de publicatie van het vernietigingsarrest inzake de sociale lasten op 10 februari 2014 bleef het aantal vorderingen, gebaseerd op de vernietigingsarresten, beperkt. Het Vlaamse Gewest is in negen dossiers betrokken partij, waarvan in twee dossiers als verweerder. In drie dossiers werd het gewest gedagvaard in gedwongen tussenkomst en vrijwaring. In vier dossiers is het Vlaamse Gewest vrijwillig tussengekomen in het geding.

Tegen twee vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg loopt momenteel een beroep of een derdenverzet waardoor ik geen definitieve uitspraken ten gronde kan doen voor de nog lopende procedures.

1.1.2 Activeren van gronden

Artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte moet berekenen van de “bebouwbare” onbebouwde percelen in eigendom van Vlaamse besturen. Daarnaast kan een gemeente een gelijkaardige oefening maken voor de gronden in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Om de gemeenten in deze opdracht meer dan in het verleden te ondersteunen, werd eind 2015 de samenwerking aangegaan met het Vlaams Energiebedrijf (VEB), het departement Ruimte Vlaanderen en het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) in het TERRA-project. Dit project ambieert de opmaak van het energie- en patrimoniumregister voor overheden in Vlaanderen. Deze databank, die intussen al heel wat informatie over gronden en infrastructuur bevat, zal op termijn het arbeidsintensieve inventarisatiewerk door de lokale besturen vervangen door een digitale applicatie op Vlaams niveau. Het radicaal herdenken en vereenvoudigen van bestaande processen past volledig in de ambitie Vlaanderen Radicaal Digitaal. De resultaten van deze oefening zal ik in de loop van 2017 ter beschikking stellen van de gemeenten.

Ik wil de gemeenten wapenen om een volwaardig lokaal woonbeleid te kunnen voeren. Concreet wil ik ze bijkomende en verbeterde instrumenten aanreiken waarmee ze het aanbod van woningen kunnen vergroten en een volwaardig woonbeleid kunnen ontwikkelen. Ik zal de gemeenten meer autonomie geven om te beslissen over de inzet van beschikbare bouwgronden, o.a. met het oog op het realiseren van het BSO. Om die reden heb ik, op vraag van de steden en gemeenten, de verplichting afgeschaft om minimaal een kwart van de gronden in handen van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen te gebruiken voor het sociaal woonbeleid. Zo kunnen lokale besturen meer zelf bepalen waar ze sociale woonprojecten inplannen. Ze zijn niet meer verplicht om bepaalde gronden – die misschien minder goed gelegen zijn – aan te wenden voor sociale woningbouw.

1.1.3 Bescheiden woonaanbod uitbouwen

Bij de evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid werd bijzondere aandacht besteed aan het bescheiden woonaanbod. Hindernissen en ervaringen bij de uitbouw van het bescheiden woonaanbod werden geïnventariseerd. Met de resultaten van de evaluatie in het achterhoofd zal ik concrete acties ondernemen om het beleid over het bescheiden woonaanbod verder uit te bouwen.

Ik ga ook na op welke manier bescheiden huurwoningen, aangeboden door SHM's, geheroriënteerd kunnen worden in de richting van bijvoorbeeld effectieve starters- en doorgroeiwoningen. Tevens zal ik onderzoeken op welke manier private actoren kunnen betrokken worden bij de uitbouw van bescheiden huurwoningen.

1.1.4 Vereenvoudigen van onteigeningsprocedures

In het kader van de Zesde Staatshervorming en de overheveling van federale materie naar de gewesten wordt de onteigeningswetgeving grondig doorgelicht. Op 8 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering voor de tweede maal haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut. De minister-president van de Vlaamse Regering werd hierbij gelast het advies in te winnen van de Raad van State.

Dit decreet stelt één overkoepelende onteigeningsregeling voor alle onteigeningen binnen het Vlaamse Gewest voorop. Naast algemene bepalingen en de uitwerking van de bevoegdheid, de gevallen waarin tot onteigening kan worden overgegaan en de machtiging tot onteigening, wordt de bestuurlijke en de gerechtelijke fase grondig

uitgewerkt. Dit alles vanuit het objectief van vermindering van regeldruk, van vereenvoudiging van procedures en van verhoging van de rechtszekerheid voor alle betrokkenen.

1.1.5 Versterken van lokale besturen in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing

Zoals aangekondigd in mijn beleidsnota en afgesproken met de steden en gemeenten in de werkgroep "Wonen" van de paritaire commissie "decentralisatie", beperk ik de Vlaamse regelgeving over leegstand tot het strategisch kader op hoofdlijnen. Ik heb dan ook in 2015 en de eerste helft van 2016 een wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid voorbereid, teneinde de lokale besturen volledige beleidsvrijheid te geven om zelf te bepalen of ze hieromtrent een beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. Concreet stelde ik een wetgevend initiatief voor om de verplichte jaarlijkse actualisatie, de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing en de minimumheffingen te schrappen en de procedurele verplichtingen tot een minimum te beperken. Dit zal in het najaar 2016 besproken worden in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement met het oog op goedkeuring.

Wat het leegstandsregister betreft zal ik, in samenwerking met VVSG en mijn collega bevoegd voor Omgeving, onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om de bestaande toepassing, de RWO data manager, te herwerken tot een instrument met het oog op het blijvend matchen van vraag en aanbod in het kader van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Ook het bestrijden van verwaarlozing kwam uitgebreid aan bod in de werkgroep "Wonen" van de paritaire commissie "decentralisatie". Gelet op de voorstellen van die werkgroep, heb ik in de eerste helft van 2016 ook voor verwaarlozing een volledige decentralisatie voorbereid die gelijk loopt met de decentralisatie voor leegstand. De Vlaamse Regering heeft deze wijzigingen intussen een eerste keer principieel goedgekeurd. Ze zullen in het najaar van 2016 aan het parlement worden voorgelegd en - bij goedkeuring door het Vlaams Parlement - ingaan op 1 januari 2017.

Wonen-Vlaanderen zal de gemeenten blijven ondersteunen, zowel in het tegengaan van leegstand, het aanpakken van verwaarlozing, als het bestrijden van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Het agentschap zet daartoe in op het aanbieden van vormingen, het faciliteren van kennisdeling en het verspreiden van goede praktijken. Ze zal ook in overleg gaan met VVSG om bestaande en nieuwe ondersteuningsinitiatieven optimaal af te stemmen.

1.1.6 Sociaal beheer en onteigening van verkrotte panden

Ik leg momenteel de laatste hand aan de evaluatie van het sociaal beheersrecht. Na een juridische analyse organiseerde Wonen-Vlaanderen in het voorjaar van 2016 rondetafelgesprekken met de belanghebbenden. Gelet op de beoogde, grotendeels gelijklopende, doelstellingen nam Wonen-Vlaanderen in deze oefening ook het voorkooprecht van de VWC en de onteigeningsmogelijkheden mee.

Op die manier heb ik inzicht gekregen in de redenen waarom het sociaal beheersrecht, dat gericht is op enerzijds de aanpassing, verbetering en renovatie van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en anderzijds het bestrijden van leegstand en het verruimen van het woningaanbod, tot op heden zeer beperkt wordt toegepast.

De evaluatie is nog niet volledig afgerond, maar het is alvast duidelijk dat we het instrument zullen moeten bijsturen om het krachtiger en doeltreffender te kunnen inzetten in de woningkwaliteitsbewaking. Ik zal de nodige bijstellingen voorbereiden in het najaar van 2016. Deze voorstellen kunnen dan in 2017 meegenomen worden bij de optimalisatie van het woningkwaliteitsbeleid (zie 6.2).

1.1.7. Organisatie van winteropvang

Zoals voorzien in mijn beleidsnota, onderzocht ik in 2015 of het wenselijk en haalbaar is om beperkte en tijdelijke afwijkingen toe te staan op bepaalde minimale kwaliteitsvereisten in functie van het organiseren van noodopvang. Als gevolg van dat onderzoek - en rekening houdende met het interfederaal samenwerkingsakkoord inzake dak- en thuisloosheid van 12 mei 2014 - heeft de Vlaamse Regering op mijn voorstel het BVR Winteropvang goedgekeurd op 27 november 2015. Hiermee tolereren we tijdelijk beperkte afwijkingen op de minimale kwaliteitsnormen in functie van de winteropvang van daklozen in leegstaande sociale huurwoningen. Deze bijkomende mogelijkheid kan lokale besturen helpen om voor elke dakloze een veilige slaappleats te vinden tijdens de winterperiode.

1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd

1.2.1 Wonen in eigen streek

Rekening houdend met de opmerkingen van het Grondwettelijk Hof, zal een alternatieve regeling inzake "wonen in eigen streek" uitgewerkt worden. De doelstelling blijft om betaalbaar wonen in de eigen regio mogelijk te maken en sociale verdringing tegen te gaan.

1.2.2 Vlabinvest

In het Witboek Interne Staatshervorming engageerde de Vlaamse Regering zich om de opdracht die betrekking heeft op de specifieke doelstelling van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, in het kort Vlabinvest, toe te wijzen aan de provincie Vlaams-Brabant.

Om de implementatie van de opdracht van bevoegdheid aan de provincie af te ronden, keurde de Vlaamse Regering op 8 mei 2015 het besluit houdende installatie van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant goed. Dit besluit regelt de werking en het beheer van het Financieringsfonds, legt de algemene voorwaarden vast waaronder het Financieringsfonds renteloze leningen toestaat aan Vlabinvest en regelt de definitieve overdracht van alle onroerende goederen, participaties, rechten en verplichtingen aan Vlabinvest.

Tot einde 2015 zijn in samenwerking met Vlabinvest al in totaal 856 woonegelegenheden en 14 kavels gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. Dit is een toename van 159 wooneenheden in het werkingsjaar 2015.

2. Strategische doelstelling: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd

2.1 OD Sociale koop en kavels

2.1.1 Een nieuw kader voor sociale koopwoningen en sociale kavels

Het Vlaamse Gewest subsidieert niet langer de realisatie van sociale koopwoningen en kavels. Om enerzijds de betaalbaarheid van sociale koopwoningen en kavels te garanderen en anderzijds de rentabiliteit van de SHM's te verzekeren, werkte ik een

nieuw kader uit. Dat nieuwe kader kreeg vorm in de conceptnota "Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen" die de Vlaamse Regering op 17 juli 2015 goedkeurde.

In het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (aangenomen in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen op 30 juni 2016) en in het ontwerp van besluit tot wijziging van diverse besluiten m.b.t. wonen (principeel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 juli 2016) worden de krijtlijnen van de conceptnota legistiek vertaald.

Voortaan zal de SHM vrij de verkoopprijs van de sociale koopwoning en de sociale kavel kunnen bepalen. De eventuele infrastructuursubsidie voor sociale koopwoningen (nog mogelijk in gemengde projecten) wordt in mindering gebracht van de verkoopprijs.

De 20-jarige bewoningsplicht voor de koper blijft behouden, maar de sancties worden gewijzigd. Bij niet-nakoming van die verplichting zal de koper voortaan een vergoeding moeten betalen die gelijk is aan de infrastructuursubsidies. Het recht van wederinkoop zal worden afgeschaft. In het huidige systeem kan de SHM kiezen tussen de woning weder in te kopen of een degressieve schadevergoeding te vragen. De koper is dus afhankelijk van het beleid dat de SHM ter zake voert. Dat wordt als onrechtvaardig aangevoeld.

In het nieuwe kader voor sociale koop wordt de betaalbaarheid van sociale koopwoningen niet louter gegarandeerd door nieuwe regelgeving. Door bepaalde aspecten niet (in detail) te regelen, beschikken de SHM's over een grotere vrijheid om creatief om te springen met de beschikbare middelen. Uiteraard zijn de SHM's daarbij gebonden door de bestaande wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur. Zo kan een SHM in de verkoopakte laten optekenen dat ze een korting geeft bij het vaststellen van de verkoopprijs die gecompenseerd kan worden als niet voldaan wordt aan de bewoningsplicht. De SHM kan ook gedeeltelijk eigenaar blijven van de grond of contractueel een voorkooprecht bedingen.

Tot slot wordt in het voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, principeel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 juli 2016, een proefomgeving ingesteld waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Ook SHM's kunnen een project indienen. Concreet moet het project gericht zijn op de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of een model voor erfpacht- en opstalconstructies waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden. Een project dat het model van Community Land Trust (CLT) beoogt, kan -als het voldoet aan de gestelde voorwaarden- in aanmerking komen (zie ook 5.3 Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen).

2.1.2 Mogelijkheden van recht erfpacht en recht van opstal onderzoeken

Hoewel de erfpacht- en opstalwet dateren van 1824, worden het recht van erfpacht en het recht van opstal voornamelijk weinig gebruikt in het woonbeleid. Echter groeit de belangstelling naar deze zakelijke rechten ten gevolge van het beperkt aantal beschikbare gronden in Vlaanderen en de zoektocht naar kwalitatieve en betaalbare woningen. Daarom heb ik initiatief genomen om een ruimere toepassing van het recht van erfpacht en het recht van opstal door SHM's mogelijk te maken. Hiertoe zal artikel 34 van de VWC wijzigen (in voorbereiding).

Om innovatieve erfpacht- en opstalprojecten te ondersteunen zal ik een proefomgeving instellen. Hierdoor kunnen goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies worden getrokken. Mogelijks zullen de nieuwe beleidsinzichten aangaande erfpacht en opstal aanleiding geven tot nieuwe regelgeving.

2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen

2.2.1 Verzekering Gewaarborgd Wonen

Na het recordjaar 2014, toen er van de 16.194 aanvragen 14.418 werden toegestaan, daalde het aantal aanvragen voor de verzekering in 2015 tot 14.652. Hiervan werden er 11.452 goedgekeurd. In 2016 werden per 10 augustus 6.789 aanvragen ingediend waarvan er 4.157 zijn verzekerd. In 2015 werd 11.577.010 euro aan verzekeringspremies betaald.

Uit onderzoek van de beschikbare gegevens opgenomen in de Kruispuntbank, blijkt dat momenteel niet alle elementen die nodig zijn om de tewerkstellingsvoorwaarden waaraan de aanvrager van de verzekering gewaarborgd wonen moet voldoen kunnen worden beoordeeld zonder bijkomende inlichtingen vanwege de werkgever. Het is niet mogelijk om na te gaan of een aanvrager een arbeidsovereenkomst van bepaalde of onbepaalde duur met zijn werkgever heeft afgesloten.

In de loop van het laatste kwartaal van 2016 zullen de resultaten van de studieopdracht gegund aan het Centrum voor Economische Studiën van de KU Leuven worden opgeleverd. Op basis van dit onderzoek voorzie ik in een evaluatie en eventuele bijsturing van de huidige verzekering gewaarborgd wonen vanuit de principes van het risicomanagement en kan het huidige bereik van de maatregel worden beoordeeld. In dat kader wordt de verzekerbaarheid van zelfstandigen in geval van inkomensverlies als gevolg van een gedwongen stopzetting eveneens onderzocht. Bedoeling is een wetenschappelijk onderbouwd oordeel te krijgen van de verzekerbaarheid van dit risico binnen een budgettair haalbaar premieniveau.

2.2.2 Het stelsel van bijzondere sociale leningen wordt geobjectiveerd

De VMSW en het VWF verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest. De bedoeling van de bijzondere sociale leningen is om mensen die niet bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. De sociale ontlener geniet door een tussenkomst vanuit het Vlaamse Gewest van een voordelige rentevoet die wordt berekend in functie van hun inkomen, de ligging van de woning en het aantal personen ten laste.

In 2014 werd beslist om leningen voor private nieuwbouw, grondaankopen en herfinanciering, behalve voor het behoud van een woning bij scheiding, uit te sluiten. Met ingang van 1 januari 2015 werden de nodige decretale wijzigingen daartoe doorgevoerd.

In het najaar 2015 heb ik aan het Steunpunt Wonen een onderzoeksopdracht toegewezen met het oog op de evaluatie van het eengemaakt leningenbesluit. Dit rapport werd in juni 2016 gepubliceerd. Ik zal het als vertrekpunt gebruiken bij de aanpassing van het eengemaakt leningenbesluit.

Uit het rapport kwam naar voor dat de gemiddelde waarde van de woning grote regionale verschillen vertoont. Het eengemaakt leningenbesluit speelt hier momenteel onvoldoende op in. Momenteel wordt voor een aantal regio's de maximale verkoopwaarde met 10% verhoogd, namelijk voor de centrumsteden en de Vlaamse rand. Bovendien wordt hier ook een verlaging van de sociale rentevoet aan gekoppeld. Deze algemene maatregel zal ik fijner afstellen.

Uit het rapport blijkt verder dat 76% van de groep huurders en personen die gratis wonen in aanmerking komen voor een sociale lening. Concreet behoren deze mensen dus

tot de wettelijke doelgroep die aan alle voorwaarden voldoet die zijn opgenomen in het eengemaakte leningenbesluit en dus ook aan de inkomensgrenzen. Wanneer we dit verder differentiëren naar alleenstaanden komt 76% in aanmerking, voor eenoudergezinnen is dit 87% en voor gezinnen met kinderen 70%.

De bedoeling moet echter zijn om de bijzondere sociale leningen toe te kennen aan de mensen die deze echt nodig hebben om een eigen woning te verwerven. Ik zal onderzoeken op welke manier we de doelgroep beter kunnen afbakenen.

Ten slotte heb ik al een initiatief opgestart om de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen gelijk te stellen met de maximale verkoopwaarde zoals gedefinieerd in het eengemaakt leningenbesluit. Het is immers niet verantwoord dat uitgerekend sociale woningen duurder mogen zijn dan woningen op de private markt om te belenen met een sociale lening.

2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren

Iedereen zou moeten beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en tegen een betaalbare prijs. Nochtans kunnen niet alle kandidaat-kopers terecht bij reguliere kredietverstrekkers omdat zij bijvoorbeeld alleenstaand zijn of een onzeker arbeidersstatuut hebben. Hun profiel wordt vaak als te risicovol aanzien.

Naast de reguliere kredietverstrekkers worden er door het VWF en de VMSW bijzondere sociale leningen aangeboden. Daarnaast bieden de EKM's sociale leningen aan waaraan het Vlaamse Gewest een waarborg verleent voor de terugbetaling door de kredietnemer van het gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de woning te boven gaat. In tegenstelling tot de sociale leningen van de VMSW en het VWF, gelden voor de sociale leningen van de EKM's geen inkomensvoorwaarden, zodat de sector zich kan inzetten op een specifiek segment van de markt. In 2015 werden door de EKM's voor een bedrag van 85.446.387 euro aan sociale leningen verstrekt. Dit was goed voor zo'n 794 sociale leningen. Ondanks de tendensen die op de reguliere markt worden vastgesteld, stijgt het aantal uitwinningen van de waarborg niet. In 2015 werden 6 aanvragen tot tussenkomst ontvangen, hiervan werden er in 2015 al 4 betaald. Eén dossier is nog in behandeling en één dossier werd geweigerd.

Naast een waarborg op de individuele leningen die de EKM gedeeltelijk beschermt tegen verliezen ingevolge solvabiliteit van de kredietnemer, verleent het Vlaamse Gewest sedert 2007 een gewestwaarborg aan de EKM's voor de funding die zij opnemen bij de aangeduide kredietverlener. Er wordt het afgelopen jaar 200 miljoen euro gewaarborgde funding ter beschikking gesteld van de EKM's. Dit moet hen in staat stellen om voordelige rentevoeten aan te bieden aan de ontleners.

Ik zal nagaan in welke mate de EKM's hun complementaire rol als spelers tussen de verstrekkers van bijzondere sociale leningen (VMSW en VWF) en de reguliere kredietverstrekkers nog beter kunnen vervullen.

3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken

3.1 OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur

De Zesde Staatshervorming betekent voor het beleidsveld Wonen een verruiming van de actuele bevoegdheden inzake huisvesting. Vanaf 1 juli 2014 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de private huurwetgeving. Het Vlaamse Gewest is al sinds 1980 bevoegd voor "huisvesting", maar delen van het woonbeleid zoals het privaat woninghuurrecht,

bleven een federale aangelegenheid. Door de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur zal de Vlaamse decreetgever een eigen woninghuurrecht kunnen aannemen.

Om een grondig inzicht te verkrijgen in de nieuwe bevoegdheden en de mogelijke beleidsopties in hoofdlijnen verder af te bakenen, werd aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven tot een "evaluatie van het federale woninghuurrecht". Hierbij werd geopteerd om deze evaluatie te laten verlopen in nauw overleg met de belangrijkste actoren en experts op de private huurmarkt. Het evaluatieonderzoek liep van 2013 tot en met 2015 en de eindresultaten werden voorgesteld op een studienamiddag op 26 oktober 2015.

In het evaluatieonderzoek werden zes thema's van het woninghuurrecht onderzocht: 1° financiële aspecten (huurwaarborgproblematiek), 2° contractuele aspecten (duur en opzegging), 3° woningkwaliteit, 4° toegang, selectie en discriminatie, 5° de huurprijs en 6° procedureaspecten en bemiddeling. In een laatste stadium heb ik een expertencommissie (academici met zowel juridische als economische achtergrond) opgericht, die als klankbord functioneert bij de aanbevelingen. Het uitgebreide evaluatierapport zal gebruikt worden bij het doorvoeren van de wijzigingen aan het woninghuurrecht.

Mijn globale visie over de private huurmarkt heb ik inmiddels uiteengezet in een conceptnota, die op 15 juli 2016 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Met deze nota wil ik het kader vastleggen voor de belangrijkste dossiers met impact op de private huurmarkt. Deze conceptnota zal in het najaar 2016 besproken worden in de commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen.

Op basis van de richtingen die worden aangegeven in de conceptnota zal ik wijzigingen aan het woninghuurrecht uitwerken. Daarbij zullen de stakeholders opnieuw nauw worden betrokken, zoals zij ook reeds nauw betrokken waren bij het evaluatieonderzoek. Dit overlegtraject zal in het najaar 2016 worden opgestart.

Zoals vermeld, bevat de conceptnota ook mijn visie inzake de aanpak van discriminatie op de huurmarkt. Sinds 1 juli 2014 valt dit onder het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet. Hierdoor kan er door de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt ontwikkeld worden. Vertrekkend van de beleidsopties geschetst in de werkgroep "toegang, selectie en discriminatie" van het evaluatieonderzoek, start ik in het najaar van 2016 een traject op om te komen tot het actieplan "Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt" met een geheel van concrete acties op vlak van aanmelding, transparantie en sensibilisering, uit te voeren in samenwerking met alle betrokken actoren. Ook sluit ik een convenant af met de koepelorganisaties Verenigde Eigenaars en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB Vlaanderen) inzake maatregelen op vlak van zelfregulering.

In uitvoering van de resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen (tekst aangenomen door de plenaire vergadering stuk 677 (2015-2016) nr. 3) heb ik in de conceptnota opgenomen dat het instrument van het proefhuren zal uitgewerkt worden, want ik ben er van overtuigd dat dit – naast andere – een belangrijk instrument kan zijn om discriminatie uit te sluiten.

3.2 OD Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen

3.2.1 Huurgarantiefonds

Het huurgarantiefonds is opgestart op 1 januari 2014. Op datum van 27 juli 2016 zijn er 802 dossiers in behandeling en zijn er 727 huurcontracten aangesloten. De verhuurder kan, als zijn huurcontract aangesloten is bij het Huurgarantiefonds, een tegemoetkoming

aanvragen als de huurder de huur drie maanden niet heeft betaald en de vrederechter een afbetalingsplan heeft opgelegd aan de huurder. De tegemoetkoming bedraagt maximaal drie maanden huur met een plafond van 2.700 euro. Sinds de opstart werd in 15 dossiers een tegemoetkoming uitbetaald aan de verhuurder. In 10 andere dossiers is de uitbetaling lopende.

Het Huurgarantiefonds schiet echter zijn doel voorbij. Er wordt weinig beroep gedaan op het fonds en de uithuiszettingen konden niet vermeden worden omdat de huurder in de meeste gevallen verstek laat gaan of de woning zelf reeds heeft verlaten. Het fonds kan in dat geval nog wel tussenkomen in de te betalen huurachterstal, maar de huurovereenkomst is reeds ontbonden. Dit bleek uit een evaluatie uitgevoerd in 2016. Een uithuiszetting is echter zelden uitsluitend een woonprobleem, maar kadert dikwijls in een veel ruimere problematiek van de bewoner, zodat een beleidsdomeinoverschrijdende aanpak noodzakelijk is. In elk geval zal ik inzetten op het versterken van het huurgarantiefonds, door bijvoorbeeld de vrederechters een prominentere rol toe te kennen.

Alle betrokken actoren zijn het erover eens dat hoe vroeger kan worden opgetreden bij huurachterstallen, des te groter de kansen zijn dat de uithuiszetting kan vermeden worden. Samen met mijn collega bevoegd voor Welzijn werd beslist tot het oprichten van een gemengd platform voor de opmaak van een globaal plan van aanpak van dak- en thuisloosheid. Dit platform is reeds een eerste keer samengekomen in april. Het Huurgarantiefonds zal op dit platform mee beoordeeld worden als één van de mogelijk te nemen maatregelen in de strijd tegen uithuiszettingen (zie ook 5.2 Armoedebestrijding).

Er zal onderzocht worden of er, conform de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars, een gelijkaardig systeem voor huurders kan opgezet worden.

3.2.2 Huursubsidie en huurpremie aanwenden

Momenteel bestaan er twee types van tussenkomst in de huurprijs voor specifiek afgebakende behoeftige doelgroepen. Beide stelsels richten zich op de laagste inkomensgroepen met de grootste woonnoden. De huurpremie gaat naar huurders die minstens 4 jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning, de huursubsidie is in functie van een verhuisbeweging waarbij voor de huurder een verbetering in woningkwaliteit vooropstaat.

Beide stelsels zijn in 2014 beter op elkaar afgesteld: de huurpremiebedragen werden overgenomen in de huursubsidie, en wie een huursubsidie aanvraag, diende zich voortaan in te schrijven op de wachtlijst bij een SHM. Daarnaast was er ook een verruiming van de doelgroep van zowel huursubsidie als huurpremie doordat het plafond van de maximale huurprijs werd opgetrokken voor gezinnen met personen ten laste.

Eind juli 2016 krijgen 12.873 huurders een huursubsidie die gemiddeld 145,82 euro bedraagt, en 7.666 huurders een huurpremie die gemiddeld 160,30 euro bedraagt. In totaal worden er 20.539 gezinnen ondersteund in hun huuruitgaven.

Ik stel vast dat er nog steeds verschilpunten bestaan tussen beide stelsels. Dit heeft een invloed op de doelmatigheid van het instrument, alsook op de duidelijkheid ervan voor de rechthebbenden. Voorts bereiken huursubsidie en huurpremie, hoewel het aantal rechthebbenden de voorbije jaren geleidelijk aan is gestegen, vandaag nog altijd maar 3,75% van de private huurmarkt (20.539 begunstigden op 549.000 private huurwoningen).

Ik heb daarom het Steunpunt Wonen opdracht gegeven om op basis van bestaande gegevens van beide stelsels voorstellen te formuleren voor één algemeen

huursubsidiestelsel, samen met een inschatting van de te verwachten effecten. Ik verwacht de resultaten van het onderzoek tegen maart 2017.

3.2.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

De SVK's huren woningen op de private huurwoningmarkt om deze op hun beurt te verhuren aan woonbehoeftige huishoudens. Zij 'socialiseren' een beperkt deel van de private huurwoningmarkt en hebben een woningaanbod voor huishoudens die moeilijker in staat zijn om zelf een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te huren. De SVK's besteden bijzondere aandacht aan de begeleiding en ondersteuning van de huurders en richten zich op de meest kwetsbare huishoudens. Het verhuren van een woning aan een SVK heeft eveneens voor de eigenaar-verhuurder interessante voordelen. Een SVK neemt een groot deel van de administratieve last uit handen van de eigenaar-verhuurder, garandeert een stipte huurbetaling en een degelijke opvolging van de huurder en van het onderhoud van de woning. Daarnaast kunnen eigenaar-verhuurders die aan een SVK verhuren een beroep doen op een aantal ondersteuningsmaatregelen met het oog op de kwaliteitsverbetering van en energiebesparende investeringen in de woning.

Midden 2016 zijn 48 erkende SVK's actief in Vlaanderen, waarvan 43 gewestelijke subsidies voor personeels- en werkingskosten ontvangen. De afgelopen jaren realiseerden de SVK's een jaarlijkse woningtoename van ongeveer 10%, waardoor het aantal beheerde woningen eind 2015 in totaal 8.350 bedroeg. Dit aanbod blijft evenwel ruim onvoldoende, zowel in verhouding tot het aantal kandidaat-huurders (33.000) op de wachtlijst voor een woning van een SVK als in relatie tot de totale private huurwoningmarkt.

Er is stilaan een gebiedsdekkend SVK-aanbod in Vlaanderen, met een woningaanbod in bijna 93% van de gemeenten in Vlaanderen. De enige provincie die enigszins achterblijft en nog relatief veel gemeenten en regio's telt waar geen SVK actief is, is de provincie Oost-Vlaanderen. Ik heb aan de gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen gevraagd om, in samenwerking met de dienst Wonen Oost-Vlaanderen van het agentschap Wonen-Vlaanderen, de SVK-werking extra onder de aandacht te brengen van de betreffende gemeenten in het kader van het lokaal woonbeleid.

De overlappingsen in de werkingsgebieden, steden en gemeenten waar meerdere SVK's actief zijn, zijn zo goed als allemaal uitgeklaard. Enkel voor de overlapping van de SVK-werking in de stad Brugge kon nog geen structurele oplossing gevonden worden. Ik zal de nodige bemiddelende initiatieven nemen, zodat de betreffende SVK's op korte termijn alsnog tot een gezamenlijk voorstel komen voor de toekomstige SVK-werking in Brugge.

De evaluatie en bijsturing van het SVK-besluit (BVR van 20 juli 2012) is recent opgestart en verloopt in twee fases. In eerste fase wordt specifiek ingezet op het versterken van de financiële draagkracht van de SVK's met het oog op de verdere, duurzame uitbouw van de SVK-werking. Het ontwerp van wijzigingsbesluit werd op 15 juli 2016 principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Dit geeft de SVK's een extra financiële ondersteuning van 8,7 miljoen euro. De tweede fase bestaat uit een evaluatie van het SVK-besluit, om na te gaan of het regelgevende kader de SVK's voldoende ondersteunt en stimuleert om het woningaanbod te verruimen, zonder evenwel aan de kwaliteit van de dienstverlening in te boeten. In het kader van de evaluatie zullen onder meer volgende thema's aan bod komen: de opdrachten; de woningkwaliteit; de schaalvergroting en het groeitraject; het werkingsgebied en de lokale inbedding; de financiering. In de evaluatie wordt ook de beleidsdoelstelling meegenomen om de samenwerking tussen SVK's en private ontwikkelaars/institutionele investeerders te stimuleren. De resultaten van de evaluatie zal ik gebruiken als basis voor een eventuele bijsturing van het SVK-besluit.

In het kader van de verdere professionalisering en de coherente ondersteuning van SVK's bij het financieel beheer en beleid werd, door de betrokken administraties, een actieprogramma opgestart. Deze integrale aanpak - via detectie, ondersteuning en curatief optreden - moet een tijdige opsporing en remediëring van financiële moeilijkheden die de continuïteit van de SVK-werking bedreigen, mogelijk maken. Zo zullen SVK's om tijdelijke thesaurietekorten op te vangen, ook bij de VMSW kunnen lenen. Hierbij aansluitend wordt een regelgevend initiatief uitgewerkt met het oog op het decretaal inschrijven van een ruimere waaier aan mogelijkheden om preventief, curatief en waar nodig sanctionerend op te treden. Dit voorontwerp van decreet werd op 15 juli 2016 een eerste keer door de Vlaamse Regering goedgekeurd en voor advies aan de Vlaamse Woonraad overgemaakt.

De combinatie van de verbetering van de financiële positie van de SVK's, van een gericht ondersteuningsaanbod dat de professionalisering van de beheerders moet vergroten en van een sterker pakket aan interventiemogelijkheden in hoofde van de subsidiërende overheid moet de slagkracht van het instrumentarium vergroten en een duurzame uitbreiding van het SVK-woningaanbod mogelijk maken. Bijkomend wil ik nagaan of voor de SVK's naar analogie met de SHM's een systeem van prestatiebeoordeling kan worden opgezet.

3.3 OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken

3.3.1 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningaanbod

Op de private huurmarkt komt de aansluiting tussen vraag en aanbod niet vanzelf tot stand. De huur die gezinnen met een lager inkomen kunnen betalen, volstaat niet om verhuurders van kwaliteitsvolle woningen ook een voldoende rendement op hun woning te bieden. De vraag is hoe we de kloof kunnen dichten. Naast ondersteuning van de huurder via huursubsidies en -premies, heeft ook de verhuurder nood aan ondersteuning.

De omgevingsanalyse toont aan dat de problemen zich vooral situeren op het onderste en lager middensegment van de huurmarkt. In dit segment is overheidsinterventie aangewezen. Het is de bedoeling om deze interventie vorm te geven in een systeem van geconventioneerde huur, een systeem waarbij de verhuurder in ruil voor bepaalde voordelen de woning voor een bepaalde termijn en onder een bepaalde huurprijs verhuurt aan een specifieke doelgroep. De maatregelen kunnen zowel op particuliere verhuurders als op institutionele investeerders gericht zijn en kunnen de vorm aannemen van een premie, subsidie of fiscale korting. Maar ook vraagondersteuning gericht op wie geconventioneerd huurt, behoort tot de mogelijkheden.

Daarom zal ik eerst een algemeen kader ontwikkelen waarin de vraag- en aanbodstimulerende maatregelen worden ingebed. Het kader legt de voorwaarden vast waaraan verhuurders moeten voldoen om geconventioneerd te kunnen verhuren en waaraan huurders moeten voldoen om geconventioneerd te kunnen huren, alsook de manier waarop het geconventioneerd huren in de praktijk georganiseerd wordt.

Op basis van onderzoek van het Steunpunt Wonen, waarbij een overzicht wordt gemaakt van de bestaande fiscale maatregelen in relatie tot verhuring en waarbij de impact op het rendement, aanbodverruiming en betaalbaarheid worden ingeschat, zal ik in overleg met de minister bevoegd voor financiën, waar nuttig en mogelijk, concrete beleidsmaatregelen uitwerken. Waar mogelijk fiscale stimulansen kunnen worden uitgewerkt die tot de federale bevoegdheid behoren, gaan we in overleg met de federale overheid. Deze stimuli hebben tot doel particuliere investeerders ertoe te brengen bij te dragen tot een substantiële uitbreiding van het kwaliteitsvol en betaalbaar huuraanbod, in het bijzonder op het onderste en lager middensegment van de woningmarkt.

3.3.2 Dienstverlening huurdersbonden waarborgen

De huurdersbonden verstrekken informatie en advies aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders en kandidaat-huurders in het bijzonder met betrekking tot alle aangelegenheden betreffende het wonen in huurwoningen. Deze dienstverlening wil de huurders en kandidaat-huurders ondersteunen om hun rechten en plichten als huurder te kennen en deze op te nemen. Daarnaast treden de huurdersbonden op als belangenbehartiger van huurders in het algemeen en van de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

In elke provincie is een huurdersbond met centraal secretariaat en een regionaal steunpunt actief. De huurdersbonden verzorgen adviespermanenties in 37 steden en gemeenten. Eind 2015 waren 24.078 individuele leden en 522 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. In totaal werden 17.063 individuele dossiers behandeld in de loop van 2015.

De erkenningstermijn van de huurdersbonden werd verlengd voor de periode 2016 – 2020.

3.3.3 Transparantie op de private huurmarkt verhogen

Tot voor kort was er heel weinig informatie beschikbaar over de huurprijzen van private huurwoningen. Daarom is in 2012-2013 de huurschatter ontwikkeld.

De belangrijkste doelstelling van de huurschatter is het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt voor zowel de huurder als verhuurder. Bovendien kan de huurschatter ook interessante beleidsinformatie opleveren. De gegevens die de gebruikers van de huurschatter ingeven, worden anoniem verzameld in een databank.

Eind 2014/begin 2015 heeft het Steunpunt Wonen een evaluatie van de huurschatter uitgevoerd. In deze evaluatie werd nagegaan op welke manier de gegevens die door de gebruikers ingevoerd zijn, kunnen gebruikt worden voor een update van het model.

Uit voorgaande evaluatie bleek dat de grote hoeveelheid beschikbare gegevens uit de huurschatter een andere manier van modelleren mogelijk maakt. Deze benadering verhoogt de accuraatheid van de schatting. De nieuwe versie van de huurschatter is in het voorjaar van 2016 uitgewerkt binnen een nieuwe ad hoc opdracht van het Steunpunt Wonen. In deze opdracht bekeken de onderzoekers ook wie de huurschatter gebruikt en op welke manier ze dat juist doen. In het najaar van 2016 stel ik de verbeterde versie van de huurschatter beschikbaar via www.huurschatter.be.

4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren

4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen

Om de woonzekerheid van sociale huurders te bevorderen, worden momenteel een aantal specifieke instrumenten ingezet, zoals de preventieve woonbegeleiding door de centra voor algemeen welzijnswerk (CAW's) en de koppeling van de huurovereenkomst aan een begeleidingsovereenkomst. Ook de OCMW's hebben een belangrijke verantwoordelijkheid in de preventie van een dreigende uithuiszetting. CAW's en sociale verhuurders kunnen een samenwerkingsovereenkomst sluiten die het mogelijk maakt om een uithuiszetting te vermijden en met huurders te werken naar een oplossing voor de moeilijkheden en problemen die aan de basis liggen van crisissituaties. Ook wanneer mensen doorstromen vanuit opvanginitiatieven, tijdelijke huisvesting of andere welzijnsinitiatieven is opvolging erg belangrijk. In die zin is het mogelijk om nieuwe

huurders die behoren tot een kwetsbare doelgroep en instromen via een versnelde toewijzing (artikel 24 KSH) en een lokaal toewijzingsreglement (artikel 28 KSH), een aantal begeleidende maatregelen op te leggen door middel van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

In het najaar van 2016 start een evaluatie van deze instrumenten om na te gaan in welke mate deze nieuwe instrumenten bijdragen aan de woonzekerheid van de sociale huurder en of er bijsturing nodig is. In december van 2016 wordt de evaluatie afgerond. Op basis daarvan zal, waar nodig, de bestaande regelgeving worden aangepast.

4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning

In het tweede jaar van deze regeerperiode zijn een aantal maatregelen uit het regeerakkoord en mijn beleidsnota, die daartoe strekken, opgenomen in het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (aangenomen door de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement op 5 oktober 2016) en het bijbehorende uitvoeringsbesluit.

In 2017 zullen de tijdelijke contracten worden ingevoerd. Nieuwe sociale huurders zullen dan een huurovereenkomst van negen jaar sluiten. De huurovereenkomst zal automatisch verlengd worden met drie jaar als de huurder nog behoort tot de doelgroep van de sociale huisvesting. Om de werkloosheidsval te vermijden zal een huurovereenkomst pas worden beëindigd als het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de toepasselijke inkomensgrens.

De huurovereenkomst wordt ook beëindigd als de huurder een onderbezette woning bewoont op het einde van de negenjarige of verlengde periode en als hij twee maal niet ingaat op voorstellen van de SHM om te verhuizen. Ook "gedeeltelijk volle eigenaars" zullen in principe niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, net zoals diegenen die een woning hebben ingebracht in een vennootschap waarvan ze zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn. Ik heb voorzien in een periode om uit onverdeeldheid te kunnen treden.

Ter uitvoering van het regeerakkoord en mijn beleidsnota zal ik ook de taalbereidheidsvereiste ombuigen naar een taalkennisvereiste. Die maatregel is opgenomen in het voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 92, 93, 95 en 98 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de VWC en het bijhorende uitvoeringsbesluit die op 8 juli 2016 principieel zijn goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De sociale huurders zullen na de toewijzing van de woning of na de toetreding tot een sociale huurovereenkomst na een jaar geëvalueerd worden op hun basistaalvaardigheid van het Nederlands (richtwaarde A.1. van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen). De taalbereidheidsvoorwaarde bij inschrijving en toewijzing zal worden geschrapt. De sociale verhuurder moet de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen van die nieuwe huurdersverplichting, zodat de kandidaat-huurder zich daar kan op voorbereiden.

Huurders van wie wordt vastgesteld dat ze niet aan de verplichting kunnen voldoen omdat ze ernstig ziek zijn of een mentale of fysieke handicap hebben of over beperkte cognitieve vaardigheden beschikken, worden vrijgesteld.

Huurders die niet aan de verplichting voldoen, kunnen na aanmaning en ingebrekestelling door de toezichthouder een administratieve geldboete worden opgelegd.

Naast deze maatregel wordt ook de inburgeringsbereidheid als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde en huurdersverplichting geschrapt uit de VWC.

De inburgeringsbereidheid wordt immers integraal opgevolgd en indien nodig gesanctioneerd door het beleidsveld inburgering.

In 2016 heb ik ook werk gemaakt van de aangekondigde evaluatie van het KSH. Ik heb daarvoor een ad hoc opdracht gegeven aan het Steunpunt Wonen. Het doel van het onderzoek is tweeledig. Ten eerste behelst het een globale evaluatie van de sociale huurreglementering, met name Titel VII van de VWC, het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 en de verschillende ministeriële uitvoeringsbesluiten, uit te voeren met het oog op enerzijds een vereenvoudiging van de regelgeving en anderzijds een verhoging van de lokale autonomie. Ten tweede zal er een evaluatie gemaakt worden van de effectiviteit en de efficiëntie van de versnelde toewijzing voor bepaalde 'welzijns'-doelgroepen in relatie tot de mogelijkheid van het doelgroepenluik in de lokale toewijzingsreglementen en de verhuring buiten stelsel. Vanuit de doelstelling van een verlaging van de administratieve lasten en een verhoging van de lokale autonomie beperkt het onderzoek zich tot technische aspecten van het regelgevend kader, eerder dan op beleidsmatige kwesties te focussen. Bij dit onderzoek zal een brede vertegenwoordiging van de belanghebbende actoren betrokken worden. Het onderzoek zal afgerond worden in het voorjaar van 2017. De concrete aanbevelingen tot vereenvoudiging van de huidige regelgeving zullen in 2017 legistiek worden vertaald.

Ook een verruiming van de toegang tot authentieke gegevensbronnen kan zorgen voor een administratieve lastenverlaging voor de sector en de burger. In 2015 werd de rechtstreekse toegang tot de eigendomsgegevens van (kandidaat-) huurders die de FOD Financiën ter beschikking stelt, gerealiseerd. Vanaf 2016 kunnen de sociale verhuurders gegevens van de FOD Sociale Zekerheid over personen met een handicap raadplegen inclusief de inkomensvervangende tegemoetkoming. De uitwisseling met gegevens betreffende het leefloon met de POD Maatschappelijke Integratie werd eveneens gerealiseerd. De aanslagbiljetten van de FOD Financiën zijn beschikbaar gesteld aan de sociale verhuurders. De controle of een (kandidaat-)huurder een woning in een vennootschap heeft ondergebracht zal nog in 2016 worden mogelijk gemaakt. Pensioengegevens zullen begin 2017 effectief beschikbaar komen. Er wordt momenteel bekeken om ook de invaliditeitsgegevens van mutualiteiten te verzamelen en beschikbaar te stellen van de sociale verhuurders.

Om domiciliefraude gemakkelijker op te sporen en te sanctioneren, wil ik de VWC wijzigen. In het voornoemde ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wordt bepaald dat er een uitwisseling van gegevens tussen enerzijds de toezichthouder/wooninspecteur en de SHM's en anderzijds tussen de toezichthouder/wooninspecteur en de lokale, regionale en federale overheden kan plaatsvinden. Ook wanneer een huurder zich heeft geregulariseerd, zal een sanctie mogelijk blijven als het domiciliefraude betreft. Bijkomend zal de huurder die een persoon duurzaam laat bijwonen die niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden of waarvan de bijwoning aanleiding geeft tot een onaangepaste woning, ook gevat kunnen worden onder de strafbepalingen over domiciliefraude. Een huurder zal een persoon die in geval van tijdelijke bijwoning zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale huurwoning of er zijn domicilie vestigt, voortaan verplicht zijn om dat te melden aan de verhuurder.

Verder heb ik in samenwerking met de minister-president bij het College van procureurs-generaal aangedrongen op het prioritair behandelen van de strafrechtelijke dossiers inzake domiciliefraude.

4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen

Objectieve en betaalbare huurprijzen zijn een voorwaarde om het grondrecht op wonen te realiseren. De vaststelling van de huurprijs kan echter niet los gezien worden van de globale financiering van de sector.

Alhoewel het nog te vroeg is om het systeem bij te sturen, laat ik onderzoeken op welke wijze de huurprijzen sneller kunnen evolueren naar de markthuurprijzen bij stijgend inkomen, om zo de doorstroming naar de private huur- of koopmarkt te bevorderen voor wie op de woonladder kan opklimmen.

Voor huurders die niet langer voldoen aan de toepasselijke inkomensgrens en de basishuurprijs betalen laat ik onderzoeken of het opportuun is om een solidariteitsvergoeding in te voeren.

Om de energiezuinigheid van de woning een rol te laten spelen, laat ik nagaan in welke mate de huurprijs kan aangepast worden op basis van de aanwezige energetische componenten die een duidelijke impact hebben op de energieprestatie van de woning.

Het is de bedoeling om in het voorjaar van 2017 te komen tot een allesomvattend voorstel tot bijsturing van de huidige huurprijsberekening, in lijn met het regeerakkoord.

Via het uitvoeringsbesluit bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heb ik twee initiatieven opgenomen.

Enerzijds is geregeld dat de SHM's hun referentiestaal van geschatte marktwaarden ter bepaling van de basishuurprijs van een sociale huurwoning niet dienen te vervangen op 1 januari 2017, maar nog twee jaar langer kunnen hanteren, tot 1 januari 2019. Ik onderzoek momenteel of er tegen 1 januari 2019 niet kan gewerkt worden met de huurschatter om de marktwaarde van de woning te bepalen. Dit biedt meer mogelijkheden dan de huidige methodiek, is transparanter en is administratief eenvoudiger.

Anderzijds voer ik een onderbezettingsvergoeding in per overtollige kamer voor huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur indien ze tweemaal weigeren te verhuizen. Dit bedrag wordt aan de reële huurprijs toegevoegd. Voor huurders met een huurovereenkomst van bepaalde duur zal er geen onderbezettingsvergoeding opgelegd worden, maar is de bezettingsgraad één van de criteria om te bepalen of de huurovereenkomst kan verlengd worden.

4.4 OD Samenleven in sociale woonwijken

Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie is een belangrijk instrument om het samenleven en de leefbaarheid van buurten en wijken te verbeteren. In de sociale huisvesting raakt participatie stilaan ingeburgerd, al staat het spijtig genoeg nog niet bij elke SHM even hoog op de agenda. Nochtans zijn er ook voor de huisvestingsmaatschappij vele voordelen te behalen met het uitbouwen van bewonersparticipatie binnen zijn werking, zoals een toegenomen betrokkenheid en tevredenheid van haar huurders, een breed gedragen beheer en werking, verminderen van leefbaarheidsproblemen, ...

In de prestatiebeoordeling van de SHM's door de Visitatieraad komt de betrokkenheid van bewoners eveneens aan bod. Enerzijds worden bewonersvertegenwoordigers, en indien aanwezig vertegenwoordigers van de bewonersgroepen, uitgenodigd voor een gesprek met de visitatoren over de werking van de SHM. Anderzijds komt de invulling die de SHM geeft aan de bewonersbetrokkenheid aan bod onder het prestatieveld 'sociaal beleid', operationele doelstelling 'De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer'. De Visitatieraad polst onder meer naar de visie op bewonersbetrokkenheid, naar de initiatieven die genomen worden om de bewonersbetrokkenheid te vergroten en naar de kanalen die de SHM gebruikt om te communiceren met de huurders. Door de aandacht voor de bewonersparticipatie in het kader van de prestatiebeoordeling worden SHM's gesensibiliseerd en gestimuleerd om hier effectief verder op in te zetten. Daarnaast worden goede praktijkvoorbeelden bekend gemaakt met het oog op het informeren en inspireren van de sector. De VMSW besteedde hier ook op het laatste Woonforum de nodige aandacht aan. In één van de themasessies lichtten drie SHM's (SHM Cordium, Ninove Welzijn en Woonhaven) toe hoe zij bewoners betrekken bij renovaties. Hun aanpak gaat hierbij verder dan het louter

verstrekken van informatie (zie ook 7.2.1 Performantie sociale woonactoren stimuleren door visitaties).

De structurele ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en met name de ondersteuning van VIVAS, is één van de opdrachten van de 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 eveneens in voor de organisatie van het jaarlijkse bewonerscongres van VIVAS in het najaar.

Ik wil verder werk maken van de bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting, in het bijzonder in een verdere uitbreiding en veralgemening naar alle SHM's en verdieping naar inhoud en impact van participatie.

Verruiming initiatieven 'huisbewaarders in de sociale huisvesting'

Sinds begin 2009 hebben 15 SHM's een erkenning als initiatief 'huisbewaarder in de sociale huisvesting' in het kader van de lokale diensteneconomie. Zij beschikken over een totaal contingent van 28 voltijdse doelgroep- werknemers. De initiatieven huisbewaarders in de sociale huisvesting willen bijdragen aan het versterken van de sociale cohesie en de leefbaarheid in de sociale wooncomplexen. Het takenpakket van de huisbewaarders in de SHM's bestaat uit de ondersteuning van de sociale verhuurders en sociale huurders door kleine technische problemen te verhelpen en de woonomgeving mee te onderhouden en net te houden. Daarnaast kunnen de huisbewaarders ook fungeren als aanspreekpunt voor de huurders en verhuurders en bieden ze eventueel logistieke ondersteuning bij buurtactiviteiten.

Op 22 november 2013 werd het nieuwe decreet betreffende de lokale diensteneconomie goedgekeurd. Hieraan werd uitvoering gegeven via het BVR van 19 december 2014. Dit heeft een invloed op het terrein bij de inschakeling van huisbewaarders in de sociale huisvesting. Ik ben me ervan bewust dat er nog een aantal knelpunten zijn, die opgelost moeten worden tegen het einde van de overgangperiode. Ik zal, met het oog op een optimalisering van het inschakelen van huisbewaarders in de sociale huisvesting, nagaan wat de mogelijkheden zijn.

4.5 OD Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid

4.5.1 Private actoren dragen bij tot de realisatie van het sociaal woonaanbod

Omdat ik de bestaande mogelijkheden tot vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren wil versterken en uitbreiden, zal ik de procedures evalueren, optimaliseren en de middelen daartoe uitbreiden. Ik zal bijkomend nieuwe formules uitwerken om private actoren ertoe aan te zetten sociale woningen te bouwen en te verkopen of te verhuren aan sociale woonactoren. Kritische succesfactoren hierbij zijn: de manier waarop de bouw van sociale woningen door private actoren gefinancierd kan worden, de overnamegarantie voor private actoren en de bereidheid van de private actoren om te bouwen volgens de technische normen waaraan sociale woningen moeten voldoen.

Programma's als Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO), Design and Build en aankoop nieuwe woning zetten private actoren ertoe aan om volwaardige partners op de sociale huisvestingsmarkt te worden.

CBO

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. Ze heeft tot doel een of meerdere aannemingsovereenkomsten te sluiten, binnen het kader van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond, ontwerp en bouw van sociale woningen.

In het najaar van 2015 lanceerde de VMSW CBO nr. 10. Het totale budget, dat alle kosten moet dekken voor de realisatie van de woningen en voor de aankoop van hieraan gerelateerde gronden, bedraagt 60.000.000 euro voor sociale huurwoningen en 30.000.000 euro voor sociale koopwoningen.

Medio 2016 was het opening bieding van fase 2. 32 inschrijvers hebben een offerte ingediend. Die offertes worden in oktober door de jury beoordeeld. Eind november neemt de raad van bestuur van de VMSW een beslissing op basis van het advies van de jury en het beschikbare budget.

Design and Build

De VMSW heeft een procedure ontwikkeld om zelf meerdere contracten met verschillende projectontwikkelaars af te sluiten voor de realisatie van sociale woningen of de lokale woonactoren hiervoor de kans te geven. De opdracht omvat het ontwerpen en bouwen van sociale woningen. Via deze procedure 'kleine percelen' stelt de VMSW één of twee bouwteams aan die drie jaar lang kleine percelen mogen ontwikkelen via een raamcontract. De gronden zijn eigendom van een SHM of een andere sociale woonactor.

Inmiddels heeft de VMSW via de Design and Build-procedure in de provincie West-Vlaanderen, (opgestart in 2014) reeds een 200-tal woningen in planning en uitvoering. Tot tevredenheid van de plaatselijke SHM's, wat bewijst dat deze procedure relevant is voor de sector.

In het najaar van 2015 lanceerde de VMSW een oproep Design and Build in de provincie Limburg. Begin 2016 was het opening bieding van de selectiefase. In de gunningsfase wordt een ontwerp gevraagd op een bouwterrein van SHM Kempisch Tehuis in Overpelt. Vijf inschrijvers hebben een offerte ingediend. Die offertes worden in september door de jury beoordeeld. Medio oktober neemt de raad van bestuur van de VMSW een beslissing op basis van het advies van de jury en het beschikbare budget.

De raad van bestuur van de VMSW keurde ondertussen ook de opstart voor deze procedure voor de resterende 3 provincies samen goed (Antwerpen, Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen). De gunningsprocedure zal plaatsvinden in 2017.

Aankoop nieuwe woningen

Het aankopen van bijkomend patrimonium is altijd mogelijk geweest, maar wordt pas sinds de jaren 90 systematisch toegepast. Onder het Nieuw Financieringssysteem 2 (NFS2) was er sprake van goede woningen, in het Financieringsbesluit wordt gesproken van de aankoop van nieuwe woningen.

Om zowel geïnteresseerde ontwikkelaars die zich bereid tonen hun - onder het decreet Grond- en Pandenbeleid - opgelegde sociale lasten vrijwillig uit te voeren, alsook de SHM's die kandidaat zijn om de sociale woningen in kwestie over te nemen, verder te faciliteren, verstuurde de VMSW op 13 mei 2014 telex nr. 17 naar de SHM's met daarin een plan van aanpak voor de vrijwillige uitvoering in natura van sociale lasten. Ook de betrokken private actoren werden per brief op de hoogte gebracht. Dossiers 'uitvoering in natura' die ten laatste op 7 november 2013 een deelattest nr. 1 van de VMSW ontvingen,

komen in aanmerking. Deze dossiers kunnen op vrijwillige basis ingediend worden. Op 31 juli 2016 hadden private ontwikkelaars in 28 dossiers een koop-verkoopovereenkomst gesloten met een SHM. In totaal zijn op deze manier 423 sociale huurwoningen gerealiseerd of in oprichting. Bij 1 ander dossier (goed voor 8 koopwoningen) wordt een overeenkomst gesloten met de SHM bij het aandienen van (een) koper(s) voor één van deze woningen. Tot op heden werden voor 76.901.880,41 euro aan FS3-middelen toegewezen.

Medio 2015 heeft de raad van bestuur van de VMSW een uitbreiding op dit systeem goedgekeurd. Het betreft dossiers van private initiatiefnemers die via een overeenkomst, samenwerking of PPS alsnog de sociale woningen willen realiseren waartoe ze niet meer verplicht zijn, ten gevolge van de vernietiging van de sociale lastenregeling. Deze constructies en afspraken zijn opgemaakt toen de sociale lastenregeling nog niet vernietigd was. De initiatiefnemers beschikken echter niet over een deelattest nr. 1 vóór 7 november 2013, zodat ze niet in aanmerking kwamen voor het eerste systeem.

Op 31 juli 2016 hadden private ontwikkelaars in 2 dossiers een koop-verkoopovereenkomst gesloten met een SHM. In totaal zijn op deze manier 35 sociale huurwoningen gerealiseerd of in oprichting. Bij 6 andere dossiers (goed voor 179 huurwoningen en 20 koopwoningen) zijn de overeenkomsten in opmaak, of lopen de onderhandelingen. Tot op heden werden voor 5.109.275,76 euro aan FS3-middelen toegewezen.

Kader vrijwillige realisatie sociaal woonaanbod door private actoren

De VMSW werkt momenteel aan een draaiboek voor de vrijwillige realisatie van een sociaal woonaanbod door private actoren. De bijdrage van private actoren aan de sociale woningbouw zal dit najaar structureel ingebed worden in het Procedurebesluit Wonen.

4.5.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

Met bijna 151.000 sociale huurwoningen in eigendom of in beheer zijn de SHM's de bevoorrechte partner in de uitvoering van het sociaal woonbeleid. Ook in de toekomst willen we de SHM's de nodige ruimte en het vertrouwen geven om hun taken uit te voeren.

Procedurebesluit Wonen

Het nieuwe Procedurebesluit Wonen en het bijhorende MB van 13 februari 2014 zijn nu meer dan twee jaar in voege. In mijn beleidsnota heb ik een evaluatie aangekondigd. Ik heb die evaluatie opgezet vanuit twee sporen. Een eerste spoor betreft de evaluatie van het meest operationele luik, wat vervat zit in het MB. Een tweede spoor is ruimer opgevat en richt zich op de evaluatie van het volledige Procedurebesluit Wonen. Hiervoor heb ik medio 2015 een bevraging gedaan bij sociale woonactoren en bij de gemeenten. De evaluatie is intussen afgerond en heeft zijn weerslag gekregen in een evaluatierapport.

De conclusies van de evaluatie zullen leiden tot een aanpassing van het Procedurebesluit Wonen en van het MB van 13 februari 2014. Dit najaar zal ik daartoe een voorstel aan de Vlaamse Regering voorleggen.

Beleidsmatig investeringsprogramma

Op basis van de actualisatie van het groeipad voor sociale huurwoningen zal ik een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten opmaken, dat een verdeling van de middelen bevat en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of

groepen van gemeenten. Ik zal hierbij rekening houden met het objectief sociale huur en het volume aan bijzondere sociale leningen waarin per provincie wordt voorzien.

Herwerking C2008

De VMSW herwerkt de C2008, de ontwerp-gids sociale woningbouw voor bouwheren en ontwerpers. Het uitgangspunt blijft het betaalbaar en kwaliteitsvol wonen en bouwen. De herwerking van de ontwerp-richtlijnen omvat de uitbouw van een vernieuwd technisch kader met oppervlaktenormen, prijsplafonds en een set van bindende ontwerp-normen en richtinggevendende aanbevelingen die de woningkwaliteit garanderen. Daarbij wil ik een zekere interpretatieruimte geven, zowel voor nieuwbouw als, in ruimere mate, voor renovatie.

Bij deze herwerking wil ik inspelen op de evolutie van het bouwproces en de woonnoden. Ik ga na hoe aangepaste prestatie-eisen, oppervlakte- en kostprijnsnormen de ontwerp-vrijheid kunnen verruimen en nieuwe bouw- en woonconcepten mogelijk maken. Betaalbaar wonen blijft centraal staan met onder andere aandacht voor aangepast bouwen, toegankelijkheid, duurzaamheid, technieken en energie-efficiëntie en gemeenschappelijk wonen. Voor alle thema's zal ik rekening houden met de feedback van belanghebbenden en met de nood aan kwaliteitsbewaking.

In het najaar van 2016 verwacht ik een tekstversie van de van de herwerkte C2008. Na een feedbackperiode zal dit in de loop van 2017 zijn definitieve vorm en juridisch statuut krijgen. Daarna voorzie ik volgens de noden in een periodieke update.

4.5.3 Structurele leegstand inperken

Structurele leegstand is bijna altijd een gevolg van renovatie en/of vervangingsbouw.

Ik zal maatregelen nemen om onnodige structurele leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen. Bij renovatiewerken is leegstand onvermijdbaar, maar de leegstand moet zo beperkt mogelijk blijven. Bij de aanpassing van het Procedurebesluit Wonen, waarvoor ik dit najaar een voorstel aan de Vlaamse Regering zal voorleggen, zal ik ervoor zorgen dat de timing van de start van een renovatie zo goed mogelijk te voorspellen is, zodat huurders zo kort mogelijk voor de aanvang van de werken kunnen verhuizen. Zo wordt de leegstand beperkt. Om in de kortetermijnplanning opgenomen te worden, moeten de renovatiewerken voortaan vergund zijn. Op die manier komt er meer zekerheid voor een snelle start van een project eens het is opgenomen op de kortetermijnplanning. Ook zo wil ik leegstand beperken. Hiervoor kan worden vertrokken van de definitie van 'korte termijnplanning': de uitvoering of gunningsprocedure kan binnen een termijn van 4 maanden starten.

5. Strategische doelstelling: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming

5.1 OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd

In 2011 gingen 11 experimentele projecten, gericht op kwetsbare doelgroepen, van start waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal stond in een regelluw kader. Deze experimenteerperiode liep eind augustus 2015 af. Op basis van een tussentijdse evaluatie van de proefprojecten is de sociale huurreglementering reeds een eerste maal aangepast (BVR van 4 oktober 2013).

Eind 2015 startte mijn administratie, in samenwerking met het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, de eindevaluatie van alle proefprojecten. Deze heeft nog aanvullende informatie opgeleverd voor het verder implementeren van een viersporen

beleid in het reguliere beleidskader van de beleidsvelden Wonen en Welzijn. Twee proefprojecten hebben stappen gezet om hun project te continueren binnen het regulier kader, door middel van de opmaak van lokale toewijzingsreglementen. Ik heb deze reglementen goedgekeurd, waardoor de proefprojecten hun goede samenwerking nu kunnen verderzetten.

Ondanks het wegwerken van enkele knelpunten die de samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren bemoeilijkten in 2013, blijken er vandaag nog enkele moeilijkheden te bestaan. Dit blijkt uit de eindevaluatie. Een voorbeeld is de moeilijke samenhang tussen de mogelijkheid tot versnelde toewijzing van enkele doelgroepen en de wens van verschillende partners om deze doelgroepen via een versterkte samenwerking toe te wijzen en te begeleiden aan de hand van een lokaal toewijzingsreglement 'proefwonen'. Op het terrein blijkt het erg moeilijk om daarover afspraken te maken. Daarom plan ik in het najaar van 2016 een evaluatie van de versnelde toewijzing, zoals voorzien in artikel 24 van het KSH en vooral haar verhouding tot artikel 28 (het doelgroepenplan) en artikel 55 (verhuring buiten stelsel) van het KSH.

5.2 OD Armoedebestrijding

Het recht op behoorlijke huisvesting is zowel opgenomen in de grondwet als in het decreet houdende de VWC. In Vlaanderen worden nog heel wat huishoudens geconfronteerd met betaalbaarheidsproblemen en/of een woning met belangrijke gebreken. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is nochtans een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie.

Ik zal dan ook, in overeenstemming met artikel 4, §1 van de VWC, bijzondere aandacht blijven besteden aan de verbetering van de woonsituatie van de socio-economisch meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Dit vergt, naast een toegankelijk algemeen beleid en het groeipad inzake sociale woningen, de selectieve inzet van steunmaatregelen gericht op de groep mensen die kampt met de grootste woonnood.

In het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015 – 2019 (VAPA), dat de Vlaamse Regering op 3 juli 2015 goedkeurde, zijn een aantal acties ingeschreven op vlak van wonen.

Ik wil met deze acties mee bijdragen aan de bestrijding van armoede door gerichte maatregelen te nemen die de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle woning ondersteunen en door in te zetten op het voorkomen van uithuiszetting. Tegen het voorjaar 2017 zal het VAPA geactualiseerd worden en zal gerapporteerd worden over de voortgang.

Ook binnen het beleidsveld Wonen is er aandacht voor de bestrijding van dak- en thuisloosheid. Eerder verwees ik al naar het platform dak- en thuisloosheid dat een globaal plan van aanpak uitwerkt. De minister bevoegd voor Welzijn trekt het platform en de uitwerking van dit plan.

In de effectieve bestrijding van chronische dak- en thuisloosheid stellen we vast dat de Housing First projecten goede resultaten opleveren. Het structureel verankeren van deze projecten in 2017 is dan ook aangewezen. Ook de specifieke problematiek van instellingsverlaters, onder meer jongvolwassenen, verdient aandacht.

Dit vraagt een goede afstemming Wonen-Welzijn. Onder coördinatie van mijn collega bevoegd voor Welzijn zetten we mee in op het verankeren van de Housing First methodiek en bekijken we hoe we de woonactoren maximaal kunnen betrekken bij onder andere de organisatie van rondetafels voor jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp.

Zowel het permanent armoedeoverleg als de armoedetoets zijn nuttige instrumenten met het oog op een doeltreffende bijdrage van het woonbeleid aan de bestrijding en de preventie van armoede. Ik zal de armoedeverenigingen blijven betrekken bij mijn beleid.

5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Gemeenschappelijk wonen is in opmars. Het kan financieel en ruimtelijk aantrekkelijk zijn en de sociale relaties binnen een gemeenschap versterken.

Het concept 'gemeenschappelijk wonen' is tot op heden niet afgebakend en kan betrekking hebben op een amalgaam van woonvormen, met uiteenlopende uitgangspunten, doelstellingen, doelgroepen en verschijningsvormen. Denk maar aan kangoeroewonen, cohousing, CLT, gestippeld wonen, centraal wonen, samen huren, solidair wonen, Abbeyfieldhuizen, gemeenschapshuizen, ...

Diverse regelgevingen blijken een vlotte ontwikkeling van nieuwe projecten te belemmeren. Nochtans kunnen deze woonvormen individuele en maatschappelijke meerwaarde bieden en bezitten ze het potentieel om een relatief ruime groep van burgers aan te spreken door de mogelijkheid om te variëren in de mate van betrokkenheid en samenleven van de groep. Dit wordt bevestigd in de resolutie van het Vlaams Parlement van 15 oktober 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (Parl.St. VI.Parl., 2014-2015, nr. 394/4). In deze resolutie vraagt het Vlaams Parlement daarom aan de Vlaamse Regering om proefprojecten voor gemeenschappelijk en vernieuwend wonen te stimuleren.

Het voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving (principeel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 juli 2016), stelt een proefomgeving in waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Met dit initiatief kom ik tegemoet aan de vraag van het Vlaams Parlement en de diverse signalen uit de praktijk dat nieuwe projecten moeilijk of niet gerealiseerd kunnen worden binnen de toepasselijke regelgeving.

Gemeenschappelijk wonen wordt in het voormelde voorontwerp van decreet omschreven als "een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer."

Het voormelde voorontwerp van decreet voorziet geen beperking op het aantal deelnemende projecten. Elke initiatiefnemer van een vernieuwend gemeenschappelijk woonproject of van een vernieuwend project dat gebruikmaakt van erfpacht- en opstalconstructies en die wil afwijken van de regelgeving, zal kunnen intekenen op een oproep, die gelanceerd zal worden in 2017. Hierdoor kunnen goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies worden getrokken. Logischerwijs zullen de nieuwe beleidsinzichten aanleiding geven tot nieuwe en tot meer aan innoverende woonprojecten aangepaste regelgeving.

De VMSW evalueert momenteel de C2008 (leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen). Daarbij zal ook aandacht besteed worden aan nieuwe woonvormen, met het oog op concrete realisaties en financiering. Ook heeft de raad van bestuur van de VMSW zich op 8 juli 2014 positief uitgesproken over de mogelijkheid tot belening onder voorwaarden van sociale koopwoningen die worden of werden gebouwd op een in erfpacht gegeven grond.

Verder heb ik initiatief genomen om een ruimere toepassing van het recht van erfpacht en het recht van opstal door SHM's mogelijk te maken. Hiertoe wordt artikel 34 van de VWC gewijzigd (momenteel in voorbereiding).

5.4 OD De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren

In 2014 werd het decreet houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners goedgekeurd, waardoor gemeenten, provincies, OCMW's en SHM's subsidies kunnen aanvragen voor investeringen in woonwagenterreinen. De subsidies kunnen aangewend worden voor de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van de terreinen.

De uitvoering hiervan wordt geregeld door het BVR van 11 december 2015. Hierdoor kunnen initiatiefnemers tot 100% subsidie ontvangen voor de verwerving, inrichting en uitbreiding van nieuwe woonwagenterreinen en tot 90% voor de renovatie. Enkele nieuwe aandachtspunten en voorwaarden zijn in het uitvoeringsbesluit opgenomen.

Het model van richtinggevend technisch verslag, de normen met de minimale uitrusting van het woonwagenterrein en de standplaatsen en de samenstelling van de aanvraagdossiers zijn opgenomen in het ministerieel besluit dat werd goedgekeurd op 23 februari 2016.

Bovenstaande maatregelen moeten leiden tot een verhoging van zowel het aantal residentiële- als doortrekkersterreinen en een verbetering van de kwaliteit van de woonwagens.

6. Strategische doelstelling: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren

6.1.1 Renovatiepremie

Op 30 november 2015 heeft de Vlaamse Regering beslist om het stelsel van de renovatiepremie terug op te starten vanaf 1 december 2015. De voorwaarden werden aangepast waardoor mensen niet meer in één keer een aanvraag moeten indienen, maar hun werken kunnen spreiden over 2 aanvragen. Tussen die 2 aanvragen moet minstens een jaar en maximum twee jaar liggen. Per aanvraag kan men facturen indienen die betrekking hebben op 2 verschillende categorieën. Gedurende 2 maanden werd een overgangsperiode voorzien van 2 maanden waarbinnen mensen nog een aanvraag konden indienen onder de oude voorwaarden.

Als gevolg van de opstart werden op 2 maanden tijd meer dan 14.000 aanvragen ingediend, waarvan ruim 5.750 aanvragen voor een premie onder de overgangsregeling. Wonen-Vlaanderen zal tot september-oktober 2016 nodig hebben om de dossiers te behandelen die aangevraagd werden in december 2015 en januari 2016. Het agentschap is gestart met het digitaliseren van de volledige dossierbehandeling van de renovatiepremie, waardoor het digitaal indienen van aanvragen voor een renovatiepremie mogelijk zal worden. De uitrol van dit nieuwe digitale dossierbehandelingssysteem wordt voorzien in 2017. Op termijn moet dit leiden tot een snellere en efficiëntere dossierbehandeling. De versnelling in dossierbehandeling door deze digitalisering zal vermoedelijk pas merkbaar zijn in de loop van 2018.

6.1.2 Energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium en hernieuwbare energie

De VMSW toetst de energetische toestand van de sociale woningen door middel van een tweejaarlijkse patrimoniumenquête af aan de ERP2020-doelstellingen (isolerende beglazing, dakisolatie en hoog rendement verwarming). De SHM's geven voor de

woningen die niet voldoen aan de ERP2020-doelstellingen een planning wanneer en op welke manier de doelstellingen behaald kunnen worden.

In 2010 had nog 52% van de sociale huurwoningen één of meerdere gebreken: geen isolerende beglazing, geen dakisolatie of/en geen energiezuinige verwarming. In 2014 was dit 33%.

Naast een voorziene uitrol van slimme meters, zal ik in overleg met mijn collega bevoegd voor energie, inzetten op intelligente meetsystemen en energiebeheerssystemen binnen sociale woonprojecten. Ook proefprojecten die specifieke kennis opleveren over innovatieve toepassingen voor concepten, technieken en beheer, wil ik verder stimuleren. Het gebruik van deze energetische systemen moet intuïtief zijn voor de sociale huurder. SHM's moeten hun huurders hierbij begeleiden en hen sensibiliseren in hun energieverbruik.

Naast het investeren in energiezuinigere woningen, zal ik in samenwerking met mijn collega bevoegd voor Energie de mogelijkheden onderzoeken om PV-panelen te plaatsten op de sociale woningen om ook op die manier de energiefactuur van de sociale huurders te kunnen drukken.

In dit verband ga ik tevens na of split incentive modellen (win-win) kunnen worden geïntroduceerd met een verdeling van de opbrengst als gevolg van energiebesparende investeringen tussen huurder en verhuurder.

Vlaams Klimaatfonds

De premies van de netbeheerders en de steun van de Vlaamse overheid zijn een belangrijke stimulans om de woningen thermisch te verbeteren. Vervanging van enkel glas door goed isolerende ramen is al jaren, samen met ketelvervangingen, de meest populaire energiebesparende maatregel en dit zal mogelijk nog toenemen nu dubbel glas de volgende jaren een minimale woningkwaliteit wordt zoals al het geval is met de dakisolatie.

Bijkomend wordt de verbetering van de thermische prestaties aangemoedigd door steun uit het VKF. Deze steunmaatregelen heb ik inmiddels geoptimaliseerd. Aanvankelijk ging het enkel om renovaties met collectieve thermische voorzieningen. Op 2 oktober 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan een ontwerpbesluit dat het REG-besluit van 2 december 2011 op een aantal plaatsen wijzigt. Hiermee versoepelen de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een VKF-subsidie. De vereiste van collectieve thermische voorzieningen wordt geschrapt, alsook de verplichte installatiestudie voor renovaties aan 15 of meer woningen in een aaneengesloten gebouw dit zowel voor de REG- als de VKF-subsidie. Voortaan wordt een VKF-subsidieaanvraag ingediend vóór de bestelling van de werken. Tot slot wordt ervoor geopteerd, van zodra het krediet van het VKF volledig is opgebruikt, het resterende REG-krediet zowel aan te wenden voor de gewone REG-subsidie als voor de VKF-subsidie. Deze maatregelen hebben een positief effect op de benutting van de premie. Medio 2016 is trouwens het VKF-budget nagenoeg uitgeput en wordt het REG-krediet versneld aangesproken.

In de periode 2016-2019 zal er jaarlijks 20 miljoen euro aan bijkomende middelen worden ingezet om sociale woningen thermisch te verbeteren vanuit het VKF. Om deze middelen optimaal te kunnen benutten zal ik in het najaar van 2016 een initiatief opstarten om het REG/VKF-besluit aan te passen. Hierbij is het de bedoeling om ook een forfaitair bedrag toe te kennen bij vervangingsbouw voor de sloop van de woning.

Vanuit het renovatiepact zal aan de Vlaamse Regering een voorstel gedaan worden voor de invoering van een energieprestatie-eis of score voor bestaande gebouwen in 2050 en een pad om deze woningen in 2050 tot op dat niveau te brengen. Dit met het oog op het behalen van de lange termijn klimaatdoelstellingen.

Uniforme renovatieplanning

Veel woningen hebben ook andere dan energetische gebreken door ouderdom en de evolutie van de basisnormen voor veiligheid, comfort, energiegebruik en toegankelijkheid. Een structurele aanpak is nodig door deel- of totaalrenovaties of vervangingsbouw.

De VMSW heeft daarom samen met de VVH en de SHM's een vereenvoudigd model uitgewerkt voor een uniforme renovatieplanning van het patrimonium. De isolatie van de bestaande sociale huurwoningen vormt hiervan een belangrijk element. Dit zal aan de SHM's ter beschikking worden gesteld. Deze inventaris maakt een periodieke bevraging van de SHM's over bv. de thermische prestaties van de woningen wellicht overbodig, de ERP-bevraging van 2016 zal dan ook normaal de laatste zijn. De SHM's en de VMSW zullen zo een meer accurate inschatting en spreiding in tijd en ruimte van de middelen voor renovatie of vervangingsbouw kunnen maken. Door een uniforme renovatieplanning kunnen we ook sneller de impact van nieuwe voorschriften beoordelen.

Deze inventaris, waarmee ik eind 2016 zal starten, zal het mogelijk maken om te komen tot een actieplan voor de renovatie van het patrimonium van de SHM's. Het is de bedoeling om deze gegevens te gebruiken om de prioriteiten bij de programmering van renovatie en vervangingsbouw objectiever vast te stellen. Ten slotte zal ik ook met de invoering van een vorm van energiecorrectie de SHM's kan stimuleren om hun woningen energiezuiniger te maken, door een deel van de energiebesparing aan hen ten goede te laten komen (zie ook 4.3 Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen).

6.1.3 Renovatiepact voor bestaande woningen

In samenwerking met mijn collega's bevoegd voor Energie en Omgeving werk ik aan een Renovatiepact voor bestaande woningen. Bedoeling is om met alle belanghebbenden een coherent actieplan uit te werken. Dat actieplan moet leiden tot een sterke verhoging van de renovatiegraad van ons Vlaams woningpatrimonium en de woningkwaliteit en energieprestatie ervan optimaliseren. In de eerste fase, die liep van eind 2014 tot half 2015, hebben we de grote lijnen van het Renovatiepact, de zogenaamde "bouwstenen", afgebakend.

In de tweede fase werden die hoofdlijnen verder uitgewerkt in een aantal "werven". Wonen-Vlaanderen werkte in die tweede fase onder meer mee aan het ontwikkelen van een lange termijn doelstelling voor minimale woningkwaliteit en energiezuinigheid, met daaraan gekoppeld het uitwerken van een renovatieadvies. In functie daarvan heeft het agentschap, samen met haar partners, een informatieve vragenlijst uitgewerkt om een eerste vrijblijvende inschatting te maken van de huidige woningkwaliteit. Deze vragenlijst biedt heel wat potentieel om eigenaars, kopers en (ver)huurders bewust te maken van woningkwaliteit, met het oog op eventuele aankoop-, huur-, of renovatiebeslissingen. Momenteel onderzoekt het agentschap of de vragenlijst kan verwerkt worden tot een eenvoudige en gebruiksvriendelijke online toepassing. De resultaten van dit verkennend onderzoek zullen midden 2017 gekend zijn.

Met het oog op het behalen van de voornoemde lange termijn doelstelling is ook onderzocht of concrete tussentijdse verplichtingen noodzakelijk zijn. Rekening houdend met de aanbevelingen van de werkgroep ter zake heb ik de dubbelglasnorm uitgewerkt. Dat is een nieuwe woningkwaliteitsvereiste die vanaf 1 oktober 2016 gecontroleerd wordt bij elk woningkwaliteitsonderzoek. Tot eind 2019 zal het ontbreken van dubbel glas aanleiding geven tot een opmerking op het technisch verslag, vanaf 1 januari 2020 kent de woningcontroleur strafpunten toe.

6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

6.2.1 Het woningkwaliteitsbeleid wordt grondig geëvalueerd en geoptimaliseerd

Uit het Grote Woononderzoek 2013 is gebleken dat 37% van de Vlaamse woningen wellicht van ontoereikende kwaliteit is en vermoedelijk herstellingswerken nodig heeft alvorens een conformiteitsattest te kunnen bekomen. Tegelijk worden we geconfronteerd met maatschappelijke evoluties, het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en discussies tot mogelijke nieuwe doelstellingen voor het woningkwaliteitsbeleid, bijvoorbeeld op vlak van energiezuinigheid.

De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen zijn, in uitvoering van de VWC, vastgesteld in technische verslagen. De huidige technische verslagen zijn in gebruik sinds 1 januari 2013. Ik wil, zoals ik heb vooropgesteld in mijn beleidsnota, ter zake een consistent en stabiel beleid voeren. Maar tegelijk moeten we inspelen op maatschappelijke evoluties en aandacht hebben voor de toepasbaarheid van de kwaliteitsnormen op bijzondere woonvormen als gemeenschappelijk wonen.

Het Steunpunt Wonen is daarom in het voorjaar 2016 gestart met de evaluatie van de kwaliteitsnormen en de technische verslagen. In die oefening wordt rekening gehouden met de hefboomacties die worden vooropgesteld in het kader van het Renovatiepact.

In een vervolgonderzoek, dat in het voorjaar van 2017 zal plaatsvinden, zal ik de resultaten van deze evaluatie onderzoeken op juridische haalbaarheid. Tegelijk zal ik het bestaand woningkwaliteitsinstrumentarium evalueren. Doelstelling van beide oefeningen is om het bestaand woningkwaliteitsbeleid waar mogelijk verder te optimaliseren.

6.2.2 De rol van gemeenten versterken

In 2013 werd de regelgeving inzake woonkwaliteitsbewaking ingrijpend bijgestuurd met het zogenoemde "Integratiedecreet Woningkwaliteit". De regels voor kamers werden geïntegreerd in titel III van de VWC (en bijhorend uitvoeringsbesluit) en de slagkracht van gemeenten werd versterkt.

Ik heb in 2015 en in de eerste helft van 2016 een beperkt aantal - overwegend technische- wijzigingen van de VWC voorbereid om enkele onvolkomenheden van dit Integratiedecreet aan te passen. Deze voorstellen zullen in het najaar 2016 besproken worden in het Vlaams Parlement.

Het "Integratiedecreet Woningkwaliteit" voorziet ook in de mogelijkheid om gemeenten met voldoende draagkracht en expertise meer autonomie te geven. Hierdoor kunnen die gemeenten desgewenst, mits voldoende kwaliteitsgaranties en mits voldaan aan de voorwaarden uit het BVR van 16 mei 2014, sinds 1 september 2014 vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring advies te vragen aan het gewest. Tot nu toe hebben tien gemeenten deze vrijstelling gevraagd en gekregen: Middelkerke, Antwerpen, Blankenberge, Sint-Niklaas, Berlaar, Duffel, Bonheiden, Putte, Eeklo en Oostende. Met een aantal andere gemeenten, (o.a. Leuven, Aalst en Gent) zijn gesprekken lopende. Ik zal ook de andere gemeenten die in aanmerking komen voor deze vrijstelling aanmoedigen om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Het agentschap Wonen-Vlaanderen blijft met deze gemeenten uiteraard in dialoog en ondersteunt en begeleidt hen indien gewenst.

Daarnaast wil ik, zoals aangekondigd in mijn beleidsnota, een dubbele heffing wegens ongeschikt- of onbewoonbaarheid vermijden. De werkgroep "Wonen" van de paritaire commissie "decentralisatie" stelde in dat verband voor om de gewestelijke heffing niet langer toe te passen in de gemeenten die een eigen heffing op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen invoeren, op voorwaarde dat die gemeenten een minimaal Vlaams kader volgen.

In mijn beleidsnota wees ik al op het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten dat in 2011 is opgestart. Sinds 2015 kunnen de deelnemende gemeenten geen nieuwe dossiers meer indienen, maar de Wooninspectie werkt de eerder ingediende dossiers nog verder af. Ik heb op basis van de eidevaluatie al een paar beperkte wijzigingen aan het reglementair kader voorzien. Verdere verbeteringen zullen indien nodig meegenomen worden bij de optimalisatie van het woningkwaliteitsbeleid. Tegelijk blijft mijn administratie de gemeenten ondersteunen bij herhuisvesting en het terugvorderen van herhuisvestingskosten via een uitgebreide handleiding.

Tenslotte wil ik bijzondere aandacht besteden aan de door de Wooninspectie gesignaleerde problemen van ondermaatse huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. Ik zal in het kader van de juridische analyse vermeld in 6.2.1 ook nagaan of we de regelgeving op dit punt moeten aanpassen, teneinde slagkrachtiger te kunnen optreden bij wantoestanden.

Ondersteuning inzake woningkwaliteit

Wonen-Vlaanderen voert sinds 2013 een conformiteitsonderzoek uit in elke private huurwoning die te huur wordt aangeboden aan een SVK. Ik wil zicht krijgen op enerzijds de kwaliteit van de SVK-woningen en anderzijds de kennis inzake woningkwaliteit van de SVK-sector om mogelijks de verantwoordelijkheid inzake conformiteit van SVK-woningen volledig bij het SVK en de gemeente te leggen.

6.2.3 Rekening houden met de oorzaak van woningkwaliteitsproblemen

In uitvoering van het regeerakkoord zal in de grondige evaluatie, vermeld in 6.2.1, ook onderzocht worden of het haalbaar is dat Wonen-Vlaanderen zich, op basis van een gedetailleerde plaatsbeschrijving of conformiteitsattest enerzijds en de recentste vaststellingen van de woningcontroleur anderzijds, kan uitspreken over de oorzaak van woningkwaliteitsproblemen. Als Wonen-Vlaanderen inderdaad in de mogelijkheid is om vast te stellen dat de eigenaar-verhuurder de kwaliteitsproblemen niet heeft veroorzaakt kan het een optie zijn om de eigenaar-verhuurder tijdelijk vrij te stellen van heffing, recht van voorkoop en sociaal beheersrecht. Tegelijk zal ik onderzoeken of we het recht op huursubsidie, huurpremie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning kunnen ontzeggen als vaststaat dat de bewoner verantwoordelijk is voor de gebreken.

Ik zal ook nagaan of het woningkwaliteitsinstrumentarium een meerwaarde kan betekenen voor contracterende partijen op het vlak van de plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur en voor het duiden van de respectieve herstelverplichtingen.

6.2.4. De verkrottingsheffing

De Vlaamse krotbelasting bestaat uit twee heffingen: een heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen en een heffing op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen. Naast deze Vlaamse heffing kan de gemeente voor beide ook een eigen heffing opleggen. Conform het Vlaams regeerakkoord wil ik binnen een Vlaams kader een dubbele heffing vermijden.

De heffing op verwaarlozing zetten we op Vlaams niveau volledig stop. Zoals ik hoger toelicht in punt 1.1.5 heb ik intussen de nodige stappen gezet om de volledige decentralisatie te realiseren met betrekking tot het bestrijden van verwaarlozing. Het bestrijden van verwaarlozing gebeurt immers, net als het bestrijden van leegstand, in eerste instantie in functie van de woonomgeving en het verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen. In dat verband zijn de lokale besturen duidelijk het best geplaatst om op te treden.

De Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen is van een andere orde, aangezien daarmee het grondrecht op wonen wordt beoogd. Dat grondrecht houdt niet enkel in dat men een dak boven zijn hoofd moet hebben. Het moet ook een kwaliteitsvol dak zijn. De Vlaamse Regering wil bovendien een versterking van de private huurmarkt, waarbij één van de uitgangspunten de bescherming en het garanderen van de woningkwaliteit is. De heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen is een essentieel element in het bewaken van die woningkwaliteit, aangezien het de eigenaar (dwingend) stimuleert om de opgelegde renovatiewerkzaamheden uit te voeren. Ik werk daarom momenteel met mijn collega bevoegd voor Financiën en Begroting aan een voorstel van decreetswijziging waarin het principe van fiscale ontvoogding binnen een minimaal Vlaams kader wordt uitgewerkt (zie punt 6.2.2).

7. Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

7.1 OD Lokaal woonbeleid ondersteunen

7.1.1. Intergemeentelijke samenwerking

De Vlaamse gemeenten vervullen een uiterst belangrijke rol om het Vlaamse woonbeleid op lokaal bestuursniveau te realiseren. Op basis van artikel 28 van de VWC beschikken de gemeenten over de nodige bevoegdheden om de uitvoering van beleidsinstrumenten te regisseren en coördineren.

Gelet op de beperkte schaalgrootte en capaciteit van een aantal gemeenten stimuleert de Vlaamse Regering intergemeentelijke samenwerking. Dankzij het subsidiekader voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid van 21 september 2007 hebben vele gemeenten die stap gezet. Op 1 juli 2016 telde Vlaanderen 41 gesubsidieerde IGS-projecten, waaraan 186 van de 308 Vlaamse gemeenten participeren.

Gezien het aflopend karakter van dat subsidiekader heb ik mij in de beleidsnota geëngageerd om na te gaan hoe de ondersteuning van het lokaal woonbeleid door Vlaanderen gecontinueerd en geoptimaliseerd kan worden vanaf 2017. Daarom evalueerde het Steunpunt Wonen het subsidiekader. Het eindrapport van dat onderzoek, dat eind 2015 werd opgeleverd, stelt dat het subsidiekader wezenlijk heeft bijgedragen aan de verhoogde lokale dynamiek met een duidelijke vooruitgang op het terrein, wat zich vertaalt in de ontwikkeling en realisatie van vele lokale beleidsinitiatieven met het oog op een groter en betaalbaar woningaanbod, een betere woningkwaliteit en een klantgerichte dienstverlening aan de inwoners.

Gelet op de positieve evaluatie van het subsidiekader als beleidsinstrument om het lokale woonbeleid te stimuleren en de wil van de Vlaamse Regering om ook in de toekomst intergemeentelijke samenwerking te stimuleren, heb ik aan Wonen-Vlaanderen de opdracht gegeven om, rekening houdend met de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport, een nieuw voorstel ter ondersteuning van IGS-projecten lokaal woonbeleid uit te werken, dat past binnen de beleidslijnen van deze Vlaamse Regering om meer bevoegdheden, maar ook een grotere vrijheid toe te kennen aan de lokale besturen. Het agentschap heeft, in samenspraak met de belanghebbenden, een voorstel uitgewerkt. Op 8 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan

een nieuw subsidiebesluit voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De nieuwe subsidieregeling vervangt de regeling van het BVR van 21 september 2007. Het is een tijdelijke subsidieregeling die van kracht zal zijn tot en met 31 december 2019, de einddatum van de huidige gemeentelijke beleids- en beheerscyclus (BBC). Eén van de aanbevelingen van het onderzoeksrapport was immers om de subsidiëeringsperiode af te stemmen op de gemeentelijke legislatuur. Voor de periode na 2019 zal de subsidiëring van IGS-projecten lokaal woonbeleid afgestemd worden op de nieuwe gemeentelijke legislatuur. Ook zal onderzocht worden of de subsidieaanvraag en de rapportering over de uitvoering van projecten in de gemeentelijke BBC geïntegreerd kunnen worden. Het subsidiekader voor de periode 2020-2025 zal opgenomen worden in een BVR Lokaal Woonbeleid, dat gepland wordt in de loop van 2018.

De eerste projecten die bijna aan het einde van hun huidige subsidiëeringsperiode zijn, kunnen zonder onderbreking overschakelen naar de nieuwe subsidieregeling. Reeds in 2016 zullen een 9-tal lopende IGS-projecten een nieuwe subsidieaanvraag voorbereiden, in 2017 zal dat aantal wellicht verdubbelen. Op de begrotingen voor 2016 en 2017 zal ik voldoende middelen inschrijven om de subsidie voor die projecten tot eind 2019 te kunnen toekennen en ook om aan nieuwe IGS-projecten een kans te bieden.

7.1.2. Naar een besluit lokaal woonbeleid

In 2017 wil ik de meerwaarde van het bepalen van Vlaamse beleidsprioriteiten of Vlaamse beleidsdoelstellingen voor Wonen onderzoeken. Via één van voornoemde instrumenten wil ik een duidelijk Vlaams kader voor Wonen bieden waarbinnen de gemeenten hun regisseursrol t.o.v. het lokaal woonbeleid kunnen voeren. Het lokaal woonbeleid tekent de krijtlijnen uit met betrekking tot de gemeentelijke woonvisie. Om hier een daadkrachtig instrument van te maken wil ik een besluit "lokaal woonbeleid" opmaken. Dat bundelt alle regelgeving voor wonen die van toepassing is op lokale besturen. Nu staat dit verspreid over diverse besluiten.

7.2 OD Performantie woonactoren stimuleren

7.2.1 Performantie sociale woonactoren stimuleren door visitaties

Onafhankelijke visitatiecommissies beoordelen sinds eind 2012 de prestaties van alle SHM's in Vlaanderen. Ze doen dat aan een tempo van ongeveer 25 SHM's per jaar. Eind juli 2016 zijn alle 100 SHM's gevisiteerd. 87 visitatierapporten werden inmiddels gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen. Beoogd wordt dat eind 2016 alle 100 rapporten van de eerste visitatieronde op de website van Wonen-Vlaanderen zullen gepubliceerd zijn.

De bedoeling is dat het visitatiesysteem tot meer responsabilisering bij de SHM's leidt, waardoor ik de SHM's alle kansen bied om aan te tonen dat ze zonder sanctionerende maatregelen tot de nodige prestatieverbetering kunnen komen (zie ook 4.4 Samenleven in sociale woonwijken).

Slechts uitzonderlijk wordt het noodzakelijkerwijze te doorlopen verbetertraject niet of in een te geringe mate door een SHM onderkend. Bij acht SHM's werd om die reden een (verplicht) verbeterplan opgelegd. Daarbij bied ik telkens aan dat de VMSW de SHM begeleidt bij de opmaak en de uitvoering van dat verbeterplan. Ter implementatie van de verbeteracties, vervat in het verbeterplan, ontwikkelt de VMSW, samen met de SHM een sjabloon (SMART)-verbeterplan en opvolgingsinstrument om een accurate opvolging van de verbeteracties door de raad van bestuur van de betrokken SHM's mogelijk te maken. De VMSW nam, op mijn vraag, tevens verschillende ondersteuningsinitiatieven die inspelen op de meest voorkomende verbeterpunten. De VMSW breidde hiertoe haar opleidings- en ondersteuningsaanbod uit. Hiervoor baseerde ze zich onder meer op de

meest voorkomende verbeterpunten van SHM's. Zo organiseert de VMSW jaarlijks een inspiratiedag sociale diensten waarbij SHM's van elkaar leren op basis van praktijkvoorbeelden. Halfjaarlijks organiseert de VMSW een intervisie voor verhuurdiensten. Bij de meest recente editie bespraken de deelnemers, tijdens gesprekstafels, huurachterstallen en onbeheerde nalatenschappen. De VMSW organiseert in 2016 ook opleidingen over het omgaan met ex-psychiatrische patiënten, risicomangement en communicatie. Steunpunt Wonen en Wonen-Vlaanderen ontwikkelden bovendien een tevredenheidstool waarmee SHM's de tevredenheid van huurders kunnen meten. De VMSW organiseert hierover opleidingen voor de SHM's. Bij de SHM's met een verbeterplan focust de VMSW op de specifieke begeleidingsnoden van de SHM in kwestie. Ze gaat mee op zoek naar goede voorbeelden en, voor zover nodig, stuurt ze haar aanbod bij. De VMSW volgt ook op in welke mate SHM's met een verbetertraject effectief ingaan op het vormingsaanbod van de VMSW.

De evaluatie van de eerste visitatieronde werd inmiddels afgerond. Daarbij werd een brede groep van actoren betrokken. Naast de overheidsactoren en SHM's betreft het ook VIVAS, VVSG en het Vlaams Huurdersplatform (VHP). Op basis van de evaluatie zal in de komende maanden een inhoudelijk aangepast draaiboek prestatiebeoordeling SHM's worden opgemaakt, dat samen met de prestatiedatabank de basis vormt van de prestatiebeoordelingen door de Visitatieraad. Daarbij wordt beoogd om de administratieve lasten voor SHM's, die aangetoond hebben overwegend goede prestaties te leveren en zelf voldoende aandacht besteden aan prestatieverbetering, te verminderen. Het belangrijkste doel van visitaties blijft het verbeteren van prestaties. Daarom zal mijn administratie in de tweede visitatieronde prioritair aandacht besteden aan SHM's waar het verbeterpotentieel erg groot is. De planning van de visitaties krijgt dus een andere dynamiek in functie van beoogd maatschappelijk rendement en een analyse van de risico's. Bedoeling is om in het najaar van 2017 te starten met de tweede visitatieronde.

7.2.2 Een minimale schaalgrootte voor de SHM's

In het regeerakkoord is vooropgesteld dat elke SHM vanaf 2019 minstens 1.000 sociale huurwoningen in beheer moet hebben om erkend te kunnen blijven. Deze minimale schaalgrootte acht ik noodzakelijk voor de SHM's om performante en kwaliteitsvolle prestaties te leveren aan huurders en kandidaat-huurders van een sociale woning en tegelijk financieel leefbaar te zijn en te blijven. Inmiddels heb ik de nodige initiatieven opgestart om de daartoe noodzakelijke wijzingen van de VWC en het Erkenningenbesluit door te voeren. Ik ben ervan overtuigd dat een vrijwillige fusie voor alle betrokkenen de beste garantie biedt om op een gedragen wijze tot schaalvergroting te komen. Ik heb de VMSW gevraagd om hen hierbij te begeleiden. De VMSW richtte hiervoor een ondersteuningsteam op. Zij staan de SHM's bij voor de financiële consolidatie, de juridische ondersteuning en brengen het patrimonium en de gronden van de fusionerende maatschappijen in kaart. Daarnaast werd op mijn initiatief door Wonen-Vlaanderen een draaiboek fusies opgesteld. Het draaiboek beoogt de SHM's inzicht te verstrekken inzake de mogelijke fusiescenario's en op de verschillende stappen die ze moeten doorlopen om tot een geslaagde fusie te komen.

Het zogenaamde Performantiedecreet, dat in juli 2016 principieel door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, bevat ook dwangmaatregelen om het vooropgestelde objectief inzake een minimale schaalgrootte te bereiken wanneer zou blijken dat een SHM daar niet zelfstandig in slaagt. Daarbij is zowel het behoud van het maatschappelijk kapitaal als het sociaal woningpatrimonium essentieel.

7.3 OD Ondersteuning woonactoren

7.3.1 Ondersteuning sociale huisvestingsmaatschappijen

De VMSW stelt de generieke ondersteuning en begeleiding centraal, aangevuld met een ondersteuning op maat bij complexe dossiers en thema's. Het nieuwe personeelplan is onder meer geënt op deze kerntaak van de VMSW in relatie tot haar klanten.

Met het oog op een kwalitatief en kwantitatief aanbod bevroeg de VMSW de sector over de nood aan vorming en betrok ze bij de analyse hoe de VMSW haar taakstelling optimaal kan invullen. Op basis van de bevraging en de verbeterpunten uit de visitatierapporten, breidde de VMSW haar ondersteunings- en opleidingsaanbod uit. Ze werkte hiervoor een actieplan uit: de VMSW ontwikkelt in 2016 en de daaropvolgende jaren tools en opleidingen die de SHM's ondersteunen bij klantenwerking (huurders en kopers), bouwen en renoveren, financiering en de algemene werking van de SHM's. Op het Woonforum 2016 stelde de VMSW haar aanbod voor aan de sociale woonactoren (zie ook actieprogramma bij 3.2.3).

Tot het structurele vormingsaanbod horen onder meer opleidingen over de wetgeving overheidsopdrachten, het KSH en projectontwikkeling sociale huisvesting. Over sociale huur startte de VMSW, samen met Wonen-Vlaanderen en afdeling Toezicht, ook een maandelijks nieuwsbrief om SHM's te informeren over veelgestelde vragen.

De VMSW ondersteunt de SHM's bij het natraject van de visitaties. In 2016 zet ze hier verder op in door een specifieke ondersteuning en opleiding over risicomangement. De VMSW ondersteunt de SHM's ook bij hun tevredenheidsmeting. Ze organiseerde een opleiding over tevredenheidstool die het Steunpunt Wonen en Wonen-Vlaanderen, op mijn vraag, ontwikkelden. De VMSW is het eerste aanspreekpunt voor de SHM's voor de tevredenheidstool.

De VMSW betreft Wonen-Vlaanderen en afdeling Toezicht voor de ondersteuning, begeleiding en controle van de sociale woonactoren. De VMSW actualiseert haar aanbod, in samenwerking met haar klanten.

7.3.2 Ondersteuning werking sociale verhuurkantoren en huurdersbonden

De VMSW staat, sinds midden 2012, in voor de algemene ondersteuning van de SVK's bij de uitvoering van hun opdrachten.

Het komende jaar gaat er veel aandacht naar de financiële ondersteuning van de SVK's. Daarbij zet VMSW in op de algemene ondersteuning van de sector, o.a. door het aanreiken van boekhoudrichtlijnen en een instrument voor financiële planning. Daarnaast biedt VMSW ook individuele ondersteuning aan SVK's onder verhoogd financieel toezicht.

Het vormingsplan dat werd opgemaakt in samenspraak met HUURpunt vzw, voert de VMSW verder uit. Voor 2017 zullen er nieuwe afspraken gemaakt worden met de sector. Bij alle opleidingen die VMSW zelf invult, zal de focus liggen op het verhogen van de zelfredzaamheid van de SVK-medewerkers, zodat ze beter hun weg vinden in de beschikbare informatie op o.a. het SVK-intranet.

Vlaams Huurdersplatform vzw wordt sinds 1 september 2012 erkend als ondersteuningsstructuur 'huurdersinitiatieven' door de Vlaamse Regering en ontvangt in die hoedanigheid jaarlijks personeel- en werkingssubsidies voor de ondersteuning van de huurdersbonden en de bewonersgroepen in de sociale huisvesting, via VIVAS. Als ondersteuningsstructuur staat het Vlaams Huurdersplatform vzw o.a. in voor het organiseren van overleg en ervaringsuitwisseling, het verstrekken van informatie, het uitwerken en aanbieden van vorming, het verrichten van studiewerk, het vertegenwoordigen van de huurdersbonden in advies- en overlegorganen, het uitbouwen van contacten en bevorderen van netwerkvorming met relevante organisaties.

7.4.OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

Na een proeftraject bij 4 actoren in 2015 startte Toezicht in 2016 definitief met de voorziene hervorming van het toezicht op de sociale woonactoren door de uitbouw van een basistoezicht op essentie, aangevuld met periodieke globale onderzoeken per actor om de 5 jaar. Het aldus bekomen risicoprofiel van een actor kan vervolgens aanleiding geven tot een toezicht op afstand voor actoren die handelen conform de regelgeving en de regels van behoorlijk bestuur of tot een verhoogd toezicht bij vaststelling van ernstige inbreuken op de regelgeving of de regels van behoorlijk bestuur.

7.5 OD Transparante financiering

Het Financieringsbesluit had tot doel om alle financieringsmechanismen in de sociale huisvesting te bundelen tot één geheel. Dit moest zorgen voor een gelijke behandeling van de verschillende initiatiefnemers (SHM's, gemeenten, OCMW's en het VWF) en voor een betere behandeling van huur- en koopprojecten. Daarnaast werden een aantal problemen aangepakt. Cruciaal hierin was het feit dat de financieringsvoorwaarden voor de realisatie van sociale huurwoningen veel gunstiger werden, wat de verlieslatendheid van sociale huurprojecten moest verminderen.

Het Financieringsbesluit wordt geëvalueerd met het oog op een toenemende efficiëntie en effectiviteit waarbij de normen en leningsplafonds opgenomen in het Financieringsbesluit worden geactualiseerd. De VMSW zal hiervoor op basis van praktijkgegevens nagaan welke aspecten en evoluties van het bouwproces, -concepten en -technieken hiertoe kunnen bijdragen. Ik zal een aantal richtlijnen minder strikt formuleren, zodat er meer ontwerprijheid en maatwerk mogelijk is.

Bij de evaluatie van het Financieringsbesluit zal er ook moeten rekening gehouden worden met de nieuwe positionering van de VMSW en het VWF als entiteiten behorend tot de overheidssector. De uitvoering van de begroting van de VMSW en het VWF heeft sinds 2014 directe impact op de berekening van het vorderingensaldo en de overheidsschuld. In deze context werden in het kader van de opmaak van de begroting 2016 ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in de modaliteiten van de financiering van de beide instellingen. Beide instellingen zullen niet meer rechtstreeks beroep doen op de kapitaalmarkt voor hun funding, maar leningen opnemen bij het Vlaamse Gewest. In het licht van deze nieuwe aanpak wordt momenteel gewerkt aan een nieuw afsprakenkader waardoor bij de opvolging van de uitvoering van de begroting rekening wordt gehouden met de algemene normen van het Rekendecreet die van toepassing zijn. Door deze wijzigingen heb ik de reglementering op de funding en subsidiëring van de beide instellingen ingrijpend aangepast en geïmplementeerd in 2016.

7.6 OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving

Vernieuwd agentschap Wonen-Vlaanderen

In 2016 kreeg de nieuwe structuur van Wonen-Vlaanderen haar nieuwe vorm.

De inkanteling van het Agentschap Inspectie RWO vond op 1 september 2016 plaats. De terbeschikkingstelling van het personeel ging reeds in op 1 januari 2016. De strafrechtelijke procedure van de woningkwaliteitsbewaking of wooninspectie en het toezicht op de sociale woonactoren werd ingebed in het agentschap Wonen-Vlaanderen. Bij deze inbedding werden de onafhankelijke werking van de inspectiediensten gewaarborgd. De wooninspectie maakt vanaf nu integraal deel uit van de afdeling

Woningkwaliteit. De nieuwe afdeling maakte meteen werk van een gezamenlijk 'meldpunt woningkwaliteit'. Voor burgers en gemeenten is er nog maar één loket voor vragen over woningkwaliteit of verzoeken voor woningonderzoeken.

Het toezicht op de sociale woonactoren vormt een aparte afdeling binnen het agentschap. Bij het bepalen van haar prioriteiten is de afdeling Toezicht in 2016 vertrokken van een basistoezicht aangevuld met een periodieke globale doorlichting van elke SHM en SVK. Dit moet voor elke actor een globale profielschets met een risico-analyse per toezichtsdomein opleveren die aanleiding kan geven tot een verhoogd toezicht. Omgekeerd zal de afdeling Toezicht terughoudend optreden t.a.v. actoren die op structurele wijze blijf geven van behoorlijk bestuur en een correcte toepassing van de regelgeving.

Daarnaast werd het secretariaat van de Vlaamse Woonraad op 1 januari 2016 toegevoegd aan de diensten van de administrateur-generaal van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. De inkanteling van het secretariaat van de Vlaamse Woonraad biedt kansen om de betrokkenheid van belanghebbende organisaties bij het beleid te optimaliseren en om het draagvlak van beleidsinitiatieven te verhogen. Er is nood aan een betere wisselwerking tussen het beleidsvoorbereidend werk van het Agentschap enerzijds, en het adviserend werk van de Woonraad en de betrokkenheid van de belanghebbende organisaties anderzijds. De Vlaamse Woonraad zelf behoudt haar onafhankelijke positie en staat los van de werking van het agentschap.

Creatie van het beleidsdomein Omgeving

Verder werd er in april 2016 beslist tot het samengaan van de departementen RWO en LNE. Hierbij vinden er voor het beleidsveld Wonen geen wijzigingen plaats aan de taakafbakeningen tussen departementen en agentschappen. Om deze beslissing uit te voeren werd een ambtelijke taskforce opgericht bestaande uit de beide betrokken secretarissen-generaal en de voorzitter van het beleidsdomein LNE. Deze taskforce bracht de voorbereidingen van het samengaan van de departementen RWO en LNE naar een Departement Omgeving op kruissnelheid. Tegelijkertijd wordt er een beleidsdomein Omgeving opgericht, gevormd door het samengaan van het nieuwe departement Omgeving en de huidige agentschappen binnen LNE en RWO. Alle werkzaamheden zijn gericht op een operationeel omgevingsdepartement op 1 april 2017.

7.7 OD Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over voorontwerpen of voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid.

De leden van de Vlaamse Woonraad worden benoemd door de Vlaamse Regering voor een termijn van vier jaar. De Woonraad is hersamengesteld midden 2015. De nieuwe samenstelling loopt van 1 juli 2015 tot juni 2019. Op het einde van de legislatuur is er voorzien in een hersamenstelling.

7.8 OD Onderbouwd beleid versterken

7.8.1 Gestructureerd databeheer

De VWC bepaalt dat de Vlaamse Regering instaat voor het vormen en beheren van een databank waarbij uiteenlopende cijfergegevens met betrekking tot wonen en woonbeleid

gecentraliseerd en gekoppeld worden in één enkel systeem, het "Datawarehouse Wonen".

In de eerste fase van het Datawarehouse Wonen zijn beleidsmatig interessante gegevens rond sociale leningen, sociale huur (SHM's) en VAP en renovatiepremie gecentraliseerd. In 2016–2017 zet ik de uitbouw van het Datawarehouse verder. Er zal informatie over de verzekering gewaarborgd wonen, kandidaat-huurders (SHM's), leegstand, ongeschiktheid – onbewoonbaarheid – verwaarlozing, huursubsidies en huurpremie worden opgenomen.

Ik wil verder inzetten op het uitbreiden van het Datawarehouse Wonen met bijkomende beleidsrelevante informatie. Ik denk hierbij onder andere aan: de informatie uit de huurcontractendatabank van AAPD, de informatie over het huurpatrimonium en de huurders van SVK-woningen, de informatie over (kandidaat-) kopers van een sociale woning, ...

7.8.2 Beleidsrelevant onderzoek

Om een gefundeerd en geobjectiveerd Vlaams woonbeleid te voeren en dit beleid degelijk op te volgen en te evalueren, zijn de beschikbaarheid van relevante en recente wetenschappelijke data en informatie cruciaal.

Daarom werd in het kader van de derde generatie 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek' ook een Steunpunt Wonen opgenomen. Het afgelopen jaar presenteerde het Steunpunt Wonen 2012-2015 heel wat onderzoeksresultaten.

De erkenning van de steunpunten van de derde generatie eindigde op 31 december 2015 en de Vlaamse Regering heeft beslist om vanaf 2016 de middelen van het beleidsdomein Economie, Wetenschap en Innovatie voor het Steunpuntenprogramma te schrappen en de beleidsdomeinen te responsabiliseren om zelf en met eigen middelen initiatieven op te zetten. Gezien het belang van de continuïteit van het wetenschappelijk onderzoek inzake woonbeleid, wil ik hier blijvend op inzetten. Daarom heb ik een nieuwe onderzoeksagenda voor de komende vijf jaar opgemaakt en de geschrapte middelen met eigen middelen gecompenseerd. Op 1 januari 2016 is het Steunpunt Wonen 2016-2020, gevormd door een consortium van onderzoeksgroepen van de KU Leuven, de Vrije Universiteit Brussel, de Universiteit Antwerpen en de Technische Universiteit Delft, van start gegaan.

Het onderzoeksprogramma van het Steunpunt Wonen is nader omschreven in het meerjarenplan (als bijlage bij de beheersovereenkomst).

De opdrachtgever bepaalt jaarlijks de ad-hoc onderzoeksopdrachten, vertrekkend vanuit specifieke beleidsvragen. Het vastleggen van de onderzoeksthema's gebeurt finaal door de stuurgroep. Drie ad-hocopdrachten zijn ondertussen opgestart:

1. Evaluatie sociale huurreglementering: naar minder gedetailleerde regulering en meer lokale autonomie: april 2016 – maart 2017.
2. Studie ter voorbereiding van een nieuw stelsel van huursubsidies: september 2016 – maart 2017.
3. Naar een toegankelijke tool voor het inschatten van de woningkwaliteit: september 2016 – april 2017.

7.8.3. Woonbeleidsplan Vlaanderen – Slim Wonen en Leven

De doelstelling van het Woonbeleidsplan Vlaanderen is de ontwikkeling van een onderbouwde, globale langetermijnvisie op het wonen in Vlaanderen, als houvast en kader voor de beleidsmakers en beleidsuitvoerders op alle niveaus en voor alle overige betrokkenen bij het woonbeleid in Vlaanderen. Het verhoogt de kans op het voeren van

een coherent, geïntegreerd en structureel beleid. Bij de opmaak ervan wordt er tevens afgestemd met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, aangenomen door het Vlaams Parlement op 5 oktober 2016, voegt aan de VWC een nieuw artikel 4bis toe. Dit artikel verankert de opmaak van een Woonbeleidsplan Vlaanderen.

In het voorjaar van 2015 keurde de Vlaamse Regering "Visie 2050: een langetermijnvisie voor Vlaanderen" definitief goed. Deze tekst tekent een langetermijnbeleid uit dat een antwoord biedt op nieuwe kansen en uitdagingen en dat de transitie die onze samenleving nodig heeft, in een versnelling brengt. Samen met de minister-president werd ik aangeduid als trekkende minister voor de transitieprioriteit Slim Wonen en Leven. De administrateur-generaal van het Agentschap Wonen-Vlaanderen is aangesteld als transitie-manager.

Wegens de vele raakpunten zal het proces van het Woonbeleidsplan worden ingebed in Slim Wonen en Leven. Belangrijk in dit transitietraject is de betrokkenheid van de stakeholders. De Delivery Unit (DU), met vertegenwoordigers van de verschillende betrokken beleidsdomeinen, vormt de inhoudelijke spil van 'Slim Wonen en Leven'. Hier worden de inhoudelijke discussies gevoerd, worden voorstellen geformuleerd, en krijgen ook de teksten vorm. De verschillende leden van de DU dragen actief bij en leveren, elk vanuit hun achtergrond en expertise, teksten aan.

Begin 2017 wordt de DU omgevormd tot de transitieruimte, samengesteld uit de leden van de DU en de verschillende stakeholders, volgens het maatschappelijk vijfhoekmodel: bedrijven – kennisinstellingen – financiële instellingen – burgers en verenigingen – overheden. Zij volgen het proces zeer nauw op en alle teksten worden bij hen afgetoetst.

Zoals de Visienota 2050 voorschrijft, eindigt de eerste fase eind 2016 met de goedkeuring van een startnota. De startnota zal zowel een inhoudelijk als een procesmatig luik bevatten. Het inhoudelijk luik geeft de probleemstelling en de uitdagingen aan, en stelt een doelstellingenkader voor 'Slim Wonen en Leven' voor. De inbreng van de leden van de Delivery Unit is daarbij erg belangrijk, om de raakvlakken met de lopende en geplande plannen en initiatieven in de verschillende beleidsdomeinen in kaart te brengen en af te stemmen. Het procesmatig luik werkt het verdere transitietraject, vanaf 2017, uit, met verduidelijking van de betrokkenheid van de stakeholders en de eventuele beschikbare middelen.

Eind oktober geven we het startschot van 'Slim Wonen en Leven'. Op een transitiearena, waarop alle stakeholders uitgenodigd zijn, lichten we het transitieproces en de ontwerpstartnota toe en gaan we dieper in op de inhoudelijke en procesmatige aandachtspunten. De stakeholders kunnen aangeven welk engagement zij willen opnemen in het verdere transitietraject.

7.9 OD Klantvriendelijke dienstverlening

7.9.1 Een digitale sprong voorwaarts

Wonen-Vlaanderen ontwikkelt VLOK (Vlaams LOket woningKwaliteit), een nieuw dossieropvolgingssysteem voor de processen woningkwaliteitsbewaking. Tussen eind 2015 en begin 2018 ontwikkelt het agentschap, mede dankzij het hefboombudget van Radicaal Digitaal, de eerste fase. VLOK zal na het afronden van die eerste fase minstens het overzicht hebben over alle woningkwaliteitsonderzoeken die worden uitgevoerd, ongeacht de reden en idealiter ook ongeacht de actor. Dit wil zeggen dat alle actoren (lokale besturen, Wonen-Vlaanderen, en Wooninspectie) hun respectievelijke

onderzoeken eenvormig kunnen ingeven en de bijhorende technische verslagen kunnen genereren.

Het VLOK zal alle dossiergebonden opdrachten woningkwaliteit en inventarisbeheer op een efficiëntere manier opvolgen en uitvoeren. Het proces ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met een complexe wisselwerking tussen lokaal bestuur en Wonen-Vlaanderen, wordt sterk vereenvoudigd doordat beiden dezelfde applicatie zullen gebruiken. Het is de bedoeling om de lokale besturen te ondersteunen in hun taken van kwaliteitsbewaking. Ze zullen na het afronden van de eerste fase de volledige procedure Ongeschikt- en Onbewoonbaarverklaring (OO) kunnen opvolgen van verzoek tot besluit, conformiteitsattesten aanmaken en beheren en besluiten Nieuwe Gemeentewet registreren en beheren. De decretaal voorziene gegevensuitwisseling tussen gewest en gemeenten i.v.m. VIVOO (Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid) verloopt digitaal en vraagt geen administratieve belasting meer. VLOK zal de nodige gegevens uitwisselen met alle partners, onder meer Vlabe, Wooninspectie, ... VLOK verzamelt alle data woningkwaliteitsonderzoeken in 1 databank en beheert de VIVOO-data. Bovendien zal VLOK in de toekomst gebruik maken van het gebouwenregister (in ontwikkeling bij Informatie Vlaanderen) als unieke sleutel voor gebouwen, dit maakt het mogelijk om de VLOK- en VIVOO-data (eventueel als authentieke databron) ter beschikking te stellen van alle overheidsdiensten die daarom vragen. In de eerste fase voorziet mijn administratie in webdiensten die via het Vlaamse overheid (VO)-netwerk toegankelijk zijn. VLOK zal eveneens een digitale ondertekening van de dossiers mogelijk maken.

In 2015 ontwikkelde Wonen-Vlaanderen Easyform, een applicatie waarmee digitale aanvraagformulieren kunnen gebouwd worden, met aandacht voor de privacy en veiligheid van persoonsgegevens. In 2016 zal deze applicatie aanvraagformulieren samenstellen voor de bestaande applicaties rond de verzekering gewaarborgd wonen en nieuwe huursubsidie en de nieuwe applicatie voor renovatiepremies.

In kader van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de renovatiepremie ontwikkelt Wonen-Vlaanderen in 2016 en 2017 een nieuwe applicatie. Deze applicatie moet een gebruiksvriendelijk dossieropvolgingssysteem worden dat de digitale afhandeling van dossiers mogelijk maakt.

Heel wat entiteiten binnen de Vlaamse overheid verwerken (subsidie)aanvragen en hebben dossier opvolgingssystemen op maat gebouwd. Hoewel er eenvoudige dossieropvolgingssystemen zijn waarmee een documentenflow kan worden aangepast, zijn er geen systemen die toelaten om een uitgebreide logica te modelleren. Om het maatwerk te verminderen, heeft de overheid baat bij een generiek dossieropvolgingssysteem of generieke componenten die door dossieropvolgingssystemen kunnen worden hergebruikt.

In eerste instantie beoogt dit project een volledige digitale verwerking van de aanvraagdossiers van de renovatiepremie. Het project is echter zo opgevat dat het open source componenten oplevert die door Wonen-Vlaanderen in andere aanvraagstromen maar ook door andere entiteiten kunnen worden hergebruikt.

In de applicatie bouwen we de vereiste connectoren uit en modelleren we automatische processen (bv. inkomensgrensberekening en nazicht gezinsinkomen, nazicht onroerende eigendommen, ...) die over premie-aanvragen heen kunnen worden hergebruikt. Zo kunnen we de toekomstige digitalisering van de andere aanvraagstromen in het agentschap (VAP, huursubsidie, ...) een pak goedkoper maken.

De VMSW bouwt verder aan de uitbreiding van haar digitale dienstverlening via het 'Woonnet'-portaal. Ze breidt het projectportaal uit om het nieuwe Procedurebesluit te kunnen ondersteunen. Ze optimaliseert de budget- en betalingscyclus, o.m. door het online aanvragen van subsidies mogelijk te maken. Beschikbare authentieke bronnen op Vlaams en federaal niveau worden verder ontsloten voor de woonactoren om verdere efficiëntiewinsten te bereiken. Ze bouwt aan de ontwikkeling van de digitale

leningsaanvraag en een online portaal voor (kandidaat-) ontleners van de Vlaamse Woonlening.

Naast deze verdere ontwikkeling van toepassing, zet de VMSW vanaf 2016 vooral sterk in op strategisch informatiebeheer. De structuur van de aanwezige informatie wordt integraal in kaart gebracht, samen met de processen waarin ze wordt gebruikt, er worden verantwoordelijken aangeduid om de aanwezige informatie up-to-date en betrouwbaar te houden, masterdata worden afgescheiden en kwalitatief in orde gebracht, en de beschikbare informatie wordt beter gestructureerd en ontsloten. Dit moet leiden tot drastisch beter betrouwbare en beheersbare informatie, die op termijn met minder inspanning tot meer inzicht zal leiden.

7.9.2. Doordacht communicatiebeleid

De VMSW en Wonen-Vlaanderen streven in hun communicatiebeleid naar een optimale kennisuitwisseling met de (sociale) huisvestingssector. Ze vernieuwden hun websites en digitale communicatie. De VMSW en Wonen-Vlaanderen streven hierbij naar een optimale onderlinge afstemming en inhoudelijke complementariteit. De VMSW ondersteunt ook de SHM's en SVK's in hun digitale communicatie met hun klanten. Ze begeleidt hen in de opbouw van hun website en ontwikkelt widgets over de voorwaarden voor sociaal huren, kopen, verhuren of lenen.

De VMSW blijft ook inzetten op klare en duidelijke taal in haar communicatie met zowel de (kandidaat)-ontleners als professionele partners. Voor haar ontleners ontwikkelt de VMSW, via service design, een online portaal. Zo kunnen de (kandidaat)-ontleners hun aanvraag en lening opvolgen.

Daarnaast stimuleert en ondersteunt de VMSW de SHM's en SVK's in het begrijpelijk en duidelijk communiceren. Ze stelt hiervoor bv. modelbrieven ter beschikking en organiseert workshops over communicatie.

Ook Wonen-Vlaanderen wil blijven streven naar een laagdrempelige en doelgroepgerichte communicatie, waarbij klare en begrijpelijke taal een van de speerpunten vormt. Alle communicatie-instrumenten (brieven, brochures, website) worden systematisch aan dit criterium getoetst en bijgestuurd waar nodig.

III. BIJLAGEN

Bijlage 1: uittreksel uit de regelgevingsagenda

KT-wijziging Vlaamse Wooncode voor koppeling taalkennisvereiste

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)
- SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.8)

Timing: tweede lezing Vlaamse Regering september 2016

KT-wijziging Vlaamse Wooncode en decreet Grond- en Pandenbeleid (o.m. sociale huur en evaluatierapport decreet GPB)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: bekrachtiging Vlaamse Regering najaar 2016

MT-wijziging Vlaamse Wooncode, Heffingsdecreet en decreet Grond- en Pandenbeleid (o.m. woonkwaliteitsbewaking, fiscale verantwoordelijkheid verwaarlozing, nieuwe woonvormen)

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD6: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen (OD 6.2)

Timing: opstart voorjaar 2017

BVR Activeringsprojecten (samen met RO)

Status van het initiatief: On hold

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)

Timing: opstart is verbonden aan KT-wijziging Vlaamse Wooncode

Wijziging diverse besluiten op het vlak van GPB (na arresten Grondwettelijk Hof)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD4: sociale huurmarkt (OD 4.5)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 14 augustus 2015

Wijziging Monitoringbesluit van 10 november 2011 (vereenvoudiging)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)

Timing: definitieve goedkeuring september 2016

Wijziging BVR Rollend Grondfonds van 2 maart 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)

Timing: verbonden aan wijzigingen m.b.t. sociale koopsector

BVR Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en rechtsopvolging Vlabinvest naar Vlabinvest apb

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.2)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 17 juni 2015

Decreet "wonen in eigen streek"

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering voorjaar 2017

Programmadecreet 2015: afschaffing subsidies sociale koopsector en inperking toepassingsgebied bijzondere sociale leningen

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd (OD 2.2 en OD 2.3)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 30 december 2014

Wijziging Financieringsbesluit en Procedurebesluit (afschaffing subsidies sociale koopsector)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd (OD 2.2)

Timing: definitief goedgekeurd op 18 december 2015

Nieuw kader voor de sociale koopsector

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd (OD 2.2)

Timing: tweede lezing Vlaamse Regering september 2016

Wijziging Eenleningenbesluit van 13 september 2013

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd (OD 2.3)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering einde 2016

Wijziging EKM-besluit van 2 april 2004 (na evaluatie)

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd (OD 2.4)

Timing: opstart najaar 2016

Stimulerende maatregelen voor investeringen in de private huurmarkt

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.3)

Timing: opstart voorjaar 2017

Wijziging SVK-besluit van 20 juli 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt

Timing: definitieve goedkeuring najaar 2017

Wijziging BVR Fonds ter preventie van uithuiszettingen van 4 oktober 2013 (na evaluatie)

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.2)

Timing: opstart voorjaar 2017

Afstemming huursubsidie en huurpremie

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt

Timing: opstart voorjaar 2017

Vlaams Huurdecreet (na evaluatie woninghuurrecht)

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.1)

Timing: opstart najaar 2016

KT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (tijdelijke contracten, huurprijsberekening)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: definitieve goedkeuring najaar 2016

MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging)

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering zomer 2017

Wijziging Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.5)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering oktober 2016

Decreet houdende de instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD5: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (OD 5.3)

Timing: tweede lezing Vlaamse Regering september 2016

Uitvoering decreet van 28 maart 2014 tot subsidiëring van woonwagenterreinen

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD5: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (OD 5.4)

Timing: definitief goedgekeurd op 11 december 2015

Heroriëntatie van de renovatiepremie

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD6: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen (OD 6.1)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 12 november 2015

Optimalisatie beleidskader woonkwaliteitsbewaking

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD6: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen (OD 6.2)

Timing: opstart voorjaar 2017

Wijziging BVR intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid van 21 september 2007 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.1)

Timing: definitief goedgekeurd op 8 juli 2016

Wijziging Erkenningsbesluit SHM's van 22 oktober 2010 (na evaluatie visitatieronde)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.2)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 25 maart 2016

Nieuw kader voor toezicht in de sociale huisvesting

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.4)

Timing: opstart najaar 2016

Wijziging Financieringsbesluit van 21 december 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.5)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering september 2016

Wijziging BVR Beheersvergoeding van 13 januari 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.5)

Timing: niet opgestart

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Status van het initiatief: Wordt geïntegreerd in het proces Slim Wonen en Leven

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.8)

Timing: startnota op de Vlaamse regering december 2016

Performantiedecreet

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.5)

Timing: tweede lezing Vlaamse Regering september 2016

KT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (taalkennisvereiste)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: tweede lezing Vlaamse Regering september 2016

BVR specifieke inhaalbeweging sociale huur**Status van het initiatief:** Lopend**Strategische doelstelling:** SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)**Timing:** definitieve goedkeuring najaar 2016

Bijlage 2: overzicht van opvolging gegeven aan moties en resoluties van het Vlaams Parlement

Resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen.

Aangenomen door de plenaire vergadering stuk 677 (2015-2016) – Nr.3

De wijze waarop opvolging aan de resolutie zal worden gegeven, is weergegeven in punt 3.1 van de beleidsbrief.