



Vlaams
Parlement

ingediend op **1741** (2018-2019) – Nr. 1
26 oktober 2018 (2018-2019)

Beleidsbrief

Wonen
2018-2019

ingediend door viceminister-president Liesbeth Homans

INHOUD

Lijst met afkortingen	4
Managementsamenvatting	5
Inleiding.....	6
Begroting Wonen.....	7
I. Omgevingsanalyse	8
II. Strategische en operationele doelstellingen.....	8
1. Strategische doelstelling: een actief grond- en pandenbeleid voeren.....	8
1.1 OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie	8
1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd ...	12
2. Strategische doelstelling: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd.....	12
2.1 OD Sociale koop en kavels.....	12
2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen	13
2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren	14
3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken	15
3.1 OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur	15
3.2 OD Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen	16
3.3 OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken.....	18
4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren	20
4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen	20
4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning....	21
4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen .	22
4.4 OD Samenleven in sociale woonwijken	23
4.5 OD Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid	24
5. Strategische doelstelling: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming	27
5.1 OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd .	27
5.2 OD Armoedebestrijding	28
5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen	29
5.4 OD De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren	30
6. Strategische doelstelling: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen.....	30
6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren	30
6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden	33

7.	Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur..	36
7.1	OD Lokaal woonbeleid ondersteunen.....	36
7.2	OD Performantie woonactoren stimuleren	37
7.3	OD Ondersteuning woonactoren	39
7.4	OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren ...	41
7.5	OD Transparante financiering	41
7.6	OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving	42
7.7	OD Advisering door de Vlaamse Woonraad.....	42
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:	Prestatiebegroting.....	52
Bijlage 3:	lijst van de decreetsevaluaties	53

LIJST MET AFKORTINGEN

APB	autonoom provinciebedrijf
BEN	bijna-energieneutraal
BSO	bindend sociaal objectief
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
CLT	community land trust
DGP	decreet grond- en pandenbeleid
EKM	erkende kredietmaatschappij
EPB	energieprestatieregelgeving
EPC	energieprestatiecertificaat
ERP2020	energierenovatieprogramma 2020
ESCO	energie service company
FMSA	Financial Services and Markets Authority
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband rond wonen
KSH	Kaderbesluit Sociale Huur
LDE	lokale diensteneconomie
MAGDA	maximale gegevensdeling tussen administraties
MB	ministerieel besluit
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OD	operationele doelstelling
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VAPA	Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015-2019
VAP	verbeterings- en aanpassingspremie
VEB	Vlaams EnergieBedrijf
VHP	Vlaams Huurdersplatform vzw
VIVAS	vereniging van inwoners van sociale woningen
VIVOO	Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid
VLOK	Vlaams Loket Woningkwaliteit
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VRIND	Vlaamse Regionale Indicatoren
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

MANAGEMENTSAMENVATTING

In opvolging van het Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2014-2019 zijn verschillende initiatieven uitgerold.

Ik blijf een actief grond- en pandenbeleid voeren. Zo zijn de resultaten van de voortgangstoets 2018 inmiddels vrijgegeven. Deze gegevens zijn van belang voor de uitvoering van de BSO-toets in het Procedurebesluit Wonen. Zij geven ook aan welke gemeenten in aanmerking komen voor een sociaal woonbeleidsconvenant. Ook is voor het bescheiden woonaanbod een kader uitgewerkt. Hierin is een duidelijke visie opgenomen (bescheiden huurwoningen fungeren als doorstroomwoningen), en verduidelijk ik onder andere de beoogde doelgroep van de bescheiden huurwoningen.

Dit voorjaar werd het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het is een evenwichtig decreet met rechten én plichten voor zowel de huurder als de verhuurder. Na behandeling in het Vlaams Parlement treedt het decreet op 1 januari 2019 in werking voor de huurovereenkomsten met contractdatum vanaf 1 januari 2019. Daarnaast ga ik, in de komende maanden, de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorleggen.

Vanaf 2019 voorzie ik nog meer tegemoetkomingen in de huurprijs. De doelgroep voor zowel de huurpremie als de huursubsidie wordt uitgebreid, door het optrekken van de inkomensgrenzen. Ook de tegemoetkomingen zelf zullen stijgen.

In mijn streven naar een optimalisatie van de sociale huurmarkt, heb ik stappen gezet richting een vereenvoudiging en optimalisatie van de sociale huurreglementering. Deze vereenvoudiging is onder andere gebaseerd op voorstellen uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen.

Ik blijf de nodige initiatieven nemen om het aanbod sociale woningen verder uit te breiden. Zo zorgt het Procedurebesluit Wonen ervoor dat bouwen van sociale woonprojecten sneller en eenvoudiger kan met kortere procedures en minder administratieve overlast. Programma's als CBO, Design & Build en aankoop van goede woningen zetten private actoren ertoe aan om volwaardige partners op de sociale huisvestingsmarkt te worden. Met het SVK Pro-decreet wil ik hetzelfde bereiken voor sociale huurwoningen voor SVK's.

In mijn streven naar een woonaanbod op maat van iedere Vlaming is, onder meer, begin dit jaar de proefomgeving experimentele woonvormen gestart. Een eerste evaluatie van de 28 projecten staat gepland in 2020. Deze evaluatie kan aanleiding geven tot een aanpassing van de regelgeving. Daarnaast blijf ik vanuit het beleidsveld Wonen voor de subsidiëring van woonwagenterreinen de nodige middelen ter beschikking stellen.

Ik optimaliseer het beleidskader woonkwaliteitsbewaking o.b.v. de onderzoeken van het Steunpunt Wonen. Dit leidt tot een optimalisatiedecreet woningkwaliteit dat, het komende parlementair jaar, voor definitieve goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Het huidige subsidiekader voor de IGS-projecten loopt af op 31 december 2019. Omdat ik onze steden en gemeenten wens te blijven ondersteunen, indien zij intergemeentelijk samenwerken rond wonen, heb ik een BVR lokaal woonbeleid opgemaakt. Hierin wordt de subsidiëring van IGS-projecten verder gezet voor de periode 2020-2025.

INLEIDING

Een kwaliteitsvolle en betaalbare woonst, liefst op maat en in een aangename leefomgeving. Dat is de droom van iedere Vlaming.

De komende jaren staat ons woonbeleid voor verschillende uitdagingen. Zo is er 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. Het Vlaams woonbeleid zal hierop moeten inspelen. Bv. door een optimale bezetting van het woonpatrimonium en het introduceren van nieuwe woonvormen.

Initiatieven inzake duurzaamheid, veiligheid en energiezuinigheid zijn reeds ontplooid, maar verdere stappen zetten, is wenselijk.

De Vlaamse Regering ambieert het vervullen van ieders woonbehoefte. De uitdagingen waar we voor staan zijn enorm. Deze kan ik echter niet alleen realiseren. Ik reken hierbij op alle stakeholders om mee bij te dragen tot een coherent woonbeleid.

BEGROTING WONEN

Hierna worden de krachtlijnen van de begroting voor het beleidsveld Wonen nader toegelicht. Een gedetailleerde onderbouwing van de begroting Wonen voor 2019 vindt u in de Memorie van Toelichting bij de uitgavenbegroting 2019. Ik houd er evenwel aan om hieronder kort enkele belangrijke inhoudelijke keuzes weer te geven.

In de loop van 2019 zal een belangrijke inspanning worden geleverd om de doelgroep van de huursubsidie en huurpremie uit te breiden door de inkomensgrenzen op te trekken en de premiebedragen te verhogen. Tegelijk zullen de beide premiestelsels maximaal op elkaar afgestemd worden en worden middelen voorzien om de kost van het toegenomen aantal begunstigden op te vangen. Daartoe voorzie ik in 2019 een bijkomende budgettaire inspanning van 26,2 miljoen euro.

Ik voorzie 4,4 miljoen euro extra voor de sociale verhuurkantoren. Om de jaarlijkse aangroei van het aantal huurwoningen dat in huur wordt genomen te ondersteunen, wordt de werkingssubsidie voor SVK's opgetrokken met 1,7 miljoen euro. Om een bijkomende impuls te geven aan de uitbreiding van het aanbod van de sociale verhuurkantoren zet ik 2,7 miljoen euro in voor o.a. een nieuwe groeiusubsidie, een aantrekkelijkere opstartsubsidie en ondersteuning van de professionalisering van de sector.

Vanaf 2019 zullen woonbehoeftige huishoudens bij het Vlaams Woningfonds een lening kunnen aangaan om de huurwaarborg te betalen. Ik voorzie hiervoor een machtiging van 20 miljoen euro.

Net zoals in 2017 en 2018, wordt er in 2019 bijkomend 285 miljoen euro extra investeringsvolume vrijgemaakt voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, wat het totaal investeringsvolume op 833 miljoen euro brengt.

Bovenop de reeds voorziene 20 miljoen euro, wordt nog extra 32 miljoen euro uit het Vlaams Klimaatfonds vrijgemaakt voor energetische verbeteringen van het sociaal huurpatrimonium.

I. OMGEVINGSANALYSE

Voor een omgevingsanalyse verwijs ik naar mijn beleidsnota, de VRIND en het Grote Woononderzoek dat nog steeds de leidraad vormt.

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

Voortgangstoets 2018

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

Medio 2018 publiceerde Wonen-Vlaanderen de resultaten van de nieuwe meting van het sociaal woonaanbod. De cijfers zijn van belang voor de uitvoering van de BSO-toets in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017. Zij geven ook aan welke gemeenten in aanmerking komen voor een sociaal woonbeleidsconvenant.

Op basis van de meting van het sociaal woonaanbod heeft het agentschap de Vlaamse gemeenten voorlopig ingedeeld in categorieën: 68 gemeenten hebben hun BSO reeds behaald; 129 gemeenten hebben hun BSO nog niet behaald maar zitten in categorie 1 en zitten dus op schema; 111 gemeenten zitten in categorie 2. Een gemeente in categorie 2 moet tegen midden oktober 2018 een plan van aanpak opmaken waarin zij aantoont dat ze voldoende inspanningen levert om haar BSO 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 één 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.

Sociaal woonbeleidsconvenanten

Gemeenten kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten als ze aan één van de volgende criteria voldoen:

- de gemeente heeft op haar grondgebied minimaal 9% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens op 1 januari 2008;
- de gemeente heeft haar BSO bereikt (minder dan 9% sociale huurwoningen);
- de gemeente zal haar BSO bereiken als de projecten in de planning (Projectenlijst, meerjarenplanning, korte termijnplanning en projecten in uitvoering) zijn uitgevoerd.

Aan het laatste criterium is voldaan als de BSO-planner in de module 'Projectopvolging' van het Projectportaal op nul staat.

In september 2017 en in maart 2018 lanceerde ik respectievelijk de derde en vierde oproep naar steden en gemeenten om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten. De derde oproep resulteerde in sociaal woonbeleidsconvenanten, gesloten met 10 steden en gemeenten, goed voor 241 bijkomende sociale huurwoningen. De vierde oproep zal resulteren in 12 bijkomende sociaal woonbeleidsconvenanten voor in totaal 657 bijkomende sociale huurwoningen. Samen met de tweede oproep uit 2016 zullen in totaal 84 steden en gemeenten een sociaal woonbeleidsconvenant gesloten hebben.

In het najaar van 2018 lanceer ik een nieuwe oproep om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten.

Vrijstelling specifieke inhaalbeweging sociale huurwoningen

Gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van 2007 moeten naast hun reguliere inspanning op het vlak van sociale huurwoningen ook een specifieke inhaalbeweging realiseren. Het DGP voorziet in de mogelijkheid voor een gemeente om een aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling in te dienen.

Op 13 januari 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan een uitvoeringsbesluit dat de nadere regels en de procedure vaststelt voor de toepassing van de vrijstellingsregeling. In uitvoering van dat besluit dienden acht gemeenten een aanvraag tot vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging in. De aanvraag werd geheel of gedeeltelijk ingewilligd voor Galmaarden, Kortenberg, Lennik, Pepingen en Ranst.

Rollend Grondfonds

De VMSW heeft de decretale 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 in 2012 binnen de VMSW opgericht als apart intern financieringsfonds. Tot op heden heeft het fonds voor 15,8 miljoen euro aan gronden gekocht. In 2016-2017 werd een grond verkocht aan een SHM voor 1,39 miljoen euro.

Eind 2015 werd, na een evaluatie door mijn administratie, de regeling over het Rollend Grondfonds gewijzigd. 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.

Het BVR van 24 februari 2017 voorzag bijkomend in de mogelijkheid voor Vlabinvest APB om via het Rollend Grondfonds renteloze bulletleningen aan te gaan voor de financiering van grondverwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

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

In het najaar 2018 neem ik naar aanleiding van de opmaak van een protocol voor het beheer van de middelen van het Rollend Grondfonds een initiatief zodat de toelage die Vlabinvest APB jaarlijks krijgt, kan worden aangevuld met winsten of verminderd met eventuele verliezen, gerealiseerd bij de verkoop van onroerende goederen vanuit het Rollend Grondfonds aan particulieren in het kader van Vlabinvest-projecten.

Arresten Grondwettelijk Hof

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

Tegen zeven vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg loopt momenteel een hoger beroep, een derdenverzet of een cassatieberoep 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 DGP 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 VEB, het departement Ruimte Vlaanderen (huidige departement Omgeving) en het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen 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 faciliteren. Het radicaal herdenken en vereenvoudigen van bestaande processen past volledig in de ambitie Vlaanderen Radicaal Digitaal.

1.1.3 Bescheiden woonaanbod uitbouwen

Bij de evaluatie van het DGP werd bijzondere aandacht besteed aan het bescheiden woonaanbod. Daarbij werden hindernissen en ervaringen bij de uitbouw van het bescheiden woonaanbod geïnventariseerd. Met de resultaten van de evaluatie in het achterhoofd, ondernam ik concrete acties om het beleid over het bescheiden woonaanbod verder uit te bouwen.

In het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, voor een eerste maal principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018, werkte ik een nieuw kader uit voor het bescheiden woonaanbod, gerealiseerd door SHM's. In het oude kader ontbrak immers een duidelijke visie, en ook de geviseerde doelgroep was niet duidelijk. De bescheiden woningen van SHM's worden in dit nieuwe kader daadwerkelijke doorstroomwoningen. Daarom nam ik het initiatief om

bescheiden koopwoningen af te schaffen en om de bescheiden huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan personen die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden. Bijgevolg worden de bescheiden huurwoningen, in het nieuwe kader, voor een termijn van zes jaar verhuurd, eenmalig verlengbaar met drie jaar. Bescheiden huurders kunnen de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen wanneer zij uitzicht hebben op een betere situatie. Dit kan zonder opzegvergoeding maar met een opzegtermijn van drie maanden.

1.1.4 Vereenvoudigen van onteigeningsprocedures

In het kader van de zesde staatshervorming en de overheveling van federale materie naar de gewesten werd de onteigeningswetgeving grondig doorgelicht. Op 24 februari 2017 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Vlaams Onteigeningsdecreet, zoals goedgekeurd door het Vlaams Parlement op 15 februari 2017. Het uitvoeringsbesluit werd op 27 oktober 2017 definitief goedgekeurd. Het decreet en uitvoeringsbesluit zijn in werking getreden op 1 januari 2018. Er werd ook voorzien in een overgangsregeling: lopende administratieve en gerechtelijke procedures blijven onderworpen aan de bepalingen die van toepassing waren voor 1 januari 2018.

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

Met het decreet van 14 oktober 2016 heb ik, in samenspraak met mijn collega bevoegd voor Financiën, de Vlaamse regelgeving over leegstand beperkt tot een strategisch kader op hoofdlijnen. Met het decreet van 23 december 2016 heb ik ook voor verwaarlozing een volledige decentralisatie doorgevoerd, die gelijkloopt met de decentralisatie voor leegstand. De gemeenten hebben voortaan volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze een beleid over leegstand en verwaarlozing wensen te voeren en, als ze dat doen, hoe ze daar invulling aan geven.

Wonen-Vlaanderen blijft de gemeenten ondersteunen, zowel in het tegengaan van leegstand als in het aanpakken van verwaarlozing. Zij zet daartoe in op het aanbieden van vormingen, het faciliteren van kennisdeling en het verspreiden van goede praktijken. Zij gaat ook in overleg met de VVSG om bestaande en nieuwe ondersteuningsinitiatieven optimaal af te stemmen. Sinds het najaar 2017 is een handleiding rond leegstandsbestrijding voor gemeenten beschikbaar. De handleiding is een gezamenlijk initiatief van Wonen-Vlaanderen en de VVSG.

1.1.6 Sociaal beheer en onteigening van verkrotte panden

In 2016 heb ik het sociaal beheersrecht grondig geëvalueerd. Na een juridische analyse organiseerde Wonen-Vlaanderen in het voorjaar van 2016 rondetafelgesprekken met de belanghebbenden. Op die manier heb ik zicht gekregen op 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.

Op basis van die inzichten heb ik in het voorjaar 2017 een voorontwerp van decreet voorbereid om het instrument grondig bij te sturen. Het ontwerpdecreet is op 25 april

2018 goedgekeurd door het Vlaams Parlement en op 4 mei 2018 heeft de Vlaamse Regering het decreet bekrachtigd en afgekondigd.

Dit najaar werk ik de nodige uitvoeringsmodaliteiten uit en leg ik ze vooraan de Vlaamse Regering, zodat het verbeterd sociaal beheersrecht in het voorjaar van 2019 in werking kan treden. Dankzij die verbeteringen zullen de gemeenten, als regisseur van het lokale woonbeleid, het sociaal beheersrecht krachtiger en doeltreffender kunnen inzetten in het bestrijden van ongeschikt- en onbewoonbaarheid, leegstand en verwaarlozing. Wonen-Vlaanderen werkt daarvoor ook een passend ondersteuningsaanbod uit.

1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd

1.2.1 Wonen in eigen streek

Een conceptnota werd ingediend op 7 juli 2017 omtrent een nieuwe regelgeving betreffende Wonen in eigen streek. Op 11 januari 2018 vond in de Commissie voor Wonen een hoorzitting plaats over de conceptnota.

1.2.2 Vlabinvest

Vlabinvest participeerde eind 2017 in gemengde huisvestingsprojecten waarin 1158 woongelegenheden en 14 kavels met voorrang zijn toegewezen aan mensen die een band met de streek kunnen aantonen. Vlabinvest heeft zelf 473 woongelegenheden gefinancierd en is bovendien eigenaar van nog 19ha 39a 54ca grond.

Vlabinvest nam in 2017 6 nieuwe woonprojecten in gebruik, goed voor een bijkomend woonaanbod van 184 woningen, waarvan 26 gefinancierd door Vlabinvest. Vlabinvest kende in 2017 bijna 5,3 miljoen euro nieuwe kredieten toe aan de SHM's, bestemd voor de opstart van 3 nieuwe woonprojecten. Na opbouw zijn dit 83 bijkomende woningen, waarvan 33 Vlabinvest-woningen, bestemd voor verhuring. Vlabinvest kocht 71a 62ca grond aan in functie van te realiseren woonprojecten en verkocht 6a 78ca grond waarop koopwoningen werden gebouwd.

Begin 2017 heb ik een wijziging doorgevoerd aan het Rollend Grondfonds zodat Vlabinvest de mogelijkheid krijgt om voor de verwerving van gronden bestemd voor sociale huurwoningen renteloze bulletleningen op te nemen met een looptijd van vijf jaar, die éénmaal met vijf jaar kunnen worden verlengd door de VMSW.

2. Strategische doelstelling: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd

2.1 OD Sociale koop en kavels

2.1.1 Een nieuw en geoptimaliseerd 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, is er een nieuw kader voor sociale koop. Dat nieuwe kader kreeg vorm in het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en het BVR van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen.

Dit najaar optimaliseer ik het Overdrachtenbesluit om de bestaande onduidelijkheden weg te werken en een aantal bepalingen erin te wijzigen naar analogie met de komende wijzigingen in het KSH. Het betreft hier juridisch-technische wijzigingen om de verschillende besluiten binnen het beleidsveld Wonen te stroomlijnen. Ook onderzoek ik de mogelijkheid om de regelgeving inzake sociale koop te dereguleren.

2.1.2 Mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal onderzoeken

Ik heb de proefomgeving experimentele woonvormen ingesteld om innovatieve erfpacht- en opstalprojecten te ondersteunen. De proefomgeving ging van start op 1 februari 2018. Hieruit kunnen goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies worden getrokken. Mogelijk zullen de nieuwe beleidsinzichten over erfpacht en opstal aanleiding geven tot nieuwe regelgeving.

Daarnaast onderzoekt Wonen-Vlaanderen (andermaal) het recht van erfpacht en het recht van opstal. Ook het Steunpunt Wonen (hierna: Steunpunt) zal in de ad hoc onderzoeksopdracht 'Onderzoek naar niet-klassieke gebruiksrechten in functie van het woonbeleid' bijzondere aandacht besteden aan het recht van erfpacht en het recht van opstal. Beide onderzoeken worden afgerond in de loop van 2019 en indien nodig gevolgd door een nieuw regelgevend initiatief.

2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen

2.2.1 Verzekering Gewaarborgd Wonen

In 2017 werden 11.162 aanvragen ingediend en 9.592 aanvragen goedgekeurd. In 2017 werd een totaal bedrag van 9.088.904 euro aan premies betaald.

Vandaag beschermt de verzekering gewaarborgd wonen de zelfstandigen niet die gedwongen worden om hun zelfstandige activiteit stop te zetten. Ik onderzoek of zelfstandigen kunnen worden toegevoegd aan de doelgroep. Ik ga ook na in hoeverre het haalbaar is om uitzendkrachten die een hypothecaire lening aangaan van de verzekering te laten genieten. Wonen-Vlaanderen heeft in dat kader zopas een procedure van marktraadpleging afgerond. Het huidige contract met de verzekeraar loopt tot en met 31 maart 2019. Rekening houdend met de resultaten van de marktconsultatie, schrijf ik dit najaar een overheidsopdracht uit met het oog op de plaatsing van een nieuwe overeenkomst met een verzekeraar.

2.2.2 Het stelsel van bijzondere sociale leningen wordt geobjectiveerd

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 tot 100% van de verkoopwaarde van het goed aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. De sociale ontleners genieten door een tussenkomst van 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 2017 verstrekten de VMSW en het VWF samen 4.573 bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest voor een bedrag van 738,7 miljoen euro.

In het najaar 2015 heb ik aan het Steunpunt een onderzoeksopdracht toegewezen met het oog op de evaluatie van het eengemaakt leningenbesluit. Dit rapport werd in juni 2016 gepubliceerd. Ik gebruik het als vertrekpunt bij de aanpassing van het eengemaakt leningenbesluit en het solvabiliteits-MB dit najaar.

Het stelsel van de bijzondere sociale woonleningen wijkt op een aantal punten af van de reguliere regels inzake hypothecair krediet. Dat is volledig te verklaren binnen de sociale doelstelling van dit instrument. Deze afwijkingen zijn dan ook noodzakelijk om het sociale karakter te behouden. Zo is bijvoorbeeld de rentevoet afhankelijk van het inkomen van de sociale ontleners en het aantal personen ten laste. Hoe lager het inkomen, hoe minder rente de sociale ontleners zal betalen tijdens de looptijd van de lening. Om de verhouding tussen de regelgeving over het regulier hypothecair krediet (zoals opgenomen in het Wetboek van Economisch Recht), en het sociaal hypothecair krediet (zoals opgenomen in de VWC en de uitvoeringsbesluiten), te verduidelijken, heb ik in 2018 een decreet opgemaakt waarmee in de VWC een bepaling ingeschreven wordt die het Wetboek van Economisch Recht van aanvullend recht maakt op het vlak van de sociale woonleningen.

2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren

Iedereen zou toegang moeten hebben tot 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. In 2017 werden door de EKM's voor een bedrag van 130.957.231 euro aan sociale leningen verstrekt. Dit was goed voor zo'n 1.012 sociale leningen. In 2017 dienden de EKM's 12 dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg, voor een totaal bedrag van 209.970 euro.

Naast een waarborg op de individuele leningen die de EKM gedeeltelijk beschermt tegen verliezen ingevolge insolventie 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 jaarlijks 200 miljoen euro gewaarborgde funding ter beschikking gesteld van de EKM's, waarvan in 2017 48.874.000 euro werd opgenomen. Dit moet hen in staat stellen om voordelige rentevoeten aan te bieden aan de ontleners.

Ik ga na 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 kunnen versterken. In samenwerking met de EKM's onderzoek ik ook alternatieve fundingopties.

In 2018 worden 2 fusieoperaties tussen telkens 2 EKM's afgerond, een gevolg van de strengere kapitaalsvereisten die in 2013 ingeschreven werden in het Erkenningenbesluit. Met ingang van 1 januari 2018 moeten kredietmaatschappijen immers beschikken over een eigen vermogen van 6 miljoen euro. De gefuseerde vennootschappen zullen na fusie opnieuw voldoen aan deze erkenningsvoorwaarde.

3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken

3.1 OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur

Vanaf 1 juli 2014 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de private huurwetgeving. Mijn globale visie over de private huurmarkt heb ik in juli 2016 uiteengezet in een conceptnota, die werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering en werd besproken in de Commissie voor Wonen.

Op basis van de richting die werd aangegeven in de conceptnota, heb ik een ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet opgesteld. Daarbij werden opnieuw de belangrijkste actoren nauw betrokken. Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 mei 2018. Tegelijkertijd werden door mijn administratie de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten opgesteld: enerzijds een algemeen uitvoeringsbesluit (met o.m. de lijsten van kleine herstellingen en kosten en lasten), anderzijds het besluit met betrekking tot de renteloze huurwaarborglening voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Het decreet en deze uitvoeringsbesluiten worden in het najaar 2018 definitief goedgekeurd met het oog op inwerkingtreding van het nieuwe kader op 1 januari 2019.

Omdat de impact van de wijzigingen aan het woninghuurrecht dermate groot is, voorzie ik nog dit najaar en het voorjaar van 2019 in een uitgebreide communicatiecampagne.

De conceptnota private huur bevat ook mijn visie in de aanpak van discriminatie op de huurmarkt. Sinds 1 juli 2014 valt dit onder het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet. In het voorjaar 2017 leverde het Steunpunt bijkomend juridisch onderzoek over de mogelijke pistes bij de aanpak van discriminatie op de private huurmarkt. Zowel tijdens als na het betreffende onderzoek is de Vlaamse overheid in overleg getreden met de sector. Op 20 juli 2018 werd het actieplan "Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt" medegedeeld aan de Vlaamse Regering. Dit najaar gebeurt, in overleg met alle belanghebbenden, de concrete uitwerking van dit actieplan. Tot slot geeft het actieplan aanleiding tot een convenant tussen de Vlaamse overheid en de verhuurdersorganisaties inzake zelfregulering.

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

3.2.1 Huurgarantiefonds /Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen

In 2017 werden er 298 aanvragen tot aansluiting bij het Fonds ter Bestrijding van Uithuiszettingen ingediend. Er waren 25 aanvragen tot tegemoetkoming, waarvan er 13 werden goedgekeurd en nog 2 lopend zijn.

Het optimaliseren van dit Fonds is één van de acties in het kader van het 'globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019' (zie OD 5.2). Daarom bereidde ik de voorbije maanden, in overleg met mijn collega bevoegd voor Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, een grondige aanpassing van het Fonds voor. De OCMW's zullen een sleutelrol vervullen en er komt een betere afstemming met de preventieve woonbegeleiding door de CAW's. Gelet op de sleutelrol voor de OCMW's, wordt de VVSG nauw betrokken bij de optimalisering van het Fonds. De principiële goedkeuring is gepland voor dit najaar en de definitieve goedkeuring voor het voorjaar 2019.

Daarnaast keurde ik een onderzoeksvoorstel van het Steunpunt goed over de mogelijkheid tot invoering van een 'verzekering gewaarborgd huren'. De resultaten van dit onderzoek worden eind dit jaar verwacht.

Een conceptnota werd ingediend op 8 november 2017 omtrent een nieuwe regelgeving betreffende de verzekering gewaarborgd huren. Op 18 januari 2018 vond in de Commissie voor Wonen een hoorzitting plaats over de conceptnota.

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.

Eind juni 2018 genieten 16.439 huurders van een huursubsidie die gemiddeld 151 euro bedraagt, en 9.422 huurders genieten van een huurpremie die gemiddeld 168 euro bedraagt. In totaal worden er 25.861 gezinnen ondersteund in hun huuruitgaven.

Op basis van de resultaten van het eindrapport van het Steunpunt waarbij ik voorstellen had gevraagd voor een veralgemeend huursubsidiestelsel samen met een inschatting van de te verwachten effecten, heb ik de verschillende opties overwogen en werden de toegangsvoorwaarden en de huursubsidieberekening fundamenteel bijgesteld.

Ik wil op korte termijn de door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 goedgekeurde aanpassingen doorvoeren:

- de modaliteiten van het huursubsidiestelsel zoveel mogelijk afstemmen op deze binnen het KSH. Zo zal de inkomensgrens die van toepassing is bij de huursubsidie en bij de huurpremie op het niveau van de sociale huur komen. Het bereik wordt daardoor verruimd;
- de huursubsidieberekening niet langer afhankelijk maken van de feitelijke huurprijs, maar van een referentiehuurprijs. Uit het onderzoek van het Steunpunt is immers gebleken dat dergelijk mechanisme huurders ertoe aanzet om gericht op zoek te gaan naar een woning waarvan de huurprijs niet meer bedraagt dan deze referentiehuurprijs;

- een eigen bijdrage van de huurder vragen op de referentiehuurprijs. Deze bijdrage zal net zoals in het KSH gelijkgesteld worden aan 1/55 van het jaarinkomen. In regel wordt de huursubsidie dus gelijk aan de referentiehuurprijs min 1/55 van het jaarinkomen;
- het maximumhuursubsidiebedrag optrekken naar 150 euro plus 25 euro per persoon ten laste tot en met de vierde. De extra verhoging met 10% voor kernsteden blijft behouden;
- een bijkomend potentieel aan energiezuinige nieuwbouwwoningen aanboren binnen de SVK-sector.

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. Ook genieten zij van een vermindering van de onroerende voorheffing.

Midden 2018 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 2017 in totaal 10.008 bedroeg. Dit aanbod blijft evenwel ruim onvoldoende, zowel in verhouding tot het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning van een SVK als in relatie tot de totale private huurwoningmarkt.

Het voorbije jaar werd het SVK-besluit grondig geëvalueerd, wat in de loop van 2018 zal leiden tot een gewijzigde regelgeving. Er werd nagegaan of de algemene doelstelling van het besluit, namelijk het versterken van de organisatie en werking van de SVK's met het oog op de verdere uitbreiding van het aanbod, werd behaald en welke bijstellingen nodig zijn om de impact te vergroten. Ik vat hieronder de krachtlijnen samen:

- het invoeren van een groeisubsidie is één van de belangrijkste vernieuwingen. Vandaag zijn SVK's verplicht om de kosten verbonden aan de uitbreiding van hun aanbod in het jaar waarin ze de bijkomende woningen inhuren te prefinancieren, aangezien er maar subsidie wordt toegekend in het jaar dat volgt op de inhuurneming. Voortaan zal nog in het jaar van de inhuurneming zelf nog een subsidie worden toegekend en die in het volgende jaar nog kan worden aangewend. Bovendien is het mijn bedoeling om bijkomende groei te belonen door een verhoging van de subsidie met 10.000 euro wanneer een SVK de kaap van 200 woningen haalt;

- er is stilaan een gebiedsdekkend SVK-aanbod in Vlaanderen, met een woningaanbod in bijna 94% 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. Eén van de redenen hiervoor is dat initiatiefnemers worden afgeschrikt door de hoge opstartkosten. Daarom heb ik beslist om de opstartsubsidie substantieel te verhogen, zo wordt de eigen inspanning voor de oprichters van een beginnend SVK kleiner gemaakt;
- daarnaast wil ik met het nieuwe BVR het financieel beheer bij SVK's verbeteren. Daarom zullen SVK's verplicht worden om een bedrijfsrevisor aan te stellen. Ook worden bijkomende rapporteringen voorzien die het opvolgen van de financiële situatie van SVK's moet vereenvoudigen;
- de afgelopen jaren blijkt dat het overgrote deel van de woningen dat een SVK in huur wenst te nemen, voldoet aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit bij een eerste conformiteitsonderzoek ter plaatse. In de loop van 2017 was 85 % van de onderzochte woningen conform. Hieruit blijkt dat de meeste SVK's bij de selectie van woningen over voldoende professionele kennis beschikken. Vanuit deze vaststelling en de verdere responsabilisering van de sector wordt de verplichting om een conformiteitsonderzoek aan te vragen, geschrapt. Het SVK kan wel vragen om een conformiteitsonderzoek uit te voeren aan Wonen-Vlaanderen of aan een gemeente als daarover afspraken werden gemaakt.

Ik ga de samenwerking tussen SVK's en private ontwikkelaars en institutionele investeerders stimuleren. Met het oog op een structurele aanboduitbreiding van het SVK-patrimonium ga ik private ontwikkelaars aanmoedigen om woningen of wooncomplexen te realiseren, die ze vervolgens verhuren aan SVK's (zie 4.5.1).

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 soms niet om verhuurders van kwaliteitsvolle woningen ook een voldoende rendement op hun woning te bieden. Naast ondersteuning van de huurder via huursubsidies en -premies heeft dus ook de verhuurder nood aan ondersteuning.

Uit verschillende onderzoeken van het Steunpunt blijkt dat de huidige inkomensgrenzen van het sociaal huurstelsel correct de huishoudens met betaalbaarheidsproblemen vatten en er bij huishoudens boven de inkomensgrenzen van het sociaal huurstelsel minder betaalbaarheidsproblemen zijn. Het was dan ook mijn bewuste keuze om de beschikbare middelen in te zetten op de uitbreiding en versterking van het sociaal huuraanbod (bijkomende subsidiëring actieve SHM's en SVK-pro – zie 3.2.3), aangezien daar de noden het grootst zijn.

Het doel blijft om particuliere investeerders ertoe aan te zetten om 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.

Naar analogie met de hervormde schenkbelasting is bij de hervorming van het verkooprecht eveneens voorzien in een tariefverlaging van 10% naar 7% voor eigenaars

die een kwaliteitsvolle woning ter beschikking willen stellen van een sociaal verhuurkantoor.

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 over alle aangelegenheden rond 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 36 steden en gemeenten. Eind 2017 waren 22.670 individuele leden en 523 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. In totaal werden 17.999 individuele dossiers behandeld in de loop van 2017.

3.3.3 Mogelijkheid tot erkenning en financiële ondersteuning van verhuurdersorganisaties

Het ontwerp van Vlaams Huurdecreet schrijft in de VWC een decretale basis in voor het erkennen van verhuurdersorganisaties. Het gaat daarbij over representatieve organisaties die ofwel private verhuurders vertegenwoordigen, ofwel vastgoedmakelaars.

Ik bereid een uitvoeringsbesluit voor waarin de opdrachten, de erkenning, de subsidiëring, de sancties en het toezicht op de verhuurdersorganisaties worden bepaald. De principiële goedkeuring is gepland voor dit najaar en de definitieve goedkeuring voor het voorjaar 2019.

3.3.4 Transparantie op de private huurmarkt verhogen

Tot voor enkele jaren 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.

In 2015-2016 heeft het Steunpunt verder onderzoek naar de huurschatter gedaan dat als basis diende voor de update van de online toepassing in maart 2017. Door de meer accurate schatting in de nieuwe versie hoopte ik dat er meer mensen hun weg zouden vinden naar de huurschatter voor het schatten van de huurprijs van een woning. En ik merk dat de lancering van de vernieuwde versie inderdaad aanleiding heeft gegeven tot een toename in het gebruik van de huurschatter. Maar het is nog afwachten of de vernieuwde versie een blijvend positief effect heeft. Omdat het aantal opzoeken gevoelig is aan bijvoorbeeld een vermelding in de media, kan een duurzame trend maar

ingeschat worden over een langere periode. Mijn administratie volgt dit verder op in 2018-2019.

4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren

4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen

Een aantal specifieke instrumenten, zoals de preventieve woonbegeleiding door CAW's en de koppeling van de huurovereenkomst aan een begeleidingsovereenkomst, kunnen de woonzekerheid van sociale huurders bevorderen. Ook OCMW's hebben een belangrijke verantwoordelijkheid in de preventie van een dreigende uithuiszetting. CAW's en sociale verhuurders kunnen een samenwerkingsovereenkomst sluiten om een uithuiszetting te vermijden. Er kan op die manier met huurders gewerkt worden aan een oplossing voor de moeilijkheden en problemen die aan de basis liggen van crisissituaties. Ook wanneer mensen doorstromen vanuit opvanginitiatieven, bij tijdelijke huisvesting of andere welzijnsinitiatieven is opvolging erg belangrijk. Met de nieuwe huurders die behoren tot een kwetsbare doelgroep en die instromen via een versnelde toewijzing (art. 24 van het KSH) of een lokaal toewijzingsreglement (art. 28 van het KSH), kan een welzijns- of gezondheidsvoorziening een aantal begeleidende maatregelen afspreken door middel van een begeleidingsovereenkomst.

Ik vroeg het Steunpunt om een evaluatie van de huidige regelgeving te maken met het oog op een grondige administratieve vereenvoudiging. Het doel van hun onderzoek was tweeledig. Ten eerste behelsde het een globale evaluatie van de sociale huurreglementering, met name Titel VII van de VWC, het KSH en de verschillende MB's, met het oog op enerzijds een vereenvoudiging van de regelgeving en anderzijds een verhoging van de lokale autonomie (zie OD 4.2). Ten tweede betrof het een evaluatie van de effectiviteit en de efficiëntie van de versnelde toewijzing voor bepaalde bijzonder kwetsbare doelgroepen in relatie tot de mogelijkheid van het doelgroepenluik in de lokale toewijzingsreglementen en de verhuring buiten stelsel. Na oplevering van het onderzoek werd een projectgroep samengesteld van woonexperts uit het brede werkveld die het onderzoek en beleidsvoorstellen vanuit het perspectief van kandidaat-huurder, huurder, verhuurder en lokaal bestuur, bespraken.

Ik voorzie in enkele wijzigingen die de toewijzing aan kwetsbare doelgroepen transparanter en meer coherent moeten maken. De wijzigingen aan het KSH en de VWC werden principieel goedgekeurd op 20 juli 2018.

Wat de versnelde toewijzing betreft, wordt het mogelijk voor een OCMW om ook voor een jongere die zelfstandig woont of zelfstandig gaat wonen, een versnelde toewijzing aan te vragen. De jongere dient daarbij een begeleidingsovereenkomst te sluiten met een OCMW die de jongere begeleidt bij het zelfstandig wonen. De begeleiding richt zich bijgevolg minimaal tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen, trainen en aanleren van woonvaardigheden (onderhoud woning, relaties met burens, budgetbegeleiding...). Daarnaast wordt de jongere - indien nodig - ondersteund bij praktische zaken zoals het zoeken naar een opleiding of werk, organiseren van administratieve en huishoudelijke taken, vrijetijdsbesteding, ...

Daarnaast wordt de voorwaarde geschrapt dat de jongere niet ouder mag zijn dan 21 jaar en niet onder de toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand valt. Op die manier sluit het versneld toewijzen aan jongeren beter aan op de evoluties binnen het Algemeen Welzijnswerk, meer bepaald het verder ontsluiten en uitbouwen van samenwerkingen die de overgang tussen jeugdhulp en volwassenhulp verbeteren. Verschillende jongeren stromen door van een module begeleid zelfstandig wonen binnen een door Jongerenwelzijn erkende dienst naar een traject begeleid zelfstandig wonen binnen het CAW. De huidige formulering laat niet toe dat beide diensten gecombineerd worden. Door de aanpassing wordt het mogelijk dat jongeren gedurende een periode begeleid worden door een erkende dienst begeleid zelfstandig wonen, samen met een begeleider van het CAW, waarna het CAW de begeleiding overneemt.

Ten slotte is het voortaan de verhuurder die het initiatief neemt om afspraken met de aanvragers te maken over de verdeling van het percentage (minimum 5 % van het aantal toewijzingen per jaar) en spreiding van de versnelde toewijzingen over het jaar. Hiermee krijgt de verhuurder meer autonomie over de praktische organisatie van het contingent versnelde toewijzingen in zijn werkgebied.

4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning

In het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid wordt de indeling in huurderscategorieën aangepast zodat de toepassing eenvoudiger en transparanter kan gebeuren. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd.

Voor de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting wordt ook alleen rekening gehouden met de personen met een eigen woonrecht. Voor de huurprijsberekening zal echter wel rekening worden gehouden met het inkomen van de personen die geen eigen woonrecht hebben.

De typehuurovereenkomsten worden herleid tot de essentiële bepalingen om verwarring over de toepasselijke regels voor de huurder te vermijden. Er wordt een toelichting op maat van de huurder over de regelgevende bepalingen door de Vlaamse Regering ter beschikking gesteld. De toelichting wordt steeds geactualiseerd als de regelgeving wijzigt.

Verder streef ik naar uniformiteit met de private huurwetgeving. Bovendien worden de bepalingen die dezelfde zijn als die van de private huurwetgeving opgeheven wegens de aanvullende werking van de private huurwetgeving.

Tot slot wordt het voorafgaand goedkeuringstoezicht van de lokale toewijzingsreglementen vervangen door een vernietigingstoezicht *a posteriori*. De gemeenten krijgen meer vertrouwen om binnen de grenzen die de Vlaamse Regering vaststelt, een eigen lokaal woonbeleid uit te werken. De minister van Wonen beschikt over dertig dagen (eenmalig verlengbaar met vijftien kalenderdagen) om het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als het in strijd is met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Op die manier wordt de autonomie van de gemeenten versterkt maar blijft er toch een controle mogelijk vanuit het beleidsveld Wonen.

In het ontwerp van besluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid worden diverse bepalingen uit het KSH in overeenstemming gebracht met de aanpassingen in de VWC door het hogervermeld voorontwerp van decreet.

Wat de toewijzing aan bijzondere doelgroepen betreft, wordt in het hogervermeld ontwerp van besluit uitgegaan van een tweeledig toewijzingssysteem, waarbij elke actor de mogelijkheid heeft om initiatief te nemen inzake de toewijzing aan bijzondere doelgroepen, hetzij via de versnelde toewijzing, hetzij via het lokaal toewijzingsreglement. Wat de versnelde toewijzingen betreft, komt het initiatief tot spreiding en verdeling van de minimale 5% versnelde toewijzingen toe aan de sociale verhuurder en niet langer aan de gemeente waar de woningen gelegen zijn (zie OD 4.1). De gemeenten behouden wel de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken voor kandidaat-huurders met een specifieke woonneed of voor kandidaat-huurders die lokale binding hebben met de gemeente. Maximaal 1/3^{de} van het patrimonium kan met voorrang worden toegewezen aan kandidaat-huurders met een specifieke woonneed.

In het ontwerp van besluit wordt ook de mogelijkheid geschrapd om via een lokaal toewijzingsreglement afwijkende toewijzingsregels toe te passen in functie van een bedreigde of verstoorde leefbaarheid. Ik stel vast dat tot op heden zeer weinig gebruik werd gemaakt van die mogelijkheid. Eén van de redenen die de sector aanhaalt, is dat het een te complexe procedure is die ook weinig slagkracht heeft omdat het geen impact heeft op de instroom. Het is daarom eerder aangewezen om de leefbaarheid in wijken of gebouwen te verbeteren door een geïntegreerde totaalaanpak uit te werken, waarbij de verhuurder, de betrokken bewoners, welzijns- en gezondheidsorganisaties, Samenlevingsopbouw en de gemeente waar de problemen zich voordoen, nauw samenwerken. Het is van belang om een differentiërend geheel aan maatregelen voor te stellen en waar nodig kan men via de verhuring buiten stelsel woningen verhuren aan personen met een ondersteunende functie, huisbewaarders of gemeenschapsvoorzieningen.

4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen

Op 6 juli 2018 is de Vlaamse Regering principieel akkoord gegaan met de aangekondigde wijzigingen aan de berekening van de huurprijs van een sociale huurwoning. Een eerste wijziging is de schatting van de marktwaaarde van de woning via een objectief schattingsmodel. De tweede wijziging is de uitvoering van de energiecorrectie, als een maatregel om investeringen in de energieprestatie van de sociale huurwoning deels te compenseren via de huurprijs. Een derde maatregel is de aanpassing dat huurders met een inkomen boven de inkomensgrens een hogere huurprijs zullen betalen.

Wat het schattingsmodel betreft, heb ik in december 2017 de sector ingelicht over het schattingsmodel dat door het Steunpunt, in nauwe samenwerking met de VVH, werd ontwikkeld. Het model is vrij toegankelijk raadpleegbaar op de website van Wonen-Vlaanderen, waardoor de verschillende actoren het model kunnen toepassen op hun eigen patrimonium. Om globaal de effecten in kaart te kunnen brengen, heb ik de sector gevraagd om zoveel als mogelijk gegevens over de woningkenmerken die in het model worden gebruikt, aan te leveren. Ik voorzie in een aanpassing van de marktwaaarde voor alle sociale woningen op 1 januari 2020.

Wat de huurprijs in functie van de energieprestatie van de woning betreft, stelt het ontwerp van besluit dat de huurprijs kan aangepast worden op basis van de aanwezige energetische componenten die een duidelijke positieve impact hebben op de energieprestatie van de woning. Op basis van een aantal basis-typologieën van sociale huurwoningen en een maatregelenpakket variërend van een niet-geïsoleerde toestand tot een woning conform de huidige energienormen, heeft de VMSW een aantal simulaties uitgevoerd, gebruikmakend van beschikbare EPC-data. De VMSW onderzoekt nu om de gegevens van het EPC maximaal te gebruiken om zo de energiecorrectie mogelijk automatisch toe te passen in de huurprijsberekening. Daarom configureert de VMSW momenteel de EPC-service samen met MAGDA. Van zodra de gegevens ontsloten zijn, kan de VMSW de beoogde methodiek aftoetsen.

Ten slotte heb ik de VMSW de opdracht gegeven om na te gaan hoe we een aantal ESCO-proefprojecten kunnen lanceren om te zien of dat model werkbaar is in de sociale huursector.

Momenteel voert het VEB een studie uit, samen met de VMSW, om uitvoering te geven aan het decreet van 23 maart 2018 houdende wijziging van artikel 97 van de VWC, wat het stimuleren van hernieuwbare energie betreft. Dit najaar leg ik, in uitvoering van deze wijziging, een besluit voor waardoor de SHM de investering in PV-panelen kan recupereren.

Deze initiatieven geven uitvoering aan resolutie 981 over een constante woonkostbenadering, zoals goedgekeurd in het Vlaams Parlement op 8 maart 2017.

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. Voor de SHM's zijn immers 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 SHM's door de Visitatieraad komt de betrokkenheid van bewoners eveneens aan bod. Zo ontvangen bewonersvertegenwoordigers en, indien aanwezig, vertegenwoordigers van de bewonersgroepen een uitnodiging voor een gesprek met de visitatoren over de werking van de SHM. Ook komt de invulling die de SHM geeft aan de bewonersbetrokkenheid, aan bod onder het prestatieveld 'sociaal beleid', OD 'De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer'. De Visitatieraad polst onder meer naar de visie op bewonersbetrokkenheid, naar de initiatieven die de SHM neemt om de bewonersbetrokkenheid te vergroten en naar de kanalen die de SHM gebruikt om te communiceren met de huurders. De tweede visitatieronde, gestart in het najaar 2017, toont de evolutie in de prestaties op vlak van bewonersparticipatie. Door de aandacht voor de bewonersparticipatie in het kader van de prestatiebeoordeling en door goede praktijkvoorbeelden bekend te maken, informeer,

sensibiliseer en stimuleer ik SHM's om hier effectief verder op in te zetten. Daarnaast werkt de VVH aan een gedragen visie op betrokkenheid vanuit de sector.

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 VHP, 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. De belangrijkste focus gaat in 2018 naar het thema 'leefbaarheid en diversiteit'.

Mogelijkheid tot uitbreiding van initiatieven 'huisbewaarders in de sociale huisvesting'

Eind 2017 beschikten 11 SHM's over een totaal contingent van 31,6 VTE aan huisbewaarders in het kader van de LDE. 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 (ver)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 (ver)huurders en bieden ze eventueel logistieke ondersteuning bij buurtactiviteiten.

Op 22 november 2013 werd het nieuwe decreet betreffende de LDE 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.

In 2017 heb ik, via een gesloten oproep naar de grootsteden Antwerpen en Gent, extra inschakelingstrajecten binnen de LDE toegekend. Hierdoor konden Woonhaven Antwerpen en Manus de proeftuin LDE 'buurtbeheer in sociale wooncomplexen' ontplooiën. Vanuit Wonen is daarenboven een subsidie toegekend voor de opstart van deze proeftuin én de opmaak van een draaiboek. Het project focust onder meer op het verbeteren van de dienstverlening naar de bewoners, de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de sociale wooncomplexen en het verder uitklaren van de functie en het takenpakket van de huisbewaarder. Het te ontwikkelen draaiboek zal bijdragen aan de opschaalbaarheid en overdraagbaarheid van dit model naar bv. andere SHM's. De resultaten van deze proeftuin en het draaiboek verwacht ik dit najaar.

Tot slot nam de Vlaamse Regering, in de nota van de Vlaamse Regering bij de principiële goedkeuring van het Wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering betreffende de gemandateerde voorzieningen op 20 juli 2018, reeds het engagement om de datum waarop aan het 5 VTE-criterium voldaan moet worden, te verschuiven naar 1 januari 2021,.

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, heb ik de procedures geëvalueerd en geoptimaliseerd en hiervoor in bijkomende middelen voorzien. Ik heb bijkomend nieuwe

formules uitgewerkt om private actoren ertoe aan te zetten sociale woningen te bouwen en te verkopen of te verhuren aan SVK's.

Programma's als CBO, Design & Build en aankoop van goede woningen zetten private actoren ertoe aan om volwaardige partners op de sociale huisvestingsmarkt te worden. Met het zogenaamde SVK-Pro wil ik hetzelfde bereiken voor sociale huurwoningen voor SVK's.

CBO

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. De VMSW treedt in fase 1 en 2 op als lasthebber voor de SHM's, vanaf fase 3 worden de SHM's zelf opdrachtgever. Bedoeling van de procedure is om zoveel mogelijk aannemingsovereenkomsten binnen een bepaald budget en binnen het kader van een mededingingsprocedure met onderhandeling te sluiten met inbreng van grond, ontwerp en bouw van sociale woningen.

Na de CBO10-procedure die eind 2016 afgerond werd, is het CBO-bestek volledig herschreven. Het werd aangepast aan het nieuwe Procedurebesluit Wonen, de nieuwe normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten.

De nieuwe CBO11-procedure werd in het najaar van 2017 gelanceerd. In de eerste fase ontving VMSW 47 sitevoorstellen van 23 verschillende inschrijvers, goed voor in totaal een 1200-tal bijkomende sociale woningen. In fase 2 van deze procedure zullen uit deze voorstellen de beste projecten geselecteerd worden. Deze selectie is het einde van fase 2 en wordt eind 2018 voorzien. In de volgende jaren zullen de geselecteerde projecten dan gerealiseerd worden.

Vanaf dit najaar wordt jaarlijks een nieuwe CBO-procedure gelanceerd.

Design & Build voor kleine percelen

De VMSW heeft de Design & Build-procedure ontwikkeld om op een vlotte manier kleinere gronden in te vullen. Daarmee wil het per provincie een raamcontract voor drie jaar met een bouwteam afsluiten voor de realisatie van sociale woningen. De opdracht omvat het ontwerp en de bouw van sociale woningen op gronden van een SHM of een andere sociale woonactor.

De proefprocedure in de provincie West-Vlaanderen liep begin 2018 af. Momenteel is er zicht op een 300-tal bijkomende sociale woningen die met deze procedure gerealiseerd worden. Het proefproject in West-Vlaanderen wordt nu geëvalueerd om dan in de loop van 2019 in de andere provincies te lanceren.

Aankoop goede woningen

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

van de aankoop van nieuwe woningen. In het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 is er opnieuw sprake van goede woningen. Een goede woning wordt omschreven als een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een onmiddellijke verhuring als sociale huurwoning of als sociale huurwoning verhuurd kan worden na een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw.

4.5.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

Met meer dan 154.500 sociale huurwoningen in eigendom of beheer zijn de SHM's de bevoorrechte partner in de uitvoering van het sociaal woonbeleid. Ook in de toekomst wil ik de SHM's de nodige ruimte en het vertrouwen geven om hun taken uit te voeren.

Procedurebesluit Wonen

Op 14 juli 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan een nieuw Procedurebesluit Wonen. Dat besluit regelt de planning, programmatie en realisatie van sociale woonprojecten en komt in de plaats van het huidige procedurebesluit van 25 oktober 2013. Het MB dat het kader bevat voor de renovatietoets, de lokale woontoets en de financiële toets, werd op 5 september 2017 ondertekend.

Het "nieuwe" Procedurebesluit Wonen is gefaseerd in werking getreden. Sinds 1 januari 2018 zijn de meeste bepalingen van het besluit van kracht; de regeling voor de kwaliteitskamer laat ik in het najaar in werking treden.

De VMSW organiseerde samen met Wonen-Vlaanderen een aantal infosessies over het Procedurebesluit Wonen. Ook waren er praktijksessies, zowel voor initiatiefnemers van woonprojecten als voor lokale besturen. Die praktijksessies worden regelmatig herhaald.

Het Projectportaal van de VMSW werd stapsgewijs vernieuwd. Initiatiefnemers kunnen er via verschillende toepassingen een renovatietoets, een lokale woontoets en programmatie aanvragen. Gemeenten kunnen via de toepassing 'projectopvolging' de lokale woontoets (waaronder de BSO-toets) uitvoeren.

Herwerking C2008

In het kader van het Procedurebesluit Wonen werden alle normen en richtlijnen die gelden voor sociale woningbouw en de bijhorende infrastructuraanleg gebundeld. In het licht hiervan heeft de VMSW de C2008 (de leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen) volledig herwerkt en opgesplitst in een gedeelte normen en een gedeelte bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. De C2008 werd opgesplitst in de dossiersamenstelling (norm), de simulatietabel (norm) en de ontwerpleidraad (richtlijn). De nieuwe normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen zijn van kracht sinds 1 januari 2018.

De ontwerpleidraad bevat de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw en renovatie van sociale woningen. De leidraad is opgevat als werkinstrument voor de sociale woonactoren en hun ontwerpers. Doel is specifieke richtlijnen mee te geven die bijdragen tot de bouw en renovatie van kwaliteitsvolle sociale woningen. Geldende wetgeving en andere algemeen geldende regels worden in deze optiek dan ook niet herhaald, maar zijn uiteraard wel van toepassing.

In de richtlijnen wordt enerzijds aangegeven welk niveau van kwaliteit en comfort beoogd wordt en anderzijds op welke manier dat niveau best kan worden bereikt met oog voor de kosteneffectiviteit ervan.

De ontwerpleidraad kwam tot stand in samenwerking met de stakeholders en is opgevat als de basis van een dynamisch document. Dit document kan periodiek herzien worden en eventueel aangepast aan nieuwe of gewijzigde inzichten rond sociaal wonen. Eventueel voorgestelde wijzigingen worden steeds voor advies voorgelegd aan de kwaliteitskamer en het overlegplatform sociaal wonen, en bekrachtigd door de raad van bestuur van de VMSW. Met deze aanpak speel ik in op de nood aan een grotere ontwerp vrijheid en worden nieuwe bouw- en woonconcepten mogelijk gemaakt.

4.5.3 Structurele leegstand inperken

Structurele leegstand van sociale huisvesting is bijna altijd een gevolg van renovatie en/of vervangingsbouw. Sociale woningen kunnen pas gerenoveerd worden nadat de bewoners zijn geherhuisvest. Omdat een renovatieproject veelal meerdere woningen of appartementen omvat, gebeurt de herhuisvesting gefaseerd. Dit maakt dat woningen soms lange tijd leeg staan. Ik neem maatregelen om onnodige structurele leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen.

Een sociale verhuurder kan tijdelijk woningen buiten het sociaal huurstelsel verhuren aan een lokaal bestuur, welzijnsorganisatie, of een organisatie die daartoe door de Vlaamse Regering wordt erkend. Van deze mogelijkheid wordt amper gebruik gemaakt. In 2017 bedroeg het aandeel 0,72% van het patrimonium, een lichte stijging, die logisch is gelet op de stijging van de grote renovaties. Om de leegstand van sociale woningen bijkomend terug te dringen werd de BVBA Camelot Vastgoedbescherming erkend als verharende instelling. Hierdoor hebben de sociale verhuurders een extra mogelijkheid om hun leegstaand patrimonium via een tijdelijke bestemming toch nog een functie te geven.

Het Procedurebesluit Wonen zorgt ervoor 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.

De initiatiefnemer van een vervangingsbouw of renovatieverrichting moet voortaan beschikken over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden, wil hij dat zijn verrichting kan worden opgenomen op de korte termijnplanning. Op die manier komt er meer zekerheid voor een snelle start van de werkzaamheden eens de verrichting is opgenomen in de korte termijnplanning. 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

Ondanks het wegwerken van enkele knelpunten die de samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren bemoeilijkten en aanleiding waren om 11 proefprojecten Wonen-Welzijn

op te starten, blijven er nog verbeterpunten bestaan. Dat is gebleken uit de eindevaluatie van deze proefprojecten en is verder onderzocht door het Steunpunt in de reeds vermelde onderzoeksopdracht (zie OD 4.1 en 4.2) en besproken in een aparte focusgroep. Ik heb de verbetervoorstellen meegenomen in het verdere traject inzake de vereenvoudiging van de sociale huurreglementering (zie OD 4.1 en 4.2).

5.2 OD Armoedebestrijding

Heel wat huishoudens in Vlaanderen ondervinden betaalbaarheidsproblemen en/of leven in een woning met gebreken. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is nochtans een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie.

In overeenstemming met artikel 4, § 1 van de VWC, blijf ik bijzondere aandacht 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 inzet van steunmaatregelen voor zij die kampen met de grootste woonnood.

In het VAPA 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 2019 is voorzien in een voortgangsrapportage over de uitvoering van het VAPA.

Ook binnen het beleidsveld Wonen is er aandacht voor de bestrijding van dak- en thuisloosheid. Het globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019 bevat zowel beleidsmaatregelen op het vlak van Wonen als van Welzijn. Er zijn acties geformuleerd rond vier strategische doelstellingen: de preventie van uithuiszetting; het vermijden van dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen; de aanpak van chronische dak- en thuisloosheid en een geïntegreerd beleid rond dak- en thuisloosheid. De acties zijn in uitvoering en een gemengd platform, bestaande uit woon- en welzijnsactoren, volgt de uitvoering van het plan op. De Vlaams minister van Welzijn trekt het platform dak- en thuisloosheid en de afstemming van de doelstellingen/acties opgenomen in het globaal plan van aanpak.

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 is dan ook aangewezen. Ook de specifieke problematiek van verlaters van een instelling, 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 ronde tafels 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.

5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Diverse regelgeving blijken een vlotte ontwikkeling van nieuwe projecten gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen te belemmeren. Nochtans kunnen deze woonvormen een individuele en maatschappelijke meerwaarde bieden en bezit 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. Het Vlaams Parlement bevestigt dit in haar resolutie van 15 oktober 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (Parl.St. VI.Parl., 2014-2015, nr. 391/1). Hierin vraagt het Vlaams Parlement aan de Vlaamse Regering om proefprojecten voor gemeenschappelijk en vernieuwend wonen te stimuleren.

Om tegemoet te komen aan de resolutie van het Vlaams Parlement en de maatschappelijke tendens stelde ik een proefomgeving op waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. De proefomgeving ging voor 28 geselecteerde projecten van start op 1 februari 2018. De projecten zullen om de 2 jaar worden geëvalueerd opdat nieuwe beleidsinzichten kunnen worden getrokken.

In het decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, werd gemeenschappelijk wonen gedefinieerd als zijnde *"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"*. Deze definitie wordt ingeschreven in de VWC door het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid.

Ik maakte alvast de belening van een sociale koopwoning op een erfpachtgrond mogelijk. Voortaan kan een bijzondere sociale lening worden verstrekt die zowel de verkoopprijs van de woning als de erfpachtvergoeding voor de grond omvat.

De C2008 werd in augustus 2017 vervangen door de nieuwe ontwerpaleidraad 2017 en de simulatietabel 2017. Zij traden in januari 2018 in werking. Deze documenten besteden aandacht aan nieuwe woonvormen met het oog op concrete realisaties en financiering.

Verder ondersteunde ik CLT Gent vzw bij de ontwikkeling van een handboek voor een CLT en gaf ik het Steunpunt de opdracht om twee onderzoeken uit te voeren naar nieuwe woonvormen. In een eerste onderzoek 'Nieuwe wooninitiatieven: een tweede golf' onderzoekt het Steunpunt waar de nieuwe wooninitiatieven opereren, wat hun doelgroepen, doelstellingen, strategieën en methoden, samenwerkingsverbanden en juridische formules zijn en van waaruit ze ondersteund worden. Daarnaast zal ook getracht worden om een inschatting te maken van het aandeel dat ze vertegenwoordigen op de woningmarkt. Zoals aangegeven onder 2.1.2 'Mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal onderzoeken' doet het Steunpunt ook een onderzoek naar niet-klassieke gebruiksrechten in functie van het woonbeleid. Het Steunpunt plant beiden onderzoeken af te ronden in 2019.

5.4 OD De woonsituatie van woonwagengewoners verbeteren

In het najaar 2017 heeft de Vlaamse Regering mijn voorstellen tot aanpassing van de subsidiereglementering definitief goedgekeurd. Zo zijn bijvoorbeeld de modaliteiten voor het afsluiten van een overeenkomsten met private eigenaren versoepeld. Naast volle eigendomsverwerving komt het verwerven van het recht van erfpacht en het recht van opstal in aanmerking voor subsidie.

Vorig jaar was een recordjaar: er werd bijna 5,6 miljoen euro voor nieuwe projecten op de begroting aangerekend. Het ging om de goedgekeurde verwervings- en aanbestedingsdossiers van Antwerpen (Deurne en Wilrijk), Beersel (Huizingen), Lille en Sint-Gillis-Waas.

Ook in de begroting 2019 wens ik opnieuw een verhoogd bedrag uit te trekken van 4,3 miljoen euro om bijkomende nieuwe projecten goed te keuren.

Omdat het beleid ten aanzien van woonwagengewoners een horizontaal en inclusief beleid is, is het actieplan woonwagengewoners toegevoegd als nieuwe, vijfde strategische doelstelling in het Horizontaal Integratiebeleidsplan Vlaanderen 2016-2019. Als minister van Wonen zet ik in op onder andere de monitoring van de standplaatsen, het creëren van bijkomende standplaatsen en het informeren van initiatiefnemers.

Begin 2017 is de monitoring van woonwagenterreinen toevertrouwd aan Wonen-Vlaanderen. Zij maakt voortaan jaarlijks een lijst bekend van het bestaande aanbod van standplaatsen voor woonwagens op residentiële terreinen en doortrekkersterreinen. Ook de bezettingsgraad op de residentiële woonwagenterreinen wordt in deze lijst opgenomen. Elke gemeente wordt gevraagd deze lijsten aan te vullen met actuele gegevens over residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen op hun grondgebied.

De resultaten van de eerste monitoring tonen aan dat er in 2018 in Vlaanderen 491 residentiële standplaatsen gekend zijn, met daarop 548 gezinnen. De doortrekkersterreinen in Vlaanderen bieden 71 standplaatsen voor woonwagens.

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

6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren

6.1.1 Renovatiepremie

In 2017 ontving Wonen-Vlaanderen iets meer dan 21.700 aanvragen voor een renovatiepremie en iets meer dan 10.000 aanvragen voor een VAP. In de eerste helft van 2018 blijft het aantal aanvragen op eenzelfde niveau.

De renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie zijn in grote mate overlappend wat de betoelaagde werken betreft, de doelgroepen en de doelstelling. Ik heb ervoor geopteerd om beide premies te integreren tot één overkoepelende premie. Dit zorgt voor eenvoud en duidelijkheid voor de burger.

Op 20 juli 2018 heeft de Vlaamse Regering mijn voorstel goedgekeurd om de verbeteringspremie te integreren in de renovatiepremie en een aantal voorwaarden te wijzigen. De huidige verbeteringspremie wordt afgestemd op de renovatiepremie en de

renovatiepremie wordt toegankelijk voor de lagere inkomens. Het premiepercentage bedraagt 30% voor de groep met de lagere inkomens en 20% voor de groep met de hogere inkomens. Voor de groep met de lagere inkomens blijft de mogelijkheid behouden om de aanvragen te spreiden over tien jaar. Hierdoor kan deze groep de investeringen blijven spreiden. De inkomensgrens die bepaalt of je recht hebt op een premiepercentage van 20% of van 30%, zal voor gezinnen en alleenstaande ouders worden opgetrokken. Voor de lagere inkomensgroep wordt het premiebedrag bij kleine investeringen opgetrokken.

Op die manier blijven twee premies over: de overkoepelende renovatiepremie waarin ook de huidige verbeteringspremie geïntegreerd is en de aanpassingspremie die specifiek op de doelgroep van ouderen is gericht.

Met de aanpassingspremie worden werken betoelaagd om de woning aan te passen aan de specifieke noden van de 65-plusser. De aanpassingspremie voor ouderen zal als een afzonderlijk systeem verder blijven bestaan.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de bekommernis die de basis vormde voor de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende het creëren van één premiesysteem voor de renovatie van een woning.

Momenteel werkt Wonen-Vlaanderen volop aan een nieuw dossierbehandelingssysteem om aanvragen volledig digitaal te behandelen. Dit systeem wordt dit najaar uitgerold.

6.1.2 Energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium en hernieuwbare energie

Eind 2017 startte een grootschalige inventarisatie van het sociaal patrimonium. Ik vroeg aan de SHM's om hun bestaande patrimonium in kaart te brengen aan de hand van de vereenvoudigde methodiek voor conditiemeting tegen september 2018. Hierbij ligt de focus op de staat van het sociale patrimonium en de conformiteit met bepaalde veiligheid- en gezondheidsaspecten.

De bevraging van de energetische toestand van de woningen in het kader van het ERP2020 is geïntegreerd in deze methodiek. De gegevens worden daarbij verfijnd tot op het niveau van het individuele adres in plaats van de woninggroep. De VMSW nam deze bevraging tot nu tweejaarlijks af om de ERP2020-doelstellingen (isolerende beglazing, dakisolatie en hoog rendement verwarming) op te volgen.

Als sluitstuk van de patrimoniuminventarisatie maken de SHM's in het najaar 2018 een renovatieplanning voor de komende vijf jaar op. Zodoende kan de VMSW mij beter informeren over de renovatiebehoefte binnen de sector. Daarbij is er aandacht voor het in kaart brengen van de aard van de werken, kost, timing en de vooruitgang van de algemene prestaties van sociale woningenbestand.

Naast het investeren in energiezuinigere woningen, zal ik inzetten op hernieuwbare energie in sociale woningen. Na de uitvoering van de haalbaarheidsstudie rond fotovoltaïsche (PV-)panelen uitgevoerd door het VEB, krijgt een kosten verrekenningsmodel vorm. De SHM's worden aangezet om te investeren in PV-panelen. Door een forfaitaire bijdrage die kleiner is dan de huidige kost voor het typische

elektriciteitsverbruik, zal de energiefactuur voor de huurders dalen en krijgen de SHM's toch nog een aanmoediging om PV-panelen te plaatsen.

Tot slot onderzoek ik verder of andere split incentive modellen zoals ESCO's breder toegepast kunnen worden binnen de sociale huisvesting.

6.1.3 Renovatiepact voor bestaande woningen - sensibiliseren rond woningkwaliteit met de Woningpas

Ik heb de voorgaande jaren meegewerkt aan een Renovatiepact voor bestaande woningen.

In het kader van dat project werkte Wonen-Vlaanderen 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 Wonen-Vlaanderen, 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.

Op basis van deze vragenlijst heeft mijn administratie in het voorjaar van 2017 een blauwdruk uitgewerkt voor een eenvoudige en gebruiksvriendelijke online toepassing over woningkwaliteit. Die toepassing zal ik in 2019 integreren in de woningpas, de digitale interface die de burger in de toekomst een overzicht zal geven over alle informatie die de overheid bewaart over zijn woning. Wonen-Vlaanderen is samen met Vlaams Energieagentschap, Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij en het departement Omgeving initiatiefnemer van de woningpas. Met de tool 'Woningkwaliteit' zal de burger vrijblijvend en al dan niet anoniem een of meerdere bijkomende gegevens over de woning kunnen invullen, met de bedoeling inzicht te krijgen in de actuele toestand van de woning. Dit om mogelijke of noodzakelijke verbeterings- of renovatiewerken in de nabije of verdere toekomst te kunnen inschatten (noodzakelijk omwille van de veiligheid of gezondheid of gelet op huidige of toekomstige verplichtingen).

Met het oog op het behalen van de voornoemde lange termijn doelstelling is in het kader van het Renovatiepact ook onderzocht of concrete tussentijdse componentverplichtingen noodzakelijk zijn. Rekening houdend met de aanbevelingen van de werkgroep ter zake heb ik de dubbelglasnorm uitgewerkt. Dat is een nieuwe woningkwaliteitsvereiste die sinds 1 oktober 2016 gecontroleerd wordt bij elk woningkwaliteitsonderzoek.

Dit najaar ga ik, in overleg met mijn collega bevoegd voor Energie, in de technische verslagen waarmee Wonen-Vlaanderen en de gemeenten de kwaliteit van woningen controleren een algemene minimale energieprestatienorm introduceren, m.o.o. het behalen van de lange termijn klimaatdoelstellingen. Dergelijke algemene energieprestatievereiste geeft eigenaars flexibiliteit. De eigenaar beslist immers zelf (of in overleg met de gemeente, een architect, ingenieur, energiedeskundige, ...) op welke manier hij de energiebesparing het beste kan realiseren. Dit laat toe om rekening te houden met specifieke situaties zoals bijvoorbeeld bepaalde eigenschappen van de woning of situaties van mede-eigendom. Een bijkomend voordeel is dat er op deze manier een coherent beleid kan worden uitgewerkt waarbij de minimale energetische

vereisten voor bestaande woningen, naast de veel strengere vereisten voor nieuwbouw, een doordacht groeipad volgen richting 2050. Bovendien kan de woningcontroleur voor het controleren van deze algemene energieprestatievereiste de energieprestatiedatabank raadplegen en dus voortgaan op de vaststellingen van de energiedeskundige. Op die manier moet de woningcontroleur in functie van deze algemene energieprestatievereiste geen bijkomende expertise verwerven.

Ook beschermde woningen moeten voldoen aan de minimale energetische vereisten. In bepaalde gevallen zal het toepassen van de minimumvereisten de erfgoedwaarden van een beschermde woning aantasten en dus niet mogelijk zijn, terwijl deze woningen voor alle andere aspecten aan de minimale woonkwaliteitsvereisten voldoen. Samen met mijn collega bevoegd voor Onroerend Erfgoed werk ik aan een oplossing zodat ook de beschermde woningen aan de minimale energetische vereisten kunnen voldoen.

6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

6.2.1 Het woningkwaliteitsbeleid wordt grondig geëvalueerd en geoptimaliseerd

Mijn beleidsnota omvat de wens om het beleidskader inzake woningkwaliteitsbewaking te optimaliseren. Het Steunpunt heeft in functie daarvan in 2016 de kwaliteitsnormen en de technische verslagen geëvalueerd. In 2017 heeft het Steunpunt vervolgens de bestaande handavingsinstrumenten van de woningkwaliteitsbewaking geëvalueerd. De juridische implicaties en haalbaarheid van de beleidsvoorstellen van het eerste onderzoek zijn daarin mee onder de loep genomen. Op basis van de resultaten van deze twee wetenschappelijke oefeningen heb ik een voorontwerp van optimalisatiedecreet woningkwaliteit voorbereid. De drie pijlers van dat voorontwerp zijn:

1. de optimalisatie van het woningkwaliteitsinstrumentarium in de VWC, met als voornaamste doelstellingen 1) de afstemming tussen de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de strafrechtelijke procedure, 2) het ontwikkelen van een decretaal kader voor de bemiddelende rol van steden en gemeenten in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en 3) het centraal stellen van het conformiteitsattest binnen het woningkwaliteitsinstrumentarium;
2. de integratie van de bepalingen over de Vlaamse inventaris vanuit het Heffingsdecreet in de VWC;
3. de optimalisatie van de bepalingen uit de Vlaamse Codex Fiscaliteit m.b.t. de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De Vlaamse Regering heeft dit voorontwerp van optimalisatiedecreet een eerste keer principieel goedgekeurd op 20 juli 2018.

Dit najaar ga ik de nodige uitvoeringsbepalingen voorbereiden en de modellen van technisch verslag aanpassen conform de voornoemde optimalisaties. Ik wil, zoals ik heb vooropgesteld in mijn beleidsnota, ter zake een consistent en stabiel beleid voeren maar tegelijk moeten we de vinger aan de pols houden en inspelen op maatschappelijke evoluties. De inwerkingtreding van deze wijzigingen zal afgestemd worden op de tijd die nodig is om de gemeenten en particulieren ruimschoots te informeren en te sensibiliseren

en om het digitale dossier opvolgingssysteem voor woningkwaliteit, het VLOK, aan te passen.

6.2.2 De rol van gemeenten versterken

Sinds september 2014 kunnen gemeenten met voldoende draagkracht en expertise in de woningkwaliteitsbewaking door de minister van Wonen vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring advies te vragen aan het gewest. In totaal zijn er nu 14 vrijgestelde gemeenten, waaronder de centrumsteden Sint-Niklaas, Antwerpen, Oostende, Aalst, Gent en Leuven.

Daarnaast heb ik, samen met mijn collega bevoegd voor Financiën op 1 januari 2017 de dubbele heffing wegens ongeschikt- of onbewoonbaarheid stopgezet. 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. Die aanbeveling heb ik gevolgd (zie 6.2.4).

Met het voorontwerp van optimalisatiedecreet (zie 6.2.1) zet ik een nieuwe stap in het faciliteren van de gemeentelijke autonomie. Gemeenten zetten nu al vaak in op bemiddeling in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring, maar het juridische kader daarvoor ontbrak. In het voorontwerp van optimalisatiedecreet heb ik daarom een waarschuwingsprocedure uitgewerkt die dergelijke bemiddelingstrajecten omkadert en afbakent.

Ondersteuning inzake woningkwaliteit

Sinds 2013 is elk SVK verplicht om vóór het in huur nemen van een nieuwe woning een conformiteitsonderzoek aan te vragen aan Wonen-Vlaanderen of de gemeente (voor gemeenten die daartoe met het SVK en de minister van Wonen een afsprakenkader hebben afgesloten). Tegelijk biedt Wonen-Vlaanderen regelmatig opleidingen aan over de woningkwaliteitsvereisten. Uit de vaststellingen van Wonen-Vlaanderen blijkt dat de aangeboden huurwoning op heden in bijna 9 op de 10 gevallen meteen in orde is. De SVK-sector heeft hierin dus een stevig groeipad afgelegd en is intussen goed in staat om de kwaliteit van een woning zelf te beoordelen. Ik zal de verplichting om een conformiteitsonderzoek aan te vragen daarom vervangen door een nieuwe samenwerkingsvorm, waarbij het SVK op basis van een eerste eigen inschatting beoordeelt of een conformiteitsonderzoek van Wonen-Vlaanderen wenselijk is.

Daarnaast ondersteunt Wonen-Vlaanderen de lokale besturen bij het bewaken en verbeteren van de woningkwaliteit met een uitgebreide handleiding, tal van modeldocumenten, een vormingsaanbod, het faciliteren van kennisdeling en het verspreiden van goede praktijken. Sinds midden 2018 kunnen de gemeenten daarnaast kosteloos gebruik maken van het digitale dossier opvolgingssysteem voor woningkwaliteit, het VLOK.

6.2.3 Rekening houden met de oorzaak van woningkwaliteitsproblemen

In uitvoering van het Regeerakkoord heb ik meerdere initiatieven genomen om bij het behandelen van woningkwaliteitsdossiers beter rekening te kunnen houden met de

oorzaak van de kwaliteitsproblemen. Eerst en vooral is in het hoger vernoemde voorontwerp van optimalisatiedecreet woningkwaliteit (zie 6.2.1 en 6.2.2) voorzien in een nieuwe waarschuwingsprocedure. Deze procedure, die de gemeente vrijblijvend kan toepassen, is erop gericht om eigenaars die ter goeder trouw handelen op een stimulerende en coachende manier te benaderen. Als de toepassing van dergelijke waarschuwingsprocedure ervoor zorgt dat de woningkwaliteitsproblemen opgelost geraken, dan kan een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring vermeden worden. In dat geval hoeft de eigenaar niet te vrezen voor handhavingsmaatregelen.

Tegelijk heb ik de mogelijke gevolgen bij woningkwaliteitsproblemen onder de loep genomen. Momenteel kan een bewoner van een woning met (zeer) ernstige woningkwaliteitsproblemen meteen na het eerste conformiteitsonderzoek een recht doen gelden op huursubsidie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning, ongeacht de mogelijke intenties van de eigenaar om de woning snel weer in orde te brengen. Ik heb een wijziging van deze regelgeving voorbereid zodat deze voordelen alleen worden toegekend als de burgemeester de woning effectief ongeschikt of onbewoonbaar verklaart. Daarnaast voorzie ik in het KSH dat de voorrang na een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring niet wordt toegekend als vaststaat dat de huurder de kwaliteitsgebreken zelf heeft veroorzaakt.

Ten slotte is er het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet waarin wordt bepaald dat een verhuurder die bij aanvang van de huurovereenkomst over een conformiteitsattest van maximum 3 maanden oud beschikt, kan genieten van een weerlegbaar vermoeden dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten voldeed, hetgeen een belangrijke bescherming inhoudt tegen de absolute nietigheid van die huurovereenkomst.

6.2.4 De verkrottingsheffing

De Vlaamse krotbelasting bestond tot eind 2016 uit twee heffingen: een heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen en een heffing op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen. Naast deze Vlaamse heffing kon de gemeente voor beide ook een eigen heffing opleggen. Conform het Regeerakkoord heb ik samen met mijn collega bevoegd voor Financiën en Begroting een oplossing uitgewerkt voor deze dubbele heffing.

De heffing op verwaarlozing is sinds 1 januari 2017 op Vlaams niveau volledig stopgezet. Het bestrijden van verwaarlozing is, zoals ik hoger toelicht in punt 1.1.5, volledig toevertrouwd aan de lokale besturen. Dat 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 maar ook dat het een kwaliteitsvol dak moet 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 heb daarom met mijn collega bevoegd voor Financiën en Begroting een decreetswijziging doorgevoerd waarin het principe van fiscale ontvoogding binnen een minimaal Vlaams kader werd uitgewerkt. Hierdoor is er sinds 1 januari 2017 geen gewestelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid meer in de gemeenten die zelf een heffing hebben ingevoerd op voorwaarde dat die heffing minstens één van de decretaal vastgestelde minimumbedragen respecteert. Om de gemeenten te ondersteunen bij het uitwerken van een eigen heffingsreglement, heeft Wonen-Vlaanderen een modelreglement met uitgebreide toelichting uitgewerkt.

7. Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

7.1 OD Lokaal woonbeleid ondersteunen

7.1.1 Intergemeentelijke samenwerking

Artikel 28 van de VWC duidt de gemeente aan als regisseur van het lokaal woonbeleid. De gemeenten beschikken over de autonomie om zelf beleidskeuzes te maken die een oplossing bieden aan de problemen op de lokale woonmarkt of die inspelen op lokale opportuniteiten. Zij zijn dus vrij om een eigen woonbeleid te ontwikkelen, weliswaar binnen de contouren van het Vlaamse beleid.

Een aantal steden en gemeenten hebben voldoende draagkracht en capaciteit om hun lokale woonbeleid te ontwikkelen. Andere gemeenten hebben nood aan ondersteuning. Mede daarom voorziet artikel 28 van de VWC in een ondersteuning vanuit het Vlaamse Gewest. Die bestaat enerzijds uit begeleiding en ondersteuning vanuit Wonen-Vlaanderen, en anderzijds uit subsidiëring van intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid.

Het huidige subsidiekader (BVR van 8 juli 2016) werd goed onthaald bij de gemeenten, wat ertoe heeft geleid dat sinds 2017 27 bijkomende Vlaamse gemeenten de stap gezet hebben en 4 bijkomende gemeenten de stap nog zullen zetten naar deelname aan een intergemeentelijk samenwerkingsproject. Het subsidiekader blijft van kracht tot en met 31 december 2019, de einddatum van de huidige gemeentelijke beleids- en beheerscyclus. Om de subsidiëring van IGS-projecten in de periode na 2019 te kunnen afstemmen op de nieuwe gemeentelijke legislatuur 2020-2025, heb ik in een aangepast subsidiekader voorzien in een nieuw BVR lokaal woonbeleid dat de Vlaamse Regering op 13 juli 2018 principieel goedkeurde (zie 7.1.2).

Op 1 juli 2018 telde Vlaanderen 48 gesubsidieerde IGS-projecten waaraan 208 van de 308 Vlaamse gemeenten participeren. Van die 48 projecten waren er op dat ogenblik al 35 van start gegaan volgens het BVR van 8 juli 2016. De uitvoering van de 13 andere projecten verliep nog via het subsidiekader van 21 september 2007, maar 12 van die 13 projecten zullen later in 2018 en 2019 nog overstappen naar de regeling van 8 juli 2016. De subsidiëriingsperiodes van die 48 IGS-projecten zijn op verschillende momenten opgestart maar zullen gelijktijdig aflopen op 31 december 2019. Ik verwacht dat Vlaanderen op 31 december 2019, rekening houdend met de fusies van een aantal gemeenten op 1 januari 2019 en met de opsplitsing van het werkingsgebied van een

bestaand project, 49 gesubsidieerde IGS-projecten zal tellen, waaraan 207 van de 300 Vlaamse gemeenten participeren.

7.1.2 Naar een besluit lokaal woonbeleid

Gemeenten beschikken over de autonomie om zelf beleidskeuzes te maken die een oplossing bieden aan de problemen op de lokale woonmarkt of die inspelen op lokale opportuniteiten. Zij zijn dus vrij om een eigen woonbeleid te ontwikkelen, weliswaar binnen de contouren van het Vlaamse beleid. Op 13 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering een ontwerpbesluit over het lokaal woonbeleid principieel goed waarin zij Vlaamse beleidsprioriteiten voor wonen vaststelt voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025. Het besluit beoogt een nadere invulling te geven aan de regisseursrol van de gemeente op het vlak van het lokaal woonbeleid.

Het BVR lokaal woonbeleid bevat het reglementair kader voor de subsidiëring van IGS-projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025. Dat verschilt niet op essentiële punten van het huidige subsidiekader.

Het BVR wordt van kracht op 1 januari 2019. Het BVR van 8 juli 2016 wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2020.

Wonen-Vlaanderen werkt momenteel een aangepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod uit. Zij zal de gemeenten en de IGS-projecten ook in de toekomst begeleiden en ondersteunen bij de opdrachten en activiteiten die hen in de VWC en in het hogervermeld ontwerpbesluit worden toebedeeld.

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. SHM's krijgen door de visitatie een spiegel voorgehouden over hun prestaties. Daardoor beoog ik hen te responsabiliseren zodat ze zelfstandig hun prestaties verbeteren.

Alle SHM's werden in de voorbije jaren voor het eerst gevisiteerd. In het najaar 2017 is de tweede visitatieronde gestart, waarbij naast een globale prestatiebeoordeling bijzondere aandacht gaat naar het verbetertraject dat de SHM inmiddels heeft afgelegd. Uit de tweede visitatie van een SHM moet immers blijken of de SHM zelfstandig de nodige prestatieverbetering heeft gerealiseerd of zal realiseren. Is dat voor één of meerdere doelstellingen niet het geval, dan zal ik maatregelen overwegen. Artikel 48 van de VWC biedt mij daartoe een scala aan mogelijkheden, waarvan ik afhankelijk van de relevante contextfactoren gebruik kan maken. Mocht uit de tweede visitatie blijken dat bij sommige SHM's de expertise ontbreekt om bepaalde doelstellingen te realiseren, dan kan ik zo nodig die SHM verplichten om beroep te doen op externe bijstand. Daarbij wil ik maximaal, maar niet uitsluitend, de in sector aanwezige kennis en ervaring benutten.

De verschillende ondersteuningsinitiatieven die de VMSW op mijn vraag in de afgelopen jaren heeft opgezet, worden ook verder gezet. De VMSW breidde haar opleidings- en

ondersteuningsaanbod uit waarbij ze zich o.a. baseerde op de resultaten van de eerste visitatieronde. Bij SHM's die ik verplicht tot het opmaken van een verbeterplan, reikt de VMSW onder meer goede praktijkvoorbeelden aan en afhankelijk van het te volgen verbetertraject wordt aan die SHM's voorrang verleend bij het volgen van opleidingen. De VMSW volgt ook op in welke mate de SHM's met een verbetertraject al dan niet ingaan op het vormingsaanbod van de VMSW.

7.2.2 Een minimale schaalgrootte voor de SHM's

Het Regeerakkoord voorziet 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 om SHM's in staat te stellen 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 genomen om de daartoe noodzakelijke wijzingen van de VWC en het Erkenningenbesluit door te voeren. Het Performantiedecreet voorziet in een aantal efficiëntie- en output verhogende maatregelen voor SHM's, zoals de vanaf 1 januari 2019, door SHM's te bewerkstelligen minimale schaalgrootte van 1000 sociale huurwoningen in beheer. De voorziene berekeningswijze houdt rekening met de gerealiseerde en geplande (opgenomen op de meerjarenplanning) sociale huurwoningen op 1 januari 2019.

De Vlaamse Regering kon SHM's uitstel verlenen tot uiterlijk 1 januari 2024 op voorwaarde dat wordt aangetoond dat de vooropgestelde schaalgrootte zal worden gerealiseerd binnen de termijnen van het toegestane uitstel. De SHM's konden opteren voor een fusie met één of meerdere andere SHM's of voor een eigenstandige aangroei van hun patrimonium. Uiteindelijk hebben tweeëntwintig SHM's gebruikgemaakt van deze mogelijkheid. Op mijn aangeven heeft de Vlaamse Regering positief gevolg gegeven aan de ingediende verzoeken en 18 maatschappijen vijf jaar uitstel verleend. Voor vier maatschappijen werd een korter uitstel verleend om toe te laten het schaalvergrotingsproces tussentijds te evalueren.

Door mijn aanpak zijn momenteel 31 SHM's betrokken in 15 fusie- of herstructureringsoperaties. Acht van deze herstructureringen zijn ondertussen gerealiseerd, ruim vóór het verstrijken van de toegekende uitsteltermijn. Zes maatschappijen opteerden voor een eigenstandige groei van hun woningpatrimonium en 1 maatschappij koos voor een vrijwillige vereffening. Alle fusies en herstructureringen zijn aantoonbaar geïnspireerd door de in uitvoering van het Regeerakkoord met het Performantiedecreet ingevoerde erkenningsvoorwaarde van een minimale schaalgrootte.

Ik voorzie in de compensatie van de kosten inherent aan een herstructurering. Van 2017 tot 2019 stel ik jaarlijks een budget van 2 miljoen euro ter beschikking van de VMSW om herstructureringsstoelagen aan de SHM's uit te keren. Tot op heden werden aan 3 fusiemaatschappijen een fusiepremie uitgekeerd: Impuls, De Volkswoningen en Cnuz. **Fusiemaatschappij Regio Kortrijk vroeg ook een fusiepremie aan maar deze is nog niet uitbetaald.**

VMSW heeft een ondersteuningsteam opgericht om SHM's bij vrijwillige fusies te begeleiden. Het team helpt de SHM's bij de financiële consolidatie en biedt juridische ondersteuning. Daarnaast heeft mijn administratie ook 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 voor een geslaagde fusie. Bij het draaiboek horen modeldocumenten die de SHM's kunnen gebruiken en voorbeelddocumenten van SHM's die al fuseerden.

Het Performantiedecreet laat de toepassing van de dwangmaatregelen uit de VWC onverkort, waardoor het vooropgestelde objectief inzake minimale schaalgrootte ook kan worden bereikt als zou blijken dat een SHM daar niet zelfstandig in slaagt. Daarbij is zowel het behoud van het maatschappelijk kapitaal als het sociaal woningpatrimonium essentieel. De door mij genomen maatregelen en de voorziene opvolging van de herstructureringen tot 1 januari 2024 moeten de mogelijkheid bieden de processen resultaatgericht te begeleiden.

7.3 OD Ondersteuning woonactoren

7.3.1 Ondersteuning sociale huisvestingsmaatschappijen

Vorming

Na een bevraging bij haar stakeholders en een analyse van de vaak terugkomende verbeterpunten uit de visitatierapporten, breidt de VMSW haar opleidingsaanbod sinds 2016 structureel uit. In 2016-2017 organiseerde de VMSW zo in totaal 33 opleidingen voor SHM's, goed voor 135 aparte sessies en 3396 deelnemers. Bij de evaluatie scoorde 60% van deze opleidingen 4/5 of meer op globale inhoud, 73% scoorde 4/5 of meer voor praktisch bruikbaar of inspirerend. Daarnaast organiseerde de VMSW 7 opleidingen voor SVK's. In het opleidingsplan 2018-2019 zijn de opleidingen voor SHM's en SVK's geïntegreerd.

Tot het vaste aanbod van terugkerende opleidingen behoren opleidingen over wetgeving overheidsopdrachten, sociale huur, projectontwikkeling, communicatie en verzekeringsactiviteiten FSMA -erkenning Vlaamse Woonlening). Doordat de VMSW haar werking en informatie-uitwisseling sterk digitaliseert, organiseert ze in 2018 en 2019 opleidingen rond haar digitale toepassingen om de SHM's en SVK's in het gebruik hiervan te ondersteunen.

De VMSW ondersteunt de SHM's bij het na-traject van de visitaties. In 2019 zet ze hier verder op in door opleiding over beleidsplanning aan te bieden, naast de individuele begeleiding bij verbeterplannen. Voor de SVK's voorziet de VMSW in 2018 opnieuw in opleidingen om hun financiële planning te versterken. Daarnaast zal de VMSW in 2019 een opleidingsmoment organiseren voor de nieuwe bestuurders van de SHM's en SVK's (na de lokale verkiezingen).

Begeleiding

De opvolging die de VMSW biedt aan SHM's met een financieel risico wordt vanaf 2016 structureel geregeld door het reglement van de Begeleidingscommissie.

Er zijn twee mogelijke opvolgingsregimes. Het zware opvolgingsregime verplicht een financieel overleg, bijkomende opvolging door de begeleidingscommissie en bindende afspraken voor financieel beheer. Bij lichte opvolging is enkel het financieel overleg verplicht.

In 2017 liepen 8 SHM's een financieel risico. Hiervan behoorden er vier tot de categorieën met zware opvolging, en vier tot de categorieën met lichte opvolging.

In 2018 begeleidt de VMSW 8 SHM's. In vergelijking met 2017 is het aantal SHM's met een zware opvolging afgenomen.

De VMSW begeleidt ook de SHM's die een verplicht verbeterplan maken na hun visitatie. De VMSW speelt een ondersteunde rol bij de opmaak van het verbeterplan en geeft de nodige adviezen om hun werking te optimaliseren.

7.3.2 Ondersteuning werking sociale verhuurkantoren en huurdersbonden

Sinds 2012 neemt de VMSW de rol als ondersteuner voor SVK's op zich. De VMSW is hierbij de motor voor de verdere professionalisering van de sector. Speerpunten hierbij zijn onder meer de SVK-helpdesk, de opleidingen en de ondersteuning bij het registreren van gegevens.

Sinds 2015 investeert VMSW ook sterk in de ondersteuning van de sector bij het versterken van het financieel beheer. Daarbij worden initiatieven genomen t.b.v. de hele sector (bijvoorbeeld de ontwikkeling van een financiële planningstool en richtlijnen huurachterstal) en is er een specifieke opvolging van de SVK's onder verhoogd financieel toezicht. Zij worden ondersteund bij het opmaken en uitvoeren van hun actieplan met als doel het SVK weer financieel gezond te krijgen. In 2017 kregen 8 SVK's die in verhoogd financieel toezicht zaten, individuele ondersteuning van de VMSW. In 2018 staan er nog slechts 5 SVK's in verhoogd financieel toezicht. Dit toont aan dat de begeleiding haar vruchten afwerpt.

In 2017-2018 werkte ik het SVK Pro-model verder uit dat in de toekomst de brug zal vormen tussen private ontwikkelaars en SVK's. De doelstelling hierbij is om het aantal kwalitatieve SVK-woningen verder te laten toenemen. Om de bijhorende financiële risico's te verkleinen, zal de VMSW in 2018-2019 dan ook verder investeren in haar financiële ondersteuning. Dan gaat het onder meer om de financiële planningstool en de boekhoudrichtlijnen. Ze zal de financiële planningstool verder optimaliseren, rekening houdend met het nieuwe SVK-besluit, en ze zal nog bijkomende opleidingen organiseren. Ze zal ook de boekhoudrichtlijnen voor de vzw-SVK's nog verder uitbreiden en aanpassen aan het nieuwe MB. Dezelfde oefening zal zij ook maken voor de OCMW-verenigingen zodat we optimaal kunnen streven naar een uniforme manier van werken.

Het vernieuwde SVK-erkennings- en subsidiebesluit (zie 3.2.3) voorziet in ' een kwartaalrapportering van de financiële situatie van de SVK's. De VMSW zal hiervoor sjablonen aanreiken die in 2019 ontwikkeld worden.

Vanaf 2019 wordt de ondersteuning van de SVK's op een andere wijze georganiseerd. Vooreerst zal de rol van de VMSW uitgebreid worden aangezien er bijkomende taken te vervullen zijn i.k.v. SVK Pro. Specifiek gaat het dan om het periodiek organiseren van een open oproep waar private ontwikkelaars op kunnen intekenen. Verder zal VMSW zich ook organiseren op het verzekeren van de huurbetalingen aan eigenaars als een SVK daarbij in gebreke blijft.

Daarnaast wordt ook de rol van HUURpunt, de sectorfederatie van de SVK's, versterkt. Zij zullen een subsidie ontvangen om een aantal taken op te nemen t.a.v. SVK's. Meer specifiek gaat het dan over een proactieve begeleiding, de organisatie van de overlegmomenten en de ondersteuning en opleiding voor allerlei onderwerpen voor zover het niet gaat om regelgeving, financieel en databeheer.

Het VHP 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 (zie OD 4.4). Als ondersteuningsstructuur staat het VHP 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.

Op 25 oktober 2017 heb ik de erkenning van het VHP met een periode van 5 jaar verlengd, van 1 januari 2018 tot 31 december 2022.

7.4 OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

Het toezicht op de sociale woonactoren gebeurt vooral via de vijfjaarlijkse globale onderzoeken om de 5 jaar met een grondige analyse van de belangrijkste beleidsvelden (interne controle, administratief en financieel beheer, overheidsopdrachten, verhuring en verkoop van sociale woningen, huurprijs en huurlasten) aangevuld met een jaarlijks basistoezicht op essentie. Vervolgens wordt per actor een risicoprofiel opgemaakt en gecommuniceerd, met aandacht voor de vastgestelde verbeterpunten. De toezichthouder volgt dit verder op zodat de beoogde professionalisering van de werking van een actor ook effectief wordt bereikt. Actoren met relatief veel vaststellingen worden hiervoor in verhoogd toezicht geplaatst met tussentijdse inspecties, actoren met weinig of geen actiepunten genieten een "toezicht op afstand".

Medio 2018 werden 40 globale onderzoeken bij SHM's en 20 bij SVK's gerealiseerd.

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 werd geëvalueerd met het oog op een toenemende efficiëntie en effectiviteit waarbij de normen en leningsplafonds opgenomen in het Financieringsbesluit werden geactualiseerd. Op basis van praktijkgegevens, nieuwe wetgeving en gewijzigde inzichten herwerkte de VMSW de simulatietabel die de basis vormt voor de bepaling van de leningsplafonds. Een aantal belangrijke beleidsaccenten en verfijningen werd doorgevoerd.

Momenteel kunnen naast de SHM's, ook de lokale besturen en het VWF gebruikmaken van de mogelijkheid om voordelige FS3-leningen op te nemen bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. In het kader van het kerntakendebat zal ik mijn administratie de opdracht geven om te onderzoeken in welke mate dit nog te verantwoorden valt. Hierbij kan ook verwezen worden naar de bijkomende erkenningsvoorwaarde die voor SHM's werd ingeschreven inzake schaalgrootte.

Om efficiënter en prijsbewuster te bouwen enerzijds en meer vrijheid aan de bouwheer/SHM te geven anderzijds, zijn de bouwtechnische normen van de VMSW geactualiseerd.

De forfaits voor hernieuwbare energie werden uitgebreid naar drie maatregelen die voldoen volgens de EPB-wetgeving: PV-panelen, zonneboiler en warmtepomp. Voor woongelegenheden die het BEN -niveau behalen, werd nu ook in een forfait voorzien. Verder werden een forfait voor duurzame mobiliteit en gemeenschappelijke delen met woonfunctie toegevoegd. Om doordacht renoveren te stimuleren, werd een simulatietabel renovatie voor investeringsverrichtingen ingevoerd. Deze nieuwe normen werden in juli 2017 bekrachtigd door de raad van bestuur van de VMSW en aansluitend opgenomen in een beslissing van de Vlaamse Regering. Sinds 1 januari 2018 is zij van kracht.

Door de nieuwe positionering van de VMSW en het VWF als entiteiten behorend tot de overheidssector heeft de uitvoering van de begroting van beide instellingen 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 wel leningen opnemen bij het Vlaamse Gewest. Door deze wijzigingen heb ik de reglementering op de funding en subsidiëring van de beide instellingen ingrijpend aangepast en geïmplementeerd in 2016.

Ten slotte heb ik in 2017 een subsidie van 10 miljoen euro aan de SHM's toegekend die actief bezig zijn geweest met de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. In 2018 heb ik hiervoor een bedrag van 15 miljoen euro uitgetrokken. Hiervoor zal ik in het najaar van 2018 een subsidiebesluit opmaken.

7.6 OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving

De Vlaamse overheid richtte het departement Omgeving op dat leidde tot de oprichting van het beleidsdomein Omgeving. Wonen-Vlaanderen en de VMSW maken deel uit van dit beleidsdomein.

7.7 OD Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad (hierna: Woonraad) is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. De Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover.

De leden van de Woonraad worden benoemd door de Vlaamse Regering voor een termijn van vier jaar. De huidige samenstelling loopt tot juni 2019.

Gezien de hersamenstelling van de Woonraad in 2019 normaliter net op het moment van de legislatuurwissel plaatsvindt, wens ik dit najaar met een BVR het mandaat van de

Woonraad te verlengen tot eind 2019. Zo wordt de hersamenstelling verplaatst naar het begin van de nieuwe legislatuur.

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/renovatiepremie gecentraliseerd. In 2016 is - omwille van budgettaire en strategische overwegingen - gekozen om de hosting van het Datawarehouse Wonen te verplaatsen naar een platform beheerd door de VMSW. Deze wijziging was ingrijpend omdat dit onder meer migratie naar een andere technologie met zich meebracht waardoor het Datawarehouse Wonen opnieuw vorm moest krijgen. In 2017-2018 heb ik de migratie gefinaliseerd, en ben ik gestart met de verdere uitbouw van het datawarehouse. In 2018-2019 wil ik de informatie over de ongeschiktheid/onbewoonbaarheid van woningen en de verzekering gewaarborgd wonen beschikbaar maken voor statistische analyse. Ik zal ook inzetten op de ontsluiting van kerngegevens over wonen in Vlaanderen, zowel intern als extern.

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 de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de informatie over het huurpatrimonium en de huurders van SVK-woningen. In 2017-2018 zijn hiervoor de eerste contacten gelegd, in 2018-2019 wil ik de uitwisseling van gegevens concreet vormgeven.

In het Datawarehouse Wonen verzamel ik alle relevante administratieve data rond wonen. Maar niet alle informatie nodig voor een onderbouwd beleid is terug te vinden in deze administratieve databanken. Vandaar dat ik in 2018 een grootschalige bevraging rond wonen laat uitvoeren bij ongeveer 3000 Vlaamse huishoudens (i.c. de Woonsurvey 2018). In de loop van 2019 worden de resultaten verwacht.

7.8.2 Beleidsrelevant onderzoek

Het voeren van een gefundeerd en geobjectiveerd Vlaams woonbeleid en een degelijke opvolging en evaluatie van het beleid, vergen de beschikbaarheid van relevante en recente wetenschappelijke data en informatie. Gezien het belang van de continuïteit van het wetenschappelijk onderzoek, heb ik geijverd voor de erkenning van een nieuw Steunpunt voor de periode 2016-2020. Via het Steunpunt wordt beoogd om voor het woonbeleid een kritische massa samen te brengen en hiervoor een zekere mate van stabiliteit te creëren binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader. Een goede en complementaire samenwerking met administratie en kabinet staan hierbij centraal.

Het Steunpunt is van start gegaan op 1 januari 2016. Het onderzoeksprogramma van het Steunpunt is nader omschreven in het meerjarenplan, als bijlage bij de beheersovereenkomst. De basisopdracht, die de lange termijn onderzoekstrajecten

omvat, is gegroepeerd in acht werkpakketten. Daarnaast bepaalt de opdrachtgever jaarlijks ook een aantal kortlopende onderzoeksopdrachten, vertrekkend vanuit specifieke beleidsvragen. Het vastleggen van deze onderzoeksthema's gebeurt finaal door de stuurgroep.

7.8.3. Woonbeleidsplan Vlaanderen – Slim Wonen en Leven

Eind maart 2018 keurde de Vlaamse Regering het Woonbeleidsplan Vlaanderen (hierna: Woonbeleidsplan) goed, conform de uitvoering van artikel 4bis van de VWC. Het Woonbeleidsplan zal een houvast en kader bieden voor de beleidsmakers en beleidsuitvoerders op alle niveaus en voor alle overige betrokkenen bij het woonbeleid in Vlaanderen.

Het plan bestaat uit een informatief gedeelte, een deel met de langetermijnvisie en -doelstellingen (tijdshorizon 2050) voor het Vlaamse woonbeleid, krijtlijnen voor de operationalisering en een luik over de monitoring.

De strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan kaderen binnen het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven, maar concentreren zich specifiek op het woonbeleid. Vooraf werd de Woonraad geconsulteerd om inspiratie te verzamelen in functie van deze strategische doelstellingen. De consultatienota is toegevoegd als bijlage bij het Woonbeleidsplan.

Omwille van het belang van opvolging en monitoring, werd per strategische doelstelling een reeks indicatoren geselecteerd, met telkens doelen voor 2020, 2030, 2040 en 2050. Aan de hand daarvan kan geëvalueerd worden of het beleid daadwerkelijk toewerkt naar de realisatie ervan, en al dan niet gewijzigd of bijgestuurd dient te worden.

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse minister bevoegd voor wonen bij het begin van iedere regeerperiode een actieprogramma opmaakt ter uitvoering van het Woonbeleidsplan. Op dat moment wordt ook het informatief gedeelte geactualiseerd en wordt gerapporteerd over de monitoring. In het komende jaar zal mijn administratie daarvoor de eerste voorbereidingen treffen.

De startnota van de transitieprioriteit Slim Wonen en Leven werd goedgekeurd. Het toekomstbeeld voor 2050 vatten we samen onder de noemer 'Duurzame buurt, waar iedereen kan en wil wonen en leven'.

De concrete uitwerking van dit transitietraject wordt aangestuurd en opgevolgd door een strategische denkgroep, die tot op heden vier keer samenkwam. Deze groep heeft een sturende rol bij de selectie van gerichte initiatieven die vanuit Slim Wonen en Leven getrokken worden en bij de opvolging van de tussentijdse doelstellingen.

Sinds het voorjaar van 2018 is de website Slim Wonen en Leven operationeel. Deze bevat zowel laagdrempelige informatie, als informatie voor stakeholders en participanten.

7.9 OD Klantvriendelijke dienstverlening

7.9.1 Een digitale sprong voorwaarts

VLOK

Wonen-Vlaanderen heeft, mede dankzij het hefboombudget van Radicaal Digitaal, VLOK ontwikkeld, het nieuwe dossier opvolgingssysteem voor de processen van de woningkwaliteitsbewaking. Wonen-Vlaanderen en de gemeenten kunnen in VLOK alle dossiergebonden opdrachten rond woningkwaliteit en het Vlaamse inventarisbeheer op een efficiëntere manier opvolgen en uitvoeren. Het proces ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met een complexe wisselwerking tussen lokaal bestuur en Wonen-Vlaanderen, wordt daardoor sterk vereenvoudigd en gedigitaliseerd. Daarnaast kunnen beide technische verslagen en conformiteitsattesten aanmaken en besluiten Nieuwe Gemeentewet registreren en beheren. VLOK wisselt ook de nodige gegevens uit met onder meer Vlabel, de Vlaamse Belastingdienst.

VLOK is op 2 mei 2018 in productie gegaan voor de medewerkers van Wonen-Vlaanderen (met inbegrip van de Vlaamse Wooninspectie) en op 4 juni voor de gemeenten. Het staat de gemeenten vrij om al dan niet gebruik te maken van deze toepassing, maar op heden zijn 236 gemeenten al in VLOK gestapt. Voor 45 andere gemeenten is het implementatieproces lopend. Slechts 27 gemeenten hebben nog geen interesse in de toepassing getoond. Wonen-Vlaanderen zal ook deze gemeenten trachten te overtuigen van de meerwaarde van VLOK. De gemeenten die ingestapt zijn kunnen rekenen op een goede ondersteuning bij het gebruik van de toepassing.

VLOK verzamelt alle data over woningkwaliteitsonderzoeken in één databank en beheert de data van de VIVOO. In het najaar van 2018 worden de webservices via het MAGDA-platform uitgerold. Dat maakt het mogelijk om de VLOK- en VIVOO-data ter beschikking te stellen van andere overheidsdiensten die daarom vragen. Daarnaast zal de integratie met het gebouwenregister (in ontwikkeling bij het Agentschap Informatie Vlaanderen) verder uitgebouwd worden.

Easyform

In 2015 ontwikkelde Wonen-Vlaanderen Easyform, een applicatie waarmee digitale aanvraagformulieren kunnen gebouwd worden, met aandacht voor de privacy en veiligheid van persoonsgegevens. In 2018 wordt bijkomend voorzien dat het tussentijds opslaan van gegevens, conform de privacywetgeving, mogelijk wordt, een sterk geauthentiseerde login via het centrale ACM/IDM (digitaal gebruikers- en toegangbeheer) platform en een integratie met de componenten van het webuniversum.

In 2019 gaat deze applicatie aanvraagformulieren samenstellen voor de bestaande applicaties rond de verzekering gewaarborgd wonen en de nieuwe applicatie voor renovatiepremies.

Renovatiepremie

In het kader van de nieuwe regelgeving van de renovatiepremie ontwikkelt Wonen-Vlaanderen een nieuwe applicatie. Deze applicatie moet een gebruiksvriendelijk dossieropvolgingssysteem zijn dat de digitale afhandeling van dossiers mogelijk maakt. In eerste instantie beoogt dit project een volledig digitale verwerking van de aanvraagdossiers van de renovatiepremie. Het project is echter zo opgevat dat het opensource componenten oplevert die door Wonen-Vlaanderen in andere aanvraagstromen maar ook door andere entiteiten kunnen worden hergebruikt. De volledige ontwikkeling van de toepassing zal in de loop van 2019 afgerond worden. Daarnaast zal alles in het werk worden gesteld om de recent goedgekeurde integratie

van de verbeteringspremie en de renovatiepremie zo spoedig mogelijk in de toepassing te verankeren. Bijkomend bekijkt Wonen-Vlaanderen welke mogelijkheden vanuit het burgerprofiel zullen worden aangeboden en in welke mate die, zowel aan de kant van de aanvrager als aan de kant van de behandelaar van de aanvraag, een meerwaarde kunnen bieden.

Premiezoeker

Wonen-Vlaanderen bekijkt ook hoe de premiezoeker te optimaliseren zodat deze gebruiksvriendelijker en frequenter gebruikt wordt. Hierbij vind ik het belangrijk dat een burger snel terugvindt voor welke premies hij/zij in aanmerking komt door een minimale input aan extra gegevens. Er worden bruggen gebouwd met het Agentschap Informatie Vlaanderen, Vlaams Energieagentschap en andere partners.

Sociale woningbouw

De VMSW start een programma op voor de volledige vernieuwing van de toepassingen die worden gebruikt voor sociale woningbouw. Na de ontwikkeling van de noodzakelijke elementen voor de uitvoering van het Procedurebesluit Wonen, is het tijd voor de modernisering en integratie van alle bestaande toepassingen. In de toekomstige oplossing moeten alle betrokken partijen via dezelfde toepassingen en informatiebronnen werken. Van de gemeente die op het lokaal woonoverleg de woonprojecten beoordeelt, over de behandeling van de bouwdoSSIers tot de betaalcyclus vertrekkend bij de aannemer, goed te keuren door de initiatiefnemer en uit te voeren door de VMSW. Hiermee moet de laatste hand gelegd worden aan de volledige digitalisering van alle stromen. Tegen eind 2019 worden de bestaande toepassingen in dit licht vernieuwd en tegen 2020 wordt de uitbreiding naar de betaalcyclus gepland.

Dit maakt ook dat de informatie achter alle toepassingen beter gestructureerd wordt. Parallel bouwt de VMSW dus het 'enterprise data warehouse' verder uit. Alle relevante informatie uit de operationele systemen wordt verzameld in afzonderlijke databanken. Dat vergemakkelijkt structureel rapporteren als ondersteuning van het beleid en de opvolging van de interne werking.

7.9.2. Doordacht communicatiebeleid

De VMSW en Wonen-Vlaanderen streven in hun communicatiebeleid naar een optimale kennisuitwisseling met de (sociale) huisvestingssector. Zij streven naar een maximale onderlinge afstemming en inhoudelijke complementariteit. De VMSW ondersteunt de SHM's en SVK's in hun digitale communicatie met hun klanten. Ze begeleidt hen in de opbouw van hun website en lanceerde widgets over de voorwaarden voor sociaal huren, kopen, verhuren of lenen. Wonen-Vlaanderen werkt aan een structurele verbetering haar website.

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 begrijpelijk en duidelijk communiceren. In 2018 werkt de VMSW samen met de SHM's een aantal sjabloonteksten uit voor huurderskranten. Ze focust hierbij op een

laagdrempelige en heldere taal. De VMSW ondersteunt de SHM's in hun professionele communicatie; ze organiseert daarom jaarlijks een studiedag communicatie.

Ook Wonen-Vlaanderen streeft 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.

Inhoudelijk zal op communicatievlak de meeste aandacht gaan naar een aantal wijzigingen aan bestaande premiestelsels, waarover Wonen-Vlaanderen via de reguliere kanalen zal communiceren, en vooral het Vlaams Woninghuurdecreet, waarover – gezien het grote belang ervan voor een groot deel van de Vlaamse bevolking – een grote informatiecampagne wordt gevoerd, gericht op alle Vlaamse huurders en verhuurders.

III. BIJLAGEN

Bijlage 1: uittreksel uit de regelgevingsagenda

MT-wijziging VWC, Heffingsdecreet en DGP (o.m. woonkwaliteitsbewaking, nieuwe woonvormen)/optimalisatie beleidskader woonkwaliteitsbewaking

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstellingen:

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

Timing: principieel goedgekeurd op 20 juli 2018

Bescheiden wonen (wijziging VWC + DGP)

Status van het initiatief: lopend

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

Timing: principieel goedgekeurd op 20 juli 2018

Decreet tot wijziging VWC rond voorkooprecht en sociaal beheersrecht

Status van het initiatief: afgerond

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

Timing: definitief goedgekeurd op 25 april 2018

Aanpassing BVR Verzekering Gewaarborgd Wonen

Status van het initiatief: opgestart

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

Timing: principiële goedkeuring voorjaar 2019

Wijziging Eenleningenbesluit van 13 september 2013

Status van het initiatief: lopend

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

Timing: principiële goedkeuring najaar 2018

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

Status van het initiatief: lopend

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

Timing: definitieve goedkeuring 2019

Vlaams Woninghuurdecreet (na evaluatie woninghuurrecht)

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.1)

Timing: definitieve goedkeuring najaar 2018

BVR renteloze huurwaarborglening voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.1)

Timing: gekoppeld aan het Vlaams Woninghuurdecreet

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

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.2)

Timing: principieel goedgekeurd op 13 juli 2018, definitieve goedkeuring najaar 2018

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

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.2)

Timing: principiële goedkeuring najaar 2018 - gekoppeld aan het globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019

Afstemming huursubsidie en huurpremie

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.2)

Timing: principieel goedgekeurd op 20 juli 2018

Decreet samenwerking SVK's - private actoren (SVK Pro)

Status van het initiatief: opgestart

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.3)

Timing: definitieve goedkeuring najaar 2018

Koepelbesluit samenwerking SVK's - private actoren/Stimulerende maatregelen voor investeringen in de private huurmarkt via SVK's

Status van het initiatief: opgestart

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.3)

Timing: principiële goedkeuring najaar 2018

Actieplan aanpak discriminatie op de private huurmarkt

Status van het initiatief: afgerond

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.1)

Timing: mededeling Vlaamse Regering op 20 juli 2018 – afspraken rond concrete uitwerking van het actieplan in het najaar 2018+ convenant opstellen

MT-wijziging KSH van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging)

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstelling: SD4: de sociale huurmarkt optimaliseren (OD 4.2)

Timing: principieel goedgekeurd op 20 juli 2018

Huurprijsberekening KSH

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstelling: SD4: de sociale huurmarkt optimaliseren (OD 4.3)

Timing: principieel goedgekeurd op 6 juli 2018

Wijziging ADL-besluit

Status van het initiatief: afgerond

Strategische doelstelling: SD5: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (OD 5.1)

Timing: definitief goedgekeurd op 20 juli 2018

Afstemming VAP - renovatiepremie

Status van het initiatief: lopend

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

Timing: principieel goedgekeurd op 20 juli 2018

Evaluatie technisch verslag

Status van het initiatief: lopend

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

Timing: principiële goedkeuring najaar 2018

BVR lokaal woonbeleid

Status van het initiatief: lopend

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

Timing: principieel goedgekeurd op 13 juli 2018

Wijziging Erkenningsbesluit SHM's van 22 oktober 2010 (fase 2 na evaluatie)

Status van het initiatief: afgerond

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

Timing: definitief goedgekeurd op 27 oktober 2017

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: principieel goedgekeurd op 20 juli 2018

Wijziging BVR Beheersvergoeding van 13 januari 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: lopend

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

Timing: principiële goedkeuring najaar 2018

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Status van het initiatief: afgerond

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

Timing: definitief goedgekeurd op 23 maart 2018

Bijlage 2 : Prestatiebegroting

Om de link tussen het gevoerde beleid en de ingezette middelen te versterken en te verduidelijken, wordt deze legislatuur ingezet op het implementeren van prestatiebegroting. Met het oog op een stabiele koppeling tussen het begrotingsdecreet en de beleids- en beheersdocumenten, worden binnen het beleidsveld woonbeleid 5 inhoudelijke structuurelementen geïntroduceerd, nl. thema-overschrijdend instrumentarium, ondersteuning aanbodzijde woningmarkt, ondersteuning vraagzijde woningmarkt, woningkwaliteit en lokaal woonbeleid. Deze inhoudelijke structuurelementen clusteren verschillende OD's, en zijn gekoppeld met begrotingsartikelen:

Inhoudelijk structuurelement	Begrotingsartikel	Operationele doelstelling
Lokaal woonbeleid	QF0-1QDC2SA-WT	Lokaal woonbeleid OD7.1 Lokaal woonbeleid ondersteunen
Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	QF0-1QDC2QA-WT QF0-1QDC2QK-IS QF0-1QDC2QL-IS QF0-1QDC2QM-IS QF0-1QDC2QN-IS QF0-1QDC4QA-WT QF0-1QDC5QK-IS QF0-1QDC5QN-IS QF0-9QDCAQK-OI QF0-9QDCTQA-OW	Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt OD1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie OD1.2 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd OD2.1 Sociale koop en kavels OD4.5 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid OD7.3 Ondersteuning woonactoren OD7.5 Transparante financiering
Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	QF0-1QDC2PA-WT QF0-1QDC2PB-WT QF0-1QDC2PI-IS QF0-1QDC2PJ-IS QF0-1QDC5PJ-IS	Ondersteuning vraagzijde woningmarkt OD2.2 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen OD2.3 De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren OD3.2 Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid OD4.1 Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen OD4.2 Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning OD4.3 Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen
Thema-overschrijdend instrumentarium	QF0-1QDC2TA-PR QF0-1QDC2TA-WT QF0-1QDC4TA-WT QF0-9QDCTTA-OW	Thema-overschrijdend instrumentarium OD3.1 De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur OD3.3 Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken OD4.4 Samenleven in sociale woonwijken OD5.1 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd OD5.2 Armoedebestrijding OD5.3 Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen OD5.4 De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren OD7.2 Performantie woonactoren stimuleren OD7.4 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren OD7.6 Creatie van beleidsdomein Omgeving OD7.7 Advisering door de Vlaamse Woonraad OD7.8 Onderbouwd beleid versterken OD7.9 Klantvriendelijke dienstverlening
Woningkwaliteit	QF0-1QDC2RA-WT QF0-1QDC4RA-WT QF0-9QDCTRA-OW	Woningkwaliteit OD6.1 Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren OD6.2 Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

Bijlage 3 : lijst van de decreetsevaluaties die al in de lopende zittingsperiode zijn uitgevoerd, met een toelichting over het gevolg dat de Vlaamse Regering heeft gegeven aan de conclusies van die evaluaties of van plan is eraan te geven.

Evaluatie van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de VWC

Het Regeerakkoord, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen bevatten het voornemen om de sociale huurreglementering te vereenvoudigen en de lokale autonomie te verhogen.

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de VWC legt de basisbepalingen vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Titel VII krijgt verdere uitvoering in het BVR van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de VWC.

Ter voorbereiding van die aanpassingen werd het Steunpunt gevraagd een evaluatie uit te voeren.

In het onderzoeksrapport van het Steunpunt (Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt) werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie. Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen. Daarna was er een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt. Hoewel de voorstellen die hieruit resulteerden al vergaande implicaties hadden voor de regelgeving en de praktijk, bleek ook dat het combineren van mogelijke voorstellen over thema's heen een nog sterkere vereenvoudiging en bijkomende voordelen zou kunnen bieden. Daarom werd naast de thematische voorstellen ook een gecombineerd (en ingrijpend) voorstel uitgewerkt. De voorstellen werden tijdens een tweede ronde focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder.

Op basis van het onderzoeksrapport werd een voorontwerp van decreet tot wijzigingen van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid opgesteld dat een aantal thematische verbetervoorstellen uit het onderzoeksrapport zal uitvoeren. De meer ingrijpende wijziging (over de thema's heen) was niet meer mogelijk omwille van het reeds gevorderde stadium van de huidige legislatuur (zie OD 4.1 en 4.2).