

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



Zitting 2006-2007

27 oktober 2006

BELEIDSBRIEF

Vlaams Woonbeleid

Beleidsprioriteiten 2006-2007

ingediend door de heer Marino Keulen,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

INHOUD

	Blz.
1. Inleiding	5
2. Een samenhangend pakket aan maatregelen	7
2.1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst	7
2.1.1. Een substantiële renovatiepremie	7
2.1.2. Sociale leningen	10
2.1.3. Sociale kavels en sociale koopwoningen	15
2.1.4. Kooprecht voor de sociale huurder	18
2.1.5. Verzekering gewaarborgd wonen	18
2.2. Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren	21
2.2.1. Betaalbare woningen op de private huurmarkt	21
2.2.1.1. Huursubsidie	21
2.2.1.2. Huurwaarborgfonds	23
2.2.1.3. Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden	24
2.2.1.4. Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur	26
2.2.1.5. Woonbevak	29
2.2.2. Sociale huisvesting	30
2.2.2.1. Aanbod aan sociale woningen	30
A. Sociale huisvesting in cijfers	30
B. Kortere doorlooptijden van sociale woonprojecten	32
C. Een groter aanbod door gezamenlijke projecten	33
D. Alternatieve financiering in de sociale huisvesting	38
E. Beleidsmatig investeringsprogramma	39
2.2.2.2. Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten	40
A. De huidige situatie	40
B. Een propere lei: wegwerken van schulden uit het verleden	41
C. Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten	43
D. Naar sterke maatschappijen	45
2.2.2.3. Uitdovende stelsels	47
2.2.2.4. Meer draagkracht voor de sociale huursector	49
2.2.2.5. Participatie van de bewoners	53
2.2.2.6. Energiekorting voor sociale huurders	53
2.2.2.7. Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting	54
2.3. Woonkwaliteit	56
2.3.1. Woonkwaliteit verbeteren	56
2.3.2. Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij	57

2.4. Woonbeleid op maat	63
2.4.1. Lokale besturen	63
2.4.2. Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand	65
2.4.3. Duurzame en energiezuinige woningen	67
2.4.4. Raakvlakken Wonen-Welzijn	70
2.4.4.1. Algemeen	70
2.4.4.2. Specifieke aandachtspunten.....	70
2.4.5. Levenslang Wonen	72
2.4.6. Raakvlakken Wonen-Inburgering: samenleven in diversiteit	73
2.5. Samenwerking met de federale overheid.....	74
2.6. Internationaal beleid	76
3. Kritische voorwaarden om succesvol te zijn.....	77
3.1. Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling.....	77
3.2. Informatie voor de burger, op maat van de burger	82
3.3. Beter Bestuurlijk Beleid: het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed	84
4. Bijlagen.....	86
4.1. Bijlage 1: Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009	86
4.2. Bijlage 2: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2005-2006	91

1. INLEIDING

De gemeente is de regisseur van het Woonbeleid

Bij de recente gemeenteraadsverkiezingen was “het betaalbaar wonen” een belangrijk thema. Alleen al deze vaststelling bewijst dat bij het opstellen van de Vlaamse Wooncode in 1997 de juiste visie ontwikkeld werd om de gemeenten de rol toe te bedelen van regisseur van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse regering engageerde zich in haar regeerakkoord 2004-2009 om de gemeenten op een positieve manier te stimuleren om deze taak echt op te nemen, samen met alle publieke en private actoren. Het blijft immers onverminderd duidelijk dat de inbreng van de gemeente onontbeerlijk is om te kunnen komen tot een reëel antwoord op de lokale woonbehoeften; een antwoord dat tegelijk optimaal afgestemd is op de veelheid aan noden en initiatieven op allerlei andere vlakken (Stedenbeleid, Welzijn, ...).

Een belangrijke belemmering voor de gemeenten om deze rol op te nemen, ligt momenteel in de structuur van het aangeboden instrumentarium zelf. De mogelijke initiatieven waarin de gemeente een rol kan spelen blijven nog te vaak versnipperd, doordat de verantwoordelijkheden bij uiteenlopende actoren worden gelegd en doordat de procedures naast elkaar door lopen. Dit bemoeilijkt de taak van de gemeente om tot een samenhangend woonbeleid te komen. Ook omgekeerd maakt dit het de overheid erg moeilijk om een beeld te krijgen van het integrale beleid op gemeentelijk niveau of om daarin ondersteuning te kunnen bieden.

Een primordiale doelstelling moet dan ook zijn om de regelgeving in het algemeen zoveel als mogelijk af te stemmen op deze lokale invulling van het beleid. Binnen de sociale huisvesting wil en zal ik hier een belangrijke eerste stap zetten .

In de nieuwe reglementering kaderbesluit sociale huur wil ik de gemeenten inspraak geven inzake toewijzingsreglementen voor sociale huur- en koopwoningen. Een specifieke doelgroepenbenadering zal daarin een rol kunnen spelen: denk daarbij aan woningen voorbehouden voor bejaarden in de nabijheid van rust- en verzorgingstehuizen, aan woonzorgzones of aan het aantrekken van jonge gezinnen naar woonkernen. In datzelfde verband zal ik in de sociale huurreglementering ook mogelijkheden voorzien voor de, weliswaar in een ruimer kader gepositioneerde, aanpak van uitgesproken leefbaarheidsproblemen in bepaalde woonomgevingen.

Om daaraan een invulling te kunnen geven die ook op langere termijn een reëel effect zal bewerkstelligen, zal ik de gemeente een belangrijke rol geven inzake de planning van bouw- en renovatieactiviteiten in het kader van sociale huisvesting. Dit is niet alleen van belang om te kunnen komen tot een doelgroepenbeleid, maar bijvoorbeeld ook wanneer het gaat over de noodzaak tot de opwaardering van bepaalde wijken. Er zal worden gevraagd aan de gemeente om hieromtrent een meerjarenplanning op te stellen, die als kader kan dienen voor de concrete invulling van de initiatieven.

De totstandkoming van de overkoepelende visie om hiertoe te komen wordt verondersteld te gebeuren in samenspraak met alle relevante lokale actoren. Om te stimuleren dat dit overleg op gelijke voet en zonder bijkomende complicaties zou plaatsvinden, zal ik zorgen voor een overkoepelende huurreglementering voor alle initiatiefnemers. Deze moet enerzijds zorgen voor transparantie en gelijke behandeling ten aanzien van de burger, maar moet anderzijds ook een optimale inzet van het in een gemeente beschikbare patrimonium mogelijk maken, onafhankelijk van de feitelijke eigenaar ervan.

Om ten slotte ook de realisatie van de doelstellingen zo soepel mogelijk te laten verlopen, zal ik ervoor zorgen dat de vermelde meerjarenplanning op een transparante manier kan worden omgezet in overkoepelende uitvoeringsprogramma's. Aansluitend daarop worden de procedures erop gericht om

de initiatieven van alle individuele uitvoerders steeds zoveel mogelijk binnen datzelfde plaatje te houden, zodat het overzicht op ieder ogenblik optimaal bewaard blijft. Ondermeer de finale (maar cruciale) financiering wil ik daarom op een uniforme manier en actor-onafhankelijk organiseren, wat een aanzienlijke administratieve vereenvoudiging met zich zal meebrengen.

Het is duidelijk dat de gemeente, om aan dit alles invulling te kunnen geven, een globale visie zal moeten ontwikkelen op het woonbeleid dat ze op korte, middellange en lange termijn wil voeren. Deze visie kan niet beperkt blijven tot sociale huisvesting, maar omvat een veel breder palet, dat evengoed kan en moet gaan over andere initiatieven ter ondersteuning van betaalbaar wonen, de ontwikkeling van nieuwe wijken en de vernieuwing van oude of verloederde buurten, de herbestemming van bestaand patrimonium, het uitbouwen van bepaalde activiteiten in specifieke woonzones, het gebruik van de beschikbare ruimte, enz. Het aspect van de sociale huisvesting maakt daarvan slechts een deel uit. Maar om constructief ingezet te kunnen worden, moet ze wel in dat geheel gepositioneerd worden.

In de ontwikkeling van die globale visie speelt de Vlaamse overheid een belangrijke sturende en ondersteunende rol. Een kader vanuit macroperspectief is immers cruciaal opdat ook de gemeenschappelijke, meer grootschalige belangen en evenwichten gevrijwaard zouden blijven. De beleidslijnen van het Vlaamse gewest zullen dan ook de krijtlijnen uitmaken voor de lokale invulling van visie en planning en uiteindelijk ook voor de verdeling van de beschikbare middelen. Om tegelijk een gemeenschappelijk vocabularium en een gemeenschappelijke onderbouw te verzekeren, zal ook de wetenschappelijke basis die de Vlaamse overheid uitbouwt ter ondersteuning van deze beleidslijnen teruggekoppeld worden naar de gemeenten zelf (die overigens primaire bron zijn van de nodige informatie daartoe). Krijtlijnen en onderbouw samen moeten voor de gemeenten de nodige houvast bieden om te komen tot de formulering van hun beleidsintenties maar evenzeer tot de (wenselijke) motivatie daarvan.

Het is mijn uitdrukkelijke hoop om er met het aanbod van een verbeterd instrumentarium op verschillende niveaus ook effectief toe te komen dat de gemeenten hun rol als regisseur van het woonbeleid veel constructiever dan tot op heden zullen kunnen opnemen. Indien we er nu inderdaad gezamenlijk in slagen om tot een degelijke globale meerjarenplanning te komen op gemeentelijk niveau, die gekaderd kan worden in een Vlaams onderbouwd beleidskader, dan is het zeer waarschijnlijk dat mogelijke opportuniteiten tot verdere optimalisatie van de samenwerking op andere vlakken dan de sociale huisvesting snel zichtbaar zullen worden. Dit kan de efficiëntie van het globale woonbeleid op alle niveaus alleen maar ten goede komen en mede het betaalbaar wonen in Vlaanderen bewerkstelligen.

Het jaar 2007 is, met de nieuwe lokale besturen, zonder twijfel het ideale moment voor de gemeenten om werk te maken van een geïntegreerde meerjarenplanning, waarvan de uitrol in principe van start moet kunnen gaan in 2008 en waarvan de volledige uitwerking ongeveer zou moeten samenvallen met het verloop van de lokale legislatuur.

“De gemeente als regisseur van het woonbeleid” is dan ook een gepast item om mijn beleidsbrief 2006-2007 aan te vatten en hier een duidelijke klemtoon te leggen. De tiende verjaardag van de Vlaamse Wooncode is een symbolisch geschikt moment om een extra inspanning te leveren om de intenties ervan te realiseren.

2. EEN SAMENHANGEND PAKKET AAN MAATREGELEN

2.1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst

2.1.1 Een substantiële renovatiepremie

Met de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) wil ik personen met een bescheiden inkomen ondersteunen bij het uitvoeren van verbeteringswerken. Hiernaast worden bejaarden en personen met een handicap ondersteund om de woning aan te passen aan hun fysieke gesteldheid.

De VAP bestaat sinds 1992. Eind 2003 heb ik het stelsel geactualiseerd (besluit van 28/11/2003):

- een aantal bijkomende werken komen ook in aanmerking voor de premie (voorkomen van CO-intoxicatie, behandelen van optrekkend muurvocht, isolatie aanbrengen)
- de voorwaarde dat de woning van voor 1972 in gebruik genomen moet zijn, werd versoepeld tot een ouderdomsvoorwaarde van 20 jaar
- er werden ook premies voorzien voor eigenaar-verhuurders die hun woning via een sociaal verhuurkantoor verhuren

Vandaag betoelaagt het premiestelsel volgende werken:

- verbeteringswerken: een herstelling of vernieuwing van het dak, van het buitenschrijnwerk (ramen, deuren, rolluiken), van de sanitaire installatie of elektrische installatie, gevelwerken, behandelen van optrekkend muurvocht,
- werkzaamheden om de risico's op CO-intoxicatie te verhelpen (plaatsing verwarmingstoestellen met gesloten verbrandingsruimte, installatie van CV, werken aan een rookafvoerkanaal);
- verbouwingswerken: vergroten van de woon-, kook- en/of slaapruimten overeenkomstig de gezinssamenstelling, indien de woning volgens de normen te klein is;
- aanpassingswerken voor bejaarden en personen met een handicap: werken die betrekking hebben op de aanpassing van de technische of sanitaire installatie of aan de constructie van de woningen, aan de lichamelijke gesteldheid van de bejaarde of gehandicapte bewoner.

Mijn inspanningen om dit stelsel te actualiseren heb ik verdergezet. In 2005 heb ik de VAP geëvalueerd. Het belangrijkste knelpunt bleek de maximuminkomensgrens van 20.000 euro te zijn, zowel voor alleenstaanden als gehuwden of samenwonenden. Dit bedrag werd niet geïndexeerd sinds de inwerkingtreding van het stelsel in 1992. Vandaar dat ik in het voorjaar van 2006 ook dit knelpunt heb weggewerkt. De inkomensgrens werd verhoogd van 20.000 euro tot 25.000 euro. Deze uitbreiding van de inkomensgrenzen is geldig voor aanvragen van na 19 mei 2006. De impact ervan zal waarschijnlijk pas in 2007 gevoeld worden.

Het bedrag van de premie per uitgevoerd werk varieert, al naargelang van het soort werk, van minimum 250 euro tot maximum 1.500 euro:

Verbeteringswerken	Vaste premie
Dakwerken	€1.250
Buitenschrijnwerk	€1.250
Sanitaire installatie	€750
Elektrische installatie	€750
Gevelwerken	€1.500
Behandeling optrekkend muurvocht	€750
Voorkomen CO-intoxicatie:	Vaste premie
Waterverwarmingstoestel, gesloten verbrandingsruimte	€250
Verwarmingstoestel, gesloten verbrandingsruimte	€250/ toestel (max. 3 toestellen)
Installatie of omschakeling naar CV	€1.000

Bouwen, verbouwen, herstellen of aanpassen van een schouw	€500
Verbouwingswerken tgv overbewoning*	50 % van de kost (min. 600, max. 1.250 euro)
Aanpassingswerken**	50 % van de kost (min. 600, max. 1.250 euro)

* uitbreidingswerken aan de woon-, slaap- of kookruimte

**aanpassen van de woning aan de fysieke gesteldheid van de bejaarde of gehandicapte bewoner

Het gemiddelde bedrag van de aanpassings- en verbeteringspremie bedroeg in 2004 1.341 euro, in 2005 bedroeg dit gemiddeld 1.397 euro.

In 2004 werd aan 7.757 begunstigen een premie toegekend en in 2005 aan 8.960 begunstigen, tegenover 6.242 de voorgaande jaren.

Het aantal begunstigen is in 2004 dus gestegen met 25% tegenover de voorgaande jaren, en in 2005 zelfs met 43,5 % tegenover de jaren voor 2004.

Onderstaande tabel geeft voor het jaar 2004 en 2005 een overzicht van de werken waarvoor een premie werd toegekend.

Soort werken	2004 Aantal	2004 %	2005 Aantal	2005 %
Uitbreidings- en/of aanpassingswerken	533	5,77%	959	7,08%
Dak	2.256	24,43%	2.669	19,70%
Buitenschrijnwerk	3.218	34,85%	3.968	29,29%
Gevelwerken	209	2,26%	430	3,17%
Optrekkend muurvocht	113	1,22%	212	1,56%
Sanitaire installatie	1.121	12,14%	1.774	13,09%
Elektrische installatie	516	5,59%	947	6,99%
CO: waterverwarming	222	2,40%	367	2,71%
CO: 1e verwarm toestel (gesl.verbrandingsruimte)	116	1,26%	294	2,17%
CO: 2e verwarm toestel (gesl verbrandingsruimte)	11	0,12%	19	0,14%
CO: 3e verwarm toestel (gesl verbrandingsruimte)	3	0,03%	7	0,05%
CO: plaatsen CV	742	8,04%	1.416	10,45%
CO: Rookafvoerkanaal	173	1,87%	487	3,59%
Totaal	9.233	100%	13.549	100%

In 2004 werd voor in totaal 9.233 werken een premie toegekend. Dit aantal ligt hoger dan het aantal begunstigen (7.757) doordat de begunstigen een premie voor meerdere werken kunnen ontvangen. In 2005 is dit cijfer fors gestegen tot 13.549 verschillende werken waarvoor een premie werd toegekend. De reden van deze toename ligt voornamelijk bij de wijziging van de verbeterings- en aanpassingspremie eind 2003, waarvan de effecten pas echt begonnen te werken in de tweede helft van 2004 en vooral in 2005.

De belangrijkste categorieën van verbeteringswerken zijn in 2005:

- buitenschrijnwerk: 3.968 premies,
- dak: 2.669 premies,
- sanitaire installatie: 1.774 premies.

Van de werken die ik in 2003 heb toegevoegd, zijn de meeste toekenningen gebeurd voor werken ter voorkoming van CO-intoxicatie:

- centrale verwarming: 1.416 premies,
- rookafvoerkanaal: 487 premies,
- waterverwarmingstoestel: 367 premies,
- verwarmingstoestellen: 320 premies.

In de evaluatie van 2005 kwam er nog een ander knelpunt boven, namelijk de nood aan afstemming tussen de aanpassingspremie voor personen met een handicap en de tegemoetkoming van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). De regelgeving van het VAPH heeft een aanvullend karakter, wat erop neerkomt dat personen met een handicap eerst alle mogelijke andere tegemoetkomingen moeten aangevraagd hebben, vooraleer beroep te kunnen doen op het VAPH. Concreet: een persoon met een handicap die zijn woning wil aanpassen, dient eerst een aanpassingspremie aan te vragen vooraleer men zich tot het VAPH kan wenden. Daarom wordt ervoor geopteerd om deze groep niet meer in aanmerking te laten komen voor de aanpassingspremie. Deze optie heb ik in 2006 voorbereid en besproken met de minister bevoegd voor welzijn. Bedoeling is dat dit in 2007 wordt uitgevoerd. In de praktijk betekent dit voor personen met een handicap een sterke administratieve vereenvoudiging, gezien zij hierdoor zich rechtstreeks tot het VAPH kunnen richten en niet meer genooddaakt zijn om ook een aanvraag voor de aanpassingspremie te moeten indienen, terwijl de tegemoetkoming die verkregen kan worden, dezelfde blijft.

Globaal gezien bewijst de verbeterings- en aanpassingspremie zijn nut voor kleinere werken aan oudere woningen, in het bijzonder om het comfortpeil op te trekken en de installaties te vernieuwen. Het is ook een relatief eenvoudig instrument om particulieren te steunen bij het in standhouden en verbeteren van hun woning. Structurele of bouwfysische werken worden niet gesubsidieerd door de VAP. Om het renovatiebeleid meer slagkracht te geven, zal ik in 2007 een substantiële renovatiepremie creëren voor structurele werken die de bouwfysische toestand van de woning verbeteren.

De nieuwe substantiële renovatiepremie, van maximaal 10.000 euro, zal in 2007 in werking treden.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- inkomensgrens: het netto belastbaar inkomen om een aanvraag te kunnen doen mag niet hoger zijn dan 50.000 euro voor samenwonenden en 35.000 euro voor alleenstaanden.
- het investeringsbedrag van de renovatie moet minimum 10.000 euro bedragen. De werken moeten uitgevoerd worden door een geregistreerde aannemer, maar ook doe-het-zelvers mogen de werken uitvoeren. Zij moeten dan de facturen van hun bouwmaterialen voorleggen
- enige woning: enkel eigenaars-bewoners die geen andere woning hebben, komen in aanmerking. Uitzonderingen zijn eigenaars die hun woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.
- enkel oudere woningen: de te renoveren woning moet minimaal 25 jaar oud zijn.
- plafond: voor de renovatiepremie mogen facturen worden samengeteld. De hoogte van de premie wordt vastgesteld op maximaal 30% van de investeringskost, met een plafond van 10.000 euro.
- terugwerkende kracht: voor de berekening van de premie kunnen ook facturen vanaf 1 januari 2006 in aanmerking genomen worden
- voor de renovatiepremie heb ik een budget van 50 miljoen euro voorzien.

De renovatiepremie zal ook aangevraagd kunnen worden door eigenaars-verhuurders die hun woning voor minimaal negen jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). Hierdoor zal deze premie ook functioneren als een effectief en doelgericht instrument voor de renovatie van dit segment van de huurmarkt (Zie ook punt 2.2.1.3 "Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden").

In het regeerakkoord wordt aangekondigd dat in het kader van de administratieve vereenvoudiging er onderzocht zal worden of de renovatiepremie automatisch gekoppeld kan worden aan het verlenen van een bouwvergunning. Om echter in aanmerking te komen voor de premie, dient de aanvrager te voldoen aan verschillende voorwaarden, onder meer op vlak van inkomen en te betoelagen werken. Doordat er bij de aanvraag van de premie moet geverifieerd worden of de aanvrager aan de verschillende voorwaarden voldoet, is een automatische koppeling tussen de bouwvergunning en de renovatiepremie niet mogelijk.

Ik heb het budget voor de verbeterings- en aanpassingspremie verhoogd van 15.425.000 euro in 2005 tot 16.450.000 euro in 2006 om tegemoet te kunnen komen aan de uitbreiding van de doelgroep na de verhoging van de inkomensgrens.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de verbetering en de aanpassing van een woning	€16.450.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

Het budget voor de verbeterings- en aanpassingspremies voor 2007 is identiek aan het budget van 2006.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de verbetering en de aanpassing van een woning	€16.450.000,00

Voor de nieuwe renovatiepremie heb ik een budget voorzien van 50 miljoen euro voor 2007.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	5307	Tegemoetkoming voor renovatie van een woning	€50.000.000,00

2.1.2 Sociale leningen

Sociale leningen worden in het Vlaamse Gewest aangeboden door:

- het Vlaams Woningfonds (VWF),
- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW),
- de erkende kredietmaatschappijen (EKM's).

Marktaandeel

In onderstaande tabel geef ik voor elk van deze drie kanalen de evolutie weer inzake verleden leenakten. Indien de sector van de sociale leningen op dit vlak in zijn geheel wordt bekeken, is de daling die werd ingezet in 2002 de belangrijkste vaststelling. Vooral in 2004 was er sprake van een opmerkelijke afname.

Kijken wij naar de evolutie inzake kredietvolume, dan kan eenzelfde algemene vaststelling gemaakt worden, al is het zo dat de daling hier een jaar later werd ingezet. In 2002 was er, ondanks het dalend totaal aantal leenakten, toch nog sprake van een stijging in kredietvolume dankzij het hoger gemiddeld ontleend bedrag. Ik stel ook vast dat het kredietvolume bij het VWF in 2005 opnieuw significant gestegen is ondanks de terugval in aantal verleden leenakten. Dit kan verklaard worden door de afschaffing van het absoluut maximum leningsbedrag bij deze instelling in de loop van 2005. Hierdoor kunnen ontleners nu doorgaans tot 100% van de verkoopwaarde ontlene bij het VWF, daar waar zij

	VWF		VMSW		EKM's		Totaal	
	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume
2000	2.039	€129.928.975,08	1.230	€90.664.850,43	2.100	€112.874.033,10	5.369	€333.467.858,61
2001	2.209	€161.628.331,38	1.617	€127.036.390,00	2.137	€125.421.416,81	5.963	€414.086.138,19
2002	2.124	€159.770.009,92	1.414	€119.960.972,90	2.223	€143.400.171,23	5.761	€423.131.154,05
2003	1.760	€132.697.229,72	1.246	€109.086.749,00	2.514	€170.957.487,66	5.520	€412.741.466,38
2004	1.471	€113.904.096,70	1.225	€119.588.553,00	1.809	€127.067.100,72	4.505	€360.559.750,42
2005	1.429	€129.695.324,07	846	€85.314.921,00	2.099	€146.127.507,00	4.352	€361.137.752,07

Bron: VWF, VMSW, vzw Sociaal Woonkrediet, vzw Vereniging voor Sociale Huisvesting.

in het verleden gebonden waren aan een absoluut maximum van om en bij de 90.000 euro.

Een belangrijke vaststelling is dat het kredietvolume van het sociaal woonkrediet in 2005 ongeveer status quo bleef ondanks de daling in aantal leenakten.

Hoe evolueerde het aandeel van het sociaal woonkrediet als onderdeel van de totale hypothecaire kredietmarkt?

	Totaal kredietvolume BVK-leden (België, in mio eur)	Totaal kredietvolume Vlaams Gewest (in mio eur)	Aandeel sociaal woonkrediet in totaal Vlaams Gewest
2000	8.693	5.795	5,75%
2001	8.753	5.835	7,10%
2002	10.423	6.949	6,09%
2003	16.319	10.879	3,79%
2004	15.950	10.633	3,39%
2005	23.832	15.888	2,27%

Bron: UPC-BVK. Eigen bewerking voor cijfers Vlaams Gewest.

De opmerkelijke conclusie is dat ten opzichte van het piekjaar 2001 het aandeel van het sociaal woonkrediet in de Vlaamse hypothecaire kredietmarkt meer dan gehalveerd blijkt. In eerste instantie kan het gedaalde marktaandeel toegeschreven worden aan de sterke heropleving van herfinancieringsleningen in 2003 en 2004. Daar waar deze leningen in 2001 en 2002 op de hypothecaire kredietmarkt een aandeel halen van nauwelijks 6 %, is dit in 2003 plots gestegen tot meer dan 20 %. Daar tegenover staat dat het VWF enkel onder bepaalde voorwaarden bestaande hypothecaire schulden kan overnemen. Bij veel EKM's is de overname van bestaande leningen om technische redenen eerder moeilijk omdat het waarborgenbesluit van 11 januari 1995 geen gewestwaarborg op herfinancieringsleningen voorziet en omdat tot maart 2005 de kredietmaatschappijen die hun funding bij Fortis Bank verkregen de herfinancieringsleningen via eigen middelen moesten toestaan. Bij de VMSW is de mogelijkheid tot herfinancieren zelfs helemaal uitgesloten. Voorts was er in 2005 op de kredietmarkt opnieuw een sterk verhoogde interesse voor aankoopverrichtingen waar te nemen. Het sociaal woonkrediet is hierin aanvankelijk niet kunnen volgen wegens onaangepaste maximum verkoopwaarden, en ook omdat commerciële kredietinstellingen met rentevoeten schermde die de sociale rentevoeten benaderden, en daar in sommige gevallen zelfs onder doken.

Huidige tendens

2005 dient beschouwd te worden als een overgangsjaar voor het sociaal woonkrediet. Ik heb verscheidene maatregelen genomen die de slagkracht van de sector ten goede komen, en waardoor men zich opnieuw ten volle kan richten tot woonbehoeftige gezinnen. De eerste resultaten hiervan zijn nu reeds zichtbaar, en naar de toekomst toe zal het positieve effect van deze maatregelen zich nog versterken.

Positief is alvast het gestegen kredietvolume bij het VWF. Medio 2005 kregen ontleners bij het VWF meer mogelijkheden qua ontleenbaar bedrag, waardoor zij minder snel verplicht zijn een aanvullende lening bij een commerciële kredietinstelling af te sluiten. Dit heeft ertoe geleid dat het gemiddeld ontleend bedrag bij het VWF van 2004 op 2005 steeg met meer dan 17%. Voor 2006 verwacht ik hier nog een verdere stijging aangezien het effect zich dan over een heel jaar zal voordoen.

Daarnaast moet ook opgemerkt worden dat op 9 december 2005 het besluit van de Vlaamse regering betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, in werking trad. Dankzij dit besluit heb ik uitvoering gegeven aan de eerder in 2005 decretaal vastgelegde uitbreiding van de doelgroep van het

VWF naar gezinnen met 1 kind ten laste. Dit besluit van de Vlaamse regering van 9 december 2005 voerde tevens een significante verhoging van de maximum verkoopwaarde van de woning door, omdat dit (niet-geïndexeerde) maximum de voorbije jaren flink was uitgehold door de fel gestegen prijzen op de woningmarkt. Voorheen kon een gezin met twee kinderen ten laste enkel bij het VWF terecht in zoverre de verkoopwaarde van de woning niet hoger lag dan 137.120 euro. Met ingang van 9 december 2005 werd dit maximum opgetrokken tot 160.000 euro voor een gezin met een of twee kinderen ten laste. Voor bijkomende kinderen ten laste geldt een verhoging van dit maximum met telkens 5%.

Uit de maandelijkse vastleggingen van het VWF leid ik af dat ontleners actief gebruik maken van deze nieuwe mogelijkheden. In 2004 bedroeg de gemiddelde maandelijkse vastlegging bij het VWF nog minder dan 10 miljoen euro. Over 2005 steeg dit gemiddelde reeds naar een kleine 12 miljoen euro, en als de huidige trend zich in 2006 verderzet, verwacht ik een gemiddelde dat ruim boven 15 miljoen euro uitkomt. Hiermee heb ik de rol van het VWF binnen het sociaal woonbeleid versterkt. Naarmate de bekendheid van dit initiatief verder doordringt bij de Vlaamse huishoudens, zal overigens nog meer kracht van deze maatregel uitgaan.

Voor de EKM's zijn er eveneens positieve evoluties. De gestegen leningproductie in 2005 valt weliswaar in grote mate toe te schrijven aan de overname van eigen, bestaande leningen, en als dusdanig niet aan nieuwe productie. Voor de sector van de EKM's in het algemeen gold in 2005 dat de nieuwe productie lager lag dan deze tijdens het voorgaande jaar. De rentepolitiek van heel wat grootbanken weegt nog steeds zwaar door op het resultaat van de meeste EKM's. Toch stel ik vast dat de EKM's met de nodige schaalgrootte en zin voor dynamisme zich wel staande wisten te houden, en in 2005 zelfs een beter resultaat optekenden dan tijdens de voorgaande jaren. Dit wijst er nogmaals op dat men als EKM met het nodige professionalisme, en mede dankzij de gewestwaarborg op de sociale leningen, een meerwaarde kan bereiken voor het sociaal woonkrediet.

In de nabije toekomst zal ik de concurrentiekracht van de EKM's nog verder vergroten door middel van een gewestwaarborg op hun funding. Zowel de VMSW als het VWF genieten reeds van een dergelijke waarborg, en ondertussen werd na uitgebreid overleg ook aan de sector van de EKM's een voorstel tot gewestwaarborg op de funding overgemaakt. Indien de EKM's ingaan op dit voorstel, dan zullen zij zich goedkoper kunnen financieren, wat dan weer leidt tot lagere sociale rentevoeten.

De terugval in productie was in 2005 het meest opvallend bij de VMSW. Net zoals het VWF, heeft de VMSW sinds 2001 een terugval in leningproductie gekend, in dit geval vooral te wijten aan de beperkte leningsbedragen voor de bouw of aankoop met renovatie van woningen op de private markt. In de loop van 2005 besliste de raad van bestuur van de VMSW daarom tot tweemaal toe de maximum ontleenbare bedragen aan te passen. Gelet op het relatief beperkte volume van het investeringsprogramma, werd echter tevens beslist om een exclusiegrens van 130.000 euro in te voeren. Woningen met een aankoop prijs hoger dan 130.000 euro kwamen dus niet in aanmerking voor belening. Al vrij snel werd duidelijk dat dit gegeven te restrictief werkte. Ondertussen heeft de raad van bestuur van de VMSW deze exclusiegrens aangepast en afhankelijk gemaakt van de gezinstoestand. Voor de aankoop van een private woning in combinatie met het uitvoeren van werkzaamheden kan men thans 130.000 euro lenen, te verhogen met 6.500 euro per persoon ten laste, per ascendent die reeds langer dan 6 maand inwoont, en indien het jongste kind jonger dan 6 is. Wie na deze optelsom geen 140.000 euro bereikt, kan een lening krijgen van 140.000 euro voor de aankoop. In het andere geval kan het hogere bedrag ontleend worden. De exclusiegrens is gelijk aan het maximum bedrag dat kan geleend worden voor de aankoop, en ligt dus steeds minstens 10.000 euro hoger dan de oude grens. Daarnaast kan men nog lenen voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarbij het leningsbedrag beperkt is tot de kostprijs van deze werken, met een minimum van 25.000 euro voor huizen en 15.000 euro voor appartementen. Voor de overige verrichtingen blijven de oude maxima behouden.

Studieopdracht ter harmonisering van de sector

Sociale leningen zijn een efficiënte vorm van ondersteuning voor wie een eigen woning wenst. Zowel het VWF, de VMSW, als de EKM's beschikken echter elk over hun eigen regelgeving, en dus meteen

ook hun eigen leningsmodaliteiten, werkwijze en zelfs financieringsmethode. Voor de ontleners is het niet gemakkelijk om een goed beeld te krijgen van de verschillende mogelijkheden.

Vandaar dat ik de drie sociale leningstelsels intern aan een grondige analyse heb onderworpen. Alle verschilpunten tussen de VMSW, het VWF en de EKM's werden opgelijst, en liggen aan de basis van een onderzoeksopdracht die ik in april 2006 heb toegewezen aan het studiebureau PKF Bedrijfsrevisoren. PKF kreeg de opdracht om een voorstel uit te werken dat het sociaal woonkrediet doorzichtiger en gemakkelijker bereikbaar maakt voor de kandidaat-ontlener.

De efficiëntie vergroten

In de nabije toekomst vind ik het prioritair om de efficiëntie van de sociale lening als instrument van het woonbeleid te behouden en zelfs te vergroten. De eerste stappen hiertoe werden reeds gezet.

Uit de sector van de EKM's blijkt duidelijk dat het net de maatschappijen met de nodige schaalvoordelen, gekoppeld aan een actief optreden op de kredietmarkt, zijn die de beste resultaten kunnen voorleggen. Ik zal schaalvergroting in deze sector daarom stimuleren door het opleggen van bepaalde erkenningsvoorwaarden zoals een minimum vereist kapitaal en jaarlijkse leningproductie.

Van de sociale lening wil ik een nog veel slagkrachtiger instrument maken dat nog beter gericht wordt naar de doelgroep. Uit het leningenbestand van de VMSW blijkt bijvoorbeeld dat een deel van de ontleners in aanmerking kwam voor een lening bij het VWF, tegen betere voorwaarden. En omgekeerd: sommige van de ontleners bij het VWF waren beter af geweest bij de VMSW. Voor de ontleners met het hoogste inkomen bij de VMSW en het VWF geldt dan weer dat zij waarschijnlijk een lagere rentevoet hadden kunnen krijgen bij de EKM's.

Een dergelijke vaststelling wijst op het bestaan van een aantal conflicten inzake leningsmodaliteiten, en op het bestaan van grijze zones, zowel voor de aanbieders van de sociale leningen als voor de ontleners zelf. Zowel het VWF als de VMSW hebben bijvoorbeeld binnen hun inkomensgrenzen behoefte aan ontleners met een relatief hoog inkomen. Dergelijke ontleners hebben een hogere rentevoet, en daar gaat een zekere mate van solidariteit van uit met de lagere inkomensgroepen. Indien enkel de laagste inkomens bij het VWF en de VMSW een lening zouden aanvragen, dan zou het financieringssysteem van deze instellingen niet meer sluitend zijn. Nochtans kunnen de meeste ontleners met een hoger inkomen beter een beroep doen op een EKM.

Indien de sociale ontleners uiteindelijk niet terechtkomt bij de voor hem meest geschikte instelling, die hem de beste formule kan aanbieden, dan wijst dit op actoren die, mede door de verschillen in regelgeving, niet optimaal op elkaar ingesteld zijn. Het hoeft dan geen verbazing te wekken dat de ontleners zelf door de bomen het bos niet meer ziet. Voor de ontleners zou het geheel in elk geval een stuk doorzichtiger zijn indien hij terecht kon bij één instantie, aan één loket, waar hem op basis van zijn profiel onmiddellijk de formule wordt aangeraden die het beste bij hem past. De studieopdracht die ik toevertrouwd heb aan PKF sluit hierbij aan en moet de eerste concrete aanbevelingen leveren.

Op korte termijn wil ik de samenwerking tussen het VWF, de VMSW en de EKM's verhogen. De eerste aanzetten hiertoe heb ik reeds gegeven. Zo heb ik een overeenkomst bereikt met de VMSW, waarbij de VMSW de maximum leningsbedragen naar analogie met het VWF aanpast in functie van de gezinssamenstelling (aantal personen ten laste, leeftijd jongste kind, inwonende ascendenten).

Daarnaast heb ik een rekenmodule ontwikkeld die zal aansluiten op de Premiezoeker. Particulieren die gebruik maken van de Premiezoeker, en die in aanmerking komen voor een lening bij zowel de VMSW als het VWF, zullen aan de hand van deze rekenmodule kunnen nagaan waar zij de voordeligste rentevoet kunnen bekomen. Ik heb zowel de VMSW als het VWF betrokken bij de ontwikkeling van deze rekenmodule. Zij zullen actief gebruik maken van dit instrument, waardoor ontleners die elders voordeliger af zijn, efficiënt kunnen doorverwezen worden.

Dit zijn reeds de eerste stappen ter verhoging van de efficiëntie van het sociaal woonkrediet, met als uiteindelijke doelstelling om te komen tot één kanaal van waaruit onmiddellijk, op basis van het profiel van de ontleners, het juiste maatpakket wordt aangeboden.

PR	BA	Tekst	NGK 2006	GVK 2006	GOK 2006	MAC 2006
62.4	3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het VWF van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het Gewest valt	€34.011.000,00	/	/	
62.4	5112	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de VHM voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen	/	€20.043.000,00	€14.477.000,00	
62.4	9932	Machtiging VWF				€244.248.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007	GVK 2007	GOK 2007	MAC 2007
62.4	3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het VWF van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het Gewest valt	€31.713.000,00	/	/	
62.4	5112	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de VHM voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen	/	€24.084.000,00	€20.148.000,00	
62.4	9932	Machtiging VWF				€247.510.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

GOK: gesplitst ordonnanceringskrediet

MAC: machtiging

De subsidie 2007 aan de VMSW komt overeen met een investeringsvolume van 126.670.991 euro.

2.1.3 Sociale kavels en sociale koopwoningen

Mijn beleid ter stimulering van eigendomsverwerving zal worden voortgezet.

Het jaarlijks aantal nieuwe sociale koopwoningen zal ik op peil houden en indien mogelijk laten stijgen.

Cijfergegevens aantal verkochte sociale koopwoningen:

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Antwerpen	311	160	108	111	149	87	100	137	81
Limburg	242	136	109	87	166	228	158	195	176
Oost-Vlaanderen	165	154	151	186	142	181	77	151	124
Vlaams Brabant	117	80	60	47	83	46	68	72	53
West-Vlaanderen	232	94	94	147	131	107	117	165	104
TOTAAL	1067	624	522	578	671	649	520	720	538

Cijfergegevens aantal verkochte sociale kavels :

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Antwerpen	2	0	0	10	25	0	0	3	23
Limburg	54	32	53	44	18	22	13	1	6
Oost-Vlaanderen	54	14	0	13	54	34	17	22	29
Vlaams Brabant	0	13	53	22	2	0	0	0	0
West-Vlaanderen	63	63	48	53	60	65	17	45	8
TOTAAL	173	122	154	142	160	121	47	71	66

De daling van het aantal verkochte sociale kavels is hoofdzakelijk te wijten aan het feit dat de beschikbare bouwrijpe grondreserve de laatste jaren is afgenomen en dat deze hoofdzakelijk wordt aangewend voor de bouw van koopwoningen in groepsverband.

Op mijn voorstel is **een nieuw overdrachtenbesluit is** goedgekeurd op 29 september 2006.

Het besluit regelt onder meer de voorwaarden voor inschrijving en toewijzing van sociale koopwoningen en sociale kavels. De belangrijkste krachtlijnen zijn:

Invoering van de open registers

Een belangrijke wijziging tegenover de huidige regeling betreft het inschrijvingssysteem. Zogenaamde 'kampeertoestanden' voor de zetel van de sociale huisvestingsmaatschappij zullen voortaan definitief tot het verleden behoren.

Daar waar voorheen registers werden aangelegd per project, worden er nu inschrijvingsregisters aangelegd per gemeente of per werkgebied, zelfs al zijn er geen concrete bouwplannen of

grondvoorraden voorhanden binnen het werkgebied. Ook kan een maatschappij kiezen voor het openen van een specifiek register in functie van de aard van het te verkopen onroerend goed, bijvoorbeeld voor appartementen of eengezinswoningen met een bepaald aantal slaapkamers. Deze aanpassing heb ik doorgevoerd na overleg met de sector van de sociale koopmaatschappijen en hun koepelorganisatie VLEM (Vlaamse Erkende Maatschappijen). Dit moet de gekende kampeertoestanden van wachtenden voor de burelen van de betreffende maatschappijen tegen gaan. Kandidaten zullen zich altijd kunnen inschrijven op een inschrijvingslijst voor een sociale koopwoning of kavel, ook al zijn er op dat moment geen concrete projecten gepland voor de nabije toekomst. Belangrijk is tevens te vermelden dat een kandidaat-koper zich, in tegenstelling tot vroeger, op een onbeperkt aantal registers kan laten inschrijven, daar waar vroeger het maximum 5 bouwplaatsen was. (Zie ook punt 2.1.4 “Kooprecht voor de sociale huurder”).

Woonbehoeftecriterium

Ik heb de definitie van woonbehoefte strenger gesteld. Al op de datum van inschrijving in het inschrijvingsregister moet men voldoen aan zowel de bezits- als inkomensvoorwaarde en dus niet meer op datum van toewijzing. De afwijkingen op de bezitsvoorwaarde heb ik behouden.

Als inkomens- en bezitsvoorwaarde wordt gesteld:

Met betrekking tot de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels wordt de kandidaat-koper als woonbehoefte beschouwd als hij op referentiedatum aan de volgende voorwaarden voldoet:

1° op basis van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting blijkt dat hij een inkomen heeft van minimaal 7.160 euro en maximaal :

- a) 28.630 euro voor alleenstaanden;
- b) 42.940 euro voor gehuwden en samenwonenden, verhoogd met 2.860 euro per persoon ten laste;
- c) 42.940 euro voor alleenstaanden met één persoon ten laste, verhoogd met 2.860 euro per persoon ten laste, vanaf de tweede persoon ten laste;

2° hij geen andere woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, met uitzondering van de woning in mede-eigendom van de kandidaat-koper waarvoor de echtscheiding werd ingeleid overeenkomstig artikel 1254 van het Gerechtelijk Wetboek. Deze uitzondering geldt enkel op datum van inschrijving. Als de kandidaat-koper bij de definitieve regeling van de echtscheiding eigenaar wordt van die woning, wordt hij geschrapt uit het register.

Invoeren van een minimum inkomensgrens bij de inkomensvoorwaarde

De kandidaat-koper moet minstens een inkomen van 7.160 euro hebben. Hiermee wil ik de kandidaat-koper beschermen tegen overmoedige financiële beslissingen. Met dit signaal wordt ook de doelgroep van de pas afgestudeerden ontmoedigd, gezien deze niet als meest prioritaire doelgroep van het sociaal woonbeleid worden beschouwd. Mijn doelgroep bestaat uit die personen die er niet in slagen via een bescheiden inkomen een woning op de private markt te verwerven.

Nagaan bezitsvoorwaarde onroerend goed

Het nagaan van het al dan niet in volle eigendom hebben van een onroerende goed in een land behalve België, blijft een heikel en moeilijk punt bij de controle van de bezitsvoorwaarde. Het enige en bestaande middel is de verklaring op eer. Echter werd vaak vastgesteld dat er nogal lichtzinnig werd omgesprongen met het afleggen van een dergelijke verklaring op eer. Vandaar dat de kandidaat-koper een verklaring op eer moet afleggen inzake de onroerende bezitsvoorwaarde in een land behalve België, dewelke wordt bijgevoegd aan de authentieke verkoopsakte. Mocht blijken dat deze verklaring op eer frauduleus is, dan wordt de verkoop van rechtswege ontbonden. Met deze strenge sanctie wens ik een duidelijk signaal te geven dat het manifest verzwijgen van het hebben van een eigendom zeer ernstige gevolgen kan hebben en als frauduleus wordt bestempeld. Voor de controle van de bezitsvoorwaarde in België blijft de gebruikelijke procedure geldig van een afschrift van het kadaster.

Mogelijkheid van inbrengen van onroerend goed in sociaal patrimonium

Aansluitend bij het vorige punt is een belangrijke wijziging bij de uitzonderingsmaatregelen op het eigendomsbezit de mogelijkheid van een kandidaat-koper om zijn woning ofwel te verkopen aan de

sociale huisvestingsmaatschappij ofwel gedurende 20 jaar ter beschikking te stellen. Idee achter deze piste is om (voornamelijk) 55-plussers de mogelijkheid te geven door te schuiven naar het sociaal patrimonium én tegelijk hun woning te laten inbrengen in het sociaal huurpatrimonium. Zo wordt bij de verkoop aan die specifieke doelgroep een andere woning ingebracht.

Indien de kandidaat-koper van deze mogelijkheid wenst gebruik te maken, kan hij – indien hij voldoet aan de voorwaarden – een bijzondere sociale lening krijgen voor het resterende saldo na verkoop van de woning of vergoeding voor de woning. De terbeschikkingstelling gebeurt tevens bij authentieke akte waarin de rechten en plichten van zowel de eigenaar als de geïnteresseerde sociale huisvestingsmaatschappij worden opgenomen, evenals de specifieke verbintenissen waarover de beide partijen het eens zijn.

Invoering van volume- en oppervlaktenormen

Mijn basisdoelstelling bij de verkoop van sociale en middelgrote kavels is om betaalbare grond ter beschikking te stellen aan woonbehoeftigen en kandidaat-kopers met een bescheiden inkomen. Ik vernam echter dat vele sociale huisvestingsmaatschappijen, vaak met enige vorm van wrevel, vaststelden dat de gronden aangewend worden voor de bouw van een woning die vaak niet onder de term ‘bescheiden’ te klasseren is. De sector stelde mij dan ook de vraag om toch bindende volume- en oppervlaktenormen in het besluit op te nemen. Zo wordt er een maximaal bouwvolume opgelegd voor woningen op een sociale kavel (Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dat 550m³, te verhogen met 25m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste) en voor woningen op een middelgrote kavel (Het volume van de op te richten woning mag niet meer bedragen dat 650m³, te verhogen met 25m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste).

Tevens worden er – in afstemming met de op til zijnde wijzigingen inzake het Decreet Ruimtelijke Ordening – oppervlaktenormen ingevoerd voor de grootte van de percelen. Zo mag een sociale kavel niet groter meer zijn dan 5 are en een middelgrote kavel niet groter dan 7,5 are.

Bindende termijnen voor behandelen bezwaarschriften

Ik heb een bindende termijn ingevoerd voor het behandelen van bezwaarschriften. Een kandidaat-koper die voldoet aan de voorwaarden en zich benadeeld voelt, kan binnen de zes maanden na datum van de betwiste toewijzing beroep aantekenen bij de toezichthouder. Deze oordeelt over de ontvankelijkheid van het beroep en bezorgt zijn advies aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij. Belangrijkste inhoudelijke toevoeging: wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij aan de indiener van het hoger beroep binnen zestig dagen geen gemotiveerd antwoord betekent, wordt het beroep geacht ontvankelijk en gegrond te zijn. Vroeger was er geen bindende termijn bepaald.

Weigering van een toegewezen woning of kavel

In tegenstelling tot vroeger kan de kandidaat-koper slechts één keer in plaats van de vroegere twee keer weigeren wanneer hem een woning of kavel wordt toegewezen die aan zijn keuze qua ligging, type respectievelijk grootte beantwoordt.

Verhoging inschrijvingsgeld voor opname op een register

Waar vroeger het inschrijvingsgeld voor de opname op het register 25 euro bedroeg, heb ik dit opgetrokken tot 50 euro en dit om het aantal inschrijvingen af te remmen. Door het inschrijvingsgeld te verhogen, verwacht ik dat de kandidaat-koper zich enkel zal inschrijven op de voor hem meest gunstige lijst, eerder dan op een veelvoud van lijsten.

Invoeren boeteclausule bij sociale kavels en middelgrote kavels

Ik heb een boeteclausule ingevoerd voor zowel de sociale als de middelgrote kavels en dit wanneer de op te trekken woning op het betreffende terrein niet binnen de vier jaar winddicht is. Voor de sociale kavel wordt de boeteclausule op maximum 2/3 van de verkoopprijs gesteld, voor de middelgrote wordt dit op ½ van de verkoopprijs gesteld.

2.1.4 Kooprecht voor de sociale huurder

Om het bezit van een eigen woning voor de sociale huurder te stimuleren, heeft de zittende huurder mits te voldoen aan een aantal voorwaarden, het recht om de gehuurde woning aan te kopen. Volgens mij kan eigendomsverwerving leiden tot een grotere betrokkenheid bij de eigen woning en de woonomgeving. Bovendien kan het creëren van een sociale mix van huurders en eigenaars op de leefbaarheid en levendigheid van een woonwijk een gunstig effect uitoefenen. Het bezit van een eigen woning geeft de burger meer zeggenschap, maakt hem weerbaarder, en is één van de beste investeringen voor de toekomst.

Het decreet van 15 juli 2005, tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders (B.S., 12 september 2005), vormt de decretale basis voor dit kooprecht. Het decreet bepaalt de voorwaarden voor het verwerven van de gehuurde woning. Zo heeft de zittende huurder het recht om de gehuurde woning aan te kopen, op voorwaarde dat hij vijf jaar ononderbroken de woning als huurder heeft betrokken en op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of perceel bestemd voor de woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft. Er zijn geen inkomensvoorwaarden gesteld. De prijs wordt vastgesteld door de ontvanger der registratie en domeinen of de commissaris van het comité tot aankoop. De woning moet minimum 15 jaar ter beschikking gesteld zijn als sociale huurwoning. Er geldt een bewoningsplicht van 20 jaar. De netto-opbrengst uit de verkoop zal opnieuw geïnvesteerd worden om het huurwoningenbestand op peil te houden. Bepaalde woningen zijn echter uitgesloten van het kooprecht: woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma met een specifieke verbintenis die de verkoop verbiedt, Vlabinvestwoningen, ADL-woningen (ADL = activiteiten dagelijks leven), appartementen voor zover er nog geen ander appartement werd verkocht in het appartementsgebouw en tenslotte woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die zijn opgenomen op het investeringsprogramma of door de minister erkend als principieel vatbaar voor subsidie.

Een aantal bepalingen van het decreet (bv. de aankoopprocedure, de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs, de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling) dienden nog verder te worden uitgewerkt in uitvoeringsbepalingen. Deze zijn opgenomen in het overdrachtenbesluit, in het punt dat ik hiervoor reeds aangehaald heb. Het overdrachtenbesluit werd definitief goedgekeurd in de Vlaamse regering op 29 september 2006.

In dit uitvoeringsbesluit regel ik ook de verkoop van sociale koopwoningen, sociale kavels, middelgrote koopwoningen, middelgrote kavels, niet- residentiële ruimten, garages en de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen. Ook heb ik een aantal noodzakelijke en dringende wijzigingen aangebracht aan de inschrijvingsprocedure voor sociale koopwoningen en sociale kavels om het kamperen bij de opening van de inschrijvingen, te voorkomen. (Zie ook punt 2.1.3 “Sociale kavels en sociale koopwoningen”).

2.1.5. Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een hypothecaire lening sluit voor de bouw, de aankoop of de renovatie van een woning, kan zich gratis laten verzekeren via de verzekering gewaarborgd wonen. Als de verzekerde door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid inkomensverlies lijdt, wordt een deel van de maandelijkse aflossing van de hypothecaire lening betaald door deze verzekering. Voor deze verzekering heeft de Vlaamse overheid na een Europese aanbesteding een contract gesloten met Ethias op basis van de voorwaarden van het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003.

Dit contract, dat een aanvang nam op 1 augustus 2003, loopt definitief af op 31 juli 2008.

Ondanks de verruiming van de doelgroep in vergelijking met de verzekering tegen inkomensverlies, onder meer door de verhoging van het inkomensplafond en door de verlaging van het minimum te ontfangen bedrag voor een renovatielening, kent de verzekering gewaarborgd wonen geen groter succes dan de verzekering tegen inkomensverlies.

Via een uitgebreide, schriftelijke enquête bij 20.000 personen, die een aanvraagdocument hadden opgevraagd voor de verzekering gewaarborgd wonen, heb ik getracht te achterhalen waarom de verzekering niet succesvoller is.

Uit mijn enquête blijkt dat de respondenten hadden kennis had genomen van de verzekering gewaarborgd wonen via diverse bronnen, waarvan de kredietinstelling de belangrijkste is, namelijk:

- de kredietinstelling: 1.704 personen,
- de media: 938 personen,
- het internet: 892 personen, waarvan 711 via de website van de Vlaamse overheid,
- de eigen kennissenkring: 802 personen.

De bovenstaande cijfers duiden erop dat de gevoerde communicatie over de verzekering zeker haar vruchten afwerpt. Inzake de communicatie over de verzekering gewaarborgd wonen heb ik heel wat inspanningen gedaan:

- er werd een nieuwe folder opgesteld;
- alle grote financiële instellingen werden aangeschreven met de vraag om de verzekering - onder andere door het verspreiden van de folder - onder de aandacht te brengen van de klanten;
- er werd een radio- en tv-spot gemaakt;
- regelmatig verschijnen advertenties in de kranten en een aantal magazines.

Ongeveer 70 % van de respondenten voldeed volgens eigen zeggen aan de voorwaarden van de verzekering. Iets meer dan 18 % van de respondenten voldeed niet aan de voorwaarden en ongeveer 8,5 % van de respondenten wist niet of ze aan alle voorwaarden voldeden.

Als reden waarom men niet voldeed aan de voorwaarden werd in afnemende volgorde aangegeven:

- Dat het inkomen te hoog was;
- Dat de eerste kapitaalopname dateerde van vóór 1 juni 2003;
- Dat men niet voldeed aan de beroepsvoorwaarden;
- Dat de hypothecaire lening niet in aanmerking kwam omdat ze ter vervanging was van een andere lening;
- Dat de bewoonbare oppervlakte bij nieuwbouw te groot was;
- Dat men nog een andere woning in volle eigendom had;
- Dat men het minimum te ontfangen bedrag niet had bereikt.

Bij de voorbereiding van de vernieuwde verzekering gewaarborgd wonen, die zal geïmplementeerd worden vanaf 2008, is het mijn bedoeling om vooral de inkomensgrenzen onder de loep te nemen, zoals ook bepaald in het regeerakkoord.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	1202	Lasten van het Vlaamse Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	€3.256.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	1202	Lasten van het Vlaamse Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	€3.147.000,00

2.2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren

2.2.1 Betaalbare woningen op de private huurmarkt

Een aanbodbeleid in de private huurmarkt

Ik heb het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid de opdracht gegeven om in het najaar van 2005 te starten met het onderzoek “Naar een aanbodbeleid in de private huurmarkt”.

Het onderzoek omvat twee delen: enerzijds wordt het rendement van investeringen in de private huurmarkt berekend. De rendementsberekening geeft een gedeeltelijke verklaring voor de beperkte aanwezigheid van private investeerders, en dan vooral institutionele investeerders op de huurmarkt. Anderzijds wordt een beeld geschetst van de verschillende beleidsinstrumenten die de overheid kan inzetten om een goed aanbodbeleid te voeren. Ook buitenlandse ervaringen worden toegelicht aan de hand van vijf landenstudies: Frankrijk, Nederland, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Duitsland, worden toegelicht. Tenslotte zullen, op basis van bovenstaande analyse, aanbevelingen en te verwachten effecten worden geformuleerd.

Het onderzoek zal worden afgerond eind 2006. (zie ook punt 3.1 “Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling”).

2.2.1.1 Huursubsidie

Het huursubsidiestelsel beoogt de verbetering van de individuele woonsituatie voor huurders met een laag inkomen en een specifieke woonbehoefte. Door het toekennen van huursubsidie wordt voor hen de toegang tot kwalitatieve én betaalbare woningen mogelijk gemaakt. Deze ondersteuning door de Vlaamse overheid helpt hen om een degelijke woning te huren.

Het huidige huursubsidiestelsel, daterend van 1991, kent huursubsidie en/of een installatiepremie toe aan personen die van een ongezonde of overbevolkte woning verhuizen naar een volwaardig gezonde woning die voldoet aan een minimumoppervlakte. Ook wordt huursubsidie uitgekeerd aan bejaarden en personen met een handicap, die verhuizen van een woning die niet aangepast is aan hun fysieke gesteldheid, naar een aangepaste woning. Eveneens wordt aan daklozen (en ermee gelijkgestelde campingbewoners) huursubsidie uitgekeerd indien zij verhuizen naar een gezonde woning. Het besluit is van toepassing op verhuringen zowel in de private als in de openbare sector.

Huursubsidie wordt toegekend voor een periode van maximaal 15 jaar, met uitzondering voor de bejaarden waar dit levenslang is. Voor huurders van een woning in de publieke sector is de duur van de huursubsidie beperkt tot 3 jaar. Het reële maximum inkomen van de huurder om toegang te krijgen tot huursubsidie bedraagt 12.395 euro. De maximumhuurprijs van de woning waarvoor huursubsidie wordt toegekend, bedraagt 372 euro, verhoogd met 75 euro ingeval er meer dan twee personen ten laste zijn.

Het gemiddelde bedrag van de huursubsidie bedraagt in de private sector 117 euro en in de publieke sector (SHM's, OCMW's, gemeenten) 63 euro per maand. Jaarlijks worden aan een 1.700-tal nieuwe begunstigden een huursubsidie toegekend.

De installatiepremie bedraagt minimum 248 euro en maximum 744 euro (meer dan 2 personen ten laste). Het maximum inkomen van de huurder voor een installatiepremie bedraagt 14.260 euro. Jaarlijks wordt aan een 2.100-tal begunstigden een installatiepremie toegekend

Aantal	2000	2001	2002	2003	2004
huursubsidies	1.696	1.353	1.515	1.715	1.776
Installatiepremies	2.408	1.812	2.054	2.174	2.184

In de periode 1996-2004 werd in totaal aan 18.952 nieuwe begunstigten een huursubsidie en/of installatiepremie toegekend. In 2004 ontvingen 8.418 begunstigten een huursubsidie en/of installatiepremie.

Het huidige huursubsidiestelsel is echter, hoezeer het ook zijn verdienste heeft, toe aan actualisatie en vereenvoudiging. Vandaar dat ik een vernieuwd en verruimd stelsel zal invoeren, gefaseerd zoals voorzien in het regeerakkoord en rekening houdend met de budgettaire mogelijkheden. Ik voorzie in een groeipad, waarbij ik vertrek vanuit de bijsturing van het huidige stelsel. In een eerste fase zal ik het huidige stelsel actualiseren en de modaliteiten vereenvoudigen. Ook zou ik het stelsel willen verruimen met de doelgroep van personen die een woning van een sociaal verhuurkantoor huren. Het betreft de huurders van woningen beheerd door sociale verhuurkantoren, voor zover de huurcontracten dateren van na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel. Het vernieuwde stelsel zal in de loop van 2007 in werking treden. In een tweede fase zal het stelsel verruimd worden met nieuwe doelgroepen.

Het huidige huursubsidiestelsel wordt in de eerste fase aangepast op verschillende vlakken.

In het vernieuwde stelsel zal ik de huursubsidie enten op de begrippen en het instrumentarium van de woonkwaliteitsbewaking. Begrippen zoals ongezonde woning, niet-verbeterbare woning, ongezond wegens overbevolking, moeten plaats ruimen voor de begrippen en de definities die eraan zijn gegeven in art. 2 van de Vlaamse Wooncode. De conformiteit van de woning wordt beoordeeld aan de hand van het technische verslag dat, inzake de kwalificatie van de woning, als voldoende toekenningsvoorwaarde kan worden beschouwd om aan de huurder een huursubsidie toe te kennen. Het vernieuwde stelsel vormt eveneens een effectiever instrument tot herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. Anderzijds is het ook mijn bedoeling om erin te voorzien dat de verhuurder een conformiteitsattest ontvangt, ter bevestiging dat de woning beantwoordt aan de minimumkwaliteitsnormen.

Conform de Vlaamse Wooncode zal ik deze huursubsidie in de toekomst niet meer in de openbare sector toekennen. De huurders van een woning in de openbare sector beschikken immers reeds over een voordeel door het huren van een kwalitatieve woning aan een betaalbare prijs. De overheid subsidieert in dit geval dubbel, gezien betaalbaar wonen immers reeds mogelijk gemaakt wordt via de subsidiëring van de bouw van woningen en het sociaal huurbesluit.

Voor de huidige begunstigten van het huursubsidiestelsel in de publieke sector voorzie ik een uitdoofscenario: zij behouden hun rechten voor de maximale termijn van drie jaar.

Hiernaast wil de gehanteerde bedragen indexeren. De geldende inkomensgrenzen en maximum huurprijzen zijn gedateerd, waardoor een grote groep woonbehoeftigen niet voor deze tegemoetkoming in aanmerking komt.

Het belangrijkste knelpunt vind ik het ontbreken van een indexering van de maximale huurprijs, waardoor het huidige huursubsidiestelsel hoe langer hoe minder effectief toepasbaar wordt. De maximale huurprijs (372 euro/ 446 euro met 2 personen ten laste), vastgesteld in 1991, is niet aangepast aan de reële evolutie van de prijzen op de private huurmarkt sindsdien. Hierdoor is het in de praktijk moeilijk geworden om een conforme woning te vinden die aan deze huurprijsvoorwaarde voldoet. Met het actualiseren van deze huurprijs zal ik het stelsel terug meer toegankelijk maken voor de woonbehoeftigen. Hierdoor wordt de omvang van het potentiële aantal begunstigten die effectief een beroep kunnen doen op het stelsel, in sterke mate verruimd.

Eenvoudig en simpel, zo wil ik het vernieuwde stelsel opstellen. Mijn grote bekommernis hierbij is dat het nieuwe huursubsidiesysteem duidelijk en toegankelijk moet zijn voor de burger én voor de Vlaamse overheid.

Een van de meest in het oog springende vereenvoudigingen die ik wil doorvoeren, is dat de ingewikkelde berekening voor de bepaling van de huursubsidie, zoals voorzien in het besluit van 11 december 1991, vervangen wordt door forfaitaire bedragen per inkomensschijf.

Ook tracht ik de uitbetalingsmodaliteiten te verbeteren. In het huidige stelsel wordt de huursubsidie 3-maandelijks uitbetaald. Dit betekent dat de financieel zwakke huurders geconfronteerd worden met

een overbruggingsperiode van drie maanden, waarbij anderzijds wel een stipte uitbetaling van de huurgelden vereist is. In het vernieuwde stelsel zou ik de huursubsidie maandelijks willen uitbetalen. Hierdoor worden de huurders niet meer geconfronteerd met een overbruggingsprobleem en kunnen huurachterstallen vermeden worden.

In het vernieuwde stelsel wil ik ook vermijden dat de toelage functioneert als een “armoedeval”. In het huidige stelsel vervalt voor de huurder onmiddellijk het recht op huursubsidie, indien uit de 3-jaarlijkse controle blijkt dat het inkomen gestegen is boven het inkomensplafond.

Uit het onderzoek van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid blijkt dat, om de armoedeval te vermijden, het aangewezen is om bij een inkomensstijging boven de inkomensgrens het recht op huursubsidie niet onmiddellijk in te trekken. Op deze manier treedt er geen abrupte daling van het inkomen op, en wordt de aanvankelijke inkomensstijging bekomen via tewerkstelling niet teniet gedaan door het wegvallen van de huursubsidie. Wel wordt het forfaitaire bedrag van de huursubsidie in de loop der jaren degressief afgebouwd.

De armoedeval geldt uiteraard enkel voor personen die eventueel nog het perspectief hebben op een mogelijke inkomensverhoging, zoals activeerbare werklozen. Voor bejaarden bestaat dit perspectief van mogelijke inkomensverhoging niet. Om deze reden wordt het bedrag van de huursubsidie voor bejaarden niet degressief afgebouwd.

Om tegemoet te komen aan de verhuiskosten, zal ik voorzien in een éénmalige installatiepremie. Het bedrag van de installatiepremie zou driemaal het bedrag van de eerste maandelijkse huursubsidie bedragen.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3403	Verhuis-, huur- en installatiepremies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	€10.694.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3403	Verhuis-, huur- en installatiepremies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	€8.672.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3405	Huursubsidie en installatiepremie m.b.t. huurwoningen op de private huurmarkt	€12.022.000,00

2.2.1.2 Huurwaarborgfonds

Voor de zwakste socio-economische groepen vormt het betalen van de huurwaarborg een extra drempel die de toegang tot de markt van betaalbare én kwalitatieve huurwoningen bemoeilijkt.

Hoewel de OCMW's deze problematiek onderkennen en op een aantal manieren hieraan tegemoet komen, blijven er een aantal knelpunten. Zo weigeren heel wat verhuurders te verhuren aan gezinnen die de huurwaarborg via het OCMW willen regelen. Daarnaast duurt de procedure om een huurwaarborg van het OCMW te verkrijgen vrij lang, waardoor de woning dikwijls al aan een ander gezin verhuurd is. Bovendien duurt het vrijgeven van de waarborg aan het einde van het contract ook vrij lang, zodat verhuurders dit liever vermijden. Ook de stap zetten naar het OCMW, vormt voor veel personen een hoge drempel.

Deze factoren maken dat de huurwaarborg de eerste drempel is waarmee financieel zwakkere kandidaat-huurders geconfronteerd worden. Het Vlaams regeerakkoord stipuleert daarom dat de mogelijkheid van de oprichting van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds onderzocht zal worden.

Ik heb het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid gevraagd dit te onderzoeken. In het voorjaar 2006 is het onderzoek “naar een centraal huurwaarborgfonds” van start gegaan. In een eerste deel wordt onderzocht of er vergelijkbare initiatieven genomen werden, zowel in België als in andere landen. De doelstellingen, organisatie en effecten van dergelijke fondsen worden geanalyseerd. In een tweede deel wordt de institutionele context geschetst, waarbinnen een dergelijk initiatief moet werken, namelijk de huurwetgeving en de rol van de OCMW's. In een derde deel dienen een aantal scenario's voor de concrete implementatie van een dergelijk fonds, met verschillende doelstellingen en modaliteiten, te worden toegelicht.

De onderzoeksresultaten zullen ook in het kader van de werkgroepen van de Interministeriële Conferentie besproken worden, namelijk in de werkgroep ‘betere toegang tot de huurmarkt’. Hier wordt de mogelijke oprichting van een centraal huurwaarborgfonds ook onderzocht. (zie verder bij punt 2.5 “samenwerking met de federale overheid”).

2.2.1.3 Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden

De sociale verhuurkantoren (SVK's) hebben als doel het toegankelijker maken van de private huurwoningmarkt voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, in het bijzonder voor diegenen met een laag inkomen. Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen op de private huurwoningmarkt om deze, eventueel na renovatie of aanpassingswerken, onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden. De werking van een sociaal verhuurkantoor moet instaan voor een betaalbare, kwaliteitsvolle woning met garanties op het gebied van woonzekerheid.

Het sociaal verhuurkantoor sluit een hoofdhuurcontract af met de private verhuurder. De verhuurder kan rekenen op een stipte betaling van de huur, de afsluiting van een brandverzekering en het onderhoud van de woning. In ruil hiervoor bemiddelt het sociaal verhuurkantoor lagere huurprijzen en een negenjarig huurcontract.

Een ander aspect van de werking van een sociaal verhuurkantoor vormt de individuele huurdersbegeleiding. De huurder wordt door het sociaal verhuurkantoor duidelijk geïnformeerd over zijn rechten en plichten als huurder, er wordt nagegaan of de huurder aanspraak kan maken op ondersteuningsmaatregelen zoals huursubsidie, installatiepremie of vermindering onroerende voorheffing, het onderhoud van de woning wordt opgevolgd en ondersteund, het SVK helpt bij klussen in de woning, de huurder wordt bijgestaan bij eventuele problemen met het samenwonen met andere huurders, e.a. Huisbezoeken vormen een essentieel element in de huurdersbegeleiding. Er gaat ook aandacht naar collectieve begeleiding door het aanbieden van vormingen of infomomenten of het organiseren van bewonersvergaderingen. Waar mogelijk worden de bewoners ook betrokken bij de werking van het sociaal verhuurkantoor. Indien meer specifieke begeleiding vereist is, wordt samengewerkt met en doorverwezen aan welzijnspartners. Tenslotte dragen de sociale verhuurkantoren ook bij tot de kwaliteitsverbetering van huurwoningen op de private huurwoningmarkt door de coördinatie van eventuele renovatiewerken op zich te nemen.

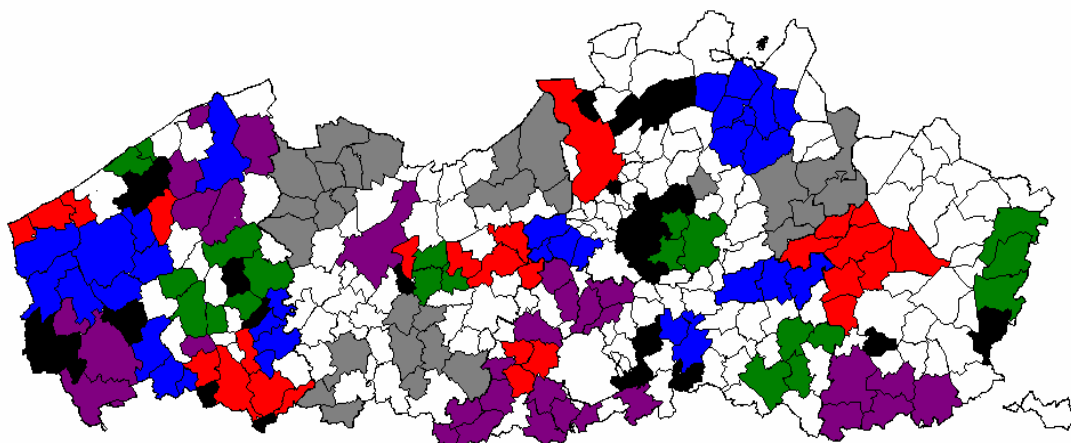
Tabel 1: groei van het aantal erkende SVK's

	31/12/1998	31/12/1999	31/12/2000	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
Gewestelijk gesubsidieerde SVK's	10	13	14	17	20	24	28	31
Erkende niet-gesubsidieerde SVK's	12	12	15	15	13	10	8	9
Totaal erkende + gesubsidieerde SVK's	22	25	29	32	33	34	36	40
Niet-erkende					32	31	35	35

Bron: administratie en Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB)

Eind 2005 zijn in Vlaanderen 40 erkende en/of gesubsidieerde sociale verhuurkantoren (SVK's) actief en ongeveer 35 niet erkende SVK's. De erkende SVK's zijn als volgt over de provincies verdeeld: 14 in de provincie West-Vlaanderen, 9 in Oost-Vlaanderen, 4 in Vlaams-Brabant, 10 in Antwerpen en 3 in Limburg. In West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen wordt een vrij hoge dekkingsgraad van het grondgebied bereikt.

Figuur 1: werkingsgebied¹ erkende en/of gesubsidieerde SVK's (gegevens Vlaams overleg Bewonersbelangen)



Er zijn nog 'blinde vlekken', regio's waar nog geen SVK actief is, maar daarnaast zijn er ook reeds opgerichte SVK's die nog niet erkend zijn. Deze recent opgerichte SVK's vinden we nog niet terug in de statistieken, maar zijn wel reeds actief in de gemeenten van hun werkgebied. Er zijn dus indicaties dat de blinde vlekken op korte termijn zullen verkleinen.

De door het Vlaamse Gewest erkende SVK's hebben eind 2005 in totaal 3.032 woningen in beheer. In de loop van 2005 werd het beheerde patrimonium effectief uitgebreid met 240 woningen. Het totale aantal woningen nieuw in beheer ligt een stuk hoger (ongeveer 400). Er gaan echter eveneens woningen uit beheer, omwille van einde hoofdhuurcontract, verkoop van de woning, kwaliteitsgebreken die niet worden verholpen, e.a.

De erkenning en subsidiëring van SVK's wordt geregeld in het BVR van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren. Een gesubsidieerd SVK kan rekenen op een basissubsidie-enveloppe van 65.600 euro en een aanvullende subsidie afhankelijk van het aantal beheerde woningen.

Bedragen aanvullende subsidie:

Aantal woningen	Bedrag per woning
31 ^{ste} tot en met 60 ^{ste} woning	€1.500
61 ^{ste} tot en met 90 ^{ste} woning	€1.250
vanaf 91 ^{ste} woning	€1.000

De combinatie van de basissubsidie en de aanvullende subsidie, stelt de SVK's in de mogelijkheid om de werking verder professioneel uit te bouwen en het aantal beheerde woningen uit te breiden.

Voor 2007 heb ik de nodige middelen voorzien, zodat 4 bijkomende SVK's een gewestelijke subsidie kan worden toegekend. Ik streef naar een groei van 400 gesubsidieerde woningen. Voor 2007 voorzie ik daarom een totaalbudget van 4.537.000 euro voor de sociale verhuurkantoren. Dit is een stijging van ruim 500.000 euro tegenover 2006.

¹ De kleurencode is willekeurig en heeft enkel tot doel de werkingsgebieden van de verschillende SVK's te onderscheiden.

Verder zal ik in deze legislatuur een aantal stimulerende maatregelen uitwerken om de SVK's specifiek te ondersteunen bij het betaalbaar houden van de huurprijzen van kwaliteitsvolle woningen. Enerzijds wordt daartoe in 2007 het huursubsidiestelsel geheroriënteerd (zie punt 2.2.1.1 “Huursubsidies”). Anderzijds moeten sociale verhuurkantoren soms aangeboden woningen weigeren omdat ze niet in goede staat zijn en niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. De nieuwe substantiële renovatiepremie, die ik in 2007 zal invoeren, zou ook aangevraagd kunnen worden door eigenaars-verhuurders die de woning voor minimaal negen jaar verhuren aan een SVK. Hierdoor functioneert deze premie ook als een effectief en doelgericht instrument voor de renovatie van dit segment van de huurmarkt (Zie ook punt 2.1.1 “Een substantiële renovatiepremie”).

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	€4.009.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	€4.537.000,00

2.2.1.4 Huurdersbonden en de samenwerkings-en overlegstructuur

Huurdersbonden

De huurdersbonden zijn organisaties die op individuele en/of collectieve basis informatie en advies verstrekken m.b.t. alle aangelegenheden betreffende het wonen in huurwoningen aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan kwetsbare en kansarme huurders in het bijzonder.

In Vlaanderen is in elke provincie een huurdersbond actief, en daarnaast zijn er nog 2 regionale huurdersbonden (Huurdersbond Waasland in Sint-Niklaas en Huurdersbond Huurders Helpen Huurders in Turnhout). Zij verzorgen spreekuren in 29 gemeenten of steden in Vlaanderen. Eind 2005 telden zij in totaal 16.659 individuele leden en 442 collectieve leden (i.c. diensten en organisaties).

Het toenemende aantal leden, informatievragen en adviescontacten geeft duidelijk aan dat de dienstverlening van de huurdersbonden tegemoet komt aan een bestaande behoefte aan informatie en ondersteuning betreffende de huurwetgeving. Om de kansarme en kwetsbare huurders te bereiken worden bijzondere inspanningen geleverd:

- het collectieve lidmaatschap (organisaties die lid worden en hun cliënteel kunnen doorverwijzen voor gratis individuele dienstverlening)
- via gerichte informatie- en vormingscampagnes naar deze huurders en de organisaties die met de doelgroep werken.

De laatste jaren is de werkdruk voor de huurdersbonden sterk gestegen, niet enkel door het toenemende aantal leden en adviesvragen, maar mede door de grotere complexiteit van de problematiek op de private huurwoningmarkt. Vooral de kwaliteit en de betaalbaarheid van de private huurwoningmarkt vormen belangrijke aandachtspunten. Om de huurdersbonden meer werkingsmogelijkheden te geven heb ik een nieuw besluit houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden uitgewerkt, ter vervanging van het Besluit van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum. De Vlaamse Regering keurde op 29 september 2006 dit vernieuwde erkennings- en subsidiëeringsbesluit goed. In dit besluit heb ik de subsidiemiddelen opgetrokken en de mogelijkheid voorzien om per provincie één bijkomende regionaal steunpunt uit te bouwen. Deze uitbreiding kan bijdragen aan een verruimde dienstverlening, een betere regionale spreiding door de decentralisatie van de adviesplaatsen en een ruimer doelgroepbereik.

Bijkomende subsidiemiddelen op basis van BVR 29 september 2006:

	Besluit 1994	Besluit 2006	EXTRA t.o.v. 94
HB Oost-Vlaanderen	€136.277	€217.714	€81.437
HB Antwerpen	€136.277	€217.714	€81.437
HB West-Vlaanderen	€97.764	€229.975	€132.211
Prov HB Limburg	€97.764	€176.455	€78.691
Prov HB Vlaams-Brabant	€97.764	€176.455	€78.691
Region HB Waasland	€47.400	€107.343	€59.943
Region HB Turnhout	€47.400	€107.343	€59.943
Totaal	€660.646	€1.232.999	€572.353

In de toekomst moeten de huurdersbonden nauw samenwerken met de gemeenten en de initiatieven die de gemeenten nemen met het oog op de uitbouw van een laagdrempelige dienstverlening voor huurders. Zo kunnen de gemeenten een beroep doen op de kennis van zaken van de huurdersbonden door zelf informatie op te vragen om burgers verder te helpen of door ze door te verwijzen naar de dichtstbijzijnde huurdersbond (eventueel via collectief lidmaatschap). Dit zal ook de bereikbaarheid van de huurdersbonden ten goede komen.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3361	Subsidie aan huurdersorganisaties	€1.233.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3361	Subsidie aan huurdersorganisaties	€1.250.000,00

Samenwerkings- en overlegstructuur

De huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren, de zogenaamde huurdiensten, worden geïnformeerd, begeleid en ondersteund door een erkende samenwerkings- en overlegstructuur. Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw (VOB) is erkend en wordt gesubsidieerd om deze taken uit te oefenen. De samenwerkings- en overlegstructuur neemt uiteenlopende initiatieven om haar opdracht uit te voeren, zoals het organiseren van structureel overleg tussen de huurdiensten, het verzamelen, verwerken en verspreiden van relevante informatie, het verzorgen van informatica-ondersteuning, ...

Op 10 februari 2006 werd het besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten op mijn voorstel goedgekeurd. Dit nieuwe besluit vervangt de bepalingen over de erkenning en subsidiëring van de samenwerkings- en overlegstructuur die in twee besluiten waren ondergebracht. Ik heb de personeels- en werkingssubsidies substantieel uitgebreid, namelijk van 160.000 euro naar 360.000 euro, zodat de samenwerkings- en overlegstructuur haar opdracht van ondersteuning en omkadering van de huurdiensten op een professionele wijze kan uitvoeren. Daarnaast heb ik ook een aantal inhoudelijke en procedurele wijzigingen doorgevoerd. Dit houdt onder andere in dat de samenwerkings- en overlegstructuur enerzijds aan een aantal erkennings- en subsidievoorwaarden dient te voldoen, waaronder een centraal secretariaat met permanentie, het opmaken van een planning en jaarverslag. Anderzijds dient zij een aantal opdrachten, die ik omschreven heb in het nieuwe besluit, te vervullen. Deze opdrachten hebben in hoofdzaak betrekking op collectieve en individuele ondersteuning en begeleiding (via o.a. overleg, werkbezoeken, vorming, documentatie en publicaties, vertegenwoordiging) van de erkende huurdiensten.

Het goedgekeurde besluit laat een erkenning en subsidiëring van een samenwerkings- en overlegstructuur toe tot eind 2007. Vóór 1 januari 2008 zal moeten worden uitgeklaard of er mogelijk sprake is van functievermenging in de ondersteuning van de erkende huurdiensten, en dan vooral of er

zich belangentegenstellingen zouden kunnen stellen bij de ondersteuning door dezelfde organisatie van enerzijds sociale verhuurkantoren en anderzijds huurdersorganisaties. Indien dit het geval zou zijn, zal ik in overleg met alle betrokkenen zoeken naar een passende oplossing en vertaling in de Vlaamse Wooncode.

Het nieuwe besluit is in werking getreden op 1 januari 2006. Ik heb een subsidie-enveloppe voor de personeels- en werkingskosten voorzien van 360.000 euro per kalenderjaar.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3360	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten	€360.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3360	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten	€365.000,00

Project m.b.t. de private huurwoningmarkt 'Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector'

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw heb ik de bijzondere opdracht gegeven om van september 2005 tot en met december 2005 het project 'Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector' uit te voeren. Dit project had tot doel om met zowel huurders, verhuurders, als overige betrokken actoren praktische en haalbare aanbevelingen te formuleren voor een beleid ten aanzien van de private huurwoningmarkt waarbij alle partijen baat hebben.

Begin 2006 werd de eindnota ingediend. Deze nota is in consensus tussen alle betrokkenen opgesteld en bevat - naast een visietekst over de private huurwoningmarkt - een reeks aanbevelingen per thema. De discussie werd gevoerd vanuit twee centrale vragen:

- hoe kan de private huurmarkt aantrekkelijker worden door betere voorwaarden te creëren en oplossingen te zoeken om het huidige huurpark te optimaliseren en uit te breiden?
- hoe kan het beheer van de verhuring op de private markt, voor alle groepen op de huurmarkt, performanter gemaakt worden?

De geformuleerde aanbevelingen zijn geen concrete, uitgewerkte voorstellen, maar geven vooral de aandachtspunten en knelpunten met het oog op het betrekken van de private huurmarkt bij het sociaal woonbeleid.

Een belangrijke verwezenlijking van deze opdracht is dat ik hiermee alle betrokken actoren van de private huurwoningmarkt rond de tafel heb kunnen brengen en dat men tot een open en constructieve dialoog en discussie is gekomen. De klassieke belangentegenstellingen tussen huurder en verhuurder werden overstegen en men is in consensus gekomen tot een interessant document over de private huurmarkt. Ik zal naar geschikte kanalen zoeken om deze waardevolle dynamiek, met name het overleg en de dialoog tussen alle betrokken actoren op de private huurmarkt, meer gestructureerd te continueren.

Regularisatie Derde Arbeidscircuit (DAC)

Op 16 december 2005 heeft de Vlaamse Regering het besluit houdende de toekenning van een niet-gereguleerde subsidie aan bepaalde initiatieven binnen het woonbeleid die personeelsleden tewerkstellen in een gewezen DAC-statuut goedgekeurd. Met dit besluit heb ik de 10 medewerkers met een DAC-statuut binnen de sector huisvesting geregulariseerd en ontvangen zij vanaf 1 januari 2006 een volwaardig loon in het kader van een volwaardige arbeidsovereenkomst. De regeling in het BVR van 16 december 2005 is een voorlopige regeling. Ik werk momenteel aan een definitieve regeling, waarin de algemene principes van de regularisatie worden opgenomen.

Subsidiemiddelen voor personeelsmiddelen in een gewezen DAC-statuuut:

initiatiefnemer	aantal VTE	Subsidiebedrag
Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw	2	€83.046,85
SVK Huurdersunie vzw	3	€138.467,75
SVK Woonfonds vzw	2	€86.731,71
Huurdersbond Huurders Helpen Huurders vzw	1	€40.647,72

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3367	Subsidies voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen	€349.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3367	Subsidies voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen	€354.000,00

2.2.1.5 Woonbevak

Ik heb een studieopdracht uitgeschreven met betrekking tot de haalbaarheid van de oprichting van een woonbevak in Vlaanderen. De opdracht is toegekend aan Ernst & Young Entrepreneurs.

Het basisidee van de woonbevak ligt in het oprichten van een vastgoedbevak waarin beleggers uit de privé-sector gelden zouden beleggen. Deze private beleggers zouden geld beleggen door kapitaal in te brengen in de vastgoedbevak en zouden aldus aandeelhouder worden van de vastgoedbevak. De aldus bijeengebrachte gelden zou ik dan kunnen aanwenden voor de realisatie van huurwoningen. Deze woningen zouden vervolgens rechtstreeks of onrechtstreeks verhuurd worden. De daaruit verkregen huurinkomsten zouden dan toelaten om dividenden uit te keren aan de aandeelhouders van de vastgoedbevak.

De haalbaarheid van dit concept zal afgetoetst worden vanuit een financiële, operationele en reglementaire invalshoek.

2.2.2 Sociale huisvesting

De middelen die de Vlaamse Overheid investeert in sociale huisvesting worden op een hoog peil gehouden. Om tot een efficiëntere inzet van die middelen te kunnen komen heb ik afspraken gemaakt om meer resultaatgericht te werken. Het gaat daarbij om:

- eenmaking van de verschillende financieringskanalen;
- werken aan kortere doorlooptijden;
- meerjarige beleidsprogramma's, aangevuld met jaarlijkse uitvoeringsprogramma's;
- werken aan sterkere huisvestingsmaatschappijen;
- een grotere betrokkenheid van de lokale besturen en het voorzien van ondersteuning;
- meer samenwerking met de private investeerders en projectontwikkelaars;
- een grotere draagkracht bij de bewoners van sociale woningen.

2.2.2.1 Aanbod aan sociale woningen

A. Sociale huisvesting in cijfers

Het investeringsprogramma (IP) van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ² werd vanaf 2000 en 2001 telkens fors opgetrokken. Sinds 2002 worden jaarlijks via dat programma middelen voorzien voor ruim 8.000 woningen (nieuwbouw en renovatie).

Jaar	investeringsvolume IP	Vastlegging IP op Vlaamse begroting	Vastlegging bedrag SBR
2000	€121.153.002,00	€59.340.751,90	€152.363.045,10
2001	€176.248.329,00	€82.651.372,40	€79.276.827,90
2002	€205.300.000,00	€95.443.970,00	€76.853.658,50
2003	€223.615.068,00	€94.768.066,10	€76.108.978,20
2004	€226.969.294,00	€82.594.126,26	€76.870.548,53
2005	€230.600.803,00	€66.209.439,86	€78.992.000,00
2006	€234.059.815,00	€56.058.000,00	€80.327.000,00

Het programma Subsidie Bouw en Renovatie (SBR) voorziet in subsidies voor sociale woonprojecten voor de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen. In 2006 bedraagt het vastleggingsbedrag 80.327.000 euro.

Vinger aan de pols: monitoring van productie en voorraad

Er worden afspraken gemaakt tussen de VMSW, het VOB, het VWF en het departement RWO (Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed), waar de huisvestingsdatabank de gegevens over het aanbod aan sociale huurwoningen op adresniveau bijhoudt. In het kader van Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) heb ik de Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (AGI) van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, organisatorisch geïntegreerd in de VMSW. Hierdoor zal de afstemming van de beschikbare gegevens tussen het investeringsprogramma en SBR (subsidie bouw en renovatie) volledig kunnen gerealiseerd worden.

In het kader van een onderzoek door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, in samenwerking met de huisvestingsdatabank bij het departement RWO, zal ik de gemeenten en OCMW's eind 2006 bevragen over hun aanbod aan huurwoningen dat ze doelgroepgericht inzetten (zie ook punt 3.1 "Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling".)

Samen met de gegevens van de huisvestingsmaatschappijen, van de sociaal verhuurkantoren en van het Vlaams Woningfonds ontstaat op die manier een scherp beeld van het aanbod tot op buurtniveau.

² De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) is de rechtsopvolger van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). Zie hiervoor punt 3.3. "Beter Bestuurlijk Beleid"

Dit zal van belang zijn bij het opmaken van de 5-jarige beleidsprogramma's sociale huisvesting, en van de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's die eraan gekoppeld zijn.

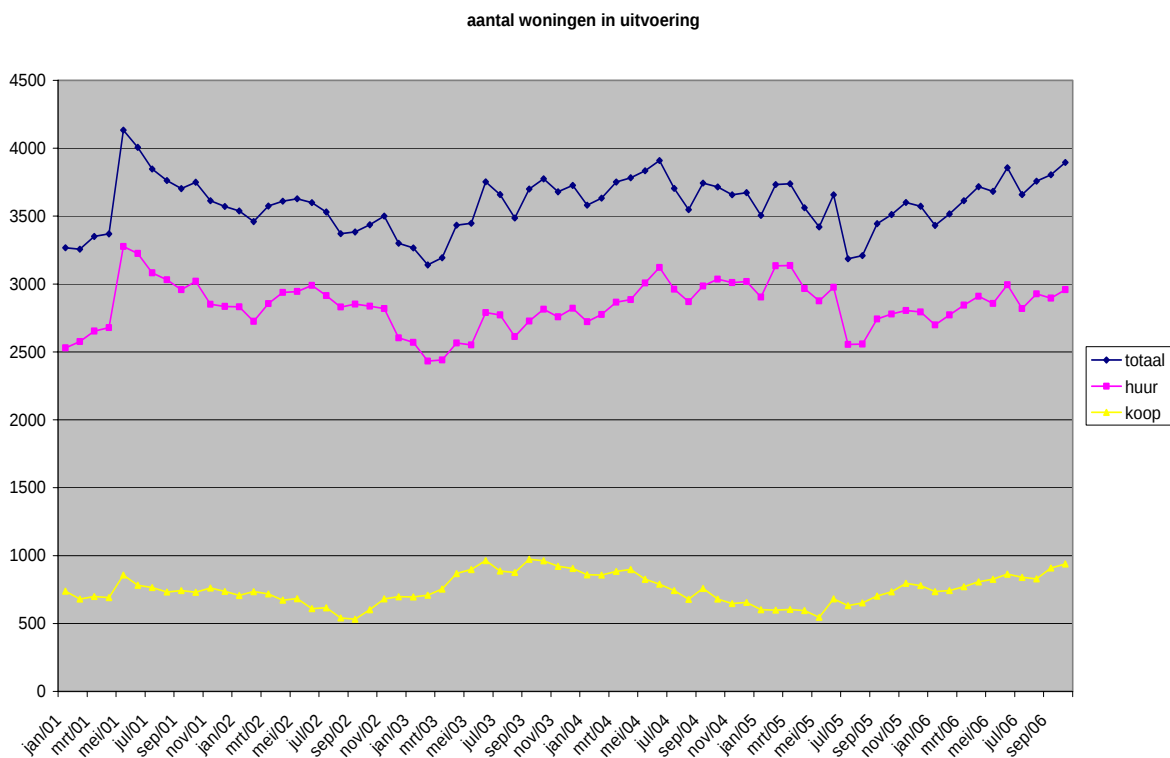
Onderstaande tabel geeft alle sociale huurwoningen in eigendom van of beheerd door SHM's die verhuurd zijn of kunnen worden, per Vlaamse provincie weer. Dat het aantal beschikbare sociale huurwoningen met slechts 938 eenheden is toegenomen, heeft te maken met de renovatie van bestaand sociaal huurpatrimonium, of met de leegstand in het vooruitzicht van een renovatie, aangezien deze woningen niet verhuurd kunnen worden.

Beschikbaar sociaal huurpatrimonium per provincie				
Provincie	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
Antwerpen	44.060	44.387	44.581	44.277
Limburg	16.799	16.927	17.026	17.328
Oost-Vlaanderen	31.983	32.477	32.834	33.174
Vlaams-Brabant	15.051	15.167	15.170	15.162
West-Vlaanderen	24.865	25.168	25.556	26.164
Vlaanderen	132.758	134.126	135.167	136.105
<i>Aangroei in absolute cijfers</i>		<i>1.368</i>	<i>1.041</i>	<i>938</i>
<i>Procentuele aangroei</i>		<i>1,03%</i>	<i>0,78%</i>	<i>0,69%</i>

Het aantal verkochte huurwoningen bedraagt:

Jaar	Verkocht
2002	299
2003	311
2004	235
2005	239

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van het aantal woningen in uitvoering:



PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	5111	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de VHM voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen	€56.058.000,00	€58.464.000,00
62.4	5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht op voorkoop	€15.555.000,00	€15.000.000,00
62.4	5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	€33.375.000,00	€33.349.000,00
62.4	6368	Subsidies van het Vlaamse Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	€80.327.000,00	€81.301.000,00

De subsidie 2007 aan de VMSW van 66.520.000 euro komt overeen met een investeringsvolume van 237.570.712 euro.

B. Kortere doorlooptijden van sociale woonprojecten

Hoewel alle middelen effectief worden gebruikt, blijkt toch dat het niet gemakkelijk is om de middelen vast te leggen in het jaar waarin ze worden voorzien.

Door de organisatorische inbedding van de vroegere Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur in de VMSW zal een betere afstemming van de timing mogelijk zijn tussen de nodige infrastructuurwerken en de bouwfase.

Ik heb in 2005 de mogelijkheid ingevoerd om in het IP-huur enveloppen te voorzien voor SHM's die een werkafspraken hebben afgesloten met de VMSW. Dit leidde er in 2006 toe dat een meerderheid van projecten op die wijze geprogrammeerd worden.

Dit laat een soepele inzet van middelen toe.

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	5111	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de VHM voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen	€66.520.000,00	€66.425.000,00
62.4	5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht op voorkoop	€15.555.000,00	€15.000.000,00
62.4	5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	€51.876.000,00	€50.603.000,00
62.4	6368	Subsidies van het Vlaamse Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	€81.532.000,00	€78.886.000,00

In 2007 zal ik starten met een nieuw ééngemaakt financieringssysteem (zie verder punt 2.2.2.2 “Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten”). Dit is een uitgelezen kans om maximaal de drempels voor een snelle realisatie af te bouwen. Hierbij wil ik zowel de administratieve lasten, als de termijnen voor dossierafhandeling drastisch verminderen.

Daarnaast zal ik verder met de Vlaamse regering bekijken welke mogelijkheden de Vlaamse overheid nog heeft om tot een snellere dossierafhandeling te komen, ook wat de regelgeving betreft die niet louter op sociale huisvesting slaat.

C. Een groter aanbod door gezamenlijke projecten:

Om de behoefte aan sociale woningen te kunnen opvangen is een verhoogde inspanning noodzakelijk. Daarom heb ik de Vlaamse middelen voor sociale woonprojecten aanzienlijk verhoogd. Deze verhoging is echter nog onvoldoende om een volledige inhaaloperatie op middellange termijn tot stand te brengen. Zo zijn er toenemende bezwaren tegen eenzijdige sociale woonwijken: ze werken stigmatiserend zowel voor de bewoners als voor de huisvestingsmaatschappijen. Waar de menging van sociale koopwoningen met sociale huurwoningen stilaan de norm wordt, zijn er nog bijkomende stimulansen nodig om tot een integratie te komen van sociale woningen met private woningen. Zeker in de steden – waar de behoefte aan sociale huisvesting zich toch het sterkst laat voelen – groeit de consensus dat homogene sociale huurwijken niet langer gewenst zijn. Maar ook bij de ontwikkeling van meer landelijke projectgebieden moet een verantwoord ruimtegebruik gekoppeld worden aan de realisatie van woonprojecten in een leefbare stedenbouwkundige en sociale diversiteit.

Daarom pleit ik ervoor om de private sector te betrekken bij zowel de financiering als bij de realisatie van sociale woningen. Ik heb dan ook verschillende initiatieven genomen om de samenwerking tussen de sociale woonsector en private projectontwikkelaars aan te moedigen, namelijk PPS, CBO en proefprojecten.

PPS

In de vorige legislatuur werd een PPS pilootproject in de sociale huisvesting opgestart.

Bij PPS-sociale huisvesting treedt de private partner op als bouwheer. Hij ontwerpt, bouwt, financiert en onderhoudt de sociale huurwoningen. Het nieuwe is dat het ontwerpen gebeurt aan de hand van een prestatiebestek, i.p.v. een middelenbestek, zodat de bouwheer zijn creativiteit kan aanwenden om de bouwkosten te drukken zonder dat dit ten koste gaat van de opgelegde kwaliteit. Na 27 jaar wordt de woning overgedragen aan de opdrachtgever, zijnde de lokale huisvestingsinstantie.

In tegenstelling tot de klassieke aanbesteding verkoopt de bouwheer hier geen gebouw maar levert hij gedurende 27 jaar een woondienst. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt bijgevolg ontlast van het ontwerpen, de bouw, de financiering en het groot onderhoud van de gebouwen. Zij staat in voor de verhuur aan de sociale huurder, de inning van de huren en voor het beheer en het dagelijks onderhoud van het gebouw. Zij betaalt aan de bouwheer de erfpachtcanon die gefinancierd wordt door de huurgelden van de sociale huurder en een maandelijkse toeslag vanuit het Garantiefonds van de Vlaamse overheid, dit om het verschil tussen de sociale huur en de markthuurlen te overbruggen. Daarnaast ontvangt de lokale huisvestingsmaatschappij van het Garantiefonds nog een forfaitaire vergoeding voor leegstand en wanbetaling.

De Vlaamse overheid zorgt voor het juridische kader, sluit de overheidsopdracht af en subsidieert het project via het Garantiefonds.

Midden 2005 heb ik projecten gegund om te starten met de bouw van 238 sociale woningen via publiek private samenwerking (PPS). De opdracht werd gegund aan één private partner, de nv SOWO, een tijdelijke samenwerking tussen Van Roey en Fortis Bank. Concreet gaat het over de volgende projecten:

Gemeente	Locatie	Aantal woningen
Gent	Drongensesteenweg - Rooigemlaan	39
Gent	Groendreef - Abrikoosstraat	20
Gent	Sas en de Bassijnwijk	27

Gent	Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	22
Aalst	Pastoor Lauwerystraat	24
Antwerpen	Koornbloemstraat	20
Lommel	Heserbergen	32
Lommel	Zinktrekkersplein	16
Izegem	Melkmarkt - Melkmarktstraat	11
Izegem	Wijngaardstraat	27

In de begroting 2006 heb ik bijkomend 18,5 miljoen euro voorzien voor dit PPS-pilootproject. Op 14 juli 2006 besliste de Vlaamse regering op mijn voorstel om de bouw van ongeveer 190 extra PPS-woningen in Tienen en in Dilbeek te gunnen via een algemene offerteaanvraag. De marktbevraging is voorzien eind oktober 2006.

De PPS-formule heeft voor de huisvestingsmaatschappijen twee belangrijke pluspunten. Er wordt een extra aanbod sociale woningen gecreëerd zonder dat de maatschappij het geld op tafel moet leggen voor de bouw van de woning. Bovendien zijn de huisvestingsmaatschappijen verzekerd van een sluitende financiering omdat de kostprijs van de verhuring volledig wordt gedekt ongeacht het inkomen van de sociale huurder.

Met deze PPS-formule bouw ik dus extra sociale woningen bovenop de reguliere bouwprogramma's. De overheid moet niet meteen het totale bedrag van de investering op tafel leggen. PPS is een vorm van alternatieve financiering waarbij de kost in de tijd wordt gespreid. De Vlaamse overheid garandeert een sluitende financiering door het verschil tussen de sociale huur en de markthuurlast bij te passen.

PR	BA	Tekst	MAC 2006
62.4	9933	Vastleggingsmachtiging Garantiefonds Sociale Huisvesting	€18.500.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	4105	Dotatie aan het Garantiefonds Sociale Huisvesting	€0,00

PR	BA	Tekst	MAC 2007
62.4	9933	Vastleggingsmachtiging Garantiefonds Sociale Huisvesting	€0,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	4105	Dotatie aan het Garantiefonds Sociale Huisvesting	€300.000,00

CBO

De VMSW ontwikkelde een onderhandelingsprocedure “Constructieve Benadering Overheidsopdrachten” (CBO), waarbij offertes worden ingewacht voor ontwerp én opbouw van woningen op gronden van privé-initiatiefnemers. Per procedure kunnen meerdere offertes worden aanvaard dankzij hun onderlinge vergelijkbaarheid met daartoe ontwikkelde VMSW-normen.

In de CBO-procedure wordt de investering voor de privé-initiatiefnemer minimaal gehouden, wat zeer gunstig onthaald werd door de aannemers uit de sector.

Deze formule voor samenwerkingsovereenkomsten tussen private en sociale initiatiefnemers moet het ook mogelijk maken sneller te bouwen via verkorte proceduretermijnen in de precontractuele fase.

In 2002 werden twee “proefprocedures” georganiseerd, voor de provincies Limburg en West-Vlaanderen. Ik heb hier telkens een budget voor voorzien van 7.436.805,47 euro. Dit leidde tot de goedkeuring van 9 projecten voor 144 woningen, met een netto-offertekost t.b.v. 15.533.672,98.

De evaluatie van deze procedure was overwegend positief. In 2004 werd de procedure veralgemeend voor Vlaanderen, via drie onderhandelingsprocedures (voor de 5 Vlaamse provincies, Stad Antwerpen en Stad Gent apart).

De procedure is gefaseerd opgebouwd en vangt aan met een oproep tot kandidaatstelling waarna geïnteresseerde inschrijvers een site-voorstel indienen dat aan diverse site-criteria zal getoetst worden (fase 1). Inschrijvers die voldoen aan de selectiecriteria en waarvan de voorgestelde grond qua ligging aan de gestelde eisen voldoet worden vervolgens uitgenodigd om een voorontwerp uit te tekenen (fase 2). Tijdens deze fase zullen alle inschrijvingen beoordeeld worden op basis van een aantal gunningscriteria om ten slotte voorgelegd te worden aan de gemengde technische commissie die de architecturale en technische kwaliteit zal beoordelen en rekening houdend met alle criteria een rangschikking opmaakt. De batig gerangschikte projecten worden, naar gelang het budget het toelaat, gefinaliseerd in een laatste onderhandelingsronde tussen de inschrijver en de betrokken SHM (fase 3). Na goedkeuring van dit uitvoeringsdossier en het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning kan overgegaan worden tot de aankoop van de grond, waarna wordt gegund en de werken kunnen aanvangen.

Een overzicht van de aanvaarde projecten:

Ligging	Gemeente	Aantal won.	Definitieve nettokostprijs grond	Definitief netto-bestelbedrag opbouw	Totaal offerte (incl.22% kosten)
E Adanglaan	Leopoldsborg	24	fase 3 hangende°	fase 3 hangende°	€2.719.200 (fase 2)
Nieuwlandstraat	Oostende	9	€310.000	€914.379,39	€1.493.743
Velodroomstraat	Ieper	14	€173.332	€1.531.838,24	€2.080.307
Chicoreistraat	Roeselare	19	€230.000	€1.673.204,79	€2.321.910
Hof ter Bloemmolens	Diksmuide	32	€450.000	€3.010.943,04	€4.222.350
Kruislei	Zammel	19	€578.160	€2.420.779,50	€3.658.706
Totaal		117			

° nog geen stedenbouwkundige vergunning.

In 2005 werd de procedure CBO verbeterd. De belangrijkste wijzigingen waren:

- 1) het toegestane maximum aantal sociale woonegelegenheden per project werd opgetrokken van 35 tot 50. Hierdoor kregen de inschrijvers meer schaalvoordelen zonder dat de beoogde kleinschaligheid van inbreidingsgerichte projecten via CBO uit het oog werd verloren;
- 2) de gevraagde grondprijs mocht maximaal 130% bedragen t.o.v. de schattingsprijs door het Comité tot Aankoop;
- 3) de subsidiemogelijkheden en de eventuele uitsluitingscriteria m.b.t. de ligging van de gronden werden duidelijker omschreven;
- 4) het was mogelijk een bijgestuurde "tweedekans-offerte" in te dienen o.b.v. de opmerkingen van de jury, binnen de beschikbare budgettaire ruimte én met respect voor de vereiste gelijkbehandeling van de inschrijvers.

In oktober 2005 werden drie nieuwe CBO-oproepen in Vlaanderen georganiseerd. Voor deze procedure heb ik 45 miljoen euro voorzien. Daarbij komt de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden uitdrukkelijk in beeld, uiteraard binnen het kader van een ruimtelijk ordeningsbeleid.

In september 2006 beoordeelt een gemengde technische commissie de voorontwerpen die voor de 3 geografische groepen werden ingediend. De uiteindelijke goedkeuringen van batig gerangschikte projectvoorstellen worden, na de onderhandelingsfase voor de uitvoeringsdossiers, verwacht in juli 2007.

Voor normaal vergunbare uitvoeringsdossiers is de CBO-doorlooptijd ongeveer 20 maanden. In de klassieke procedures bedraagt deze gemiddeld 24 tot 36 maanden, te rekenen vanaf de beslissing voorontwerp tot de uiteindelijke gunning.

Proefprojecten

Ondertussen doen zich verschillende opportuniteiten voor, waarbij een samenwerking tussen de private en openbare sector noodzakelijk is. Het gaat om projecten waar zowel sociale huisvesting wordt voorzien als private woningbouw of soms andere functies zoals kantoren of winkels. Het is mijn bedoeling om met deze projecten moeilijkheden op het terrein te detecteren en daaruit lessen te trekken.

Een werkgroep met zowel mijn administratie als de VMSW volgt deze projectkansen op en biedt de nodige ondersteuning. Het is mijn ambitie om een beperkt aantal concrete projecten te realiseren en anderzijds de drempels weg te werken voor toekomstige opportuniteiten.

Een eerste inventaris van dergelijke locaties leverde 23 potentiële samenwerkingsprojecten op, verspreid over Vlaanderen. Om tal van specifieke, lokale redenen konden deze projecten nog niet worden opgenomen in de CBO-procedure of in de PPS-oproep. In plaats van te wachten op een aangepaste regelgeving loont het de moeite om deze kansen tot samenwerking volop te ondersteunen en in ruim overleg concrete oplossingen te vinden. Voor enkele van deze potentiële locaties werden al gesprekken georganiseerd met de betrokkenen en de administraties zodat de knelpunten scherper in beeld kwamen.

Het gaat hier om:

Gemeente	Locatie	Betrokken
Antwerpen	Militair Hospitaal	Stad Antwerpen, Vespa, Arro, De Goede Woning
Gent	Arbed site II	Stad Gent, Scheldevallei
Gent	Drongensesteenweg	Stad Gent, Gentse Haard
Peer	Oude Melkerij	Landwaarts

Persoonlijk detecteer ik hierbij volgende knelpunten:

- beperkte mogelijkheden van sociale huisvestingsmaatschappijen om met private initiatiefnemers samenwerkingsovereenkomsten af te sluiten (wet op de overheidsopdrachten en de Vlaamse Wooncode);
- de verschillen in BTW-aanslagvoet tussen private en sociale woningbouw;
- het opdrachtgeverschap van de aan te leggen wegeninfrastructuur;
- de synchronisatie van de door de private partners en de sociale huisvestingsmaatschappijen te volgen procedures;
- het ontbreken van een uitvoeringsbesluit dat subsidies toekent aan private initiatiefnemers.

Geschikte locaties

Een belangrijk aspect van het gezamenlijk ontwikkelen van woonprojecten is het vinden van gronden. In eerste instantie komt daarvoor het bestaande aanbod aan uitgeruste gronden voor in aanmerking, met bijzondere aandacht voor de samenhang met het stedenbeleid.

Uiteraard komen de eigendommen van de VMSW en van de sociale huisvestingsmaatschappijen daarbij prominent in beeld. Hier is immers geen verwervingskost meer te betalen.

Op 31 december 2005 bedroeg de totale bruto grondvoorraad van de VMSW 652.374 m². Die bruto grondreserve vertegenwoordigt grotendeels openbaar domein dat nog overgedragen dient te worden aan de gemeente. Een klein deel van die reserve dient nog als nuttige bouwgrond verkocht te worden aan de SHM's.

Hieronder volgt een tabel met de verdeling van de grondreserve per provincie.

Provincie	Oppervlakte in m ²
Antwerpen	159.443
Limburg	361.975

Oost-Vlaanderen	16.483
Vlaams-Brabant	89.048
West-Vlaanderen	25.425
Vlaamse Gewest	652.374

Bron: jaarverslag VHM 2005

Op 31 december 2005 bedroeg de totale bruto grondvoorraad van de SHM's 15.548.158 m². Hieronder volgt een tabel met de verdeling van de grondreserve per provincie.

Provincie	Oppervlakte in m²
Antwerpen	3.513.367
Limburg	3.023.668
Oost-Vlaanderen	3.692.820
Vlaams-Brabant	1.810.616
West-Vlaanderen	3.507.687
Vlaamse Gewest	15.548.158

Bron: jaarverslag VHM 2005

Procentuele verdeling van grondreserves SHM's volgens woongebied, woonuitbreidingsgebied en andere bestemming:

Provincie	woongebied	woonuitbreidingsgebied	andere
Antwerpen	47%	44%	9%
Vlaams-Brabant	21%	60%	21%
West-Vlaanderen	62%	31%	7%
Oost-Vlaanderen	34%	61%	5%
Limburg	25%	72%	3%

In de loop van 2005 heeft de afdeling Ruimtelijke Planning van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een atlas der woonuitbreidingsgebieden vrijgegeven. Hierin worden de woonuitbreidingsgebieden als volgt ingedeeld:

1. gebieden die ontwikkeld kunnen worden op korte termijn;
2. gebieden die ontwikkeld kunnen worden op lange termijn;
3. gebieden die niet ontwikkeld kunnen worden;
4. gebieden waarover momenteel nog geen uitspraak kan gedaan worden.

Ik heb de VMSW aan de hand van deze atlas de reservegronden gelegen in woonuitbreidingsgebied laten screenen. Hieruit blijkt dat circa 54% in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling, hetzij op korte, hetzij op langere termijn (dus vóór 2012). Aldus wordt een eerste invulling gegeven aan de passage uit het regeerakkoord die stelt dat: *"De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun grondreserve in woonuitbreidingsgebied aansnijden. Er is een studie beschikbaar over welke gronden op korte termijn kunnen worden bebouwd. Ze houdt rekening met hun ligging, de watertoets, de afstand tot een woonkern. De aansnijding van deze zones moet kunnen verlopen via een vereenvoudigde en versnelde procedure."*

Met het oog op een rationele invulling van deze gebieden en het creëren van een gezonde sociale mix zouden er eventueel gezamenlijke projecten kunnen gerealiseerd worden met de gemeentes, de OCMW's, de intercommunales, welzijnsorganisatie en private bouwpromotoren. Anderzijds moeten voornoemde instanties ook aangemoedigd worden om samen met de sociale woonsector woonprojecten te realiseren op gronden in hun eigendom. Dergelijke samenwerking wordt echter bemoeilijkt door de wetgeving Overheidsopdrachten.

Thans zijn er al verschillende samenwerkingsovereenkomsten afgesloten en goedgekeurd door de VMSW. Het gaat hier weliswaar telkens om kleinschalige inbreidingsgerichte projecten gelegen in woongebied, die volledig in overeenstemming zijn met de wet op de overheidsopdrachten en met de Vlaamse Wooncode.

De VMSW verleent administratieve en juridische ondersteuning bij het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst, en dit om eventuele juridische en financiële implicaties te vermijden zowel voor, tijdens als na het bouwproces. Een degelijke overeenkomst is immers van groot belang voor alle betrokken partijen. Daarom heeft de VMSW een modelovereenkomst opgemaakt die als basis kan dienen voor een groot deel van de samenwerkingsprojecten. Een belangrijk gevolg van het gebruik van deze modelovereenkomst is dat de SHM het te bouwen deel van de partner niet voorfinanciert. De partner staat immers zelf in voor de financiering van zijn deel. Daartoe worden de te betalen bedragen opgesplitst per maandstaat, volgens meetstaat of volgens de overeengekomen verdeelsleutel. Bovendien verleent de samenwerkende partij volmacht aan de SHM om op te treden als bouwheer bij de realisatie van het totale bouwproject.

Tot op heden zijn er circa 35 samenwerkingsovereenkomsten afgesloten en goedgekeurd door de VMSW. Het gaat hier weliswaar telkens om kleinschalige inbreidingsgerichte projecten gelegen in woongebied, die volledig in overeenstemming zijn met de wet op de overheidsopdrachten en met de Vlaamse Wooncode. Deze samenwerkingsovereenkomsten werden aangegaan met OCMW's, gemeenten, Intercommunales, privé bouwpromotoren, mutualiteiten, kloosterorden. Voorts zijn er ook een 20 –tal samenwerkingsprojecten goedgekeurd met vzw's uit de welzijnssector. Bij deze projecten "wonen-welzijn" bouwt én financiert de SHM het geheel. Het deel bestemd voor de welzijnssector wordt dan verhuurd aan de vzw tegen een kostendekkende huurprijs. Hierdoor komt de kostprijs van het samenwerkingsproject echter wel hoger te liggen dan wanneer het uitsluitend om sociale huisvesting zou gaan.

Regelgeving

Met het oog op het implementeren van PPS in de bestaande regelgeving heb ik verschillende pistes om de beoogde aanpassingen te realiseren, onderzocht. De bestaande regelgeving bevat reeds mogelijkheden om PPS te realiseren, maar bevat eveneens nog hinderpalen die het participeren van de private sector bemoeilijken.

Ik denk momenteel zelf aan volgende pistes om de aanpassingen te realiseren:

- De aanpassing van art. 75 van de Vlaamse Wooncode om de samenwerking tussen de klassieke en private partners te faciliteren. Het betreft de inpassing van begrippen in de bestaande regelgeving, zoals "gezamenlijke projecten" of "sociale kavels" en de mogelijkheid voor sociale huisvestingsmaatschappijen om samenwerkingsovereenkomsten af te sluiten met private partners.
- De wijziging van "titel VI – Instrumenten van het woonbeleid" van de Vlaamse Wooncode, waarbij de optie om de private sector te betrekken bij de sociale woningbouw, met inbegrip van de subsidiëring van de private sociale woningbouw, opgenomen wordt. In dit geval is het mijn voornemen om een specifiek hoofdstuk te creëren om de beoogde doelstelling te kunnen realiseren.

Deze pistes worden verder onderzocht.

D. Alternatieve financiering in de sociale huisvesting

Teneinde te komen tot een reële inhaalbeweging streef ik ernaar om in het bijzonder de PPS procedure met financiering via het garantiefonds verder te ontwikkelen. Er is nu voldoende basis aanwezig om te komen tot een operationele aanpak waarbij de rol van de verschillende betrokken partijen duidelijk wordt gedefinieerd en waarbij een dynamiek ontstaat die leidt tot inzet van kennis en ervaring uit de particuliere sector en tot interesse voor financiering door de financiële instellingen. Mijn recente ervaring heeft mij in dat verband geleerd dat een dergelijke aanpak geen rigide vooropgestelde

structuur mag hebben, maar dat er op een flexibele wijze met goed doordachte randvoorwaarden aan concrete oplossingen moet worden gewerkt voor concrete situaties.

E Beleidsmatig investeringsprogramma

Op basis van het wetenschappelijk onderzoek zal mijn administratie, het departement RWO, een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten ontwerpen, tot op het niveau van gemeente of groep van gemeenten. Dit programma geldt voor een periode van 5 jaar, al zal tussentijdse evaluatie moeten duidelijk maken of er bijsturing nodig is. Aangezien ditzelfde departement ook het ruimtelijk beleid voorbereidt, kan in dit programma rekening worden gehouden met de spreiding van de behoefte aan bijkomende woningen, ook in de private sector.

In een eerste oefening zal een theoretisch woningenprogramma de richting aangeven van de spreiding van de gewenste Vlaamse investeringen voor sociale huur- en sociale koopwoningen. Maar een en ander moet ook uitvoerbaar zijn.

Naast de bevindingen omtrent de spreiding van de sociale woonbehoeften zal ik uiteraard rekening houden met het lokaal woonbeleid. Het heeft immers geen zin om aan de gemeenten lineaire quota op te leggen. In het lokaal woonoverleg, welke vorm het ook aanneemt, zullen de huisvestingsmaatschappijen betrokken moeten zijn als de bevoorrechte uitvoerders van het sociaal huisvestingsbeleid, precies zoals dat in de wooncode is voorzien. In dit lokaal woningenprogramma kan rekening worden gehouden met lokale opportuniteiten, maar ook met bijzondere behoeften van doelgroepen zoals bejaarden of grote gezinnen. Dit ligt volledig in de lijn van het nieuwe sociaal huurbesluit, waar ik eveneens een doelgroepenbeleid mogelijk wil maken.

Om dit lokaal woonoverleg vorm te geven zal ik vanuit het agentschap Wonen-Vlaanderen ondersteuning aan de lokale besturen voorzien (zie punt 2.4.1 “Lokale besturen”). Wanneer het theoretisch kader en de wensen van de lokale besturen naast elkaar worden gelegd, dan kan het departement RWO daaruit een gemene deler afleiden die zoveel mogelijk de doelstellingen van het Vlaams woonbeleid verzoent met de lokale realiteit. Deze gemene deler is het eigenlijke beleidsmatige investeringsprogramma voor woonprojecten dat ik als kader zal hanteren voor de goedkeuring van de jaarprogramma's die de VMSW zal dienen op te maken. Het zal fungeren als een dynamisch kader om deelsegmenten (woningtype, doelgroep, huur/koop, nieuw/vervang/renovatie) een globaal en lokaal gewicht mee te geven. Hierdoor kan ik het Vlaams woonbeleid echt aansturen, zonder in onnodige betutteling te vervallen. Het zal eveneens de criteria bevatten voor een objectieve evaluatie van de concrete resultaten op het terrein.

De VMSW zal de initiatieven in jaarlijkse uitvoeringsprogramma's omzetten, volgens de nieuwe aangemaakte financieringstechniek (zie punt 2.2.2.2 “Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten”). Zo zal de financiering van het beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten gegarandeerd zijn.

Deze werkwijze moet er toe leiden dat de bekommernissen van zowel de lokale besturen, als van de huisvestingsmaatschappijen, maar ook van het Vlaams woonbeleid op het terrein vorm krijgen. Er zal geen bevoogding meer zijn over hoe de initiatiefnemers de afgesproken resultaten behalen. De opportuniteit van de vorm die een project aanneemt, laat ik aan de lokale uitvoering over. De technische en financiële krijtlijnen blijven uiteraard wel bestaan: ik moet aan de kandidaten voor een sociale woning een haalbare prijs voor een goede kwaliteit kunnen garanderen. Deze vrijheid van uitvoering betekent tegelijkertijd een grotere verantwoordelijkheid voor zowel de lokale besturen als voor de huisvestingsmaatschappijen.

2.2.2.2 Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten

A. De huidige situatie

De financiële toestand van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) uit de huursector is lang een belangrijk pijnpunt geweest. Hoewel niet alle problemen opgelost zijn, merk ik dat er de voorbije jaren een duidelijke verbetering gekomen is op financieel vlak.

De SHM's zijn verplicht de financiële middelen die ze niet nodig hebben voor hun dagelijks beheer te storten op hun rekening-courant bij de VMSW. Zowel de totaalbedragen op rekening-courant bij de VMSW als de liquide middelen evolueren in positieve zin. Ook valt mij op dat sinds begin 2006 veel beter wordt doorgestort, dankzij de nieuwe regelgeving rond de rekening-courant die meer duidelijkheid geeft welke bedragen doorgestort moeten worden. Vermeldenswaard vind ik ook dat zowel het aantal SHM's met negatieve bedragen op rekening-courant als de som van deze negatieve bedragen de voorbije jaren meer dan gehalveerd zijn.

Tabel: info SHM's huursector :

Jaar	# SHM's	Totaalbedrag liquide middelen	Totaalbedrag rekening-courant	# SHM's negatief	Negatieve bedragen R/C
2002	96	€194.133.451,74	€144.522.109,68	27	-€16.422.659,44
2003	96	€178.819.498,78	€127.038.082,29	29	-€24.655.677,01
2004	95	€243.941.140,26	€201.729.457,57	15	-€12.837.676,64
2005	95	€270.659.547,51	€243.251.293,80	11	-€4.422.453,28

Ook resultaatmatig valt de verbetering van de voorbije jaren op. Zowel het boekhoudkundige resultaat, als het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening verbeterde over de hele huursector spectaculair. Het bedrijfsresultaat houdt rekening met uitzonderlijke opbrengsten, zoals de verkoop van huurwoningen. De som van enkel de negatieve bedragen over het jaar 2005 is slechts – 1.811.553,22 euro. De positieve evolutie van de totaalbedragen vindt men in de tabel hieronder.

Tabel: bedrijfsresultaat en resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening voor enkel de maatschappijen met negatieve resultaten

Jaar	# SHM's met negatieve boekhoudkundig resultaat	Som negatieve boekhoudkundige resultaten	# SHM's met negatieve resultaten gewone bedrijfsuitoefening huursector	Som negatieve resultaten gewone bedrijfsuitoefening huursector
2002	30	-€7.592.071,31	48	-€13.070.911,76
2003	19	-€2.619.486,73	36	-€6.305.847,12
2004	17	-€3.221.908,18	30	-€5.131.224,84
2005	15	-€1.811.553,22	25	-€3.359.550,06

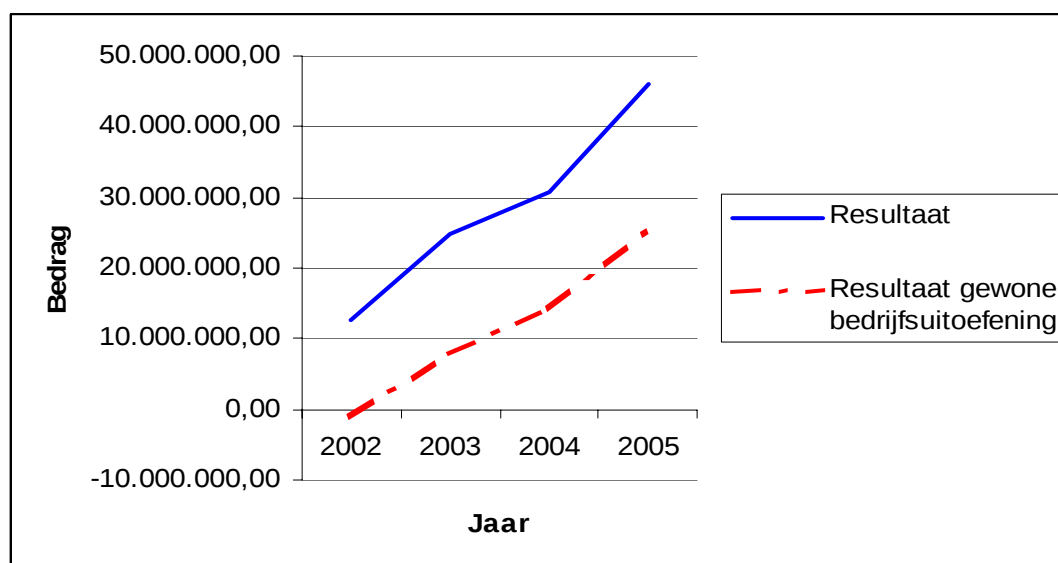
Men ziet de laatste jaren inderdaad een positieve tendens én in het aantal maatschappijen dat erin slaagt om met de huurinkomsten de (financiële en andere) lasten te dekken, én in de totaalbedragen van de resultaten uit de gewone bedrijfsuitoefening van de huursector: van –1.028.097,55 euro in 2002 naar 25.749.186,68 euro in 2005³.

³ Deze bedragen werden gecorrigeerd voor alle verkoopactiviteiten. Het gaat dus louter om resultaat behaald op de verhuuractiviteit.

Tabel: bedrijfsresultaat en resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening alle maatschappijen

Jaar	# SHM's	Boekhoudkundig resultaat huursector	Resultaat gewone bedrijfsuitoefening huursector
2002	96	€12.522.428,15	-€1.028.097,55
2003	96	€24.688.433,91	€7.710.285,26
2004	95	€30.880.576,95	€14.467.125,09
2005	95	€46.116.198,73	€25.749.186,68

Grafiek: Huursector - resultaat en resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening



B. Een propere lei: wegwerken van de schulden uit het verleden

Deze mooie evolutie is er niet vanzelf gekomen. Zowel de SHM's (en de huurders), de VMSW als ikzelf hebben inspanningen geleverd om de negatieve toestand te verbeteren.

De SHM's hebben de voorbije jaren hun huren opgetrokken – sommige na dit soms jarenlang nagelaten te hebben. De meest in het oog springende maatregel werd genomen door de overheid, nl. de invoering van de verhuursubsidie. In 2003 en 2004 heb ik telkens 11 miljoen euro verdeeld onder maatschappijen met een patrimonium groter dan 500 woningen en een lage GIC, dus onder maatschappijen met huurders met een aantoonbaar laag inkomen. Ook in 2005 heb ik 11 miljoen euro verdeeld, maar toen heb ik de maatregel bijgestuurd. Zo is niet enkel gekeken naar de GIC, maar ook naar de resultaten van de afgelopen jaren. Deze keer hing er voor de maatschappijen ook een verplichting aan vast: om de volledige subsidie te krijgen, moest er een planning (financieel, technisch en beheersmatig) ingediend worden op mijn kabinet waaruit zou blijken dat maatregelen genomen waren om de situatie van de maatschappij te verbeteren.

Verdeling van de verhuursubsidie in 2003, 2004 en 2005:

NR	SHM	2003	2004	2005
1020	Antwerpen - De goede woning	€716.001,42	€970.687,00	€768.688,13
1030	Antwerpen - Huisvesting	€1.124.976,72	€1.625.718,00	€1.300.091,58
1050	Antwerpen- Onze woning	€895.541,97	€670.900,00	€800.590,48
1065	Antwerpse BouwCoöperatie (ABC)			€95.098,03
1110	Gewestelijk Maatschappij tot het bouwen van sociale woningen te Boom en Terhagen			€39.623,21

1140	Beter Wonen (gefuseerd) (<i>huidig Perisfeer</i>)	€157.636,63	€231.090,00	
1140	Deurne - Sociaal wonen (<i>huidig Perisfeer</i>)	€282.275,46	€294.037,00	€235.784,53
1170	Herentals - Eigen haard		€38.426,00	€136.252,80
1210	Mechelse goedkope woning	€506.995,80	€383.459,00	€467.536,10
1230	Molse bouwmaatschappij voor de Huisvesting			€75.192,25
1250	Merksplas - Bouwmaatschappij De Noorderkempen	€169.522,43	€145.846,00	€87.772,42
1290	Turnhoutse maatschappij voor de Huisvesting	€406.225,22	€412.385,00	€260.409,05
1310	Wuustwezel - De Voorkempen			€97.813,33
2010	Aarschot - Samenwerkende Maatschappij voor goedkope woningen			€101.117,61
2228	Asse - Providentia			€134.583,23
2290	St.-Pieters-Leeuw - Maatschappij voor de Volkshuisvesting			€48.707,84
2350	Huisvesting Zennevallei - Halle	€294.454,36	€224.427,00	€96.364,32
2351	Herent - Volkswoningbouw			€53.636,38
2420	Leuven - Dijledal	€598.141,11	€735.787,00	€705.208,75
2600	Tervuren - Elk zijn huis			€45.147,43
2610	Huisvesting Tienen			€26.803,08
2630	Inter-Vilvoordse maatschappij voor de Huisvesting			€422.007,64
3060	Blankenberge - Het lindenhof	€113.538,77	€122.574,00	€239.105,18
3150	Knokke-Heist - 't Heist Best			€43.601,63
3220	Izegemse bouwmaatschappij			€31.734,21
3230	Kortrijk - Goedkope woning	€258.114,09	€249.909,00	€102.950,53
3240	Kuurne - Eigen gift. eigen hulp			€72.713,80
3330	Roeselare - De Mandel	€607.962,79	€496.316,00	€267.208,18
3380	Tieltse bouwmaatschappij			€39.513,71
3390	Veurnse bouwmaatschappij			€55.952,45
3410	Waregem - Helpt Elkander			€54.129,78
3440	Zwevegem - Eigen haard			€92.349,63
4015	Aalst - Dewaco-werkerswelzijn		€42.821,00	€154.719,53
4040	Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren			€166.051,77
4080	Deinse bouwmaatschappij			€12.792,96
4110	Gent - De goede werkmanswoning	€522.121,20	€720.504,00	€691.081,50
4140	De Gentse haard	€254.185,42	€418.254,00	€216.178,55
4150	Woningent	€625.641,85	€1.073.014,00	€437.932,48
4180	Gent - Huisvesting Gentbrugge-Ledeberg	€211.952,13	€130.067,00	€118.172,24
4200	Aalst-Veilig wonen			€183.016,62
4220	Lokeren - Tuinwijk			€51.647,03
4230	Merelbeekse sociale woningen			€42.419,19
4240	Ninove-Welzijn			€31.377,59
4280	Ronse - De nieuwe haard	€121.592,56	€146.988,00	€154.510,80

4290	Dendermonde - Volkswelzijn St.-Niklase Maatschappij voor de	€155.379,18	€198.700,00	€174.657,32
4310	Huisvesting	€267.346,48	€288.765,00	€134.550,88
4340	Wetteren - Eigen dak Kantonnale Bouwmaatschappij van	€142.021,68	€ 91.539,00	€61.641,44
7000	Beringen voor Huisvesting			€343.975,90
7015	Maasmechelen - Maaslands huis	€393.260,59	€222.734,00	€175.726,01
7030	Genk - Nieuw Dak	€649.803,21		
7050	Hasseltse huisvestingsmaatschappij	€177.183,34	€ 185.242,00	€80.423,21
7055	Hasselt - Limburgs tehuis	€258.114,09	€256.883,00	€97.175,93
7064	Kempisch Tehuis	€476.352,11		
7070	Maaseik Ons dak	€262.239,21	€237.096,00	€295.982,52
7090	St.-Truiden - Nieuw St-Truiden Tongeren - Gewestelijke Bouwmaatschappij	€198.201,76	€ 244.001,00	€268.282,51
7110	Tongershuis	€153.218,42	€ 141.830,00	€109.996,73
TOTAAL		€ 11.000.000,00	€ 10.999.999,00	€11.000.000,00

Ook vanuit de VMSW werden enkele maatregelen genomen om SHM's met een slechte financiële situatie weer op het goede spoor te helpen. Een aantal SHM's wordt begeleid bij het uitwerken van een herstelbeleid. Daarbij is ook voor een aantal SHM's een gedeelte van hun negatieve rekening-courant op een interestneutrale rekening geplaatst gedurende een aantal jaren.

Daarnaast onderzoekt de VMSW maatregelen om de financiële resultaten van de SHM's te verlichten. Het zijn immers vooral de leningslasten die wegen op hun resultaten. Via bijvoorbeeld vervroegde aflossingen op de marktconforme financieringen die SHM's bij de VMSW kunnen krijgen als aanvulling bij projectsubsidies zou het financieel resultaat van de SHM's kunnen verbeteren. Indien het onderzoek positief is, zal deze operatie ingang vinden in 2007.

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	3366	Verhuursubsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen	€11.000.000,00	€17.150.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	3366	Verhuursubsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen	€11.000.000,00	€11.000.000,00

C. Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten

De twee voornaamste systemen voor het realiseren van bouw- of renovatieprojecten zijn nu nog de "Subsidie Bouw en Renovatie" (SBR) en het "VHM-Investeringsprogramma" (IP). In het SBR-systeem krijgt de SHM een subsidie die in theorie tot 66% van de kostprijs van een project kan bedragen, maar in de praktijk veelal lager uitvalt (door maximumbedragen e.d.). Het aanvullende gedeelte wordt gefinancierd via eigen middelen van de SHM of via een "marktconforme" lening bij de VMSW, waarbij de VMSW marktconform doorleent op 20 jaar aan SHM's wat ze zelf met gewestwaarborg ophaalt op de financiële markten.

In het IP-systeem zet de VMSW een kapitaalsubsidie (in 2007 28%) en een banklening om naar leningen aan SHM's op 33 jaar tegen een constante annuïteit. Hoe lager de gemiddelde inkomenscoëfficiënt (GIC) van de SHM's bij het aangaan van de lening, hoe lager de rentevoet.

Aan beide systemen kleven een aantal nadelen. Vooreerst garandeert geen van beide systemen een volledig sluitende financiële uitbating. Het bestaan van twee parallelle financieringsmechanismen leidt er bovendien toe dat de SHM's kiezen voor het systeem dat hen het beste uitkomt, en dus veelal het duurste is voor de overheid.

Ik heb de voorbije maanden heel wat werk geleverd rond het concept van een mogelijk nieuw financieringssysteem ter vervanging van zowel SBR als IP. Mijn bedoeling is dat dit nieuwe systeem sluitend is voor de SHM's, weliswaar binnen door de overheid bepaalde normen zowel inzake kostprijs van de projecten als inzake beheerskosten. Hierbij zal ik rekening houden met het globale patrimonium van de SHM. De normering dient de SHM's te responsabiliseren naar bouw- en beheersactiviteit.

Praktisch

Hieronder schets ik kort mijn voorstellen over hoe ik dit nieuwe financieringssysteem praktisch zou uitwerken:

- De financiering of subsidiëring van infrastructuur blijft buiten het systeem en wordt aanbesteed via de VMSW.
- Voor iedere activiteit, dus zowel aankoop grond, “goede woning”, bouw, renovatie,... kan een SHM een lening krijgen tegen verlaagde interest. De goedkope lening wordt beperkt tot een genormeerde kostprijs voor het project. Indien de SHM een duurder project wenst te realiseren, dient ze voor de meerkost zelf de middelen aan te brengen (externe subsidiëring, aanvullende marktconforme lening, eigen middelen, ...).
- Jaarlijks worden inkomsten vergeleken met uitgaven tot een bepaalde norm voor het gehele patrimonium.
- Als inkomst gelden de huuropbrengsten en de vergoedingen die een SHM ontvangen heeft op rekening-courant of op een rekening buiten de VMSW.
- Wat de huuropbrengst betreft, wordt nagegaan wat de inkomst van het volledige patrimonium (uitgenomen woningen onder het systeem alternatieve financiering of urgentieprogramma) van een SHM is, gegeven de huurders die (met hun gezin) de woning betrokken op 1 januari.
- Van deze inkomsten worden uitgaven, reële of theoretische, afgetrokken. In de eerste plaats gaat het om de volledige lasten op de leningen – ook voor oudere projecten – die de SHM heeft bij de VMSW (uitgenomen hoger vernoemde systemen). Een andere reële kost waarmee rekening gehouden wordt is de verschuldigde onroerende voorheffing op het patrimonium.
- Daarnaast wordt rekening gehouden met een aantal genormeerde (theoretische) kosten, zoals werkingskost, onderhoudskost, achterstal of leegstand, waarbij de norm gekoppeld wordt aan type woning en ligging van het project.
- De opbrengsten worden vergeleken met de inkomsten. Indien een SHM een tekort heeft, wordt het bijgepast door de overheid. Overschotten mogen ze houden.
- In de tweede helft van 2006 moet nog werk verricht worden rond de normering van kosten. Dit is in het vooropgetelde systeem immers bijzonder belangrijk, o.a. omdat hieraan ook beheersaspecten gekoppeld zijn.
- Het is logisch dat een dergelijk systeem een eenvormige huurprijsbepaling behoeft, over het ganse Vlaamse land – zodat een SHM haar vrijgeviger aanpak niet kan afwentelen op de overheid.

- Het systeem zou dus zo opgezet zijn dat indien een maatschappij binnen de door de overheid opgelegde normen werkt, ze de garantie heeft op een sluitende financiering. Op deze manier wil ik de responsabilisering van de SHM's versterken.

D. Naar sterke maatschappijen

Streven naar meer efficiëntie: fusie – samenwerking – beter beheer

Sterke sociale huisvestingsmaatschappijen moeten financieel gezond zijn, maar dit ook blijven dankzij een goed beheer.

Er werden in het verleden, in overleg met de sector, verschillende initiatieven genomen met het oog op een verdere professionalisering van de werking van de SHM's.

Om deze professionalisering, gepaard gaande met een verhoogde responsabilisering en verzelfstandiging te kunnen maximaliseren, werk ik verder aan de rationalisatie van de werkingsgebieden. De maatschappijen worden aanzet tot het opzetten van samenwerkingsverbanden en fusies. Op projectniveau, maar ook door samenwerking op vlak van bestuur en door onderlinge fusies, wordt de werking van huur- en koopmaatschappijen opengetrokken. Fusies worden best niet "opgelegd". Fusies moeten een meerwaarde opleveren voor de werking van die SHM's en voor de dienstverlening aan de bevolking. Toch zal er in een aantal gevallen wel enige aansturing zijn.

Onderstaand overzicht geeft een opsomming van de gerealiseerde fusies tussen SHM's sedert 2000.

29.03.2000	De CVBA "Geluk in ons Huis" in vereff. te Baasrode (402) werd overgenomen door de CVBA "Volkswelzijn" te Dendermonde (429).
01.12.2000	De CVBA "Een Huis met een Tuintje" (mij. in vereffening) te Diepenbeek (972) werd overgenomen door de CVBA "Kleine Landeigendom" te Tongeren (978).
28.12.2002	De CVBA "Noord-Vlaamse Huisvestingsmij." te Zelzate (986) werd overgenomen door de CVBA "Gew. Huisv.mij." te Zelzate (436). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt : CVBA "Wonen" (436).
18.06.2003	De CVBA "Ons Zonnig Huis" te Aalst (981) werd overgenomen door de CVBA "Veilig Wonen" te Aalst (420). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt : CVBA "SHM DENDERSTREEK" (420).
30.06.2004	De CVBA "Beter Wonen" te Hoboken (118) werd overgenomen door de CVBA "Sociaal Wonen" te Deurne (114). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt : CVBA "PeriSfeer" (114).
27.10.2005	De CVBA "Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen" te Roeselare (994) werd overgenomen door de CVBA "De Mandel" te Roeselare (333).
12.05.2006	De CVBA "Haard en Kouter" te Brugge (991) werd overgenomen door de CVBA "Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting" te Brugge (310).

Bron: VMSW

Er zijn momenteel nog 4 in onderhandeling zijnde fusies (3 in West-Vlaanderen, 1 in Vlaams-Brabant) waarbij telkens één (in 1 geval zelfs twee) VB-SHM('s) met een KV-SHM samengaan. De maatschappijen van 1 van de in onderhandeling zijnde fusies hebben reeds sinds 1998 een samenwerkingsakkoord waarbij de directeur en voorzitter gemeenschappelijk zijn.

Verder is er thans in Vlaams-Brabant nog 1 samenwerkingsakkoord met een gemeenschappelijke directeur. Het betreft een samenwerking tussen een VB-SHM en een KV-SHM. Ook in Gent is er een gemeenschappelijke directeur voor een VB-SHM en een KV-SHM. Volgende zaken zijn bij deze Gentse maatschappijen nog gemeenschappelijk: de zetel van de SHM, de kantoren, het personeel, de voorzitter en de commissaris(-revisor).

Twee VB-SHM's in Gent hebben een samenwerkingsprotocol afgesloten rond volgende aspecten:

- bouwen van sociale koopwoningen;
- de technische dienst, verantwoordelijk voor herstellingen, verfraaiing en renovaties;
- de informatica (hardware en gebruik van software programma's);
- de sociale dienstverlening;
- een centraal inschrijvingssysteem voor de kandidaat-huurders;
- een gezamenlijk aankoopbeleid van materialen, goederen en diensten;
- bepalen van gezamenlijke beleidsstandpunten naar derden.

Werkafspraken – (uitvoerings)overeenkomsten

In het licht van de verzelfstandiging van SHM's, worden met deze woonactoren werkafspraken afgesloten. Op 1 augustus 2006 heeft 32% van de SHM's een werkafpraak met de VMSW afgesloten. Inhoudelijk betekenen deze werkafspraken een eerste stap naar responsabilisering voor de SHM's. Samen met de VMSW en in lokaal overleg worden items zoals financiën, onderhoud, renovatie en herstel en nieuwbouw planmatig uitgewerkt over een periode van verschillende jaren. In de werkafspraken wordt van de SHM's verwacht dat zij inspanningen leveren op die vlakken waar zij zwakker presteren dan gelijkaardige SHM's. De raden van bestuur van de maatschappijen zijn bij de onderhandelingen over – en de jaarlijkse evaluatie van – de werkafspraken nauw betrokken. Zo worden ze verder geresponsabiliseerd. Bovendien wordt op die wijze de band met de lokale besturen verstevigd. De werkafspraken maken het daarenboven de maatschappijen gemakkelijker om het lokaal woonbeleid te helpen uitvoeren. Deze werkafspraken zullen in het kader van BBB RWO overgaan in uitvoeringsovereenkomsten.

Financiële meerjarenplanningen

Er wordt al enige tijd gewerkt aan een concept van financiële meerjarenplanning door de VMSW, in samenwerking met de SHM's. Hierin wordt de liquiditeitsevolutie binnen een SHM gevolgd, waarbij gestreefd wordt naar interne transparantie en consistentie van de ingebrachte gegevens.

Via de financiële planning kan een SHM de impact nagaan van nieuwe investeringen op haar globale financiële situatie en krijgt ze zicht op de evolutie van haar liquiditeiten op een termijn van vijf jaar. Daardoor is het ook een hulpmiddel om remediërende maatregelen te nemen om een eventuele preciaire financiële situatie om te buigen.

Vanaf 2007 is het de bedoeling deze financiële planningen voor alle SHM's te laten maken, om beter zicht te krijgen op de toekomstige financiële evolutie van de hele sector. Hiervoor heb ik al een aanzet gegeven: SHM's die in aanmerking komen voor de tweede schijf van de verhuursubsidie moesten een ondernemingsplan opstellen, waarvan de financiële meerjarenplanning deel uitmaakt.

Opvallend was wel dat SHM's die voorheen reeds op de één of andere wijze hun financiële situatie in kaart hadden gebracht, meestal plannen van een hogere kwaliteit indienden.

Bijna veertig maatschappijen gebruikten het concept van de VMSW voor de opmaak van een financiële planning. Dit concept is door de betrokken SHM's goed ontvangen. Ook de bedrijfsrevisoren van deze SHM's hadden vertrouwen in dit concept vermits alle financiële plannen door hen positief geadviseerd zijn.

In het kader van de regelgeving over het beheer van de eigen middelen van de SHM's, is aan alle SHM's gevraagd een financiële planning in te dienen bij de VMSW voor het jaareinde. De VMSW zal hierin de nodige ondersteuning verlenen.

De financiële planningen zijn geen statisch gegeven dat eens per jaar gemaakt moet worden. Integendeel, het is een dynamisch instrument dat moet toelaten onmiddellijk het effect van nieuwe initiatieven in te schatten. Het tussentijds inpassen van projecten bij hun ontstaan via een "projectfiche" is dus het logische gevolg. En in dit verband is het ook mijn bedoeling om in 2007 het

concept van de planning bij te werken, zodat eventueel een onderhouds- en renovatieplanning ingepast kan worden.

Enveloppefinanciering

Op dit moment zijn er 30 SHM's die werken met een enveloppefinanciering. In 2007 wordt dit aantal uitgebreid met de SHM's die in de loop van 2006 een werkafpraak met de VHM/VMSW hebben afgesloten. De essentie van een enveloppefinanciering is dat een SHM meer autonoom kan beslissen voor welke projecten de voorziene middelen worden aangewend. Gemiddeld slagen de SHM's met een enveloppefinanciering er beter in om de voorziene middelen binnen het kalenderjaar effectief te investeren.

Nadat de implementatie van BBB op kruissnelheid zal gekomen zijn en ik het nieuw financieringssysteem op punt gezet heb, zal er om de vijf jaar door het departement RWO een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten opgesteld worden dat is afgestemd op de lokale noden. Lokaal overleg en wetenschappelijke studie zullen de basis vormen van dat programma. De VMSW maakt dan op basis van deze 5-jarenplanning een jaarprogramma op waarbinnen de enveloppefinanciering is geïntegreerd. In uitvoering daarvan zullen met de uitvoerders uitvoeringsovereenkomsten worden afgesloten.

Erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen

De erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen berust voortaan bij de Vlaamse Regering zelf (en de voorbereiding van de beslissingen in dat verband dus bij het departement RWO). Dat betekent meteen ook dat regelingen inzake de vergoeding van de VMSW voor haar begeleidings- en ondersteuningsopdrachten niet meer door de VMSW zelf kunnen worden getroffen, zoals met de VHM het geval was, maar door de Vlaamse Regering zullen worden vastgesteld (eveneens voorbereid door het departement). Met het oog op de vernieuwing van de bestaande erkenningen zal ik in 2007 een globale nieuwe regeling uitwerken. Hiertoe zal een onderzoek worden uitgevoerd waaruit moet naar voor komen welke erkenningsvoorwaarden de beste garanties bieden voor een sterke en efficiënte werking van de maatschappijen, zodat de sector waar nodig gesaneerd kan worden. Zeker op het vlak van schaalgrootte en onderlinge samenwerkingsverbanden moeten er immers garanties geboden worden voor de toekomst.

2.2.2.3 Uitdovende stelsels

Alternatieve financiering ("projecten Waltniel")

Op initiatief van minister Waltniel werden begin jaren 90 in Vlaanderen 1.051 sociale huurwoningen gerealiseerd. 618 van deze woningen werden gerealiseerd door private opdrachtgevers, die ze voor minstens 15 jaar in huur gaven aan sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's of gemeentebesturen. Deze primaire huurders verhuurden vervolgens de woningen aan sociaal gerechtigden. Bij deze operatie was bepaald dat de Vlaamse overheid een huurcompensatie toekende om het verschil op te vangen tussen de huurprijs die de bewoners betalen en de huurprijs die aan de initiatiefnemer moet worden betaald.

Er was eveneens voorzien dat achtereenvolgens de zittende huurder en de primaire huurder een voorkeepsrecht hebben aan maximaal de schattingsprijs wanneer de private bouwheer de woningen wenst te verkopen bij het einde van de huurovereenkomst. Indien geen van beiden interesse betoont, dan kunnen de woningen aan derden worden verkocht. Indien de primaire huurders de woningen verwerven, dan zullen de woningen verder sociaal verhuurd worden, en zal de huurcompensatie nog gedurende twaalf jaar verder worden voorzien.

De projecten die in de loop van 2007 deze kaap moeten nemen zijn in volle voorbereiding: de huurders zijn in kennis gesteld van hun rechten en van de mogelijke verdere afwikkeling.

In de begroting voor 2007 en in de meerjarenbegroting heb ik middelen voorzien om het stelsel van huurcompensatie te verlengen (van 15 jaar naar 27 jaar).

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het VWF van de grote gezinnen en aan de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen	€1.115.000,00	€496.000,00
62.4	3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het VWF en erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de sociale huisvesting	€0,00	€3.061.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het VWF van de grote gezinnen en aan de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen	€0,00	€496.000,00
62.4	3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het VWF en erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de sociale huisvesting	€7.537.000,00	€3.199.000,00

PR	BA	Begrotingsjaar	GVK	GOK
62.4	3470	2008 (meerjarenbegroting)	€5.122.600,00	€3.373.500,00
62.4	3470	2009 (meerjarenbegroting)	€770.400,00	€3.373.500,00

'Urgentieplan Domus Flandria'

Via het artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 kwam het Urgentieplan voor de sociale huisvesting decretaal tot stand, beter gekend onder de benaming 'Urgentieplan Domus Flandria'. Er werden op relatief korte tijd 6.886 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, 1.290 nieuwe sociale koopwoningen gerealiseerd en 2.179 huurwoningen gerenoveerd.

De totale kostprijs van deze projecten bedroeg 781.340.804,64 euro. Dit bedrag werd bij de aanvang van het Urgentieplan integraal vastgelegd. Nu het Urgentieplan sedert enkele jaren op kruissnelheid draait, bedraagt de jaarlijkse kostprijs op de begroting Wonen ongeveer 36 miljoen euro.

De vaststelling en de berekening van de huurprijzen van de huurwoningen, zoals gerealiseerd via het Urgentieplan, wijkt af van de berekening van de huurprijzen in het sociaal huurstelsel m.b.t. de andere sociale huurwoningen. Voor de huurwoningen van het Urgentieplan geldt het BVR van 29 september 1994, terwijl voor de andere sociale huurwoningen het BVR van 19 december 1996 van toepassing is. Nu ik werk aan het maken ben van een nieuw kaderbesluit sociale huur, wil ik de specifieke bepalingen m.b.t. het sociaal huurbesluit van het Urgentieplan integreren in het nieuwe huurbesluit.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvesting-urgentieprogramma	€35.715.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvesting-urgentieprogramma	€35.679.000,00

2.2.2.4 Meer draagkracht voor de sociale huursector

In uitvoering van het regeerakkoord ben ik een nieuwe sociale huurregeling aan het uitwerken. Het is mijn bedoeling om titel VII van de Vlaamse Wooncode, dat de verhuring van woningen in de sociale sector regelt, op een aantal punten te wijzigen. Een ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, werd op 8 juni 2006 door de commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen aangenomen. Deze decretale bepalingen zal ik in het kaderbesluit sociale huur verder uitwerken.

Hoewel er in de sociale huursector geen sprake is van een algemeen leefbaarheidsprobleem, kan niet worden ontkend dat er zich plaatselijk problematische situaties voordoen. Er is bijgevolg behoefte aan lokaal maatwerk. Dat is een van de redenen waarom de gemeenten nauwer bij het toewijzingsbeleid zullen worden betrokken. Om aan de verhuurders onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid te bieden om op te treden zowel tegen huurders die problemen veroorzaken en de leefbaarheid van een wooncomplex of buurt verstoren, als tegen domiciliefraude, worden een aantal maatregelen opgenomen in de reglementering. Domiciliefraude dient te worden bestreden omdat deze fraude a-sociaal is. De vermindering van de inkomsten ingevolge domiciliefraude dient immers te worden verhaald op de andere huurders, die doorgaans een bescheiden inkomen hebben. Gepast kunnen optreden tegen probleemhuurders is noodzakelijk om zo het recht op wonen van de andere zittende huurders te kunnen vrijwaren. Doordat een aantal instrumenten ter beschikking worden gesteld, gaande van begeleidende maatregelen over administratieve maatregelen, administratieve geldboetes en strafsancities naar de uiteindelijke beëindiging van de huurovereenkomst, beschikken de verhuurders over meer instrumenten dan vroeger om op te treden en de uitdrijving van een huurder te voorkomen.

De krachtlijnen van het ontwerp van decreet zijn de volgende:

1. In de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente als motor en regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid (cf. art. 28 VWC). De gemeente moet, met ondersteuning door het Vlaamse Gewest, het overleg tussen de verschillende woonorganisaties coördineren en organiseren. Vandaag stel ik vast dat steden en gemeenten te weinig impact hebben op het lokale woonbeleid dat door de sociale woonorganisaties wordt gevoerd, en meer in het bijzonder op de bouw en/of de renovatie van sociale woningen en de toewijzing ervan. Dit heeft tot gevolg dat op lokaal niveau het draagvlak onvoldoende aanwezig is om dit woonbeleid te ondersteunen. Het regeerakkoord bepaalt daarom dat de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen gezamenlijk en in overleg met het Vlaamse Gewest kwantificeerbare doelstellingen vastleggen voor de duur van een gemeentelijke legislatuur. Dit zal verankerd worden in woonafspraken. Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de gemeente, is het beleid inzake de toewijzing van de bestaande en de te bouwen woningen, uitgedrukt in een toewijzingsreglement. Dit reglement dient tot stand te komen in nauw overleg met de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Wanneer de gemeenten dit wensen, kan – binnen bepaalde grenzen - een lokale invulling worden gegeven aan de prioriteiten en de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.
2. Gelet op de politieke krachtlijnen worden de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid geactualiseerd. De huidige Wooncode beschouwt de sociale vermenging als een bijzondere doelstelling van het woonbeleid. De sociale vermenging is echter eerder een middel om de nieuwe doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid te bereiken: de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.
3. Het huidige decreet beperkt het toepassingsgebied van titel VII "De verhuring van woningen in de sociale sector" wat de sociale verhuurkantoren betreft, tot die woningen waarvoor projectsubsidies werden verleend. Ik zal het toepassingsgebied uitbreiden naar alle woningen

die een erkend sociaal verhuurkantoor verhuurt. Deze verhuringen kaderen immers eveneens binnen de sociale verhuringen, waarvoor, in afwijking van het gemeen huurrecht, het specifiek sociaal huurstelsel is uitgewerkt.

4. De verplichtingen van de verhuurder zijn momenteel enkel in het besluit op de type-huurovereenkomsten en de huurlasten vermeld, terwijl de verplichtingen van de huurder wel in de Vlaamse Wooncode opgesomd zijn. De voornaamste verplichtingen van de verhuurder (bijvoorbeeld het onderhoud en herstellingen, evenals de juiste aanrekening van de huurlasten) zullen ook in de Vlaamse Wooncode worden vermeld. In het kader van BBB zal het toezicht op de verrichtingen die de sociale verhuurders doen in het kader van de sociale verhuring, worden uitgeoefend door de toezichthouder voor de sociale huisvesting binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen.
5. Om ingeschreven te kunnen worden, moet de kandidaat-huurder naast het vervullen van de bestaande voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen ook aantonen dat hij bereid is om het Nederlands aan te leren onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden. Voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, dient de kandidaat-huurder bereid te zijn het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet. Mijn bedoeling is om elke kandidaat-huurder reeds van bij de inschrijving voor een sociale huurwoning en dus nog vóór de toewijzing van de woning, aan te moedigen om bereid te zijn het Nederlands aan te leren. Om deze bereidheid sterk aan te moedigen, wordt er gevraagd aan de kandidaat-huurder om, op het ogenblik van de inschrijving aan te tonen dat hij bereid is het Nederlands aan te leren. De kennis van het Nederlands maakt de huurder mondiger, en verbetert de communicatie tussen de huurder en de verhuurder en verhoogt de veiligheid van de wooncomplexen. Daarom moet het aanleren van een gemeenschappelijke taal, zijnde het Nederlands, tussen de huurder en de verhuurder worden bevorderd. Dit stimuleert de betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten en komt onmiskenbaar ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede.
6. De verplichtingen van de huurder worden gepreciseerd en aangevuld in het licht van de geactualiseerde bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Zo worden de bereidheid om het Nederlands aan te leren en het volgen van het inburgeringstraject voor zover het inburgeringsdecreet van toepassing is, ingeschreven als verplichting voor de huurder. Bovendien moet de huurder de sociale huurwoning betrekken en er zijn hoofdverblijfplaats hebben.
7. Het ontwerp van decreet voorziet dat de Vlaamse Regering een type-huurovereenkomst vaststelt voor alle sociale verhuurders, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de verschillende verhuurders. Het is niet mijn bedoeling om een uniform huurstelsel op te stellen dat identiek is voor alle sociale verhuurders (sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, gemeenten, OCMW's, Vlaams Woningfonds). Het zal gaan om een kaderbesluit sociale huur: naast een aantal gemeenschappelijke regels zullen een aantal regels specifiek gelden naar gelang van de verhuurder.
8. In het ontwerp van decreet zal ik voorzien dat de verhuurder maatregelen neemt die de bewonersparticipatie kunnen bevorderen. De participatie van bewonersgroepen in de sociale huisvesting is één van de mogelijke maatregelen om de leefbaarheid en de betrokkenheid op het sociaal wooncomplex en de buurt te verhogen. (zie ook punt 2.2.2.5 "Participatie van de bewoners").
9. Als waarborg voor de woonzekerheid is het principe nog steeds een huurovereenkomst voor onbepaalde duur. Wanneer evenwel de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan 9 jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan wel uitzonderingen toestaan op deze termijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie. Zo kan een woning die tijdelijk leegstaat in afwachting van de renovatie toch tijdelijk worden verhuurd.
10. Het is mijn bedoeling om domiciliefraude als zodanig strafbaar te stellen. Er zal aan de huurder een strafrechtelijke sanctie kunnen worden opgelegd wanneer hij domiciliefraude

pleegt. Het voorontwerp kent daarom de hoedanigheid van agent of officier van gerechtelijke politie toe aan beëdigde ambtenaren van de Vlaamse Gemeenschap die de bedoelde misdrijven opspoor. Ook een administratieve geldboete is mogelijk.

11. Ik wil ook mogelijkheden creëren om in bepaalde probleemgevallen in te grijpen en de huurders te begeleiden om verdere problemen te voorkomen zowel in het belang van de huurder zelf, als in het belang van de leefbaarheid van woonprojecten. Voor de nieuwe huurders wordt een begeleidingsproces voorzien, bij wijze van een proefperiode. Door het inlassen van een proefperiode bestaat de mogelijkheid om de nieuwe huurders bij aanvang van de huurovereenkomst op te volgen bij het naleven van hun verplichtingen. Bij het einde van de proefperiode zal de huurovereenkomst bij gebrek aan negatieve evaluatie verder lopen als een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Voor de zittende huurder wordt de mogelijkheid van begeleiding voorzien op voorwaarde dat hij er mee instemt.

Deze principes zal ik verder uitwerken in het kaderbesluit sociale huur. Bij deze uitwerking zal ik de sociale verhuurders en de bewoners betrekken. Mijn concrete voorstel zal vertrekken van de volgende uitgangspunten en krachtlijnen.

Het is mijn bedoeling om, binnen een generiek, transparant en objectief kader dat voor volledig Vlaanderen geldt, toch voldoende ruimte en autonomie te geven aan de lokale actoren (gemeenten en sociale verhuurders) zodat het toewijzingsbeleid rekening kan houden met de lokale noden. Hoofddoelstelling blijft het huisvesten van woonbehoeftigen en dit met een grote betrokkenheid van de gemeente.

Het generieke kader zou bestaan uit een drieluik

- a. Het algemene stelsel (het centrale luik) dat van toepassing is op het merendeel van de toewijzingen;
- b. Een optioneel linkerluik (doelgroepenbeleid), dat het mogelijk moet maken om zich, al dan niet tijdelijk, op specifieke groepen van woonbehoeftigen te richten;
- c. Een optioneel rechterluik (leefbaarheidsbeleid), dat het mogelijk moet maken om op een gepaste wijze in te grijpen wanneer zich leefbaarheidsproblemen voordoen.

Ik wil hierbij nadrukkelijk onderstrepen dat een aantal regels voor heel Vlaanderen van toepassing zijn en waarvan nooit kan worden afgeweken. Zo blijven de minimale vereisten inzake woonbehoeftigheid (inkomen, eigendom) steeds gelden.

Het algemeen stelsel behoudt in grote lijnen het bestaande systeem van toewijzing. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen is dat de chronologische toewijzing mits bepaalde voorrangregelingen. Toch zal hier ook een zekere ruimte voor lokale invulling zijn in onderling overleg tussen gemeente en sociale verhuurder, bijvoorbeeld op het vlak van de rationele bezetting. De algemene doelgroep blijft de huidige doelgroep woonbehoeftigen, hetgeen betekent dat de huidige inkomensgrenzen behouden blijven. Gezien de nieuwe asielwet in een korte regularisatieprocedure voorziet, is het niet de bedoeling asielzoekers in de sociale huisvesting te huisvesten.

Binnen het doelgroepenluik kunnen - indien men dat wil - projecten worden uitgewerkt, specifiek ten behoeve van bepaalde doelgroepen. Het voornaamste onderscheidende kenmerk hiervan is het feit dat er een exclusieve toegang kan worden voorzien voor de mensen uit de doelgroep. Dergelijke projecten kunnen zowel gericht zijn op een specifieke inzet van patrimonium als op een gerichte benadering van bepaalde mensen binnen het algemene patrimonium. Hier is het overleg met het lokale bestuur en andere lokale actoren essentieel.

Mogelijke initiatieven zijn:

- Wanneer inspanningen worden geleverd om een buurt te herwaarderen, kan een deel van de bestaande of te bouwen sociale woningen in de buurt worden voorbehouden voor de oorspronkelijke bewoners (wijkgebonden toewijzing) om sociale verdringing tegen te gaan;

- Wanneer een actief beleid wordt gevoerd ter bestrijding van verkrotting en huisjesmelkerij, kunnen de te herhuisvesten slachtoffers een ruimere voorrangregeling genieten en tijdelijk in een transitwoning worden gehuisvest;
- Wanneer inspanningen worden geleverd om jongere gezinnen naar de stadskern te trekken, kunnen daar een aantal woningen voor worden voorbehouden;
- Ook voor bejaarden zijn specifieke initiatieven mogelijk;
- Er kan via een overeenkomst met het OCMW in een prioritaire opvang worden voorzien voor een specifiek aantal daklozen, gekoppeld aan de nodige begeleiding. Dit biedt het voordeel dat het OCMW een kader krijgt waarbinnen het kan optreden en dat de verhuurder duidelijk weet waar ze aan toe is. Er kan ook worden gedacht aan samenwerkingsverbanden met CAW's of psychiatrische instellingen voor ex-psychiatrische patiënten die vaak nog een tijd woonbegeleiding nodig hebben.

In ieder geval moet het grootste deel van het patrimonium toegankelijk blijven voor het algemeen doelpubliek van de woonbehoeftigen.

Het leefbaarheidsluik kan lokaal worden ingevuld ingeval van ernstige leefbaarheidsproblemen in bepaalde complexen of wijken. Binnen het algemene stelsel is een gerichte aanpak op maat van de gemeente veelal onmogelijk. Opnieuw is een ruim lokaal draagvlak noodzakelijk dat gebaseerd is op een grondige analyse van de feitelijke toestand (een beschrijvende analyse, degelijk onderbouwd door cijfermateriaal, met aanduiding van de problemen en de mogelijke oorzaken; een voorstel van globale aanpak, met concrete maatregelen en doelstellingen; een degelijke controle en regelmatige evaluatie).

Mogelijke maatregelen zijn:

- het ondersteunen van bewonersinitiatieven, ondermeer door een lokaal ter beschikking te stellen als ontmoetingsruimte, taalinitiatieven aan te moedigen, begeleiding te bieden bij het sorteren van afval, of gewoon door een barbecue te organiseren;
- (in combinatie hiermee) het verlenen van meer professionele begeleiding vanuit OCMW, CAW, integratiediensten, ...
- corrigerende maatregelen in het toewijzingsbeleid, b.v. wanneer er uitzonderlijk hoge concentraties van bepaalde bevolkingsgroepen worden vastgesteld (alleenstaande ouders, laagste inkomens, mensen met vreemde nationaliteit, leeftijdsgroepen, werklozen, ...). Daarbij moet steeds ten stelligste worden vermeden dat bepaalde groepen hierdoor gediscrimineerd en benadeeld worden. Dat kan enerzijds door compenserende maatregelen te nemen op andere plaatsen en anderzijds door het patrimonium uit te bouwen;
- het opwaarderen van de omgeving, b.v. door de heraanleg van het openbare domein (wegenis, groenaanleg, ...), de aanleg van speelruimte.

Voor ieder luik verwacht ik uitgebreid lokaal overleg, maar toch voornamelijk in de “zijluiken” doelgroepen en leefbaarheid. De gemeente is de regisseur van het overleg tussen alle mogelijke relevante partners (SHM, SVK, OCMW, CAW, integratiediensten, ...).

Het overleg moet er uiteindelijk toe leiden dat een toewijzingsreglement wordt opgesteld. Indien voor een doelgroepen-en/of leefbaarheidsbeleid wordt geopteerd, moet het toewijzingsreglement de mogelijke doelgroepen en/of complexen of wijken aanduiden waarvan de leefbaarheid verstoord of bedreigd is evenals de voorgestelde maatregelen specificeren.

In verband met de controle op woningbezit in het buitenland heb ik laten onderzoeken of er gebruik kan gemaakt worden van de gegevens betreffende eigendom in het buitenland, waarover de federale overheid, de FOD Financiën, beschikt. Het blijkt juridisch onmogelijk om deze gegevens op te vragen in het kader van de sociale huisvesting zondermeer, vermits de internationale verdragen die er aan de basis van liggen dit niet toelaten.

Het is in dit kader wel mogelijk om de gegevens te gebruiken die op het aanslagbiljet vermeld staan. In dit verband kan ik vermelden dat de FOD financiën de taxatiediensten de opdracht heeft gegeven om vanaf aanslagjaar 2005 (inkomsten 2004) ook de gegevens van de aangifte van de niet-belastbare belastingplichtigen in te kohieren. Dit houdt in dat de zogenaamde niet-belastbare belastingplichtigen

vanaf het aanslagjaar 2005 ook een aanslagbiljet zullen ontvangen dat zij kunnen voorleggen. Het is duidelijk dat dit een belangrijk deel van het cliënteel van de sociale huisvesting betreft. Dit aanslagbiljet zal in principe alle gegevens bevatten inzake buitenlandse onroerende goederen waarover de administratie van de FOD financiën beschikt, zijnde deze welke door de betrokkenen werden aangegeven of werden toegevoegd naar aanleiding van een wijziging van de aangifte door de belastingdiensten (eventueel na ontvangst van inlichtingen uit het buitenland).

2.2.2.5 Participatie van de bewoners

Het belang van bewonersparticipatie en -betrokkenheid bij het verbeteren van het samenleven in een woonwijk wordt alom erkend. In het ontwerp van decreet dat de Vlaamse Wooncode wijzigt met het oog op de goedkeuring van een nieuw kaderbesluit sociale huur, heb ik de participatie van bewonersgroepen in de sociale huisvesting als één van de mogelijke maatregelen om de leefbaarheid te verbeteren, expliciet opgenomen.

Er gaat de laatste jaren in de sector huisvesting meer aandacht naar het bevorderen van bewonersbetrokkenheid en -participatie in sociale woonbuurten en -wijken in Vlaanderen. Sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, het opbouwwerk, bewoners, ... nemen uiteenlopende initiatieven die onder meer geleid hebben tot de oprichting van een aantal lokale bewonersgroepen en van de Vereniging Inwoners van Sociale Woningen (VIVAS). Dit zijn initiatieven die grotendeels van onderuit zijn gegroeid.

Ik heb de vzw Samenlevingsopbouw (voorheen Vlaams Instituut voor de Samenlevingsopbouw vzw (VIBOSO) begin september 2005 een opdracht gegeven m.b.t. bewonersparticipatie in de sociale huisvesting.

De voornaamste doelstellingen van het project zijn:

- ondersteuning van lokale huurdersgroepen;
- vorm geven aan de participatie van sociale huurders aan het Vlaams sociaal woonbeleid;
- methodiekontwikkeling, enerzijds gericht op inspraak van huurders bij beleidsbeslissingen op de diverse niveaus (lokaal, regionaal, landelijk, Europees) en anderzijds op eigen verantwoordelijkheid m.b.t. leefbaarheid in de wijk;
- het bereik en representativiteit van VIVAS vergroten;
- uitbouw van een vormingsaanbod inzake participatie, zowel bestemd voor sociale huurders, als voor medewerkers en bestuursleden van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

In de eerste periode van het project lag de nadruk op de ondersteuning van de lokale huurdersgroepen en de participatie van de sociale huurders aan het Vlaams sociaal woonbeleid, in het bijzonder bij de wijziging van de Vlaamse Wooncode. In de komende periode zal meer aandacht gaan naar methodiekontwikkeling en het uitbouwen van een vormingsaanbod. Het project loopt nog tot het voorjaar 2007.

2.2.2.6 Energiekorting voor sociale huurders

Op mijn vraag heeft de VMSW de energiemarkt bevestigd om prijsgunstige tarieven voor de levering van gas en elektriciteit te bedingen voor alle sociale huurders. Deze maatregel is een vorm van dienstverlening aan de sociale huurders.

Alle energieleveranciers die gas en elektriciteit leveren over het volledige Vlaamse grondgebied werden hiervoor tweemaal aangeschreven. Na onderhandelingen met diverse leveranciers bleek in eerste instantie enkel Electrabel bereid om een concreet voorstel te doen. In een tweede fase werd ook Luminus bereid gevonden om een specifieke formule aan te bieden voor de sociale huurders.

Van bij de start van de procedure werd duidelijk gesteld dat de beoordeling van de modaliteiten van de ontvangen voorstellen op een neutrale en transparante manier zou gebeuren. Hiertoe heeft de VMSW zich laten bijstaan door de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG).

In oktober 2005 heeft de VMSW infosessies georganiseerd voor de SHM's. Dat gebeurde in samenwerking met de VREG. Vervolgens heeft de VMSW alle sociale huurders aangeschreven. Een geïnteresseerde huurder diende de gepersonaliseerde brief met bijhorend contract ondertekend terug te bezorgen aan de SHM. Om zeker te zijn dat de voorgestelde tariefformule effectief voordelig is voor de huurder in kwestie, werd in de brief gewezen op de mogelijkheid om bij de Vlaamse Infolijn een leveranciersvergelijking op te vragen.

Voor deze leveranciersvergelijking wordt de simulatietool van de VREG gebruikt. Deze is echter enkel toegankelijk voor de SHM's en de Vlaamse Infolijn.

Concreet hebben ongeveer 10.745 personen ingetekend op het voorstel van Electrabel, en hebben bij benadering 4.300 sociale huurders ingetekend op het Luminus-voorstel. De intekenaars kunnen genieten van de voor hen meest voordelige tariefformule en krijgen bovendien een bijkomende korting.

In het akkoord dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij heeft afgesloten met zowel Electrabel als Luminus, werd contractueel overeengekomen om binnen een termijn van 18 maanden na afsluiten van de overeenkomsten besprekingen te voeren over het verdere verloop van de overeenkomst. Op dat moment zal de volledige procedure geëvalueerd worden en eventuele problemen bijgestuurd.

Met het oog op een gelijke behandeling van alle energieleveranciers zullen eventuele bijkomende voorstellen van andere leveranciers op identieke wijze behandeld worden door de VMSW, zowel wat de beoordeling van deze voorstellen zelf betreft als inzake de verspreiding ervan naar de sociale huurders. Dit zal gebeuren om de voordelen die momenteel verworven zijn voor een aantal sociale huurders een permanent karakter te kunnen geven.

2.2.2.7 Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting

De sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW kunnen vanaf begin oktober 2005 de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) gebruiken voor het elektronisch opvragen van administratieve gegevens van kandidaat-huurders en huurders. De toegang tot de KSZ zorgt voor minder papierwerk voor (kandidaat-)huurders en vermindert de administratieve rompslomp voor de maatschappijen. De tijdwinst die deze elektronische vereenvoudiging oplevert, kan geïnvesteerd worden in een verbeterde dienstverlening aan de (kandidaat-)huurders.

Via de toegang tot de Kruispuntdatabank van de Sociale Zekerheid kunnen kandidaat-huurders zich ook eenvoudiger laten registreren bij één van de 97 sociale huisvestingsmaatschappijen actief in de zogenaamde huursector. Een gedeelte van de bewijslast valt immers weg voor de kandidaat. Gegevens over gezinssamenstelling, persoonsgegevens, bewonershistoriek en personen die kinderbijslaggerechtigd zijn, kunnen elektronisch opgevraagd worden bij de KSZ en moet de kandidaat niet meer zelf verzamelen. Inzake elektronische opvraging van gegevens van de personen die kinderbijslaggerechtigd zijn, was dit zelfs een primeur voor België (buiten de Sociale Zekerheidsinstellingen zelf).

Ook zittende huurders zijn gebaat bij deze elektronische toepassing. Huurders moeten immers regelmatig met attesten en papieren de gezinstoestand, de personen ten laste, e.d. bewijzen.

Deze gegevens vormen een belangrijk onderdeel van zijn of haar dossier omdat onder meer de huurprijs hiervan afhangt.

Het verzamelen van deze papieren attesten vergt veel werk van alle betrokken partijen:

- de (kandidaat-)huurder moet naar de betrokken instantie(s) gaan, bijv. de gemeente;
- de betrokken instantie moet het attest opmaken en afleveren;
- de sociale huisvestingsmaatschappij moet de bekomen informatie verwerken en (vaak handmatig) invoeren in haar informaticasysteem.

Bovendien kunnen er in dat proces nogal wat fouten sluipen. Soms vraagt men het verkeerde attest aan of wordt er bij de invoer van de gegevens een tikfout gemaakt. Hierdoor gaat kostbare tijd verloren of dient het proces zelfs opnieuw gestart te worden.

Vanaf begin oktober 2005 kunnen alle sociale huisvestingsmaatschappijen die aan een aantal veiligheidsnormen wat betreft bescherming van de privacy voldoen, de administratieve gegevens van een (kandidaat-) huurder online bij de KSZ opvragen. Deze normen, die gebaseerd zijn op de internationaal gebruikte ISO 17799-norm, besteden bijzondere aandacht aan de veiligheid van ICT-systemen en aan de bescherming van de privacy.

In de loop van het laatste kwartaal 2005 en het eerste kwartaal 2006 werden bijna alle SHM's aangesloten op de KSZ en wordt er erg intensief gebruik gemaakt van de toegang tot de KSZ. Dergelijke opvragingen kunnen ook gebeuren voor het volledige (kandidaat-) huurdersbestand (bulkbevragingen). In het kader van de tweejaarlijkse actualisatie van de registers van kandidaat-huurders en bij de jaarlijkse huurprijsberekening levert dit een substantiële toegevoegde waarde op, zowel voor de deelnemende SHM, als voor de betreffende (kandidaat-)huurder.

In de loop van het laatste kwartaal van 2006 zal er nog een bijkomende informatiecampagne gelanceerd worden om de laatste SHM's te overtuigen aan te sluiten en om de andere SHM's te ondersteunen bij de integratie van de KSZ in hun huidige processen en procedures.

De SHM's kunnen zich ook abonneren op een dienst waardoor ze automatisch op de hoogte gebracht worden van belangrijke wijzigingen in bovenvermelde gegevens.

Op termijn is het mijn bedoeling om alle relevante administratieve gegevens, onder meer over inkomen, uitkeringen en eigendom, op een elektronische wijze te verzamelen. In de loop van 2006 werd samen met de KSZ hieraan verder gewerkt en deze samenwerking zal in de loop van eind 2006 en 2007 nog intensief voortgezet worden. Voor nogal wat administratieve gegevens hebben de VMSW en de SHM's al de toestemming gekregen van het Sectoraal Comité van de Sociale Zekerheid, dat waakt over de privacy, maar dient nog de praktische implementatie uitgewerkt te worden.

De tijdwinst die met deze basisgegevens kan worden gerealiseerd, is niet te onderschatten.

Een proces dat anders enkele uren tot zelfs weken in beslag kan nemen, kan nu beperkt worden tot enkele minuten per dossier. Daardoor komt bij de sociale huisvestingsmaatschappijen ook meer tijd vrij voor het sociale aspect en intakegesprekken met de kandidaat-huurder.

De toepassing maakt tevens gebruik van de elektronische identiteitskaart voor het bewaken van de privacy. Omdat de elektronische identiteitskaart heel weinig gegevens bevat die relevant zijn voor het samenstellen van een dossier (enkel een paar basisgegevens van de persoon zelf, maar geen gezinssamenstelling, noch bewoningshistoriek, noch personen die kinderbijslaggerechtigd zijn), kan de kaart dus niet gebruikt worden voor het opmaken van het dossier (op die enkele basisgegevens na).

Dit project is ook een stap op weg naar een eenmalige aanmelding van kandidaat-huurders in een bepaalde regio. Indien in een bepaalde zone meerdere SHM's actief zijn en een persoon zich bij die SHM's wil inschrijven, gebeurt de uitwisseling van de dossiergegevens nu nog op papier. Vaak dient hij/zij zich nog aan te melden bij die SHM en nog bijkomende administratieve gegevens aan te leveren. Via het systeem van eenmalige aanmelding wordt dit proces sterk vereenvoudigd omdat de dossiers tussen de verschillende SHM's elektronisch worden doorgegeven. Mogelijk dient de kandidaat-huurder zich nog wel aan te melden bij de maatschappijen maar dan enkel voor het sociale aspect van de inschrijving (bijv. voorkeuren).

Wegens de complexiteit van deze materie wordt eerst met een aantal proefprojecten gestart in de regio's Antwerpen, Mechelen en Brugge-Oostende. Eenmaal de kinderziektes opgelost zijn, kan het systeem snel uitgebreid worden naar het volledige grondgebied van Vlaanderen alhoewel de doorname van dossiers enkel op regiobasis zal gebeuren.

In het derde kwartaal van 2006 wordt de laatste hand gelegd aan de samenwerkingsprotocollen tussen de betrokken SHM's en wordt de nodige software in productie gesteld.

Ten slotte zullen ook de (kandidaat-)kopers van sociale woningen en de (kandidaat-)ontleners op korte termijn de vruchten kunnen plukken van de nieuwe oplossing.

2.3 Woonkwaliteit

2.3.1 Woonkwaliteit verbeteren

Onderzoek naar de evolutie van de woningkwaliteit

Sinds de tweede helft van de jaren negentig schenkt het Vlaamse woonbeleid veel aandacht aan de verbetering van de kwaliteit van de woningen. Het laatste grootschalige onderzoek naar de kwaliteit van het woningbestand in Vlaanderen dateert evenwel van 1994/1995.

Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid heeft daarom van mij de opdracht gekregen om, in samenwerking met de administratie, in 2005 te starten met een grootschalige survey betreffende de woonsituatie in Vlaanderen. Het veldwerk werd begin 2006 afgerond.

Er werden daarbij twee elkaar aanvullende methoden gebruikt.

- 1) Inspecteurs van mijn administratie onderwierpen 8.249 woningen aan een uitwendige technische schouwing. Van alle woningen werden dezelfde kenmerken nagegaan, zoals de staat van het dak, de gevel en het buitenschrijnwerk en ook een aantal kenmerken van de woonomgeving. Dit gebeurde aan de hand van een checklist en op een manier die voor alle woningen identiek is.
- 2) Bij 5.215 van deze woningen werden ook aan de bewoners vragen gesteld in een face-to-face bevraging over aspecten van de huidige woonsituatie, de woonbehoeften en de toekomstige woonwensen. Ook de persoonlijke appreciatie van de woonkwaliteit, de uitrusting en het comfort werden bevraagd. Deze methode vertrekt dus van het oordeel van de bewoners en is daardoor minder objectief dan de vorige, maar verschaft wel bijkomende indicatieve informatie over de inwendige kwaliteit van de woning. Naast vragen over buitenmuren, ramen, dak en dakgoot worden ook vragen gesteld over de elektrische installatie en de binnenmuren.

Beide onderzoeken werden uitgevoerd tussen april 2005 en februari 2006. Alleen de woningen waar de bewoners hun domicilie hebben, werden betrokken in het onderzoek. We spreken daarom van ‘domiciliewoningen’. Leegstaande woningen, tweede verblijven, niet officieel bewoonde woningen zijn niet opgenomen in het onderzoek.

De (aller)eerste resultaten

De eerste resultaten van de *uitwendige technische schouwing* leiden tot de vaststelling dat 93,4% van de domiciliewoningen van goede kwaliteit is, d.w.z. geen enkel zichtbaar gebrek vertoont of slechts een klein herstel vraagt. Voor 5,7% van de woningen is een lichte renovatie vereist. Slechts 1,0% van de woningen vraagt een zeer zware renovatie of wordt beoordeeld als te vervangen. De omvang van de laatste groep wordt voor heel Vlaanderen geraamd op 22.555 woningen. Omdat het om steekproefonderzoek gaat dient dit resultaat geïnterpreteerd met een betrouwbaarheidsmarge. Bij een betrouwbaarheid van 99% levert dit een raming op tussen de 15.914 en de 29.196 woningen.

Ook op basis van de *bevraging bij bewoners* werd een score voor de woningkwaliteit berekend. Deze score is een synthese-index die ontwikkeld werd naar aanleiding van de verwerking van de resultaten van de socio-economische enquête 2001⁴. Een woning wordt beoordeeld als ‘slecht’ als ze overeenkomstig deze technische fiche het oordeel ‘ongeschikt’ zou krijgen.

⁴ De methode werd ontwikkeld door Vanneste, Thomas en Laureyssen naar aanleiding van de verwerking van de resultaten van de socio-economische enquête 2001. Voor meer info zie: Vanneste, Thomas en Laureyssen (2005), De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey 2001, in: De Decker, Goossens & Pannecoucke (2005), ‘Wonen aan de onderkant’, Garant, Antwerpen.

Afgaand op het oordeel van de bewoners leidt dit tot de raming dat in Vlaanderen 9,2% van de domiciliewoningen (216.018 woningen) volgens de bewoners zelf serieuze gebreken vertonen, te begrijpen als het midden van een betrouwbaarheidsmarge tussen 191.754 en 240.282 woningen. Het wekt enige verbazing dat de beide methoden (technische schouwing en bevraging van bewoners) voor het beoordelen van de fysische staat van de woning leiden tot zo verschillende resultaten. Voor deze verschillen kunnen meerdere redenen worden aangehaald.

1. De technische schouwing betreft enkel de uitwendige zichtbare gebreken, terwijl bij de bevraging van bewoners ook de inwendige gebreken mee werden in rekening genomen.
2. Wat inspecteurs beoordelen als een ernstig gebrek is waarschijnlijk niet hetzelfde als een gebrek waarvoor een bewoner vindt dat er een grote herstelling nodig is. Bij de technische schouwing werden verschillende objectief vaststelbare factoren mee in rekening genomen om te bepalen hoe ernstig het gebrek is. Bij de bevraging beoordeelt de bewoner zelf het gebrek en de nood aan herstelling. Het vermoeden bestaat dat de bewoner sneller geneigd is aan te geven dat een gebrek een 'grote herstelling' vraagt.
3. De methode om tot een eindscore te komen verschilt. In navolging van de methode die gehanteerd werd tijdens de technische schouwing van 1994/95 werd bij het recente onderzoek een woning beoordeeld als 'slecht' indien ze 'te vervangen' is of 'uitgebreide zware gebreken vertoont van verschillende aard en aan meerdere deelelementen van dak, gevel en buitenschrijnwerk'. Om volgens de synthese-index de score 'slecht' te krijgen, kan het voldoende zijn dat er een grote herstelling nodig is voor één van de beoordeelde onderdelen. De index op basis van het oordeel van de bewoner kent dus veel sneller de score 'slecht' toe dan de methode van de technische schouwing.

Uiteraard worden hier nog verdere analyses op gemaakt, o.m. naar bewonerstitel, leeftijd en andere kenmerken van de bewoner-beoordelaar.

De eerste resultaten duiden op een gunstige evolutie

De vergelijking met resultaten van vroeger onderzoek⁵ moet gebeuren met grote voorzichtigheid. De onderzoekers en mijn administratie zullen de cijfers de komende maanden onder de loep nemen en analyseren opdat er tegen begin volgend jaar toch al enkele gevolgtrekkingen zouden gemaakt kunnen worden. (bijvoorbeeld of de slechte en ongeschikte woningen geconcentreerd voorkomen in bepaalde segmenten van de woningmarkt, in bepaalde regio's, bij bepaalde groepen...)

De eerste resultaten geven alvast een positieve evolutie aan. Ik wijs er daarbij wel op dat leegstaande woningen, waarvan men kan aannemen dat de kwaliteit minder goed is, niet in het onderzoek werden opgenomen.

Niettegenstaande deze hoopgevende eerste resultaten, zal ik mijn beleid op vlak van kwaliteitsbewaking blijven verderzetten.

2.3.2 Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij

Stand van zaken

Samen met de lokale partners voert de Vlaamse overheid sedert jaren een gedegen woonkwaliteitsbeleid op het terrein. Vooral in het laagste segment van de huurmarkt, waar de woonsituatie voor vele bewoners uitermate precair is, werpt dit beleid vruchten af.

De werkwijze en de procedures zijn door de lokale actoren goed gekend, mede door de gewestelijke overheidsdiensten die borg staan voor een systematische ondersteuning. Zo fungeert de "handleiding woonkwaliteitsbewaking", die in 2005 door de gewestelijke diensten ter werkdruk werd beschikking gesteld, als een adequaat praktijkinstrument voor de lokale actoren.

⁵ Bijvoorbeeld met het vaak gehanteerde cijfer van de 300.000 woningen van slechte kwaliteit.

In de periode van juni 2005 tot juni 2006 werden in het Vlaamse Gewest 1303 woongelegenheden ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. Eind juni 2006 stonden in het Vlaamse Gewest 3671 woongelegenheden geregistreerd als ongeschikt of onbewoonbaar. Na de opname op de inventarislijst van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, wordt 20 % binnen het jaar hersteld (en bijgevolg geschrapt uit de inventarislijst).

Op strafrechtelijk vlak worden mistoestanden op de huurmarkt aangepakt door de Vlaamse Wooninspectie. De woonproblematiek is er in een aantal gevallen verstrengeld met andere problemen, zoals zwartwerk en illegaal verblijf. In het vierde werkjaar (oktober 2004-september 2005) werden voor 798 woongelegenheden een proces-verbaal opgemaakt. Meer dan de helft (57 %) betreft onbewoonbare panden in de grootsteden Antwerpen en Gent. Maar ook in andere steden en gemeenten treedt de Vlaamse Wooninspectie op, indien bewoners in ontoelaatbare omstandigheden worden gehuisvest. In de helft van alle gevallen betreft het bewoning van slechte kamers. Het opdelen van woningen in kamers en deze verhuren aan teveel personen wordt door de Vlaamse Wooninspectie maar al te vaak vastgesteld. Van alle onderzochte kamers is 16 % bewoond door drie of meer personen, en dus overbewoond. De woongelegenheden waarvoor een proces-verbaal werd opgesteld, vertonen doorgaans meerdere zware gebreken, zoals risico op CO-vergiftiging, risico op elektrocutie of brand, algemeen vocht. De Vlaamse Wooninspectie heeft zich op het terrein goed georganiseerd en waar nodig worden andere diensten betrokken in de acties. In de uitvoering van de acties wordt doorgaans samengewerkt met de politionele diensten, de stadsdiensten en andere gespecialiseerd inspectiediensten.

Het woonkwaliteitsbeleid van de Vlaamse overheid staat stevig in de steigers. Verschillende instrumenten en procedures zijn decretaal verankerd en bewijzen op het terrein hun nut. Met de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie eind 2001 heeft de Vlaamse overheid het sluitstuk van woonkwaliteitsbewaking gerealiseerd. Samen met de administratiefrechtelijke aanpak wordt een efficiënt woonkwaliteitsbeleid gevoerd. Het woonkwaliteitsbeleid is op het terrein uitgegroeid tot een belangrijke peiler van het Vlaamse woonbeleid. Dit neemt niet weg dat in de afgelopen periode niet gestreefd zou zijn naar een continue verbetering van het instrumentarium. Heel wat beleidsinitiatieven hebben terzake het licht gezien en beogen de verhoging van de performantie van het woonkwaliteitsbeleid in het Vlaamse Gewest.

De vernieuwde technische verslagen als instrumenten ter controle

Het technische verslag vormt het praktijkinstrument waarmee de woning of de kamer kan worden gecontroleerd. Het technische verslag kan worden vergeleken met een technische fiche waarop de vastgestelde gebreken dienen te worden aangeduid en gequoteerd. Het is een adequaat instrument om de gebrekkige toestand van de woning na te gaan en te objectiveren. Ook de opbouw van het technische verslag en de methodiek, de quotatie naargelang de ernst van het gebrek, zijn weldoordachte opties. Toch vertoont het technische verslag een aantal (technische en juridisch-technische) tekortkomingen. De tekortkomingen werden voornamelijk gesignaleerd vanuit de ervaring met de praktijk:

- algemeen vocht - dit houdt in dat de muren voor meer dan 2/3 zichtbaar vochtig zijn - leidt niet noodzakelijk tot het ongeschikt verklaren van de woning, terwijl in de feiten en voor de bewoner dit gebrek uitermate ernstig is;
- in de kamerwoningen worden de gebreken aan de gemeenschappelijke delen niet meegerekend voor de ongeschiktheid, terwijl deze delen door de bewoner wel degelijk worden gebruikt;
- de basisvoorzieningen zoals sanitair, toilet, worden ten dele ondergewaardeerd en verdienen in het technische verslag ruimere aandacht;
- het puntenaantal in functie van de ongeschiktheid verschilt naargelang de woongelegheden een woning of een kamer betreft; tevens is er een puntenkloof (conformiteit onder de 15 strafpunten, ongeschiktheid vanaf 18 strafpunten) tussen de conformiteit en de ongeschiktheid (wat op het terrein op onbegrip stuit);

- de aansluiting op de decretale normen voor wat betreft brandonveiligheid is niet uitgewerkt.

Met de praktijkwerkers werden deze tekortkomingen besproken en werd gezocht naar mogelijke oplossingen. Een voorstel werd uitgewerkt en in de praktijk getoetst.

De wijzigingen in de technische verslagen, ter controle van de woningen en de kamers, heb ik gefinaliseerd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006. Hiermee wordt het praktijkinstrument geoptimaliseerd, zonder de beslissende fundamentele uitgangspunten en opties te wijzigen. Het instrument blijft dan ook qua methodiek en opbouw behouden.

Om de betrokken verhuurders in de mogelijkheid te stellen hun woongelegenheden aan te passen, treden de nieuwe technische verslagen pas in werking 18 maanden na publicatie van vernoemd BVR, namelijk vanaf 1 februari 2008. Met het inlassen van deze wachtperiode wil ik extra kansen geven aan de verhuurders om zich tijdig in orde te stellen. Ondertussen zal het huidige verslag verder worden gehanteerd op het terrein.

De periode van 18 maanden stelt eveneens het Agentschap Wonen-Vlaanderen in staat een informatiecampagne uit te werken voor de particulieren, de handleiding voor de actoren te herwerken en de vorming terzake voor te bereiden en te organiseren voor de interne en externe onderzoekers. Een eerste belangrijke stap in dit proces betreft het herwerken van de technische brochure. In de brochure worden onder meer de nieuwe rubrieken (bijvoorbeeld brandonveiligheid) uiteengezet. Ook gaat heel wat aandacht uit naar de wijze waarop de gebreken van de gemeenschappelijke delen bij kamerwoningen dienen te worden verrekend. Met het herwerken van de brochure is in 2006 reeds een aanvang genomen en aan de hand hiervan zullen de verdere stappen in de infocampagne worden geconcretiseerd, in het bijzonder m.b.t. de particulieren. Deze omkaderende verrichtingen zijn essentieel voor het welslagen van de invoering van de nieuwe technische verslagen.

Meer armslag voor de lokale actoren

Een terechte kritiek vanwege de lokale actoren betreft de beperkte mogelijkheden om binnen de procedure tot het ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van de woning af te wijken van de termijnen, of het opgelegde herstel af te dwingen. Een andere kritiek behelst de beperkte mogelijkheden op vlak van herhuisvesting. Deze kritieken vonden gehoor bij zowel de uitvoerende als de wetgevende macht. Dit heeft geresulteerd in een parlementair initiatief met het oog op de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking. Terzake werd een wijzigend decreet bekrachtigd en afgekondigd op 7 juli 2006 (de inwerkingtreding dient wel nog te worden geregeld door de Vlaamse regering). De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet worden hierdoor op diverse punten verbeterd.

Ten behoeve van de lokale actoren worden in de uitoefening van de procedure meer mogelijkheden decretaal ingeplant. Zo kan op advies van de gewestelijke ambtenaar en op basis van welbepaalde gebreken, de burgemeester bevelen de herstelwerken binnen de vijftien kalenderdagen uit te voeren. Deze mogelijkheid is uiteraard beperkt door de aard van de vastgestelde technische gebreken. Herstel op korte termijn zal bijvoorbeeld niet mogelijk zijn voor een algemene vochtproblematiek of een instabiele woning. Maar het schept wel ruime mogelijkheden bij ernstige risico's die technisch gezien geen groot herstel vereisen, zoals het CO-risico of een beperkt elektrocutiegevaar. In deze gevallen is de reguliere hersteltermijn van 1 of 3 jaar noch rationeel noch opportuun. Het herstel kan in die gevallen beter op korte termijn worden gerealiseerd, zodat de bewoners de woning niet moeten ontruimen. Het herstel moet wel leiden tot een conforme woning die voldoet aan de minimale normen. Zoniet blijven de bewoners gehuisvest in een ongeschikte woning, wat uiteraard niet strookt met de beleidsopties. Ook kan de burgemeester de werken laten uitvoeren op kosten van de verhuurder, mocht deze binnen de termijn van vijftien dagen het herstel niet uitvoeren. De mogelijkheid om de herstelwerken te laten uitvoeren op bevel van de burgemeester biedt reële perspectieven. Het betreft immers herstelwerken die geen al te grote werkzaamheden vereisen en die evenmin duur uitvallen. In die optiek wordt verhoopt dat de maatregel op het terrein een ruim succes zal kennen.

Een andere versterkende maatregel betreft de ondersteuning van de herhuisvesting. Momenteel is de decretale herhuisvestingsplicht in hoofde van de burgemeester niet omkaderd door ondersteunende maatregelen. Hierdoor wordt de herhuisvesting van de bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen op het terrein bemoeilijkt. Op de woonmarkt is het niet evident om op korte termijn een betaalbare én kwalitatieve woning te vinden voor de getroffen bewoners. Met het wijzigend decreet komt hierin verbetering. De burgemeester kan als tijdelijke maatregel gedurende één jaar de kosten recupereren van het verblijf van de getroffen bewoners. Op die manier wordt het mogelijk de bewoners tijdelijk of voorlopig te huisvesten in allerlei voorzieningen, ook van private aard zoals een hotel, en de kostenrekening door te schuiven naar de betrokken verhuurder. In de periode waarin de kosten gedekt zijn kan dan een meer definitieve oplossing worden gezocht. De maatregel slaat dan ook twee vliegen in één klap. Ten eerste is men niet langer gedwongen onmiddellijk of op korte termijn een geschikte woning te vinden voor de getroffen bewoners. Een voorlopige oplossing met kostenrecuperatie door de gemeente is mogelijk. Ten tweede wordt de verhuurder voor zijn verantwoordelijkheid geplaatst en wordt de kostenrekening gepresenteerd aan diegene die aan de oorsprong ligt van de gedwongen verhuis van de bewoner. Ook kan het bevel tot herstel op korte termijn voorkomen dat een aantal bewoners noodgedwongen de woning dienen te verlaten. In dit verband kan het bevel tot herstel op korte termijn preventief werken.

Om de huurders in staat te stellen te verhuizen naar een geschikte woning op de private huurmarkt, heb ik eveneens voorzien dat in 2007 het huursubsidiestelsel zal worden vernieuwd. Hierdoor wordt een meer structurele oplossing geboden voor de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, waardoor zij in staat zijn een kwalitatieve én betaalbare woning te huren (zie punt 2.2.1.1 “Huursubsidie”).

De inwerkingtreding van de maatregelen uit het wijzigende decreet dient te worden geregeld door de Vlaamse regering. Dit voorzie ik voor het najaar van 2006. Tevens zal vanuit het Agentschap Wonen-Vlaanderen in de aanvangsfase extra aandacht worden besteed aan de begeleiding van de actoren en de uiteenzetting van de voorgestelde maatregelen aan de praktijkwerkers. Deze begeleiding acht ik noodzakelijk om een grondige implementatie van de maatregelen op het terrein te verzekeren.

Versterking strafrechtelijke instrumentarium

De Vlaamse Wooninspectie heeft in haar jaarrapporten meerdere malen aangedrongen op bijkomende maatregelen in de strijd tegen huisjesmelkerij. Ook deze verzuchtingen werden nauw ter harte genomen door de uitvoerende en de decreetgevende macht, en werden opgenomen in het decretale initiatief ter versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking en goedgekeurd op 5 juli 2006.

Een belangrijk bijkomend instrument betreft de herstellvordering. De Vlaamse Wooninspectie is reeds lange tijd voorstander van de invoering van een gerechtelijke herstellvordering. De woning dient dan op gerechtelijk bevel te worden verbeterd, en in een staat te worden gebracht die conform is aan de opgelegde woonkwaliteitsvereisten. Het toepassingsgebied van de Vlaamse Wooninspectie wordt hiermee gevoelig uitgebreid. Naast het verbaliseren van de verhuur van onbewoonbare woningen, kan de Vlaamse Wooninspectie of de burgemeester het herstel van de woning voor de rechtbank eisen. Hiermee sluit de strafrechtelijke aanpak nauwer aan op de finaliteit van het Vlaamse woonbeleid, waar gestreefd wordt naar een daadwerkelijke verbetering van de woning en het woonpatrimonium. Naast het louter bestraffen in functie van het algemeen belang, zal dan ook in de strafrechtelijke aanpak meer aandacht uitgaan naar herstel en recuperatie van de woning voor de reguliere woonmarkt. In dit licht biedt de herstellvordering aan de Vlaamse Wooninspectie een extra doeltreffend instrument. Wanneer de verhuurder het gerechtelijke bevel toch naast zich neer zou leggen, hebben de Vlaamse Wooninspectie en de burgemeester de mogelijkheid om zelf de werken te laten uitvoeren en de kosten te recupereren van de verhuurder. Hiertoe kan een hypotheek worden gevestigd op de goederen van de betrokken verhuurder.

Een andere belangrijke wijziging betreft de aangebrachte differentiatie en het afstemmen van de strafmaat op het federale misdrijf inzake huisjesmelkerij (artikel 433 decies van het strafwetboek). Zo

voorziet het decreet dat de rechter een gevangenisstraf kan opleggen van zes maanden tot drie jaar of een geldboete van 500 tot 25.000 euro. Hiermee wordt een meer gedifferentieerde toekenning van straffen mogelijk. Op die manier kunnen de gevallen van georganiseerde huisjesmelkerij, waarbij sprake is van een gewoonlijke activiteit, of recidive, strenger worden bestraft. Verzwarende omstandigheden kunnen in acht worden genomen. De afstemming op de federale norm is ingegeven vanuit het feit dat het vaak dezelfde vormen van georganiseerd misbruik betreft. Daarenboven kan met de verzwaarde strafmaat de onderzoeksrechter wel overgaan tot de aanhouding, wat op basis van de huidig bepaalde strafmaat niet mogelijk is.

Ook worden in de decreetswijziging een aantal aangelegenheden geremedieerd die momenteel een adequate uitoefening van het strafrechtelijke luik belemmeren. Het toepassingsgebied van de strafbepaling wordt uitgebreid tot alle gevallen waar een onveilig of inadequaar goed ter beschikking wordt gesteld om bewoners te huisvesten. Op het terrein wordt immers vastgesteld dat er juridisch-technisch vaak geen sprake is van een huurcontract, of dat de verhuur zit ingebed in een totaalpakket van illegaal verblijf, zwartwerk en huisvesting (waar de onderlinge verbanden niet duidelijk zijn). Vandaar de uitbreiding van het toepassingsgebied tot het ter beschikking stellen van inadequate of onveilige woningen. Deze wijziging beoogt overigens eveneens een gelijkschakeling van de Vlaamse Wooncode met het Kamerdecreet. Een andere wijziging betreft de strafbaarstelling van bewoning in inadequate roerende goederen. Er wordt immers vastgesteld dat mensen eveneens worden gehuisvest in containers, werfketens of caravans. Vandaar de uitbreiding tot alle inadequate roerende goederen die feitelijk gebruikt worden om mensen in te huisvesten.

Ook voor deze wijzigingen moet de Vlaamse regering de inwerkingtreding regelen. Deze inwerkingtreding voorzie ik voor het najaar van 2006. Hierbij zal het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed een begeleidingstaak opnemen m.b.t het informeren en ondersteunen van de betrokken partners.

Een slagkrachtige Vlaamse Wooninspectie

De druk vanuit het terrein om huisjesmelkerij kordaat aan te pakken blijft groot. Het aantal door de Wooninspectie geverbaliseerde wooneenheden stijgt jaar na jaar.

Evolutie van het aantal geverbaliseerde wooneenheden door de Vlaamse Wooninspectie :

	1 ^e + 2 ^e werkjaar		3 ^e werkjaar		4 ^e werkjaar		TOTAAL	
	Panden	Eenheid en	Panden	Eenheid en	Panden	Eenheid en	Panden	Eenheid en
TOTAAL	188	550	193	666	199	798	580	2014

Van de 389 geverbaliseerd verhuurders (over 4 jaar) kregen er 149 een gerechtelijke beslissing, waarvan van 35 % een veroordeling. Voor 240 (waarvan 145 in het vierde jaar) loopt de gerechtelijke procedure nog.

De vraag om op te treden, uitgaande van gemeenten, politie en gerecht neemt nog steeds toe. Een uitbreiding van het personeelsbestand dringt zich op en heb ik ook voorzien, terwijl ook de herstructurering in het kader van BBB op termijn voor meer efficiëntie en effectiviteit moet zorgen. Het huidige personeelsbestand van de Wooninspectie omvat 16 personen. Ik zal het personeelsbestand uitbreiden met 10 extra personeelsleden. In de begroting 2007 heb ik hiervoor 404.000 euro voorzien. De nieuwe werknemers kunnen in de eerste helft van 2007 aan de slag.

De Vlaamse Wooninspectie was aanvankelijk gesitueerd binnen de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen. In het kader van BBB werd de Wooninspectie vanaf 1 juli 2006 samengebracht in het agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed samen met de Bouwinspectie en de inspectie op monumenten, landschappen, archeologisch erfgoed. Het betreft dus

een bundeling van de diensten die de regelgeving doen naleven via (straf)rechtelijke procedures. Deze bundeling kan op het terrein versterkend werken. Zo kan onder meer kan de samenhang met andere overtredingen gemakkelijker aangepakt worden.

2.4 Woonbeleid op maat

2.4.1 Lokale besturen

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de gemeente de regisseur is van het lokaal woonbeleid. De gemeente heeft op vlak van wonen immers drie belangrijke taken:

- het stimuleren van het woningaanbod. In het bijzonder moet de gemeente de sociale huisvestingsprojecten coördineren op haar grondgebied;
- het verbeteren van de kwaliteit van het woonpatrimonium en van de woonomgeving;
- het voorzien van de nodige dienstverlening aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder meer door het verstrekken van informatie en door het verlenen van aanvullende premies en andere steunmaatregelen.

Voor de ondersteuning van het lokaal woonbeleid door het Vlaamse Gewest, heb ik tot op heden reeds diverse initiatieven genomen, zoals het subsidiëren van enkele experimentele projecten. In 2006 zijn er in zes verschillende regio's in Vlaanderen intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid waaraan 45 gemeenten deelnemen en waarbij de projectuitvoerders in hun werking vooral focussen op het aanbieden van dienstverlening aan de lokale besturen. Deze projecten werden mogelijk dankzij een cofinanciering tussen het gemeentelijke, provinciale en Vlaamse bestuursniveau. De Vlaamse subsidies werden per project toegekend voor een duur van drie werkingsjaren. Eind 2006 loopt de subsidieduur van de eerste drie projecten (regio Tielt – Roeselare, Meetjesland, midden – Limburg) af. De drie recente projecten (Pajottenland, regio Tienen, Haspengouw) worden door het Vlaamse Gewest nog gesubsidieerd tot in 2008.

In 2006 heb ik de werking van de eerste drie experimentele projecten laten evalueren door mijn administratie. Hieruit blijkt dat op vlak van dienstverlening aan de burger, het concept van intergemeentelijke woonwinkels met gedecentraliseerde antennes alvast de verwachtingen heeft ingelost. De evaluatie leert ook dat de impact van de experimentele projecten ruimer is dan enkel het stimuleren van dienstverlening aan de burger. De projecten hebben immers ook geleid tot een verhoging van de kwaliteit van het woonpatrimonium in de deelnemende gemeenten dankzij het toepassen van een aantal Vlaamse en gemeentelijke beleidsinstrumenten. Ook hebben ze geleid tot een verhoogde lokale dynamiek inzake huisvestingsinitiatieven dankzij het opstarten van lokaal woonoverleg.

Met de verkregen inzichten over de toegepaste methodes van de experimentele projecten zal in 2006 – 2007 zal ik nagaan op welke manier het Vlaamse Gewest de gemeenten verder kan ondersteunen.

De lokale besturen kunnen ook zelf beleidskeuzes maken in functie van de lokale woonproblematiek, inspelen op lokale potenties en lokale prioriteiten bepalen.

In 2007 zal ik in eerste instantie het lokale maatwerk in het toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen en het beleidsmatig vijfjarig investeringsprogramma voor woonprojecten ondersteunen en begeleiden.

Het realiseren van het beleidsmatig investeringsprogramma inzake sociale woningen vormt een belangrijke uitdaging voor de eerstkomende tijd. Om het kwalitatief betaalbaar woningaanbod op de private huurmarkt te verhogen is eveneens de samenwerking met de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren essentieel.

De gemeente kan niet alleen een grotere rol spelen bij de planning en programmatie van huisvestingsprojecten, maar ook bij de toewijzing van de sociale woningen. Hierdoor kan de leefbaarheid in de buurten en wijken verhoogd worden. De mogelijkheid die ik in het nieuwe sociaal huurbesluit aan gemeenten wil bieden om een lokale invulling te geven aan de toewijzingsregels, is een essentieel element van het woonbeleid op maat van de gemeente. Gemeenten kunnen zo individueel of in intergemeentelijk samenwerkingsverband een eigen toewijzingsreglement opstellen. De gemeente kan hierbij rekening houden met de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente, met de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen in de gemeente, of met een bedreigde of verstoorde leefbaarheid. Deze lokale toewijzingsreglementen kunnen tot stand komen

mits uitgebreid lokaal woonoverleg met alle mogelijke relevante partners. Voor ondersteuning bij het voeren van dergelijk overleg zullen gemeenten beroep kunnen doen op mijn administratie . (Zie ook punt 2.2.2.1. “Beleidsmatig investeringsprogramma” en punt 2.2.2.4 “Meer draagkracht voor de sociale huursector”).

In tweede instantie zal ik het lokale woonbeleid begeleiden bij de inwerkingtreding van de nieuwe instrumenten van woonkwaliteitsbewaking.

De woonkwaliteitsbewaking wordt versneld gerealiseerd door een samenwerking tussen de gewestelijke en de lokale partners. De gemeente vervult een cruciale rol in de uitbouw van een gemeentelijk woonkwaliteitsbeleid. De nieuwe gewestelijke instrumenten kunnen een bijkomende dynamiek bewerkstelligen. Zo zal het nieuwe technische verslag, de verruimde mogelijkheden in het kader van de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen en de mogelijkheid om een herstel op korte termijn op te leggen, de slagkracht op het terrein verhogen. In het uitoefenen van haar opdrachten zal mijn administratie blijvend een ondersteunende en begeleidende rol vervullen. Zij zal hiertoe in 2007 onder meer een aantal vormingsinitiatieven ondernemen (zie ook punt 2.3 “Woonkwaliteit”).

Ook zal ik het lokale woonbeleid ondersteunen via informatieverstrekking, vorming en het stimuleren van éénloketsystemen. De recente Vlaamse website “premiezoeker” (www.premiezoeker.be) is een bijzonder handig hulpmiddel, niet alleen voor de particulier, maar ook voor de gemeentelijke ambtenaren en mandatarissen die burgers op weg willen zetten in hun zoektocht naar de meest geschikte premies en steunmaatregelen.

Daarnaast werd in 2006 op de Vlaamse website www.bouwenenwonen.be van start gegaan met een nieuwe rubriek op maat van de lokale actoren, om hen te informeren en te ondersteunen (bv. de zesdelige reeks “handleiding lokaal woonbeleid” is online beschikbaar).

Inzake vorming en opleiding voor lokale actoren en besturen worden jaarlijks een aantal modules georganiseerd in het kader van de cursus voor huisvestingsconsulenten, dit in samenwerking met Vlaamse provincies. In mei 2006 vond de algemene module over gemeentelijk en stedelijk woonbeleid plaats en binnenkort staat een nieuwe cursusmodule over gemeentelijke (woon)communicatie op het jaarprogramma. Ook in 2007 zal een geactualiseerd cursusaanbod worden voorzien voor de lokale woonactoren.

Het uitbouwen van een lokaal woonbeleid is in sterke mate gebaseerd op interbestuurlijke samenwerking en op lokaal (inter)gemeentelijk woonoverleg.

In het kader van interbestuurlijke samenwerking heb ik op 19 september 2005 een protocol afgesloten met het gemeentelijke en het provinciale bestuursniveau voor een betere interbestuurlijke samenwerking op het vlak van wonen. Dit protocol houdt een engagement in om rond bepaalde thema’s samen te werken. Om daaraan uitvoering te geven zijn in de loop van 2006 drie thematische werkgroepen en een overkoepelende stuurgroep geregeld samengekomen om overleg te plegen over een aantal bestaande of nieuwe initiatieven i.v.m. 1) gegevensverzameling en – analyse, 2) communicatie en 3) ondersteuning lokaal woonbeleid. In de werkgroep gegevensverzameling en – analyse stonden de huisvestingsdatabank en het onderzoeksproject geïntegreerd informatiesysteem op de agenda. In de werkgroep communicatie werden de voortgang van de online webtoepassing “premiezoeker” en een promotiecampagne voor de sociale verhuurkantoren in Vlaanderen besproken. In de werkgroep ondersteuning lokaal woonbeleid werden de mogelijkheden voor meer afstemming inzake ondersteuning van lokale besturen (o.a. m.b.t. de experimentele projecten en de procesbegeleiding) onderzocht.

Ook het onderzoek door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, dat tot doel heeft te komen tot een registratiesysteem lokaal woonbeleid, zal toelaten een beter zicht te krijgen op de wijze waarop de lokale besturen in Vlaanderen een concrete invulling geven aan hun lokaal woonbeleid. Dit onderzoek, dat wordt opgevolgd door het Vlaamse en provinciale beleidsniveau, zal najaar 2006 uitmonden in een gebruiksvriendelijke bevraging van de lokale besturen waarvan de resultaten worden geïntegreerd in een databank. De terugkoppeling van de data naar de gemeenten wordt voorzien via de portaalsite www.lokalestatistieken.be.

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	3365	Subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van een lokaal woonbeleid	€1.000.000,00	€932.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	3365	Subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van een lokaal woonbeleid	€1.267.000,00	€1.267.000,00

2.4.2 Specifieke aanpak van de Vlaamse rand

De hoge bouwgrond- en woningprijzen en een taalgerelateerd verdringingseffect op de autochtone inwoners van de Vlaamse rand rond Brussel, noodzaken een specifieke complementaire woonaanpak met Vlaamse overheidsmiddelen.

Doordat de prijsstijgingen en de daarmee gepaard gaande uitwijkingsdruk in de Vlaamse rand zich snel uitbreidden tot meerdere omliggende gemeenten rond Brussel, voorzag het Vlaams regeerakkoord van 2004 al in de uitbreiding van het werkingsgebied van Vlabinvest tot het grondgebied van het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Kortenberg, Bertem, Huldenberg en Tervuren. Op het vlak van de sociale huisvesting besliste de regering om een bedrag van 25 miljoen euro vrij te maken opdat Vlabinvest zijn werkingsgebied kon vergroten, subsidies kan geven en een voorkooprecht kan uitoefenen. Met deze maatregel wil de Vlaamse regering, voor de toekenning van een sociale woning en voor de uitoefening van een woonvoorrecht voor inwoners van de eigen gemeente, uitgaan van de voorwaarde dat de kandidaten een maatschappelijke en socio-culturele binding hebben met het Vlabinvest-gebied.

Het oorspronkelijke werkingsgebied van Vlabinvest bestond uit negen gemeente uit Vlaams-Brabant, te weten de zes faciliteitengemeenten (Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel en Wezembeek-Oppeem,) en drie Vlaamse gemeenten (Hoeilaart, Overijse en Tervuren,) (aangeduid in het rood op Kaart 1). Tevens werd er rekening gehouden qua toewijzing met een herkomstgebied rond de Vlaamse Rand, met name de negen gemeenten uit het werkingsgebied samen met de aangrenzende Vlaams-Brabantse gemeenten (aangeduid in het geel op Kaart 1).

De uitbreiding van het werkingsgebied, geregeld via het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2006, omvat alle gemeenten uit het oude herkomstgebied aangevuld met de gemeenten Affligem, Bever, Galmaarden, Gooik, Halle, Herne, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Lennik, Liedekerke, Londerzeel, Opwijk, Pepingen, Roosdaal, Steenokkerzeel, Ternat en Zemst. Dit komt neer op een uitbreiding van het werkgebied van Vlabinvest van 9 naar 39 gemeenten. De oppervlakte van het werkgebied verzevenvoudigt, het aantal inwoners vervijfvoudigt. Door zijn uitbreiding is het gebruik van het begrip herkomstgebied komen te vervallen en wordt er enkel nog gesproken van een werkingsgebied (gemeenten aangeduid in het geel op Kaart 2).

Vlabinvest ziet erop toe dat de complementariteit met de beleidsinitiatieven van de provincie Vlaams-Brabant bewaard wordt en dat elkaars inspanningen wederzijds worden afgestemd en elkaar versterken.

In het kader van BBB (Beter Bestuurlijk Beleid) werd Vlabinvest via een wijziging van de Wooncode - zij het als een afzonderlijk beheerd fonds - geïntegreerd in de VMSW. De Vlaamse Regering besliste evenwel om de praktische en concrete opstart en integratie uit te stellen totdat uitsluitel bestaat over de ESR-problematiek (Europees Stelsel van Rekeningen en de verenigbaarheid met de niet-

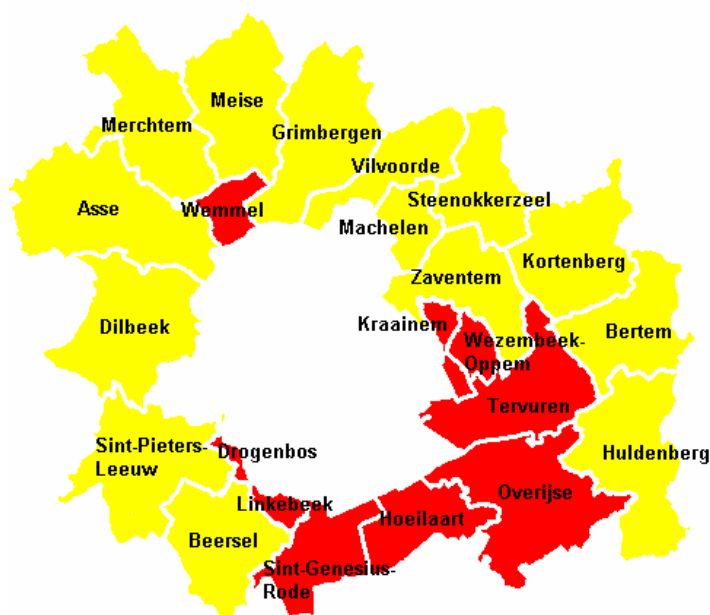
consolidatie van de VHM/VMSW in de Vlaamse schuld). Doordat de VMSW eerder al als begunstigde van het recht van voorkoop werd aangeduid, vervalt de noodzaak om het recht van voorkoop specifiek aan Vlabinvest toe te kennen.

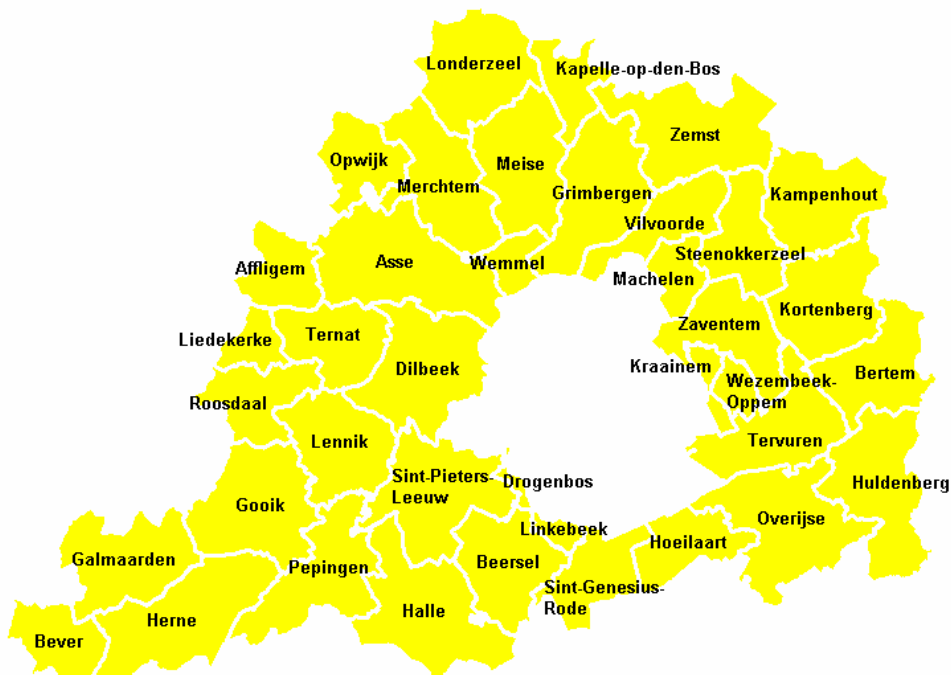
Het werkgebied werd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2006 uitgebreid. Vlabinvest heeft inmiddels een aantal intentieovereenkomsten ondertekend en zijn acht andere samenwerkingsdossiers in onderhandeling. De vaststaande projecten zijn gelegen in de gemeenten Beersel, Hoeilaart en Machelen en bestaan uit 56 wooneenheden in totaal. Sommige projecten moeten nog een hele procedure doorlopen zodat de realisatie hiervan pas na een zekere periode een aanvang zal kunnen nemen. Vlabinvest ijvert voor een vlotte samenwerking met de Sociale Huisvestingsmaatschappijen en intercommunales actief in het werkgebied.

De concrete projecten in Beersel, Hoeilaart en Machelen zullen in 2007 in uitvoering gaan.

- Het project in Beersel is een gemengd project dat gelegen is in de Kerkstraat te Dworp. Het bestaat uit 21 wooneenheden waarvan 11 specifiek voor Vlabinvest gereserveerd zijn. Het voorontwerp hiervan is goedgekeurd en de bouwvergunning is aangevraagd.
- In Hoeilaart gaat het om de Caronstraat. Ook dit is een gemengd project en telt 40 wooneenheden waarvan 12 voor Vlabinvest. Hiervan is het definitieve ontwerp al goedgekeurd.
- Het gemengde project 'Begoniagaarde' ligt in Machelen en telt 83 wooneenheden. Daarvan zal Vlabinvest in de eerste fase 33 eenheden realiseren. Het voorontwerp hiervan is goedgekeurd.

Kaart 1: Werkingsgebied Vlabinvest vóór 21.04.2006:



Kaart 2: Werkingsgebied Vlabinvest na 21.04.2006:

2.4.3 Duurzame en energiezuinige woningen

Ik blijf duurzaam bouwen en rationeel energieverbruik, samen met de handhaving van een redelijke kostprijs, belangrijke richtlijnen vinden bij renovatie of nieuwbouw in de sociale woningbouwsector.

EPB-regelgeving

In de sociale woningbouwsector is niet gewacht op de EPB-regelgeving om de energetische prestaties van de projecten te optimaliseren. Nagenoeg alle woningen hebben een K-peil lager dan 40. K35 en lager zijn al lang geen uitzonderingen meer. Uit de eerste epb-berekeningen blijkt een E-peil van 85 als gemiddelde naar voor te komen.

Verwarmingsketels

Bij nieuwbouw worden in hoofdzaak condenserende gasketels geplaatst. Bestaande ketels worden vervangen door lage temperatuur toestellen.

Geïntegreerd ontwerpen

Doordat enerzijds gestreefd wordt naar kwalitatieve en duurzame woningbouw en anderzijds de eisen voor gebouwen steeds complexer worden, is het belangrijk dat alle actoren, elk met eigen specialiteiten, in het bouwproces op elkaar afgestemd zijn.

In het voorjaar van 2006 organiseerde de VMSW daarom voor de SHM's en hun ontwerpers drie infodagen onder het thema "Geïntegreerd ontwerpen". Hierbij werd het waarom en het hoe van gestructureerd samenwerken toegelicht.

Voorbeeldprojecten Ecologische en Duurzame Sociale Woningbouw

De drie voorbeeldprojecten lopen verder;

Twee projecten zijn ondertussen reeds een jaar bewoond. Gedurende dit eerste jaar werd voornamelijk aandacht besteed aan het verder op punt stellen van de voorzieningen en het begeleiden van de bewoners.

In de komende jaren zullen de verbruiken van energie en water verder opgevolgd worden. Het project in de Sint-Jozefstraat te Lillo (Houthalen) kende enkele kinderziektes waaraan intussen verholpen is.

In het Project Sint-Antoniuspleintje te Zoerle-Parwijs is onlangs de asfaltcollector in werking gesteld. Hierbij wordt tijdens de zomer warmte uit het wegdek onttrokken (via een ingewerkt buizensysteem waardoor water circuleert die de warmte meevoert) en opgeslagen in de bodem (via een ondergronds buizensysteem). In de winter wordt deze warmte (dmv van warmtepompen terug uit de bodem gehaald en aangewend voor de verwarming van de woningen. Dit is een primeur voor België.

Het derde project, 'Sterrenveld' te Wezembeek-Oppem, een zware renovatie van een appartementsgebouw, bevindt zich in de fase afwerking. Verwacht wordt dat tegen het eind van 2006 de appartementen terug kunnen bewoond worden. In samenwerking met de firma die de meet- en regelapparatuur levert, zullen ook hier het verbruik van energie en water onderzocht worden evenals de werking van de diverse duurzame technieken.

De sociale huisvestingsmaatschappijen Vooruitzien (koopsector) en De Kantonale Bouwmaatschappij (huursector) van Beringen zijn gezamenlijk een duurzaam woningbouwproject gestart welke zal verwezenlijkt worden op de terreinen van het Centrum Duurzaam Bouwen - een oude mijnsite - in Heusden-Zolder. Dit gebeurt in samenwerking met het Centrum, het stadsbestuur, de VMSW en het Vlaamse Gewest. Vermoedelijk starten de werken in het voorjaar van 2007. Enkele bijzondere kenmerken: collectieve lage temperatuur verwarming, collectief gebruik van regenwater, sanitair warm water via een collectieve zonneboiler installatie, aandacht voor oververhitting, gebruik van duurzame, lokaal beschikbare materialen, e.a.

Alle sociale huisvestingsmaatschappijen leggen steeds meer het accent op duurzaamheid, zij het minder doorgedreven als bij de voorbeeldprojecten.

RESHAPE

Het Europees project RESHAPE (Retrofitting Social Housing and Active Preparation for EPBD) is goedgekeurd en van start gegaan. Dit project onderzoekt hoe de barrières voor een energiebewuste renovatie van sociale woningbouwprojecten kunnen worden opgegeven door praktische handleidingen, goede voorbeelden en opleidingen. Organisaties uit Vlaanderen, Nederland, Spanje, Tsjechië, Bulgarije en Estland nemen deel aan het project.

In een eerste fase wordt een inventaris opgemaakt van de verschillende gebouwtypologieën op basis van hun energetische kenmerken. Voor elk type worden enkele referentie woningen uitgekozen waarop een EPB-berekening wordt uitgevoerd. Door extrapolatie worden de energetische prestaties van het volledig patrimonium in beeld gebracht. In een tweede fase wordt nagezien welke maatregelen het meest technisch/economisch/ecologisch bijdragen tot de verbetering van deze prestaties. De resultaten worden getoetst aan deze van de andere deelnemende landen (in het bijzonder met deze van Nederland). Op basis hiervan wordt een strategie en hulpmiddel uitgewerkt om op middellange termijn het patrimonium energetisch te verbeteren.

Klimaat op maat

Op initiatief van de BBL wordt het project "Klimaat op maat" opgestart. Daarbij worden in enkele sociale wijken de bewoners begeleid in een poging om in vier maanden tijd hun energie en waterverbruik te verminderen door middel van kleine ingrepen, maar voornamelijk door gedragswijzingen. Streefdoel is een besparing van 8%. De partners in dit project zijn diverse organisaties voor kansarmen, de netbeheerders, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW.

De voorbereidingen zijn volop aan de gang. Het project zal starten in oktober van dit jaar.

Transitiearena duurzaam wonen

De VMSW nam ook deel in 2005 en 2006 aan de talrijke werkgroepen van de Vlaamse Transitie Arena Duurzaam Wonen welke een lange termijn scenario uitwerkt om te evolueren naar een duurzamere woonomgeving tegen 2030.

Inzake wonen worden volgende transitiepaden overwogen: bewustmaking van de toekomstige bewoner (jongeren via hun opleiding) en van huidige bewoners (subsidies, integrale

duurzaamheidsloketten,...), uitwerken van een woonkwaliteitslabel en een woonkwaliteit audit, in het leven roepen van huizendokters (die in staat zijn de duurzaamheid van een woning te evalueren en voorstellen tot verbetering aan te reiken), prioritaire aanpak van ‘probleemwijken, woningen en hun omgeving op elkaar afstemmen om tot woonomgevingen te komen, via wijkwerking meer lokale initiatieven aanmoedigen, herziening van invloedsfactoren die kadastraal inkomen bepalen (duurzame maatregelen mogen geenszins het KI verhogen),....

Passiefhuizen

In samenwerking met het Passiefhuis Platform (IWT-project) onderzoekt de VMSW in welke mate de doelstellingen inzake passiefhuizen ook binnen de sociale woningbouwsector kunnen gehaald worden.

Voordeeltarief elektriciteit

Na Electrabel verleent ook Luminus een voordeeltarief aan sociale huurders.

Meer dan 10% van de huurders hebben op dit voordeeltarief ingeschreven - een onverhoopt succes. (Zie punt 2.2.2.6 Energiekorting voor sociale huurders)

Energiearmoede

Begin dit jaar heeft het Vlaams Parlement een motie van aanbeveling inzake energiearmoede aangenomen. Diverse van deze aanbevelingen zijn reeds terug te vinden in de hierboven aangehaalde acties (EPB, RESHAPE, Klimaat op Maat, Voordeeltarief,...).

Over een aantal structurele preventieve maatregelen wordt nog overleg gepleegd tussen de beleidsvelden Wonen en Energie en de VMSW.

Mogelijke maatregelen zijn: verstrengen van de EPB-eisen specifiek voor sociale woningen, steeds budgetmeters voorzien in alle nieuwbouw en renovatie, subsidie voor vervanging van oudere verwarmingsketels en vervanging van enkel glas door isolerende raamsystemen.

Toepassing van zonneboilers

Enkele sociale huisvestingsmaatschappijen hebben een duidelijke voortrekkersrol in de voorziening van zonneboilers, met toepassing zowel in nieuwbouw als in renovaties.

Momenteel zijn 2.545 woningen voorzien van een zonneboiler; 1.503 daarvan zijn in gebruik, 345 zijn in uitvoeringsfase en 697 zonneboilers zijn voorzien in lopende ontwerpfase.

CRB - Energie-efficiëntie in de huisvestingssector

De VMSW nam deel aan een aantal hoorzittingen en rondetafel gesprekken georganiseerd door de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven. Dit resulteerde in het rapport “Ontwerpadvies over energie-efficiëntie in de woningsector in België”.

Samenwerking met het Brussels Gewest

De VMSW verleende haar medewerking aan diverse initiatieven van het Brusselse Gewest, w.o. het ‘Handboek duurzame en energiezuinige sociale woningbouw’, voorbeelden van lage-energie-gebouwen, handleiding voor een beter binnenklimaat in bestaande woningen.

Renovatie liftenpark

Als gevolg van het KB van 9 maart 2003 – verstrengde veiligheidsvoorschriften voor bestaande liften – is de renovatie van de liften binnen de sector in een stroomversnelling gekomen. De oudere liften worden meestal vervangen; moderne energiezuinige aandrijvingen worden nu gebruikt i.f.v. een aanzienlijke vermindering van het elektriciteitsverbruik.

Verdeling REG-provisie

In het kader van de REG-provisie is in 2006 2,3 miljoen euro voorzien voor de vervanging van oude stookolieketels naar installaties met hoog rendement. Ik heb de VMSW gevraagd een regeling uit te werken ter verdeling van deze middelen.

2.4.4 Raakvlakken Wonen-Welzijn

2.4.4.1 Algemeen

Inzake de raakvlakken tussen de beleidsdomeinen wonen en welzijn stipuleert het regeerakkoord: *"de beleidsdomeinen wonen en welzijn vragen zowel een samenwerking als een afbakening. De sociale noden van de bewoners staan voor ons centraal. Om de welzijnsproblemen op te vangen die de woonsector niet aankan, is aparte financiering vanuit welzijn nodig."*

Om de samenwerking en afbakening van de beleidsdomeinen wonen - welzijn te bepalen, zal ik een protocol afsluiten met de Vlaams minister bevoegd voor Welzijn. Hierin zal onder meer de instroom, de begeleiding en de doorstroming van sociaal zwakkere groepen en subgroepen van ouderen in de sociale huisvesting en de welzijnsproblemen die de woonsector niet aankan aan bod komen. Ter voorbereiding van dit protocol werd aan de denktank Wonen - Welzijn gevraagd de concrete taakafbakening uit te klaren en een visienota hierover op te stellen.

Er bestaat weinig discussie over de respectievelijke algemene kerntaken. Evenwel vormen vooral de raakvlakken inzake begeleiding een soort tussen- of schemerzone, waarbij het niet altijd duidelijk is tot hoever de huisvestingsbegeleiding vanuit wonen gaat en waar welzijn moet optreden voor individuele begeleiding en andersom.

De denktank Wonen – Welzijn heeft zich gebogen over de taakafbakening tussen de beide beleidsdomeinen. Om deze afbakening te kunnen concretiseren werd de discussie gevoerd rond drie verschillende deelthema's:

- het basispakket sociale begeleiding aangeboden door de sociale verhuurder;
- de verantwoordelijkheden binnen een doelgroepenproject;
- de lokale organisatie van de samenwerking tussen wonen en welzijn.

Op basis van voorbereidende nota's van de diverse vertegenwoordigers uit beide beleidsdomeinen werd de discussie aangegaan. Dit heeft reeds geresulteerd in uitgebreide visienota's over de eerste twee deelthema's. Hierin wordt uitvoerig en concreet ingegaan op de rol en verantwoordelijkheid van de betrokken actoren uit beide sectoren en de mogelijkheden van samenwerking. Deze nota's zullen als basis dienen voor de verdere gesprekken, met het oog een betere afbakening en samenwerking tussen beide beleidsdomeinen.

2.4.4.2 Specifieke aandachtspunten

Ouderen en vergrijzing

Ik heb het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid in 2006 volgende onderzoeksopdracht toegekend: *"Onderzoek naar specifieke woon- en ruimtebehoeften voor ouderen"*.

Gezien de seniorenbevolking een steeds belangrijker deel inneemt van de Vlaamse bevolking, vormt dit een belangrijke doelgroep bij het ruimtelijk en huisvestingsbeleid. Ik vind het echter voorbijgestreefd om "de senioren" of gepensioneerden als algemene doelgroep inzake woonbeleid in beschouwing te nemen. Er is een sterke differentiatie binnen "de senioren" en er zijn dus ook sterke verschillen voor wat betreft leefstijl en woonwensen/-behoeften. Deze verschillende woonwensen vertalen zich zeker naar verschillende woningtypes (serviceflats, appartement, de vertrouwde eengezinswoning, verblijf in een verzorgingscampus,...) maar ook naar verschillende locatievoorkeuren (stadscentrum, aan de rand van de stad, op het platteland, aan de kust,...).

Het onderzoek heeft als doel om de verschillende woonwensen te identificeren. De toenemende vergrijzing heeft ook een ruimtelijke impact door de vraag naar (onder meer) een aangepaste huisvesting, maar tevens naar zorgvoorzieningen. In het onderzoek wordt de omvang en geografische spreiding van de senioren nu en in de toekomst nader bepaald. Verder worden de verschillen inzake woon- en ruimtebehoeften binnen de doelgroep nader omschreven. Tenslotte zal bepaald worden hoeveel nu eigenlijk de feitelijke woonbehoefte bedraagt. Het onderzoek wordt afgerond in het najaar

van 2006. De onderzoeksoopdracht van het Kenniscentrum wordt aangestuurd door de Cel Onderzoek van de Afdeling Woonbeleid. In de stuurgroep zijn ook betrokken welzijnsactoren vertegenwoordigd. De resultaten van dit onderzoek zullen, waar relevant, besproken worden in het kader van het bilateraal overleg met de Vlaams minister bevoegd voor Welzijn. (zie ook punt 3.1 “Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling”).

Permanente bewoning van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven

In het najaar van 2004 heb ik een ondersteunings- en begeleidingsproject opgestart om de bestaande mogelijkheden op de woningmarkt optimaal in te schakelen bij het herhuisvesten van de resterende permanente campingbewoners (1.012 huishoudens die gedomicilieerd zijn op een vergunningsplichtige terrein voor openluchtrecreatieve verblijven op 1 januari 2005, bron: Toerisme Vlaanderen). Het project werd uitgevoerd door het Vlaams Overleg Bewonersbelangen. Centraal in het project stond de individuele begeleiding van de betrokken permanente campingbewoners naar herhuisvesting.

In het kader van het project werden de woonbehoeften en –problemen van de permanente campingbewoners bevestigd en werd getracht een realistische inschatting te maken van het beschikbare aanbod voor deze groep. Daarnaast werden de bewoners uitgebreid geïnformeerd over de bestaande mogelijkheden en kregen ondersteuning bij het benutten van deze mogelijkheden. De lokale invulling en uitvoering van het project gebeurde in nauw overleg en samenwerking met de lokale actoren (gemeenten, OCMW's, opbouwwerk, campingsuitbaters, huurdersbonden, provincies ...). Het project liep eind 2005 af.

Ondanks het uitgebouwde ondersteunings- en begeleidingsaanbod kent de effectieve herhuisvesting van permanente campingbewoners binnen de reguliere woningmarkt slechts een zeer beperkt resultaat. Op 15 december 2004 waren in totaal 814 huishoudens gedomicilieerd op de vergunningsplichtige openluchtrecreatieve terreinen opgenomen in het project. Op 1 november 2005 bedroeg dit aantal 808. Als evenwel eveneens gekeken wordt naar het aantal nieuw ingeschreven huishoudens op de betreffende terreinen, met name 50, dan zijn in de loop van de projectuitvoering 56 huishoudens effectief verhuist. De doelstelling om gedomicilieerde campingbewoners te begeleiden naar herhuisvesting kon dus nauwelijks verwezenlijkt worden. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat dit vooral komt doordat de bewoners in feite niet weg willen. Met andere woorden, een bepaalde groep permanente campingbewoners wenst niet te verhuizen, ook al wordt hen een huisvestingsaanbod gedaan. Bovendien blijft er nog steeds een instroom te zijn van nieuwe permanente bewoners.

Dak-en thuislozen

Mijn bekommernis met betrekking tot de dak- en thuislozen is het zorgen voor een goede toegankelijkheid van de reguliere woningmarkt. In de eerste plaats betreft dit, gezien de vaak zeer kwetsbare sociaal-economische positie van deze mensen, de sociale huisvestingssector. Ook zijn ook initiatieven op de private huurmarkt van belang voor dak- en thuislozen, in het bijzonder de aanpassing van het huursubsidiestelsel en de maatregelen gericht op een verbeterde woningkwaliteit.

Met het oog op het voorkomen van dak- en thuisloosheid is een gepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod van de lokale welzijnsinstanties van groot belang. Hierdoor kan de verhuurder, in het bijzonder de sociale woonorganisaties, eventuele problemen, die kunnen leiden tot dak- en thuisloosheid, tijdig onderkennen. Goede en duidelijke afspraken over een preventief begeleidingsaanbod dat vanuit de lokale welzijnsinstanties moet worden voorzien, kunnen ervoor zorgen dat de problematiek niet verder escaleert. Dit komt zowel de betrokken huurder, het samenleven in de wijk als de huisvestingsmaatschappij ten goede.

Kansarmoede

Het decreet van 21 maart 2003 inzake armoedebestrijding geeft een wettelijk beleidskader aan de krachtlijnen en het instrumentarium van het armoedebestrijd in Vlaanderen. Het decreet bepaalt dat ‘om

het armoedebelief in alle sectoren te bevorderen, op elkaar af te stemmen, te bewaken en te evalueren een permanent armoedeoverleg wordt opgericht. Dit permanent armoedeoverleg wordt systematisch en structureel georganiseerd en bevat zowel een horizontaal als een verticaal luik.

Vanuit Wonen wordt deelgenomen aan de periodieke horizontale overlegmomenten en werd een bijdrage geleverd voor het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2005-2009. Hierin heb ik verschillende beleidsmaatregelen opgenomen die specifiek van belang zijn in de strijd tegen armoede, zoals een nieuw huursubsidiestelsel en de werking van sociale verhuurkantoren.

Het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen wordt, in het kader van het verticaal overleg, geconsulteerd bij de voorbereiding van belangrijke nieuwe beleidsmaatregelen, zoals bij de wijziging van de Vlaamse Wooncode en bij de opmaak van het nieuw sociaal huurbesluit.

ADL-woningen (Activiteiten Dagelijks Leven)

ADL-woningen zijn het resultaat van een samenwerking tussen Welzijn en Wonen. Met het oog op een verruiming van de mogelijkheden tot 'geïntegreerd zelfstandig wonen voor gehandicapten' hebben beide beleidsdomeinen hun regelgeving en programmatie op elkaar afgestemd. De VMSW bouwt met financiële steun van de overheid aangepaste woningen, het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) erkent en subsidieert de diensten die aan de huurders van deze woningen de nodige assistentie en begeleiding geven.

Op basis van aanvragen van initiatiefnemers en op basis van het potentieel aantal te betoelagen clusters (d.w.z. de jaarlijks betoelaagbaarheid via VAPH) kan het aantal ADL-clusters worden bepaald die in het lopende of komende jaar kunnen gesubsidieerd worden. De subsidies van Wonen hebben slechts betrekking op de 'extra' kosten voor de bouw van- of de aanpassing tot ADL-woningen.

Het gaat immers steeds om woningen die hetzij via de gebruikelijke kanalen worden gesubsidieerd (bij nieuwbouw ADL-woningen) hetzij reeds deel uitmaken van het sociaal patrimonium (aanpassing tot ADL-woningen).

Sinds de inwerkingtreding van het ADL-besluit van 19 mei 1993 werden, verspreid over Vlaanderen, 11 ADL-clusters gerealiseerd, of gemiddeld één cluster per jaar. In totaal zijn er vandaag een 150-tal ADL-woningen, telkens opgenomen in een ruimere sociale woonwijk ter bevordering van een optimale integratie van de personen met een handicap.

Momenteel zijn er 2 ADL-clusters in opbouw: te Gingelom en te Antwerpen (Silvertopcomplex). Eén ADL-cluster te Menen zit in de pijplijn.

2.4.5 Levenslang Wonen en aanpasbaar bouwen

De term 'levenslang wonen' verwijst naar een concept voor woningontwerp -en bouw, waardoor een woning gemakkelijk en zonder veel kosten kan worden aangepast aan de verschillende levensfasen en behoeften van de bewoners. Uit een zogenaamde 'levenslange woning' moet men in principe niet meer verhuizen omwille van ouderdom of een bepaalde handicap. Evenwel heeft de toepassing van het concept 'levenslang wonen' voor iedereen belangrijke voordelen naar toegankelijkheid, veiligheid en comfort. Het achterliggende idee is dat men reeds bij de bouw van een nieuwe woning of bij een grondige verbouwing met een reeks criteria rekening houdt met het oog op toegankelijkheid, veiligheid en comfort.

Door het Platform Wonen van Ouderen werd de ontwerp-gids 'levenslang wonen' geëvalueerd en herwerkt op basis van de opgedane ervaringen binnen proefprojecten in de sociale huisvesting en in de private woningbouw.

Hierbij aansluitend heb ik me in het kader van de open coördinatiemethode (OCM) geëngageerd tot volgende acties:

- informeren van sociale huisvestingsactoren over aanpasbaar bouwen, bouwen voor personen met een handicap en levenslang wonen

- opnemen van richtlijnen m.b.t. toegankelijkheid, levenslang wonen en aanpasbaar bouwen in de concept- en ontwerponderrichting (C2005)
- opname in de cursus huisvestingsconsulent van thema's als toegankelijkheid, aanpasbaar bouwen en levenslang wonen

2.4.6 Raakvlakken Wonen-Inburgering : samenleven in diversiteit

Het ontwerp van decreet tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode werd op 8 juni 2006 door de commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen aangenomen, waarin ondermeer de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid worden geactualiseerd. Zo heb ik een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen als bijzondere doelstellingen van het Vlaams woonbeleid ingeschreven. Het Vlaams woonbeleid wil bovendien bijdragen tot de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen.

Deze doelstellingen worden verder uitgewerkt in titel VII van de Vlaamse Wooncode. Zo zal de kandidaat-huurder de bereidheid moeten tonen om het Nederlands aan te leren. De kennis van het Nederlands speelt immers een onmiskenbare rol in het onderlinge begrip en de positieve interactie tussen individuen. Onderzocht wordt of de betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten kan worden gestimuleerd en ondersteund. Dit komt ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede. Het geven van lessen Nederlands ter plaatse in de sociale wooncomplexen wil ik bevorderen zodat zoveel mogelijk zittende huurders het Nederlands kunnen aanleren. Het aanbod van bewonersgroepen om bij deze lessen die gericht zijn op taal zowel als maatschappelijke integratie te assisteren, juich ik toe en zal ik nader onderzoeken.

Om ingeschreven te kunnen worden, moet een persoon naast het vervullen van de bestaande voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen ook aantonen dat hij bereid is om het Nederlands aan te leren onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden en voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, dat hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet. Mijn bedoeling is om elke kandidaat-huurder al van bij de inschrijving voor een sociale huurwoning en dus nog vóór de toewijzing van de woning, aan te moedigen om bereid te zijn het Nederlands aan te leren. Ook bij de toewijzing van een sociale huurwoning zal die bovenvermelde bereidheid opnieuw afgetoetst worden. Tevens gelden de bereidheid om het Nederlands aan te leren en de inburgeringsbereidheid voor zover het inburgeringsdecreet van toepassing is, als verplichtingen voor de huurder. (Zie hoger bij punt 2.2.2.4 "Meer draagkracht voor de sociale huursector").

2.5 Samenwerking met de federale overheid

De Interministeriële Conferentie Huisvesting is midden 2005 een eerste maal bijeengekomen en heeft de verschillende voor huisvesting bevoegde ministers samengebracht. Om de coördinatie van de verschillende beleidslijnen inzake huisvesting te versterken en tot effectieve en duurzame resultaten te komen, werden er in 2006 werkgroepen opgericht, waar rond verschillende thema's wordt gewerkt.

Het is de bedoeling om concrete maatregelen uit te werken in werkgroepen, waaraan verschillende specialisten van de federale en gewestelijke overheid deelnemen. Mijn administratie neemt deel aan de verschillende werkgroepen, waarbij hiernavolgend het verloop in het kort wordt toegelicht.

De strijd tegen de discriminatie in de huisvesting

De werkgroep is vier keer samengekomen. De bedoeling van de werkgroep was een dynamiek te creëren door een plaats te zijn waar informatie over de lopende initiatieven wordt uitgewisseld en geplande initiatieven worden voorgesteld om een meer geïntegreerde, versterkte en gecoördineerde aanpak terzake te hebben. Aan bod kwamen: de deontologiecode van de vastgoedmakelaars; de bekendmaking van de huurprijzen in de advertenties en op de 'te huur' affiches; de hervorming van de antidiscriminatiewet en uitvoeringsbesluit (ivm praktijktests); het opnemen van non-discriminatieclausules in de gewestelijke Wooncode; discriminaties op grond van vermogen; een anti-discriminatiecampagne.

De strijd tegen het onwaardig wonen

Eén verkennende vergadering heeft plaatsgevonden, waarbij de gehanteerde instrumenten in de drie gewesten en de mogelijke discordantie tussen federale en gewestelijke normen aan bod kwamen.

Betere toegang tot de huurmarkt

Tijdens twee vergaderingen werden de algemene principes en mogelijke knelpunten van een centraal huurwaarborgfonds besproken. Het betreft onder meer: de kosten voor het beheer van het fonds, de controle of effectief elke huurwaarborg in het fonds gestort wordt, het vermijden van het verleggen van de stigmatisering naar het Fonds, de uit te voeren budgetramingen.

Paritaire huurcommissies

Deze werkgroep is vier keer samengekomen. De werkgroep fungeert als begeleidingsgroep van de pilootprojecten paritaire huurcommissie. Er zijn pilootprojecten paritaire huurcommissie opgestart in Charleroi, Brussel en Gent. De commissies rapporteren over hun organisatie en werking. Daarnaast komen vragen en knelpunten vanuit hun werking aan bod. Op basis van de ervaringen van de pilootprojecten wenst men te komen tot een model en methodiek voor huurbemiddeling, die mogelijk op ruimere schaal kan worden toegepast. De drie pilootprojecten worden eveneens wetenschappelijk begeleid, ondersteund en opgevolgd door een onderzoeksteam van de ULB, de UA en de Facultés Universitaires Saint-Louis. Het onderzoeksteam staat eveneens in voor een synthese van de pilootprojecten en het opstellen van aanbevelingen voor een model van paritaire huurcommissie.

De drie commissies zijn operationeel en er worden bemiddelingen uitgevoerd. Het onderzoeksteam heeft een eerste inleidend onderzoeksverslag uitgewerkt. Dit verslag bevat de onderzoeksmethodologie, een overzicht van nuttige experimenten, juridische vragen en een vergelijkende stand van zaken. Aan het onderzoeksteam werd gevraagd om een registratieformulier uit te werken. Daarnaast zijn de aspecten opgelijst die verder systematisch aan bod dienen te komen in de werkgroep: het huurprijsrooster en haar finaliteit; een model van huurovereenkomst; de bemiddelingstechniek; de relatie met justitie.

Opvang van daklozen en/of mensen zonder papieren

Deze werkgroep is vier keer samen gekomen. Binnen de werkgroep wordt gezocht naar een verbeterd, aangepast opvangaanbod voor zowel daklozen als mensen zonder papieren. Volgende algemene knelpunten werden geïnventariseerd: tekort aan gedifferentieerde opvang; tekort aan laagdrempelige opvang; tekort aan ambulante hulp voor (ex)-psychiatrische patiënten; vraag naar financiële vergoeding/terugbetaling en vraag naar een optimalisering van het systeem van referentie-adres.

Solidair wonen

Deze werkgroep is tweemaal samengekomen. Hiernaast werd ook een rondetafelgesprek georganiseerd. In het kader van deze werkgroep is in opdracht van de FOD voor Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding en Sociale Economie een onderzoeksproject opgestart naar de mogelijkheden voor de erkenning van het groepswonen voor mensen in een kwetsbare sociale positie. Het wordt uitgevoerd door een consortium van 3 onderzoeksgroepen: SUMResearch, Habitat et Participation en de Faculté Saint Louis. De werkgroep fungeert als stuurgroep van het onderzoeksproject.

‘Solidair wonen’ zou een oplossing kunnen bieden aan personen die zoeken naar een vrijwillig verblijf in een meer collectieve woonvorm om hun individuele autonomie terug te vinden en/of aan personen die een collectieve oplossing zoeken voor hun eigen noden of wensen. Het is een woonvorm die zich tussen de individuele woning en de gemeenschappen bevindt. De aanleiding van het onderzoek is de vaststelling dat mensen die leven van een uitkering in bepaalde gevallen financieel 'gestraft' worden als ze besluiten samen een woning te delen.

Het onderzoek bestaat uit drie fasen. In een eerste fase werden bestaande projecten en initiatieven in België onder de loep genomen. In de tweede fase worden actoren en experts bij het project betrokken. De bedoeling is de problematiek te bespreken en samen naar oplossingen te zoeken. In een derde fase worden de mogelijke consequenties van een beleidsbeslissing gekwantificeerd.

De problematiek die in deze studie aan bod komt wordt zowel op het federale als op het regionale en lokale niveau beïnvloed en heeft raakvlakken met verschillende domeinen, juridisch – sociaal – institutioneel – enz. Daarom werd in een tweede fase van het onderzoek een rondetafel georganiseerd met actoren en experts om samen na te denken en te reflecteren rond de mogelijkheden van deze woonvorm in België en specifiek in Vlaanderen.

Fiscale maatregelen

De werkgroep is eenmaal samengekomen. Aan bod kwamen onder meer: de mogelijkheid om huurovereenkomsten gratis te laten registreren; de mogelijkheid om renovatiewerken onder bepaalde voorwaarden fiscaal aftrekbaar te maken; de mogelijkheid om KI na renovatiewerken voor bepaalde tijd te bevriezen, de BTW-verlaging voor de bouw van sociale woningen.

De administratieve stappen vergemakkelijken in het kader van de huisvestingshulp

De werkgroep administratieve vereenvoudiging kwam eenmaal bijeen. Aan bod kwamen de voorwaarden voor de toegang tot de Kruispuntbank van de sociale zekerheid.

Betrokkenheid Regie der Gebouwen bij huisvestingsprojecten

De werkgroep is eenmalig samengekomen. Hoofdvraag was hier of leegstaande panden van de Regie kunnen gebruikt worden voor de tijdelijke opvang van daklozen of als transitwoningen.

Europees netwerk voor kennisuitwisseling op stedelijk vlak

De werkgroep is tweemaal samengekomen. Het betreft het opzetten van mogelijke communicatie-acties in het kader van netwerkvorming op Europees vlak.

2.6 Internationaal beleid

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst tussen Vlaanderen en Zuid-Afrika wordt vanuit het beleidsdomein een project voor de realisatie van sociale woningen in Durban, Kwazulu-Natal ondersteund. Dit project beoogt de realisatie van 500 sociale woningen op drie verschillende locaties in Durban. Naast de constructie van de woningen gaat binnen het project ook bijzondere aandacht naar het uitwerken van een handleiding inzake de ontwikkeling en het beheer van 'rent to buy social housing', de vorming van huurders en de oprichting van huurdersverenigingen, de toepassing van socio-economische en ecologische principes bij het ontwerp en de bouw van een deel van de woningen. Het project is van start gegaan in mei 2004 met een gefaseerde uitvoering tot het voorjaar 2008. De opvolging van de uitvoering van het project gebeurt ter plaatse door de Vlaamse Vereniging voor Ontwikkelingssamenwerking en Technische Bijstand en dit in nauw overleg met mijn administratie.

3. KRITISCHE VOORWAARDEN OM SUCCESVOL TE ZIJN

3.1 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

Ik wil mijn woonbeleid baseren op betrouwbare feiten en inzichten. Binnen mijn administratie heb ik een Cel Onderzoek opgericht om de beleidsonderbouwing te coördineren en vorm te geven. Deze wetenschappelijke onderbouwing heeft niet enkel betrekking op de beleidsvoorbereiding, maar ook op de uitvoering, de opvolging en de evaluatie ervan.

De huisvestingsdatabank

De verdere uitbouw van de huisvestingsdatabank is een blijvende opdracht voor de Cel Onderzoek. De operationele systemen van de verschillende instanties en actoren op de woonmarkt werden oorspronkelijk immers niet ontwikkeld voor het uitvoeren van statistische verwerkingen en het opstellen van statistieken. De techniek van datawarehousing kan hieraan tegemoetkomen omdat het in staat is de grote hoeveelheden aan beschikbare gegevens te doorzoeken en analyseren.

De kracht van deze databank is echter afhankelijk van gedetailleerde gegevensverzameling en mogelijkheden tot koppeling op atomair niveau. Daarom laat ik mijn administratie een uitvoeringsbesluit voorbereiden betreffende art. 24 van de Vlaamse Wooncode. In dit artikel wordt gesteld: “De Vlaamse regering regelt het beheer van een databank met informatie over wonen en woonbeleid en de verzameling, verwerking en verspreiding van de gegevens die noodzakelijk of wenselijk zijn voor het Vlaamse woonbeleid.” Dit uitvoeringsbesluit zou een oplossing kunnen bieden voor de steeds weerkerende problemen bij het opvragen van gegevens voor de uitbouw van de huisvestingsdatabank en het gebruik van het rijksregisternummer. Bovendien dient het uitvoeringsbesluit de garantie te bieden dat het beheer van de databank beantwoordt aan de voorwaarden omschreven in de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens.

Een tweede knelpunt bij de uitbouw van de huisvestingsdatabank is de gegevensoverdracht tussen de verschillende entiteiten en over de verschillende bestuursniveaus heen. In het kader van de reorganisatie van het beleidsdomein RWO wordt daarom een werkgroep opgericht die het informatiebeheer voorbereidt. Elke entiteit is immers producent van informatie voor wat haar opdrachten betreft en is tevens eigenaar van die informatie. Daarom zullen, naast meer informaticatechnische elementen (formaten, standaarden, kanalen,), in deze werkgroep vooral inhoudelijke afspraken worden vastgelegd op basis van de informatiebehoeften van het beleidsdomein algemeen en van elk van de afzonderlijke entiteiten. Deze afspraken moeten uiteindelijk hun weerslag vinden in de beheersovereenkomsten.

Met het oog op een efficiënte gegevensinzameling, bijvoorbeeld met betrekking tot de kandidaat-huurders, de definiëring en berekening van het aantal sociale huurwoningen e.d., wordt tevens overlegd met de overige actoren op de woonmarkt evenals met de federale overheid, de provincies en de steden en gemeenten. Daarbij wordt gestreefd naar een taakverdeling met maximale afstemming voor het verzamelen en uitwisselen van gegevens.

Op 19 september 2005 heb ik het samenwerkingsprotocol voor een betere interbestuurlijke samenwerking op het vlak van wonen ondertekend. In het verlengde daarvan werd de werkgroep “gegevensverzameling en –analyse” opgericht, bestaande uit ambtenaren van het Vlaams, provinciaal en gemeentelijk beleidsniveau en mijn kabinetsmedewerkers. Deze werkgroep is onder meer belast met de opvolging van de onderzoeksopdracht “geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid”, uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (zie verder). Het “geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid” heeft als doel de praktijk van het lokaal woonbeleid inzichtelijk te maken en een basis te vormen voor een permanent registratiesysteem dat toelaat evoluties op te volgen en met kennis van zaken in te spelen op de behoeften. Hierbij wordt de informatiebehoefte van alle bestuursniveaus als uitgangspunt genomen. Voor de gemeente moet het een volwaardig

werkinstrument worden bij het opnemen van de regiefunctie die aan haar is toegeschreven in de Vlaamse Wooncode.

De werkgroep “gegevensverzameling en –analyse” werkt momenteel een project “indicatoren lokaal woonbeleid” uit, naar analogie met “indicatoren lokaal sociaal woonbeleid”, dat begin 2007 geïntegreerd zal worden in de portaalsite “lokale statistieken” van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (http://aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_projecten.htm). In dit project wordt een vooraf afgesproken set van indicatoren aangeboden. De basisgegevens hiervoor worden aangeleverd via de huisvestingsdatabank, waarin ook de resultaten van het project ‘informatiesysteem lokaal woonbeleid’ geïntegreerd worden. (Zie ook punt 2.4.1 “lokale besturen” en punt 2.5 “samenwerking met de federale overheid”).

Zoals ik hoger reeds stelde, is dataverzameling en –beheer een cruciale stap, maar zeker geen doel op zich. De systematische bekendmaking ervan kan evenwel tegemoetkomen aan de behoefte aan cijfermateriaal en anticiperen op bestaande en toekomstige vragen. De nodige duiding bij het cijfermateriaal bevordert bovendien correcte en uniforme interpretatie. Daarom is de Cel Onderzoek gestart met de publicatie van kerncijfers inzake wonen en woonbeleid via de website (www.bouwenenwonen.be). De kerncijfers geven actuele datareeksen over verschillende aspecten van de woningen, de woningmarkt en de bewoners. Uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid, zullen geregeld nieuwe reeksen kerncijfers over deelthema's worden opgenomen en de bestaande geactualiseerd.

Wetenschappelijk Onderzoek

Huidige stand van zaken:

In januari 2004 heb ik het meerjarige onderzoeksproject "Ruimte voor woonbeleid" opgestart, uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Een van de hoofdopdrachten binnen dit onderzoeksproject bestaat uit de verzameling van basisinformatie met betrekking tot essentiële aspecten van het woonbeleid. Naast een grondige analyse van beschikbare data werd ook een eigen survey uitgevoerd met betrekking tot zowel de vraagzijde (woonconsument) als de aanbodzijde (woningbestand) van de woonmarkt. De grootschalige survey omvatte enerzijds een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit van de woning. De steekproef is representatief op arrondissementeel en op Vlaams niveau en bevat 8.249 woningen. Daarnaast werd aan de hand van een vragenlijst bij de bewoners gepeild naar andere aspecten van de kwaliteit, o.a. bouwjaar, comfort, materialen, omgevingskenmerken, uitgevoerde renovaties, toegankelijkheid van de woning, e.a. Aan dezelfde gezinnen die bevraagd werden over de woningkwaliteit is een uitgebreide lijst vragen voorgelegd over de huidige woonsituatie en -behoeften, alsook over de vroegere woonsituatie en toekomstige woonwensen. De steekproef bevat 5.215 huishoudens en is representatief op Vlaams niveau. De resultaten van deze grootschalige survey zullen eind 2006 beschikbaar zijn.

Op basis van de resultaten van de survey en andere bestaande databanken wordt in een volgende stap een set van basisindicatoren i.v.m. wonen en woonbeleid ontwikkeld die toelaat vergelijkingen te maken in tijd en ruimte. De indicatoren kunnen aangeven hoe de situatie in Vlaanderen evolueert, onder meer onder invloed van het gevoerde beleid en van ontwikkelingen op de markt (monitoring). Daarnaast moeten de indicatoren het mogelijk maken verschillen te meten enerzijds tussen de regio's in Vlaanderen en anderzijds tussen Vlaanderen, de andere Belgische gewesten en het buitenland.

Daarnaast wordt tevens een dynamisch woningmarktmodel ontwikkeld dat moet toelaten de effecten van het beleid te meten en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen. Het woningmarktmodel is een econometrisch model dat vertrekt van vraag en aanbod op de woningmarkt, maar dat tevens de ambitie heeft demografische, ruimtelijke en sociaal-culturele ontwikkelingen te integreren.

In het kader van de specifieke onderzoeksopdrachten van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid werden twee opdrachten afgerond.

De studie "*Op weg naar een Vlaamse huursubsidie*", midden 2004 afgerond, ging na in welke mate een huursubsidie, naast andere beleidsinstrumenten, een oplossing kan bieden voor de problemen op de huurmarkt. Het onderzoek schetst mogelijke opties en vormt bijgevolg een goede vertrekbasis om een vernieuwd huursubsidiestelsel verder uit te werken. (zie ook punt 2.2.1.1 "huursubsidie")

Het onderzoek "*Verhuring en financiering van sociale woningen*" had als doelstelling aanbevelingen te formuleren voor de verhuring en financiering van sociale huurwoningen, in het bijzonder inzake de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting, de manier van toewijzing van sociale huurwoningen en de taakverdeling tussen de verschillende actoren op Vlaams en lokaal niveau. Deze opdracht was volledig afgestemd op de werkzaamheden in het kader van het nieuwe sociale huurbesluit. (zie ook punt 2.2.2 "sociale huisvesting")

Vijf nieuwe onderzoeksopdrachten zijn ondertussen opgestart en worden in de loop van 2006 afgerond:

1) "*Geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid*"

Dit onderzoek beoogt de ontwikkeling van een informatiesysteem dat enerzijds tot doel heeft informatie ter beschikking te stellen van de verschillende bestuursniveaus en van de andere lokale actoren van het woonbeleid, en anderzijds de informatie die enkel lokaal aanwezig is (bij de gemeenten en OCMW's) te verzamelen en uiteindelijk mee te integreren in één en hetzelfde systeem. Op die manier komt ook voor de gemeenten een volwaardig instrument beschikbaar voor het opnemen van de aan haar toegeschreven regiefunctie in de Vlaamse Wooncode. (Zie ook punt 2.4.1 "lokale besturen")

2) "*Naar een aanbodbeleid voor de private huursector*"

Dit macro-economische onderzoek moet een antwoord geven op vragen naar het rendement van investeringen in de private huursector, de wenselijkheid van overheidsop treden ter aanmoediging van deze investeringen en naar de potentiële overheidsinstrumenten daarvoor. Hierbij wordt ook een onderscheid gemaakt tussen de verschillende segmenten van de private huursector. (Zie ook punt 2.2.1 "betaalbare woningen op de private huurmarkt")

3) "*Naar een centraal huurwaarborgfonds*"

Dit onderzoek omvat een inventaris en beschrijving van vergelijkbare initiatieven in België, de gewesten en andere landen. Daarnaast wordt de institutionele context geschetst waarbinnen een dergelijk initiatief moet werken. Tot slot worden een aantal mogelijke scenario's voor de concrete implementatie van een centraal huurwaarborgfonds toegelicht, met uitwerking van de doelstellingen en modaliteiten ervan. Dit alles moet resulteren in een duidelijke en doorzichtige analyse die kan dienen als beleidsadvies en als insteek voor de werkgroep "federaal huurwaarborgfonds" opgericht in het kader van de Interministeriële Conferentie Huisvesting. (Zie ook punt 2.2.1.2 "huurwaarborgfonds" en punt 2.5 "samenwerking met de federale overheid")

4) "*Bijdrage voor het Vlaams jeugdbeleidsplan*"

In het Vlaamse Jeugdbeleidsplan wordt verwezen naar het steeds minder toegankelijk worden van de woningmarkt voor jongvolwassenen. In het buitenland wordt vastgesteld dat jongeren steeds langer thuis blijven wonen. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen is daarbij een belangrijke factor, maar ook sociale en culturele factoren spelen een rol. Naar aanleiding hiervan werd een onderzoek opgestart om na te gaan of de trend om langer in de ouderlijke woning te blijven wonen ook in Vlaanderen bestaat, wat hier de aanleidingen voor zijn, en welke impulsen de overheid kan geven om hierop -indien nodig- een antwoord te bieden.

5) "*Woon- en ruimtebehoeften van ouderen*"

De seniorenbevolking vertegenwoordigt een toenemend deel van de Vlaamse bevolking. Het regeerakkoord stelt dat de Vlaamse regering nieuwe woonvormen wenst aan te moedigen. Om de behoeften in te schatten, is het nodig te weten welke types van senioren er zijn en wat hun eigen leefstijl en woonwensen of woonbehoeften zijn. Het onderzoek heeft als doel om de verschillende woonwensen of woonbehoeften, zowel in termen van woningtypes als van locatievoorkeuren, van

ouderen te identificeren en na te gaan hoe hierop een antwoord kan geboden worden vanuit een ruimtelijk aanbodbeleid en het woonbeleid.

Eind 2006 loopt de huidige opdracht van het Kenniscentrum voor een Duurzaam Woonbeleid ten einde. Een overzicht van de resultaten van de onderzoeken zullen in 2007 gebundeld worden in een publicatie en eveneens gepresenteerd worden op een colloquium of studiedag. Daarnaast zullen alle volledige studierapporten afzonderlijk consulteerbaar zijn op de website Bouwen & Wonen.

Wetenschappelijk onderzoek in de toekomst:

Het onderzoeksproject 'Ruimte voor Woonbeleid' loopt stilaan ten einde. De opdracht bestond grotendeels uit de verzameling van nog ontbrekende basisinformatie over wonen en woonbeleid via een grootschalige survey. Deze rijke bron aan informatie zal ook na 2006 de basis vormen voor verder en meer gedetailleerd beleidsondersteunend onderzoek. Via de integratie van alle onderzoeksgegevens en –resultaten in de huisvestingsdatabank van de Cel Onderzoek, wordt gezorgd voor continuïteit en uniformiteit in de gegevensopslag en –overdracht. Gezien de Vlaamse overheid decretaal de opdracht krijgt om de programmatie van sociale woonprojecten op langere termijn (periode van 5 jaar) en tot op gemeenteniveau uit te werken, wordt daarenboven de 5-jaarlijkse actualisering van de gegevens inzake woonbehoeften en woningkwaliteit een noodzaak.

Een gefundeerde raming en prognose van de woonbehoeften in Vlaanderen is een moeilijke oefening, omwille van het grote aantal betrokken factoren en de complexe samenhang en causaliteit van deze factoren. Evenwel is een inzicht in de kwantitatieve behoeften aan (sociale) woningen voor de komende jaren, met onderscheid naar socio-economische groepen, huishoudtypen, graad van verstedelijking, woningkenmerken, ruimtelijke spreiding, gerelateerd aan het kwantitatieve aanbod van woonruimte (leegstaande woningen, nog niet bebouwde gronden in woongebieden e.d.) onontbeerlijk om een degelijke programmatie op te stellen (zie ook punt 2.2.2.1 E “Beleidsmatig investeringsprogramma”).

Daarom is in de tweede generatie erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek ook een “Steunpunt Ruimte en Wonen” opgenomen. Met BBB zijn deze beleidsdomeinen immers samen ondergebracht in het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. Aangezien wetenschappelijk onderzoek rond het thema onroerend erfgoed wordt gevat in het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed, heeft het Steunpunt Ruimte & Wonen als voornaamste taken:

- dataverzameling omtrent wonen en ruimtegebruik en de kwalitatieve verwerking van deze data,
- de monitoring van het woonbeleid en ruimtelijk beleid,
- specifieke kortlopende beleidsondersteunende onderzoeken.

Via de oprichting van een Steunpunt Ruimte en Wonen beoog ik om voor de domeinen wonen en ruimtelijke ordening een kritische massa samen te brengen en hiervoor een zekere mate van stabiliteit en continuïteit te creëren. Het Steunpunt Ruimte & Wonen zal in de periode 2007-2012 mee instaan voor de wetenschappelijke onderbouwing van het woonbeleid. In het eerste werkjaar zal ik het Steunpunt prioritair inschakelen om de ramingen van de sociale woonbehoeften die worden opgesteld door het huidige Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid verder te verfijnen en de opmaak van het beleidsmatig meerjarig investeringsprogramma voor de sociale woonsector door het departement RWO wetenschappelijk te begeleiden.

Naar aanleiding van de resolutie betreffende een tevredenheidsenquête voor sociale huurders (zie bijlage 2) heb ik mijn administratie gevraagd een overzicht op te stellen van reeds beschikbare data en onderzoeksresultaten, evenals van mogelijke onderzoeksmethoden. In 2007 zal worden nagegaan of en hoe hieraan verdere uitvoering kan worden gegeven, in afstemming op de werkzaamheden van het Steunpunt Ruimte en Wonen.

Voor de financiering van het Steunpunt Ruimte en Wonen is een jaarlijks bedrag van 1,2 miljoen euro noodzakelijk. Vanuit beide beleidsdomeinen wordt bijgevolg een jaarlijkse bijdrage van 600.000 euro

vooropgesteld. Aangezien er cofinanciering is voorzien ten belope van 50% vanuit de administratie wetenschapsbeleid, heb ik voor woonbeleid jaarlijks ongeveer 300.000 euro voorzien.

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	1205	uitgaven voor onderzoek	€50.000,00	€1.121.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	1205	Uitgaven voor onderzoek	€50.000,00	€333.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3350	Subsidie aan het steunpunt ruimte en wonen	€300.000,00

3.2 Informatie voor de burger, op maat van de burger

Campagnes:

De nieuwe renovatiepremie en het vernieuwde huursubsidiestelsel zal ik centraal stellen in de voorlichtingscampagnes ten behoeve van het ruime publiek die vanuit het Agentschap Wonen georganiseerd worden. Daarnaast wordt ook blijvend aandacht besteed aan het promoten van de “verzekering gewaarborgd wonen”. Het grootste gedeelte van de communicatiemiddelen zal ik dan ook hieraan besteden. Premiestelsels kunnen immers maar succesvol zijn in de mate dat ze gekend zijn bij het grote publiek.

Analyse van de resultaten van voorgaande campagnes leert dat de verzekering gewaarborgd wonen nog een te klein deel van de potentiële doelgroep bereikt, maar dat anderzijds de campagnes wel vruchten afwerpen, aangezien tijdens en meteen na de campagneperiode telkens een sterke piek in het aantal aanvragen waar te nemen is. Ik streef ernaar om deze belangstelling over een heel jaar blijvend te genereren.

Naast deze premiestelsels zal mijn administratie ook aandacht besteden aan de premiezoekerwebsite en het promoten van de SVK-sector naar eigenaars-verhuurders. Dit laatste in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen. Veel eigenaars blijken immers nog niet bekend met de werking van de sociale verhuurkantoren en de voordelen die de verhuur via een SVK kan bieden.

Publicaties:

Ondanks het toenemende belang van communicatie via het internet, blijven ook papieren informatiedragers een belangrijk element in de communicatie van het departement RWO met de burger. Enerzijds omdat een digitale kloof blijft bestaan bij de bevolking, anderzijds omdat bepaalde soorten informatie nu eenmaal efficiënter verspreid worden met een papieren publicatie. Een belangrijk onderwerp als het nieuwe sociale huurbesluit zal dan ook zeker de nodige toelichting krijgen in een brochure.

Internet:

De website Bouwen & Wonen beperkt zich momenteel nog te veel tot het verstrekken van praktische informatie over bouwen en wonen ten behoeve van particulieren. De site zal dan ook verder uitgebreid worden met meer beleidsmatige informatie van het departement RWO. Ik wil immers niet enkel informeren over het wonen zelf, maar ook over het Vlaamse woonbeleid, en zodoende streven naar een zo volledig mogelijke website over de verschillende aspecten van het Wonen in Vlaanderen.

Ik wil ook werk maken van het optimaliseren van dit digitale informatiekanaal. Proefondervindelijk onderzoek leert immers dat de site, via een breed scala aan zoektermen, nog beter terugvindbaar moet kunnen zijn via zoekmachines. Ook zal het internet in toenemende mate gebruikt worden als bijkomend middel ter ondersteuning van mediacampagnes van het agentschap Wonen-Vlaanderen rond tegemoetkomingen voor particulieren.

Voor premies en tegemoetkomingen blijft www.premiezoeker.be, de website die ik begin 2006 lanceerde, een belangrijk communicatiemiddel. Premiezoeker vertelt gebruikers op welke tegemoetkomingen ze in hun situatie aanspraak kunnen maken. Premiezoeker laat de gebruiker toe om, aan de hand van vragenreeksen, na te gaan of hij in zijn concrete persoonlijke situatie aanspraak kan maken op een of meer tegemoetkomingen van de Vlaamse, provinciale of lokale overheid. Deze applicatie is toegankelijk voor het grote publiek, maar zal ook een nuttig instrument vormen voor intermediaire instanties (gemeenten, woonwinkels, e.a.).

De achilleshiel van het hele systeem is echter de volledigheid en actualiteit van de ingevoerde gegevens. Aan premiezoeker worden dan ook permanent verbeteringen aangebracht. Op inhoudelijk vlak heb ik een redactieteam aangesteld om alle steunmaatregelen rond bouwen, wonen, milieu en inbraakpreventie in het systeem na te kijken en de nog niet opgenomen steunmaatregelen (van de gemeenten die niet in het project zijn ingestapt) aan te vullen. Ik streef ernaar om de premiezoeker tegen begin 2007 te actualiseren, inclusief informatie van alle Vlaamse gemeenten – ook diegene die

begin 2007 te actualiseren, inclusief informatie van alle Vlaamse gemeenten – ook diegene die nog niet in het project zijn gestapt. In 2008 plan ik de volgende stap naar een elektronisch loket, met de ontwikkeling van een digitaal aanvraagformulier.

En vanzelfsprekend zal ik de premiezoeker ook uitbreiden met eventuele nieuwe premies.

Andere:

De jaarlijkse deelname aan een beurs als Batibouw, waar de Vlaamse Overheid zich sinds 2006 als één geheel presenteert (door een samenwerking tussen verschillende administraties), zal een belangrijk kanaal blijven voor informatie van het grote publiek, met name over de premiezoeker, de premies, de leningen en de verzekering gewaarborgd wonen, en in de toekomst ook over de nieuwe renovatiepremie.

3.3 Beter Bestuurlijk Beleid : het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed.

In het kader van BBB (Beter Bestuurlijk Beleid) is het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO)) op 1 juli 2006 in werking getreden. Hieronder schets ik hoe het beleidsdomein RWO administratief wordt georganiseerd.

De beleidsondersteunende taken worden toevertrouwd aan het departement. Het woonbeleid omvat de coördinatie en het uitvoeren van het onderzoek met betrekking tot wonen, de programmatie van het sociaal huisvestingsprogramma en zijn financiële implicaties, evenals de erkenningen van lokale partners in het woonbeleid (SHM's, KV's, SVK's).

De beleidsvoorbereiding inzake ruimtelijke ordening omvat onder meer het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en de conceptuele bijdrage aan het grond- en pandenbeleid. Wat onroerend erfgoed betreft, gaat het voornamelijk om het beleid inzake beschermingen en de daarbij horende budgettaire consequenties.

Alle uitvoerende opdrachten van de drie beleidsvelden, die niet in het departement moeten worden geplaatst, worden ondergebracht in vier intern verzelfstandigde agentschappen zonder rechtspersoonlijkheid (IVA's), met name het agentschap "Wonen Vlaanderen", het agentschap RO-Vlaanderen", het agentschap "Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed" en het agentschap "Inspectie RWO", en één publiekrechtelijk extern verzelfstandigd agentschap (EVA), de "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" (VMSW).

De uitvoerende taken van het beleidsveld wonen die geen betrekking hebben op de realisatie van sociale woonprojecten of op sociale kredietverlening, worden ondergebracht in de IVA Wonen Vlaanderen. De uitvoerende opdrachten met betrekking tot de realisatie van sociale woonprojecten en de gesubsidieerde hypothecaire leningen voor de koop van sociale woningen, worden opgenomen door de EVA "VMSW".

Er wordt geopteerd voor de oprichting van twee strategische adviesraden. Het betreft de strategische adviesraad "wonen", kortweg Vlaamse Woonraad en de strategische adviesraad "ruimtelijke ordening-onroerend erfgoed", kortweg SARO.

In 2007 zal de oprichting van de Vlaamse Woonraad voorbereid worden.

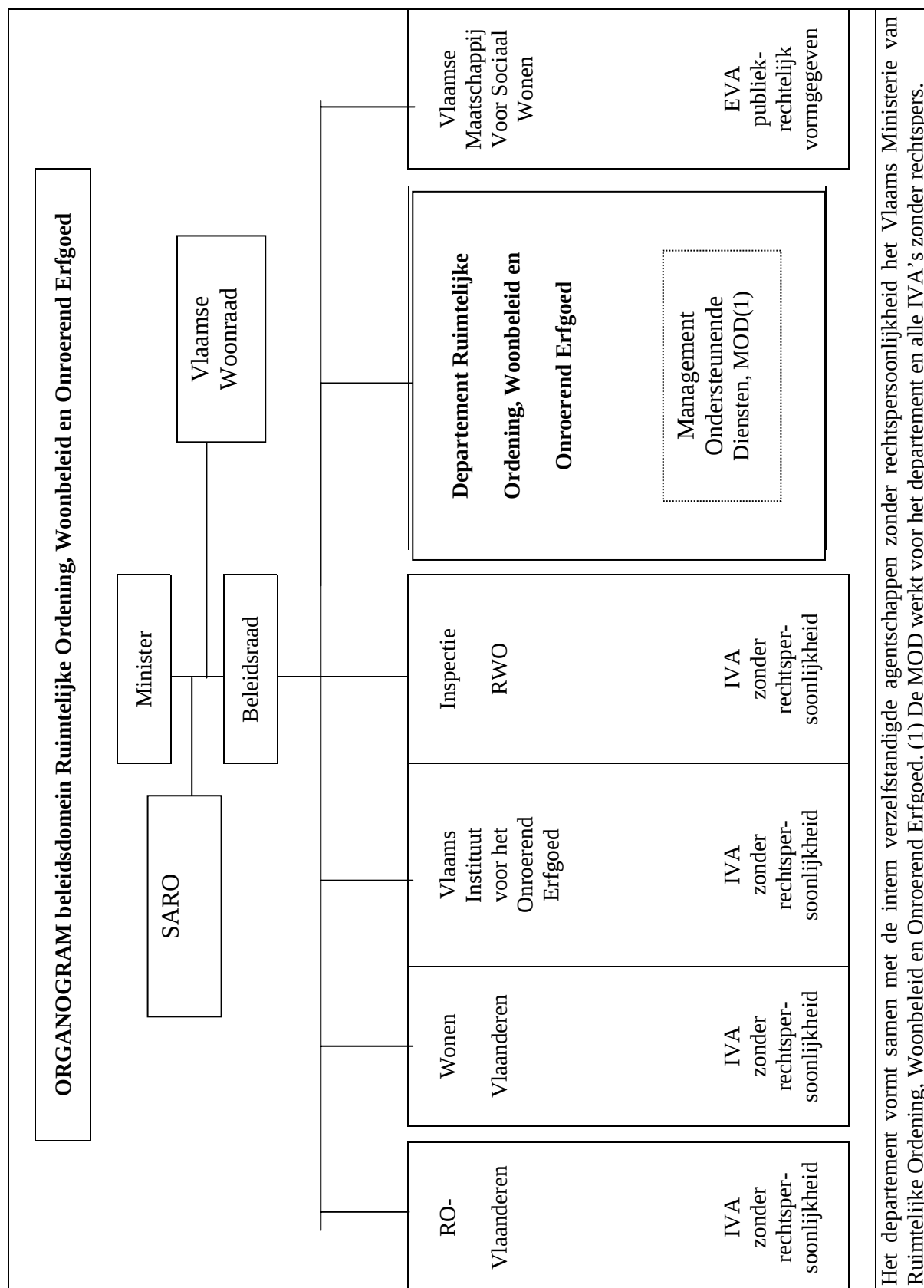
Het departement vormt samen met de intern verzelfstandigde agentschappen en de management ondersteunende diensten (MOD), het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Het ministerie vormt samen met de EVA "VMSW" het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

Bijgevoegd wordt het organogram van het beleidsdomein RWO weergegeven.

Marino KEULEN,

Vlaams minister van binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering



4. BIJLAGEN

4.1 Bijlage 1 : Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de stand van de uitvoering van de beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009. In de linkerkolom staan de beleidsintenties zoals vermeld in de beleidsnota (en het regeerakkoord); de rechterkolom geeft een summiere stand van uitvoering.

Een samenhangend pakket aan maatregelen

1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst

• Een substantiële renovatiepremie	- VAP: inkomensgrens verhoogd in 2006 - Substantiële renovatiepremie: uitvoeringsbesluit in opmaak in 2006, inwerkingtreding voorzien in 2007
• Sociale leningen, sociale koopwoningen en sociale kavels	- VMSW: verhoging maximum ontleenbare bedragen in 2005 en in 2006 - VWF: uitbreiding tot gezinnen met één kind in 2005, verhoging max. verkoopwaarde woning, afschaffen absoluut maximum ontlenningsbedrag - Aansluiting op Premiezoeker eind 2006, rentevoeten VMSW, VWF - studieopdracht in 2006 harmonisering sector
• Kooprecht voor de sociale huurder	- het decreet is goedgekeurd op 15 juli 2005 - uitvoeringsbesluit werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 29 sept. 2006
• Verzekering gewaarborgd wonen	- Aanpassing inkomensgrenzen in 2008 bij herziening verzekering

2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren

De private huurmarkt

• Aanbodbeleid private huurmarkt	- Onderzoeksopdracht opgestart in 2005 en wordt afgerond in najaar 2006
• Huursubsidie	- Uitvoeringsbesluit in opmaak in 2006, inwerkingtreding voorzien in 2007
• Huurwaarborgfonds	- Onderzoeksopdracht opgestart in 2006 en afgerond in najaar 2006
• Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden	- Het SVK-patrimonium groeide met 240 woningen en bedraagt nu 3.032 woningen - 40 erkende sociaal verhuurkantoren in Vlaanderen actief - renovatiepremie verhuurders SVK-woningen, verwerkt in substantiële renovatiepremie: uitvoeringsbesluit in opmaak in 2006, inwerkingtreding voorzien in 2007.
• Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur	- ontwerp van besluit houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden, werd op 7 juli 2006 principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering (meer middelen wegens gestegen werklast) - nieuw besluit houdende de erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten, werd op 10 februari 2006 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering
• Woonbevak	- DAC-regularisatie voorlopige regeling via BVR 16 december 2005. Definitieve regeling in voorbereiding - Studieopdracht uitbesteed in 2006

Sociale huisvesting

• Aanbod sociale woningen	- Monitoring sociale woningen via “vinger aan de pols” - maatregelen ter verkorting doorlooptijden sociale woonprojecten in voorbereiding - meer aanbod door gezamenlijke projecten met privé sector (PPS, CBO, voorbeeldprojecten). Wijziging regelgeving in voorbereiding
• Een gezonde financiële basis voor de sociale huisvestingsmaatschappijen	- financiële meerjarenplanning per maatschappij - wegwerken van schulden uit het verleden en een heroriëntering van verhuursubsidie - een sluitende financiering van nieuwe sociale woonprojecten - nieuw financieringsstelsel in voorbereiding (ééngemaakte financiering) - geleidelijke invoering van enveloppefinanciering
• Sterke huisvestingsmaatschappijen	- maatregelen voor beter beheer - werkafspraken - rationalisatie van werkgebieden - enveloppefinanciering - fusies - operationalisering BBB – RWO (responsabilisering, autonomie...)
• Uitdovende stelsels	- Domus Flandria - Projecten ‘Waltniel’: in de meerjarenbegroting zijn middelen voorzien om het stelsel van huurcompensatie te verlengen (van 15 naar 27 jaar)
• Meer draagkracht voor de sociale huursector : nieuwe sociale huurregeling	- Ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, werd op 8 juni 2006 door de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen aangenomen.
• Participatie van de bewoners	- Ontwerp van kaderbesluit sociale huur in voorbereiding - in 2005 gestart een project ter ondersteuning van de bewonersparticipatie, loopt tot voorjaar 2007
• Energiekorting voor sociale huurders	- specifieke tariefformule voor de levering van gas en elektriciteit aan sociale huurders
• Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting	- minder administratieve lasten door betere toegang tot de Kruispuntbank van de sociale zekerheid

3 Woonkwaliteit

• Woonkwaliteit verbeteren	- grootschalig woningkwaliteitsonderzoek is gestart in 2005, zal beëindigd zijn in 2006
• Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij	- Vlaamse Wooninspectie : toename personeelscapaciteit wordt voorzien in kader van BBB - vernieuwd technisch verslag : besluit goedgekeurd door de Vlaamse regering op 27 januari 2006 - versterkt instrumentarium (o.m. herstellvordering) goedgekeurd op Commissie Wonen op 8 juni 2006 - Begeleidende maatregelen bewoners: in voorbereiding (regelgeving en huursubsidiestelsel)
• Leegstand en het heffingsdecreet	- Uitvoeringsmaatregelen installatie Commissie Leegstand

4 Woonbeleid op maat

• Lokale besturen	- Protocol Interbestuurlijke Samenwerking ondertekend op 19 september 2005 - Evaluatie experimentele projecten in 2006 - Uitwerken van regulier kader in 2007
• Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand	- 25 mio euro extra middelen voor Vlabinvest, regeringsbeslissing 2005 - besluit tot uitbreiding van het werkgebied Vlabinvest, goedgekeurd op de regering van 21 april 2006 - afstemming werking Vlabinvest op beleidsinitiatieven Vlaams -Brabant
• Duurzame en energiezuinige woningen	- bijdrage aan Vlaams Klimaatplan - maatregelen om duurzame sociale huisvesting te bevorderen: typebestek, energieprestatieregelgeving, Huisvesting Herbekeken
• Raakvlakken Wonen – Welzijn	- Denktank Wonen-Welzijn geeft advies over taakafbakening
• Raakvlakken Wonen – Inburgering	- Ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, werd op 8 juni 2006 door de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen aangenomen: eis van taalbereidheid van kandidaat-huurder van een sociale woning

5 Samenwerking federale overheid

• Interministeriële Conferentie Huisvesting	- Werkgroepen in 2006
--	-----------------------

6 Internationaal beleid

• Samenwerkingsovereenkomst Vlaanderen - Zuid-Afrika	- Project sociale woningen in Durban
--	--------------------------------------

Kritische voorwaarden om succesvol te zijn

1 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

	- Survey woningbestand opgestart en resultaten in 2006 - Verdere uitbouw huisvestingsdatabank - Onderzoeksopdrachten afgerond in 2006 : “Verhuring en financiering van sociale woningen”, “Geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid”, “Verhuring en financiering van sociale woningen”, “Lokaal woonbeleid”, “Naar een aanbodbeleid voor de private huursector”, “Centraal huurwaarborgfonds”, “Vlaams jeugdbeleidsplan”, “Woon-en ruimtebehoeften van ouderen” - Steunpunt Ruimte en Wonen : onderzoek in de periode 2007-2012
--	--

2 Informatie voor de burger, op maat van de burger

	- Campagnes, publicaties, evenementen - Website www.bouwenenwonen.be - Contactpunt Wonen
--	--

3 Beter bestuurlijk Beleid : het beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed

	- Het beleidsdomein RWO is op 1 juli 2006 in werking getreden
--	---

4.2 **Bijlage 2 : Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2005-2006**

1. Beleidsbrief Vlaams Woonbeleid. Beleidsprioriteiten 2005-2006. Motie van aanbeveling van de dames Hilde Eeckhout en Else De Wachter, de heer Bart De Wever en de dames Veerle Heeren, Caroline Gennez en Dominique Guns
526 (2005-2006) - Nr. 3 motie van aanbeveling

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief

2. Met redenen omklede motie van de dames Veerle Heeren en Dominique Guns, de heren Bart De Wever en Tom Dehaene en de dames Michèle Hostekint en Hilde Eeckhout tot besluit van de op 27 oktober 2005 door mevrouw Veerle Heeren in commissie gehouden interpellatie tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de uitbreiding van de doelgroep van het Vlaams Woningfonds, de rol van het Vlaams Woningfonds in het woonbeleid en de harmonisatie van de sociale leningen
563 (2005-2006) - Nr. 1 met redenen omklede motie

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.1.2)

3. Resolutie van de heer Carl Decaluwe en de dames Veerle Heeren, Else De Wachter en Dominique Guns betreffende een tevredenheidsenquête voor sociale huurders
619 (2005-2006) – Nr 1 Voorstel van resolutie

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 3.1)

4. Maatschappelijke beleidsnota. Energiearmoede. Motie van aanbeveling van de heren Carl Decaluwe en Bart Martens en de dames Hilde Eeckhout, Veerle Heeren, Vera Van der Borghet en Michèle Hostekint
668 (2005-2006) – Nr. 4

In welke mate er aan deze aanbeveling gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.2.2.6 en 2.4.3)