

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1995-1996

30 OKTOBER 1995

BELEIDSBRIEF

Huisvestingsbeleid

Een leefbaar Vlaanderen, waar het goed is om wonen

Beleidsprioriteiten 1995-1999

ingediend
door de heer Leo Peeters,
Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden,
Stedelijk Beleid en Huisvesting

Met deze beleidsbrief wordt voor de periode 1995-1999 een meer concrete uitwerking gegeven van de basisopties vervat in het regeerprogramma. De brief is de weergave van de visie van de functioneel bevoegde minister en vormt de basis van een debat in het Vlaamse Parlement. In voorkomend geval zullen de uitvoeringsmaatregelen ter goedkeuring aan de Vlaamse regering of het Vlaamse Parlement worden voorgelegd.

INHOUD

	Blz.
DEEL I : SITUATIESCHETS	5
Hoofdstuk 1 : Overzicht van de belangrijkste knelpunten	5
Hoofdstuk 2 : De kentering in het huisvestingsbeleid de laatste jaren	6
Afdeling 1 : Meer sociale woningen	6
Onderafdeling 1 : Inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten	7
Onderafdeling 2 : Het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting	7
Onderafdeling 3 : Het nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvesting	8
Afdeling 2 : Een nieuw systeem van toelagen aan de particuliere bouwers	9
Afdeling 3 : Objectieve toewijzing van sociale woningen	10
Onderafdeling 1 : Controle op de toewijzing	10
Onderafdeling 2 : De toelatings- en inschrijvingsregels	11
Afdeling 4 : De sociale eigendomssector	12
Afdeling 5 : Het ondersteunen van de huurders in de privé-sector	13
Afdeling 6 : Personeel	13
Afdeling 7 : Wetenschappelijk onderzoek	14
DEEL II – BELEIDSINTENTIES VOOR DE VOLGENDE VIER JAAR	14
Hoofdstuk 1 : Naar een nieuwe Vlaamse Wooncode	14
Afdeling 1 : Opzet van het ontwerp van Vlaamse Wooncode	14
Afdeling 2 : Heffingen op leegstand en verkrotting	15
Afdeling 3 : De doelstellingen van het woonbeleid	15
Afdeling 4 : Het bevorderen van de kwaliteit van de woningen	15
Afdeling 5 : Het belang van de planning	16
Afdeling 6 : Het principe van territoriale selectiviteit	16
Afdeling 7 : De rol van de gemeente	16
Afdeling 8 : De sociale woonorganisaties	17
Afdeling 9 : Instrumenten van het woonbeleid	17
Afdeling 10 : De verhuring van woningen in de sociale sektor	17
Afdeling 11 : Verdere werking	18
Hoofdstuk 2 : Het verbeteren van de woningkwaliteit	18
Afdeling 1 : De noodzaak van een renovatiebeleid	18
Afdeling 2 : Een specifiek renovatieprogramma van sociale woningen	18
Afdeling 3 : Een verbeterd premiestelsel voor renovatie van particuliere woningen	20
Hoofdstuk 3 : Het verbeteren van service vanwege de overheid in de huisvestingssector	20
Afdeling 1 : De tussenkomsten voor de particulieren	20
Afdeling 2 : Vereenvoudiging van de procedures voor de subsidies aan de overheidssector	22
Onderafdeling 1 : Probleemstelling	22
Onderafdeling 2 : Voorstellen om de procedures te versoepelen	22

Hoofdstuk 4 : Andere kwalitatieve verbeteringen	23
Afdeling 1 : Organiseren van een architectuurwedstrijd	23
Afdeling 2 : ADL-Clusters en aanpasbaar bouwen	23
Afdeling 3 : Het tegengaan van het onveiligheidsgevoel	24
Hoofdstuk 5 : Meer gericht investeren	24
Hoofdstuk 6 : Sociale Verhuurkantoren en huurdersorganisaties	24
Bijlage 1 : Evolutie van de begroting huisvesting van 1986 tot 1996 (voorstel)	25
Bijlage 2 : Fusies : stand van zaken op 30 september 1995	28
Bijlage 3 : Alle gemeenten met een herwaarderingsgebied	30
Bijlage 4 : Totaal bedrag erkende operaties herwaarderingsgebieden	31
Bijlage 5 : Stadsbeleid en woonproblematiek	32

EEN LEEFBAAR VLAANDEREN, WAAR HET GOED IS OM WONEN

Met deze beleidsbrief heb ik niet de ambitie om een alomvattende situatieschets van de huisvestingssituatie in Vlaanderen naar voor te brengen. Zo kort na mijn aantreden als Vlaams minister voor huisvesting is dat ook niet mogelijk. Net zoals mijn voorganger, Norbert De Batselier, in 1992 bij het begin van zijn termijn heeft gedaan, wil ik met deze beleidsbrief een eerste schets geven van mijn beleidsintenties op het vlak van het woonbeleid.

Het is de bedoeling om aan de hand van deze beleidsbrief een debat te organiseren over welk woonbeleid in Vlaanderen gewenst is. Dit debat zal in eerste instantie gevoerd worden in de bevoegde commissie voor het nieuwe, rechtstreeks verkozen Vlaams Parlement. Maar ook andere instanties die met huisvesting betrokken zijn, zullen worden uitgenodigd om aan dit debat deel te nemen.

Op basis van de resultaten van dit debat zal, n.a.v. de bespreking van de begroting voor 1997, een meer uitgewerkte beleidsbrief worden voorgesteld die vanzelfsprekend aan het Vlaams Parlement zal worden voorgelegd. De resultaten van het wetenschappelijk onderzoek omtrent de woningkwaliteit en de doelgroepen van het huisvestingsbeleid zullen dan worden geïntegreerd in die beleidsbrief.

Ik wens mijn huisvestingsbeleid te kaderen in een lange termijn perspectief. Ik schrijf mij daarom ook uitdrukkelijk in in de beleidlijnen van mijn voorganger. Wel zal ik in sterkere mate het verband leggen met het stedelijk beleid.

De woonproblemen zullen niet in het jaar 2000 opgelost zijn. Ik wens wel dat tegen het einde van deze legislatuur, zoals na de vorige, een forse stap in de goede richting zal gezet zijn. Zeer belangrijk vind ik alvast dat ook het beleid inzake stads- en dorpsherwaardering tot de bevoegdheid van de Vlaamse minister voor Huisvesting behoort.

DEEL I : SITUATIESCHETS

Niemand zal kunnen ontkennen dat op het vlak van het woonbeleid tijdens de voorgaande jaren een aantal belangrijke stappen in de goede richting zijn gezet. Dit neemt niet weg dat Vlaanderen een aantal belangrijke handicaps op het vlak van huisvesting blijft hebben. Op een aantal domeinen is een grote vooruitgang geboekt, maar op een aantal andere zijn de beleidsintenties niet of onvoldoende gerealiseerd.

Vlaanderen kan ongetwijfeld ook een aantal belangrijke troeven op het vlak van de huisvesting voorleggen. Zo is het zeker een pluspunt dat ruim twee derde van de Vlamingen een eigen woning heeft en dat de Vlaming gemiddeld in een vrij grote woning woont.

In wat volgt worden eerst de traditionele knelpunten van de Vlaamse woonsituatie beschreven die de Vlaamse woningmarkt sinds W.O. II typeren, waar-

na de belangrijkste realisaties van de vorige regering worden samengevat.

Hoofdstuk 1 : Overzicht van de belangrijkste knelpunten

Terwijl er voor het geaggregeerde Vlaamse niveau kan worden verondersteld dat de woningvoorraad wellicht voldoende ruim is, dan moet hier aan toegevoegd worden dat dit zeker niet in alle regio's het geval is. Dit geldt vooral voor alle Limburgse arrondissementen en voor de arrondissementen Turnhout, Roeselare, Leuven en Kortrijk. Bovendien tonen de sterke prijsstijgingen in bepaalde regio's zonder kwantitatieve tekorten aan dat zelfs daar de huisvestingsmarkt onder druk komt te staan.

In tegenstelling tot de kwantiteit van de woningvoorraad is het met de kwaliteit van de woningen minder goed gesteld. Ongeveer 15 % van het woningbestand vertoont zware gebreken of is aan vervanging toe. Met betrekking tot de uitrusting van de woning scoort Vlaanderen – alhoewel een duidelijke verbetering merkbaar is – internationaal vrij laag. Hier dient gewezen te worden op het belang van de resultaten van de Volks- en woningtelling 1991. Deze geeft weer dat het uitrustingsniveau van de woningen in Vlaanderen verbeterd is.

In opdracht van mijn voorganger werd een op arrondissementeel niveau representatief staal van ongeveer 8500 woningen getrokken, op basis van door het Rijksregister verstrekte adressen. Deze woningen werden alle uitwendig onderzocht. De methode van het uitwendig kwaliteitsonderzoek heeft het grote voordeel dat men snel met beperkte middelen tot betrouwbare resultaten over de woningkwaliteit kan komen. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de vaststellingen inzake de uitwendige kwaliteit een zeer goede indicatie kan zijn voor de inwendige kwaliteit.

Het rapport van deze survey naar de woningkwaliteit wordt eind 1995 gepubliceerd. Hiermee zal men uiteindelijk terug een zicht krijgen op dit zo vitale aspect in het woonbeleid. De meest recente gegevens over de woningkwaliteit dateren inderdaad al van 1982-1983.

Globaal genomen zijn de behoeften op het vlak van vernieuwbouw veel groter dan deze op het vlak van de nieuwbouw. Er worden ook belangrijke ruimtelijke verschillen vastgesteld. Deze stemmen in belangrijke mate overeen met de verschillen inzake ouderdom van de woningvoorraad. Er zijn de inter- en intra-stedelijke en -gemeentelijke differentiaties met de slechtste woningen in de kernen van vooral de grote steden en de kleine regionale steden.

Voorals Gent en Antwerpen, maar ook Mechelen, Leuven, Aalst, Dendermonde, Brugge en Kortrijk hebben heel wat slechte woningen.

Het overgrote deel van de slechte woningen situeert zich in de privé-huurwoningmarkt.

Wat de betaalbaarheid van de huisvesting in Vlaanderen betreft, is het zo dat de bronnen de zogenaamde "Wet van Schwabe" bevestigen : de hoogste inkomens spenderen in relatieve termen minder aan huisvesting, terwijl de laagste inkomens de hoogste woonquotes vertonen.

Voornoemde bronnen leren ook dat het aandeel van het inkomen dat het gemiddelde gezin aan wonen spendeert, de laatste jaren sterk is gestegen. Dit wekt geen verwondering vermits de prijzen van zowel bouwgronden, koopwoningen, nieuwbouwwoningen als de huurprijzen de laatste 10 jaar globaal sterker zijn gestegen dan de index der consumptieprijzen.

Wat de woonomstandigheden van de verschillende bevolkingsgroepen betreft, blijkt dat, op basis van het beschikbare onderzoeksmateriaal en zonder dat dit veralgemeend kan worden, zich inzonderheid problemen voordoen bij de groep van kansarmen en lage inkomens, huurders, bejaarden, bestaansminimumtrekkers, migranten, grote gezinnen, alleenstaande en éénoudergezinnen. Als specifieke groep kunnen hier ook de personen met een handicap vermeld te worden.

Inzake woonzekerheid komen twee problemen naar voor nl. de problematiek van de particuliere huursector en de sociale verdringing door prijsstijgingen.

Wat de particuliere huursector betreft, kan ook gesteld worden dat, gegeven andere vastgestelde problemen, zoals de verhouding prijs-kwaliteit, de meest kwetsbare bevolkingsgroepen problemen hebben om een goede en betaalbare woning te vinden.

Wat de sociale verdringing betreft wordt dit recent naast de verdringing door grote saneringsoperaties ook geobserveerd in andere, meer suburbane of landelijke regio's of regio's met een specifieke functie (Vlaams-Brabant, Noorderkempen en de kuststreek).

Wat de instrumenten van het huisvestingsbeleid betreft, is het zo dat in de sector huisvesting verschillende stelsels naast mekaar bestaan. In de mate dat er hier specifieke doelstellingen mee worden beoogd, kan dit worden verdedigd, maar het verhindert anderzijds een goed inzicht van de burger in de mogelijkheden om voordelen te bekomen.

Zo bestaat het gevaar dat er onvoldoende op de mogelijkheden ingespeeld wordt.

Hiermee hangt het probleem van inzicht en informatie samen. Regelmatig kan worden geconstateerd dat de reglementering verkeerd begrepen wordt. Bovendien werkt dit vaak ontmoedigend. Dit geldt ongetwijfeld nog in grotere mate voor de particulieren. Soms zijn bepaalde voordelen gewoon niet gekend. Onderzoek in Mechelen heeft aangetoond dat veel particulieren vooral in armere wijken hun woning verbeteren zonder een premie aan te vragen.

Tevens rezen er reeds vanuit verschillende hoeken vragen omtrent de efficiënte werking van de lokale

huisvestingsmaatschappijen. Een hogere efficiëntie zou deze maatschappijen de mogelijkheid geven om hun sociale opdracht beter te realiseren. In dit verband situeert zich ook de problematiek van het komen tot goed leefbare entiteiten.

In dezelfde lijn moet zeker de vraag rijzen of de sociale en maatschappelijke werking van de sociale huisvesting voldoende aanwezig is. Komt de sociale huisvesting in voldoende mate tegemoet aan de sociale categorieën die dit het meest nodig hebben ? Biedt de sociale huisvesting voldoende steun en begeleiding aan de zwakste groepen ?

Een belangrijk probleem is het gebrek aan een permanente, systematische en weloverwogen gegevensverzameling en -verwerking. Wetenschappelijk onderzoek werd gedurende jaren eerder occasioneel uitgevoerd.

Hoofdstuk 2 : De kentering in het huisvestingsbeleid de laatste jaren

Nadat het huisvestingsbeleid, mede ten gevolge van het besparingsbeleid in de jaren '80 en onder invloed van de schuldenlast uit het verleden van de sociale huisvesting, gedurende vele jaren op een laag pitje stond, kwam op het eind van de jaren '80 langzaam een kentering tot stand.

Dit was hoog nodig, gelet op de druk op de huisvestingsmarkt die sterk voelbaar was, vooral bij de laagste inkomens. Zo mag men niet vergeten dat zodra de huurprijzen sterker stijgen dan de index, het beschikbare inkomen van de laagste inkomens die noodgedwongen een beroep doen op de huurmarkt, reëel daalt.

Sinds het aantreden van de vorige minister van huisvesting Norbert De Batselier werd er, ook onder invloed van het signaal van de kiezer, opnieuw veel aandacht en middelen besteed aan het huisvestingsbeleid. Omdat het de ambitie is deze lijn verder te trekken, wordt hierna wat meer aandacht besteed aan de resultaten van dit beleid.

Afdeling 1 : Meer sociale woningen

Zoals blijkt uit Tabel 1 van bijlage 1 waren de investeringen in de sociale huisvesting naar het einde van de jaren '80 naar een historisch dieptepunt gezakt. In 1989 bedroegen deze voor de huuren de eigendomssector van de VHM en het Vlaams Woningfonds samen slechts 7 miljard bf.

Tijdens de jaren '90 stegen deze kredieten opnieuw snel tot bijna 11,5 miljard bf in 1995 (zonder de ruim 30 miljard bf voor het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting). Deze stijging werd vooral gericht op sociale huurwoningen door het nieuwe systeem van inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten, kortweg IKB-projecten genoemd.

Bovendien gebeurde dit voor de bijkomende IKB-kredieten via de gebudgetteerde middelen (1.750 miljoen bf). Omdat de hiervoor in de begroting ingeschreven kredieten niet het maximum investe-

ringsvolume weergeven (zoals voor de andere programma's) maar dit daarentegen gebeurt aan een subsidiepercentage van 60 %, is het resultaat door het hefboomeffect (elke 60 fr. subsidie leidt tot een investering van 100 fr.) nog groter dan uit de cijfers zelf blijkt.

Nog belangrijker is dat, zoals de naam het zelf zegt, deze kredieten voorbehouden zijn voor projecten die én inbreidingsgericht zijn én bestemd voor kansarme buurten.

Onderafdeling 1 : Inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten

De bedoeling van deze "inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten", is om sociale huurwoningen in deze buurten te bouwen waar dit het meest nodig is. Bij de toewijzing van de woningen moet prioriteit verleend worden aan kandidaat-huurders met een laag inkomen (minder dan 450.000 bf) en aan de bewoners van de kansarme buurt.

Inbreiding betekent dan dat het project moet gelegen zijn binnen een bestaande woonkern. Een bestaande woonkern is een gebied dat een woonbestemming heeft, hetzij krachtens een gewestplan (met uitzondering van de woonuitbreidingsgebieden en de reservegebieden voor woonwijken), hetzij krachtens een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, én waar de woningen deel uitmaken van de bestaande bebouwing of er nauw bij aansluiten, overeenkomstig door de minister voor huisvesting bepaalde inbreidingsgerichte normen.

De huidige normen hiervoor zijn :

1. de ligging in een buurt met aaneengesloten bebouwing. Hiervoor wordt de buurtcode van de statistische sectoren van het NIS gebruikt. Statistische sectoren zijn immers buurten die door het NIS werden afgebakend en die een code hebben gekregen in functie van kenmerken zoals aaneengesloten bebouwing ;

2. kleinschaligheid. Dit betekent dat de omvang van het project ten opzichte van de reeds bestaande woonbebouwing klein moet zijn. Als richtlijn wordt gesteld dat de toename van het plaatselijke woningbestand ten gevolge van de realisatie van het project niet meer dan 10 % mag zijn. Het plaatselijke woningbestand is dan het totaal aantal woningen in de wijk (zoals omschreven door het NIS.) ;

3. beschikbaarheid van de primaire voorzieningen. De primaire voorzieningen (voedingszaken, apotheek,...) moeten binnen een redelijke afstand bereikbaar zijn, of op een andere manier beschikbaar zijn voor de toekomstige bewoners van de woningen.

Het kwantitatieve aspect wordt hier dus duidelijk gekoppeld aan sociale, ecologische of maatschappelijke doelstellingen.

Enkel projecten die bestaan uit de realisatie van sociale huurwoningen komen in aanmerking voor subsidie. Dit kan ofwel door nieuwbouw, ofwel

door verbouwing van woningen die minstens 20 jaar oud zijn of van niet-residentiële gebouwen. Bij een verbouwing moet de gemiddelde kostprijs, excl. BTW, van de subsidieerbare verbouwingswerken tenminste 1.250.000 bf per huurwoning bedragen.

Deze IKB-projecten kunnen dan ook al als een eerste aanzet voor het stedelijk beleid worden beschouwd op het vlak van huisvesting. Niet alleen door het richten naar de kansarme buurten, maar ook omdat een apart krediet van 500 miljoen bf. werd ingeschreven speciaal voor projecten in Antwerpen en Gent. Dit krediet werd later nog verhoogd tot nu ruim 723 miljoen bf in het voorstel voor de begroting 1996.

Onderafdeling 2 : Het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting

Naast de verhoging van deze middelen die jaarlijks opnieuw in de begroting zijn voorzien, was er natuurlijk ook het urgentieplan voor de sociale huisvesting, waarvoor de NV Domus Flandria werd opgericht. Dit programma was duidelijk bedoeld als een éénmalige inhaaloperatie om, in antwoord op de steeds afnemende investeringen en de behoeften die steeds groter worden, tegemoet te komen aan de meest acute huisvestingsnoden.

Het belangrijkste doel was om de in de loop van de jaren tachtig opgelopen achterstand in de bouw van sociale woningen, op korte termijn in te halen door het bouwen van ongeveer 10.000 bijkomende sociale woningen.

Initiatiefnemers konden zowel van publieke aard zijn (de VHM en zijn erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, verenigingen van gemeenten en OCMW's), als de privé-sektor. De totale verbintenis machtiging voor het urgentieprogramma is 30,22 miljard bf., te verminderen met de beheersvergoeding van Domus Flandria.

Door het oprichtingsdecreet werden een aantal criteria ingesteld met het oog op de afbakening van de gemeenten waar projecten kunnen uitgevoerd worden. Dit leidde tot een selectielijst van 80 weerhouden gemeenten.

Vermits er meer projecten werden ingediend dan er gefinancierd konden worden, moest er uiteindelijk geselecteerd worden. Hierbij werd, naast de specifieke doelstellingen van het programma, rekening gehouden met de regionale spreiding en de specifieke behoeften van de gemeenten waarvoor projecten werden ingediend. Het technisch en administratief onderzoek en de beoordeling van de ingediende projecten leidde uiteindelijk tot de opstelling van een prioritaire lijst met 264 projecten, goed voor 9.827 woningen. Daarnaast bestaat er ook nog een reservelijst.

Dit programma kent thans zijn uitvoering en het is dan ook vooral zaak om dit nu administratief zo spoedig mogelijk af te werken. Van de 264 dossiers op de prioritaire lijst zijn er thans reeds 252 principieel gemachtigd door de Vlaamse minister van huisvesting. Na de principiële machtiging dienen alle dossiers nog definitief gemachtigd te worden.

De definitieve machtiging wordt pas gevraagd nadat de aanbesteding werd gehouden, de gunning heeft plaatsgevonden, de werken zijn gestart.

Op het terrein is Domus Flandria al in grote mate in uitvoering. Zo waren er op 31 augustus 1995 al 2.833 woningen opgeleverd, zijnde 30 % van het totale Domus Flandria-programma. Het gaat hierbij om 77 projecten. 36 daarvan, goed voor 1.172 woningen (12 %) waren reeds eind 1994 voltooid. Van de op einde augustus 1995 voltooide 2.833 woningen werden er 40 % gerealiseerd door de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, 10 % door gemeenten, OCMW's of intercommunale verenigingen en 50 % door de privé-sector.

Bij Domus Flandria verwacht men dat in de loop van het tweede halfjaar 1995 nog 46 projecten zullen worden opgeleverd, samen goed voor 1.598 woningen :

- 429 woningen (17 projecten) door lokale sociale huisvestingsmaatschappijen ;
- 227 (11 projecten) door gemeenten, OCMW's of intercommunales ;
- 421 (18 projecten) door privé.

Eind 1995 zouden zo al 4.040 woningen van het totale Domus Flandria-programma zijn voltooid.

De voor 1996 voorziene opleveringen zien er als volgt uit :

In totaal 98 projecten, samen 3.835 woningen, waarvan

- 58 projecten – 2.247 woningen door lokale sociale huisvestingsmaatschappijen ;
- 24 projecten – 464 woningen door gemeenten OCMW's of intercommunales ;
- 18 projecten – 1097 woningen door de privé-sector.

Dit betekent dat eind 1996 reeds 7.875 woningen van het urgentieprogramma moeten opgeleverd zijn.

Uit de ervaringen die opgedaan werden in de loop van de uitvoering van het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting, zullen de nodige conclusies getrokken worden voor het verbeteren en versnellen van de huidige subsidieprocedures, die gangbaar zijn in de sociale huisvestingssector (zie ook deel II)

De resultaten van de evaluatiestudie die over het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting gemaakt wordt, dienen verzilverd en geconcretiseerd te worden naar het beleid toe. Er moeten ook lessen getrokken worden als er iets fout is gelopen in Domus Flandria.

Onderafdeling 3 : Het nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvesting

Eén van de eerste concretiseringingen ingevolge de analyse van het urgentieprogramma is het uitwer-

ken van een nieuw financieringssysteem voor de klassieke investeringen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Hierbij werd afgestapt van de debudgetteringssystemen en werden ook de termijnen sterk ingekort.

Dit nieuw financieringssysteem werkt dus niet meer met leningsmachtigingen zoals voorheen maar met een budgettair ingeschreven partiële subsidie van 69 % voor de sociale huursector en 28 % voor de sociale eigendomssector.

Hiermee wordt naar de toekomst toe afgerekend met één van de belangrijkste problemen voor de sociale huisvesting, nl. de lasten van het verleden. Deze zullen in de toekomst dus niet meer aangroeien en worden dus beter beheersbaar. De invoering van dit nieuwe systeem in 1994 ging trouwens gepaard met een belangrijke verhoging van de kredieten. De investeringsmogelijkheden van de VHM werden zowel voor de huur- als voor de eigendomssector verhoogd van 1.890 miljoen fr. in 1993 naar 2.212,9 miljoen fr. in 1994. (zie ook bijlage 1).

Daarnaast moet zeker vermeld worden dat sinds de begroting van dit jaar de afbetalingen voor de lasten van het verleden voor de sociale huisvesting (o.a. aan het ALESH) niet meer op de begroting huisvesting staan. Deze worden nu samen met andere directe en indirecte schulden samen beheerd door de minister bevoegd voor financiën. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een al lang geuite verzuchting uit de sociale huisvestingssector.

Met het op 6 juli 1994 door de toenmalige Vlaamse regering goedgekeurde nieuwe financieringssysteem werden naast de debudgettering nog twee andere kritieken op de sociale huisvesting aangepakt. Een eerste belangrijke kritiek op de sociale huursector was vooreerst dat de sociale huurwoningen vaak niet meer betaalbaar waren voor de laagste inkomens. Deze kritiek gold vooral voor de nieuwgebouwde sociale huurwoningen. Oudere sociale huurwoningen daarentegen zijn vaak zeer goedkoop. Zo kwam een zeer belangrijke doelgroep, met name de laagste inkomens, onvoldoende aan zijn trekken in nieuwgebouwde sociale woningen.

Dit probleem werd aangepakt door de invoering van een systeem van progressieve annuïteiten. In grote lijnen komt dit erop neer dat de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen de eerste twee jaar slechts een lage annuïteit van 2,5 % (waarin zowel een aflossings- als een renteaandeel zit) van het ontleende bedrag betalen. Vroeger was dit 3,25 %. Dit startpercentage wordt vanaf het derde jaar jaarlijks langzaam verhoogd. Dit moet de sociale huurprijs voor de laagste inkomens opnieuw beter betaalbaar maken, ook voor recent gebouwde sociale huurwoningen.

Een tweede belangrijke kritiek sloeg op het feit dat er geen verschil gemaakt werd tussen sociale huisvestingsmaatschappijen met veel arme huurders en die met relatief rijkere huurders. Nochtans ontvangen de "armere" huisvestingsmaatschappijen minder inkomsten. Ook het toenmalig Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid had hier-

op eerder gewezen ; het urgentieplan voor de sociale huisvesting hield er trouwens wel rekening mee.

Daarom wordt in het nieuwe financieringssysteem ook rekening gehouden met het gemiddeld inkomen van de sociale huurders van de huisvestingsmaatschappij. Dat gebeurt in twee richtingen : er werd een systeem van verminderingen van de kostprijs van de financiering van de bouw van sociale woningen voor sociale huisvestingsmaatschappijen met veel lage inkomens ingevoerd. Naast deze verlagingen werd er ook voor geopteerd om voor huisvestingsmaatschappijen met relatief veel hogere inkomens verhogingen van de annuïteiten in te voeren. Er wordt wel een tussengroep ingesteld die noch verhogingen noch verlagingen van de kostprijs van de bouw van sociale huurwoningen krijgt.

Afdeling 2 : Een nieuw systeem van toelagen aan de particuliere bouwers

Bij het aantreden van de vorige Vlaamse regering in 1992 waren de premie- en toelagenstelsels voor particulieren aan heel wat kritiek onderhevig.

Deze kritiek uitte zich op 3 vlakken :

- a) de ingewikkeldheid van de reglementering en de procedures ;
- b) laattijdige uitbetaling van de premies ;
- c) de doelmatigheid van de premies.

Rekening houdend met al deze elementen werd een nieuw premie- en toelagenstelsel op punt gesteld, met de volgende doelstellingen :

- a) het aantal stelsels moest verminderd worden. De huisvestingspremies, stads- en dorpsvernieuwingspremies in herwaarderingsgebieden, verwervingspremies in woonnoodgebieden, met telkens een deeloperatie, bouw, koop en sanering of renovatie, werden in april 1993 teruggebracht tot één stelsel van tussenkomst in de last van de hypothecaire lening voor de bouw, koop of renovatie van een woning.

Aangezien mensen met een laag inkomen, bejaarden en personen met een handicap, vaak geen hypothecaire lening afsluiten om hun woning in goede staat te onderhouden of aan te passen aan hun noden, diende een stelsel behouden te worden met een éénmalige premie die op een zo eenvoudig mogelijke manier kon aangevraagd worden (de verbeterings- en aanpassingspremie) ;

- b) de premies werden in het verleden steeds uitbetaald nadat de werken grotendeels of zelfs volledig waren uitgevoerd. Deze situatie stelde zich het scherpst bij de sanering of renovatie van de woningen waar alle werken eerst uitgevoerd moesten zijn en meteen de investering volledig door de aanvrager moest geprefinancierd worden.

De overschakeling van een systeem van premie naar een systeem van tussenkomsten in de leningslast, bood het voordeel dat de gewesttussenkomst kon betaald worden vanaf het ogenblik dat de aanvrager deze ook daadwerkelijk nodig had, nl. de dag dat hij zijn lening begon af te lossen.

Wat de éénmalige premie betreft, diende een systeem gevonden te worden, waarbij tussen het ogenblik van de aanvraag en de uitbetaling van de premie, zo weinig mogelijk tijd verliep ;

- c) tot slot was er het probleem van de doelmatigheid van de premies, namelijk de vraag of de premies wel terecht kwamen bij de mensen die daadwerkelijk een tussenkomst van de overheid nodig hebben.

Zo was er de kritiek dat grote tot zelfs zeer grote woningen werden betoelaagd en dat het toelagenstelsel de stadsvlucht in de hand zou werken. Om die reden werd opnieuw teruggegrepen naar de oorspronkelijke tekst van de Huisvestingscode en werd het begrip bescheiden woning duidelijker gedefinieerd, nl. door het volume voor de nieuwbouwwoningen te verlagen en een drempel in te voeren voor het kadastraal inkomen voor koop- en renovatiewoningen. Bovendien werden een aantal achterpoorten in de reglementering gesloten die het oneigenlijk gebruik van de premiestelsels moesten tegengaan, voornamelijk op het vlak van het inkomen.

Ook het stelsel van de éénmalige premie werd zodanig opgebouwd, dat het ten goede komt van degenen die het effectief, gelet op hun inkomen, moeilijk hebben om een woning aan te passen of te renoveren.

Deze denkoefening heeft dus geleid tot twee besluiten :

– het besluit van 18 december 1992 tot instelling van een verbeterings- en aanpassingspremie voor woningen ;

– het besluit van 3 februari 1993 tot instelling van een tussenkomst in de last van de hypothecaire lening voor de bouw-, koop- of renovatie van een woning.

Eén jaar na het in voege treden – op 1 april 1993 – van de nieuwe toelagenstelsels werden zij aan een grondige evaluatie onderworpen.

Er werd vastgesteld dat het aantal aanvragen voor een tussenkomst in de leningslast voor nieuwbouwwoningen maar vooral voor de renovatie van woningen gevoelig onder het geraamde aantal aanvragen zat. Voor het kopen van woningen, voornamelijk in de openbare sector, waren de ramingen exact.

Voor de nieuwbouwwoningen had het kleiner aantal aanvragen vooral te maken met de conjunctuur en met de verlaging van het bouwvolume dat door de administratie verscherpt werd gecontroleerd.

Voor de renovatie van woningen werd vastgesteld dat de kandidaat- verbouwers zich voornamelijk behielpen met eigen middelen om de verbouwing te financieren, wat meteen ook tot gevolg had dat het aantal verbeterings- en aanpassingspremies voor woningen, in oorsprong onderschat was.

Daarom werden een aantal wijzigingen doorgevoerd die in werking traden op 1 juli 1994. Een eerste wijziging van de reglementering zorgde er voor

dat de tussenkomsten voor de bouw en koop van een woning met 10 % verhoogd werden. Een nog sterkere impuls werd gegeven voor de renovatie van woningen, ook in bijzondere gebieden zoals de herwaarderingsgebieden en de woonnoodgebieden. De tussenkomsten hiervoor werden daarom met 50 % verhoogd. Een andere wijziging is dat de inkomensgrens werd opgetrokken tot 1,2 miljoen om iedereen die budgettaire problemen heeft om zijn woning te verwerven, te helpen bouwen of renoveren.

Afdeling 3 : Objectieve toewijzing van sociale woningen

Onderafdeling 1 : Controle op de toewijzing

Uit een onderzoek was gebleken dat de toewijzing van sociale huurwoningen zeker niet altijd volgens de regels gebeurde.

Volgens het onderzoek van het Bestuur Huisvesting dat liep in 1990 en 1991, waarbij 119 sociale huisvestingsmaatschappijen werden bezocht, gebeurde de toewijzing bij 44 (37 %) van deze huisvestingsmaatschappijen ongeveer conform de reglementering.

Bij 31 (26 %) maatschappijen werd duidelijk geconstateerd dat de reglementering niet werd gevolgd. Bij 41 (34 %) maatschappijen bleek een controle onmogelijk omdat zij geen uitgebreid register van de kandidaten bijhield, alhoewel dit wordt voorgeschreven door de reglementering. Bij deze laatste groep kunnen dus ook ernstige vragen gesteld worden. Tenslotte waren er 3 maatschappijen waarvan de toewijzing niet kon worden geëvalueerd, om diverse redenen.

Om de controle op de toewijzingspolitiek van de sociale huisvestingsmaatschappijen te verbeteren, werd er werk gemaakt van een opwaardering van het statuut en de opleiding van de VHM-commissarissen die in eerste lijn instaan voor het opvolgen van het beleid van de plaatselijke maatschappij.

Om te beginnen werd het initiatief genomen om een aantal VHM-commissarissen die niet langer meer in de functie waren geïnteresseerd of die hun werk niet naar behoren deden, te laten vervangen. Op voorstel van het college van Secretarissen-generaal werden ambtenaren van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap aangesteld als VHM-commissaris bij in totaal 75 erkende vennootschappen. Bij besluit van 19 mei 1993 benoemde de Vlaamse regering 46 nieuwe commissarissen. In een tweede ronde, op 24 november 1993, werden er daar nog eens 29 aan toegevoegd.

De functie van commissaris wordt voor het eerst in de tijd beperkt. De erkenning gebeurt nl. voor periodes van 6 jaar, hernieuwbaar na een grondige evaluatie. De erkenning van reeds vroeger aangestelde, positief geëvalueerde commissarissen werd bevestigd voor drie jaar. Het gaat hierbij meestal om nog federale ambtenaren. Het is de bedoeling om deze binnen 3 jaar te vervangen door Vlaamse ambtenaren. Op die manier wordt vermeden dat over de erkenning van alle VHM-commissarissen tegelijk moet beslist worden.

Omdat de nieuw aangestelde commissarissen doorgaans weinig vertrouwd zijn met de specifieke reglementering voor de sociale huisvesting, heeft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij een specifiek opleidingsprogramma uitgewerkt. De VHM heeft de opdracht om de commissarissen dan ook verder van nabij te begeleiden in hun opdracht.

Ook werden alle commissarissen duidelijk gewezen op het belang van hun controletaak, vooral inzake de correcte toewijzing van sociale woningen. De VHM-commissaris is ook de verbindingsfiguur tussen de VHM en de lokale huisvestingsmaatschappij. Hij of zij heeft bovendien ook een belangrijke taak in het beantwoorden van vragen of klachten van (kandidaat-) huurders.

In 1994 en 1995 werd de vervanging van slecht functionerende of weinig geïnteresseerde VHM-commissarissen, die in 1993 was begonnen, voortgezet. De aanstellingsprocedure is identiek gebleven : het College van Secretarissen-generaal draagt voor iedere openvallende betrekking één kandidaat voor, die gerecruteerd wordt uit het personeelsbestand van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De VHM-commissaris wordt na een onderzoek van de voordracht, aangesteld door de Vlaamse regering.

De VHM-commissaris dient tweemaal per jaar een rapport op te stellen ten behoeve van de Vlaamse huisvestingsmaatschappij over het toewijzingsbeleid van de lokale sociale huisvestingsmaatschappij. Uit een evaluatie van de eerste rapporten blijkt dat de huisvestingsmaatschappijen de regeling, die werd ingevoerd bij het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 doorgaans goed navolgen en dat het merendeel van de VHM-commissarissen zich behoorlijk van hun taak kwijten.

Wanneer er ondanks de grotere controlebevoegdheid van de VHM-commissarissen toch nog onregelmatigheden worden vastgesteld, wordt de commissaris er uitdrukkelijk op gewezen de controle naar behoren uit te voeren. Wanneer de commissaris ondanks deze instructies in gebreke blijft, krijgt hij een negatieve evaluatie, die uiteindelijk zal leiden tot een vervanging, indien geen verbetering optreedt.

De meer recente vervangingen van VHM-commissarissen zijn vnl. het gevolg van vrijwillige ontslagen en dit om diverse redenen : gebrek aan interesse, professionele bezigheden, onverenigbaarheden met andere functies enz. Om de continuïteit van het toezicht te vrijwaren, wordt in een overgangsfase voorzien : de ontslagnemende commissaris wordt verzocht om de functie te blijven waarnemen tot de Vlaamse regering een nieuwe commissaris aanstelt.

Vanuit een grote bekommernis voor een behoorlijk toewijzingsbeleid, zal de Vlaamse regering de huidige organisatie van het toezicht kritisch blijven evalueren en, indien dit nodig mocht blijken, alternatieve vormen van toezicht uitwerken, waarin hogere eisen kunnen worden gesteld aan de VHM-commissarissen, niet enkel wat de controlebevoegdheden, maar ook wat de algemene ondersteuning van de lokale huisvestingsmaatschappij

betreft. Als dat blijkt nodig te zijn, zal een meer professionele ondersteuning van de VHM-Commissarissen worden overwogen.

In elk geval dient er voldoende aandacht te worden besteed aan de opleiding en bijscholing van de VHM-Commissaris. De VHM organiseert daarvoor op regelmatige tijdstippen informatiedagen over de verschillende aspecten van de uitoefening van de functie en de werking van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Onderafdeling 2 : De toelatings- en inschrijvingsregels

Het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 stelt een inkomens- en een eigendomsvoorwaarde vast voor de inschrijving als kandidaat-huurder en de toelating tot een sociale woning.

Dit besluit voorziet dat een kandidaat-huurder slechts tot een sociale woning kon worden toegelaten als zijn inkomen in het referentiejaar onder de daarin gestelde grensbedragen bleef. Door een technische fout kon men de kandidaat-huurder wiens inkomen in het referentiejaar hoger lag, maar in het jaar van de toewijzing weer daaronder was gedaald, niet toelaten. Deze fout werd rechtgezet door het wijzigend besluit van de Vlaamse regering op 8 maart 1995.

De eigendomsvoorwaarde, die door het besluit van 29 september 1994 werd opgelegd, heeft aanleiding gegeven tot een groot aantal vragen om afwijkingen omdat deze verstrengde voorwaarden in een aantal gevallen tot sociale problemen leidde. Het betrof voornamelijk toewijzingen van de enige woning aan één van de echtgenoten na een echtscheiding en gedwongen verkopen die de eigenaar niet of nauwelijks tot voordeel strekten en tot acute huisvestingsproblemen aanleiding gaven, zoals de verkoop na faillissement of na gerechtelijke verkoop op verzoek van een hypothecaire schuldeiser.

Het besluit van 29 september 1994 voorzag daarom in de mogelijkheid om op een makkelijke manier afwijkingen te vragen. Gelet op het groot aantal gevraagde afwijkingen zal onderzocht worden of zich hier een wijziging van het besluit van 29 september 1994 opdringt of dat dit kan worden opgelost door het opstellen van algemene richtlijnen ter zake.

Wellicht het belangrijkste instrument bij het toezicht op het toewijzingsbeleid van een huisvestingsmaatschappij is het register van de kandidaat-huurders.

Het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 verplicht iedere lokale sociale huisvestingsmaatschappij twee registers bij te houden : één uitgebreid register, dat alle gegevens bevat waarmee de huisvestingsmaatschappij moet rekening houden bij de toekenning van een sociale huurwoning en een beknopt register dat de toewijzingen vermeldt en ter inzage ligt van alle kandidaat-huurders. De VHM-commissaris controleert de conformiteit van de beide registers.

De vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisatie en de controle van de registers werden, op voorstel van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, door de Vlaamse regering vastgesteld bij het besluit van 6 april 1995.

De kandidaatstellingen worden chronologisch en doorlopend ingeschreven in een beknopt register, dat door de VHM ter beschikking wordt gesteld. De VHM-commissaris is gehouden om iedere pagina van dit register te paraferen.

Indien een lokale huisvestingsmaatschappij gebruik wenst te maken van een geïnformatiseerd register, dient ze hiervoor de toestemming van de VHM te vragen. Het register moet maandelijks worden afgedrukt en geparafeerd door de VHM-commissaris.

Normalerwijze geldt een inschrijving in dit register voor het gehele woningbestand van een huisvestingsmaatschappij, maar de huisvestingsmaatschappij kan aan de VHM machtiging vragen om een register per wijk of gemeente bij te houden. Een inschrijving in een dergelijk register geldt slechts voor de wijk of de gemeente waarop het register betrekking heeft.

De registers moeten op hun eenvoudige vraag ter beschikking worden gesteld van de VHM-commissaris, de gemachtigde van de VHM of de Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting. De registers moeten ten minste één dag per week ter inzage liggen van de kandidaat-huurders, die hiervan op de hoogte dienen te worden gebracht.

De bestaande registers moeten voor 1 oktober 1995 volledig worden geactualiseerd. Alleen de kandidaat-huurders die nog voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden worden ingeschreven in een nieuw register met behoud van hun oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

De kandidaat-huurders die werden geschrapt, kunnen zich opnieuw inschrijven wanneer ze weer aan de voorwaarden voldoen. Ze nemen dan de rang in op de datum van hun nieuwe inschrijving. Zowel de kandidaat-huurders die in het nieuwe register worden ingeschreven, als de kandidaat-huurders die worden geschrapt, worden hiervan op de hoogte gebracht.

Een eerste algemene actualisatie is op dit ogenblik in principe afgerond. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hiervoor volgens het besluit van de Vlaamse regering van 6 april 1995 elke kandidaat-huurder aanschrijven met een standaard antwoordformulier. De kandidaat-huurder moet dit binnen één maand na datum van de brief terugzenden.

Wanneer de brief onbestelbaar terugkeert, moet de huisvestingsmaatschappij navraag doen bij de gemeente waarin het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder gelegen is en desgevallend een tweede brief versturen. Indien een kandidaat-huurder niet heeft geantwoord op de eerste brief, moet nog een herinneringsbrief worden verstuurd. De kandidaat-huurder beschikt dan nogmaals over veertien dagen om te antwoorden. De rechten van

de kandidaat-huurder worden op deze wijze afdoende beschermd.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 voorziet ook de tijdstippen voor de toekomstige algemene actualisaties van de registers. Vanaf 1997 worden de registers om de twee jaar, meer in het bijzonder in het eerste semester en uiterlijk vóór 30 juni geactualiseerd. De kandidaat-huurders, die nog aan de voorwaarden voldoen, krijgen op dat ogenblik een nieuw volgnummer maar behouden hun oorspronkelijk chronologisch inschrijvingsnummer.

Tussen twee algemene – tweejaarlijkse – actualisaties is enkel een beperkte actualisatie mogelijk. Deze actualisatie blijft beperkt tot de kandidaat-huurders die niet meer aan de voorwaarden voldoen op het ogenblik van de toewijzing van een woning, de kandidaat-huurders die niet schriftelijk reageren op een tweede aanbod en de kandidaat-huurders die zelf om de schraping verzoeken. De huisvestingsmaatschappijen mogen op geen enkel ander tijdstip kandidaat-huurders uit de registers schrappen, om welke reden dan ook. Alle gegevens met betrekking tot een geschrapte kandidaat-huurder dienen door de maatschappij te worden bijgehouden.

Ook de type-huurovereenkomst die moest worden toegepast in de sociale huursector is licht aangepast. Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 bepaalt dat de sociale huurwoningen enkel mogen verhuurd worden op basis van een huurovereenkomst die door de Vlaamse regering zou worden vastgesteld. Dit gebeurde eveneens bij besluit van de Vlaamse regering van 6 april 1995.

Deze type-huurovereenkomst bevat een aantal bepalingen die inherent zijn aan het sociale huurstelsel, zoals dit door het besluit van 29 september 1994 wordt geregeld. Zo bevat het o.m. een uitdrukkelijke verklaring van de huurder met betrekking tot de eigendomsvoorwaarde, wordt de samenstelling van het gezin op het ogenblik van de ondertekening nauwkeuriger vastgesteld en wordt de huurder ook contractueel verplicht om iedere wijziging in de oorspronkelijke samenstelling van het gezin binnen de maand aan de maatschappij mee te delen. De contractuele bepalingen inzake de huurprijs zijn vanzelfsprekend gebaseerd op de reglementair vastgestelde huurprijsberekening.

Krachtens het huurstelsel vastgelegd door het besluit van 29 september 1994 moeten de huurprijzen van de sociale woningen worden herzien op 1 januari 1996. De herziening is tweeledig en omvat een algemene en een individuele herziening van de huurprijs.

De algemene herziening heeft betrekking op de actualisering van de kostprijzen van de woninggroepen op basis van de actualisatiecoëfficiënten en de eventueel daaruit voortvloeiende aanpassing van de basishuurprijzen van de woningen. De actualisatiecoëfficiënten werden vastgesteld bij ministerieel besluit van 7 augustus 1995.

De individuele herziening heeft betrekking op de aanpassing van de huurprijs aan het inkomen van 1993, aanslagjaar 1994 en de gezinssamenstelling van iedere huurder op 1 januari 1996.

De nieuwe basishuurprijs en de aangepaste normale huurwaarde mogen slechts worden toegepast na goedkeuring door de VHM. Verhogingen van meer dan 10 % moeten door de Raad van Bestuur van de VHM worden goedgekeurd.

Afdeling 4 : De sociale eigendomssector

Om ook de sociale eigendomssector de mogelijkheid te geven zich verder te ontplooiën, werd in 1994 het initiatief genomen om de bestaande stelsels voor sociale leningen via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds, van de Grote Gezinnen te actualiseren.

Een actualisatie van de betreffende stelsels drong zich ook om andere redenen op. Zo moest de bestaande reglementering hoogdringend aangepast worden aan de bepalingen van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992 ; bovendien was er de algemene beleids optie om de reglementeringen maximaal op mekaar af te stemmen, wat ook hier enkele ingrepen nodig maakte.

Daarom werd de geldende reglementering voor de sociale leningen van de VHM en het Vlaams Woningfonds aangepast. Naast enkele technische ingrepen werd beslist tot het optrekken van de maximum-inkomensgrens voor kandidaat-ontleners tot 1,2 miljoen frank.

Met deze maatregelen wordt de inkomensgrens voor alle steunmaatregelen aan de eigendomsverwerving op dit niveau gebracht : voor de tussenkomsten in de last van de hypothecaire leningen voor de eigendomsverwerving via Domus Flandria, voor de sociale leningen van zowel de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als van het Vlaams Woningfonds.

Een gevolg van deze gewijzigde reglementering is o.a. dat de VHM-leningen met het oog op eigendomsverwerving goedkoper worden, vooral voor de lagere inkomens, zodat mensen die vandaag moeite hebben om een woning aan te kopen, het een stuk makkelijker krijgen als ze een sociale lening van de VHM krijgen.

Daarnaast wordt met deze voorstellen de optie om te bouwen met respect voor de open ruimte gestimuleerd : bouwen of kopen van woningen in gesloten of half-open bebouwing wordt financieel beloond met een lagere rentevoet. Hetzelfde geldt in nog sterkere mate voor renovatie- en saneringsverrichtingen. Het is evident dat deze heroriëntering ook van belang is voor het stedelijk beleid.

Deze maatregel heeft duidelijk succes. Terwijl de VHM eigendomssector vroeger zeer veel problemen had om haar door de Vlaamse minister van huisvesting opgelegd gedeelte van 40 % krotbestrijding te halen, moest de VHM nu al twee keer beslissen om haar aandeel saneringsleningen aan individuele ontleners te verhogen.

Afdeling 5 : Het ondersteunen van de huurders in de privé-sector

Het is beleidsmatig gezien zeer belangrijk dat er maatregelen komen ten voordele van de huurders op de privé-markt. Zoals al eerder werd gesteld, kan het overgrote deel van de slechte woningen gesitueerd worden in de privé-huurwoningmarkt. Het Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid raamt in de studie "Structurele implicaties van een sociaal beleid inzake huisvesting" (februari 1992) dat van de doelgroep zoals die in deze studie werd gedefinieerd (een inkomen tot 300.000 frank) en die op 410.000 huurdersgezinnen werd geraamd, er 300.000 huurdersgezinnen of 73 % in de privé-huurwoningmarkt woont. Het tekort aan goede woningen is wellicht vooral bij deze groep geconcentreerd.

De vorige regering nam in dit verband enkele beslissingen. Vooreerst werd in 1992 het 25 jaar oude stelsel van installatie- en huurtoelage sterk verbeterd.

Door het nieuwe stelsel wordt de huursubsidie gekoppeld aan het inkomen en aan de te betalen huurprijs van de nieuw betrokken woning. Het maximumbedrag van de toelage werd verhoogd van 3.000 frank tot 5.000 frank. De subsidiëringstermijn werd verlengd van 6 jaar tot 15 jaar en is onbeperkt in tijd voor bejaarden.

Bovendien werd de doelgroep in belangrijke mate uitgebreid. De toelage werd vroeger enkel verleend als bejaarden hun onaangepaste woning of als krotbewoners hun ongezonde woning effectief verlieten. Nu kunnen ze eveneens een toelage krijgen nadat de woning aangepast of verbeterd werd. Daarnaast komen gehandicapte personen en daklozen in aanmerking voor toelagen.

Een belangrijke vraag in dit verband is dan ook hoe de overheid de privé-woningmarkt kan inschakelen voor sociale verhuring, als ze niet alleen wil terugvallen op het verlenen van toelagen.

Ervaring ter zake bestaat, nl. bij de Sociale Verhuurkantoren of SVK's. Gegroeid vanuit het Welzijns- en opbouwwerk, beogen de SVK's het huren of aankopen van woningen op de privé-markt, om die daarna te verhuren aan hun sociaal doelpubliek. Daarnaast bieden ze hun doelgroep huurbemiddeling en woonbegeleiding aan.

Wanneer men op experimentele basis wil onderzoeken hoe de privé-markt kan betrokken worden bij de huisvesting van de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, lijkt het aangewezen samen te werken met de SVK's.

Hieromtrent werd dan ook in 1992 met een aantal SVK's een conventie afgesloten. Die loopt over drie jaar, met een jaarlijkse evaluatie na rapportering. Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) fungeert hierbij als centrale coördinatiecél. De totale tegemoetkoming van het Vlaams gewest bedraagt 60 miljoen fr., gespreid over 3,5 jaar.

Het is niet de bedoeling om de SVK's te ondersteunen om een eigen patrimonium te verwerven ; ze hebben precies de opdracht om als tussenpersoon

op te treden in de privé-huursector tussen de privé-eigenaars en de huurders met een maatschappelijk zwakke positie.

Een ander belangrijk element voor het helpen van de huurders in de privé-sector, is het ondersteunen van organisaties die huurders adviseren inzake privé-huurwetgeving. Er zijn in Vlaanderen inderdaad een aantal huurdersorganisaties zoals de huurdersbonden. Mede door het wegvallen van de vroeger provinciale "Gewestelijke Huisvestingscomités", welke gratis juridisch huuradvies verstrekten, vervullen zij een onvervangbare rol inzake informatie, preventie, juridisch advies en belangenbehartiging van de huurders.

Daarom werd er aan een aantal huurdersorganisaties een financiële ondersteuning geboden. Voor deze specifieke ondersteuning van de huurdersorganisaties werd in de begrotingen voor 1994 en voor 1995 een bedrag van ongeveer 25 miljoen frank uitgetrokken. Een gelijkaardig bedrag wordt voor 1996 voorgesteld.

Afdeling 6 : Personeel

In de eerste beleidsnota van april 1992 van mijn voorganger werd het probleem van het personeelstekort in de administratie huisvesting uitgebreid geschetst. Dit was zeker, naast de te ingewikkelde en tijdrovende procedure, een medeoorzaak van de achterstand die bij de toekenning van premies aan particulieren in 1992 werd geconstateerd. Deze achterstand is intussen door een extra inspanning voor het personeel van de administratie, zowel in de toenmalige buitendiensten als in Brussel, ingehaald. Dit werd ook mogelijk gemaakt door het opstarten van het nieuwe premiestelsel waardoor er wat meer tijd vrijkwam voor de oude premiedossiers.

Het wegwerken van deze achterstand heeft als bijkomend voordeel dat de burgers tijdig hun geld krijgen. Daardoor hebben zij niet meer het gevoel dat zij een politieke tussenkomst moeten vragen om de premies waar zij recht op hebben, te ontvangen. Dit bespaart de administratie dan weer tijd omdat ze niet meer voortdurend moet antwoorden op tussenkomsten en meer tijd kunnen spenderen aan het afhandelen van dossiers. Bovendien verbetert dit in ruime mate de relatie tussen de burger en de politieke overheid.

Teneinde het personeelstekort op het Bestuur Huisvesting tegen te gaan werden nog andere maatregelen genomen. Zo werden een aantal ambtenaren vanuit andere diensten overgeplaatst naar het Bestuur Huisvesting. Bovendien werd o.a. voor de administratie huisvesting een uitzondering gemaakt op de aanwervingsstop waardoor het mogelijk werd om een aantal jonge en gemotiveerde nieuwe ambtenaren aan te werven.

In het kader van de herstructurering van de organisatie van de Vlaamse Administratie werd de kroon op het werk gezet door de oprichting van twee afdelingen, in de plaats van het vroegere Bestuur Huisvesting. Het gaat om de Afdeling Financiering van het Huisvestingsbeleid en de Afdeling Woon-

beleid. Bovendien werden voor beide afdelingen gemotiveerde afdelingshoofden gevonden die, o.a. in de Vlaamse Wooncodecommissie, hadden bewezen visie te hebben op het huisvestingsbeleid.

Afdeling 7 : Wetenschappelijk onderzoek

Het woonbeleid moet worden ondersteund door een zo precies mogelijke kennis van de huisvestingssector. Relevante, accurate en snel beschikbare gegevens zijn onontbeerlijk bij de voorbereiding, de opvolging en de evaluatie van elke beleidsvoering. Over belangrijke aspecten van de huisvestingssector zijn evenwel geen, weinig of te weinig recente gegevens beschikbaar, onder meer door het ontbreken van systematisch wetenschappelijk onderzoek terzake.

Begin 1994 vroeg de toenmalige minister van Huisvesting aan diverse instanties naar hun prioriteiten inzake wetenschappelijk onderzoek. Op basis van deze antwoorden werden een aantal onderzoeken gestart die tot de topprioriteiten hoorden : een woonbehoeftestudie, een onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, een onderzoek naar de omvang en de kwaliteit van de leegstand en, tenslotte, een onderzoek naar de kwaliteit van de bewoonde woningen

In de loop van de komende maanden zullen alvast de resultaten van het kwaliteitsonderzoek en het eindrapport omtrent de doelgroepen van het woonbeleid bekend zijn. Het is hoe dan ook verheugend te kunnen vaststellen dat de administratie van de Vlaamse Gemeenschap dit statistisch en wetenschappelijk deficit wil verhelpen, in het kader van het Strategisch planningsproces.

DEEL II – BELEIDSINTENTIES VOOR DE VOLGENDE VIER JAAR

Zoals al eerder werd gesteld, zal het huisvestingsbeleid de volgende jaren in het verlengde liggen van het globaal als positief aanvaarde beleid van de voorgaande jaren. Zo ligt het zeker in de bedoeling om te zorgen voor de continuïteit door het afwerken van een aantal programma's, zoals het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting dat via Domus Flandria werd opgestart.

Ook zullen een aantal doelstellingen die niet meer konden worden gerealiseerd, opnieuw ter hand worden genomen, zoals de vereenvoudiging van de procedures en de Vlaamse Wooncode. Daarnaast zal moeten beslist worden of een aantal experimenten (zoals de SVK's) die de laatste jaren werden opgezet al dan niet zullen behouden en zelfs geïnstitutionaliseerd worden. Dit hangt vanzelfsprekend van de evaluatie af.

Toch zullen zeker een aantal andere accenten worden gelegd. Zo zal de klemtoon, na het meer kwantitatieve inhaalprogramma Domus Flandria, conform het regeerakkoord, meer komen te liggen op kwalitatieve aspecten. Hierbij kan gedacht worden aan renovatieprojecten en kleinschalige vernieuwbouw.

In 1992 was het belangrijk om via een grootschalig programma snel te zorgen voor bijkomende sociale woningen. Nu zal het meer zaak zijn om via goed gekozen kleinschalige projecten in bepaalde verkommerde wijken en buurten voor vernieuwing te zorgen. De keuze van de plaats van de projecten is zeer belangrijk. De lokale sociale huisvestingsmaatschappijen moeten in dit verband hun maatschappelijk zeer belangrijke taak opnemen.

Vanzelfsprekend kunnen dergelijke projecten best in samenspraak met de gemeenten en de bevolking worden gerealiseerd. Het zou ook zeer nuttig zijn als dergelijke projecten zouden samengaan met andere acties voor deze buurt of met de verbetering van het openbaar domein in deze buurten.

Vandaar dat het ook zeer belangrijk is dat het beleid in de stads- en dorpskernvernieuwing ook tot de bevoegdheid van de Vlaamse minister voor huisvesting behoort. Het huisvestingsbeleid zal dan ook in het bijzonder gericht zijn op het herwaarderen van de verkommerde buurten van steden en gemeenten. Het is in die zin tevens een belangrijke bijdrage aan het stedelijk beleid. (Het verband tussen het stedelijk beleid en het huisvestingsbeleid wordt in bijlage 5 uiteengezet).

Hoofdstuk 1 : Naar een nieuwe Vlaamse Wooncode

Afdeling 1 : Opzet van het ontwerp van Vlaamse Wooncode

Zoals bepaald in het regeerakkoord is het de bedoeling om ruim 15 jaar na de regionalisering van het Vlaams regeerakkoord te komen tot een eigen Vlaamse Wooncode. Deze Wooncode moet volgens het regeerakkoord alvast zeker rekening houden met de volgende aspecten :

- het kaderen ervan in het ruimtelijk beleid, rekening houdend met de regionale verscheidenheid en de reële woonbehoeften ;
- een vereenvoudiging van de reglementering vooral op het vlak van de harmonisering en de verkorting van de procedures ;
- een evenwichtige behandeling van de huur- en de eigendomssector ;
- de uniformisering van de leningsvoorwaarden ;
- de gezinsvriendelijkheid ;
- de verbetering van de kwaliteit van de Vlaamse woningen, inzonderheid de private huurwoningen : hiertoe zal gefaseerd een gemeentelijke woonvergunning ingevoerd worden ;
- de herstructurering van de Vlaamse Hoge Raad voor Huisvesting ;
- grotere kwaliteitsvoorwaarden voor specifieke woonvormen zoals logementshuizen, kamerbewoning en studentenverblijven.

Een voordeel is alvast dat er al een ontwerp van Vlaamse Wooncode bestaat. Dit ontwerp resulteert uit de werking van de Vlaamse Wooncode-com-

missie die hieraan bijna een jaar heeft gewerkt. Bovendien zijn hierover al een aantal besprekingen gevoerd in een werkgroep binnen de Vlaamse regering en werd het ontwerp ingevolge deze besprekingen aangepast. De discussie kan vertrekken van deze aangepaste tekst.

Afdeling 2 : Heffingen op leegstand en verkrotting

Vanzelfsprekend moet deze tekst worden aangepast aan de inhoud van het nieuwe regeerakkoord. Zo worden de inkomsten uit de heffing op leegstand en verkrotting door het regeerakkoord bestemd voor het Sociaal Impulsfonds dat tot doel heeft middelen te bundelen die aangewend worden voor specifieke acties die gericht zijn op het stedelijk herstel en het verbeteren van de leefkwaliteit in achtergestelde buurten.

Het moet weliswaar duidelijk zijn dat deze heffingen op leegstaande en verkrotte woningen ook voor het huisvestingsbeleid zeer belangrijk zijn. Ze passen, alhoewel ingebed in het ruimer kader van het stedelijk beleid, zeer goed in een huisvestingsbeleid dat meer op de verbetering van de kwaliteit van woningen is gericht.

Maatregelen, die de renovatie of de sloop van verkrotte, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen stimuleren, zijn immers noodzakelijk, maar op zich onvoldoende om een behoorlijke en aanvaardbare kwaliteit van de woningmarkt te verzekeren.

Vaak komt de overheidstussenkomst te laat : het onheil is reeds geschied, het niveau van de woningkwaliteit daalt omdat de verkrotting en de verwaarlozing ongestoord hebben kunnen voortwoekeren. De overheid kan de schade aan het woningbestand dan enkel registreren en moet haar optreden beperken tot curatieve tussenkomsten, die achteraf komen. Een eigenaar kan nog altijd, om welke reden ook, een verdere verkrotting en leegstand verkiezen boven een renovatie.

Daarom moet de overheid in de bestrijding van leegstand, verkrotting en verwaarlozing niet enkel remediërend, maar ook ontradend en ontmoedigend, prohibitief en repressief kunnen optreden. De Vlaamse regering zal te dien einde, in het kader van het stedelijk beleid aan de Vlaamse raad, een heffing voorstellen op de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen om een einde te stellen aan het verkrottingsproces.

Deze heffing moet wel voldoende selectief zijn om de kleine eigenaars, die hun enige, eigen woning zelf bewonen, te ontzien. Het is het opzet dat de heffingen gradueel toenemen, naarmate de leegstand en het verkrottingsproces langer duren.

De lokale overheden krijgen bij dit alles een belangrijke rol te vervullen. Ze moeten de betreffende woningen signaleren, desgevallend via een besluit van de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren, en inventariseren. Ze kunnen bovendien, in het kader van een lokaal beleid ter verbetering van het woningbestand, opcentiemen heffen op de gewestelijke belasting.

De gemeenten zullen voor hun medewerking behoorlijk vergoed worden.

Deze heffingen, die weliswaar enigszins anders ook waren voorzien in het ontwerp van de Vlaamse Wooncode, zullen hier dus uit worden weggeschreven. Dit zal ook gevolgen hebben voor andere instrumenten uit het ontwerp van de Vlaamse Wooncode die hierop worden gebaseerd. Zij zullen aan dit gewijzigd perspectief worden aangepast.

Zoals al eerder gesteld zal de Vlaamse wooncode ook meer het accent, dat dit regeerakkoord legt op de verbetering van de woonkwaliteit, moeten naleven. Al bij al zullen deze aanpassingen meevallen omdat in het ontwerp van Vlaamse Wooncode al veel belang gehecht werd aan de woningkwaliteit. In die zin liep dit ontwerp vooruit op het regeerakkoord en kadert het goed in het stedelijk beleid van deze regering.

Hierna volgt in vogelvlucht de korte inhoud van het ontwerp van de Vlaamse Wooncode dat, eerst binnen de regering en daarna aan het Vlaamse Parlement, ter bespreking zal voorgelegd worden.

Afdeling 3 : De doelstellingen van het woonbeleid

In titel II van het ontwerp van wooncode vindt men de belangrijkste doelstellingen terug, nl. :

- * het recht op wonen, als algemene doelstelling, als basisprincipe voor het Vlaams Woonbeleid, nu in het verlengde van het grondwettelijk ingeschreven basisrecht (cfr. Nieuwe Grondwet) ;

en als bijzondere doelstellingen :

- * voorrang voor de kansarme en kwetsbare bewonerscategorieën,

- * de verbetering van de kwaliteit van het wonen, met bijzondere aandacht voor de herwaardering van het bestaande patrimonium,

- * uitbreiding van het aantal huur- en koopwoningen,

- * steun aan gezinnen die niet in staat zijn om op eigen kracht een woning te verwerven of in goede staat te behouden,

- * een grond- en pandenbeleid,

Daarnaast zal rekening gehouden worden met het beleid inzake ruimtelijke ordening.

Hiermee zijn de belangrijkste doelstellingen voor het Vlaams woonbeleid kort samengevat.

Afdeling 4 : Het bevorderen van de kwaliteit van de woningen

Naast het feit dat dit als een belangrijk principe werd ingeschreven, werd het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de woningen als een belangrijke taak van de gemeenten aanzien.

Daar waar de gemeenten op het vlak van de gemeentelijke woonplanning een eerder voluntaristisch beleid mogen voeren (m.a.w. het wordt niet verplicht gesteld, maar aangemoedigd), krijgen de

gemeenten een belangrijke rol op het vlak van de kwaliteitsbewaking van de woningen. Dit is ook in het kader van het stedelijk beleid van het grootste belang.

Ter bevordering van de kwaliteit van de woningen worden diverse maatregelen voorgesteld :

1. er wordt door het ontwerp van Vlaamse Wooncode voorgesteld een woonkwaliteitsnorm in te voeren. De nu reeds belangrijke rol van de burgemeester bij het ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van woningen wordt hier uitgebreid en meer expliciet geformuleerd. In feite wordt aan de gemeente een betere basis gegeven om de verkrotting tegen te gaan. De huidige mogelijkheden zijn beperkter.

Bovendien wordt hier ook expliciet een bijkomende taak gegeven aan de ambtenaren van de administratie Huisvesting die advies moeten geven over het feit of een woning al dan niet voldoet aan de woonkwaliteitsnorm. De bedoeling hiervan is de gemeenten in hun opdrachten te ondersteunen ;

2. om te bekomen dat geleidelijk aan, op een systematische manier, woningen die op de privé-markt verhuurd worden, zouden voldoen aan de elementaire normen inzake kwaliteit, wordt voorgesteld een woonvergunning voor privé-huurwoningen in te voeren.

Het is niet de bedoeling om deze woonvergunning op een bruuske wijze plots voor alle privé-huurwoningen van toepassing te maken. Dit is immers niet haalbaar. Daarom werden een aantal specifieke gevallen gedefinieerd waarvoor geleidelijk aan een woonvergunning zou moeten aangevraagd worden. Het is de bedoeling om dit eerst van toepassing te maken op de oudste woningen die er het slechts aan toe zijn (bv. de woningen van voor 1945) ;

3. daarnaast wordt doorheen de Wooncode sterk het accent gelegd op de subsidie voor verbetering en renovatie en voor het hergebruiken van het bestaande woningpatrimonium ;

4. de invoering van een recht van voorkoop, een opeisingsrecht en een onteigeningsmachtiging m.b.t. leegstaande en/of verkrotte woningen om potentiële woonruimte te kunnen benutten.

Afdeling 5 : Het belang van de planning

De planning van het woonbeleid werd expliciet ingeschreven in het ontwerp van Vlaamse Wooncode en wel op twee niveaus, nl. A. het gewestelijk (verplicht) en B. het gemeentelijk (voluntaristisch) niveau.

A. Op het gewestelijk niveau

Een Vlaams Woonplan, dat de krachtlijnen inzake wonen en woonbeleid op lange termijn moet bevatten. Dit Vlaams Woonplan wordt vastgesteld door de Vlaamse regering en ter goedkeuring aan de Vlaamse Raad voorgelegd. Een overgangsbepaling werd voorzien voor het eerste Vlaamse Woonplan.

Een beleidsnota die een meer concrete invulling van het woonbeleid bevat en geldt voor een legislatuur ;

Een jaarlijks programma met initiatieven en maatregelen die tijdens het eerstvolgende begrotingsjaar zullen genomen worden (dit kan grosso modo hetzelfde zijn als de jaarlijkse toelichting bij de begroting).

B. Op gemeentelijk niveau

Elke gemeente kan een gemeentelijk woonplan opmaken, dat ter bekrachtiging aan de Vlaamse regering wordt voorgelegd. Het gemeentelijk woonplan bevat o.a. de krachtlijnen voor het gemeentelijk woonbeleid en de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden en de woningbouwgebieden (zie verder, afdeling 6, het principe van de territoriale selectiviteit).

De bedoeling is de gemeenten een meer actieve en coördinerende rol te doen spelen bij het opzetten en het uitvoeren van een woonbeleid, ook territoriaal. Soms is het immers zo dat sociale huisvestingsprojecten gerealiseerd worden door andere initiatiefnemers zonder dat de gemeente daar systematisch bij betrokken is of zonder dat zij zelf een zicht heeft op de initiatieven die op haar grondgebied genomen worden.

Er werd ook uitdrukkelijk gesteld dat gemeenten (dit vooral om kleinere te ontlasten) hiervoor kunnen samenwerken in een vrijwillig samenwerkingsverband en gezamenlijk een woonplan opstellen.

Afdeling 6 : Het principe van territoriale selectiviteit

Het uitgangspunt was dat de overheidsgelden die als projectsubsidies aan initiatiefnemers toegekend worden, territoriaal selectief en gedifferentieerd besteed moeten worden.

Daarom wordt in het ontwerp van Wooncode, dat ter bespreking zal worden voorgelegd, de afbakening van twee soorten gebieden voorgesteld :

1. woonvernieuwingsgebieden : hier is vooral de verbetering van de woonkwaliteit belangrijk. Dit kan door renovatie, verbetering, vervangingsbouw. In deze gebieden kunnen ook bijkomende nieuwbouwprojecten gerealiseerd worden.

2. woningbouwgebieden : deze worden afgebakend in bepaalde gemeenten die geselecteerd worden omdat duidelijk blijkt dat er een ernstige (kwantitatieve) behoefte aan bijkomende nieuwbouw is.

Deze afbakeningen gebeuren zowel via het Vlaams Woonplan als via de gemeentelijke woonplannen, die corrigerend kunnen werken.

Afdeling 7 : De rol van de gemeente

De rol van de gemeente in het woonbeleid is tweevoudig.

1. De gemeenten krijgen de belangrijke taak van de bewaking en bevordering van de kwaliteit van de woningen. Hiermee wordt een betere grondslag gegeven aan maatregelen die bepaalde gemeenten

nu al nemen, bv. inzake de bestrijding van leegstand en verkrotting. In het kader van de heffingen op leegstand en verkrotting die ten voordele van het Sociaal Impulsfonds worden ingevoerd, krijgt de gemeente en/of de burgemeester ook meer mogelijkheden (zie eerder).

2. Daarnaast kan de gemeente op vrijwillige basis :

* een gemeentelijk woonplan opstellen ;

* een gemeentelijk woonambtenaar aanstellen of een woondienst oprichten.

Het gemeentelijk woonplan bevat de krachtlijnen van het gemeentelijk woonbeleid en de afbakening van de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

De gemeentelijke woonambtenaar of de gemeentelijke woondienst heeft vooral een uitvoerende taak : voorbereiding en uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid, informatieverstrekking (o.a. premies), bijdrage tot het toezicht op het naleven van de woonkwaliteitsnorm.

Wanneer een gemeente aan de verschillende voorwaarden voldoet, d.w.z. :

1. beschikt over een gemeentelijk woonambtenaar of woondienst,

2. een gemeentelijke woonraad heeft,

3. een gemeentelijk woonplan opstelt,

4. een permanente inventaris van de leegstand, de ongeschikte woningen en de onbebouwde percelen bijhoudt,

5. een jaarverslag maakt,

kan het Vlaams Gewest hiervoor, weliswaar rekening houdend met de budgettaire beperkingen, subsidies verlenen.

Dit betekent in feite een extra aanmoediging voor gemeenten die zelf een volwaardig woonbeleid willen voeren.

Afdeling 8 : De sociale woonorganisaties

Dit is een gemeenschappelijke term voor de reeds bestaande organisaties zoals de VHM, de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds, enerzijds, en voor de sociale bewonersorganisaties (huurdersorganisaties en Sociale verhuurkantoren of SVK's), anderzijds.

Wat de reeds bestaande organisaties betreft die al een uitgebreide reglementering hebben, gaat het vooral om het bijeenbrengen en coördineren van het bestaande wetgevend en decretaal materiaal. Zo staan er voor de VHM zowel belangrijke bepalingen in de Huisvestingscode als in het decreet tot oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij van 21 december 1988.

Voor het Vlaams Woningfonds (VWF) ligt dit iets anders. De juridische reglementering hiervoor was eerder fragmentair in wetteksten gegoten. Gelet op het grote belang dat het VWF heeft voor het Vlaams Woonbeleid, zeker ook budgettair, werd

het VWF decretaal op een hoger niveau getild, ongeveer gelijkwaardig met de VHM.

Daarnaast is het de bedoeling om een decretale basis te verschaffen voor een volwaardige werking van de bewonersorganisaties, samen met hun koepelorganisatie, zodat zij in het woonbeleid een aanvullende, volwaardige rol kunnen spelen, naast de meer traditionele instanties.

Gelet op hun meer recente ontwikkeling en hun budgettair beperkter belang is hun juridische grondslag minder uitgewerkt. Hun rol is aanvullend vermits zij hoofdzakelijk gericht zijn op de privé-huursektor. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de SVK's een eigen patrimonium uitbouwen, ze werken met onderverhuuring.

Afdeling 9 : Instrumenten van het woonbeleid

Het ontwerp van Vlaamse Wooncode stelt dat de projectsubsidies, dit zijn de subsidies voor specifieke projecten voor de infrastructuur voor kleinschalige initiatieven of voor renovatie (vergelijkbaar met de IKB-projecten of artikel 80 en artikel 94 van de huisvestingscode) verbonden zijn met de territoriale selectiviteit (cfr. woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden). De gewone financieringssytemen voor VHM en VWF zijn dit niet.

Andere instrumenten die worden voorgesteld, zijn :

* het recht van voorkoop ;

* de tijdelijke opeising van woningen voor dringende behoeften ;

* de onteigening van woningen die langdurig leegstaan of dreigen te verkrotten.

Het gaat telkens om instrumenten die er voor zullen zorgen dat woningen die al jaren leegstaan en/of verkrotten en waarvoor de eigenaar, zelfs ondanks de te betalen heffing, niets willen doen, toch gemobiliseerd worden.

Afdeling 10 : De verhuring van woningen in de sociale sector

Om meer eenvormigheid te bekomen in de verhuring van woningen in de sociale sector worden drie belangrijke peilers voorgesteld :

1. decretale basisprincipes voor alle huurwoningen die via de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of de VHM zelf tot stand komen ;

2. aparte regels voor de huurwoningen van gemeenten, OCMW's en het Vlaams Woningfonds ;

3. een nieuwe categorie woningen, hier genaamd "inhuurwoningen", wordt ingevoerd. Het gaat hier om de woningen die krachtens de Wooncode gesubsidieerd worden en die verhuurd worden door een sociale bewonersorganisatie (bv. een sociaal verhuurkantoor). Er worden bepaalde modaliteiten decretaal vastgesteld die het mogelijk maken bij de vaststelling van de huurprijs toch rekening te

houden met het inkomen en de gezinssamenstelling (beperkte, mogelijke afwijkingen op het regime van het Burgerlijk Wetboek).

Afdeling 11 : Verdere werking

Zoals al eerder werd gesteld is het tekstvoorstel zoals overhandigd door de voorzitter van de Vlaamse Wooncode-commissie, al enige malen aangepast, o.m. tengevolge van de bespreking in een werkgroep in de schoot van de Vlaamse regering.

De ontwerp tekst werd reeds voor advies voorgelegd aan de inspecteur van financiën. Na zijn advies zal het dossier voor principiële goedkeuring worden geagendeerd op de Vlaamse regering. Na de eventuele aanpassingen aan het advies van de Raad van State kan het ontwerp van Wooncode definitief worden goedgekeurd door de Vlaamse regering en voor bespreking in de Vlaamse Raad worden ingediend.

Hoofdstuk 2 : Het verbeteren van de woningkwaliteit

Afdeling 1 : De noodzaak van een renovatiebeleid

In het eerste deel werd reeds aangegeven dat de slechte woningkwaliteit door de jaren heen één van de belangrijkste negatieve punten van de huisvestingssituatie in Vlaanderen is en het ziet er naar uit dat er hierin de laatste 10 jaar niet veel beterschap is gekomen. Alhoewel uit de woningtelling uit 1991 viel op te merken dat het comfortniveau is toegenomen, geven de eerste resultaten van de voormelde survey van de woningkwaliteit de indicatie dat het aantal slechte woningen sinds het begin van de jaren 80 niet is gedaald.

In de periode 1994-1995 is nl. door de Provinciale Afdelingen ROHM Huisvesting een uitwendige woningschouwing gehouden. In totaal werden 8.435 woningen onderzocht. Uit de eerste, nog zeer voorlopige cijfers, blijkt dat 11,77 % van de geschouwde woningen in Vlaanderen minimaal zware gebreken van verschillende aard hebben.

Het lijkt er op dat in absolute aantallen het aantal slechte woningen niet is gedaald. Er bestaat dus een harde kern aan slechte woningen. Elk huisvestingsbeleid dient met deze wat pijnlijke vaststelling rekening te houden.

In de hiernavolgende tabel kan men op basis van de eerste gegevens de voorlopige rangschikking per provincie, van de woningen met slechte kwaliteit aflezen :

– West-Vlaanderen	16,5 %
– Oost-Vlaanderen	14,4 %
– Vlaams-Brabant	10,7 %
– Antwerpen	8,5 %
– Limburg	8,4 %

Dit wijst er dus op dat een programma ter verbetering van de woningkwaliteit zeker noodzakelijk blijft. In het hoofdstuk over de Wooncode hadden we het al over allerhande instrumenten om de woningkwaliteit te verbeteren, waaronder de heffingen op leegstand en verkrotting die het stedelijk beleid ten goede zullen komen. In wat volgt zullen de stimulansen om een renovatiebeleid te voeren worden belicht.

Afdeling 2 : Een specifiek renovatieprogramma van sociale woningen

In het regeerakkoord wordt duidelijk gesteld dat een programma zal opgezet worden voor vernieuwbouw en wijkrenovatie in verkommerde kernen waar renovatie nodig is. Hierbij zal kleinschaligheid voorop staan. Dit programma houdt de renovatie in van sociale woningen, zowel van het eigen patrimonium als van woningen die pas verworven zijn.

Belangrijk is inderdaad op te merken dat het zeker niet alleen gaat om het renoveren van het eigen patrimonium. Voor het verbeteren van de woningkwaliteit in verkommerde wijken is het misschien wel nuttiger om in deze wijken een aantal woningen op te kopen (desnoods te onteigenen), deze te renoveren en dan te verhuren.

Bovendien past dit renovatieprogramma ook zeer goed in het kader van een belangrijke prioriteit van deze regering nl. het bestrijden van de werkloosheid. Renovatiewerken zijn immers zeer arbeidsintensief. Voor dit programma zullen de middelen die beheerd worden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), maximaal gemobiliseerd en geoptimaliseerd worden.

Het gaat hier dus in hoofdzaak om financiële middelen van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen die de VHM in hun plaats beheert. Het is de bedoeling om deze maatschappijen toe te laten een maximaal deel ervan (de VHM heeft een deel nodig om o.a. de verlieslatende maatschappijen geld te lenen en allerlei zaken te prefinancieren) te besteden voor :

* de aankoop van verkrotte woningen in de verkommerde kernen van steden en gemeenten ;

* de renovatie van het eigen patrimonium en/of van de aangekochte woningen.

Zoals bleek uit de zojuist weergegeven cijfers, is de nood aan renovatie niet gelijk gespreid over heel Vlaanderen, maar is er toch in grote delen van Vlaanderen behoefte aan het renoveren van woningen. Het is dus niet de bedoeling om enkel in de grote steden renovatieprojecten op te zetten, al is het wel duidelijk dat zeker in de kernen van de grote en kleine steden een grote behoefte is aan renovatie.

Voor de verbetering en renovatie van het woningpatrimonium wordt vertrokken van een pragmatisch standpunt. Verbetering of renovatie is in drie gevallen zeker verantwoord :

- als de kostprijs lager is dan die voor vervangende nieuwbouw ;
- als het gebouw een architecturale en/of een stedenbouwkundige waarde heeft ;
- indien de herhuisvesting van de bewoners van een woongebouw niet kan gerealiseerd worden en verbeterings- of renovatiewerken aan het woongebouw noodzakelijk zijn.

Het heeft echter geen zin te renoveren als de factuur uiteindelijk meer gaat kosten ; bij sloping en vervangingsbouw is het wel belangrijk dat de omvang van een project in relatie staat met de wijk waar het project gesitueerd is en dat de eigen kenmerken van de omgeving gerespecteerd worden.

Belangrijk is ten slotte de vaststelling dat deze rekening-courant ongelijk is verdeeld over de verschillende maatschappijen. In de grote steden hebben vele maatschappijen weinig geld op hun rekening-courant. Wat voor een belangrijk deel te verklaren is door de aanwezigheid van vele arme huurders. Er zullen dus systemen moeten gevonden worden om overal in Vlaanderen investeringen en renovaties mogelijk te maken, zonder de mogelijkheden van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen met wel eigen middelen aan te tasten.

Dit alles moet vanzelfsprekend bekeken worden in het groter geheel van de verschillende investeringsmiddelen (VHM-investeringsprogramma, IKB, artikel 94, stadsvernieuwing en rekening-courant) samen. Het gaat hier in totaal om een behoorlijk investeringsbedrag.

Daartoe kan het ook nodig zijn om deze subsidiekanalen om te vormen zodat aankoop en sanering ook mogelijk worden. Om met deze middelen daadwerkelijk een effect te hebben op de achtergestelde buurten, zal er ook meer dan voorheen een duidelijk gericht investeringsbeleid nodig zijn van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huur- én de eigendomssector, de VHM, de administratie en de Vlaamse minister voor huisvesting, die samen over deze investeringsprogramma's beslissen.

Vanzelfsprekend moeten niet alle middelen naar renovatie gaan, maar het is toch belangrijk dat de VHM en de huisvestingsmaatschappijen op het terrein van de sociale huisvesting elk hun taak opnemen en op het einde van deze eeuw bewijzen dat ze in de volgende eeuw nog een belangrijke rol kunnen spelen. Iedereen zal inderdaad zijn verantwoordelijkheid moeten opnemen of er zullen op korte of lange termijn andere partners komen die hun taak overnemen. Als ze niet voldoende soepel kunnen reageren op de noden van deze tijd, dan hebben ze geen toekomst.

De goede uitvoering van het woonbeleid vereist inderdaad een herdenking van de relaties tussen de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Openbare Instelling die de VHM is, en de bevoegde minister en zijn administratie.

In dit verband kan verwezen worden naar de passus uit het regeerakkoord die stelt dat er maatregelen moeten genomen worden om het management

van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen te bevorderen en te ondersteunen ten einde deze maatschappijen te dynamiseren. De maatschappijen moeten zichzelf dus bewijzen. Als blijkt dat een dynamische en eigentijdse werking, gelet op de beperkte omvang van bepaalde lokale huisvestingsmaatschappijen, niet mogelijk is, zullen bijkomende fusies nodig zijn, naast reeds gerealiseerde en nog geplande. (Voor een stand van zake van de fusies verwijzen we naar bijlage 2).

Het spreekt voor zich dat de lokale maatschappijen om een dergelijk programma tot een goed einde te brengen van hun voogdijoverheid de VHM de nodige mogelijkheden moeten krijgen. Zeker voor het aankopen van woningen zullen ze de mogelijkheid moeten krijgen om snel te handelen. Dit impliceert dat ook de VHM haar werking aan deze nieuwe realiteit moet aanpassen.

Tevens zal de VHM een instrument moeten ontwikkelen dat kan beoordelen of de investeringen inderdaad gebeuren in de wijken die dit het meest nodig hebben. Dit betekent dat de VHM, desgevallend samen met de gewone administratie, een meer sociaal gericht beleid moet kunnen uitvoeren.

Net zoals voor de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen moet de VHM ook zichzelf bewijzen. In het Vlaams regeerakkoord staat dat de werking van de Vlaamse Openbare instellingen (V.O.I.) zal worden gestuurd door middel van beheerscontracten waarin expliciete resultaatsverbintenissen worden opgenomen.

Verder is gepland dat in de loop van 1996 een Raamnota zal worden uitgewerkt waarin op een coherente en systematische wijze opdrachten en structuren tussen de gewone administratie en de V.O.I. onderling op mekaar worden afgestemd. Bekeken moet worden welke taken (beleidsvormend dan wel beleidsuitvoerend) thuis horen in het ministerie en welke gespecialiseerde activiteiten thuis horen in specifieke werkmaatschappijen met onderscheid naar gelang het om exploitatie, commerciële of administratieve activiteiten gaat.

Dit aanpassen van de structuren en het bekomen van een betere dienstverlening in de Vlaamse Openbare Instelling die de VHM is, vergt het doortrekken van de veranderingsprocessen, zoals ze in het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap zijn geïntroduceerd, ook naar de VHM. Er moet een reconversie – zowel van de structuur van de instellingen als van de "bedrijfscultuur" – plaatsvinden.

Binnen dit breder denkschema zal uitvoering worden gegeven aan een nieuw kaderdecreet m.b.t. het vastleggen van uniforme toezichtsregels. Elke minister kan zelf oordelen over de urgentie om een audit door te voeren bij de V.O.I. (i.c. VHM) die onder haar of zijn bevoegdheid vallen. Hierover zal dan ook op korte termijn een beslissing vallen.

Er moeten bijgevolg duidelijke afspraken komen tussen de VHM zelf en de verschillende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen die de ruimte moeten krijgen om op de plaatselijke behoeften in te spelen.

Uiteraard zullen de maatschappijen dat moeten doen binnen het kader van het uitgestippelde beleid en zal de VHM (wellicht meer dan nu) moeten kunnen toezien op de naleving van de gemaakte afspraken. Bovendien moeten de maatschappijen hierbij samenwerken met gemeenten, OCMW's, plaatselijke actoren, zoals opbouwwerk, sociale verhuurkantoren en de bewoners.

Het spreekt voor zich dat ook de eigendomssector van de VHM en het VWF zich voor een deel in het renovatiebeleid moeten inpassen. Een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling door de vermenigving van woningtypes, is zeer gunstig voor verkommerde buurten. Het geconcentreerd wonen van kansarme en kwetsbare bewoners versterkt de achterstelling. De inbreng van meer gegoede en hoger opgeleide bewoners kan een factor zijn in het doorbreken van de spiraal der armoede.

Ze voorzien daarbij immers in een dubbele buffer. Enerzijds spenderen ze hoe dan ook een deel van hun inkomen in de buurt wat een economische input uitmaakt en dus werkgelegenheidsondersteunend is. Anderzijds voorzien ze in positieve rolmodellen. Zonder dat dit gegarandeerd kan worden, doet dit de kans op integratie in scholen en culturele activiteiten toenemen.

De sociale renovatieleningen van de eigendomssector van de VHM die, sinds deze leningen goedkooper zijn gemaakt, veel succes kennen terwijl ze vroeger hun vooropgezet aandeel niet haalden, tonen dat het mogelijk is. Om deze leningen nog meer te promoten kan samengewerkt worden met de gemeentebesturen of zelfs buurtwerkingen. De locatie van de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen uit de eigendomssector ligt nog te vaak buiten de steden.

Maar ook de groepsbouw van de eigendomssector van de VHM moet zich voor een groter deel op de kernen van steden en gemeenten richten. Daar zijn renovatieprojecten mogelijk en bovendien is het voor het stedelijk draagvlak gunstig als er meer eigenaars in de steden wonen. Een aantal voorbeelden, zoals het huisvestingsproject van de maatschappij "Eigen Erf en Huis" uit Kortrijk dat er zelfs in slaagde om via renovatie bestaansminimumtrekkers een eigen woning laten te verwerven, bewijzen dat dit mogelijk is.

Ook het Vlaams Woningfonds doet zeer goede dingen in het kader van de huurhulp of haar activiteiten via artikel 94 van de Huisvestingscode. Ze kopen hierbij individuele woningen aan en renoveren die om ze te verhuren. Dit gebeurt vaak precies in de meest verkommerde buurten. Het VWF zal gevraagd worden dit verder te zetten en zo mogelijk nog uit te breiden. Tevens zal onderzocht worden of, ter verbetering van het draagvlak van de steden, het VWF in de achtergestelde buurten onder bepaalde voorwaarden geen leningen zou kunnen geven aan gezinnen met twee kinderen. Jonge gezinnen kunnen zo'n buurt vitaliseren.

Afdeling 3 : Een verbeterd premiestelsel voor de renovatie van particuliere woningen

In deel I werd al uiteengezet hoe het vroegere premiestelsel ingrijpend werd gewijzigd. Hierbij werd al een grotere klemtoon gelegd op de renovatiewerken en op het stimuleren van inbreidingsgericht bouwen.

In het kader van een stedelijk beleid en vanuit de bekommernis om de verwerving en de renovatie van woningen in stedelijke gebieden te bevorderen, wordt er aan gedacht dit nieuw premiestelsel nog te verbeteren om :

- de verwerving van woningen in een aantal welbepaalde gebieden te bevorderen, door een verhoging van de tussenkomst in de leningslast voor de aankoop van een woning ; vooral jonge mensen moeten aangetrokken worden om in de stad te komen wonen ;
- de verbetering en aanpassing van woningen door middel van een éénmalige premie te stimuleren binnen deze gebieden, door een significante toeslag op deze premie, toe te kennen ;
- in bepaalde gebieden het renoveren van de gevels te stimuleren.

Hoofdstuk 3 : Het verbeteren van de service vanwege de overheid in de huisvestingssector.

Om de kloof tussen de overheid en de burger te verkleinen is het belangrijk om de service aan het cliënteel van de overheid te verbeteren. Dit geldt zeker in de huisvestingssector en dit zowel naar de particulieren toe als naar de ondergeschikte besturen.

Afdeling 1 : De tussenkomsten voor de particulieren

Voor de particulier die een tussenkomst krijgt is het vooral van belang dat hij die snel krijgt met een minimum aan bureaucratische rompslomp. Het spreekt voor zich dat het nodig is om formulieren in te vullen. Maar deze moeten in een zo verstaanbaar mogelijke taal opgesteld worden. De administratie is bezig met de vereenvoudiging van de formulieren. Ook informatiebrochures moeten in een toegankelijke taal worden opgemaakt. Daarnaast moet er naar gestreefd worden om zoveel mogelijk te komen tot het automatisch toekennen van de tussenkomsten aan degenen die er recht op hebben. Een mogelijk alternatief, als dit niet meteen mogelijk is, is dat na de aanvraag de administratie de stukken die ze zelf gemakkelijk kan opvragen bij de bevoegde diensten zelf opvraagt. Hiervoor kan het wel nodig zijn om tot werkafspraken te komen met andere overheden en andere administraties, zoals het federale Ministerie van Financiën. Automatisering kan dit proces vergemakkelijken.

Nu is het op dit ogenblik zo dat zowel de gewestelijke, provinciale als gemeentelijke overheden vaak huisvestingstoelagen hebben die complementair of

supplementair zijn, bijv. de voordelen en tegemoetkomingen voor de particulieren die een woning willen kopen, bouwen of huren.

De particuliere aanvragers worden op die manier geconfronteerd met een wirwar van administratieve verplichtingen en een verscheidenheid van bevoegde én soms ook onbevoegde overheden. Bovendien is deze toestand ook voor de behandelende overheid hinderlijk in die zin dat sommige administratieve verplichtingen meermaals worden herhaald.

In die bureaucratische context moet het idee van de éénloketfunctie gezien worden. In dit systeem zou een aanvraag voor een toelage uit de sector huisvesting bij de ene overheid ook gelden als aanvraag bij een andere overheid. Zo wordt vermeden dat iemand een voordeel niet krijgt gewoon omdat hij of zij het bestaan ervan eenvoudigweg niet kent.

Het éénloketsysteem kan op drie manieren uitgebouwd worden :

- ofwel wordt de aanvraag ingediend bij het gewestelijke overheid en geldt zij dan meteen als aanvraag voor een provinciale en/of gemeentelijke tegemoetkoming ;
- ofwel wordt de aanvraag op gemeentelijk niveau ingediend en geldt zij zowel voor het gewest als de provincie ;
- in de huidige stand van zaken lijkt de meest logische keuze echter dat de aanvraag op gelijk welk niveau kan worden ingediend en dan ook geldig is voor elk ander niveau.

Welke keuze men uiteindelijk ook maakt, het belangrijkste streven bestaat in het zoeken naar een goede samenwerking tussen de verschillende administratieve diensten. Het spreekt daarbij vanzelf dat ook heel wat praktische problemen moeten worden opgelost.

Het is de bedoeling om in de sector huisvesting een initiatief ter zake op te starten. De ervaring in de sector huisvesting kan nadien een voorbeeldfunctie hebben voor gelijkaardige initiatieven in andere beleidsdomeinen.

Een dergelijke operatie moet overigens in verschillende fasen worden uitgewerkt. In een eerste fase zouden best de supplementaire reglementeringen behandeld worden d.w.z. de reglementering waarbij voor dezelfde aanvraag (bv. huisvestingspremies) zowel op gewestelijk-, provinciaal als op gemeentelijk vlak toelagen bestaan.

De complementaire tegemoetkomingen, (d.w.z. reglementeringen die mekaar aanvullen) zouden slechts in een tweede fase aan één loket behandeld worden. Een voorbeeld kan dit verduidelijken : het gewest verleent een huursubsidie voor mensen met een laag inkomen terwijl de gemeente een toelage verleent voor het elektriciteitsverbruik.

In een laatste fase zou men er tenslotte kunnen toe komen dat gemeentelijke diensten die instaan voor de maatschappelijke dienstverlening, hun dienstverlening uitbreiden tot het invullen van allerhande aanvragen, deze ook onderzoeken en de resultaten daarvan mededelen aan de hogere overheden.

Wat de snelheid van uitbetaling van het nieuwe premiestelsel betreft kan, zowel voor de tussenkomst in de leningslast als voor de verbeterings- en aanpassingspremie, geconcludeerd worden dat de hervorming zijn doel heeft bereikt. Het aantal klachten is duidelijk zeer sterk afgenomen.

Anders ligt het jammer genoeg bij de individuele huursubsidie.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 11 december 1991 werden oude stelsels van verhuis-, installatie- en huurtoelagen voor bejaarden en krotontuimers inderdaad vervangen door een nieuw stelsel van huursubsidies waarin ook gehandicapten en daklozen werden toegelaten. Dit stelsel trad in werking op 1 juli 1992.

Nog voor de inwerkingtreding van dit nieuw stelsel, was het noodzakelijk een aantal aanpassingen aan te brengen aan dit besluit, teneinde het operationeel te maken. Dit gebeurde bij besluit van de Vlaamse regering van 24 juni 1992.

Aangezien het nieuwe stelsel de procedure voor de toekenning van huursubsidies niet ten gronde wijzigde, doen er zich nog altijd een aantal moeilijkheden voor i.v.m. de tijdsduur die nodig is voor het afwerken van de dossiers. Dit heeft o.a. te maken met het feit dat in dit nieuwe stelsel de huursubsidie berekend wordt in functie van het inkomen en de nieuw in huur genomen woning. Aangezien het doelpubliek steeds frequenter geen aanslagbiljet meer ontvangt, wordt het opvragen van de gegevens inzake het netto-belastbaar inkomen moeilijker en langduriger.

Bovendien wordt ook vastgesteld dat de kandidaat-huurder van een aangepaste en bijgevolg ook duurdere woning veel te lang moet wachten op de uitbetaling van de eerste huursubsidie en de installatietoelage. De aanvrager heeft deze laatste vaak nodig voor het betalen van de waarborg van zijn huurwoning.

Er moet onderzocht worden of men kan komen tot een meer eenvoudige vaststelling van het inkomen zodat men sneller de toelaatbaarheid kan vaststellen en de subsidie berekenen. Een aantal louter begrotingstechnische maatregelen worden overwogen om de uitbetaling van de subsidies zelf te versnellen.

Bovendien moet onderzocht worden of al dan niet mits betaling van een vergoeding onder de vorm van een voorschot, gemeentebesturen of OCMW's bereid worden gevonden de tegemoetkomingen te prefinancieren en bijstand te verlenen bij het samenstellen van de dossiers huursubsidies. Deze

dienstverlening naar de bevolking toe kan kaderen in het streefdoel dat eerder ook voor de andere tussenkomsten voor particulieren werd voorgesteld, om zo te komen tot een één- loketsysteem.

Afdeling 2 : Vereenvoudiging van de procedures voor de subsidies aan de overheidssector

Onderafdeling 1 : Probleemstelling

De procedures tot het bekomen van toelagen voor werken voor de initiatiefnemer uit de openbare sector, zijn in de loop der jaren een zeer complex geheel geworden.

Via de Huisvestingscode zijn een belangrijk aantal van deze subsidiemechanismen ingevoerd. Ook daarnaast werden er nog andere, specifieke initiatieven ontwikkeld. Hierbij moet gedacht worden aan de bouw van service-flats, de herwaarderingsgebieden en de verlaten bedrijfsruimten. In dit geval wordt ook vaak een beroep gedaan op toelagen ingesteld door de Huisvestingscode.

– Sterk verschillende procedures per toelagenstelsel

Een eerste vaststelling is dat zowel voor de betoelagingen ingesteld door de Huisvestingscode, als voor deze andere initiatieven, steeds een aparte, vaak specifieke procedure is vastgesteld in het betoelagingsbesluit. Zo bevatten de uitvoeringsbesluiten van artikel 95, artikel 94 en artikel 80 van de Huisvestingscode, de IKB-projecten, het herwaarderingsbesluit en het huurcompensatiebesluit een specifieke procedure die de aanvraag en de beoordeling van het project voor een toelage regelen.

Wat de subsidiedossiers betreft, werd er wel reeds een zekere coördinatie van de procedure gerealiseerd bij de opmaak van het besluit van de Vlaamse regering van 21 juni 1989.

Wanneer een huisvestingsproject wordt opgestart zullen vaak verschillende stappen moeten genomen worden en verschillende toelagemechanismen moeten aangesproken worden. Zo is het best mogelijk dat om een huisvestingsproject te realiseren, een stuk grond moet aangekocht worden, een aantal krotwoningen moeten aangekocht en gesloopt worden, wegen moeten aangelegd worden en tenslotte de woningen moeten gebouwd worden.

Daar er geen onderling georganiseerd verband is tussen de verschillende procedures en dossiers, is het best mogelijk dat de krotwoningen er nog jaren onafgebroken blijven staan en dat tenslotte de realisatie van het project jaren op zich laat wachten. Zo moet ook elke maal een nieuw subsidiesysteem worden toegepast en opnieuw een nieuwe procedure worden opgestart.

– Gewijzigde beleidsopties

Het beleid moet inspelen op de steeds wisselende tendensen in de maatschappij. Twee typische voorbeelden hiervan zijn de grootschalige hoogbouw en het bouwen van sociale woonwijken in woonuitbreidingsgebieden. Dit typisch beeld voor de socia-

le woningbouw uit de jaren '70 en '80 werd omgebogen naar een beleid van kleinschaligheid en inbreidingsgerichtheid.

Aangezien zoals hierboven reeds werd aangehaald, het vaak jaren aansleept alvorens een huisvestingsproject wordt gerealiseerd, stelt zich het probleem van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in veel gevallen over grondreserves beschikken die meer dan tien jaar geleden zijn aangekocht. De beleidsopties werden intussen gewijzigd, maar er werd te weinig nagedacht wat met deze grondreserves moet gebeuren.

– Gebrek aan delegatie van bevoegdheden

Wat de uitvoering van een project betreft zijn de bevoegdheden bij twee instanties geconcentreerd. Voor de meeste subsidiedossiers gaat het om een bevoegdheid die de minister voor huisvesting zelf waarneemt. In het andere geval betreft het de bevoegdheid van de raad van bestuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Het spreekt voor zich dat deze beslissingsbevoegdheid van beiden ook moet spelen, maar het gaat niet op dat deze bevoegdheid te ver wordt doorgetrokken. Een typisch voorbeeld hiervan zijn de maandelijkse vorderingsstaten van renovatieprojecten in het kader van artikel 94 van de huisvestingscode die door de bevoegde minister moeten ondertekend worden.

Onderafdeling 2 : Voorstellen om de procedures te versoepelen

– Eén basisdossier

Vooreerst is het de bedoeling te gaan werken met één basisdossier. Dit dossier zal vermelden voor welk project van sociale woningbouw wordt gekozen en welke de mogelijke betoelagingsmechanismen zijn die in het dossier kunnen aangewend worden.

Zowel bij de verschillende administraties (de afdeling Woonbeleid, de Afdeling Financiering van het Huisvestingsbeleid, de Afdeling Stedebouwkundige Vergunning en de Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur) als bij de VHM zal dezelfde benaming en dezelfde nummering van het dossier worden gebruikt. Dit geeft nog meer garanties dat een dubbele subsidiëring wordt tegengegaan.

– Eén proceduresysteem

Voor de verschillende systemen van betoelaging moet gekomen worden tot één proceduresysteem. Dit systeem kan verschillen naargelang het bestuur zelf optreedt als opdrachtgever dan wel of de lokale overheid zelf opdrachtgever is.

Dergelijk systeem houdt natuurlijk in, dat de huisvestingsprojecten veel grondiger door de lokale overheden en plaatselijke huisvestingsmaatschappijen moeten voorbereid worden.

Voorafgaand zal moeten nagegaan worden welke mogelijkheden een bepaalde lokatie biedt, wat de stedebouwkundige voorschriften zijn en welke subsidiemechanismen moeten aangevraagd worden

om het huisvestingsproject te realiseren.

– Een overzichtelijke en samenhangende reglementering

Door alle aspecten van het procedureel verloop van een dossier in één besluit te vatten, zullen de aanvragers gemakkelijk een aanvraagdossier kunnen opstellen en afhandelen.

Het dossier moet qua opportuniteit slechts één keer beoordeeld worden. Er kan bovendien nagegaan worden welke de verschillende subsidiekanalen zijn en met welke middelen het project het vlugst verwezenlijkt wordt.

Daarom zal voorgesteld worden om één procedurebesluit op te stellen en daar de verschillende subsidiebesluiten aan te koppelen.

In een eerste fase wordt gestart met de opmaak van dit procedurebesluit om er tegelijkertijd reeds de subsidiebesluiten van de artikelen 94 en 95 van de Huisvestingscode aan te koppelen. In een tweede fase zullen de andere subsidiebesluiten met betrekking tot het artikel 80 van de Huisvestingscode, de inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten, het stads- en dorpsherwaarderingsbesluit, enz. opgemaakt worden, maar tevens gekoppeld worden aan het eerder genoemd procedurebesluit.

De vorige Vlaamse regering heeft zich al positief uitgesproken omtrent deze wijzigingen door de goedkeuring van een principiële nota terzake. Het is nu kwestie om deze principes in een aantal uitvoeringsbesluiten te gieten.

Hoofdstuk 4 : Andere kwalitatieve verbeteringen

Afdeling 1 : Organiseren van een architectuurwedstrijd

Een goede architectuur draagt wezenlijk bij tot de realisatie van het recht op volwaardig wonen in de betekenis van het recht om te kunnen beschikken over een degelijke woning, in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs. Er dient veel belang gehecht te worden aan kwaliteit, zowel van de woonomgeving als van de woning zelf, zowel van binnen als van buiten, zowel technisch als esthetisch.

Sociale woningbouw mag geen synoniem zijn voor uniforme blokjes naast mekaar, voor woonkazerne, het adjectief sociaal moet staan voor de maatschappelijke dimensie van woningbouw.

Goede architectuur moet zuinig en milieuvriendelijk zijn, kostprijbewust, toekomstgericht, vooruitziend, vooruitstrevend maar tevens concreet, niet utopisch, vertrekkend vanuit de dagdagelijkse realiteit.

Om de dwang der gewoonte te verbreken en om in een langzaam vastgeroeste en algemeen aanvaarde situatie beweging te krijgen, zijn er impulsen nodig vanwege de overheid. Het optreden van de over-

heid mag zich niet beperken tot de regelgeving maar ligt misschien wel vooral in het bevorderen van de kwaliteit en in het scheppen van voorwaarden waardoor kwaliteit kan ontstaan.

Eén van de wegen om daarin verandering te brengen, is het inrichten van architectuurwedstrijden. Deze zijn een goede, eerlijke en open weg om impulsen te geven op zoek naar vernieuwing, democratisering en kwaliteit. Bovendien krijgen hierdoor voornamelijk jonge ontwerpers nu de kans om eens iets anders te ontwerpen.

Architectuurwedstrijden ingericht in het verleden hebben al bewezen dat goed en goedkoop niet noodzakelijk tegengesteld zijn en dat kwaliteit ook mogelijk is binnen of misschien zelfs ondanks de bestaande reglementeringen.

Daarom zal een nieuwe architectuurwedstrijd worden ingericht. Hierbij zal een beperkt aantal lokaties worden aangeboden met garanties dat de bekroonde werken op korte termijn worden uitgevoerd en op het terrein snel zichtbaar zijn. Ook zal geprobeerd worden deze architectuurwedstrijd in te passen in het renovatiebeleid en in het stedelijk beleid.

Afdeling 2 : ADL-Clusters en aanpasbaar bouwen

Omdat het "wegstoppen" van bejaarden en gehandicapten in instellingen niet past in een visie op een solidaire samenleving, moeten initiatieven die de oudere of gehandicapte integreren in plaats van hem of haar te isoleren, gesteund worden.

Reeds in mei 1993 werden bij besluit van de Vlaamse regering de subsidievoorwaarden voor ADL-Clusters (groepen woningen rond een service-center ter begeleiding van de Activiteiten van het Dagelijkse Leven) goedgekeurd.

Op de begroting huisvesting werden voldoende middelen uitgetrokken om, in samenwerking met het Vlaams Fonds voor de Integratie van personen met een handicap, bijkomende ADL-Clusters te subsidiëren.

Het is daarnaast ook mogelijk om meer preventief te werken via het concept van aanpasbaar bouwen. Dit komt neer op het zodanig ontwerpen van een woning dat een latere aanpassing eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kan plaatsvinden wanneer een van de bewoners gehandicapt of minder mobiel wordt. Dit heeft heel wat voordelen.

Aanpasbare woningen zijn vanuit hun concept geschikt voor diverse categorieën bewoners (gehandicapte personen, ouderen). De maatschappelijke integratie van deze groepen wordt bevorderd door de spreiding van deze groepen in sociale woonwijken. Het noodgedwongen verhuizen van bejaarden wordt minder vaak nodig.

Aan de VHM en de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen zal hiervoor meer aandacht worden gevraagd.

Afdeling 3 : Het tegengaan van het onveiligheidsgevoel

Regelmatig werd geconstateerd dat de sociale huurders, vooral in grote blokken, zich onveilig voelen, niet alleen in de buurt van de woningblok, maar in het gebouw zelf. Daarom werd op 1 juni 1995 een Commissie "Sociale Veiligheid" opgericht.

De opdracht van deze Commissie is het uitbrengen van advies omtrent de aanpak van de problematiek van de veiligheid en het gevoelen van onveiligheid in de sociale huisvesting. Er dienen vooral concrete aanbevelingen uitgewerkt te worden, zodat het advies aan de verschillende betrokkenen (de VHM, de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, de huurdersverenigingen) een directe ondersteuning kan bieden voor eventuele specifieke maatregelen.

Dit advies dient betrekking te hebben op :

1. de technische aspecten,
2. de omgevingsaspecten,
3. de beheersaspecten.

Tegen 31 december 1995 wordt het advies van de Commissie verwacht met concrete maatregelen in verband met de huisvestingssector, zo mogelijk vertaalbaar in bestekken van concrete projecten, met daarbij de financiële en andere implicaties. Het spreekt voor zich dat het de bedoeling is om de resultaten van deze commissie na evaluatie ervan onmiddellijk te gebruiken voor het beleid, bijvoorbeeld bij de renovatieprojecten.

Hoofdstuk 5 : Meer gericht investeren

Zoals al eerder gesteld zullen de investeringsprogramma's geheroriënteerd worden. Meer bepaald zal een heroriëntering gebeuren in functie van een inclusief stedelijk beleid vanuit de sector huisvesting, dat duidelijk de bedoeling heeft voor heel Vlaanderen te werken. In bijlage 5 kan men een nota vinden die de mogelijke inbreng van de sector huisvesting in het stedelijk beleid omschrijft.

Mee in het kader van het nieuwe stedelijk beleid, zullen de middelen die beschikbaar zijn gesteld voor inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten (de zgn. IKB-projecten) dus geheroriënteerd worden naar die centra waar deze het meest nodig zijn en waar zij effectief bijdragen tot de verbetering van het woonklimaat. Te grote huisvestingsprojecten zullen in de toekomst nog meer geweerd worden. Kleinschaligheid wordt nog belangrijker.

Ook de kredieten voor de herwaarderingsgebieden zelf zullen natuurlijk mee ingeschakeld worden in dit nieuwe beleid met als hoofdbedoeling het verbeteren van de woon- en leefsituatie van de huidige bewoners in onze verpauperde stads- en dorpskernen.

De actualisatie van een aantal herwaarderingsgebieden, ingezet door het besluit van de Vlaamse regering van 10 mei 1995, zal voortgezet worden zodat nog slechts operaties worden goedgekeurd voor die gemeenten waar de motivering en de inzet voldoende groot is om een effectief welslagen van de operatie te garanderen.

Meer algemeen zal erop toegezien worden dat sociale huisvestingsprojecten niet ten koste gaan van de al zo schaarse open ruimte in Vlaanderen. De stads- en dorpsherwaarderingsubsidie en de IKB-projecten zijn duidelijk gericht op de kernen in steden en gemeenten. Alhoewel zeer belangrijk in het kader van het stedelijk beleid moet het echter ook duidelijk zijn dat het herwaarderingsbeleid niet beperkt is tot de (grote) steden.

Dit blijkt duidelijk als men in bijlage 3 de lijst van de 75 gemeenten met een herwaarderingsgebied bekijkt : daar zitten ook kleinere gemeenten tussen. Nog duidelijker wordt dit als men in bijlage 4 de verdeling van het totale bedrag van de erkende operaties in herwaarderingsgebieden over de soorten gebieden bekijkt : slechts een kleine 60% ligt in de grootstedelijke en de regionaal stedelijke gebieden. Dit bewijst dat dit herwaarderingsbeleid inzake huisvesting past in het inclusief beleid, dus in een beleid dat ook buiten de steden, preventief de problemen wenst aan te pakken.

Hoofdstuk 6 : Sociale Verhuurkantoren en huurdersorganisaties

Zowel een aantal sociale verhuurkantoren (SVK's) als de huurdersorganisaties werden, zoals bleek uit deel I op een experimentele wijze erkend door de vorige Vlaamse regering. Dit gebeurde voor de SVK's via een conventie met 9 SVK's over 3 jaar en voor de huurdersorganisaties via een besluit van de Vlaamse regering. Voor deze laatste organisaties is ongeveer 25 miljoen frank uitgetrokken.

Conform het regeerakkoord zal de werking van beide organisaties worden geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie moet blijken of deze subsidie al dan niet moet voortgezet worden en op welke wijze dit het best kan gebeuren.

BIJLAGE 1 : Evolutie van de begroting huisvesting van 1986 tot 1996 (voorstel)

Tabel 1. Investerings in de sociale huisvesting (in miljoenen franken)

	Huurwoningen			VHM sector eigendoms- verwerving (%)	Vlaams Woning- fonds (%)	Totaal
	VHM sector huurwoningen (vroeger) gedebudgetteerd	gebudgetteerd I.K.B.	totaal (%)	vroeger gedebudgetteerd	rentesubsidie	
1986 (1)	1.800,0	–	1.800,0 (22,1)	2.238,0 (27,5)	4.100 (50,4)	8.138,0
1987 (1)	2.400,0	–	2.400,0 (27,5)	2.238,0 (25,6)	4.100 (46,9)	8.738,0
1988 (1)	2.000,0	–	2.000,0 (24,3)	2.238,0 (27,2)	4.000 (48,5)	8.238,0
1989 (1)	1.890,0	–	1.890,0 (27,0)	1.890,0 (27,0)	3.220 (46,0)	7.000,0
1990 (1)	1.890,0	500,0	2.390,0 (31,9)	1.890,0 (25,2)	3.220 (46,0)	7.500,0
1991 (1)	1.890,0	1.500,0	3.390,0 (33,9)	1.890,0 (18,9)	4.720 (47,2)	10.000,0
1992 (1) (2)	1.890,0	1.500,0	3.390,0 (33,9)	1.890,0 (18,9)	4.720 (47,2)	10.000,0
1993 (1) (2)	1.890,0	1.500,0	3.390,0 (33,9)	1.890,0 (18,9)	4.720 (47,2)	10.000,0
1994 (1) (2)	2.212,4 (4)	1.708,5	3.920,9 (35,4)	2.212,4 (20,0)(5)	4.946,3 (44,6)	11.079,6
1995 (1) (2)	2.265,1 (4)	1.749,3	4.014,4 (35,1)	2.265,0 (19,8)(5)	5.144,0 (45,0)	11.423,4
1996 (3)	2.301,3 (4)	1.778,9	4.080,2 (35,2)	2.301,3 (19,8)(5)	5.224,8 (45,0)	11.606,3

- 1) Aangepaste kredieten
- 2) Hierbij wordt geen rekening gehouden met het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting
- 3) Initiële kredieten
- 4) Wel gebudgetteerd aan 69 %
- 5) Wel gebudgetteerd aan 28 %

Tabel 2. : De evolutie van de belangrijkste basisallocaties op de begroting huisvesting van 1986 tot 1996 (voorstel)

Nummer	Basisallocatie	Kredieten in miljoenen franken														
		1986 (1)	1987 (1)	1988 (1)	1989 (1)	1990 (1)	1991 (1)	1992 (1)	1993 (1)	1994 (1)	1995 (1)	1996 (2)				
01 90	Allerhande uitgaven op Fonds voor Huisvesting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03 60	Toelage aan VHM en ALESH voor betalingen van leningen	4452,4	750,0	1456	2669,3	4524,3	12381,9	4293,3	7506,2	5468,8	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
12 02	Verzekeringspremies, verzekering tegen inkomensverlies	128,5	152,0	153,9	177,0	164,0	245,5	109,0	63,0	56,3	39,5	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
21 01	Lasten van prefin premies	3179,3	3578,8	4035,8	2946,1	1969,9	2153,8	2231,8	2202,6	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
33 01	Intresten leningen Vl. Woningfonds	2146,1	2230,0	2208,7	1931,2	2275,3	2511,7	2369,7	2385,9	1881,5	1677,7	1665,6	1665,6	1665,6	1665,6	1665,6
33 61	Subs. aan huurderorg.	-	-	-	-	-	-	-	-	24,8	25,3	25,7	25,7	25,7	25,7	25,7
34 03	Verhuis-en huurtoelagen	515,9	580,0	730,4	684,8	695,3	83,5	83,5	115,0	113,3	113,3	113,3	113,3	113,3	113,3	113,3
34 04	huurvermindering grote gezinnen bij erkende venootsch van de VHM (3)	-	-	-	-	-	263,7	277,9	278,0	280,9	230	225,0	225,0	225,0	225,0	225,0
61 01	Renteverm. mijnwerkers, dotatie Limburgfonds (3)	-	-	-	-	-	530,0	858,5	800,0	815,0	815,0	815,0	815,0	815,0	815,0	815,0
40 69	Huurcompensatie	VK 100,0	VK 300,0	VK 400,0	VK 400,0	VK 400,0	VK 568,4	VK 568,4	VK 351,8	VK 99,2	VK 119,2	VK 20,5	VK 20,5	VK 20,5	VK 20,5	VK 20,5
40 70	Altern. fin. via huurcompensatie (5)	OK 100,0	OK 300,0	OK 60,0	OK -	OK 35,6	OK 53,7	OK -	OK 81,7	OK 81,5	OK 104,5	OK 20,0	OK 20,0	OK 20,0	OK 20,0	OK 20,0
41 03	Subs. VHM eigendomssector	-	-	-	-	-	-	-	-	619,3	634,2	634,2	634,2	634,2	634,2	634,2
41 04	Subs. VHM huursector	-	-	-	-	-	-	-	-	1526,6	1562,9	1562,9	1562,9	1562,9	1562,9	1562,9
41 10	Urgentieprogramma	-	-	-	-	-	-	-	-	1160,5	1150,0	1150,0	1150,0	1150,0	1150,0	1150,0

(1) aangepaste kredieten

(2) initiële kredieten, voorstel

(3) waren tot 1990 onderdeel van basisallocatie 34.03

(4) overgedragen naar de begroting financiën

(5) waren tot 1996 onderdeel van basisallocatie 40.69

Nummer	Basisallocatie	Kredieten in miljoenen franken												
		1986 (1)	1987 (1)	1988 (1)	1989 (1)	1990 (1)	1991 (1)	1992 (1)	1993 (1)	1994 (1)	1995 (1)	1996 (2)		
41 16	Subs VHM tewerkstellings-programma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	439,6	426,4	0	
51 01	art.94 v.d Huisvestingscode (uitgezonderd sanering patrimonium)	-	8,4	24,7	100,0	179,4	idem	VK 180,0	VK 151,3	VK 152,9	VK 152,5	VK 152,9	VK 152,9	
51 02	art.94 v.d. Huisvestingscode (sanering patrimonium)	76,0	76,0	46,2	33,0	-	idem	OK -	OK 98,5	OK 103,7	OK 98,5	OK 98,5	OK 98,5	
51 06	Infrastructuur-werken (Fonds Brunfauts)	VK 1000,0 OK 1410,0	VK 1263,8 OK 944,0	VK 900,0 OK 842,7	VK 900,0 OK 1106,6	VK 821,1 OK 730,9	idem	VK 710,0 OK 661,5	VK 1289,6 OK 835,4	VK 1398,7 OK 1050,4	VK 1332,1 OK 1004,7	VK 1332,1 OK 1004,7	VK 1354,0 OK 1164,5	
52 01	Premies aan particulieren voor stads- en dorps- vernieuwing (Eenmalig)	VK 44,5 OK 44,5	VK 105,0 OK 105,0	VK 160,0 OK 105,0	VK 160,0 OK 182,7	VK 160,0 OK 107,0 NGK 60	idem	pm	pm	pm	pm	pm	pm	
53 04	Premies aan particulieren (afbouw prefinan.)	-	VK 350,0 OK 350,0	VK 1554,3 OK 1154,3	VK 1554,3 OK 1187,4	2587,4	3886,9	3781,3	3324,6	1852,9	1000,0	1000,0	177,8	
53 06	Tussenk. in de leningslast voor particulieren	-	-	-	-	-	-	(*)	-	-	-	-	-	
63 62	Invest. huurwoningen in inbreidingsproj. in Gent en Antwerpen	-	-	-	-	VK 500,0 OK 100,0	idem	VK 500,0 OK 240,0	VK 500,0 OK 426,5	VK 694,5 OK 481,7	VK 711,1 OK 478,1	VK 723,2 OK 541,9	VK 723,2 OK 541,9	
63 63	I.K.B. (uitgez. Gent en Antwerpen)	-	-	-	-	-	idem	VK 1000,0 OK 700,0	VK 1000,0 OK 500,0	VK 1014,0 OK 963,3	VK 1038,2 OK 949,9	VK 1038,2 OK 949,9	VK 1055,7 OK 1004,2	
91 01	Afloss.prefin premies	-	-	-	-	-	-	337,9	155,2	155,2	(3)	(3)	(3)	
Progr. 62.10 ba 63.15	Stadsvernieuwing	VK 451,0	VK 465,0	VK 496,0	VK 396,0	VK 720,0	VK 430,3	VK 310,2	VK 271,5	VK 276,2	VK 283,1	VK 283,1	VK 387,6	

1. Aangepaste kredieten

2. Initieële kredieten

3. Overgedragen naar begroting financiën

BIJLAGE 2 : Fusies : stand van zaken op 30 september 1995

Sinds 1986 gerealiseerde fusies

- De CV "Maatschappij voor Huisvesting" te Steenokkerzeel werd overgenomen door de CV "Elk zijn Huis" uit Tervuren
- de CV "Werkerswelzijn" te Denderleeuw werd overgenomen door de CV "Dewaco" uit Aalst. De nieuwe naam luidt "Dewaco-Werkerswelzijn".
- de "Oost-Vlaamse Huurderscoöperatieve" uit Gent werd overgenomen door de CV "De Goede Werkmanswoning" uit Gent
- de CV "Regionale Bouwvennootschap voor Volkswoningen" te Puurs werd overgenomen door de CV "Eigen Woning" uit Puurs
- de CV "Voorziening in Nood" te Waarschoot werd overgenomen door de CV "Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen" uit Eeklo
- de CV "Zeemanshaard" te Brugge werd overgenomen door de CV "Brugse Maatschappij voor Huisvesting" uit Brugge
- de CV "Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting De Panne – Centrum Adinkerke" te De Panne werd overgenomen door de CV "Veurnse Bouwmaatschappij" uit Veurne
- CV "Diegem – Uitbreiding" te Diegem (Machelen) werd overgenomen door de CV "Machelse Huisvesting" uit Machelen
- de CV "Nethendal" te Berlaar werd overgenomen door CV "Zonnige Kempen" uit Westerlo
- de CV "Goedkope Woningen van Grimbergen" te Grimbergen werd overgenomen door CV "Providentia" uit Asse
- de CV "Het Volkswelzijn" te Hoeilaart werd overgenomen door CV "Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting" uit Sint-Pieters-Leeuw
- de CV "Noord en Zuid-Antwerpen" te Brasschaat werd overgenomen door CV "Laag en Hoogland" uit Kalmthout
- de CV "Eigen Haard is Goud Waard" te Houthalen-Helchteren werd overgenomen door CV "Vooruitzien en Sparen" uit Beringen. De nieuwe naam luidt CV "Vooruitzien" te Beringen
- de CV "Eigen Doening" te Asse werd overgenomen door CV "Providentia" uit Asse
- de CV "Maatschappij voor de Huisvesting te Sint-Stevens-Woluwe" te Sint-Stevens-Woluwe werd overgenomen door "Elk zijn Huis" uit Tervuren
- de CV "Land voor Allen" te Lanaken werd overgenomen door "Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom" uit Tongeren
- de CV "Bouwmaatschappij van Burcht" te (Burcht) Zwijndrecht met de CV "Zwijndrechtse Bouwmaatschappij" te Zwijndrecht. De nieuwe naam luidt CV "Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij".
- de CV "Landwaarts" te Genk werd overgenomen door de CV "Noorderkempen" uit Neerpelt. De nieuwe naam luidt "Landwaarts"
- de CV "Eenheid te Wilrijk" werd overgenomen door de CV "Deurnse Moderne Woning" uit Deurne. De gefusioneerde sociale huisvestingsmaatschappij noemt CV "Sociaal Wonen"
- de CV "Werkmanshaard" te Mechelen werd overgenomen door de CV "Volkswoningen van Duffel" uit Duffel
- de "Samenwerkende vennootschap voor Huisvesting" te Huizingen (Beersel) werd overgenomen door CV "Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting" uit Halle. De nieuwe naam luidt CV "Huisvesting Zennevallei Halle"
- de CV "Eigen Haard" te Kraainem werd overgenomen door de CV "Elk Zijn Huis" uit Tervuren
- de CV "Zaventem-Uitbreiding" werd overgenomen door de CV "Elk Zijn Huis" uit Tervuren
- de CV "Huis en Heerd" te Gullegem met de NV "Wevelgemse Bouwmaatschappij Volksbelang" te Wevelgem. De nieuwe naam luidt "De Vlashaard" uit Wevelgem
- de "Huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen" te Gent werd overgenomen door de CV "Antwerpse Bouwcoöperatieve" uit Antwerpen. De nieuwe naam luidt CV "ABC" te Antwerpen

- de "Gewestelijke Landmaatschappij" te Hasselt werd overgenomen door CV "Gewestelijke vennootschap Kleine Landeigendommen Tongeren-Lanaken". De nieuwe naam luidt "Kleine Landeigendom"
- de CV "Mijn Huisje" te Wezembeek-Oppem werd overgenomen door de CV "Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting uit Sint-Pieters-Leeuw"
- de CV "Gentbrugse Haard" te Gent met de CV "Gezonde Huisvesting te Gent (Ledeberg)". De nieuwe naam luidt "Huisvesting Gentbrugge-Ledeberg" uit Gent

Door de Raad van Bestuur van de VHM goedgekeurde, maar nog niet gerealiseerde fusie

- de CV "Het Noorden" te Ertvelde met de CV "Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen" te Eeklo

BIJLAGE 3 : Alle gemeenten met een herwaarderingsgebied

(het aantal herwaarderingsgebieden per gemeente staan tussen haakjes)

1. Boom	(3)	39. Dilsen	(2)
2. Leuven	(2)	40. Sint-Niklaas	(3)
3. Herentals	(1)	41. Peer	(1)
4. Kinrooi	(1)	42. Roeselare	(2)
5. Lommel	(2)	43. Bornem	(3)
6. Oostende	(3)	44. Galmaarden	(1)
7. Wevelgem	(1)	45. Sint-Genesius-Rode	(1)
8. Wuustwezel	(2)	46. Beveren	(2)
9. Zwijndrecht	(1)	47. Izegem	(1)
10. Willebroek	(1)	48. Borgloon	(1)
11. Ninove	(2)	49. Koekelare	(2)
12. De Panne	(1)	50. Blankenberge	(1)
13. Vilvoorde	(1)	51. Schelle	(1)
14. Puurs	(2)	52. Hoogstraten	(1)
15. Alveringem	(1)	53. Turnhout	(2)
16. Harelbeke	(1)	54. Kortrijk	(2)
17. Dendermonde	(1)	55. Lendelede	(2)
18. Beringen	(1)	56. Kortesseem	(2)
19. Maaseik	(1)	57. Sint-Pieters-Leeuw	(2)
20. Genk	(2)	58. Wetteren	(1)
21. Machelen	(1)	59. Riemst	(2)
22. Vorselaar	(1)	60. Begijnendijk	(1)
23. Herk-de-Stad	(1)	61. Hamme	(2)
24. Hasselt	(1)	62. Aalst	(9)
25. Torhout	(1)	63. Kurne	(1)
26. Essen	(1)	64. Sint-Truiden	(1)
22. Niel	(1)	65. Kruibeke	(2)
28. Geraardsbergen	(1)	66. Bree	(2)
29. Kontich	(1)	67. Waregem	(2)
30. Halle	(1)	68. Diest	(1)
31. Lier	(1)	69. Zwevegem	(1)
32. Beringen	(1)	70. Ternat	(1)
33. Menen	(3)	71. Gent	(5)
34. Temse	(1)	72. Antwerpen	(12)
35. Lokeren	(3)	73. Tongeren	(2)
36. Buggenhout	(1)	74. Mechelen	(4)
37. Veurne	(2)	75. Aarschot	(1)
38. Brugge	(1)		

BIJLAGE 4 : Totaal bedrag erkende operaties herwaarderingsgebieden

1. Grootstedelijke gebieden :	6.944 miljoen fr.
2. Regionaalstedelijke gebieden :	5.848 miljoen fr.
3. Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden :	2.059 miljoen fr.
4. Kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau :	3.336 miljoen fr.
5. Buitengebieden :	<u>3.311 miljoen fr.</u>
Totaal	21.498 miljoen fr.

BIJLAGE 5 : Stadsbeleid en woonproblematiek

De stad in de verdrukking

Historisch bekeken zijn de Europese steden een bakermat van creativiteit, van vernieuwing, van verandering. Steden waren en zijn een draaischijf van handel en nijverheid, ze waren en zijn knooppunten van contacten met andere culturen. Veel van onze culturele, sociale en economische rijkdom en dynamiek ontstond en groeide vanuit de steden.

Tot op vandaag vervullen de steden deze centrumfunctie. Maar het tij lijkt te zijn gekeerd. Of 'de glorie is verschaald'.

Meer en meer, en dit overal in de Westerse wereld, worden steden niet langer uitsluitend beschouwd als groeipolen van welvaart, vooruitgang, van materiële en immateriële rijkdom. De Westerse steden van vandaag zijn verworden tot probleemgebieden. Ze hebben verhoudingsgewijs meer inactieven ; ze kennen een geringe tewerkstellingsgroei en bijgevolg een hoge werkloosheid. Ze hebben het financieel niet onder de markt en gaan gebukt onder het juk van zware saneringsinspanningen. Een deel van de bevolking voelt zich onveilig en volgens sommigen moeten de straten worden heroverd op drugdealers en -gebruikers. Steden hebben ook te kampen met verkrotting en leegstand ; er is de concentratie van migranten en druk van (illegale) migratie. In buitenlandse onderzoeken worden zelfs relaties vastgesteld tussen de zelfmoordratio en leven in achtergestelde stedelijke buurten, terwijl ook het sterftecijfer van pasgeboren baby's in dergelijke buurten hoger is dan erbuiten.

Sommige stedelijke buurten blijken bovendien erg 'relgevoelig' te zijn. Buitenlandse voorbeelden zoals Los Angeles, Brixton en Rostov zijn stilaan legendarisch. In Brussel werden in het kader van de stadsvernieuwing door wijkontwikkeling via wijkcontracten twee van de zes buurten ongetwijfeld gekozen vanwege hun slechte reputatie. De pleinen van Sint-Jans-Molenbeek en Vorst waren immers herhaaldelijk het toneel van rellen.

Voorgeschiedenis

De problemen van de steden en hun achtergestelde buurten zijn in essentie problemen van concentratie. Dit is het resultaat van een langzaam proces dat met de suburbanisatie van de jaren zestig is gestart.

Om de hedendaagse problematiek van de achtergestelde buurten te begrijpen, dienen we terug te gaan naar de 19de eeuw en de industrialisatie. Toen werden immers aan een hoog tempo, in de onmiddellijke omgeving van de fabrieken, eentonige arbeiderswijken met slecht uitgeruste woningen gebouwd. Het zijn de restanten van deze buurten die vandaag met de grootstedelijke problematiek geassocieerd worden. Ze worden nog steeds bewoond door een niet onaanzienlijk aantal mensen. Hierbij denken we aan buurten/wijken zoals Stuyvenberg en Borgerhout-intra muros in Antwerpen of de Brugse Poort en de Muide in Gent.

De industrialisatie en de bouw van arbeiderswijken was evenwel geen exclusief grootstedelijk gegeven. Ook kleinere steden en regio's kenden een vroege industrialisatie en ook zij worden vandaag geconfronteerd met de resten daarvan. Hierbij denken we aan de Dendersteek, de Rupelsteek, Tienen, Vilvoorde, een aantal Limburgse gemeenten.

Probleemwijken zijn, wat de woonfunctie betreft, eenzijdig gebouwd : ze bestaan uit een opeenhoping van gelijke woningen die qua kwaliteit en uitrusting, maar vooral qua grootte, niet meer aan de hedendaagse woonstandaarden beantwoorden. Wie kon, is uit deze buurten weggetrokken. Dit proces kende vooral in de jaren '60 een versnelling.

Eind jaren vijftig, begin jaren zestig was de stad nog een compact iets. Alle sociale groepen woonden in elkaars omgeving en ook de economische activiteiten bevonden zich nog in de centrale stad. Vanaf dan is de stedelijke uitwaaiing en ruimtelijke uiteenlegging van functies begonnen : bewoners gingen 'buiten' wonen, bedrijven verlieten de stad om zich op bedrijfsterreinen te vestigen.

In eerste fase hadden bevolking en bedrijven geen keuze : de stad was immers vol. De demografische boom in combinatie met de stijgende welvaart heeft vervolgens een migratieproces, bekend onder de noemer suburbanisatie, op gang gebracht. Gezinnen gaan massaal nieuwe woningen bouwen weg van de stedelijke centra.

¹ Van Wallendael, T. (1995) : Stedelijke vernieuwing, toespraak tijdens het Investituurdebat Vlaamse Raad, Brussel.

Er zijn vandaag in Vlaanderen vele honderdduizenden gezinnen en even zoveel jobs meer dan in 1960. Deze moesten ergens plaats zoeken en vinden. Uitbreiding was dus onvermijdelijk, zelfs noodzakelijk. Doch wat voor het begrijpen van de problematiek van vandaag vooral essentieel is, is dat de beweging van de bevolking een selectief karakter had. Het zijn de gezinnen met kinderen, met werk, hoger opgeleid die de stad verlieten. Dit werd gedragen door de stijgende welvaart en werd bovendien ook 'gestimuleerd' door de overheid (promotie van suburbane nieuwbouw van ééngezinswoningen ; inplanting in de periferie van sociale huisvesting ; een weinig streng ruimtelijk beleid vanwege de lage bouwgrondprijzen, wild kon worden verkaveld ; het ontbreken van een substantieel woning- en buurtverbeteringsbeleid).

Het waren dus de jonge, welvarende gezinnen die de stad verlieten. Uiteindelijk deed zich eenvoudig gesteld een sociale scheiding voor, een segregatie tussen rijk en arm. 'Rijk' woont in de suburbane verkaveling rond de stad of in de betere stedelijke buurten. 'Arm' woont in de overgebleven 19de eeuwse gordels (echte probleembuurten) of in buurten die in het begin van de 20ste eeuw zijn gebouwd (bedreigde buurten). Deze buurten blijven inzake comfort en ruimte achter bij de gemiddelden. Met het suburbanisatieproces is de sociale mix in de zin van een brede waaier van inkomens verdwenen. Er is wel andere mix ontstaan, een mix van kansarmoede.

Enkele beperkte saneringsoperaties en individuele vernieuwingsactiviteiten niet te na gesproken, impliceert het ontbreken van een stadsvernieuwingsbeleid dat de 19de eeuwse buurten 'in gebruik blijven', terwijl ze inzake woningkwaliteit een steeds grotere achterstand met de nieuwbouwwijken en -woningen gaan vertonen. Dit heeft als gevolg dat zij die achterblijven nooit de middelen hebben verworven om te ontsnappen (bijvoorbeeld de verarmde bejaarden, overigens de grootste bevolkingsgroep in woonnood), terwijl ze zijn verwoegd door speciale groepen die ofwel zelf geen alternatief hebben (migranten, éénoudergezinnen en meer recent politieke vluchtelingen, werktoeristen), of die een goedkope woonlocatie slechts zien als een tussenstap in de wooncarrière (alleen- en samenwoners).

Bovenop de sociale segregatie kwam ook een segregatie tussen wonen en werken. Met de jaren zestig en de schaalvergroting van de productieprocessen (en ondersteund door het ruimtelijk ordeningsbeleid) verlieten vele bedrijven de binnenstad om zich op bedrijfsterreinen aan de rand van de stad te vestigen. De ruimten die ze achterlieten, zijn ofwel leeg komen te staan of werden door eerder marginale activiteiten (opslag bijvoorbeeld) opgevuld.

Essentieel in dit verhaal is dat de ruimtelijke configuratie als sociaal structurerend, dus als segregierend gegeven functioneert en wel in die mate dat segregatie de regel is geworden. Afhankelijk van wat een gezin of persoon kan uitgeven, komt men ergens in de stedelijke ruimte terecht. Heeft men voldoende middelen, dan is de kans vrij reëel dat men in de betere buurten terecht komt. Heeft men de middelen niet, dan is de kans reëel om in de achtergestelde buurten terecht te komen. De hier en daar gesignaleerde hernieuwde belangstelling voor het stedelijk wonen is al bij al marginaal en doet zich op een geconcentreerde en sociaal homogene manier voor.

Stedelijk herstel : een topprioriteit

De balans voor de steden is dus negatief. Wanneer wordt vastgesteld dat 55% van alle in Vlaamse kansarme gezinnen geboren kinderen in de grote agglomeraties wonen ; als we vaststellen dat in diezelfde agglomeraties 40% van alle Vlaamse jonge werklozen en 60% van alle werkloze migranten wonen ; als we ook nog eens vaststellen dat in de agglomeraties 63% van de bestaansminimumtrekkers wonen en 53% van de éénoudergezinnen, kan het niet anders dan dat het stedelijk beleid een topprioriteit is geworden.

Het is met deze vaststellingen dat de Vlaamse Regering de stedelijke vernieuwing tot één van haar vijf topprioriteiten heeft gemaakt.

Het regeerakkoord stelt :

'In onze steden moet het opnieuw goed en veilig leven zijn. Met een grootschalige aanpak wordt niet altijd het beoogde resultaat bereikt, zeker niet op het vlak van armoedebestrijding. Hier is een meer geïntegreerde aanpak nodig, waarbij kleinere ingrepen en acties op een samenhangende manier passen in een globale visie. De buurt zelf kan het best aangeven waar welke concrete maatregelen moeten genomen worden en daarbij gewicht geven aan de armsten zelf.

Het moet de bedoeling van de Vlaamse Regering zijn te beletten dat er, in tegenstelling tot in tal van buitenlandse steden, een geconcentreerde armoede ontstaat die als gevolg heeft dat de nieuwe generaties die in de achtergestelde buurten opgroeien, gedoemd zijn ook arm te zijn. We moeten ons wapenen en verzetten tegen de permanente van de stedelijke deprivatie : permanente armoede, permanente werkloosheid, permanente hopeloosheid.

We moeten beletten dat er geografisch gescheiden werelden, of anders gesteld maatschappelijk uitgesloten ruimten ontstaan : een zone van kansarmen en kwetsbare bewoners in een aantal verkrotte, vaak grootstedelijke, buurten en een zone van luxueus wonen in ruime verkavelingen in het groen. Alhoewel getto's op zijn Amerikaans in Vlaanderen nog ver af zijn, zijn er toch ook reeds indicaties van reproductie van achterstelling in onze steden .

De beperkte middelen moeten doelgericht worden ingezet, in de eerste plaats waar zich de grootste problemen stellen. Hierbij mag men niet uit het oog verliezen dat ook gemeenten in niet verstedelijkte gebieden, die nu ogenschijnlijk niet met problemen worden geconfronteerd, op termijn baat hebben bij een globaal en inclusief stedelijk beleid gericht op leefbare steden. Men kan inderdaad vaststellen dat steden tegen wil en dank problemen exporteren. Het fenomeen van de campingbewoners is in dat opzicht zeer significant. Leefbare stads- en dorpskernen verlichten bovendien de druk op de open ruimte.

Het stedelijk beleid richt zich dus op de revitalisatie van achtergestelde buurten wars van de schaal van de stad of gemeente waarin ze liggen. Het is de bedoeling om de werk-, woon- en leefomstandigheden in de achtergestelde buurten substantieel te verbeteren.

Hefbomen voor vernieuwing

Achtergestelde buurten worden dus getroffen door een veelheid aan problemen. Een aantal daarvan zijn hard, zichtbaar en meetbaar. Het betreft vervallen woningen, verlaten fabriekspanden en verkrotte woningen, verwaarloosde pleinen en straten. Het betreft werkloosheid en sociale segregatie. Andere problemen hebben te maken met gevoelens, met ontevredenheid over het leven in de buurt, het leven in het algemeen en de wijze waarop bestuurders met de bewoners omgaan. Deze gevoelens worden vandaag nogal gemakkelijk afgedaan als onveiligheidsgevoelens. Benadrukt moet worden dat de referentie naar onveiligheid – en dus indirect naar criminaliteit – daarbij een te gemakkelijke verenging van ergernis zou zijn over de globale leef- en omgevingsomstandigheden gekoppeld aan ontbrekend perspectief op werk, op een goede woning, op een verkeersveilige omgeving, enz. We moeten er ons dan ook voor hoeden dat maatregelen ter verbetering van de omgevingskwaliteit niet enkel met 'law and order' te maken hebben.

De meetbare, materiële componenten en de sociale, de immateriële componenten dienen tegelijkertijd aangepakt te worden. Bestuurlijke responsabilisering en decentralisatie met een verhoogde participatie van de bewoners en wijkontwikkeling als methodiek moeten hieraan verhelpen. Het immateriële, het harmonieus samenleven zal echter niet verbeteren zonder oog te hebben voor het materiële, met de woning- en leefomgevingscomponent, de werkgelegenheid en menging van bevolkingsgroepen. De tewerkstellingscomponent, evenals het verbeteren van het woningbestand en de woonomgeving, zijn samen met een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling hefbomen tot de revitalisatie van de achtergestelde buurten. Het 'ruimtelijk herordenen', met een vergaande stedenbouwkundige herstructurering inclusief 'het maken van plaats, van ruimte', wordt een essentieel organisatieproces. Zonder aandacht voor het materiële wordt de sociale vernieuwing rafelen aan de rand.

Materiële hefbomen voor 'stedelijke vernieuwing en de revitalisatie van achtergestelde buurten' zijn :

1. de creatie van tewerkstelling ;
2. de vernieuwing van de woningen en het verbeteren van de woonomgeving ;
3. de vermenging van de woningtypes met het oog op de realisatie van een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling.

Immateriële hefbomen zijn o.a. :

1. onderwijs ;
2. cultuur ;
3. volksgezondheid ;
4. bewonersparticipatie.

Instrumenten daartoe zijn :

1. het maken van plaats, van ruimte,
2. het voorzien in voldoende financiële middelen.

Uit deze opsomming valt op te merken dat de realisatie van een stedelijk beleid vaak te paard zit op de bevoegdheden van verschillende ministers. Soms behoren de genoemde topics exclusief tot hun bevoegdheid. Het is dan ook de bedoeling dat we met alle Vlaamse ministers gezamenlijk een inclusief stedelijk beleid zullen uittekenen.

² De Decler ; P. (1994) : Onzichtbare muren. Over leven in achtergestelde buurten en de reproductie van sociale uitsluiting, in : Planologisch Nieuws, jg. 14, nr. 4, p. 341-366.

Huisvesting en stedelijk beleid

Een voor de steden zeer belangrijke bevoegdheid is het huisvestingsbeleid. In het verleden zijn voor wat de huisvesting betreft reeds een aantal initiatieven genomen die we vandaag onder de noemer stedelijk beleid zouden plaatsen. Vooreerst valt te denken aan de herwaarderingsgebieden die in de beginjaren '80 met behoorlijk wat succes werden geïntroduceerd, doch die jammerlijk wegens een gebrek aan financiering zijn doodgebloed.

Verder valt ook te denken aan de inbreidingsprojecten in kansarme buurten die nu reeds een aantal jaren voor een gegarandeerde bouw van sociale huurwoningen in de steden zorgt. De vorige minister, N. De Batse-lier heeft met een heroriëntatie van de huisvestingspremies gepoogd de vernieuwbouw en renovatie te stimuleren.

De creatie van een duidelijke bevoegdheid 'stedelijk beleid' biedt de kans om het huisvestingsbeleid nog meer op een stedelijke leest te schoeien. Tal van rapporten en onderzoeken wijzen immers uit dat in de grote steden en meer bijzonder in 19de eeuwse gordels de problemen het grootst zijn. Alle extra middelen dienen derhalve daar ingezet te worden.

Vanuit huisvesting gezien zijn er twee kritische succesfactoren die moeten bijdragen tot de verbetering van het woon- en leefklimaat in de steden.

Een eerste succesfactor is de verbetering van woningen en woonomgeving. De woningen in vele stedelijke buurten moeten aangepast worden tot moderne standaarden en de omgeving moet veilig en gezinsvriendelijk worden. Een aantal motieven spelen daarbij.

– Een eerste motief betreft het respect voor de huidige bewoners. Ook zij hebben het recht op een goede woning. Bovendien genereert een goede huisvesting nog een aantal andere voordelen. Het is immers bekend dat een slechte woonsituatie de schoolresultaten negatief beïnvloedt. De kansen op overzitten nemen toe en impliceren voor de overheid meeruitgaven. Een gelijkaardige redering is van toepassing op de uitgaven van gezondheidszorg. Artsen wijzen er namelijk op dat wie slecht woont meer vatbaar is voor ziekten. Een door-gedreven woning- en omgevingsvernieuwing staat borg voor een aantal niet te minimaliseren terugverdieneffecten. Bovendien is het een centraal instrument om 'de kloof' te dichten. Uit onderzoek blijkt immers dat ook bewoners van kansarme buurten op zoek zijn naar grotere en betere woningen, en een betere woonomgeving. Het gaat m.a.w. om een reële behoefte³.

– Het expulsie-effect naar de suburbane randgemeenten voedt het tweede motief. De verbetering van de woningen en de woonomgeving moet beletten dat de personen en gezinnen die opwaarts mobiel zijn en derhalve een hoger inkomen verkrijgen, de binnenstedelijke buurten steeds weer blijven verlaten. Dit zal enkel kunnen gebeuren als voldoende kwaliteit is en als de overheid garant staat voor de bewaking van die kwaliteit. Het comfortabele suburbane alternatief wenkt immers.

Een tweede succesfactor of hefboom is het streven naar een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling door de vermenging van woningtypes. Het geconcentreerd wonen van kansarme en kwetsbare bewoners versterkt de achterstelling. De inbreng van meer gegoede en hoger opgeleide bewoners kan een factor zijn in het doorbreken van de spiraal der armoede.

Ze voorzien daarbij immers in een dubbele buffer. Enerzijds spenderen ze hoe dan ook een deel van hun inkomen in de buurt wat een economische input geeft en dus werkgelegenheidsondersteunend is. Anderzijds voorzien ze in positieve rolmodellen. Zonder dat dit gegarandeerd kan worden, doet dit de kans op integratie in scholen en culturele activiteiten toenemen.

Inzake sociale samenstelling worden we geconfronteerd met een dubbele opdracht. Enerzijds moet er voor de zittende bewoners aan stadsvernieuwing worden gedaan, anderzijds moet ruimte worden gemaakt voor nieuwe bewoners.

De eerste opdracht is een kwestie van sociale stadsvernieuwing. De sociale bouwmaatschappijen zullen hierbij een kritische rol spelen. Ten einde een verdere segregatie te vermijden zullen de woningen best aan buurtbewoners worden toegewezen. Nieuwe sociale huisvestingsprojecten worden het best buiten de achtergestelde buurten gebouwd.

De tweede opdracht kan door de markt ingevuld worden. De opdracht van de overheid betreft hier het maken van plaats.

³ Zie bijv. De Decker, P., Teerlinck, P. & W. Vandendriessche (1995) : Stad uit, stad in. Motieven van verhuizers, verschijnt in : Ruimtelijke Planning, jg. 3, nr. 3.

Het scheppen van de voorwaarden ter realisatie van genoemde succesfactoren hebben een zeer belangrijke impact op de ruimtelijke ordening. Er moet in de 'versleten' binnensteden immers plaats gemaakt worden. Een gevolg van de stadsvernieuwingsopties is immers een verlaging van de bebouwingsgraad. Woonbuurten dienen te worden uitgepit, of anders gesteld in de volgebouwde binnenterreinen met vaak marginaal gebruikte en/of verlaten economische activiteiten, dient de bebouwing weggehaald te worden. De vrijgekomen ruimte kan gebruikt worden voor openbaar groen, buurtparkjes, speelpleintjes. Deze ruimte kan tevens ingeschakeld worden om de privé-woningen tuintjes te geven.

De verlaten ruimten, vaak leegstaande fabrieken of verlaten spoorwegterreinen, vaak immense oppervlakten, kunnen gebruikt worden voor de herlokalisatie van in de buurt gevestigde bedrijven, voor het aantrekken van nieuwe activiteiten, voor nieuwe woningbouwprojecten en voor het creëren van openheid in de stad.

De versnipperde eigendomsstructuur maakt dat dit een moeilijke en langdurende opdracht is. De overheid zal hier in hoofdzaak de taak van ruimtelijke re-organisator hebben, met als basisprincipe een voorwaardelijke en geplande menging van functies.

Een stedelijk revitalisatiebeleid heeft uiteraard een hoge kost. Dit hoeft echter niet te verwonderen aangezien in ons land tot nu toe onvoldoende in de vernieuwing van het bebouwde stedelijke patrimonium is geïnvesteerd. In het verleden werden de ruimtelijke problemen, zowel door de gezinnen als door de bedrijven, onder 'voogdij' van de overheid, steeds opgelost door nieuwe terreinen aan te snijden.

Toch moet de hoogte van deze kost worden genuanceerd. Dit heeft verschillende dimensies.

Een eerste nuance behelst de vaststelling dat de revitalisatie van onze steden een werk van lange adem is. De plannen en concepten moeten nog worden gemaakt en goedgekeurd, de ruimtelijke herorganisatie moet nog gebeuren en nieuwe instrumenten geïntroduceerd (met snelle onteigening, herverkaveling, ruilverkaveling,...). Het vernieuwingsproces op het terrein is materieel slechts op een lange termijn uitvoerbaar.

Een tweede nuance spruit voort uit een aantal terugverdieneffecten.

Dit betreft in de eerste plaats de creatie van tewerkstelling. De creatie van nieuwe tewerkstelling leidt tot een aantal extra terugvordereffecten. Enerzijds verhogen de belastingsinkomsten, terwijl tegelijkertijd de uitgaven voor werkloosheid dalen.

Andere terugverdieneffecten zijn moeilijk becijferbaar omdat ze in de sociale sfeer liggen. Het gaat hem over mogelijke verbetering van de gezondheid met verminderde uitgaven voor gezondheidszorg ; het betreft verbeterde schoolresultaten en het doorbreken van de armoedespiraal. Het verhoogt bijgevolg het rendement van investeringen in het immateriële luik.

Een reëel politiek terugverdieneffect ligt hem in een verminderd racisme en het herwinnen van het vertrouwen voor de 'democratische partijen'. Een onderzoek in het Nederlands Utrecht heeft uitgewezen dat een verdoorgedreven stadsvernieuwing waarbij de autochtone én allochtone bewoners beiden uitzicht hadden op een betere woning, een dijk tegen het racisme kan zijn .

Tot slot willen we nog vermelden dat een verdoorgedreven vernieuwingsbeleid zal beletten dat maatschappelijk uitgesloten over niet-stedelijke gebieden uitzwermen en zich op campings en plaatsen met weekendverblijven gaan 'vestigen'.

4 De Jong, W. (1986) : Inter-etnische verhoudingen in een oude stadswijk. Factoren van invloed op etnische tolerantie, Eburon, Delft.