

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



Zitting 1999-2000

12 januari 2000

BELEIDSNOTA

Vlaams Woonbeleid

1999-2004

ingediend door de heer Bert Anciaux,
Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Stedelijk Beleid,
Huisvesting en Brusselse Aangelegenheden

Met deze beleidsnota wordt voor de periode 1999-2004 een meer concrete uitwerking gegeven van de basisopties in het regeerakkoord. Een beleidsnota geeft de grote strategische keuzes en opties van het beleid voor de duur van de regeerperiode weer. De brief is de weergave van de visie van de functioneel bevoegde minister Bert Anciaux, en vormt de basis van een debat in het Vlaams Parlement.

In voorkomend geval zullen de uitvoeringsmaatregelen, daar waar nodig, ter goedkeuring aan de Vlaamse regering of het Vlaamse Parlement worden voorgelegd.

INHOUD

	Blz.
1. Inleiding	4
2. Hoofddoelstelling van het Vlaams woonbeleid	6
3. Zes hefboomen voor een Vlaams woonbeleid	7
3.1. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving	7
3.2. Verhoging van het aantal sociale woningen en verbetering van hun kwaliteit	9
3.3. Stimuleren van gezinnen om een eigen woning te verwerven en /of te renoveren	14
3.4. Het inschakelen van de private huurmarkt in het sociaal woonbeleid	15
3.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen	17
3.6. Een afzonderlijk actieplan voor de Vlaamse Rand	18
4. Kritische voorwaarden om succesvol te zijn	19
4.1. Beleidscoördinatie op lokaal niveau	19
4.2. Wetenschappelijk onderzoek	20
4.3. Een Vlaamse Woonraad	21
4.4. Vereenvoudiging van de bestaande regelgeving en procedures	21
4.5. Communicatie en overleg met de lokale bevolking	21
5. Samenvatting en besluiten	23

1. Inleiding

Wonen is een sociaal grondrecht, dat echter nog niet voor iedere burger een realiteit is.

Met de bekrachtiging door de Vlaams Regering van de Vlaamse Wooncode op 15 juli 1997 werd het grondwettelijk recht op wonen decretaal verankerd en werd een decretaal basiskader gecreëerd voor het woonbeleid in Vlaanderen. Het uiteindelijke doel van het Vlaamse woonbeleid is het realiseren van dit recht op wonen voor iedereen door het ter beschikking stellen van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid voor alle inwoners. Dit betekent ook dat woonbeleid meer is dan huisvesting of sociale huisvesting: het heeft betrekking op de woning én de woonomgeving.

Vlaanderen blijft kampen met een groot aantal woningen van slechte kwaliteit. Bovendien staat de huurprijs op de private huurmarkt vaak te weinig in verhouding tot de kwaliteit van de aangeboden woningen. Daarnaast lopen bepaalde bevolkingsgroepen, o.a. de ouderen, een relatief groot risico om in een precare woonsituatie terecht te komen. De sociale woningmarkt tracht voor de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een kwaliteitsvolle en betaalbare oplossing te bieden. De relatief beperkte omvang van de sociale huisvestingssector en de onevenwichtige inplanting en spreiding van de sociale woningen in Vlaanderen, leiden er echter toe dat een gedeelte van de woonbehoeftigen niet op de sociale woningmarkt terecht kunnen. Daarom moet niet enkel het aanbod van kwaliteitsvolle sociale woningen uitgebreid worden, maar moet ook een grotere inschakeling van de private huurmarkt in het Vlaamse woonbeleid nagestreefd worden.

De beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van de woningen op zich mag echter niet los gezien worden van de leefbaarheid van de woonomgeving. De straat en buurt waarin de woning gelegen is, vormen een belangrijk onderdeel van de leefwereld van de bewoner en kunnen integratiebevorderend of daarentegen -remmend werken.

In het verleden zijn nog te vaak grootschalige, weinig aantrekkelijke sociale huisvestingsprojecten op een onoordeelkundige wijze ingeplant. Dit heeft aanleiding gegeven tot buurten en wijken, in het bijzonder in de steden, die zich op een te éézijdige wijze ontwikkelden met enerzijds een bevolkingssamenstelling met overwegend sociaal-economisch kwetsbare bewoners wat nog versterkt werd door de stadsvlucht van de hogere inkomensgroepen en anderzijds woonomgevingen die, door een gebrek aan allerhande voorzieningen, te weinig kansen op maatschappelijke integratie boden. Hierdoor ontstonden diverse leefbaarheidsproblemen (o.m. onveiligheid, vandalisme, isolement), wat de stigmatisering van de bewoners deed toenemen. De reeds ingezette trendbreuk terzake zal verder gezet en versterkt worden.

In een aantrekkelijke woonomgeving is er ruimte voor wonen, ontspannen, werken en commerciële activiteiten. Dit vereist een inclusieve aanpak. Naast huisvesting moeten ook sectoren als mobiliteit, tewerkstelling en ruimtelijke ordening belangrijke partners zijn. Zo wordt enerzijds zorgvuldig omgesprongen met de beperkte open ruimte in Vlaanderen en wordt anderzijds een aangename en leefbare woonomgeving gecreëerd, waar het voor iedereen aantrekkelijk wonen is. Dit moet leiden tot een dynamiek die de selectieve stadsvlucht tegengaat en omkeert, waardoor binnen de steden een evenwichtigere bevolkingssamenstelling ontstaat. Dit zal op zijn beurt de leefbaarheid in de steden ten goede

komen. Hiermee sluit het Vlaamse woonbeleid nauw aan bij de prioritaire opties van het stedenbeleid.

Een belangrijke opdracht zal dan ook zijn om - zonder de complementariteit met een plattelandsbeleid te vergeten - de stadsvlucht, zeker in de drie kernsteden Antwerpen, Gent en Mechelen te keren. Het woonbeleid moet mee oplossingen aanreiken voor de problemen van de steden zoals de gebrekkige kwaliteit van de woonomgeving, de onvoldoende gezins -en kindvriendelijkheid, door bij te dragen tot sociale vermenging door een meer heterogene bevolkingsopbouw, door het uitpitten (d.w.z. het vrijmaken) van binnengebieden.

Bijzondere aandacht zal gaan naar de vereenvoudiging van de bestaande regelgeving en procedures. Klantvriendelijkheid, éénduidigheid en transparantie is nochtans noodzakelijk. Het beheersen, het transparant maken en het onderling afstemmen van regels en procedures zijn essentieel om zowel de werking als de dienstverlening van de overheid efficiënter en klantvriendelijker te maken.

Tenslotte dient een Vlaams woonbeleid te steunen op een breed maatschappelijk draagvlak. Voldoende communicatie met en participatie van de burgers is daarom absoluut noodzakelijk. Dit geldt meer in het bijzonder voor de beleidsinstrumenten met het oog op een betere kwaliteit van het woningbestand en de woonomgeving en voor de sociale huisvesting.

2. Hoofddoelstelling van het Vlaams woonbeleid

De Vlaamse overheid wil dat iedereen – ook de gezinnen met de minste kansen – in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid over een aangepaste woning van goede kwaliteit beschikt (Vlaamse Wooncode artikel 3).

Concreet betekent dit dat:

- woningen betaalbaar en van goede kwaliteit moeten zijn;
- de woonomgeving aangenaam moet zijn en iedereen er zich veilig moet kunnen voelen;
- de functies in de gemeenten en steden weer verweven geraken, met plaats voor groen en open ruimte;
- de buurten en wijken goed bereikbaar moeten zijn voor het openbaar vervoer en ook verkeersveilig;
- de kinderen ruimte moeten krijgen om zich uit te leven.

Om dit doel te bereiken zullen we volgende hefbomen hanteren:

- 1° het globaal *verbeteren van de kwaliteit* van het aanbod van woningen en hun directe omgeving, inzonderheid in de steden met het oog op het tegengaan van de stadsvlucht;
- 2° het *verhogen van het openbaar aanbod* van goede, aangepaste sociale woningen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Naast een belangrijke toename van het aanbod van sociale huur- en koopwoningen, dient ook de kwaliteit van de bestaande sociale huurwoningen en van de woonomgeving, door wijk- en woningrenovatieprogramma's, te worden verhoogd;
- 3° het stimuleren van personen en gezinnen om een *eigen woning te verwerven* en/of te renoveren. De overheid heeft er alle belang bij de particulieren, die dat op eigen kracht niet of moeilijk kunnen, te stimuleren om hun woonsituatie te verbeteren;
- 4° het *inschakelen van de private huurmarkt* in het sociale woonbeleid door een geheroriënteerd stelsel van huursubsidies, met garanties naar kwaliteit van de huurwoning en naar de prijszetting door de invoering van richthuurprijzen;
- 5° selectieve maatregelen voor *bijzondere doelgroepen*;
- 6° een actieplan voor de *Vlaamse rand*.

Via deze hefbomen willen we uiteindelijk het volgende nastreven:

- de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de steden en gemeenten wordt verhoogd, in het bijzonder door het aantrekken van jonge gezinnen ;
- de woonomgeving is aantrekkelijker waardoor ook winkels en KMO's meer ontwikkelingskansen krijgen;
- milieuvriendelijk en duurzaam bouwen en verbouwen wordt aangemoedigd;
- gezinnen met minder kansen wonen in een integratie-bevorderende omgeving omdat hun buurt of de wijk kwalitatief verbetert.

3. Zes hefboomen voor een Vlaams woonbeleid

3.1. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving

De kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving is vaak ontoereikend. Vele woningen voldoen niet aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen. De kwaliteit van een woning omhelst vele facetten: de constructie (volume, bouwtechnische toestand, isolatie, ...), de binneninrichting (basisuitrusting, verwarming, ...) en de algemene condities inzake veiligheid en gezondheid. Dé opdracht is de harde structurele kern van slechte woningen aanpakken en vermijden dat de slechte woningen blijven terwijl tegelijk nieuwe woningen gebouwd worden.

Met de Vlaamse Wooncode beschikt de overheid daartoe eindelijk over de geschikte instrumenten.

Het gaat echter niet alleen om woningen als zodanig, ook de globale woonomgeving is vaak onaangepast. Leegstand en verkrouting vormen in stedelijke en gemeentelijke kernen een ware kanker en wekken bij de bevolking grote wrevel op. Bestaande panden moeten dan ook hergebruikt worden, zoveel als mogelijk; mede omdat Vlaanderen een gebrek aan ruimte kent en er niet alsmaar kan bijgebouwd worden. Dit vergt evenwel een krachtig beleid.

Maatregelen

Woonbeleid met het oog op de verbetering en bewaking van de kwaliteit van de woningen en hun omgeving is vrij nieuw in Vlaanderen. Vooral nieuw is het feit dat het woonbeleid zich niet meer exclusief richt op sociale huisvesting of bijzondere doelgroepen, maar de verbetering van de globale kwaliteit tot doel heeft. De gemeenten spelen hierin een belangrijke rol; de Vlaamse overheid wil ze daarin ook ondersteunen.

Dit betekent dat het bestaande *instrumentarium*, opgenomen in de Wooncode, tegen eind 2000 zal *geëvalueerd en zonodig bijgestuurd* worden. De instrumenten (ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, conformiteitsattest voor huurwoningen, recht van voorkoop, sociaal beheersrecht) moeten volledig ingebed worden in het lokale woonbeleid en deel uitmaken van een samenhangend beleid, bestaande uit enerzijds stimulerende maatregelen (zoals tegemoetkomingen en ondersteuning van particulieren) en anderzijds meer sanctionerende maatregelen, als het niet anders kan. Deze evaluatie is trouwens een onderdeel van het sectoraal addendum wonen dat toegevoegd wordt bij het Pact met de gemeenten. Een belangrijk element van de evaluatie is de duidelijke toewijzing van taken aan elke actor.

We zullen de *strijd tegen de leegstand* onverminderd verder zetten en opvoeren. We stellen nochtans vast dat de inventarisatie niet in alle gemeenten gebeurt zoals het hoort, en dat ook de heffingen op leegstand een achterstand kennen. We zullen daarom het decreet grondig evalueren en eventueel bijsturen.

Het overleg en de *samenwerking tussen de overheid en de privé-sector* zullen we verder stimuleren. Hierbij denken we aan de subsidiëring van kandidaat-investeerders en verhuurders in het kader van renovatieprogramma's in prioritaire stedelijke gebieden. Daarnaast dienen, binnen de eigen bevoegdheidssfeer, ook de nodige logistieke instrumenten voorhanden te zijn die de publiek-private samenwerking mogelijk maken.

Het plaatselijk bestuur heeft een sleutelrol in het *lokaal woonbeleid*. Dit bestuur is verantwoordelijk voor de ongeschikt - en onbewoonbaarverklaringen en is goed geplaatst om het lokaal woonbeleid te sturen op basis van de objectieve toestand van het plaatselijk patrimonium. Hierbij dienen alle lokale huisvestingsactoren nauw te worden betrokken. Wij zien in dit verband ook een belangrijke rol voor de Sociale Verhuurkantoren die via renovatiecontracten de privé-huurmarkt kunnen helpen saneren én aanwenden voor sociale huisvestingsdoeleinden.

Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen we aanmoedigen om de ontwaarding van hun woonpatrimonium tegen te gaan. Zo zal in de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaamse Gewest opgenomen worden dat een bepaald en toenemend deel van het investeringskrediet moet aangewend worden voor renovatie en vernieuwbouw.

Daarnaast zullen wij de sociale huisvestingsmaatschappijen aanzetten om bij tijdelijke herhuisvesting wegens renovatie zeer omzichtig te werk te gaan, en dit slechts te doen na grondig overleg met de bewoners, met als voornaamste richtlijnen:

- voldoende informatie voor de betrokken huurders;
- voldoende begeleiding van de te verhuizen huurder;
- aangepaste wederhuisvesting;
- de huurder kan achteraf zo mogelijk terugkeren naar zijn gerenoveerde woning.

Het verwerven van woningen in functie van de sociale huisvesting zullen we stimuleren via het *recht van voorkoop, het sociaal beheer en de renovatiecontracten*. Vooral het recht van voorkoop geven we een impuls. Geïntegreerde woningen kunnen bij verkoop het voorwerp uitmaken van een voorkooprecht uitgeoefend door een sociale woonorganisatie. Ditzelfde recht geldt ook voor de bijzondere gebieden, onder meer in de Vlaamse Rand, Antwerpen, Mechelen en Koksijde. Door financiële ondersteuning van het recht van voorkoop wil de Vlaamse regering het gebruik van dit instrument stimuleren in de stedelijke woongebieden waar verkrotting en verloedering zich het sterkst laten gevoelen en in bijzondere gebieden waar een acute huisvestingsproblematiek bestaat.

Om het wonen in de steden aantrekkelijker te maken en het openbaar domein te verfraaien, wordt als rollend fonds een *Stadsvernieuwingsfonds* opgericht. Dit fonds zal gezamenlijk beheerd worden door de steden en het Vlaamse gewest en zal zoveel mogelijk gebruik maken van de formule publiek-private samenwerking.

Tenslotte dienen het kamerdecreet en de diverse heffingsdecreten op elkaar te worden afgestemd en waar mogelijk geïntegreerd. De Vlaamse Wooncode dient hierbij natuurlijk als uitgangspunt.

Beoogde effecten

- algemene verbetering van de woningkwaliteit in Vlaanderen en vermindering van de harde kern van slechte woningen tot een aanvaardbaar niveau;

- minder verkrotting en leegstand in de stedelijke en gemeentelijke kernen, met in de steden een wijdverbreide vernieuwing van het openbaar domein en op wijkniveau een heropleving van culturele, sociale en economische initiatieven;
- structureel overleg met de privé-sector (investeerdere, verhuurders, huurders) en een werkzaam kader voor publiek-private samenwerking.

3.2. Verhoging van het aantal sociale woningen en verbetering van hun kwaliteit

Vlaanderen is één van de regio's in Europa met een zeer klein aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium (ongeveer 5.2 %). Dit staat in schril contrast met de nood aan behoorlijke en betaalbare woningen. Het regeerakkoord stelt dan ook dat, over een periode van 5 jaar, het aantal sociale huurwoningen met 15.000 moet toenemen.

Het probleem is echter niet enkel van kwantitatieve aard.

Men kan niet om de vaststelling dat de sociale huisvesting ongelijkmatig verspreid is. Vele gemeenten komen niet aan het gemiddelde percentage terwijl de behoefte aan sociale huisvesting – zowel aan huurwoningen als aan koopwoningen – behoorlijk groot blijft. Gebrek aan financiële middelen is slechts één verklaring. De andere is dat sommige gemeenten er bewust voor kiezen en geen sociale woonprojecten op hun grondgebied toestaan.

De sociale huisvesting moet oordeelkundiger verspreid worden, volgens objectieve criteria - d.i. de reële woonbehoeften bij concrete doelgroepen. Om meer lokale besturen te overhalen tot meer sociale woonprojecten, met waar nodig een doortastende aanpak van de leegstand en verkrotting, zijn stimuli nodig.

Gemeenten die in de toekomst nog een woonuitbreidingsgebied aansnijden, zouden bijvoorbeeld verplicht kunnen worden om daarvan een deel voor betaalbare sociale woningen voor te behouden, zowel in de huur- als in de koopsector. Deze mogelijkheid maar ook andere pistes moeten ter sprake komen op:

- de stedelijke bilateralen, voor de grote steden voorzien in het regeerakkoord,
- de gesprekken met de gemeenten over de SIF-convenanten,
- de lokale (beheers)overeenkomsten voor de sociale huisvesting.

De sociale huurmarkt moet in ieder geval toegankelijker worden, vooral voor kleine twee-verdieners uit de eigen gemeente.

De sociale huisvesting moet in de toekomst ook meer afgestemd worden op de zeer uiteenlopende woonbehoeften van de mensen. Ouderen, eenoudergezinnen, alleenstaanden, grote gezinnen, andersvaliden, campingbewoners,..., hebben allemaal verschillende woningen nodig. Daarom moeten sociale woningen gevarieerder en moderner worden, met oog voor de technische, ecologische, sociale en architecturale vereisten, en de omgevingskwaliteiten: groen, speelruimte, groepering van woningen in woongemeenschappen, rationeel

energiegebruik in de woningen, ... Daartoe zijn innoverende voorbeeldprojecten nodig en sensibiliseringsacties. Beide zullen in de toekomst worden opgestart.

Specifieke aandacht moet gaan naar de grote wooncomplexen; in een aantal gevallen is hun kwaliteit ondermaats, met te kleine woningen, beperkte gemeenschappelijke ruimten, te geringe leefkwaliteit in het algemeen. Het samen-leven wordt hierdoor kritiek. De kwaliteit moet dus omhoog.

Samengevat zijn de *kernpunten* van de heroriëntering :

- een oordeelkundige spreiding van de sociale huisvesting over Vlaanderen volgens objectieve criteria (doelgroepen en woonbehoeften);
- optimale inschakeling van de sociale huisvesting in de strijd tegen leegstaande en verkrotte woningen ;
- aandacht voor sociale vermenging, onder andere door sociale huurwoningen desgevallend ook te koop aan te bieden, door de vermenging van sociale huur- en koopwoningen, en door de realisatie van kleinschalige projecten tussen bestaande private woningen;
- verbetering van de woonomgeving, door een goed samengaan van het gebruik van de openbare ruimte en van hoge kwaliteit in de architecturale aanpak;
- grotere aandacht voor duurzaam bouwen en milieuvriendelijke technieken.

Maatregelen

1. Een alomvattende reorganisatie van de sector

Het programma “huisvesting” groepeer momenteel tal van *financiële stromen*. Via AROHM, het Vlaams Woningfonds (VWF) , de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), de sociale huisvestingsmaatschappijen en Domus Flandria worden de actoren en initiatiefnemers naargelang de aard van de verrichtingen gesubsidieerd. Daarnaast worden de schulden uit het verleden (van voor de regionalisatie) geregeld via het programma “indirecte schuld”. Dat voorziet in de noodzakelijke kredieten, voor het aandeel van het Vlaams Gewest, in de aflossingslasten van het Amortisatiefonds van de leningen voor de sociale huisvesting.

Het moet een permanente zorg zijn deze financieringsstromen te evalueren, te actualiseren , te vereenvoudigen en zo efficiënt mogelijk in te zetten. Een *financiële audit* zal daarom, vertrekkende van een inventaris van de financieringsstelsels en stromen naar de huisvestingsactoren, concrete voorstellen hiertoe uitwerken. Reorganisatie en innovatie mogen ook in dit domein geen dode letter blijven. Ook de problematiek van de Sociale Kredietvennootschappen moet binnen dit kader opgelost worden.

De reorganisatie blijft niet beperkt tot de geldstromen alleen.

Met het Vlaams Woningfonds zal een aan de specificiteit van het Woningfonds aangepast *protocol* worden afgesloten waarin de opdrachten en de resultaatgerichte samenwerking worden geregeld.

Tussen het Vlaams gewest en de VHM zal in 2000 een *beheersovereenkomst* worden afgesloten. Het afsluiten van beheersovereenkomsten tussen de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen zal via incentives gestimuleerd worden, zodat elke sociale

huisvestingsmaatschappij voor het einde van de huidige legislatuur binnen een contractueel kader werkt. Door het afsluiten van een dergelijke beheersovereenkomst toont de sociale huisvestingsmaatschappij ten volle haar bereidheid aan zich in te schakelen binnen de Vlaamse beleidsopties inzake sociale huisvesting. Zonodig zal evenwel voorgesteld worden de Vlaamse Wooncode op dit gebied aan te passen.

Via deze “kleine” beheersovereenkomsten wordt de nieuwe werkwijze van partnerschap met de lokale besturen geïmplementeerd. Dit moet passen binnen de bestuurlijke context waarin het woonbeleid gevoerd wordt. De beheersovereenkomst wil immers een nieuwe werkwijze introduceren die alle actoren samenbrengt om de doelstellingen en de resultaten over meerdere jaren betreffende de te realiseren sociale huisvesting op het grondgebied van de gemeente vast te leggen, een werkwijze die bovendien de realisatie van sociale huisvestingsprojecten moet versnellen.

In dit kader is de situering van het woonbeleid binnen de *bredere bestuurlijke context* zeer belangrijk.

Een zeer belangrijke doelstelling van het woonbeleid is immers de realisatie van kwaliteitsvolle sociale huisvesting (huur- en/of koopwoningen), daar waar de woningbehoefte het grootst is. Kwaliteitsvolle sociale huisvesting betekent: aangepaste sociale huisvesting (juiste woningtype, schaal, densiteit, huur en/of koop) met oog voor de leefbaarheid zowel van het project zelf als van de omgeving. Elk project moet bijdragen tot een grote leefbaarheid van een straat, buurt of wijk. Dit is een erg grote uitdaging. Terecht wordt huisvesting als een belangrijk instrument beschouwd in het inclusieve stedelijk beleid.

Anderzijds dient men vast te stellen dat:

- de ruimtelijke randvoorwaarden via het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen meer dan ooit mee de richting waarin sociale huisvesting uitgaat, bepalen;
- de lokale besturen een zeer belangrijke partner zijn en door de Vlaamse Wooncode als zodanig erkend zijn. De Wooncode beschouwt hen – vanuit hun opdracht om een lokaal woonbeleid uit te bouwen – als de coördinatoren van alle actoren die op hun grondgebied huisvestingsinitiatieven ontplooiën;
- het maatschappelijk draagvlak voor sociale huisvesting minder groot is dan vroeger en dat bepaalde gemeentebesturen erg weigerachtig staan tegenover sociale huisvesting op hun grondgebied. Het Vlaamse beleid zal deze gemeenten ertoe moeten bewegen toch nog sociale huisvestingsprojecten te realiseren.

Sociale huisvesting realiseren wordt dus een moeilijke opdracht.

Degelijke sociale huisvesting realiseren vereist de grote inzet van verschillende actoren, in een bestuurlijke context die grondig aan het wijzigen is.

De Vlaamse binnenlandse bestuurlijke organisatie zal de richting uitgaan van een complex samenspel van diverse actoren, vanuit het besef dat één partner de opdracht niet alleen (meer) aankan. In het verlengde van het pact met de gemeenten zijn er, gelet op het subsidiariteitsprincipe twee bestuurlijke basisniveaus het Vlaamse en het lokale. Het Vlaamse beleidsniveau zet de algemene beleidslijnen uit en laat, wat de uitvoering van het Vlaamse beleid betreft, maximale ruimte aan de lokale besturen in de wijze waarop de algemene beleidslijnen worden gerealiseerd.

De tijd van de ‘ondergeschikte’ besturen is voorbij: Vlaamse en lokale overheid zijn partners en willen samen volgens goede afspraken, een optimale dienstverlening voor de burger realiseren, ook op het vlak van huisvesting. Beleid komt tot stand in een voortdurende wisselwerking, van boven naar beneden én omgekeerd. Voorwaarde is natuurlijk dat er goede afspraken zijn en dat de rol van elke actor duidelijk is.

Hoe dan ook, ligt in deze wijze van besturen de klemtoon op doelstellingen, resultaten, interactie, communicatie en evaluatie, eerder dan op regels, procedures, hiërarchische verbanden.

Deze visie dient in de beheersovereenkomst goed tot uiting te komen. Essentieel uitgangspunt hierbij is de geresponsabiliseerde autonomie van zowel de gemeenten als van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De beheersovereenkomst Vlaams Gewest – VHM is voorzien door het regeerakkoord en in de Vlaamse Wooncode en zal rekening houden met de principes van een weloverwogen en efficiënte taakverdeling tussen administratie en openbare instelling.

De beheersovereenkomst is bovendien ten dele, wat huisvesting aangaat, de uitvoering van het sectorale luik huisvesting bij het pact met de gemeenten.

Gelet op het voorgaande, zal de beheersovereenkomst vooral een bijkomend én belangrijk instrument zijn om – in maatschappelijk moeilijke omstandigheden – samen met alle partners kwaliteitsvolle huisvesting te realiseren. De beheersovereenkomsten (grote en kleine) stroomlijnen dan als het ware mee dat proces van interactie waarbinnen de sociale huisvesting daadwerkelijk op het terrein wordt gerealiseerd.

Vanzelfsprekend is in het woonbeleid ook de *provincie* als intermediair bestuursniveau een belangrijke partner. Ook met hen zullen werkafspraken worden gemaakt.

Daarnaast zal artikel 41 van de Wooncode worden uitgevoerd. Dat artikel bepaalt welke maatregelen de VHM moet nemen als sociale huisvestingsmaatschappijen in gebreke blijven.

De *instrumenten* (organisatie, procedures en regelgeving, overleg, ...) dienen dusdanig aangepast dat een efficiënte realisatie van kwaliteitsvolle projecten en een degelijke opvolging hiervan mogelijk worden. ‘Instrumenten’ duidt hier zowel op de regelgeving en procedures voor indiening van een project voor subsidiëring, als op de diverse woonorganisaties, AROHM, afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur en de lokale besturen.

Voor de responsabilisering van de betrokken actoren is het van belang dat zij een duidelijk omschreven of herschreven rol krijgen toebedeeld. Bij de reorganisatie van de sector zal bijzondere aandacht gaan naar de realisatie van de fundamentele beleidsopties van de Vlaamse regering inzake bestuurlijk beleid. Daardoor moet het woonbeleid dichter bij de burger gebracht worden en overzichtelijker worden. Deconcentratie van operationele overheidsdiensten is hierbij een te weerhouden optie.

Zowel de regelgeving als de interne dossierafhandeling zullen vereenvoudigd worden. Door een degelijke organisatie, vereenvoudigde en duidelijke regelgeving en procedures en door voldoende overleg tussen de diverse beleidsbetrokkenen onderling en met de lokaal betrokkenen, kan beter gewaakt worden over de kwaliteit van de te realiseren projecten en kunnen de termijnen voor realisatie ingekort worden.

Bijzondere aandachtspunten zijn de afstemming op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de goede ondersteuning door de provinciale afdelingen ROHM.

Deze vereenvoudiging sluit naadloos aan bij de intenties van de Vlaamse regering om de regelgeving in Vlaanderen in zijn geheel te vereenvoudigen.

2. Een vernieuwd grond- en pandenbeleid

Een stevig uitgebouwd en onderbouwd grond- en pandenbeleid moet de basis zijn voor de toekomstige groei van de sociale huisvestingssector. De uitoefening van het recht van voorkoop als actief instrument zal financieel en administratief stevig ondersteund worden. De bestaande procedure zal aangepast worden zodat het ook mogelijk wordt dat sociale huisvestingsmaatschappijen gronden en panden verwerven met subsidiëring, zonder dat daar onmiddellijk een vervangingsproject aan gekoppeld moet worden. Bepaalde sterk vertragende elementen in een verwervingsproces zoals de verplichte schatting, zullen geëvalueerd en desnoods bijgestuurd worden.

Het hierboven onder punt 3.1 vermelde Stadsvernieuwingsfonds zal ook hier een belangrijke rol moeten spelen.

3. Maatregelen die de leefbaarheid van de wijken vergroten

Een derde reeks van maatregelen heeft betrekking op de leefbaarheid van de wijken. De bewoner moet zich op een vanzelfsprekende wijze met zijn leefomgeving kunnen en willen identificeren. Kwaliteitsarchitectuur, die op een intelligente manier omgaat met de openbare ruimte, geeft deze belangrijke en noodzakelijke meerwaarde. Het moet aangenaam wonen zijn in de sociale wijken. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is de oordeelkundige inplanting van de sociale woonprojecten evenals de inrichting van het openbaar domein.

Maar ook het maatschappelijk draagvlak voor sociale huisvesting dient te worden vergroot. Daarom dient bij de huisvestingsinitiatieven voldoende aandacht te gaan naar de specifieke buurt- en wijkcontext. De lokale besturen, vertrouwd met de plaatselijke situatie, zijn hierbij de eerst aangewezen partners. Vanzelfsprekend is een goede samenwerking met de plaatselijke huurdersbonden, de Sociale Verhuurkantoren (SVK), OCMW en welzijnsorganisaties aangewezen. Daarnaast is een minimale sociale vermenging noodzakelijk. Daarom zullen de inkomensplafonds voor toewijzing selectief opgetrokken worden. Dit betekent ook dat binnen één project huur- én koopwoningen moeten mogelijk zijn (mogelijkheid de huurwoning aan te kopen), en vermenging van sociale woningbouw met privé initiatief.

Voor de bestaande grotere complexen moeten *leefbaarheidplannen* ontwikkeld en uitgevoerd worden.

Daarnaast is de afbraak of herbestemming van bepaalde grote complexen voor ons geen taboe.

Ook de nodige aandacht voor en het stimuleren van de bewonersparticipatie, o.a. door het ondersteunen en begeleiden van bewonersraden en wijkcomités, wordt een belangrijke nieuwe opdracht voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Door het geven van inspraak aan huurders en bewoners in het gebruik van de ruimte rondom hen, verhoogt het gevoel van betrokkenheid bij het ruimtelijk gebeuren en dus tevens de leefbaarheid van een wijk.

Maatschappelijke begeleiding van bewoners en huurders door de sociale huisvestingsmaatschappijen zal ongetwijfeld verder blijven uitgroeien tot één van hun belangrijkste opdrachten. Het totale takenpakket van een sociale huisvestingsmaatschappij zal sowieso het louter bouwen en beheren van woningen ontgroeien. Afstemming en samenwerking met het lokale buurt- en opbouwwerk is noodzakelijk.

De specifieke inbreng van de huurdersbonden in heel dit maatschappelijk gebeuren, blijft bijzonder relevant, wordt nu reeds erkend en gewaardeerd door de overheid en zal in de toekomst blijvend ondersteund worden door het beleid.

Bij dit alles zal in de toekomst bijzonder veel aandacht gaan naar ruimte voor kinderen en jongeren waarbinnen zij zichzelf kunnen zijn en zichzelf verder kunnen ontplooiën. Bij de herziening van de procedures sociale huisvesting zal de nodige ruimte ingebouwd worden voor inspraak van kinderen en jongeren bij het ontwerp en de uitvoering van het sociale woonproject.

Beoogde effecten

- Een toename van 15.000 sociale huurwoningen, die ook toegankelijk worden voor de kleine tweeverdieners;
- Verbetering van de leefbaarheid van sociale wooncomplexen door de aanpassing van het sociaal huurbesluit, door renovatie, door het uitvoeren van leefbaarheidplannen, en – zo nodig – door de herbestemming of afbraak van bepaalde complexen;
- Het stimuleren via demonstratieprojecten van het gebruik van ecologisch verantwoorde materialen en energiebesparende technieken; het verbeteren van de architectuur van de nieuwe woningen (o.a. via architectuurwedstrijden);
- Inspraak van de bewoners ondersteunen, zeker bij herhuisvesting als gevolg van renovatiewerken; klantvriendelijker werken.

3.3. Stimuleren van gezinnen om een eigen woning te verwerven en /of te renoveren

Eigenaar zijn van een woning is over het algemeen de beste garantie voor een goed onderhoud ervan. De minister van huisvesting zal bijgevolg de eigendomsverwerving blijven stimuleren en vergemakkelijken. Daarnaast zal hij de eigenaars ook aanmoedigen om hun woning te renoveren.

Het is aangewezen dat de burgers zelf als partner van de overheid initiatieven nemen en verantwoordelijkheid opnemen om hun woning te verbeteren. De Vlaamse overheid zal het kader scheppen waarin het eigen initiatief en de verantwoordelijkheidszin van de burgers worden gestimuleerd en aangesproken.

Op deze manier draagt de Vlaamse regering er indirect toe bij dat de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving verbeterd wordt. De actieve ondersteuning van gezinnen is inderdaad een essentiële aanvulling op de beleidsinstrumenten tot verbetering van de woningkwaliteit (zie hierboven, punt 3.1).

Maatregelen

Om de eigendomsverwerving te stimuleren is er behoefte aan een stelsel van verschillende elkaar versterkende maatregelen, samen met een doordacht informatie- en communicatiebeleid van Vlaamse overheid en lokale besturen samen. Elke maatregel heeft haar specifieke finaliteit en doelgroep.

We zullen het systeem van sociale leningen, inzonderheid voor jonge gezinnen die in de stad een woning kopen om ze te renoveren, extra stimuleren door een systeem van *renteloze renovatieleningen*. Het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kunnen hierbij als partner optreden.

Het bestaande systeem van de gratis *verzekering tegen inkomensverlies* zetten we verder en wordt blijvend ondersteund met regelmatige promotiecampagnes.

Een geheroriënteerd en verruimd stelsel van een *verbeterings- en aanpassingspremie* zal vooral eigenaars in de steden moeten stimuleren om de nodige aanpassingen te verrichten aan hun woning. Ook vermindering van de BTW en andere fiscale stimuli kunnen renovatie bevorderen: hiertoe wordt overlegd met de federale overheid.

Bijzonder aandachtspunt is de *privé-huurmarkt* (zie ook verder, punt 3.4) Ook deze moet kwalitatief beter worden. Deze huurmarkt is nu vaak in handen van kleine, familiale verhuurders, dikwijls ook van ouderen, die om allerlei redenen deze woningen niet kwalitatief op peil houden. Hieraan willen wij verhelpen, onder andere via het conformiteitattest. In samenwerking met de lokale besturen zullen we scenario's uitwerken om deze particuliere eigenaars-verhuurders te stimuleren de kwaliteit van hun woningen verbeteren: enerzijds door hen te wijzen op hun verantwoordelijkheden bij leegstand en verkrotting van woningen en anderzijds door hen te begeleiden en incentives te geven bij de renovatie van hun woningen.

Beoogde effecten

- Gezinnen zijn in staat een eigen woning aan te kopen en zonodig, te renoveren.
- Algemene verbetering van de kwaliteit van de huurwoningen.

3.4. Het inschakelen van de private huurmarkt in het sociaal woonbeleid

De vele woningen in de private huurmarkt die nog qua woningkwaliteit te wensen overlaten, verslechteren alleszins het algemene woonklimaat.

Het woonbeleid moet zich daarom nadrukkelijker richten op de private huurmarkt en in het bijzonder op de 'secundaire' huurmarkt van bijvoorbeeld kamers. Omdat de private huurmarkt ten eerste veel groter is dan de sociale. En omdat het de druk op de sociale huisvesting kan helpen verlagen. Immers, als het aanbod van betaalbare, kwaliteitsvolle huurwoningen op de privé-markt vergroot, zal tegelijk de vraag naar sociale woningen dalen.

Wie tot nu op dit vlak een belangrijke - zij het nog beperkte - rol speelde, zijn de *Sociale Verhuurkantoren (SVK's)*. De kantoren huren woningen op de private markt, en verhuren deze door aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden - na ze zonodig eerst gerenoveerd te hebben.

Hiermee slaan ze twee vliegen in één klap:

- zij recupereren woningen voor sociale doeleinden op de private huurmarkt;
- zij helpen de kwaliteit van privé-woningen via de renovaties te verbeteren.

De sector van de SVK's nam de voorbije jaren een vlucht:

eind 1994	29 SVK's	738 woningen in beheer
eind 1998	56	1.692 woningen in beheer
eind 1999	+/- 60	+/- 2.000 woningen in beheer.

Van de huidige 60 zijn er 25 door de Vlaamse overheid erkend, en 13 krijgen een personeels- en werkingssubsidie. Daarnaast telt Vlaanderen ook nog eens ongeveer 27 niet-erkende SVK's en 8 SVK's in een opstartfase.

Maatregelen

Er zal een extra programma opgestart worden om via *Sociale Verhuurkantoren (SVK's)* slechte woningen uit de privé woningmarkt te renoveren. Daarvoor zal in eerste instantie het aantal gesubsidieerde SVK's worden opgetrokken. De nodige middelen zullen hiervoor op de begroting uitgetrokken worden. Voor de renovatiewerken aan deze woningen zullen eveneens extra middelen uitgetrokken worden. De huurders krijgen een bijdrage om de huurprijs betaalbaar te houden. De bewoners worden bovendien aangemoedigd om actief te participeren aan de renovatieprojecten, om zo hun betrokkenheid en verantwoordelijkheid ten aanzien van de renovatie te verhogen.

Zeer belangrijk is ook de hervorming van het stelsel van *huursubsidies*, waardoor onder andere ouderen met een laag inkomen, de kans krijgen een behoorlijke woning te huren. Het subsidiëren van huurders die gehuisvest zijn in goede woningen -al dan niet nadat een ongeschikte of onbewoonbare woning werd verlaten- zal samen met een stelsel van *richthuurprijzen* er mede toe leiden dat het economisch minder rendabel wordt om onvolwaardige woningen te verhuren. Dit kan enkel het geval zijn indien de huursubsidie een impact heeft, in die zin dat een significant aandeel van de ongeschikte woningen verlaten wordt of niet meer aantrekkelijk wordt om te verhuren. De druk op het segment van ongeschikte huurwoningen om te saneren neemt hierdoor toe, terwijl de vraag ernaar afneemt. Zo wordt de verhuring van onvolwaardige woningen ontraden door de verhuring van geschikte en aangepaste woningen aan te moedigen. Uiteraard zullen de effecten van de toestroom op de kwalitatief volwaardige huurmarkt, onder meer een mogelijke huurprijsverhoging, moeten worden beheerst en nauwlettend opgevolgd. Een mogelijkheid hiertoe is de selectieve invoering van een richthuurprijs voor die woningen waarvan de huurder een huursubsidie wordt verleend.

Bijzondere aandacht zal besteed worden aan het opstarten van proefprojecten om alternatieve en milieuvriendelijke woonvormen te ondersteunen, ook juridisch en financieel. En waarin de overheid met privé-partners samenwerkt.

Beoogde effecten

- De inwerkingtreding van een specifiek programma om via de SVK's slechte woningen uit de privé-woningmarkt te renoveren en ter beschikking te stellen van minderbegoede huurders;
- Verbetering van de leefbaarheid van specifieke wijken, geselecteerd in het kader van het stedenbeleid ;
- De realisatie van proefprojecten met voorbeeldfunctie inzake alternatieve en milieuvriendelijke woonvormen;
- Een verbeterde toegankelijkheid van de private huurmarkt voor de lagere inkomensgroepen door een effectief en selectief stelsel van huursubsidies;
- Ouderen en jonge gezinnen met kinderen komen in de steden wonen.

3.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen

Sinds midden de jaren zeventig zijn de woonkosten in het algemeen gevoelig gestegen. Het aandeel van de woonkosten in het totale inkomen - het zgn. *woonquotum* - is voor vele gezinnen aanzienlijk toegenomen. Voor sommige groepen werd dit moeilijk om dragen. Ze kwamen terecht in een precare woonsituatie, waaruit ze op eigen kracht nog moeilijk weg geraakten.

De overheid dient hier selectief op te treden. Het vergt een specifiek doelgroepen-beleid, dat tegelijk ook aansluit bij nog een andere beleidsoptie, de aanpassing van woningen aan de uiteenlopende bewonersbehoeften. Het heeft ook raakvlakken met andere beleidsdomeinen, zoals welzijn. Het beleid dient hier *pro-actief* te zijn.

Een eerste groep wordt gevormd door de ongeveer 60.000 mensen met een handicap. Een samenleving die zijn andersvaliden niet integreert, is zelf gehandicapt. Hier past een beleid van zelfstandig wonen en woonintegratie. Een geschikte formule zijn de *ADL-clusters*: clusters van sociale woningen (12 à 15) die speciaal worden ingericht voor rolstoelgebruikers, en gegroepeerd rond een centrale service-center, die de zogenaamde 'Activiteiten van het Dagelijks Leven' begeleidt. Zo'n ADL-cluster wordt geïntegreerd in de bestaande woonomgeving, dit door middel van lage drempels, toegankelijk openbaar vervoer, enzovoort, zodat de ADL-bewoners zich vrijelijk kunnen verplaatsen. De woningen worden voorzien van een communicatiesysteem dat de bewoners verbindt met het nabije ADL-centrum, waar ze 24 op 24 uur voor alle hulp terecht kunnen - hulp bij activiteiten 'van het dagelijkse leven'. De gebruikers kunnen volledig zelfstandig wonen. Ze bepalen wanneer ze hulp willen, en hun aanvragen worden behandeld met de nodige discretie. Hun privacy blijft met andere woorden gerespecteerd.

In juni 1998 keurde de Vlaamse regering subsidievoorwaarden voor de ADL-clusters goed. Dit zogeheten *ADL-besluit* biedt sociale huisvestingsmaatschappijen sindsdien de mogelijkheid om ADL-clusters te bouwen.

Daarnaast – voor de sector van de sociale huisvesting -heb je de ontwerprichtlijnen 0097 van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, die o.a. het principe van '*aangepast bouwen*' promoot. Een formule die bejaarden en andersvaliden de mogelijkheid geeft om langer in hun (aangepaste) woning - woonomgeving - te blijven, en er kwaliteitsvol te wonen. Het komt tegemoet aan een

brede verzuchting. Meer algemeen moeten voldoende sociale woningen aangepast zijn aan de noden van andersvaliden - of moeten ze bij renovatie aangepast worden.

Zowel het ADL-besluit als het principe van 'Aanpasbaar bouwen' vormen uitstekende instrumenten om het zelfstandig wonen te verspreiden.

Ouderen vormen een tweede specifieke doelgroep. Ook voor hen zou het principe van 'Aanpasbaar wonen' op de sociale en de private woningmarkt moeten ingang vinden. Ze passen geheel in het concept van een solidaire samenleving. Voortgaande op de studies van het Platform 'Wonen voor ouderen' vallen nog andere voorstellen in deze bestuursperiode te verwachten.

Een bijzondere doelgroep vormen de *bejaarden-eigenaars*, bejaarden die hun eigen huis bezitten. Volgens onderzoek wonen ze niet altijd even goed, niet altijd even aangepast: te groot, te veel aan kamers, trappen,... en hebben ze tegelijkertijd dikwijls moeite om de eindjes aan mekaar te knopen.

Deze bejaarden moeten de kans krijgen om tijdig te verhuizen naar een aangepaste woning - hiervoor moet nog een formule gezocht worden. Hun grote, en meestal ook kamerrijke oude woningen zouden dan uitstekend kunnen dienen voor startende gezinnen.

Nog drie resterende doelgroepen zijn *de campingbewoners, de éénoudergezinnen en de alleenstaanden*. Voor hen zijn er op de sociale woonmarkt specifieke woongelegenheden en woonvormen nodig, zoals gemeubelde kamers en (kleine) appartementen, eventueel in samenwerking met OCMW's en welzijnsorganisaties. Vele sociale huisvestingsmaatschappijen doen dit al !

Een nieuw aandachtspunt binnen het beleidsdomein wonen is het belang van *de rechten van het kind*. Kinderen en jongeren dienen beschouwd te worden als een afzonderlijke doelgroep. Omdat kinderen doorgaans deel uitmaken van een gezin is dit wel een moeilijk te duiden doelgroep. In het Vlaams woonbeleid zijn ze wel reeds impliciet aanwezig; men denke aan de afstemming van premies op het aantal kinderen en de specifieke inspanningen t.a.v. grote gezinnen.

Kinderen en jongeren moeten in ieder geval directer bij de inrichting van hun (sociale woon)wijk betrokken worden. Een speeltuintje temidden de woonwijk is onvoldoende. Het ontwerp moet van meet af hun belangen incalculeren. Daarvoor is een *kindeffect- rapportering* nodig. Inspraak van kinderen en jongeren zal ingebouwd worden in de subsidieprocedure.

Aangezien er weinig geweten is over de woonsituatie en woontevredenheid van kinderen is hierrond onderzoek wenselijk om deze leemte in te vullen.

3.6. Een afzonderlijk actieplan voor de Vlaamse Rand

De Vlaamse Rand heeft een afzonderlijke aanpak nodig, om doeltreffend te zijn. In ieder geval zal Vlabinvest ondergebracht worden bij de VHM, wat een belangrijke vereenvoudiging zal zijn. Het actief gebruik van de *erfpachtformule* als mogelijkheid om de koopprijzen te drukken, zal verder aangemoedigd worden.

Voor het overige volstaat hier een verwijzing naar de beleidsbrief Vlaamse Rand.

4. Kritische voorwaarden om succesvol te zijn

4.1. Beleidscoördinatie op lokaal niveau

Het woonbeleid kan slechts slagen indien de verschillende partners op de verschillende niveaus (lokaal, regionaal, gewestelijk) de handen in elkaar slaan (zie ook punt 3.2.1).

Het Vlaamse woonbeleid erkent ten volle het *lokale bestuursniveau* als een volwaardige partner. De Vlaamse regering wil haar beleid in partnerschap met de lokale besturen voeren en heeft dit partnerschap verdiept door de afsluiting van een pact met de gemeenten en de OCMW's. Dit pact is in volle uitvoering. Voor het beleidsdomein wonen zal, in uitvoering van het pact, een sectoraal addendum bij het pact worden afgesloten.

De Wooncode onderstreept uitdrukkelijk de belangrijke rol van de gemeente in het woonbeleid, onder meer door de erkenning van de gemeente als:

- coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op haar grondgebied ;
- spil van het beleid gericht op een betere kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving ;
- actieve centrale partner bij het totstandkomen van de lokale beheersovereenkomsten tussen de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

In dit op te starten lokaal overleg zal de *opdrachthouder voor de sociale huisvesting*, naast het toezicht dat hij op de sociale huisvestingsmaatschappijen voor rekening van de VHM zal uitoefenen, een belangrijke rol dienen te spelen in de coördinatie van het woonbeleid op lokaal niveau en in de integratie ervan in het Vlaamse en gemeentelijke woonbeleid. Dit korps zal dan ook zo vlug mogelijk geïnstalleerd worden.

Voor het *stedenbeleid* zal woonbeleid een belangrijke partner zijn. De SIF-convenants bevatten logischerwijze belangrijke doelstellingen ivm het woonbeleid. De lokale huisvestingsmaatschappijen moeten, naast de gemeenten en de OCMW's nauwer betrokken worden bij de opmaak van de SIF-beleidsplannen. Gelet op het belang van huisvesting voor de heropleving van de leef-en omgevingskwaliteit in de steden en gemeenten, zullen de nieuwe SIF-convenants ook vanuit woonbeleid nauwgezet worden opgevolgd.

Het is de bedoeling om in de komende bestuursperiode dit partnerschap verder vorm te geven. Dit betekent dat de gemeenten actief moeten worden ondersteund in het voeren van een eigen lokaal woonbeleid, dat uiteraard rekening houdt met het Vlaamse beleidskader.

Deze grondig gewijzigde bestuurlijke context vraagt om voldoende gestructureerd overleg tussen alle betrokkenen op de diverse niveaus (het lokale en het provinciale bestuursniveau, actoren als VHM, het Vlaams Woningfonds, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Sociale Verhuurkantoren, de Sociale Kredietvennootschappen,...). Daaraan zal worden gewerkt. De aflijning van ieders taken en verantwoordelijkheden zal doorheen dit proces van interactie en communicatie verder worden verfijnd.

4.2. Wetenschappelijk onderzoek

Voor het voeren van een efficiënt en effectief woonbeleid moeten we kunnen beschikken over objectieve data, op basis van wetenschappelijk onderzoek, dat geprogrammeerd over meerdere jaren loopt. Men moet bijvoorbeeld continu kunnen beschikken over cijfers betreffende de woningkwaliteit, de woningbehoeften,...

Het Vlaams woonbeleid kan inderdaad slechts slagen als het steunt op een gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen, en op een inzicht in de werking van de Vlaamse woonmarkt in het algemeen. Enerzijds is er behoefte aan beleidsvoorbereidend onderzoek, dat gericht is op een realistische inschatting van de initiatieven die de regering wenst te nemen. Anderzijds is het wenselijk de effecten van het beleid te kennen met het oog op evaluatie en bijsturing.

Zo is een territoriaal verfijnd woonbehoeftenonderzoek noodzakelijk ter ondersteuning van de programmering sociale huisvesting en van het stedenbeleid. Het is eveneens essentieel te beschikken over een overzicht van de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen dat niet ouder is dan een vijftal jaar. Voor jaarlijkse gegevens kan beroep gedaan worden op bestaande cijferreeksen of beperktere steekproeven. De kwaliteit van de Vlaamse woningen dient dringend op een geografisch verfijnd niveau in kaart te worden gebracht. Daarbij hoort ook de evolutie van de prijzen voor gronden en woningen.

De uitbouw van dit programma moet leiden tot cijferreeksen die trends en evoluties zichtbaar maken. We moeten daarom goed opvolgen wat het NIS van plan is met de tienjaarlijkse volks-en woningtelling.

Ook de lokale besturen zijn vragende partij om voor hen relevante data toegeleverd te krijgen. De Vlaamse overheid moet hen daarin ondersteunen.

Inhoudelijk zal de nadruk alleszins liggen op de doelgroepen enerzijds (categoriaal), en op de kwaliteit van de woningen anderzijds (sectoraal), met specifieke aandacht voor de private huurmarkt. Er zal bovendien bijzondere aandacht gaan naar geografische verfijning van de informatie in het algemeen en in de steden in het bijzonder, tot op het buurniveau (territoriaal). Dit verhoogt de bruikbaarheid voor de lokale besturen en laat monitoring van het luik huisvesting binnen het stedenbeleid toe. Er zal worden nagegaan of op gemeentelijk niveau de uitbouw een elektronische inventaris van het woningenpatrimonium, met aansluitingsmogelijkheden op de perceelsinventaris, tot de mogelijkheden behoort.

De effecten van de regelgeving inzake kwaliteitsnormering en de tegemoetkomingen zullen nagegaan worden. De beleidsinstrumenten inzake het recht op voorkoop en het sociale beheersrecht zullen worden geëvalueerd.

Met het oog op een efficiënte gegevensverzameling zal aan de administratie opdracht worden gegeven een overleg op te starten met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de provincies, de steden en gemeenten. Daarbij dient te worden gestreefd naar een taakverdeling met maximale afstemming inzake gegevensverzameling en uitwisseling.

Om al dit wetenschappelijk materiaal te coördineren en te structureren, wordt een cel wetenschappelijk onderzoek uitgebouwd op de administratie.

4.3. Een Vlaamse Woonraad

Verder zal de minister van huisvesting in het kader van beleidsondersteuning de in de Vlaamse Wooncode voorziene *Woonraad* installeren en operationaliseren. Deze Woonraad kan op eigen initiatief of op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse regering, advies verstrekken over alle aangelegenheden inzake wonen en woonbeleid.

4.4. Vereenvoudiging van de bestaande regelgeving en procedures

Bijzondere aandacht in de komende bestuursperiode zal ook gaan naar *de vereenvoudiging van de bestaande regelgeving en procedures*, waarbij de klantvriendelijkheid een centraal aandachtspunt is. De bestaande regelgeving en procedures (bijvoorbeeld betreffende de subsidiëring van sociale huisvestingsprojecten) zijn over de jaren gegroeid en complexer geworden. Eenduidigheid en transparantie voor degene die de regelgeving moet toepassen en voor degene op wie ze van toepassing is, is noodzakelijk. Het beheersen, het transparant maken en het onderling afstemmen van regels en procedures zijn essentieel om zowel de werking als de dienstverlening van de overheid efficiënter en klantvriendelijker te maken.

4.5. Communicatie en overleg met de lokale bevolking

Tenslotte is een legitiem Vlaams woonbeleid slechts mogelijk indien dat kan steunen op een breed *maatschappelijk draagvlak*. Hiertoe is voldoende communicatie met en participatie van de bevolking noodzakelijk, zodat zij zich betrokken voelen bij het beleid en dit beleid mee vorm geven.

Het belang van een degelijk *informatie-en communicatiebeleid* kan niet genoeg onderstreept worden.

In de Vlaamse Wooncode is aan de gemeenten een centrale rol toebedeeld. Dit strookt ook volledig met de intenties van het pact tussen de Vlaamse regering en de gemeenten en OCMW's. Het zijn immers alleen zij die vorm kunnen geven aan het lokale woonbeleid. Het gewest reikt hun een hele reeks "instrumenten" aan om het gemeentelijke woonbeleid gestalte te geven, van het conformiteitsattest voor huurwoningen tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Op basis van het lokale woondossier kunnen zij een lokaal woonbeleidsplan opstellen. In het kader van gemeentelijk overleg kan een (beheers)overeenkomst afgesloten worden met de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij(en). Dit alles zal vergezeld gaan van een uitgekiend informatieplan: de burgers in de gemeente moeten immers geïnformeerd worden over het gevoerde beleid. Gemeentelijke huisvestingsdienst, woonwijzer en/of woonwinkel (met het één loket als specifieke formule) hebben daar een essentiële taak te vervullen.

Naargelang van de specifieke woonproblematiek kan de gemeente dus gebruik maken van diverse "instrumenten". Het is zaak om precies dat instrument te kiezen dat geschikt is voor het probleem en past in het geplande woonbeleid. Om daarin duidelijkheid te brengen en de gemeenten te informeren over de ruime mogelijkheden die zij ter beschikking hebben, zal in de loop van het jaar 2000 een *Draaiboek Gemeentelijk Woonbeleid* opgesteld worden. Aan de hand van praktische voorbeelden kan getoond worden welke wettelijke voorzieningen bestaan

en hoe zij op creatieve wijze toegepast kunnen worden met het oog op een verbeterde woonkwaliteit en een gewaarborgd recht op wonen voor iedereen. Informatie, vorming en sensibilisering van de gemeentelijke ambtenaren en mandatarissen zijn uiteraard onontbeerlijk.

Een doelgericht informatiebeleid is om nog meer redenen essentieel. De nieuwe krachtlijnen van de Vlaamse regering bepalen immers dat de privé woningmarkt volop bij het beleid betrokken wordt. Corrigerende maatregelen worden aangevuld met stimulerende initiatieven die huurders én eigenaars zullen aanzetten tot renovatie. De privé huurmarkt zal aangesproken worden om bedreigde groepen beter te huisvesten. Transparante regelgeving moet de burger op een vlotte en efficiënte manier naar een oplossing van zijn woonproblemen leiden.

Ook de website “Wonen in Vlaanderen”, die op dit ogenblik nog in prille ontwikkelingsfase zit, zal hierbij op termijn ongetwijfeld een rol spelen. Ze kan bevolking en ambtenaren informeren over het hoe en waarom van de nieuwe mogelijkheden van het Vlaamse woonbeleid.

5. Samenvatting en besluiten

Om meer mensen in Vlaanderen beter te laten wonen, maakt de minister bevoegd voor huisvesting gebruik van zes grote hefboomen. Het doel is het woningbestand in Vlaanderen op te krikken, kwantitatief zowel als kwalitatief.

De eerste hefboom is de verbetering van de kwaliteit der woningen en de woonomgeving, en de strijd tegen leegstand en verkrotting. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun aandacht nog meer verleggen naar renovatie en vernieuwbouw - ze zullen daartoe worden aangemoedigd. De sociale woningmarkt moet ook woningen recupereren op de private woningmarkt, via het 'recht van voorkoop', renovatie-contracten en het sociaal beheersrecht.

Dit beleid vergt coördinatie op lokaal niveau. De lokale besturen zullen als draaischijf fungeren. Tegelijk moet de overheid de privé-sector betrekken.

De tweede hefboom is de bouw van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen, gespreid over vijf jaar. De nieuwe woningen moeten tegelijk ook beter zijn: moderner, comfortabeler, gevarieerder ook - aangepast aan de behoeften van de verschillende doelgroepen – en met aandacht voor milieuvriendelijkheid en duurzaamheid. Dit vereist een reorganisatie van de hele sector.

Derde hefboom is de aanmoediging van personen en gezinnen om een eigen woning te verwerven, en zonodig te renoveren. Iets wat tegelijk ook kadert in het stedenbeleid, dat jonge gezinnen weer naar de stad wil trekken (om er een woning te kopen en te renoveren). Een belangrijke stimulans worden de renteloze renovatie-leningen, waarvoor er een actie zal opgezet worden. Ook een kosteloze verzekering tegen inkomensverlies kan gezinnen overhalen.

De vierde hefboom is een sociaal woonbeleid, toegespitst op de private huurmarkt. Dit kan door middel van renovatie-contracten, die een dubbel effect sorteren: privé-woningen worden gerecupereerd voor de sociale woningmarkt, en ondertussen worden ze gesaneerd. Dit moet een verbetering van de private huurmarkt meebrengen. Belangrijk in dit beleid zijn de Sociale Verhuurkantoren en de hervorming van het stelsel van huursubsidies.

Ten vijfde vragen bepaalde doelgroepen een selectieve behandeling: andersvaliden, ouderen, campingbewoners, alleenstaanden, en éénoudergezinnen. Ook kinderen en jongeren vormen zo'n specifieke doelgroep; hun belangen moeten bij elk woonproject ingecalculeerd zijn.

Ten zesde vereist de Vlaamse Rand een afzonderlijk actieplan.