

V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 2000-2001

30 oktober 2000

**BELEIDSBRIEF**

**Vlaams Woonbeleid**

**Beleidsprioriteiten 2000-2001**

ingediend door de heer Johan Sauwens,  
Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport

## INHOUD

Blz.

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding .....                                                                  | 4  |
| 2. Omgevingsanalyse van de woonsituatie .....                                       | 5  |
| 3. Zes uitdagingen voor het jaar 2001 .....                                         | 10 |
| 3.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het publiek aanbod ..... | 10 |
| 3.1.1. Grondschaarste .....                                                         | 10 |
| 3.1.2. Verhoging aanbod woningen .....                                              | 11 |
| 3.1.3. Herbestemmen van monumenten .....                                            | 11 |
| 3.1.4. Publiek-private samenwerking .....                                           | 12 |
| 3.1.5. Een nieuw sociaal huurbesluit vanaf 1 januari 2001 .....                     | 12 |
| 3.1.6. Evaluatie en optimalisatie van een aantal financieringsstromen .....         | 13 |
| 3.1.7. Hervorming van de sector huisvesting .....                                   | 14 |
| 3.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving .....             | 16 |
| 3.2.1. Kwaliteitsbewaking : een aantal cijfergegevens .....                         | 16 |
| 3.2.2. Gemeentelijke ondersteuning in het kader van de kwaliteitsbewaking .....     | 17 |
| 3.2.3. Ondersteunen kwaliteitsbewaking en afstemmen op subsidiestelsels .....       | 17 |
| 3.2.4. Richthuurprijzen voor kamers .....                                           | 17 |
| 3.2.5. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen .....                      | 18 |
| 3.2.6. Vernieuwd grond- en pandenbeleid .....                                       | 18 |
| 3.2.7. Evaluatie van het instrumentarium .....                                      | 19 |
| 3.2.8. Voorbeeldprojecten .....                                                     | 20 |
| 3.3. Het ondersteunen van particulieren .....                                       | 21 |
| 3.3.1. Heroriëntatie van de particuliere premies .....                              | 21 |
| 3.3.2. Sociale koopwoningen en sociale leningen (VHM – VWF) .....                   | 22 |
| 3.3.3. De erkende kredietvennootschappen (EKV) .....                                | 23 |
| 3.4. Het inschakelen van de private huurmarkt .....                                 | 24 |
| 3.4.1. Nieuw huursubsidiestelsel .....                                              | 24 |
| 3.4.2. Sociale verhuurkantoren en renovatieprogramma .....                          | 24 |
| 3.4.3. Huurdersbonden .....                                                         | 25 |
| 3.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen .....                       | 26 |
| 3.5.1. Ouderen .....                                                                | 26 |
| 3.5.2. Permanente campingbewoners .....                                             | 26 |
| 3.6. Vlaamse Rand .....                                                             | 28 |
| 3.6.1. Vlaamse randgemeenten .....                                                  | 28 |
| 3.6.2. Vlabinvest .....                                                             | 28 |

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4. Internationale contacten .....                                                      | 29 |
| 4.1. Zuid-Afrika .....                                                                 | 29 |
| 4.2. Europees voorzitterschap van België in 2001 .....                                 | 29 |
| 5. Voorwaarden om te slagen .....                                                      | 30 |
| 5.1. Lokale beleidscoördinatie .....                                                   | 30 |
| 5.2. Onderzoek en monitoring .....                                                     | 31 |
| 5.3. Regelgeving vereenvoudigen .....                                                  | 31 |
| 5.4. Communicatie .....                                                                | 32 |
| Bijlage 1 : Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2000-2004 .....                | 34 |
| Bijlage 2 : Subsidiëring bouw en renovatie in de eigendomssector VHM programma 2000 .. | 39 |
| Bijlage 3 : Overzicht resoluties en moties in parlementair jaar 1999-2000 .....        | 40 |
| Bijlage 4 : Aandeel sociale huurwoningen .....                                         | 42 |

---

## 1. INLEIDING

Vanuit de missie van het Vlaamse woonbeleid namelijk *“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”*, formuleerde de beleidsnota 2000-2004 zes strategische doelstellingen en enkele kritische voorwaarden om succesvol te zijn.

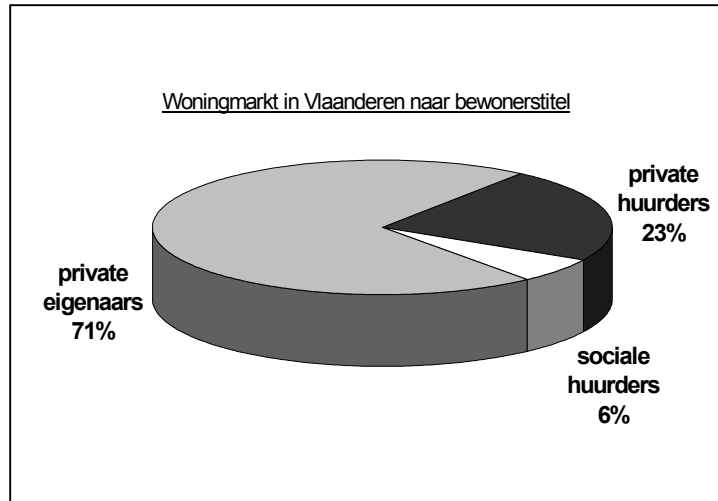
Alvorens we aanduiden wat we van plan zijn in het jaar 2001, willen we toch een beknopte omgevingsanalyse presenteren van de woonsituatie in Vlaanderen.

Voor de stand van uitvoering van de beleidsnota voor het jaar 2000 verwijzen we naar bijlage 1.

## 2. OMGEVINGSANALYSE VAN DE WOONSITUATIE

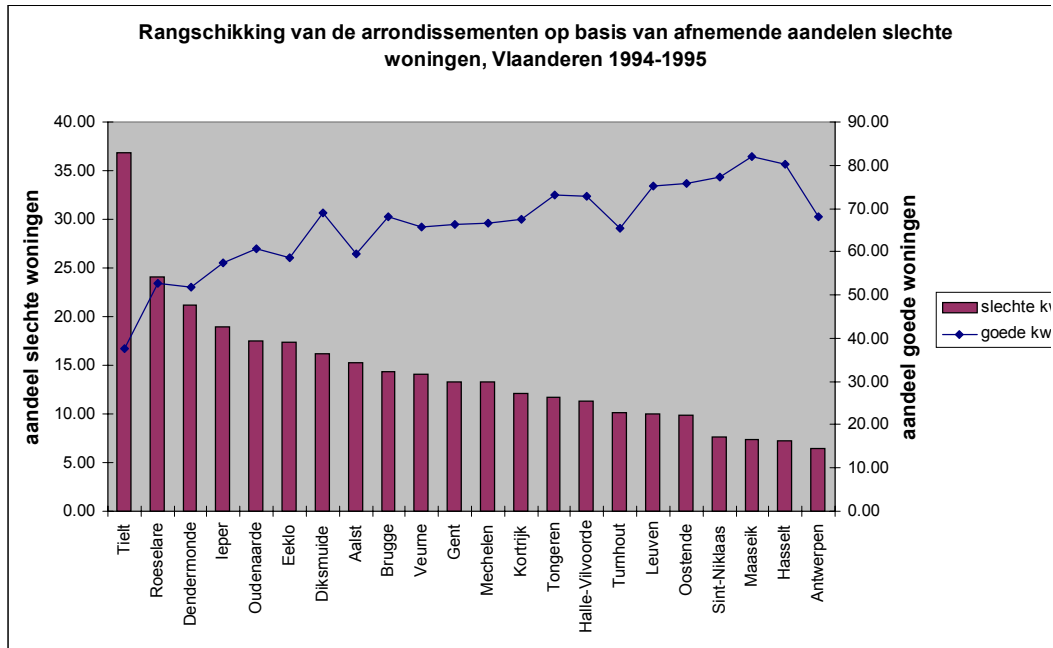
De woningmarkt in Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoog aandeel private eigenaars. Ruim 71 % van de huishoudens in Vlaanderen woont in een eigen woning. Dit aandeel blijft de laatste jaren min of meer stabiel.

Een tweede belangrijk marktsegment vormt de private huurwoningmarkt, met ongeveer 23 % van het patrimonium. De sociale huurwoningmarkt is relatief beperkt en bedraagt een kleine 6 % van de woningmarkt (128.368 sociale huurwoningen in 1998). Dit is, zeker in vergelijking met de meeste Europese landen, zeer laag. Het bestaande aanbod komt niet tegemoet aan de behoefte aan sociale huurwoningen, wat zich onder andere manifesteert in lange wachtlijsten en momenteel ruim 60.000 kandidaat-huurders.



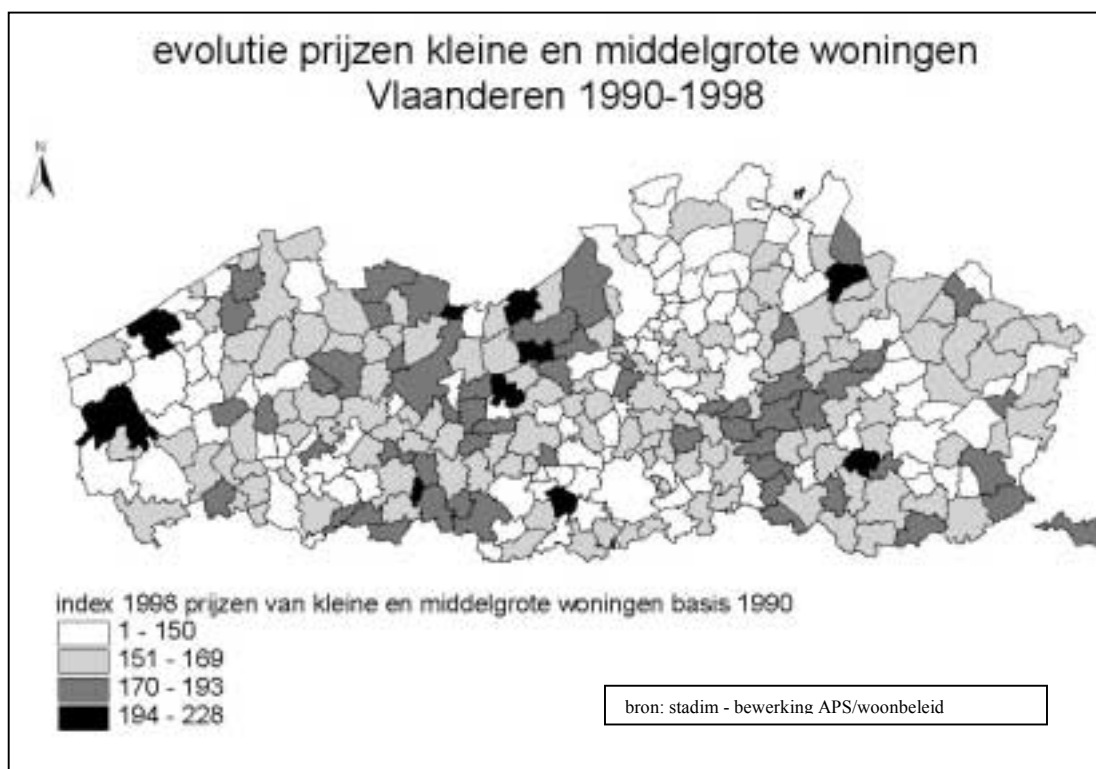
Als naar de spreiding van de sociale huurwoningen per provincie gekeken wordt dan blijkt dat in elke provincie tussen de 5 en 6 % van de huishoudens in sociale huurwoningen gehuisvest zijn. Enkel Vlaams-Brabant vormt hierop een uitzondering, met slechts 3,5 % van de huishoudens die in een sociale huurwoning woont. De verdeling van sociale huurwoningen naar gemeenten is meer gediversifieerd: 28 Vlaamse gemeenten beschikken niet over sociale huurwoningen. Daarentegen bedraagt in 20 gemeenten (waaronder de grote steden) het aandeel sociale huurwoningen meer dan 10 % van het aantal huishoudens. Een correcte inschatting van de lokale woonbehoeften zal in de toekomst de territoriale spreiding van de sociale huurwoningen meer in overeenstemming moeten brengen met de vraag.

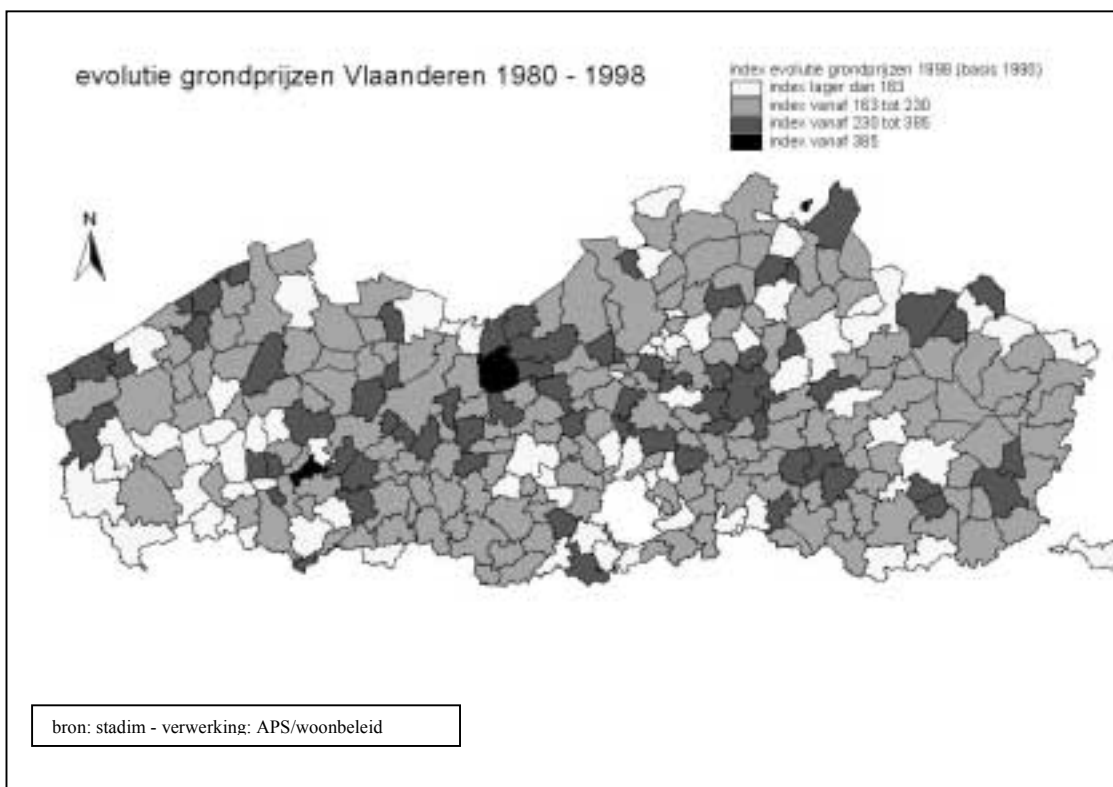
Uit het laatste grootschalige woningkwaliteitsonderzoek van 1994-1995 is gebleken dat Vlaanderen 12 % slechte woningen telt (een lichte verbetering in vergelijking met 1982-1983). Dit betekent dat ongeveer 300.000 woningen in Vlaanderen aan uitgebreide renovatie of zelfs vervanging toe waren. Uit het onderzoek bleek eveneens dat hoe ouder de woning, hoe slechter de kwaliteit. Deze vaststelling is niet echt verwonderlijk, maar maakt wel de nood aan kwaliteitsverbetering en -bewaking duidelijk. Vooral de huurders op de private woningmarkt bleken relatief het vaakst in een slechte woning te wonen. De slechte woningen liggen ongelijk verspreid, met een zwaartepunt in Oost- en West-Vlaanderen, terwijl de provincies Limburg en Antwerpen het minste aantal slechte woningen telt.



Het comfortniveau van de woningen, gemeten naar aanwezigheid van bad en/of douche en centrale verwarming, is over de periode 1976-1997 sterk verbeterd. In 1997 beschikt bijna 75 % van de woningen over een bad of douche en centrale verwarming. Wel blijkt dat eigendomswoningen (bijna 80 %) beter uitgerust zijn dan huurwoningen (ruim 60 %).

Uit een vergelijking van de evolutie van de grond- en woningprijzen in de grote steden en hun onmiddellijke omgeving blijkt dat de periode 1988-1997 gekenmerkt wordt door een sterke prijsstijging. Zowel de grond- als de woningprijzen zijn over de betrokken periode verdubbeld en voor sommige regio's zelfs meer dan verdubbeld.





Deze prijsstijgingen liggen ruim boven de stijging van het loonindex- en prijsindexcijfer. Deze evolutie is territoriaal gedifferentieerd en niet éénduidig te verklaren. Een samenspel van diverse factoren is bepalend voor de prijsevolutie van de gronden en woningen.

De schaarste aan bouwgronden en de hiermee samenhangende prijsstijgingen worden soms éénduidig toegeschreven aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat het grondaanbod te sterk zou beperken. Hier lijkt enige nuancering aangewezen. Uit studies (o.a. in de Westhoek) blijkt dat substantiële delen van de gebieden die nu bestemd zijn voor en ingekleurd zijn als woonfunctie, momenteel niet voor de markt beschikbaar zijn, en dit omwille van diverse redenen zoals: het gebruik als landbouwgrond, gebruikt als tuin, vermoedelijk gebruikt voor speculatieve doeleinden, ... Dit betekent dat niet enkel het RSV, maar ook de markt (de grondeigenaars) zelf voor een belangrijk deel verantwoordelijk is voor de al dan niet reële schaarste en dit door het niet beschikbaar stellen van gronden die per definitie bestemd zijn om de huidige woonbehoefte op te vangen en dit deels omwille van speculatieve (en toekomstgerichte) overwegingen. Het is evenwel duidelijk dat deze prijsevoluties de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen zwaar belast.

Als gekeken wordt naar de woonuitgaven in Vlaanderen dan blijkt dat deze sinds 1976 sterk zijn gestegen. Eind 1997 waren er drie keer meer gezinnen die meer dan 30 % van hun inkomen aan wonen besteedden, het aantal gezinnen dat meer dan 20 % spendeerde aan wonen was toen verviervoudigd. Deze forse stijging is ten dele het gevolg van het nastreven van een hoger wooncomfort. In vergelijking met 1976 is het gemiddeld wooncomfort sterk toegenomen, wat zich uiteraard ook vertaalt in de kostprijs van het wonen. Naast het verhoogde wooncomfort en het bijhorende prijseffect blijft de vaststelling dat de woonkosten voor alle woontypes (privaat, sociaal, huur en koop) fors zijn gestegen, hoger in vergelijking met de evolutie van de prijsindex en de loonindex.

Met andere woorden, wonen in Vlaanderen is de afgelopen 20 jaar duurder geworden (maar met meer comfort). Uiteraard zijn de effecten van de gestegen woonkosten niet voor iedereen hetzelfde. Kijkende naar de subsectoren huisvesting is een markante vaststelling dat eigenaars en huurders op de particuliere markt respectievelijk 22 en 24 % van hun inkomen aan hun huis besteden. In de sociale sector (huur en koop) is dit beduidend lager en schommelt in beide gevallen rond de 16,5 %.

Uit de evolutie van de woonquota blijkt dat vooral de woonuitgaven van de huurders een steeds groter deel uitmaken van het gezinsbudget. Bij ruim de helft van de huurders op de private huurmarkt gaat meer dan 20 % van het inkomen naar de woonkosten. Een kleine 20 % van de huurders spendeert zelfs meer dan 33 % van het inkomen aan huur.

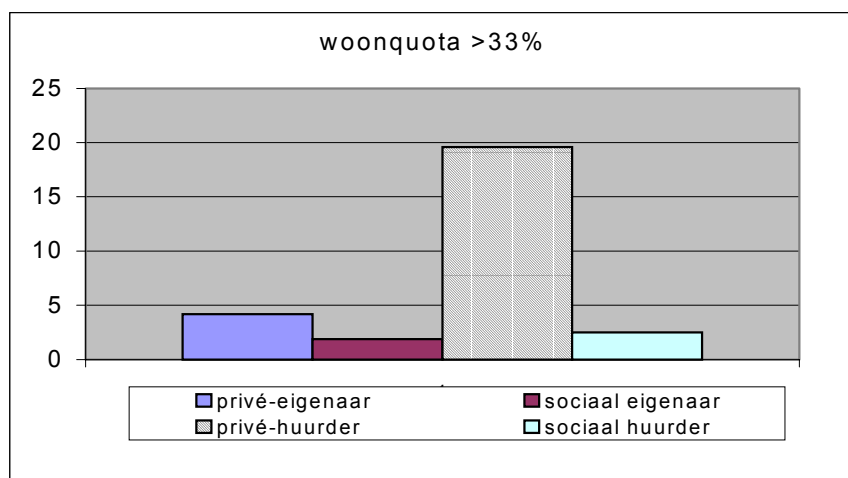
**Woonquote\* naar bewonerstitel, Vlaanderen 1997**

|                                                 | niet-<br>gesubsidieerde<br>eigenaars | gesubsidieerde<br>eigenaars | private<br>huurders | sociale<br>huurders |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Woonquote (gemiddelde)</b>                   |                                      |                             |                     |                     |
| gemiddelde woonquote huishoudens met woonkosten | 21.7                                 | 16.5                        | 24.3                | 16.6                |
| gemiddelde woonquote alle huishoudens           | 8.5                                  | 7.4                         | 24.3                | 16.6                |
| <b>Woonquote (in categorieën)</b>               |                                      |                             |                     |                     |
| geen uitgave                                    | 61                                   | 55.5                        | 0                   | 0                   |
| < 15 %                                          | 14.6                                 | 23.8                        | 24.5                | 47.2                |
| 15 - 20 %                                       | 8.1                                  | 9.1                         | 21.1                | 26.5                |
| meer dan 20 %                                   | 16.3                                 | 11.6                        | 54.3                | 26.3                |
| meer dan 33 %                                   | 4.2                                  | 1.9                         | 19.6                | 2.5                 |

\*de woonquote is de naakte woonkost als aandeel van het inkomen

**bron: CSB-bericht, juni 2000**

Uit bovenstaande summiere analyse blijkt dat de woonproblemen op de private huurmarkt het grootst zijn. Dit marktsegment combineert een relatief groot aantal woningen van slechte kwaliteit met een huurderspopulatie die toenemend geconfronteerd wordt met betaalbaarheidsproblemen (omwille van een zwakkere inkomenssituatie en stijgende woonkosten). De sociale huurmarkt vormt een betaalbaar en kwaliteitsvol alternatief, maar komt, zowel in absolute aantallen als naar territoriale spreiding, niet tegemoet aan de bestaande behoefte.



De eigenaar-bewoners wonen relatief goed, zowel naar betaalbaarheid, als naar kwaliteit. Al blijken ook heel wat eigenaars (met name bejaarden) niet meer in staat om hun eigen woning te onderhouden, waardoor de woningkwaliteit met de jaren verslechtert.

### **3. ZES UITDAGINGEN VOOR HET JAAR 2001**

#### **3.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het publiek aanbod**

##### **3.1.1. Grondschaarste**

Uit de omgevingsanalyse blijkt dat er inderdaad – alhoewel dit in wezen niet te wijten is aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – een probleem van grondschaarste is, zij het niet overal. De oorzaken zijn zeer divers. Tegelijk dient hierbij onderstreept dat er heel wat ernstige indicaties zijn voor het feit dat op bepaalde plaatsen een (groot) deel van deze schaarste kunstmatig is en aan speculatieve overwegingen te wijten is. Verder onderzoek is hier noodzakelijk.

Een oplossing van deze problematiek vereist dat iederéén zijn verantwoordelijkheid opneemt. Als minister wil ik dat vooral doen door het publieke aanbod van sociale woningen te verhogen en door rechtstreekse ondersteuning van particulieren met huursubsidies en premies.

Voorts heb ik met mijn collega bevoegd voor ruimtelijke ordening een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de ministers en uit ambtenaren van huisvesting en ruimtelijke ordening, opgestart die voorstellen zal uitwerken om de verdichting binnen de woongebieden te stimuleren. Op een kwaliteitsvolle wijze meer woningen op dezelfde ruimte realiseren, zal ook bijdragen tot een prijsbeheersing. Het is dan ook van belang dat de sectoren huisvesting en ruimtelijke ordening nauw met elkaar samenwerken. In dat kader zal ook een oplossing gezocht worden voor het probleem van de reservegronden van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Maar ook de privé sector en de gemeenten zijn partners in dit dossier.

De grondschaarste betekent een ongewenste verstoring van de markt zodat de privé sector dient te worden uitgenodigd om deze gronden op de markt te brengen. Wanneer de privé sector op deze uitnodiging niet zou ingaan en om speculatieve redenen zou weigeren om gronden op de markt te brengen, zou dit een hypotheek kunnen leggen op de publiek-private samenwerking (PPS). Hiervoor wensen we samen te werken met de sector zelf en zal zeker met de VCB de constructieve dialoog verder gezet worden.

Maar niet alleen de privé sector is betrokken partij; de gemeenten hebben de plicht om de onbebouwde percelen te inventariseren. Ze kunnen, indien ze dat willen, een belasting heffen op onbebouwde percelen. Het lijkt ons niet meer dan logisch dat ze dat doen indien in hun gemeente schaarste aan gronden wordt vastgesteld, welke leidt tot ongewenste prijsstijgingen. Indien de gemeentelijke taksen op onbebouwde percelen niet tot het gewenste effect zouden leiden, dan is de invoering van een gewestelijke heffing te overwegen. Bovendien lijkt het dan logisch dat zulke gemeenten zeker werk maken van betaalbare sociale huisvesting op hun grondgebied.

Het verhogen van het aantal sociale huurwoningen is vanzelfsprekend van groot belang, aangezien deze woningen verhuurd worden aan een huurprijs in functie van het inkomen en dus aan gezinnen met lage en middelgrote inkomens de kans geven om een betaalbare en degelijke woning te huren. Maar het aanbod is beperkt (zie omgevingsanalyse).

### 3.1.2. Verhoging aanbod woningen

Om deze nood te lenigen voorziet het regeerakkoord een verhoging van het aantal beschikbare **sociale huurwoningen** met 15.000 tegen het einde van deze legislatuur. Deze woningen zullen in principe via de klassieke investeringskanalen gerealiseerd worden. Hiervoor zijn de investeringsmiddelen voor de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen reeds de tweede maal op rij gevoelig verhoogd. Door de inbreng van private initiatiefnemers, waartoe een actieplan wordt gelanceerd en in combinatie met een geheroriënteerd huursubsidiestelsel willen we daar nog 5.000 huurwoningen aan toevoegen.

De investeringsmiddelen kunnen voortaan ook meer georiënteerd worden naar het verwerven van onroerende rechten in reeds bestaande, kwaliteitsvolle woongelegenheden, die dan eventueel met beperkte aanpassingen (en dus weinig bijkomende kosten) vrij vlug als sociale huurwoning in het patrimonium kunnen opgenomen worden.

Ook voor de uitbreiding van het aantal **sociale koopwoningen** zijn extra middelen voorzien. Boven op de normale jaarproductie van ongeveer 1.000 woningen werd de beschikbare budgettaire ruimte voor sociale koopwoningen in de centra van steden en gemeenten opgetrokken. Op deze wijze wordt zowel ingespeeld op de bestaande behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle koopwoningen als op het vernieuwen en opwaarderen van de stads- en dorpskernen. Om deze doelstellingen te bereiken werd eind augustus 2000 een programma goedgekeurd - 21 projecten - voor de bouw en renovatie van 161 sociale koopwoningen in de kernen van diverse Vlaamse steden en gemeenten (zie [bijlage 2](#)).

We beseffen goed dat dit programma erg ambitieus is en van vele randvoorwaarden afhangt, niet in het minste van de wil van de gemeenten om sociale huisvesting op hun grondgebied toe te laten en van de slagkracht van de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen. We zullen in de komende jaren alles doen opdat die opdracht slaagt: gesprekken met de gemeenten en de sociale huisvestingsmaatschappijen, hervorming van de sector, vereenvoudiging van de procedures.

### 3.1.3. Herbestemmen van monumenten

Een nieuw initiatief in het kader van de sociale huisvesting is het **herbestemmen van monumenten of beschermenswaardige gebouwen** tot sociale koop- en huurwoningen. Dit draagt enerzijds bij tot het instandhouden van cultuur-historisch waardevol patrimonium en anderzijds tot een uitbreiding van het aanbod kwaliteitsvolle sociale woningen. Aan de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen werd de opdracht gegeven om per sociale huisvestingsmaatschappij minstens één dergelijk project in hun programmering op te nemen tijdens de twee eerstkomende jaren.

Binnen de VHM kreeg een werkgroep samen met directeurs van sociale huisvestingsmaatschappijen een dubbele opdracht:

- De inventarisatie van de decretale en of reglementaire hinderpalen voor een goede onderlinge afstemming van de regelgeving;
- Het uittekenen van een ontwerp samenwerkingsprotocol met de bevoegde administratie voor een vlot dossiervoorloop.

Het Europees Centrum voor Restauratietechnieken kent heel wat interessante sites maar kampt met een gebrek aan middelen en personeel. Op vraag van de VHM zou deze de sociale huisvestingsmaatschappijen die monumenten willen ombouwen tot sociale wooneenheden kunnen bijstaan.

Uiteraard is versterkte en deskundige aandacht voor het waardevolle eigen erfgoed van de sociale huisvestingsmaatschappijen, waaronder o.m. tuinvijken en belangrijke modernistische realisaties, noodzakelijk.

### **3.1.4. Publiek-private samenwerking**

De Vlaamse overheid wil de publiek-private samenwerking binnen zoveel mogelijk beleidsdomeinen verder uitbouwen en stimuleren. De Vlaamse regering heeft hiertoe een kenniscel PPS opgericht, die een beleidskader moet uitwerken voor PPS in Vlaanderen.

In het verleden werd vooral in het kader van grote infrastructuurwerken samengewerkt met de private sector. Daarnaast bestaan ook binnen een reeks andere beleidsdomeinen mogelijkheden voor publiek-private samenwerking. Via publiek-private samenwerking wordt de kennis en know-how van de overheid en het bedrijfsleven samengebracht. Deze werkvorm kan, in vergelijking met de klassieke overheidsopdrachten, de volgende voordelen opleveren: kostenbesparing; ruimere financiële mogelijkheden; snellere realisatie; stimulans voor innovatie en creativiteit.

Ook binnen de sector huisvesting lijken zich mogelijkheden aan te dienen tot publiek-private samenwerking ter verwezenlijking van het Vlaams woonbeleid. De sector zal hiertoe samenwerken met de kenniscel. Ik heb daarom de administratie en de VHM gevraagd om dit dossier grondig voor te bereiden.

### **3.1.5. Een nieuw sociale huurbesluit vanaf 1 januari 2001**

Op 20 oktober 2000 heeft de Vlaamse regering een nieuw sociaal huurbesluit definitief goedgekeurd. Het besluit regelt het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de sociale huisvestingsmaatschappijen in toepassing van de Vlaamse Wooncode. Het ontwerpbesluit treedt begin januari 2001 in werking. In de loop van 2001 zal ook het sociaal huurstelsel voor de andere verhuurders die subsidies van de Vlaamse overheid krijgen, vastgesteld worden.

De zorg voor de leefbaarheid van woonwijken en –complexen is een van de prioriteiten van het beleid. Daarom voorziet het besluit in een lichte verhoging (10 %) van de inkomensgrenzen. Daarnaast kunnen bepaalde verhuurders ook een supplementaire verhoging van de inkomensgrenzen toepassen in heel bijzondere omstandigheden en mits aan een aantal belangrijke randvoorwaarden wordt voldaan. Die randvoorwaarden hebben precies te maken met de verhoging van de leefbaarheid van wijken en buurten.

Door die verhoogde inkomensgrenzen zullen ook actieve burgers en gezinnen met een inkomen uit arbeid opnieuw toegang krijgen tot de sociale woonsector. Dit stimuleert de sociale vermenging en roept een halt toe aan de toenemende marginalisering binnen vooral stedelijke sociale wijken.

Vermits tegelijk het aantal sociale huurwoningen stelselmatig verhoogd wordt, zal het optrekken van de inkomensgrenzen geen langere wachttijden veroorzaken.

Elke sociale huisvestingsmaatschappij zal in haar intern toewijzingsreglement aangeven hoe zij concreet de toewijzingsregels van het nieuwe besluit zal toepassen en zal werken aan de zorg voor de zwaksten, aan sociale vermenging, de leefbaarheid en de rationele bezetting. Het toewijzingsreglement moet ook aanduiden hoe de maatschappij de bewoners zal informeren en betrekken bij het reilen en zeilen van hun "huurmaatschappij".

De bewoners krijgen ook meer beroepsmogelijkheden dan voordien, wanneer hun belangen geschaad zouden worden.

Voor de sociaal zwaksten onder de bewoners en kandidaat-huurders (o.a. de daklozen) is de bemiddelingsrol van het OCMW verruimd.

Voor 55-plussers en voor gehandicapten is de eigendomsvoorwaarde versoepeld. Er wordt pas naar de eigendomssituatie gekeken op het ogenblik van de toewijzing van de woning. De woning moet verkocht zijn of verhuurd aan de sociale huisvestingsmaatschappij binnen het jaar na de toewijzing.

Huurders die een positieve inkomensevolutie doormaken worden ertoe aangezet om ofwel plaats te maken voor andere kandidaat-huurders of zo mogelijk de woning te verwerven. Indien de huurder blijft wonen, kan een extra financiële bijdrage gevraagd worden. Zo krijgen de verhuurders meer mogelijkheden om te investeren in bijkomende woonegelegenheden.

Samen met de goedkeuring van het sociale huurbesluit werd beslist om voor het einde van volgend jaar voorstellen rond huurprijsberekening te formuleren, welke voldoende op hun financiële haalbaarheid zijn getoetst.

Het nieuwe sociaal huurbesluit houdt reeds gedeeltelijk rekening met de door de Vlaamse regering goedgekeurde krachtlijnen van een vernieuwd bestuurlijk beleid en de hervorming van de Vlaamse overheidsadministratie. Het herstel van het primaat van de politiek vereist immers een herverdeling van de taken tussen het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij die als VOI (Vlaamse Openbare Instelling) haar controleopdrachten stap voor stap zal overdragen. Om die reden vertrouwt dit besluit de goedkeuring van het intern toewijzingsreglement en het bijhorend leefbaarheidsplan aan de afdeling Woonbeleid van het ministerie toe.

### **3.1.6. Evaluatie en optimalisatie van een aantal financieringsstromen**

Om de kwantitatieve toename en de kwalitatieve verbetering van de sociale woningen te bewerkstelligen, dienen de beschikbare beperkte middelen zo doelmatig mogelijk te worden ingezet. Om de diverse financieringsstromen van het Programma Huisvesting te evalueren en te optimaliseren werd – in uitvoering van begroting 2000 - medio 2000 een algemene offerteaanvraag uitgeschreven. De financiële stromen binnen het Programma Huisvesting behelzen zowel subsidies voor particulieren als subsidies voor huisvestingsactoren.

De studie is beperkt tot subsidies, die aan de huisvestingsactoren (De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, OCMW's en gemeenten) worden toegekend door het Vlaamse Gewest.

De te onderzoeken financieringsstromen zijn:

- De subsidiëring van sociale leningen;
- De subsidiëring van sociale huur- en koopwoningen.

Momenteel bestaan zowel naar de sociale leningen als naar de sociale huurwoningen verschillende subsidiesystemen naast elkaar.

Het onderzoek moet deze verschillende subsidiesystemen evalueren, actualiseren en uniformiseren ten einde:

- één uniform subsidiesysteem tot stand te brengen voor de subsidiëring van sociale leningen;
- één uniform subsidiesysteem te realiseren voor de subsidiëring van sociale huurwoningen.

Deze eenduidige en transparante subsidiesystemen moeten tot een meer doelmatige inzet van de beschikbare middelen leiden.

Een eerste resultaat van deze audit wordt verwacht op 1 maart 2001.

### **3.1.7. Hervorming van de sector huisvesting**

2001 wordt ongetwijfeld het jaar waarin de hervorming van de sector huisvesting grotendeels moet doorgevoerd worden.

Aansluitend op de krachtlijnen van de hervorming van de Vlaamse overheidsadministratie, hebben we aan de Vlaamse regering op 17 juli 2000 meegedeeld hoe we deze krachtlijnen willen toegepast zien in de sector huisvesting.

We hechten aan deze hervorming een uitermate groot belang omdat ze noodzakelijk is opdat de sector de uitdagingen van de komende jaren zou aankunnen. Een nieuwe taakverdeling tussen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en de VHM evenals de andere huisvestingsactoren is noodzakelijk om het "primaat van de politiek" te herstellen: beleidsvoorbereiding en -evaluatie zijn een kerntaak van het ministerie; uitvoering is voor verzelfstandigde agentschappen zoals de VOI's, in casu de VHM. In de nieuwe tekening van de sector huisvesting moet duidelijk zijn wie wat doet en waarom. De rol van elke actor moet derhalve worden verduidelijkt. De rolverdeling tussen het gewest en de VHM zal zijn neerslag krijgen in de beheersovereenkomst. Dit geldt ook voor het Vlaams Woningfonds waarmee de Vlaamse regering een aan het VWF aangepast protocol zal afsluiten.

Bovendien moet de hervorming zodanig zijn dat het partnerschap van de Vlaamse overheid met de gemeenten ook in de sector huisvesting daadwerkelijk vorm krijgt. Het lokale bestuursniveau moet een echte kans krijgen om, samen met de Vlaamse overheid, een lokaal woonbeleid te ontwikkelen. We hebben daarom de intentie om met de Vlaamse gemeenten die dat willen, afspraken te maken rond hoe we gezamenlijk het woonbeleid kunnen uitbouwen. Dit geldt zeker voor de sociale huisvesting. De Vlaamse regering wil immers tegen het einde van de legislatuur 15.000 bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

We willen daarover met iedere gemeente afzonderlijk een gesprek organiseren, een gesprek waarbij natuurlijk de sociale huisvestingsmaatschappijen en de VHM zullen uitgenodigd worden. Samen zullen we de oriëntaties van het woonbeleid en van de sociale huisvesting in het bijzonder, in hun gemeenten op papier zetten.

We willen duidelijkheid over hoeveel sociale huisvesting zij wensen te realiseren, zelf of via actoren als de sociale huisvestingsmaatschappijen. Indien zij geen sociale huisvesting wensen, verwacht ik van hen een motivering waarom ze dat niet willen en een uitleg wat ze dan zelf willen doen om op hun grondgebied betaalbare huisvesting voor iedereen te realiseren.

Ik wens te onderstrepen dat de hervorming van de sector ook tot een vereenvoudiging van de procedures moet leiden, zeker in de sector sociale huisvesting.

Voorts zal de hervorming vanzelfsprekend ook aan de privé sector – wanneer ze dat wil en de specifieke taakstelling van de sector aanvaardt - een betekenisvolle rol geven in de sector huisvesting. De verschillende mogelijkheden van samenwerking met de privé sector en de modaliteiten ervan zullen in de loop van 2001 verder worden afgelijnd.

### **3.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving**

Een van de kernopdrachten van het Vlaams woonbeleid, en onontbeerlijk voor het realiseren van het recht op wonen voor iedereen, blijft de kwaliteitsverbetering en -bewaking van het woningpatrimonium. Met de Vlaamse wooncode beschikken de Vlaamse overheid en alle betrokken huisvestingsactoren over de geëigende instrumenten om deze slechte woningen aan te pakken.

Het verbeteren van de woningkwaliteit kan en mag niet los gezien worden van de woonomgeving. Een woning staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een grotere structuur (straat, buurt, wijk, gemeente, stad, ...). Het besef dat eveneens de woonomgeving voldoende aandacht verdient om de kwaliteit van het wonen te verbeteren vormt een grote uitdaging, die niet alleen vanuit huisvesting aangegaan kan worden. Vele beleidsdomeinen moeten samenwerken om de woon- en leefkwaliteit van straten, buurten, wijken en steden te verbeteren.

#### **3.2.1. Kwaliteitsbewaking: een aantal cijfergegevens**

De Vlaamse wooncode legt een minimumstandaard op voor de woonkwaliteit, en bevat een uitgebreid instrumentarium ter beoordeling van de woonkwaliteit. Stilaan is de positieve uitwerking op het patrimonium voelbaar op het terrein. De steden en de gemeenten nemen hierbij hun verantwoordelijkheid daadwerkelijk op. Koploper in absolute cijfers is hierbij ongetwijfeld Antwerpen waar in totaal reeds 9.000 woningen werden onderzocht en een zesduizend woningen werden geïnventariseerd. Dit vertegenwoordigt 18.8 promille van het aantal huishoudens. Hoewel andere steden in absolute cijfers lager scoren, zijn de relatieve cijfers afgemeten aan het aantal huishoudens gelijklopend. Een opvallende vaststelling hierbij is dat relatief beschouwd er geen onmiddellijk onderscheid is tussen de grotere steden en de kleine gemeenten. Ongeveer in 90 % van de gemeenten wordt in het kader van kwaliteitsbewaking één of meerdere instrumenten ingezet. Toch zijn er een aantal blinde vlekken op de gewestkaart. Deze gemeenten zijn gekend en in de komende periode zullen deze worden aangespoord hun verantwoordelijkheid op te nemen.

Voor het volledige gewest kan worden gesteld dat er reeds 53.000 woningen en kleine gebouwen onderzocht werden op leegstand, verwaarlozing of ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (38.000 onderzoeken leegstand, 12.000 onderzoeken verwaarlozing en 3.000 onderzoeken ongeschiktheid of onbewoonbaarheid). Dit cijfer is in het licht van de geraamde harde kern van 300.000 slechte woningen zeker significant. Niet alle onderzoeken leiden evenwel tot een effectieve inventarisatie: globaal werden er 46.753 dossiers opgestart waarvan 32.480 tot een inventarisatie hebben geleid. Deze cijfers tonen aan dat er van het instrument eveneens een sterke preventieve werking uitgaat. Deze preventieve werking is maatschappelijk van belang en toont indirect de efficiëntie van het instrumentarium duidelijk aan.

Ook voor ongeschiktheid en onbewoonbaarheid zijn de cijfers - al zijn ze in absolute cijfers niet hoog - betekenisvol. Tot september 2000 zijn er in het Vlaamse gewest in totaal 2.700 woningen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. In vergelijking met eind 1999 is dit een toename van meer dan 50 %. Ook het aantal woningen die van deze inventaris werden geschrapt neemt toe.

Reeds een 600tal woningen is van de inventaris geschrapt, omwille van het feit dat aan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid werd verholpen. Dit toont aan dat er resultaten geboekt worden.

Er is een aanvang genomen met een centraal databeheer inzake kwaliteitsbewaking. Dit moet tegen 2003 resulteren in een centraal performant systeem dat - met respect voor de wetgeving op de privacy - zal toelaten de beleidsrelevante gegevens, per tijds- en territoriale eenheid, op te volgen.

### **3.2.2. Gemeentelijke ondersteuning in het kader van de kwaliteitsbewaking**

Globaal genomen wordt het instrumentarium omwille van zijn preventieve en curatieve werking toegejuicht, zeker vanuit de grotere steden en gemeenten waar het een krachtig instrument vormt in het stedelijk beleid. Naast de directe effecten op het patrimonium zelf verdienen eveneens de indirecte effecten aandacht. Het renoveren van woningen en het saneren van bepaalde stadsgedeelten kan resulteren in een brede positieve dynamiek: kleinhandel wordt aangetrokken, in de buurt wordt het sociaal-cultureel leven terug aangemoedigd, de aantrekkingskracht van de buurt vergroot... Maar ook buiten de steden heeft de kwaliteitsbewaking zijn nut. Daarom moeten alle gemeenten in de mogelijkheid gesteld worden hun verantwoordelijkheid ten aanzien van het eigen patrimonium op te nemen. Hierbij moeten ze op een extra ondersteuning van het gewest kunnen rekenen. De gemeenten hierin ondersteunen zal voor de komende periode een prioriteit zijn.

### **3.2.3. Ondersteunen kwaliteitsbewaking en afstemmen op subsidiestelsels**

Naast de regulerende en sanctionerende maatregelen moet de kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium vooral aangevuld worden met positief gerichte maatregelen. Zo evolueert het stelsel van kwaliteitsbewaking naar een coherent geheel van kwaliteitsbevorderende maatregelen, gaande van ondersteuning tot desnoods sanctionering. Hierbij zal via de heroriëntatie van de particuliere premiestelsels werk gemaakt worden van de inschakeling en subsidiëring van kandidaat-investeerders en verhuurders bijvoorbeeld in het kader van renovatieprogramma's in prioritair stedelijke gebieden.

### **3.2.4. Richthuurprijzen voor kamers**

In Vlaanderen, en met name in de steden, vormen ook kamers (al dan niet studentenkamers) een belangrijk segment van de woningmarkt. De kamers en studentenkamers maken vaak deel uit van de zogenaamde 'secundaire' huurmarkt. De prijs/kwaliteit verhouding laat dikwijls te wensen over en ook aan de elementaire veiligheidsnormen wordt niet altijd voldaan. Kansarme bewonersgroepen doen dikwijls noodgedwongen een beroep op deze woongelegenheden. Om de kwaliteit en veiligheid van dit marktsegment te verbeteren werd begin 1997 het kamerdecreet goedgekeurd. In het kamerdecreet is naast een reeks kwaliteits- en veiligheidsnormen en een conformiteitsattest, ook een stelsel van richthuurprijzen voorzien. Gelet op de enorme complexiteit van deze materie werd door een extern studiebureau een stelsel van richthuurprijzen uitgewerkt. Het voorgestelde stelsel van richthuurprijzen geeft richtprijzen weer, rekening houdend met de oppervlakte, het comfort en de ligging van de kamer. Het voorgestelde stelsel laat een kandidaat-huurder toe om zelf de richthuurprijs te berekenen.

Geen enkel stelsel van righthuurprijzen - dat overigens niet afdwingbaar is - geeft evenwel de garantie dat er geen opwaartse druk op de huren ontstaat. Ook vergt het stelsel een uitgebreide ambtelijke ondersteuning. Om deze redenen wens ik, na evaluatie van de studie, het stelsel niet in te voeren, noch uit te breiden naar andere woningen.

### **3.2.5. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen**

De woningkwaliteit in de sociale huisvesting is over het algemeen behoorlijk, zeker in vergelijking met de private huurwoningmarkt.

Toch moet ook binnen de sociale huisvesting voldoende aandacht blijven gaan naar de kwaliteitsbewaking en -verbetering. Een deel van de middelen moet geïnvesteerd worden in de noodzakelijke renovatie van het verouderd patrimonium en in vernieuwbouw.

De woonkwaliteit en de daaraan gekoppelde leefbaarheid van bepaalde, vooral oudere sociale wooncomplexen, is niet optimaal en soms ronduit slecht te noemen. Om daaraan te verhelpen is een combinatie van ingrepen noodzakelijk. Aan de VHM is de opdracht gegeven om gedetailleerd te rapporteren over de bouwfysische staat en de woonkwaliteit van het globale woningpatrimonium en van de stedelijke complexen in het bijzonder. Tegelijk is aan de VHM gevraagd mogelijke oplossingen en/of remedies voor te stellen, zodat de momenteel bestaande problematiek binnen een redelijke termijn kan worden opgelost. In elk geval moet bijzondere aandacht gaan naar stedelijke maatschappijen die door een aanhoudende negatieve huurinkomstenbalans in een spiraal van onderhoud- en renovatieuitstel en in een marginalisering van de huurderspopulatie terechtgekomen zijn. Radicale oplossingen zoals afbraak en eventuele verkoop van complexen kunnen niet uitgesloten worden.

In de loop van 2001 zal ook het solidariteitsfonds tussen de verschillende sociale huurmaatschappijen operationeel worden. Voor zover de sector in zijn geheel geen negatieve huurinkomstenbalans heeft, zullen daardoor correcties tussen de maatschappijen onderling mogelijk zijn, al worden daarmee scheefgegroeide toestanden uit het verleden niet rechtgezet.

Even belangrijk is het verbeteren van het samenleven van de bewoners. Hiertoe is de betrokkenheid en inspraak van de bewoners een absolute voorwaarde. In het nieuwe sociale huurbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd die het samenleven in de sociale huisvesting ten goede moeten komen en die, op dit vlak, een grotere verantwoordelijkheid leggen bij de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen.

### **3.2.6. Vernieuwd grond- en pandenbeleid**

Door een wijziging op 25 juli 2000 van de reglementering betreffende de projectsubsidies werden de subsidiepercentages voor de verwerving van gronden en gebouwen bij de uitoefening van het recht van voorkoop aanzienlijk verhoogd. Enerzijds beoogt dit het stimuleren van de uitoefening van het recht van voorkoop en anderzijds is deze verhoging noodzakelijk voor de verwerving van percelen in gebieden, waar de vastgoedprijzen veel hoger zijn. Bovendien werd het subsidiebedrag voor de verwerving van gebouwen en gronden, die niet gelegen zijn in woonvernieuwings- en woningbouwgebieden gehalveerd. Hierdoor zullen de initiatiefnemers duidelijk gestimuleerd worden om vooral in woonvernieuwings- en woningbouwgebieden geschikte locaties te zoeken voor de oprichting van sociale huisvestingsprojecten.

Ook de procedure zelf werd vereenvoudigd.

Zo moet voortaan voor de schatting van gronden en panden niet meer uitsluitend een beroep gedaan worden op de federale comités van aankoop en de kantoren der registratie. In een eerste fase zal deze opdracht ook aan Vlaamse ambtenaren worden toevertrouwd. Na een evaluatie zullen eventueel ook private schatters ingeschakeld worden.

Met het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht wil de Vlaamse wooncode twee belangrijke doelstellingen realiseren. Ten eerste worden de woningen gerecupereerd die voor de reguliere woonmarkt dreigen verloren te gaan. Ten tweede worden de woningen aangewend voor sociale huisvesting. Deze betrachtingen zijn fundamenteel. Dit houdt in dat het slechte segment van de woonmarkt - de woningen werden immers geïnventariseerd - wordt verbeterd en ten dienste gesteld van de doelgroep van sociale huisvesting.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zouden beter op de problematiek van verkrotting en leegstand kunnen inwerken door, met gebruik van de gemeentelijke leegstandslijsten, tevens pro-actief met de eigenaars in onderhandeling te treden. Om die reden is het van belang om te beschikken over een centraal databeheer inzake kwaliteitsbewaking.

De bijzondere instrumenten kenden vooralsnog geen succesvolle toepassing op het terrein (deze problematiek maakt eveneens het voorwerp uit van de evaluatie van het instrumentarium, zie verder). Voor het sociaal beheersrecht is het overigens wat vroeg om nu al toepassingen te zien. Om een impuls te geven aan de toepassing van het recht van voorkoop werd dan ook het stelsel van de projectsubsidieering aangepast.

### **3.2.7. Evaluatie van het instrumentarium**

Kwaliteitsbewaking van het woonpatrimonium is een relatief nieuw gegeven in het woonbeleid. De Vlaamse Wooncode dateert van 1997. Een eerste evaluatie zal als basis dienen om het instrumentarium bij te sturen. Essentiële vragen hierbij zijn onder meer: wat zijn de beoogde doelstellingen en hoe worden deze bereikt; welke zijn de directe en indirecte effecten van de kwaliteitsbewaking en hoe kan een verruimde toepassing van het instrumentarium worden nagestreefd? Tenslotte moet worden nagegaan hoe de gewestelijke administratie ten aanzien van de lokale instanties een verruimde consultancytaak kan waarmaken.

Deze belangrijke opdracht werd toevertrouwd aan een extern studiebureau. De eerste onderzoeksfase is reeds afgerond. Hierin werden de belangrijkste knelpunten naar voor gebracht. Op basis hiervan zullen alle uitvoerende instanties dieper worden bevraagd en zal worden gepeild naar voorstellen ter verbetering. Het eindrapport met beleidsconclusies wordt voorzien voor eind 2000. Uiteraard is de evaluatie geen eindpunt maar zal ze gehanteerd worden om een woonkwaliteitsbeleid verder te verfijnen.

### **3.2.8. Voorbeeldprojecten**

Om de toepassing van de principes van duurzaam bouwen en renoveren en de aandacht voor kwaliteitsvolle architectuur te bevorderen, zullen - zowel in de sociale als private huisvestingssector - een aantal demonstratieprojecten worden gerealiseerd. Hiervoor zijn in de begroting 2001 de nodige middelen voorzien. Binnen de VHM zal een gemengde technische werkgroep de ingediende sociale huisvestingsprojecten selecteren en de aanpassing van de technische onderrichtingen aan de ondervindingen inzake duurzaam bouwen binnen de sector, voorbereiden.

### **3.3. Het ondersteunen van particulieren**

De Vlaamse overheid wil de eigendomsverwerving blijven stimuleren. Dit lijkt zeker aangewezen gezien de evoluties in grond- en woningprijzen. De betaalbaarheid van een eigen woning is dan ook meer dan ooit een belangrijk aandachtspunt vanuit het beleid.

Naast het stimuleren van eigendomsverwerving wil de Vlaamse overheid de burgers eveneens aanmoedigen om de woningkwaliteit te verbeteren. Hiertoe worden een aantal bestaande instrumenten (verbeterings- en aanpassingspremie) geheroriënteerd.

#### **3.3.1. Heroriëntatie van de particuliere premies**

De heroriëntatie van de premies zal op de volgende principes gebaseerd zijn: selectiviteit, territoriaal en categoriaal (inkomensgrenzen, ...); de ondersteuning van duurzaam (onder meer energiezuinig) renoveren en bouwen; de ondersteuning van de kwaliteitsverbetering en dus aansluiting op het bestaande stelsel van kwaliteitsbewaking.

De opdracht om de particuliere subsidiestelsels te herwerken wordt niet enkel ingegeven vanuit de bezorgdheid de stelsels inhoudelijk te versterken of deze van een ruimere financiële basis te voorzien. De stelsels moeten eveneens aansluiten op de instrumenten en de methodieken van de kwaliteitsbewaking. Dit betekent dat de onderzoeken van de woning op het terrein - ongeacht of de beoordeling kadert in een procedure tot ongeschikt verklaring of in de procedure tot het verstrekken van een premie - vertrekken van een zelfde referentiekader en methodiek.

Weliswaar dient het beleid hierbij niet de conformiteit van de woning als subsidienorm te nemen, aangezien het hier om een minimale kwaliteitsnorm gaat. Bij de hertekening van de particuliere premies moet de lat hoger liggen. Concreet zou dit betekenen dat er steeds goed functionerende sanitaire voorzieningen moeten zijn, en wordt een algemene vochtproblematiek of stabiliteitsproblematiek niet getolereerd.

In het stelsel van de renovatiepremie zal veel bijkomende aandacht besteed worden aan ecologisch verantwoorde bouwtechnieken.

De kostprijs aan mensen en middelen die de Vlaamse overheid investeert in de ondersteuning van particulieren met het oog op eigendomsverwerving is niet gering. Momenteel is een onderzoek lopende naar de impact van vijf vormen van overheidssteun bij eigendomsverwerving (éénmalige subsidie, maandelijkse bedragen, goedkope leningen, goedkope woningen, verzekering tegen inkomensverlies) onder meer via een enquête bij zowel eigenaars als huurders.

Een duidelijker zicht op de gevolgen van de maatregelen voor eigendomsverwerving laten ook een betere afstemming toe met andere beleidsinterventies en geeft ons meer zicht op eventuele nood aan aanvullende steunmaatregelen voor specifieke doelgroepen. Het onderzoek naar de effectiviteit van de ondersteuning van eigendomsverwerving maakt mogelijk dat de Vlaamse overheid de diverse beleidsmaatregelen onderling beter op elkaar kan doen aansluiten. De resultaten ervan worden verwacht tegen eind februari 2001.

Tenslotte dient nog gewezen te worden op de verzekering tegen inkomensverlies, die een belangrijke risicovermindering betekent voor gezinnen die een eigen woning wensen te kopen. De gratis verzekering tegen inkomensverlies werd opnieuw ingevoerd in 1998 en kent ongeveer 7.000 aanvragen per jaar. Door middel van een uitgebreide campagne werd dit instrument aan het ruime publiek bekend gemaakt. De doelmatigheid van dit instrument zal eveneens in het kader van het globale onderzoek naar eigendomsverwerving worden onderzocht.

### 3.3.2. Sociale koopwoningen en sociale leningen (VHM - VWF)

Duizenden gezinnen en alleenstaanden zijn in de loop der jaren eigenaar kunnen worden van hun woning dankzij overheidstussenkomst in de vorm van:

- de aankoop van een sociale koopwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij, gefinancierd door een sociale lening bij VHM;
- de bouw of de aankoop met renovatie van een woning op de private markt gefinancierd door een sociale lening aangegaan bij VHM of VWF;
- de aankoop van de sociale huurwoning waarvan zij voordien de huurder waren, gefinancierd door een lening op de private hypotheekmarkt.

Het **Vlaams Woningfonds** richt zich tot de specifieke doelgroep van de grotere gezinnen met bescheiden inkomsten die het, binnen een maatschappelijk kader van toenemende gezinsverdunding, steeds moeilijker krijgen om een voor hen geschikte en betaalbare woning te verwerven. Met het Woningfonds en de gezinsbeweging zal nog dit jaar een overleggronde opgestart worden met het oog op het sluiten van een protocol tussen het VWF en de Vlaamse regering waarin o.m. de vereenvoudiging van de regelgeving, de bijdrage in de strijd tegen verkrotting en leegstand, mogelijke acties in de Vlaamse rand en een doelgerichte aanwending van beschikbare reserves, zullen behandeld worden.

De **Vlaamse Huisvestingsmaatschappij** kreeg in de begroting 2001 een hogere leningsmachtiging. Deze bijkomende middelen moeten uitsluitend aangewend worden voor het toestaan van zogenaamde “renovatieleningen” aan particulieren die hun eigen woning, eventueel na aankoop, grondig saneren.

De opbouw van koopwoningen zal steeds meer, en uiteindelijk helemaal, gefinancierd worden met eigen middelen van hetzij de VHM of de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op die wijze wordt het aantal te realiseren koopwoningen niet langer beperkt tot hetgeen binnen de leningsmachtiging mogelijk is.

De sociale leningen van de VHM voor de aankoop van die woningen zullen in de toekomst meer gericht worden op het inkomens zwakkere segment onder de kopers. Ook voor de VHM zal de leningsreglementering vereenvoudigd worden. De intrestvoet van de renovatieleningen zal echter minimaal de inflatie en de werkingskosten moeten dragen, zodat de inschakeling van eigen middelen van zowel VHM als VWF niet verlieslatend is.

Met beide voornoemde instellingen zal verder onderzocht worden hoe de eigendomsverwerving op eigentijdse wijze kan gestimuleerd worden.

De verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurders die een positieve inkomensevolutie doormaken, is eveneens een valabele mogelijkheid om burgers te responsabiliseren voor hun eigen woonsituatie. (zie het nieuwe huurbesluit). Volgens de Vlaamse Wooncode kan een sociale huurwoning echter niet verkocht worden binnen de periode van 15 jaar te rekenen vanaf de eerste bewoning.

De eventuele verkoop van sociale huurwoningen kan nu - in wederzijds akkoord - voor sociale huurwoningen die ouder zijn dan 15 jaar. Veeleer dan een herinvoering van een verkoopverplichting, lijkt een stimulerend beleid dat daartoe aanzet meer aangewezen. Een versoepeling van de verkoopmogelijkheden vereist echter een wijziging van de Vlaamse Wooncode.

### **3.3.3. De erkende kredietvennootschappen (EKV)**

Met de wet 9 augustus 1889 werd de ASLK door de overheid belast met de wettelijke opdracht van de financiering van het bouwen, aankopen of inrichten van sociale woningen door het toekennen van sociaal woonkrediet aan particulieren via een netwerk van door haar erkende kredietvennootschappen. Daartoe erkent, controleert en herfinanciert zij kredietvennootschappen met deze kredietverlening als enig maatschappelijk doel.

Deze wettelijke opdracht bleef behouden tot zelfs na de eerste gedeeltelijke privatisering van de ASLK in 1996 en werd overgenomen in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, meer bepaald in artikel 78, waar enerzijds een erkenning door de ASLK voorzien bleef en anderzijds een nieuwe erkenningsmogelijkheid via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) ingevoerd werd.

Bij het van kracht worden van de Wooncode konden de kredietvennootschappen aldus de keuze maken tussen aansluiting bij de VHM of aangesloten blijven bij de ASLK. Van de 61 Vlaamse kredietvennootschappen verkozen er 46 bij de ASLK te blijven.

Door het KB van 23 maart 1999 werd de ASLK, thans Fortisbank, wettelijk ontheven van deze sociale kredietverplichtingen. De bestaande samenwerkingsovereenkomst die met elke ASLK-kredietvennootschap (EKV) werd ondertekend, werd door Fortis opgezegd waardoor de samenwerking tussen Fortis en de EKV's uiteindelijk finaal eindigt tegen uiterlijk 31 december 2000.

In het ontwerp van decreet houdende diverse bepalingen ter begeleiding van begroting 2000 werd de mogelijkheid tot een rechtstreekse erkenning door het Vlaamse gewest voorzien. Een dergelijke gewesterkenning is trouwens vereist door de Federale wet van 4 mei 1999 houdende diverse fiscale bepalingen, willen de EKV's hun huidige gunstige fiscale statuut blijven behouden.

In uitvoering van deze decretale bepaling zal voor het einde van 2000 een besluit aan de Vlaamse regering voorgelegd worden houdende de voorwaarden waaronder kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet kunnen erkend worden door de Vlaamse regering.

Met dit decretale initiatief en het daarmee samenhangende uitvoeringsbesluit geeft de Vlaamse regering expliciet uitvoering aan de op 15 maart 2000 door het Vlaams parlement aangenomen met redenen omklede motie waarin uitdrukkelijk gevraagd werd om ervoor te zorgen dat dit type van sociaal woonkrediet verder behouden kan blijven onder de voor de ontleners best mogelijke voorwaarden en om de opportuniteit te onderzoeken van een afzonderlijke erkenning van de kredietvennootschappen.

### **3.4. Het inschakelen van de private huurmarkt**

De private huurwoningmarkt in Vlaanderen omvat ongeveer 23 % van het totale woningpatrimonium. Door het beperkt aantal sociale huurwoningen, zijn vele woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aangewezen op de private huurwoningmarkt. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat de prijs/kwaliteit verhouding van de private huurwoningen nog vaak te wensen over laat. De nadrukkelijke aandacht voor de private huurmarkt en in het bijzonder de 'secundaire' huurmarkt binnen het Vlaams woonbeleid is dan ook noodzakelijk.

Daarom zal in het hernieuwde stelsel van renovatiepremies bekeken worden hoe eigenaars-verhuurders kunnen gestimuleerd worden tot het verbeteren van de door hen verhuurde woningen.

#### **3.4.1. Nieuw huursubsidiestelsel**

Van groot belang met het oog op de inschakeling van de private huurwoningmarkt in het sociale woonbeleid is de hervorming van het stelsel van de huursubsidies. Met de huursubsidie zullen twee doelstellingen worden nagestreefd. Enerzijds wordt een sterke impuls gegeven aan de kwaliteitsbewaking; immers de huursubsidie wordt gekoppeld aan het bewonen van een goede conforme woning. Anderzijds is de huursubsidie een sociaal-corrigerende maatregel waar extra aandacht wordt besteed aan de kwetsbare groepen zoals de bejaarden, de daklozen en de inkomenszwakke groepen. Op die manier wordt aan het sociaal huurpatrimonium een complementair privaat circuit voor de doelgroep uitgebouwd.

#### **3.4.2. Sociale verhuurkantoren en renovatieprogramma**

Een van de partners in het Vlaams woonbeleid, actief op de private huurwoningmarkt, zijn de sociale verhuurkantoren (SVK's). De sector van de SVK's kent een gestage groei sinds het midden van de jaren negentig. In de loop van 2000 werden 4 sociale verhuurkantoren erkend door het Vlaamse gewest, en werd aan één bijkomend SVK subsidies toegekend voor de personeels- en werkingskosten. Dit maakt dat per 1 oktober 2000 in Vlaanderen 29 SVK's erkend zijn, waarvan er 14 gesubsidieerd worden. Daarnaast zijn nog ruim 50 niet-erkende en opstartende SVK's actief. Uit de recent, door de administratie, uitgevoerde jaarlijkse evaluatie van de werking blijkt o.a. dat de SVK's het doelpubliek zeer goed bereikt (de vraag is groter dan het aanbod), dat de SVK's woningen kunnen aanbieden met een gemiddelde huurprijs die lager ligt dan deze op de private huurwoningmarkt (waarbij de gewestelijke huursubsidie niet in rekening is gebracht), dat zij de huurders de nodige huurdersbegeleiding bieden en dat de SVK's een goede samenwerking kennen met de overige lokale huisvestings- en welzijnsactoren. De sociale verhuurkantoren beheren in totaal ruim 2.000 woningen. Dit is slechts een fractie van het totale patrimonium in Vlaanderen, maar voor hun specifieke doelgroep vormt dit toch een zeer belangrijk aanbod. Verwacht wordt dat op korte termijn meerdere SVK's een subsidieaanvraag zullen indienen. Bij de beoordeling en de honorering van deze subsidieaanvragen speelt onder andere de territoriale spreiding - zeker in gemeenten die geconfronteerd worden met een slechte private huurmarkt - van de SVK's een belangrijke rol.

Om de inschakeling van de private huurmarkt in het sociaal woonbeleid te stimuleren, met bijzondere aandacht voor de verbetering van de woningkwaliteit, stelde het regeerakkoord een specifiek SVK-renovatieprogramma in het vooruitzicht. In 2000 werden de eerste belangrijke stappen gezet. Enerzijds werd het beschikbare budget voor de subsidiëring van sociale verhuurkantoren opgetrokken, zodat bijkomende SVK's kunnen erkend en gesubsidieerd worden en leemten, qua SVK-werkingsgebied, kunnen worden ingevuld. Anderzijds werd de reglementering gewijzigd waardoor de SVK's per 1 januari 2001 een beroep kunnen doen op de projectsubsidies voor de renovatie van woningen die zij in beheer nemen.

Opdat de SVK's een betekenisvollere rol zouden kunnen gaan spelen op de private huurmarkt, is het nodig dat zij woningen aangeboden krijgen.

Daarom willen we in overleg met de betrokkenen zoeken naar een stelsel van incentives voor bepaalde groepen van verhuurders die – binnen het kader van een aantal afspraken met de overheid - de kwaliteit van huurwoningen willen verhogen. Dit stelsel zou beperkt worden tot de gebieden met een ernstige achterstand op het vlak van de woningkwaliteit maar zou hoe dan ook kunnen gelden voor deze die een conformiteitsattest aanvragen. We willen er ook de gemeenten bij betrekken. De verhuurder moet bereid zijn om bepaalde investeringen te verrichten zodat de woning aan bepaalde kwaliteitsnormen voldoet en om de woningen voor een minimumduur van negen jaar te verhuren tegen een huurprijs die rekening houdt met de kwaliteit van de huurwoning. De huurder met een laag inkomen, die een kwaliteitsvolle woning betreft, kan dan een huursubsidie krijgen.

Voor het beheer van de woningen kunnen eigenaars, indien gewenst, een beroep doen op een sociaal verhuurkantoor.

### **3.4.3. Huurdersbonden**

Naast de sociale verhuurkantoren, spelen de huurdersbonden een belangrijke en actieve rol bij de ondersteuning van de private en - in mindere mate - de sociale huurders op de woningmarkt. In Vlaanderen zijn zeven huurdersbonden actief, met in totaal permanenties in 28 gemeenten en steden. Het aantal individuele en collectieve leden is de afgelopen jaren sterk toegenomen. In 1995 waren in totaal 7.788 individuele en 107 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. Eind 1999 bedroeg het aantal leden respectievelijk 12.830 en 290. Naast het toenemend aantal leden kende ook het aantal adviesverleningen een sterke groei over de jaren. Uit de recent uitgevoerde jaarlijkse evaluatie blijkt dat de meest gestelde vragen betrekking hebben op het beëindigen van het huurcontract, de herstellingen, de waarborg en de kosten en lasten. Daarnaast worden de huurdersbonden de laatste jaren meer en meer geconfronteerd met vragen over de kwaliteitsnormen en zijn zij betrokken bij de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De rol van de huurdersbonden bij de opvolging van deze procedures zal in de nabije toekomst enkel nog toenemen.

### **3. 5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen**

In het Vlaams woonbeleid behoeven een aantal doelgroepen bijzondere aandacht, omwille van hun precare of potentieel precare woonsituatie of hun specifieke woonbehoeften.

#### **3.5.1. Ouderen**

De overgrote meerderheid van de ouderen zijn eigenaar van hun woning (80 % van de 55-74jarigen; 65 % van de 75plussers). Dit is jammer genoeg geen garantie voor een kwaliteitsvolle en betaalbare woonsituatie. Uit het woningkwaliteitsonderzoek van 1994-1995 is immers gebleken dat juist de bejaarde eigenaars een groot deel van de slechte woningen in Vlaanderen bewonen. De boven beschreven herziening en uitbreiding van de verbeterings- en aanpassingspremie moet een belangrijke rol spelen in het verbeteren van de woningkwaliteit van de bejaarde eigenaars.

Daarnaast blijken ouderen ook vaak in een onaangepaste en met name te grote woning te wonen. Om hieraan tegemoet te komen is o.a. de eigendomsvoorwaarde in het nieuwe sociale huurbesluit voor bejaarden versoepeld, waardoor zij bij toewijzing van een sociale huurwoning nog 1 jaar de tijd hebben om hun woning te vervreemden. Hierdoor kunnen zij makkelijker in een geschikte sociale huurwoning terecht en komt hun woning vrij voor de huisvesting van een groter gezin.

Naar de bejaarde huurder, die aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoet, gaat ook in het ontwerp van huursubsidiebesluit bijzondere aandacht. Naast een versoepeling van de eigendomsvoorwaarde zullen zij voor een huursubsidie in aanmerking kunnen komen van zodra zij een geschikte en aangepaste woning zullen gaan betrekken of toetreden tot een vorm van groepswonen (cf. de 'woongroepen' in Nederland, Abbeyfield-woonvormen e.d.) Ook een vernieuwd stelsel van renovatie- en aanpassingspremie moet ouderen ertoe aanzetten om hun eigen (dikwijls veel te grote) woning om te vormen tot kangoeroe- of duplexwoningen of om ze na renovatie gewoon te verhuren.

Ook renovatieprojecten waarbij, volgens bewezen behoeften, grotere sociale woningen tot kleinere omgevormd worden, dienen gestimuleerd te worden.

Het principe van 'aanpasbaar bouwen' wordt verder gepromoot, via de verspreiding van en vorming rond de ontwerp-gids 'levenslang wonen'. Om het 'aanpasbaar bouwen' ingang te doen vinden op de sociale en de private woningmarkt heeft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij het initiatief genomen om in elke provincie een voorbeeldproject te realiseren dat aan de criteria van 'aanpasbaar bouwen' voldoet.

#### **3.5.2. Permanente campingbewoners**

In Vlaanderen woont een beperkte, maar niet te verwaarlozen, groep mensen permanent op campings. Met de inwerkingtreding van het nieuwe kampeerdecreet, kwam deze 'vergeten' groep mensen onder de aandacht van het beleid. In het kader van de sanering van de campingterreinen in Vlaanderen werd de problematiek van het permanent wonen op campings duidelijk gesteld. De afgelopen jaren is, in samenwerking met de betrokken beleidsdomeinen (in de schoot van de Interdisciplinaire Technische Werkgroep - campings), een algemeen kader uitgewerkt om tot een sociaal verantwoorde oplossing te komen voor deze multi-dimensionele problematiek. Vanuit huisvesting werd hieraan actief meegewerkt.

Binnen het domein huisvesting werden een reeks initiatieven genomen die in de eerste plaats de permanente campingbewoners zelf de mogelijkheden bieden op een betaalbaar en kwaliteitsvol huisvestingsalternatief. Belangrijke maatregelen zijn de voorrangsregel bij de toewijzing van een sociale huurwoning, ingeschreven in het nieuwe sociale huurbesluit en de opname van de permanente campingbewoners in het ontwerp van huursubsidiebesluit (het openluchtrecreatief verblijf wordt beschouwd als een ongeschikte en/of een onaangepaste woning). Daarnaast zijn inzake sociale huisvesting de nodige impulsen voorzien ter realisatie van projecten specifiek voor deze doelgroep. (een voorbeeldproject is in ontwikkeling in Zemst, door de sociale huisvestingsmaatschappij "Providentia" uit Asse)

Het komt er nu op aan dat op lokaal niveau - in samenwerking met en overleg tussen alle betrokken huisvestings- en welzijnsactoren - de nodige initiatieven worden genomen ter uitvoering van de opgemaakte en goedgekeurde begeleidingsplannen, waardoor de permanente campingbewoners op een degelijke wijze worden begeleid en voldoende kwaliteitsvolle en betaalbare huisvestingsmogelijkheden beschikbaar komen. Hierbij is het de taak van de Vlaamse overheid om de betrokken lokale besturen de nodige ondersteuning te bieden en de problematiek verder te blijven opvolgen.

### **3.6. Vlaamse Rand**

#### **3.6.1. Vlaamse randgemeenten**

Voor de Vlaamse randgemeenten zal een specifiek woonplan opgesteld worden.

Met het Vlaams Woningfonds en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zullen initiatieven genomen worden om bijzondere sociale leningen toe te staan in de kernen van de randgemeenten.

Ook de particuliere premiestelsels zullen specifieke bepalingen voor de randgemeenten bevatten.

#### **3.6.2. Vlabinvest**

Vlabinvest, het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, werd in 1992 opgericht en heeft als specifieke opdracht allerlei initiatieven te ontwikkelen in het kader van het grond- en woonbeleid met het doel de autochtone bevolking kansen te bieden om in de rand rond Brussel te blijven wonen.

Door zelf een aanbod aan woningen te creëren, wil Vlabinvest effectief een aantal Vlaamse gezinnen huisvesten. Hiervoor werd in 1993 een éénmalige machtiging van 1 miljard BEF vastgelegd. Om het effect te maximaliseren, werd beslist het actiegebied van Vlabinvest te concentreren en te beperken tot 9 gemeenten. De afbakening gebeurde aan de hand van een aantal criteria zoals hoogte en evolutie van de grondprijzen, migraties en aanwezigheid van vreemde nationaliteiten (vooral EU-burgers). Het Vlabinvest-werkgebied bestaat aldus uit de 6 faciliteitengemeenten plus Overijse, Hoeilaart en Tervuren. De doelgroep wordt in de eerste plaats afgebakend o.b.v. inkomen en bezit van onroerende eigendom. Hierdoor wordt tegelijkertijd een sociale dimensie gegeven aan het beleid.

Vlabinvest beschikt zelf over geen diensten en personeel. Door de Vlaamse regering werd in 1994 beslist voor de administratieve ondersteuning van Vlabinvest een beroep te doen op een extern organisme, in casu de GOM Vlaams-Brabant. Op 28 januari 2000 heeft de Vlaamse regering vervolgens beslist om deze dienstverlening toe te vertrouwen aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Gehoopt werd dat hierdoor een grotere dynamiek in het Vlabinvest-gebeuren kon teweeggebracht worden.

Om de werking van Vlabinvest nog meer te optimaliseren, is het echter nodig dat Vlabinvest volledig geïntegreerd wordt in het sociaal huisvestingsgebeuren en net als een reguliere sociale huisvestingsmaatschappij, een beroep moet kunnen doen op alle bestaande subsidie-kanalen en fiscale voordelen. Thans is het immers zo dat de koper van een Vlabinvest-woning bijvoorbeeld niet kan genieten van een voordelig BTW-tarief.

Om hierin verandering te brengen, dient Vlabinvest omgevormd te worden in een naamloze vennootschap naar publiek recht, die erkend wordt door de VHM. Deze omvorming vereist een decretaal initiatief.

## **4. INTERNATIONALE CONTACTEN**

### **4.1. Zuid-Afrika**

Sinds 1995 werden een reeks toelagen verstrekt aan Zuid-Afrikaanse huisvestingsmaatschappijen ter ondersteuning van de realisatie van sociale huisvestingsprojecten in Zuid-Afrika.

Een eerste overeenkomst werd afgesloten in het voorjaar van 1995 tussen het Vlaamse gewest en het Zuid-Afrikaanse New Housing Company voor in totaal drie schijven van 50 miljoen BEF, ter ondersteuning van sociale huisvestingsprojecten in Zuid-Afrika. De laatste schijf werd in het najaar van 1999 uitbetaald. Eind 1999 werd eveneens een nieuwe overeenkomst met dezelfde strekking (voor een totaalbedrag van 50 miljoen BEF) afgesloten tussen het Vlaamse gewest en het Zuid-Afrikaanse Johannesburg Housing Company. De uitbetaling van deze toelage is voorzien in de loop van oktober 2000.

Via de projecten waarbij de Vlaamse overheid door middel van cofinanciering betrokken is zijn ruim 2.000 sociale woningen gerealiseerd, die rechtstreeks tegemoet komen aan de woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen in Zuid-Afrika. De cofinanciering van de Vlaamse overheid heeft mede bijgedragen tot de succesvolle uitbouw van de sociale huisvestingssector in delen van Zuid-Afrika.

Binnen een afzienbare termijn is een globale evaluatie van de verstrekte toelagen aan Zuid-Afrika gepland. Op basis van de resultaten van deze evaluatie zal het toekomstig beleid t.a.v. Zuid-Afrika worden bepaald.

Naast de projecten in Zuid-Afrika wordt momenteel overwogen om via cofinanciering eveneens op andere locaties de realisatie van huisvestingsprojecten te ondersteunen.

### **4.2. Europees voorzitterschap van België in 2001**

De ministers van de lidstaten van de Europese Unie die bevoegd zijn voor het woonbeleid houden, in de tweede helft van elk jaar, een ministeriële vergadering waaraan ook vertegenwoordigers van de Europese Commissie kunnen deelnemen. Elke vergadering biedt de mogelijkheid om een aspect van de woonproblematiek aan te snijden en ervaringen ter zake uit te wisselen.

Aangezien België in de tweede helft van 2001 het voorzitterschap van de Europese Unie waarneemt, zullen de drie gewesten samen deze informele (woonbeleid is immers geen Europese bevoegdheid) vergadering van de ministers organiseren, te Brussel, eind september 2001.

Zowel de beschikbaarheid van woningen, de verbetering van de sociale cohesie als het voorstellen van "best practices" zullen het gezamenlijk thema van deze vergadering vormen.

## 5. VOORWAARDEN OM TE SLAGEN

### 5.1. Lokale beleidscoördinatie

De lokale besturen en de plaatselijke huisvestingsactoren hebben een centrale rol in de kwaliteitsbewaking van het patrimonium. Het zijn immers de lokale instanties die een zicht hebben op de plaatselijke huisvestingsproblematiek en die een lokaal woonbeleid moeten uitwerken. Het gewestelijke niveau biedt het algemeen kader en reikt hierbij de instrumenten aan. De verantwoordelijkheid berust bij de gemeente om van de woonkwaliteit, de staat van het woonpatrimonium en het aanbod aan huisvesting een prioriteit te maken.

De lokale overheden beschikken reeds over een pakket instrumenten. De belasting op onbebouwde percelen is bijvoorbeeld een krachtig middel om zowel ruimtelijke als huisvestingsdoelstellingen te realiseren. Momenteel wordt dit instrument nog te weinig als huisvestingsinstrument ingezet.

De gemeenten moeten voor hun lokaal woonbeleid maximaal op gewestelijke ondersteuning en begeleiding kunnen rekenen. De Vlaamse overheid zal in 2001 specifieke data-informatie aan de gemeenten ter beschikking stellen. Deze gemeentelijke data-informatie is een aanvulling op de ondersteuning die de provincies leveren en maakt het de lokale instantie(s) makkelijker om vanuit een objectieve omgevingsanalyse het lokale woonbeleid te sturen.

De reeds bestaande samenwerking wordt vanzelfsprekend verder gezet.

Zo werden ten behoeve van de gemeentelijke huisvestingsambtenaren een vijftal vormingsdagen opgezet omtrent de bijzondere instrumenten en de woonkwaliteitsbewaking. Daarnaast werd de opleiding huisvestingsconsulent verder gezet. De opleiding wordt dit jaar afgerond met de uitreiking van het brevet "huisvestingsconsulent" aan de cursisten die alle verplichte modules bijgewoond hebben. Deze infosessies kenden een ruim succes en vanuit het veld wordt gevraagd naar een vervolg hiervan. Aan de nood aan continue vorming en begeleiding wordt in de mate van het mogelijke tegemoetgekomen.

In de schoot van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) werd een commissie opgericht waarin een aantal gemeenten en steden verenigd zijn om samen met de gewestelijke administratie na te gaan hoe kwaliteitsbewaking optimaal kan worden ingevuld of verbeterd. Op dit forum worden problemen geduid, ervaringen uitgewisseld en worden voorstellen tot verbetering van het instrumentarium geformuleerd. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de evaluatie van het instrumentarium.

Het 'Draaiboek lokaal woonbeleid' wil aan de gemeenten (en andere lokale huisvestingsactoren) meer duidelijkheid te geven in de mogelijkheden en instrumenten voor het opzetten van een lokaal woonbeleid.

Het draaiboek is sensibiliserend omdat het duidelijk aangeeft wat de mogelijkheden (en randvoorwaarden) zijn van het opzetten van lokale actieplannen rond wonen. Het is bovendien ondersteunend omdat het aangeeft welke stappen doorlopen moeten worden, welke werkwijze het meest bruikbaar is en welke instrumenten men lokaal kan inzetten voor welke doeleinden. Deze publicatie is tot stand gekomen in samenwerking met de VHM, de afdeling Woonbeleid, VVSG en diverse andere huisvestingsactoren. Meer dan 800 exemplaren zijn gratis verspreid, onder andere aan alle gemeentebesturen en OCMW's.

In de loop van 2001 worden vergaderingen georganiseerd met de gemeenten rond dit draaiboek. Het draaiboek zal vervolgens worden aangepast om rekening te houden met de vragen en behoeften van de gemeenten.

In het voorbije jaar werden ook enkele overlegvergaderingen met de VVP gehouden.

## **5.2. Onderzoek en monitoring**

Om het woonbeleid op te volgen, te evalueren en eventueel bij te sturen is voldoende beleidsrelevant wetenschappelijk onderzoek onontbeerlijk. Wil de administratie werkelijk de kerntaak van beleidsvoorbereiding en -evaluatie op zich kunnen nemen, dan dient ze te beschikken over de voor het beleid relevante data. Het is vooral cruciaal om recurrent te kunnen beschikken over gegevens omtrent de woonbehoeften in Vlaanderen en de evolutie van de woningkwaliteit. Dit laat onder meer toe om een objectieve programmatie sociale huisvesting op te stellen en om particulieren doelmatig te ondersteunen. Dit laat ook toe om een gefundeerde beheersovereenkomst op te stellen en de opvolging ervan te monitoren. De administratie heeft daarom een meerjarenprogrammatie opgemaakt waarin rond de centrale assen van het woonbehoeften- en het woningkwaliteitsonderzoek de inspanningen verdeeld worden over 5 jaar.

De bedoeling is dat dit uitmondt in een dynamisch Vlaams woonplan, dat als referentiepunt kan fungeren voor al wie ( in de eerste plaats de gemeenten) op het terrein bij het woonbeleid betrokken is.

Vanaf 2001 is daarom een afzonderlijke basisallocatie voorzien, waarin het huisvestingsonderzoek zich binnen een duidelijk kader kan ontwikkelen. Het accent zal in 2001 vooral liggen op het in kaart brengen van het (sociaal) woningpatrimonium, en de opstart van een meerjaarlijks woonbehoeftenonderzoek. Andere thema's zijn de (stedelijke) woonomgeving en de leefbaarheid, het duurzaam en ecologisch bouwen.

De resultaten van het onderzoek zullen ruim gecommuniceerd worden naar alle betrokkenen op het terrein, bijvoorbeeld via de website "Wonen in Vlaanderen".

## **5.3. Regelgeving vereenvoudigen**

Het besluit tot wijziging van de procedures betreffende de projectsubsidies van 25 juli 2000 is een eerste aanzet tot vereenvoudiging van de reglementering. Deze vereenvoudiging en transparantie zijn echter niet uitsluitend via regelgeving tot stand te brengen.

Omdat de huisvestingsactoren dynamisch op de markt moeten kunnen werken, zijn verdere vereenvoudigingen van procedures nodig. Vooral op het gebied van een pandenbeleid zullen meer bevoegdheden lokaal moeten kunnen ingevuld worden.

Zoals reeds eerder vermeld zullen ook de leningsbesluiten voor VHM en VWF herzien en vereenvoudigd worden.

## 5.4. Communicatie

Om voor het Vlaamse woonbeleid het nodige maatschappelijke draagvlak te creëren is het belangrijk om een degelijk communicatiebeleid te voeren, zowel naar de directe begunstigten, de particulieren, als naar de betrokken huisvestingsactoren. De gevoerde communicatie is van belang om enerzijds bestaande en nieuwe maatregelen bekend te maken, anderzijds om het brede middenveld, actief in de sector, te informeren en te betrekken bij het beleid.

In het afgelopen jaar werden diverse grootschalige communicatie-initiatieven genomen naar het ruime publiek, o.a. een aangepaste uitgave van de brochure 'Premies en Toelagen voor huisvesting van het Vlaamse Gewest', een campagne rond de verzekering tegen inkomensverlies en een folder rond de dienstverlening van de provinciale ROHM-afdelingen. Om de actoren van de huisvestingssector te informeren werden o.a. de volgende publicaties uitgegeven: 'De huurdersbonden in Vlaanderen' en 'De sociale verhuurkantoren in Vlaanderen', de kaartenatlassen 'De woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in Vlaanderen' (per provincie) evenals het 'Draaiboek lokaal woonbeleid'.

De begroting 2001 voorziet voor de eerste maal een afzonderlijk budget voor informatie en communicatie. Tijdens de komende periode worden een aantal mediacampagnes (advertenties gekoppeld aan folders/brochures) voorzien om het nieuwe huurbesluit, de nieuwe stelsels huursubsidie en ondersteuning particulieren de nodige bekendheid te geven. Daarnaast zullen ook een reeks meer gespecialiseerde publicaties (o.a. i.v.m. regelgeving, wetenschappelijke studies) uitgebracht worden.

Belangrijk in de communicatie naar burgers en huisvestingsactoren – en met name in het streven naar een 'één-loket-dienstverlening' – wordt ook de website Wonen in Vlaanderen, die begin 2001 online gaat. De website wordt in eerste instantie vooral een informatiebron, maar zal gaandeweg evolueren naar een kanaal voor elektronische dienstverlening (met online-transacties enzomeer). Om de interactiviteit van deze site te verhogen zal voortdurend bijsturings- en verbeteringswerk nodig zijn, opdat op termijn kan gewaagd worden van een echte tele-administratie.

In zijn huidige vorm zal deze website een overzicht bieden van alle instanties en organisaties, actief op het vlak van huisvesting; van alle tegemoetkomingen die ter zake voor particulieren bestaan; van de instrumenten voor kwaliteitsbewaking, en van het wetenschappelijk onderzoek dat de afdeling verricht. Initiatiefnemers kunnen er terecht voor alle richtlijnen betreffende projectsubsidies, inclusief downloads van formulier O en het standaardbestek 250. Een eerste stap naar interactiviteit bestaat in de mogelijkheid om formulieren te downloaden (die later ook online zullen kunnen ingevuld worden) en vooral in de mogelijkheid om tot op huisnummerniveau de woningbouw-, woonvernieuwings- en bijzondere gebieden te doorzoeken. Zoals gezegd zullen deze functionaliteiten volgend jaar gaandeweg worden uitgebreid en verbeterd.

Daarnaast zullen in de loop van volgend jaar de mogelijkheden onderzocht worden om met een ander elektronisch communicatiekanaal van start te gaan, specifiek gericht op de huisvestingssector: een elektronisch discussieforum met nieuwsgroepen.

De VHM beschikt reeds over de basis voor een één-woonloket, nl. het Woonnet. Woonnet is de extranetsite van de VHM voor de digitale ondersteuning en verstrekking van informatie ten behoeve van – in eerste instantie – de sociale huisvestingsmaatschappijen en zal later uitgebreid worden tot de hele sociale huisvestingssector. Woonnet kadert in het algemeen streven naar een betere en efficiëntere wisselwerking tussen de VHM en de sociale huisvestingssector. De VHM wenst van Woonnet een permanent forum inzake informatie- en gegevensuitwisseling te maken. Woonnet zal de VHM ook toelaten om op een vluggere en eenvoudigere wijze de sector te informeren (b.v. digitaal verzenden van omzendbrieven en berichten ...).

Ook de gewone burger zal op termijn (eventueel onrechtstreeks) terechtkunnen bij het 'Woonnet' dat eveneens tot doel heeft de ontwikkeling van de gemeentelijke elektronische één-loketsystemen te ondersteunen. De burger zal hier informatie kunnen opvragen over wonen, sociale woningen, sociale leningen, premies en dergelijke meer.

Het is de bedoeling dat de website van de Vlaamse administratie een portaalsite wordt, één centrale toegangspoort voor iedereen in Vlaanderen die informatie wenst rondom wonen. Het woonnet van de VHM en andere sites zullen derhalve in die optiek een plaats krijgen.

## BIJLAGE 1: OVERZICHT UITVOERING BELEIDSNOTA WOONBELEID 2000-2004

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de uitvoering van de beleidsnota Vlaams woonbeleid 2000-2004. In de linkerkolom staan de beleidsintenties, zoals vermeld in de beleidsnota (en het regeerakkoord), de rechterkolom geeft een summier stand van uitvoering.

### 1. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenten ondersteunen bij gebruik instrumenten kwaliteitsbewaking en evaluatie instrumenten tegen eind 2000</li> <li>• Subsidiëring kandidaat-investeerders en verhuurders in het kader van renovatieprogramma's in prioritaire stedelijke gebieden</li> <li>• Sociale verhuurkantoren bij sanering privé huurmarkt ondersteunen</li> <li>• Sociale huisvestingsmaatschappij aanmoedigen eigen patrimonium te renoveren, in overleg met de bewoners</li> <li>• Verwerven van woningen voor sociale huisvesting stimuleren via recht van voorkoop, sociaal beheersrecht en renovatiecontracten</li> <li>• Oprichting stadsvernieuwingsfonds</li> <li>• Vereenvoudiging door afstemming kamerdecreet of diverse heffingsdecreten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer en meer gemeenten gebruiken de instrumenten; evaluatie samen met de lokale besturen is lopend; rapport voorzien tegen eind 2000</li> <li>• Bedoeling om subsidiestelsel van particulieren op stelsel kwaliteitsbewaking af te stemmen</li> <li>• Sociale verhuurkantoren: zie hefboom 4</li> <li>• Verhoging IP VHM; procedurebesluit 25.7.2000 en sociaal huurbesluit (in werking 1.1.2001) onderstrepen belang van bewonersbetrokkenheid</li> <li>• Stimulans van gebruik van het recht van voorkoop door besluit 25.7.2000 dat aan initiatiefnemers sociale huisvesting hogere verwervingssubsidie toekent bij gebruik van recht van voorkoop</li> <li>• Begroting 2001: middelen voorzien</li> <li>• In voorbereiding</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2. Verhoging van het aantal sociale woningen en verbetering van hun kwaliteit

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Audit financiële stromen</li> <li>• Reorganisatie sector</li> <li>• Beheersovereenkomst gewest en VHM en beheersovereenkomsten met sociale huisvestingsmaatschappijen</li> <li>• 15.000 bijkomende huurwoningen realiseren tegen 2004</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tegen 1 maart 2001 zijn in principe de resultaten bekend van de audit van de financieringsstromen in de sector</li> <li>• Er is een werkgroep geïnstalleerd om de sector huisvesting te reorganiseren i.f.v. de beslissing van Leuven, van de Vlaamse regering. Eerste stap met nieuw sociaal huurbesluit</li> <li>• In functie van vooruitgang reorganisatie</li> <li>• Begroting 2001 verhoogde nogmaals IP VHM mho realisatie van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen</li> <li>• Meer middelen zijn voorzien voor sociale</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Procedures sociale huisvesting vereenvoudigen</li> <li>• Een vernieuwd grond-en pandenbeleid</li> <li>• PPS bevorderen in sector sociale huisvesting</li> <li>• Leefbaarheid wijken: renovatie bestaand patrimonium</li> <li>• Leefbaarheid wijken: meer sociale vermenging; leefbaarheidsplannen; meer bewonersbetrokkenheid</li> <li>• Stimuleren via demonstratieprojecten van duurzaam bouwen en renoveren en van kwaliteitsvolle architectuur</li> </ul> | <p>koopwoningen in de centra van steden en gemeenten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuw initiatief is het aanmoedigen van sociale huisvesting in monumenten</li> <li>• Een wijziging van het procedurebesluit vereenvoudigt de procedures en maakt de verwerving van duurder gronden aantrekkelijker.</li> <li>• Het gebruik van het recht van voorkoop evenals de realisatie van hogere dichtheden worden meteen gestimuleerd</li> <li>• Aansluitend op de regeringsbeslissingen over PPS, is een actieonderzoek uitgeschreven om het gebruik van PPS in sociale huisvesting te inventariseren en te zien hoe dit verder kan worden bevorderd</li> <li>• Via de programma's sociale huisvesting wordt de renovatie sociale wooncomplexen systematisch verder gezet</li> <li>• Het nieuw sociaal huurbesluit (inwerking op 1.1.2001) besteedt veel aandacht aan de verbetering van de leefbaarheid van de sociale woningbouw en verhoogt de inkomensgrenzen met 10 % (hoger voor die sociale huisvestingsmaatschappijen met veel huurders met lage inkomens). Het besluit stimuleert bovendien de maatschappijen om hun huurders bij de werking te betrekken. Het besluit zet een eerste stap naar herverdeling taken tussen het ministerie en VHM door het toevertrouwen van de controle op het toewijzingsreglement aan de afdeling Woonbeleid en niet meer aan VHM</li> <li>• De begroting 2001 voorziet een budget om voorbeeldprojecten te bevorderen, o.m. m.h.o. duurzaam bouwen</li> <li>• Betaalbare sociale huisvesting: de screening van de reserves wordt verdergezet. Er is ook een werkgroep overleg huisvesting-ruimtelijke ordening geïnstalleerd. Die ziet na hoe dossiers vanuit ruimtelijke ordening sneller kunnen worden geadviseerd. Bovendien wordt nagezien hoe meer woningen (niet enkel sociale) op dezelfde oppervlakte kunnen gebouwd worden (grotere dichtheden, eventueel een extra bouwlaag,...)</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heroriëntering tegemoetkomingen mho eigendomsverwerving en renovatie en betere woningkwaliteit, en dit actief bekendmaken. Dit impliceert een heroriëntering en verruiming van het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie. Overleg met de federale overheid omtrent BTW en fiscale stimuli</li> <li>• Gratis inkomensverliesverzekering verderzetten en met campagne ondersteunen</li> <li>• Privé huurmarkt: scenario's uitwerken om verhuurders te stimuleren de kwaliteit van de woning te verbeteren</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begroting 2001 voorziet aanzienlijk meer middelen om particulieren te helpen bij de verwerving (bouw) en renovatie van een woning. Het is de bedoeling om de tegemoetkomingen nauwer te laten aansluiten op het stelsel van kwaliteitsbewaking. Tegen eind februari 2001 zijn de resultaten bekend van een onderzoek naar de effectiviteit van het stimuleren van eigendomsverwerving. Ook het stelsel van leningen van VHM en WF zal in deze heroriëntering worden betrokken</li> <li>• De campagne is gevoerd</li> <li>• Zal in heroriëntering tegemoetkomingen worden voorzien</li> <li>• Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt: daarom de premie en de werkgroep overleg huisvesting – ruimtelijke ordening (zie boven, 2, in fine)</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 4. Inschakelen van de private huurmarkt in het sociaal woonbeleid

|                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extra programma om via sociale verhuurkantoren slechte woningen uit de privé woningmarkt te renoveren (verhogen middelen; toegang tot projectsubsidies)</li> <li>• Hervorming stelsel huursubsidies en stelsel righthuurprijs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sociale verhuurkantoren renovatieprogramma: er worden meer sociale verhuurkantoren erkend en gesubsidieerd (daartoe werd in 2000 budget verhoogd). Bovendien is de reglementering aangepast zodat sociale verhuurkantoren vanaf 1.1.2001 binnen de bestaande middelen ook aanspraak kunnen maken op projectsubsidies voor renovatie. In 2001 kan dan ook werk worden gemaakt van een renovatieprogramma sociale verhuurkantoren</li> <li>• In de begroting 2000 werden de middelen voor huursubsidie verhoogd. Er zal een nieuw voorstel betreffende huursubsidie worden voorgelegd, zodat het stelsel meer complementair wordt aan sociale huisvesting<br/>Studie righthuurprijzen kamers is afgelopen en laat toe dat kandidaat huurders zelf righthuurprijs berekent.</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen

|                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderen en bejaarden-eigenaars</li> <li>• Campingbewoners</li> <li>• Daklozen</li> <li>• Kinderen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderen: het nieuwe sociaal huurbesluit versoepelt de eigendomsvoorwaarde voor 55 plussers (en gehandicapten). In het ontwerp huursubsidiebesluit zullen ouderen met een laag inkomen een huursubsidie kunnen krijgen wanneer zij een geschikte woning gaan betrekken of in een vorm van groepswonen stappen. In het ontwerp van renovatiepremiebesluit zullen zij financieel aangemoedigd worden om hun woning te renoveren en/of te ontdebelen.</li> <li>• Campingbewoners: bij de toewijzing van een sociale huurwoning krijgen ze voorrang; ze hebben recht op huursubsidie bij verhuis en er wordt via sociale huisvesting in vervangende huisvesting voorzien</li> <li>• Daklozen: het nieuwe sociaal huurbesluit voorziet een mogelijkheid om in hun voordeel van de normale toewijzingsregels af te wijken</li> <li>• Een onderzoek naar de woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften van kinderen gaat in het najaar 2000 van start</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 6. Vlaamse Rand

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actieplan Vlaamse Rand</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vlabinvest optimaliseren door de omvorming ervan in een NV naar publiek recht, erkend door de VHM</li> <li>• Richten van de premiestelsels en de sociale leningen op de Vlaamse rand</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## KRITISCHE VOORWAARDEN OM SUCCESVOL TE ZIJN

### I. Lokale beleidscoördinatie

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Partnerschap met lokale besturen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>De reorganisatie zal meer dan nu het lokale bestuursniveau erkennen als het niveau van waaruit het woonbeleid wordt opgebouwd               <ul style="list-style-type: none"> <li>Cursussen huisvestingsconsulenten zijn verder gezet</li> <li>Evaluatie samen met VVSG van instrumenten kwaliteitsbewaking</li> <li>Realisatie 'Draaiboek lokaal woonbeleid</li> </ul> </li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Opdrachthouder sociale huisvesting</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>In functie van reorganisatie sector</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### II. Onderzoek en monitoring

|                                                                                                                 |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Verdere uitbouw van de capaciteit tot onderzoek en monitoring</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Begroting 2001 voorziet middelen voor een meerjaren programma voor onderzoek en monitoring</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### III. Regelgeving vereenvoudigen

|                                                                               |                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Vereenvoudiging regelgeving</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een eerste stap is gezet met de vereenvoudiging van de procedureregels voor sociale huisvestingsprojecten</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### IV. Communicatie

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Beleid uitwerken en middelen voorzien</li> <li>Draaiboek lokaal woonbeleid</li> <li>Website</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Een afzonderlijke basisallocatie laat vanaf 2001 toe een degelijk informatie- en communicatiebeleid te voeren</li> <li>Een draaiboek lokaal woonbeleid werd met VVSG opgesteld</li> <li>Vanaf 2001 zal een website operationeel worden</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## BIJLAGE 2: SUBSIDIERING BOUW EN RENOVATIE IN DE EIGENDOMSSECTOR - VHM PROGRAMMA 2000

| SHM   |                                                 | aantal  | project                                                             | woning<br>bouw | SIF/HWG | verv/reno<br>v | raming<br>excl. kosten | subsidie (1) |
|-------|-------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------|----------------|------------------------|--------------|
| 956   | De Zuiderkempem,<br>Westerlo                    | 26      | Herentals "De Vest"<br>(+ 3 winkels)                                | WB             | HWG     | verv. bouw     | 69.800.000             | 31.120.000   |
| 953   | Soc. Bouwmij. Arro.<br>Antwerpen,<br>Brasschaat | 12      | Berchem, W. Van<br>Laerstraat A                                     | WB/WV          | SIF/HWG | verv. bouw     | 36.424.877             | 15.440.000   |
| 978   | Kleine<br>Landeigendom, Tonger<br>en            | 9       | St. Truiden<br>"Zoutstraat"                                         | WB             | HWG     | verv. bouw     | 20.407.800             | 9.280.000    |
| 983   | Het Volk, Gent                                  | 3       | "Tussen 't Pas"<br>Gent                                             | WB             | SIF/HWG | verv. bouw     | 9.219.350              | 3.960.000    |
| 993   | Onze Landelijke<br>Woning, Oostende             | 15      | Oudenburg<br>(Westkerke)"Centru<br>m-Noord, Hoeve<br>Storme" Fase I | WV             |         | verv. bouw     | 32.468.704             | 19.800.000   |
| 983   | Het Volk, Gent                                  | 2       | Gent, Loodsenstraat<br>19/21                                        | WV             | SIF/HWG | verv.bouw      | 5.535.000              | 2.960.000    |
| 954   | Gew. Mij. KLE<br>Mechelen                       | 5       | Nokerstraat te<br>Mechelen                                          | WV             | SIF/HWG | verv. bouw     | 14.898.311             | 6.760.000    |
| 978   | Kleine<br>Landeigendom, Tonger<br>en            | 6       | Vredestraat,<br>Maasmechelen-<br>Eisden                             | WB             | SIF     | verv.bouw      | 15.825.000             | 6.720.000    |
| 985   | Waasse Landmij.,<br>Sint-Niklaas                | 2       | Kruikebe-<br>Rupelmonde,<br>Lodderdam A                             | WV             | HWG     | verv.bouw      | 5.500.000              | 2.640.000    |
| 983   | Het Volk, Gent                                  | 9       | Eeklo, Stassano                                                     | WV             | SIF/HWG | verv. bouw     | 26.243.000             | 11.880.000   |
| 964   | Soc. Bouw en<br>Kredietmij., Herent             | 4       | Leuven<br>"Penitentienstraat"                                       | WB             | SIF/HWG | verv. bouw     | 14.000.000             | 5.600.000    |
| 995   | Gew. Huisvestingsmij.<br>Veurne-Diksmuide       | 4       | Lo-Reninge,<br>Ieperstraat 11                                       | WV             |         | verv. bouw     | 10.600.000             | 5.280.000    |
| 982   | Gew. Landmij.<br>Dendermonde                    | 16 (15) | Dendermonde,<br>Molenstraat E                                       | WB             | SIF     | verv. bouw     | 52.329.508             | 21.760.000   |
| 952   | Klein Brabant, Puurs                            | 6       | Puurs,<br>Sporwegkaai                                               | WB             | HWG     | verv. bouw     | 14.484.480             | 7.800.000    |
| 956   | De Zuiderkempem,<br>Westerlo                    | 6       | Meerhout<br>"Molenstraat" A                                         | WB             |         | verv. bouw     | 17.075.307             | 5.640.000    |
| 978   | Kleine<br>Landeigendom, Tonger<br>en            | 11      | Lanaken, Brugstraat<br>"Smeermaas"                                  | WB             |         | verv. bouw     | 33.074.537             | 10.890.000   |
| 222,8 | Providentia, Asse                               | 4       | Zernst-Eppegem,<br>Rekelstraat                                      | WB             |         | verv. bouw     | 9.196.403              | 3.960.000    |
| 404   | Gew. Mij. Huisvesting<br>Beveren                | 6       | Beveren - Kieldrecht,<br>Kouterstraat-Singel                        | WB             |         | verv. bouw     | 13.200.600             | 5.940.000    |
| 996   | De Zuid-Westhoek,<br>Ieper                      | 4       | Ieper, Brugseweg A                                                  | WB             |         | verv. bouw     | 9.580.000              | 3.960.000    |
| 222,8 | Providentia, Asse                               | 3       | Galmaarden,<br>Carlierhoeve                                         | WV             | HWG     | verv. bouw     | 10.210.500             | 2.970.000    |

**algemeen totaal**

**184.360.000**

**Reserve-project**

|     |                                     |   |                                        |    |  |            |            |           |
|-----|-------------------------------------|---|----------------------------------------|----|--|------------|------------|-----------|
| 993 | Onze Landelijke<br>Woning, Oostende | 8 | Oudenburg<br>(Ettelgem)<br>Dorpsschool | WB |  | verv. bouw | 21.223.848 | 8.880.000 |
|-----|-------------------------------------|---|----------------------------------------|----|--|------------|------------|-----------|

**BIJLAGE 3: OVERZICHT RESOLUTIES EN MOTIES IN PARLEMENTAIR JAAR 1999 –2000****1. Motie beleidsnota “Vlaams Woonbeleid 1999-2004”, stuk 143, nr. 2, 23 februari 2000**

1. De investeringsmachtiging VHM wordt stelselmatig opgetrokken teneinde bijkomend 15.000 sociale huurwoningen te realiseren via de traditionele kanalen. Daarnaast worden initiatieven genomen om via PPS formules en in combinatie met een geheroriënteerd huursubsidiestelsel nog 5000 sociale huurwoningen extra te realiseren
2. Het budget huursubsidies is verhoogd en wordt verder complementair aan de sociale huisvesting uitgebouwd
3. Er zijn meer middelen voorzien voor saneringsleningen en voor een heroriëntering van het subsidiestelsel voor particulieren om de bouw en, de renovatie te stimuleren
4. Er zijn middelen voorzien voor voorbeeldprojecten in de sociale en de private huisvestingssector om duurzaam bouwen en renoveren te bevorderen
5. De strijd tegen leegstand en verkrotting wordt verder gezet: verhoging van de budgetten voor sociale huisvesting, premies voor particulieren; ondersteuning van de gemeenten in hun beleid voor een betere woningkwaliteit
6. Bij de reorganisatie van de sector huisvesting zal het lokale bestuursniveau – mee in uitvoering van het pact met de gemeenten - uitdrukkelijk als partner worden erkend
7. De vereenvoudiging van de regelgeving en van de procedures is een belangrijk aandachtspunt (cfr. bijvoorbeeld besluit 25 juli 2000 tot hervorming procedures projectsubsidies)
8. De sociale verhuurkantoren krijgen de mogelijkheid om een extra renovatieprogramma op te starten; de werking van de huurdersbonden is positief geëvalueerd; de sif-convenants geven de woonwinkels mogelijkheden
9. Beleidsevaluatie is een kerntaak van het ministerie; het budget voor onderzoek en monitoring is daarom verhoogd; de evaluatie van de kwaliteitsinstrumenten uit de Wooncode is eind 2000 afgerond

**2. Motie over de problematiek van de sociale kredietmaatschappijen in relatie tot sociale leningen van de VHM en het Vlaams Woningfonds, stuk 229, nr.2, 15 maart 2000**

De motie vraagt uitdrukkelijk dat het sociaal woonkrediet door de erkende kredietvennootschappen verder behouden blijft onder de voor de ontleners best mogelijke voorwaarden; voorts vraagt de motie om de opportuniteit te onderzoeken van een afzonderlijke erkenning van de kredietvennootschappen.

In het ontwerp van decreet houdende diverse bepalingen ter begeleiding van begroting 2000 werd de mogelijkheid tot een rechtstreekse erkenning van de erkende kredietvennootschappen door het Vlaamse gewest voorzien. Een dergelijke gewesterkenning is trouwens vereist door de Federale wet van 4 mei 1999 houdende diverse fiscale bepalingen, willen de EKV's hun huidige gunstige fiscale statuut blijven behouden. In uitvoering van deze decretale bepaling zal voor het einde van 2000 een besluit aan de Vlaamse regering voorgelegd worden houdende de voorwaarden waaronder kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet kunnen erkend worden door de Vlaamse regering.

### **3. Motie over de werking van Vlabinvest, stuk 241, nr. 2, 29 maart 2000**

Voor Vlabinvest werd in 1993 een éénmalige machtiging van 1 miljard BEF vastgelegd.

Vlabinvest beschikt zelf over geen diensten en personeel. In 1994 werd voor de administratieve ondersteuning van Vlabinvest een beroep gedaan op de GOM Vlaams-Brabant. Op 28 januari 2000 heeft de Vlaamse regering beslist om deze dienstverlening toe te vertrouwen aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, in de hoop dat dit tot een grotere dynamiek in het Vlabinvest-gebeuren zal leiden.

Om de werking van Vlabinvest nog meer te optimaliseren, is het noodzakelijk om Vlabinvest volledig te integreren in het sociaal huisvestingsgebeuren en Vlabinvest toe te laten, net als een reguliere sociale huisvestingsmaatschappij, om een beroep te doen op alle bestaande subsidie-kanalen en fiscale voordelen. Om hierin verandering te brengen, dient Vlabinvest omgevormd te worden in een naamloze vennootschap naar publiek recht, die ofwel erkend wordt door de VHM ofwel gefusioneerd wordt met de VHM. Beide mogelijkheden behoeven een decretaal initiatief.

### **4. Motie over de marginalisering van het huurdersbestand in de sociale woningbouw en bepaalde sociale gevallen die niet kunnen worden opgevangen, stuk 242, nr.2, 29 maart 2000**

1. Het nieuwe sociaal huurbesluit houdt rekening met de situatie van 55 plussers en van gehandicapten (versoepeling eigendomsvoorwaarde)
2. Het nieuwe sociaal huurbesluit bevat maatregelen om de leefbaarheid van de sociale wooncomplexen te verhogen (selectieve inkomensverhoging; toewijzingsreglement en leefbaarheidsplannen met grotere betrokkenheid van de bewoners) evenals om de sociale fraude te bestrijden. De gelijkberechtiging van gehuwden of samenwonenden is gewaarborgd

### **5. Motie over de aangekondigde bouw van 20.000 sociale huurwoningen, stuk 344, nr. 2, 21 juni 2000**

De investeringsmachtiging van de VHM wordt stelselmatig opgetrokken teneinde bijkomend 15.000 sociale huurwoningen te realiseren via de traditionele kanalen. Daarnaast worden initiatieven genomen om via PPS formules en in combinatie met een geheroriënteerd huursubsidiestelsel nog 5000 sociale huurwoningen extra te realiseren.

Zoals in het verleden zal de overheid via de VHM toezien op de kwaliteitscontrole. Indien andere actoren sociale woningen realiseren, zal op de kwaliteit ervan worden toegezien.

**BIJLAGE 4 : AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN**

| %         | Gemeente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| > 15      | Spiere-Helkijn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10 & < 15 | Willebroek-Zelzate-Schelle-Boom-Genk-Wachtebeke-Vilvoorde-Maasmechelen-Duffel-Gent-Hamme-Temse-Sint-Amands-Baarle-Hertog                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5 & < 10  | Menen-Veurne-Lokeren-Wervik-Zwevegem-Mechelen-Herenthout-Antwerpen-Wielsbeke-Dilsen-Dendermonde-Houthalen-Helchteren-Heusden-Zolder-Bornem-Beringen-Mesen-Maaseik-Olen-Kuurne-Moerbeke-Waarschoot-Leuven-Oostende-Lint-Waregem-Herentals-Avelgem-Nieuwpoort-Turnhout-Kortrijk-Eeklo-Puurs-Ieper-Kortesse-Halle-Laakdal-Sint-Pieters-Leeuw-Wuustwezel-Wezenbeek-Oppem-Heist-op-den-Berg-Diest-Kruibeke-Kapelle-op-den-Bos-Zedelgem-Tongeren-Niel-Landen-Brugge-Beveren-Waasmunster-As-Machelen-Zwijndrecht-Ham-Bredene-Ronse-Roeselare-Tielt-Blankenberge-Wevelgem-Sint-Niklaas-Sint-Truiden-Kinrooi-Zomergem-Hulshout-Tessenderlo-Zele-Geel-Wetteren-Poperinge-Lier-Dentergem-Rumst-Berlare-Beerse-Zonnebeke-Hoeselt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| >0 & <5   | Hemiksem-Knesselare-Lommel-Westerlo-Kasterlee-Oostkamp-Rijkevorsel-Deerlijk-Gistel-Bilzen-Zuienkerke-Sint-Gillis-Waas-Pittem-Denderleeuw-Ninove-Ardoie-Hasselt-Diksmuide-Lochristi-Drogenbos-Ternat-Dilbeek-Hamont-Achel-De Panne-Vleteren-Ravels-Neerpelt-Lummen-Herselt-Tervuren-Harelbeke-Lo-Reninge-Langemark-Poelkapelle-Merksplas-Arendonk-Stekene-Dessel-Hoeilaart-Meise-Mol-Vorselaar-Moorslede-Haacht-Ledegem-Zaventem-Aalst-Lendelede-Peer-Herent-Beersel-Leopoldsburg-Kluisbergen-Oostrozebeke-Anzegem-Lille-Bree-Koksijde-Lierde-Halen-Malle-Herk-de-Stad-Hechtel-Eksel-Oudenaarde-Edegem-Zulte-Essen-De Haan-Heuveland-Brecht-Zutendaal-Evergem-Bocholt-Izegem-Sint-Katelijne-Waver-Hoogstraten-Asse-Lanaken-Laarne-Aarschot-Kraainem-Grimbergen-Nevele-Overpelt-Staden-Lede-Bertem-Damme-Erpe-Mere-Meeuwen-Gruitrode-Zemst-Lovendegem-Tienen-Maarkedal-Houthulst-Hove-Beernem-Meerhout-Lichtervelde-Roosdaal-Ruiselede-Putte-Alken-Zwalm-Stabroek-Steenokkerzeel-Huldenberg-Vosselaar-Aalter-Berlaar-Alveringem-Assenede-Middelkerke-Mortsel-Borgloon-Gingelom-Ichtegem-Kaprijke-Geraardsbergen-Melle-Torhout-Lebbeke-Haaltert-Buggenhout-Zonhoven-Merchtem-Kortemark-Kortenbergh-Affligem-Zottegem-Kontich-Meulebeke-Londerzeel-Wichelen-Gooik-Merelbeke-Retie-Knokke-Heist-Maldegem-Ingelmunster-Galmaarden-Brakel-Schoten-Zingem-Oud-Turnhout-Nijlen-Jabbeke-Deinze-Sint-Genesius-Rode-Tielt-Winge-Overijse-Boechout-Grobbendonk-Hooglede-Bonheiden-Herzele-Nieuwerkerken-Wingene-Opwijk-Diepenbeek-Tremelo-Oosterzele-Brasschaat-Sint-Martens-Latem-Koekelare-Bever-Gavere-Oud-Heverlee-Rotselaar-Wortegem-Petegem-Keerbergen-Kampenhout-Voeren-Heers-Borsbeek-Kalmthout-Oudenburg-Wijnegem-Nazareth-Scherpenheuvel-Zichem-Balen-Wemmel-Wellen-Kapellen-Boortmeerbeek-Wommelgem-Lubbeek-Riemst-Zoersel-Liedekerke |
| 0         | Aartselaar-Begijnendijk-Bekkevoort-Bierbeek-Boutersem-De Pinte-Destelbergen-Geetbets-Glabbeek-Herne-Herstappe-Hoegaarden-Holsbeek-Horebeke-Kortenaken-Kruishoutem-Lennik-Linkebeek-Linter-Opglabbeek-Pepingen-Ranst-Schilde-Sint-Laureins-Sint-Lievens-Houtem-Zandhoven-Zoutleeuw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

(Bron: VHM 1998)

(Opmerking: ook binnen de verschillende rijen van de tabel staan de gemeenten in dalende volgorde gerangschikt)