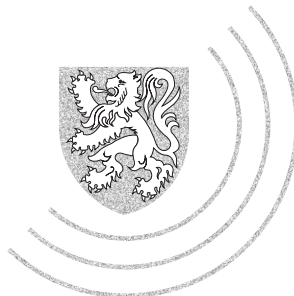


V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 2002-2003

4 november 2002

**BELEIDSBRIEF**

**Vlaams Woonbeleid**

**Beleidsprioriteiten 2002-2003**

ingediend door de heer Jaak Gabriels  
Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en Huisvesting

## INHOUD

Blz.

1. INLEIDING .....	4
2. PLANNING 2003 VOORTBOUWEND OP DE ZES UITDAGINGEN (BELEIDSNOTA 1999-2004) .....	5
2.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociale aanbod. ....	5
2.1.1. De verhoging van het aanbod aan woningen .....	5
2.1.1.1. Algemeen .....	5
2.1.1.2. Eigendomsverwerving .....	5
2.1.1.3. Eén gezamenlijke programmatie sociale huisvesting .....	6
2.1.1.4. Kwaliteit .....	7
2.1.1.5. Financiële problematiek voor de grootstedelijke maatschappijen .....	7
2.1.2. Evaluatie en optimalisatie van een aantal financieringsstromen .....	7
2.1.3. Publiek-private samenwerking .....	8
2.1.4. Een uniform sociaal huurbesluit .....	9
2.1.5. Hervorming van de sector Huisvesting .....	9
2.1.6. Grondvoorraad .....	11
2.1.7. Ondersteuning lokale initiatieven .....	11
2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving .....	13
2.2.1. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen .....	14
2.2.2. Kwaliteitsbewaking .....	14
2.2.3. Voorbeeldprojecten .....	17
2.2.4. Vernieuwd grond- en pandenbeleid .....	18
2.3. Het ondersteunen van particulieren .....	19
2.3.1. Heroriëntatie van de particuliere premies .....	19
2.3.2. Bijzondere sociale leningen (VHM-VWF) en kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet .....	20
2.3.2.1. Algemeen .....	20
2.3.2.2. De kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet .....	21
2.3.2.3. Het stimuleren van bewoners van sociale woningen om de eigen huurwoning te kopen .....	22
2.4. Het inschakelen van de private huurmarkt .....	23
2.4.1. Sociale verhuurkantoren en renovatieprogramma .....	24
2.4.2. Huurdersbonden .....	24
2.4.3. Samenwerkings- en overlegstructuren van de huurdersbonden en sociale verhuurkantoren .....	25
2.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen .....	25
2.5.1. VHM-denktank rond de samenwerking tussen welzijn en sociale huisvesting ...	26
2.5.2. Ouderen .....	26
2.5.3. Permanente campingbewoners .....	27
2.5.4. Woonwagenbewoners .....	27

2.6. Vlaamse Rand .....	28
2.6.1. Algemeen .....	28
2.6.2. Vlabinvest .....	28
3. INTERNATIONALE SAMENWERKING .....	31
4. UITDOVENDE STELSLS .....	32
5. ONDERZOEK .....	34
Bijlage 1 : Overzicht uitvoering beleidsnota woonbeleid 1999-2004 .....	36
Bijlage 2 : Overzicht resoluties en moties in het parlementair jaar 2001-2002 .....	43

---

## 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 1999-2004 zes strategische doelstellingen en enkele kritische voorwaarden om succesvol te zijn. Voorliggende beleidsbrief bouwt verder op deze doelstellingen.

Prioritaire krachtlijnen werden reeds in de “verklaring van de Vlaamse regering betreffende de algemeen maatschappelijke situatie en betreffende de krachtlijnen van de begroting 2003”, opgenomen. Hierna worden ze nogmaals vooropgesteld.

- bovenop de bestaande subsidie mechanismen, worden met het instrument van de Publiek Private Samenwerking op korte termijn duizend nieuwe woningen in de steigers gezet of bestaande woningen gerenoveerd. De beleidsintentie in het Vlaams regeerakkoord om 15000 sociale woningen te realiseren wordt hiermee onverkort bekrachtigd en verder uitgevoerd.
- Meer huurders moeten de kans krijgen eigenaar te worden van hun woning. Sociale huurders zal het makkelijker gemaakt worden om hun woning te kopen. .
- Het idee van de renovatiepremie wordt definitief verlaten, fiscale stimuli komen in de plaats.
- Een responsabilisering van de sociale huisvestingssector is meer dan ooit aan de orde.
- Huisvesting in Vlaanderen zal tot stand komen binnen een algemeen woonbeleid dat het kader vormt voor alle partners die invulling geven aan het grondwettelijk verankerd woonrecht. In de toekomst moet de bevoegdheid sociale huisvesting evolueren tot een volwaardig departement woonbeleid.

Voor wat betreft:

- het overzicht van de uitvoering van de begroting 2002;
- een prognose over de beleidsinvulling tijdens het begrotingsjaar 2003;

wordt verwezen naar de algemene toelichting bij de begroting 2003.

Bijlage 1 geeft de stand aan van de uitvoering van de beleidsnota voor het jaar 2002

Bijlage 2 geeft een overzicht van de wijze waarop de regering gevolg heeft gegeven aan de resoluties en moties in het parlementair jaar 2001-2002

## **2. PLANNING 2003 VOORTBOUWEND OP DE ZES UITDAGINGEN (BELEIDSNOTA 2000-2004)**

### **2.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociale aanbod**

#### **2.1.1. De verhoging van het aanbod aan woningen**

##### **2.1.1.1. Algemeen**

De doelstelling uit het regeerakkoord om tegen het einde van de legislatuur het aantal beschikbare sociale huurwoningen met 15000 te verhogen wordt onverkort gehandhaafd.

Om dit te realiseren voorziet het programma huisvesting momenteel twee stelsels: enerzijds het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en anderzijds het stelsel van de projectsubsidiering.

In deze legislatuur werden de investeringsprogramma's van de VHM naar de realisatie van sociale woningen (huur en koopwoningen tezamen) opgetrokken tot een investeringsvolume van ongeveer 300.000.000 Euro (12 miljard BEF).

Op het einde van vorige legislatuur bedroeg dit totale investeringsvolume 125.000 Euro (5 miljard BEF) hetgeen betekent dat in deze legislatuur dit volume meer dan verdubbeld is. De subsidiëring vanuit het Vlaamse Gewest naar beide stelsels tezamen toe (investeringsprogramma en projectsubsidiering) bedraagt nu reeds enkele jaren onder constant beleid ongeveer 250.000.000 euro (10 miljard BEF). Elk jaar werd dit krediet nagenoeg voor 100% benut. Bovenop deze subsidiëring is nu in de begroting 2003 een bedrag van 25.000.000 euro (1 miljard bef) opgenomen voor Publiek Private Samenwerking als bijkomende injectie.

Momenteel wordt geraamd dat bijna 8000 sociale huurwoningen zijn gerealiseerd. Een grondige evaluatie zal dit cijfer verfijnen. Belangrijk is ook dat de shm's nog voor bijna 4.500 huurwoningen in goedgekeurd (voor)ontwerp in de 'pipeline' hebben, zodat de activiteiten niet zullen stilvallen. Het programma is dus nu duidelijk op kruissnelheid gekomen. Om evenwel zeker te zijn dat de uiteindelijke doelstelling gehaald kan worden, is een bijkomende impuls via PPS zonder meer noodzakelijk. In 2002 werd onderzocht op welke manier de inbreng van de private initiatiefnemers effectief en efficiënt kan gerealiseerd worden.

Sinds 2001 kunnen de investeringsmiddelen ook meer georiënteerd worden naar het verwerven van reeds bestaande, kwaliteitsvolle woongelegenheden, die dan eventueel met beperkte aanpassingen en beperkte kosten snel als sociale huurwoning in het patrimonium kunnen opgenomen worden. De voordelen van deze piste die met groot succes is verdergezet, kunnen niet genoeg benadrukt worden: de projecten zijn bijna altijd kleinschalig, ze situeren zich in de bestaande woonkernen, de dagdagelijkse voorzieningen op buurtniveau (winkel, busverbindingen, school ed.) en infrastructuur zijn reeds voorhanden, er is een quasi automatische mix zowel naar woningtype als socio-economisch én ze zijn snel te realiseren. Via dit kanaal werden er sinds maart 2001 reeds meer dan 400 woningen aan het sociale huurpatrimonium toegevoegd. Deze geslaagde piste is een zeer zinvolle aanvulling bij de bestaande instrumenten ter realisatie van sociale huisvesting en draagt dan ook mijn volledige goedkeuring weg om in 2003 te worden verder gezet.

##### **2.1.1.2. Eigendomsverwerving**

De doelstelling van de 15.000 bijkomende huurwoningen betekent geen afbouw van de ruimte voor eigendomsverwerving, integendeel. Bovenop de normale kredieten voor de bouw van sociale koopwoningen (met sociale leningen aan de kopers) waarmee jaarlijks zowat 700 woningen worden gerealiseerd heb ik in de begroting ook nog extra ruimte vrijgemaakt voor bijkomende impulsen voor sociale koopwoningen in de centra van steden en gemeenten. Als minister wens ik ook in 2003 deze klemtoon te behouden omdat hierdoor

zowel wordt ingespeeld op de bestaande behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle koopwoningen als op het vernieuwen en opwaarderen van de stads- en dorpskernen. Concreet is in 2002 een programma goedgekeurd - 22 projecten - (opstart van de realisaties in 2003) voor de bouw en renovatie van 171 sociale koopwoningen in de kernen van diverse Vlaamse steden en gemeenten.

Ik wil hier ook nogmaals aanstippen hoe belangrijk het is om huurders, die over voldoende financiële draagkracht beschikken, ertoe aan te zetten eigenaar te worden. Dit is meteen ook een krachtlijn in uitwerking van de begrotingsbeslissingen 2003. Nog in 2002 wordt gezocht naar passende instrumenten om deze eigendomsverwerving te stimuleren. Het belang van deze maatregelen ligt zowel in het verhoogd plichtsbewustzijn en de grotere betrokkenheid bij de eigen woning en de eigen woonomgeving waartoe eigendomsverwerving kan leiden, als in het gunstige effect dat het creëren van een sociale mix van huurders en eigenaars op de leefbaarheid en levendigheid van een woonwijk kan uitoefenen. Meer nog, het bezitten van een eigen woning geeft de burger meer zeggenschap, maakt hem weerbaarder en is één van de beste investeringen naar de toekomst toe. Met de aanpassing van het sociaal huurbesluit, het overdrachtenbesluit en de Vlaamse Wooncode zal de weg geëffend worden voor sociale huurders om hun huurwoning te kopen. De huurder moet één pakket aangeboden krijgen, met een hypothecaire lening, een schuldsaldoverzekerings en een verzekering tegen inkomensverlies.

Deze operaties moeten de initiatiefnemer in staat stellen de nodige budgettaire ruimtes te creëren die nieuwe investeringen in sociale huurwoningen mogelijk maken.

De inkomsten die door de verkoop van deze huurwoningen gegenereerd worden, kunnen in een rollend fonds gebracht worden waarmee nieuwe investeringen in sociale huurwoningen mogelijk worden.

De nodige aandacht dient hierbij evenwel besteed te worden teneinde geenszins een hypotheek te leggen op de thesaurietoestand van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

### **2.1.1.3. Eén gezamenlijke programmatie sociale huisvesting**

Dit alles maakt deel uit van een programmatie gebaseerd op een geïntegreerd woonbeleid vanuit de bezorgdheid voor de leefbaarheid van gebieden, het niet verder aantasten van het milieu, het bevorderen van de woningvoorziening, het economisch beleid gericht op open markten en vrije concurrentie alsook de bereikbaarheid van winkels, scholen, publieke voorzieningen en werk. De overheid zal op de hoogte moeten zijn van de ontwikkelingen van de woningvoorraad, de huisvesting van relevante groepen bewoners, zicht krijgen op vraag en aanbod op middellange termijn.

Om de coördinatie van het belangrijkste deelaspectprogramma m.b.t. de 15.000 sociale huurwoningen optimaal te laten verlopen werd in 2001 binnen de administratie een projectcel opgestart. De cel coördineert, ondersteunt en stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten. De werking en de opdracht van de programmacel 15.000 is nagenoeg onmogelijk zonder een planmatige aanpak van beoogde realisaties. Ik ben dan ook in 2002 overgeschakeld van het individueel goedkeuren van projecten en bijhorende middelen, naar één gezamenlijke programmatie sociale huisvesting waarin alle deelprogramma's en bijhorende investeringsmiddelen zijn verwerkt, getoetst én geprioriteerd conform de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid.

De cel programmacoördinatie werkt momenteel aan de uitbouw van een Vlaams sociaal woonplan dat als leidraad kan dienen voor het lokaal woonbeleid op langere termijn. Daarvoor wordt nog dit jaar een enquête verstuurd naar de 308 Vlaamse gemeenten, teneinde de wensen en bedenkingen van die gemeenten in dat woonplan op te nemen.

Alle betrokken actoren (afdeling woonbeleid, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en afdeling gesubsidieerde infrastructuur) hebben ondertussen een constructieve samenwerking aangevat met betrekking tot de informaticatechnische uitbouw en afstemming van de diverse

systemen. Hiervoor werden al duidelijke afspraken gemaakt tussen de administratie en de VHM.

#### **2.1.1.4 Kwaliteit**

Hierbij benadruk ik opnieuw, en ik kom er verder op terug, dat naast de kwantiteit, deze uitdaging voor mij ook expliciet een belangrijk kwalitatief gegeven inhoudt. Deze kwaliteit wordt ondersteund door de lancering en toepassing van de ABC-2001 van de VHM (Algemene handleiding, Bouwtechnische beschrijving, Concept- en ontwerponderrichtingen), die als bestek en leidraad zal gebruikt worden bij de verschillende projecten.

#### **2.1.1.5. Financiële problematiek voor de grootstedelijke maatschappijen**

Omdat vooral in de huursector steeds meer – en dan vooral stedelijke - sociale huisvestingsmaatschappijen geconfronteerd worden met uitbatingstekorten omwille van toenemende lasten en dalende huurinkomsten, heb ik naast de reeds vermelde initiatieven ook een financiële inspanning aangekondigd voor de stedelijke maatschappijen. In de begroting voor 2003 heeft zich dat vertaald in de inschrijving van een budget van 6.150.000 euro om aan een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen verhuursubsidies toe te kennen die hen een basisinkomen per woning of complex moeten kunnen garanderen.

In de eerste plaats zal deze maatregel gericht zijn op de stedelijke maatschappijen in Gent en Antwerpen, omdat de problemen zich daar het meest dringend manifesteren. Dit sluit natuurlijk niet uit dat, indien deze experimenten succes hebben, ook andere al of niet stedelijke maatschappijen voor sommige wijken of complexen subsidies kunnen toegekend krijgen.

De concrete modaliteiten van de subsidie worden op dit ogenblik uitgewerkt in nauw overleg met de sector. In elk geval staat vast dat in ruil voor de toekenning van de verhuursubsidie van de sociale huisvestingsmaatschappij tegenprestaties worden verwacht. Deze zullen worden vastgelegd in afzonderlijke overeenkomsten. Hierbij wordt onder meer gedacht aan:

- afspraken inzake inspanningen voor de leefbaarheid in de woonwijken. Mede dankzij de bijkomende inbreng vanuit het Vlaamse Gewest mogen op het vlak van de begeleiding van de huurders ook extra inspanningen verwacht worden
- afspraken inzake de bepalingen van de huurprijzen die voor sommige woninggroepen – zij het geleidelijk – zeker nog kunnen opgetrokken worden
- het opstarten van nieuwe sociale woonprojecten, zodat de realisatie van de 15.000 bijkomende sociale huurwoningen ook in de steden Antwerpen en Gent verder vorm kan krijgen
- afspraken inzake een planmatige renovatie van het patrimonium
- samenwerking tussen verschillende huisvestingsmaatschappijen

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

Het definitief eindrapport van de studie met betrekking tot de evaluatie en optimalisatie van een aantal financieringsstromen werd een eerste keer ingediend medio 2001. Vermits de aanbevelingen uit de studie niet concreet genoeg waren uitgewerkt, werd de opdrachtnemer gevraagd om de algemene resultaten te vertalen in concrete actiepunten.

De opdrachtnemer concretiseerde de actiepunten als volgt. Er werd een onderscheid gemaakt in het remediëren van een aantal bestaande problemen die op korte tot middellange termijn kunnen aangepakt worden en het oplijsten van een aantal structurele problemen. De aanpak van de structurele problemen moet eerder op lange termijn gesitueerd worden. De meeste van deze structurele problemen moeten namelijk gekoppeld worden aan het beantwoorden van een aantal kernvragen zoals de kerntaak van de overheid binnen de huisvestingssector en de optimale rol voor de huidige huisvestingsactoren.

De structurele aanpak van de financieringsstromen zal dan ook op het forum van Beter Bestuurlijk Beleid uitgemaakt worden.

Wat de remediëring betreft, werden bij de begrotingscontrole 2002 en de begrotingsopmaak 2003 reeds een aantal initiatieven genomen:

- Het verlenen van de gewestwaarborg voor 100 % voor de leningen van de VHM (waar de gewestwaarborg vroeger beperkt was tot 90 %);
- Het aanpassen van de subsidieberekening voor de gewone investeringsprogramma's van de VHM.

### **2.1.3. Publiek-private samenwerking**

In de hoger beschreven studie in verband met de financieringsstromen in het beleidsveld huisvesting werd PPS aangehaald als een alternatieve mogelijkheid voor de realisatie van sociale woningen.

Naar aanleiding van de begrotingsbesprekingen 2003 vernieuwde de Vlaamse regering haar steun voor dit alternatief en gaf mij groen licht om op korte termijn hiermee 1000 woningen te realiseren, bovenop het bestaand instrumentarium.

Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de private sector als partner gekozen (niet als concurrent van de sociale huisvestingsmaatschappij) en wil ik zo ook meer actoren (gemeenten en OCMW's bv.) betrekken bij het huisvestingsbeleid.

Belangrijk is hierbij te benadrukken dat zowel de overheid als de prive-sector hierbij een duidelijk risico nemen. De overheid staat in voor het garantiefonds waarbij de PPS een normale marktconforme huuropbrengst verzekerd wordt, ook bij leegstand. De PPS staat in voor de financiering, de realisatie en het onderhoud van de respectievelijke projecten. Binnen de PPS-projecten dienen zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten gerealiseerd te worden.

Ten einde op basis van dit alternatief sociale woningen in de praktijk te laten realiseren via PPS, werd een studieopdracht uitgeschreven voor de bouw van sociale woningen via een vorm van PPS. Het resultaat van de studie moet aantonen dat voor de realisatie een pasklare formule kan op touw gezet worden, zodat de aanbesteding van die sociale woningen een aanvang kan nemen tijdens deze legislatuur. Het theoretisch luik van deze studie moet afgerond zijn uiterlijk op 30 november 2002. Op basis van deze studie zal een offerte tot oproep van private partners uitgeschreven worden.

De VHM werkte een beperkte vorm van PPS uit voor kleinschalige projecten. Het betreft hier een onderhandelingsprocedure waarin grondinbreng, ontwerp en bouw werden geïntegreerd. Voor twee pilootprocedures worden eerstdaags de onderhandelingen afgerond. Het betreft:

- 4 projecten (voor 75 appartementen en 7 woningen) in de provincie Limburg ;
- 6 projecten (voor 51 appartementen en 41 woningen) in de provincie West-Vlaanderen.

De voorgestelde gronden en het bouwprogramma voor pilootprojecten in Limburg en West-Vlaanderen werden besproken in een eerste fase. Een commissie van ambtenaren uit de diverse betrokken sectoren en een vertegenwoordiger van de provinciale Orde van Architecten beoordeelde de architecturale waarde, de technische kwaliteit en de site criteria van de projecten in een tweede fase. Een ruime selectie werd opgemaakt.

Uit die selectie lopen momenteel de preliminaire adviezen binnen, samen met de projectsubsidieaanvragen.

In samenwerking met de private ondernemingen kan wellicht de inhoudelijke afbakening , die werd opgenomen in deze piloot procedures, worden verbreed. Bij de afronding van de voormelde pilootprojecten zal terdege worden onderzocht op welke wijze de private



ondernemers een volwaardige verantwoordelijkheid zullen kunnen nemen in projecten waarvoor ze samenwerken met de overheid.

#### **2.1.4. Een uniform sociaal huurbesluit**

Zoals reeds aangekondigd in mijn beleidsbrief van 2001-2002 wens ik een uniform sociaal huurbesluit voor de verhuring van sociale huurwoningen door alle verhuurders uit te werken. Dit nieuw sociaal huurbesluit zal het huidig sociaal huurbesluit van 20 oktober 2000, dat alleen toepasselijk is op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vervangen.

De krachtlijnen van dit nieuw sociaal huurbesluit zijn vooreerst de uniformiteit van het sociaal huurstelsel en anderzijds zal er een wijziging van de toewijzingsregels worden uitgewerkt.

Titel VII van de Vlaamse wooncode wenste een einde te maken aan de verschillende stelsels van sociale verhuring. Hierdoor zal een kandidaat-huurder zich kunnen inschrijven bij elke verhuurder onder dezelfde voorwaarden. Deze wijziging draagt dan ook bij tot een vereenvoudiging van de regelgeving.

Bij het uitwerken van deze uniforme sociale huurreglementering zal ook rekening gehouden worden met de eigenheid van de verhuurder, dan wel met de plaatselijke situatie. De toewijzingsreglementering zal ook worden aangepast en wel zo dat er meer ruimte ontstaat voor een eigen invulling door de verhuurder.

Hier raak ik een volgende krachtlijn aan, geformuleerd in de inleiding. Ik wens de klemtoon te leggen op een duidelijke responsabilisering van de sector en de sociale huisvestingsmaatschappijen in het bijzonder.

De afdeling woonbeleid heeft naar aanleiding van de goedkeuring van de interne toewijzingsreglementen een evaluatie gemaakt van de toewijzingsregels in het sociaal huurbesluit. Hier is uit gebleken dat er op het terrein een aantal problemen bestaan die de vlotte en goede werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen in sterke mate belemmeren.

De zorg voor de leefbaarheid van woonwijken en –complexen is belangrijk voor het beleid. In het sociaal huurbesluit is nu bepaald dat bij de toewijzing altijd rekening dient te worden gehouden met de leefbaarheid. Men kan dan echter moeilijk spreken van een responsabilisering van de sociale huisvestingsmaatschappijen, indien ze voor elke maatregel in het kader van een optimale leefbaarheid de voorafgaande toestemming van de hogere overheid nodig hebben.

De hierboven aangehaalde aanpassing van de toewijzingsreglementering zal deze responsabilisering moeten concretiseren.

#### **2.1.5. Hervorming van de sector Huisvesting**

In 2001 werd gestart met het uittekenen van de grote krachtlijnen voor de hervorming van de sector. De eerste resultaten werden in juli 2001 aan de Vlaamse regering meegedeeld. In 2002 is intensief gewerkt aan het uittekenen en invullen van een organisatiestructuur voor het nieuwe beleidsdomein RWO (Ruimte, Wonen en Onroerend erfgoed). Met de goedkeuring door de Vlaamse regering van de sectorale invulling van het beleidsdomein RWO (19 juli 2002) is een belangrijke stap gezet in de reorganisatie van het Vlaamse overheidsapparaat. De genomen beslissingen zijn tevens een antwoord die deze regering en ikzelf willen geven op de uitdagingen waarvoor de sector huisvesting staat.

De door de Vlaamse regering goedgekeurde sectorale invulling weerspiegelt een aantal van de krachtlijnen die ik als minister bevoegd voor de huisvesting essentieel acht voor de sector en voor het woonbeleid waar ik naar streef in het bijzonder.

Het meest essentiële is de centralisatie van de beleidsvoorbereiding en –opvolging in één centrale entiteit, nl het departement, en de decentralisatie van de beleidsuitvoering in intern en extern verzelfstandigde agentschappen. Daarnaast is veel aandacht gegaan naar een klantgerichte dienstverlening – rechtstreeks naar de klanten, waarbij “klanten” ruim is gedefinieerd en zowel individuen, lokale besturen, als organisaties kunnen zijn. Ook het éénloketprincipe is als krachtlijn opgenomen in de nieuwe tekening.

Van groot belang in de reorganisatie van het Vlaamse overheidsapparaat is de plaats (en inhoud) van het toezicht en de controle in de sociale huisvestingssector. Het voorbije jaar is de sector van de sociale huisvesting betreffende dit punt niet altijd op zijn best in het nieuws gekomen. Met het door elkaar lopen van functies zoals ondersteuning/financiering/controle/toezicht is in de nieuwe structuur komaf gemaakt : er komt één agentschap dat verantwoordelijk is voor de handhaving en het toezicht op het volledige beleidsdomein RWO. Het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen zal dan ook niet langer tot de opdrachten van de VHM behoren. Voor het in banen leiden van de bancaire verrichtingen is beslist om een aparte entiteit op te richten.

De taken en opdrachten van deze entiteiten zullen ingevuld worden door middel van beheersovereenkomsten die het sluitstuk zullen vormen van de reorganisatie en van het te voeren beleid.

In het komende jaar ligt de uitdaging om een nieuwe taakverdeling in het beleidsdomein RWO uit te werken, en dit op basis van de hoger genoemde krachtlijnen en binnen het kader van de beslissingen van de Vlaamse regering van 19 juli 2002. In de nieuwe tekening van de sector huisvesting moet eind 2003 duidelijk zijn wie wat doet en waarom. De rol van elke actor moet nog worden verduidelijkt. Bovendien moet de hervorming zodanig zijn dat het partnerschap van de Vlaamse overheid met de gemeenten ook in de sector huisvesting daadwerkelijk vorm krijgt, zeker wat betreft het lokaal woonbeleid en het luik sociale huisvesting.

Het verduidelijken van die rol en positie én van de onderlinge relaties tussen de verschillende entiteiten is in de eerste plaats een taak van de veranderingsmanager en zijn team maar ook van de gehele sector.

Deze hervorming zal vanzelfsprekend ook aan de privé sector – wanneer hij dat wil en de specifieke taakstelling van de sector aanvaardt - een betekenisvolle rol geven in de sector huisvesting.

Hierboven haalde ik reeds het groot belang aan van de plaats (en inhoud) van het toezicht en de controle in de sociale huisvestingssector. Uiterst belangrijk hierbij is het ook een responsabilisering van de sector door te voeren op alle vlakken en dit zowel naar de directeurs, de voorzitters, de raden van bestuur, de regeringscommissarissen en de commissarissen – revisoren. Ik voel mij hierbij ten eerste gesteund door de aanbevelingen zowel van de K.U.L. als van de interne audit n.a.v. het administratief onderzoek: ik vat ze hierna kort samen:

- een onafhankelijke Raad van Bestuur bij de SHM's zal voor alle aandeelhouders een waarborg betekenen dat de fundamentele ondernemingsdoelstellingen worden geregeld.
- Het creëren van SHM's met grotere werkgebieden en bijgevolg ook een groter personeelsbestand, waardoor de mogelijkheid ontstaat om in de organisatie degelijke interne controle mogelijkheden in te bouwen en grotere deskundigheid in huis te hebben.
- Het naleven van een strikte deontologische code die door de SHM's minutieus moet worden nageleefd, moet misbruiken uitsluiten.
- Wat het toezicht betreft, moet gestreefd worden naar een zo sterk mogelijk intern toezicht binnen de SHM's zelf. Daarnaast dient er bij de SHM's eveneens voorzien te worden in een extern toezicht. Gepleit wordt voor een verplichte aanduiding van een commissaris-revisor in elke SHM.

- alle SHM's zouden moeten opgelegd worden – zelfs al zijn ze conform de bepalingen in het Wetboek van Vennootschappen hiertoe niet verplicht – een commissaris – revisor aan te stellen.
- Er moet vermeden worden dat er een te nauwe vertrouwensrelatie ontstaat tussen de SHM's en de toezichthoudende ambtenaren.
- De creatie van de applicatie “onderlinge positionering” binnen de VHM maakt het mogelijk na te gaan of een SHM goed of minder goed bezig is en waar verbetering of aanpassing mogelijk is. Ook is de VHM bezig met het voltooiën van de inventaris van het sociale huurpatrimonium. De initiatieven krijgen mijn volledige steun. Ook zou een applicatie de SHM's moeten toelaten gedetailleerd zicht te krijgen op hun thesaurietoestand. Deze informatie zou de SHM's moeten toelaten om een correcte thesaurieplanning op te maken en beter te kunnen inschatten of bepaalde bouwprojecten financieel haalbaar zijn.
- Controle maatregelen moeten de garantie bieden dat bij de uitvoering van een door de Raad van Bestuur van de VHM gegeven opdracht niet wordt afgeweken van de initiële beslissing.

### **2.1.6. Grondvoorraad**

Vanuit een geïntegreerd woonbeleid moet de overheid op de hoogte zijn van zowel de ontwikkelingen op de woningmarkt in het algemeen, als van de ontwikkelingen van de woningvoorraad en de huisvesting van relevante groepen bewoners. Daarom moet de overheid op middellange termijn een zicht krijgen op de beschikbare grondvoorraden binnen de huisvestingssector.

Op de plaatsen waar de beschikbare grondvoorraad onvoldoende is, om te voldoen aan de sociale woonbehoeften, moeten we als overheid maatregelen nemen, vraag en aanbod beter in evenwicht te brengen. Een groter aanbod kan daarbij een van de middelen zijn om de prijs-evaluatie van de bewoonbare gronden op een sociaal rechtvaardige manier te laten verlopen, daarbij oog hebbend voor de toekomst van de sociaal woonbehoeftige en van de sector.

Van belang is de beslissing van de Vlaamse regering om onder voorwaarden het aansnijden van woonuitbreidingsgebied te versoepelen. Hierdoor kan de bouw van nieuwe woningen versneld worden ten opzichte van de vorderingen inzake de gemeentelijke structuurplannen, zowel wat het sociaal als het privaat patrimonium betreft.

Ook wil ik hier mijn recent genomen initiatief aanhalen waarbij een onderzoeksopdracht werd gegund met het oog op het in kaart brengen van de onbebouwde ruimte gelegen in een woongebied in Vlaanderen. Dit onderzoek dient te resulteren in een digitale basiskaart van Vlaanderen, die bevestigd kan worden voor beschikbare gronden gelegen in woongebied met vermelding van een aantal karakteristieken.

### **2.1.7. Ondersteuning lokale initiatieven**

Het Vlaamse woonbeleid erkent het lokale bestuursniveau als een belangrijke mede-partner. Bij de organisatie van de lokale woonmarkt zijn naast de lokale overheden nog vele andere diverse lokale actoren betrokken.

Om het lokale woonbeleid mee helpen vorm te geven wordt in de begroting 2003 een startbudget ingeschreven van 300.000 euro voor de subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van een lokaal woonbeleid. Hiertoe werden de krachtlijnen voor een subsidiëringskader uitgewerkt met algemene voorwaarden en met richtlijnen voor het opstellen van subsidieaanvraagdossiers en voor de uitvoering en opvolging van projecten.

Via deze vorm van ondersteuning van lokale initiatieven kunnen de maatschappelijke effecten en de modelfunctie van experimentele projecten nagegaan worden. De lessen die

hieruit getrokken worden, zullen op termijn leiden tot een verbetering van de lokale woonsituatie via o.a.

- een beter geïntegreerde aanpak van woonproblemen zoveel als mogelijk naar wens en naar maat van de lokale opties, mogelijkheden en beperkingen.
- een verdere implementatie en optimalisering van de bestaande huisvestingsinstrumenten
- een betere doorstroming van informatie en dienstverlening naar de burgers
- het verhogen van de deskundigheid en het professionalisme van en de samenwerking tussen de betrokken actoren.

2.1. de betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociale aanbod in K. EURO (begroting 2002)

BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.352	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	609	0	0	0	0
3366	Verhuursubsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen	0	6.150	3.690	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9490	0	0	0	0
3404	Huurvermindering	5000	0	0	0	0
3365	Subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van lokaal woonbeleid	0	300	60		
5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	0	16.021	16.026	0	0
5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	0	24.788	25.221	0	0
6366	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. huurwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	0	17	1.950	0	0

6367	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. koopwoningen gelegen in woonvernieuwings-en herwaarderingsgebieden	0	6.237	6.090	0	0
6368	Subsidies van het Vlaams Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	72.489	25.731	0	0
8101	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van de investeringen met betrekking tot de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen (art.5 wooncode)	0	111.115	101.076	0	0
8102	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van de investeringen met betrekking tot de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Huisvestingsmaatschappijen (art.38 wooncode)	0	20.295	25.830	0	0

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

De overheid moet een woonbeleid voeren. Zij kan niet passief zijn, noch zich eenzijdig op de onderkant van de woningmarkt richten. Zij dient aandacht te hebben voor het woonbeleid in zijn geheel, waarbij, en ik wens dit te benadrukken, de kwaliteit van de woning en de woonomgeving vooropstaat. Het samengaan van welzijn en welvaart, het streven naar levensgeluk en de menselijke waardigheid in se, zijn intrinsiek verbonden aan zekere maatschappelijke kwaliteitseisen wat woning en woonomgeving betreft.

Daarom zal het onderzoek voortgezet worden einde de huidige minimale kwaliteitsnormen op te waarderen aan de hand van begeleidende stimuli. Met het invoeren van fiscale stimuli voor renovatie naar aanleiding van de begrotingsbeslissing 2003 is hier een eerste aanzet toe gegeven . De opwaardering van het woonpatrimonium moet echter ook waar mogelijk hand in hand kunnen gaan met het eerder aangehaalde recht tot aankoop. Zonder dit aankooprecht lijkt er onvoldoende aanzet voor handen om bewoners perspectieven te bieden. Het recht tot aankoop zet deze mensen er immers toe aan zich te identificeren met hun woonsituatie en woonomgeving en vervult aldus een noodzakelijke voorwaarde om het overheidsinitiatief mee te helpen een maatschappelijke relevantie en draagvlak te verkrijgen.

### 2.2.1. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen

Binnen dit algemene kader van kwaliteit van woningen en woonomgeving mag de sociale huisvesting geen uitzondering zijn, integendeel. Er dient blijvende en voldoende aandacht te gaan naar deze sector. Kwaliteitsbewaking en kwaliteitsverbetering vormen ook hier een belangrijk onderdeel van de sociale huisvesting. Vooral sommige oudere sociale wooncomplexen dienen een opwaardering te krijgen. Naar het toekomstige woonbeleid zullen desbetreffend duidelijke keuzes dienen gemaakt te worden. Dit houdt in dat in sommige gevallen een keuze voor afbraak kan aangewezen zijn.

Op de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij loopt momenteel een omstandig veldonderzoek naar de onderhoudstoestand en woonkwaliteit van het globale woningpatrimonium en van de stedelijke complexen in het bijzonder. Enquêtestaten samen met een uitgebreide fotodatabank werden geïntegreerd binnen een nieuw opgezette geogerefererde woningdatabank. Bedoeling is deze databank permanent te actualiseren voor alle nieuw opgeleverde woningen en hun kenmerken.

Momenteel zijn circa 98.000 woningen opgenomen in het databestand (Limburg volledig, Vlaams-Brabant op één SHM na), hiervan werden 83.000 woningen extern geënkquêteerd. Verhoopt wordt deze veldenquête begin 2003 te kunnen afronden.

Op basis van statistieken per SHM kan een gebrekkige onderhoudstoestand snel worden gedetecteerd. Het ligt niet in de bedoeling van de VHM op basis van de verzamelde gegevens een plaatsvervangende renovatie- en onderhoudsplanning op te stellen, wel zullen de SHM's in deze worden geresponsabiliseerd. Dienaangaande zal aan de SHM's gevraagd worden een gemotiveerde 10-jaren planning en begroting voor onderhouds- en renovatiewerken in te dienen. Op de VHM ontwikkelde software biedt de nodige tools om dergelijke planning eenvormig op te maken, deze software wordt ter beschikking gesteld van de SHM's en hun softwareleveranciers. Een aantal SHM's beschikken reeds over eigen software.

De gebundelde informatie zal het mogelijk maken tot een globale lange termijnplanning te komen voor onderhoud en renovatie (beheerskosten en thesaurie).

### 2.2.2. Kwaliteitsbewaking

#### Een aantal cijfergegevens

Het aantal woningen dat als ongeschikt of onbewoonbaar wordt geïnteriseerd blijkt jaar na jaar toe te nemen. Het instrument wordt stilaan een vertrouwd gegeven op lokaal niveau. In het rapport inzake de heffing, opgemaakt door de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid in de lente van 2001 kwam dit reeds tot uiting. Vooral vanaf 1999 is de stijging van het aantal inventarisaties zeer duidelijk. In de periode van midden 1996 tot juli 2002 werden 4734 woningen geïnteriseerd als ongeschikt of onbewoonbaar. Inmiddels werden 1574 woningen (33%) geschrapt van de inventaris. In juli 2002 waren nog 3160 woningen geïnteriseerd. Gemiddeld komen er elk jaar een 800-tal woningen bijkomend op de inventaris te staan. In 2001 bedroeg het aantal bijkomende woningen 1241, het jaar daarvoor 918.

Dat er een preventieve werking uitgaat van het instrument bewijzen de cijfers. Het preventief effect geldt vooral voor gebreken die op relatief korte termijn kunnen hersteld worden. Als de eigenaar nog tijdens de procedure overgaat tot herstel, dan wordt de woning niet geïnteriseerd. De schrappingsgraad op de inventaris geeft een relatieve indicatie van bij hoeveel geïnteriseerde woningen uiteindelijk de gebreken zijn hersteld. Sinds 1996 tot 2001 zijn 1683 woningen geschrapt van de 4675 woningen die ooit op de inventaris hebben gestaan, dat betekent een schrappingspercentage van 35%. Men kan concluderen dat het

doel van de procedure effectief bereikt wordt. Naar de toekomst toe moeten er vanuit de idee van het gelijkheidsbeginsel ook instrumenten komen om de schrappingen uit de inventaris op wettige wijze te versnellen.

Uit het rapport 'ongeschiktheid en onbewoonbaarheid' dat in de lente van 2002 werd opgemaakt door de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid blijkt dat een groot deel van de woningen gebreken heeft die verband houden met vocht (90%), gevaarlijke installaties (elektriciteit (50%) en CO-gevaar (35%)) en een gebrek aan basiscomfort (toilet (35%), bad (40%)). Ik doe hier een oproep om na te denken over de regelgeving teneinde deze aan te passen aan concrete maatschappelijke en gerechtvaardigde bekommernissen. Het rapport concludeert ook dat het onderzoek rond ongeschiktheid en onbewoonbaarheid alleen die woningen treft die er het slechtst aan toe zijn, meer bepaald het ondersegment van de huurwoningenmarkt. Zelfs bij de ongeschikt verklaarde woningen met het laagst aantal 'strafpunten' worden nog een groot aantal gebreken vastgesteld: gemiddeld 6 gebreken en bij het merendeel minstens 1 zeer ernstig gebrek (zoals gevaar voor elektrocutie). Een derde van de ongeschikt verklaarde woningen krijgt echter meer dan 50 strafpunten. Binnen deze groep woningen worden gemiddeld minstens 3 zware gebreken gemeld en vormt het ontbreken van basisvoorzieningen een zeer groot probleem. Het is vooral deze groep van woningen die specifieke aandacht behoeft, met inbegrip van structurele maatregelen ten aanzien van de bewoners en oog voor de stimuli daartoe. De problemen bij deze woningen zijn buitenmaats en zonder ingrepen is de kans groot dat deze woningen verloren gaan voor de woonmarkt.

Bovenstaand cijfermateriaal toont aan dat de kwaliteit van het ondersegment van de huurmarkt nog heel wat te wensen overlaat. Bijkomend onderzoek is dus zeker niet overbodig. Hierbij moet zeker ook het gelijkheidsbeginsel een leidraad zijn. Verruiming van de toepassing dient daarenboven gepaard te gaan met andere maatregelen, waaronder de koppeling met de herhuisvestingsproblematiek. Deze problematiek is dringend aan een remediëring toe. Bij de uitwerking van het uniforme huurstelsel wordt deze problematiek mee in overweging genomen.

Verder blijkt uit bovengenoemd rapport dat het technisch verslag een adequaat instrument is om woningen ten onderzoeken, maar dat de normen slechts minimaal zijn. Verfijning en verbetering van het verslag en verstrenging van de normen moet worden overwogen.

#### Naast sanctionering ook stimulering

Kwaliteitsbewaking, als onderdeel van het Vlaamse woonbeleid, wordt vaak getypeerd als regulerend en sanctionerend., en daarom soms eenzijdig gepercipieerd als negatief en paternalistisch. Een aantal maatregelen hebben ongetwijfeld een ontradend en sanctionerend karakter, maar zijn tegelijk onontbeerlijk. De Vlaamse overheid heeft als taak corrigerend op te treden op de woonmarkt, daar waar de problemen het grootst zijn. De grote vraag naar betaalbare huurwoningen, de schaarste op de woonmarkt, de veroudering en de ontwaarding van de huurwoningmarkt, vragen een minimaal corrigerend optreden van de Vlaamse overheid. Maar de procedures die zijn uitgetekend binnen het woonkwaliteitsbeleid beogen niet in eerste instantie het sanctioneren op zich, maar wel de verbetering van de kwaliteit van de woningen en de verbetering van de leefomstandigheden van de bewoners. De finaliteit is sociaal en maatschappelijk van karakter. Grotere aandacht dient daarbij uit te gaan verbeteren van het hoorrecht van de betrokkenen als een voorafbeelding van een verdere institutionalisering van het noodzakelijke gesprek tussen bestuurders en bestuurden.

### Gemeentelijke ondersteuning in het kader van de kwaliteitsbewaking

Via de Vlaamse Wooncode wordt aan de gemeenten een hele reeks instrumenten geboden om de kwaliteitsbewaking op lokaal niveau een feit te maken. De lokale besturen worden op verschillende manieren ondersteund in de realisatie van het lokaal woonbeleid.

Om het sociale woonpatrimonium in de gemeente uit te breiden zijn binnen de kwaliteitsbewaking twee belangrijke instrumenten in het leven geroepen: het sociaal beheersrecht en het recht van voorkoop. Beide zijn gekoppeld aan de inventaris leegstand en verkrotting en maken het mogelijk woningen te recupereren voor de woonmarkt.

Inzake het recht van voorkoop is bovendien het concept van bijzondere gebieden in het leven geroepen. Dit biedt o.m. gemeenten de mogelijkheid om het aantal sociale woningen in bepaalde, meestal achtergestelde gebieden, te verhogen. Het concept van bijzondere gebieden biedt een drietal voordelen. Ten eerste wordt er grote verantwoordelijkheid gelegd en kan het beschouwd worden als een lokaal instrument. Ten tweede maakt het instrument het mogelijk een beleid op ruimere schaal te voeren gezien het niet gericht is op één object (de woning), maar op een (te herwaarderen) gebied in de gemeente. Ten slotte heeft het uiteraard ook de intentie een groter aanbod sociale woningen te creëren.

Een betere territoriale afbakening, een decretale, herbepaling, verfijning of interpretatie van het begrip 'perceel bestemd voor woningbouw' en een betere regeling van aanwijzing van getroffen woningen dringt zich op. Het recht van voorkoop is in zijn geheel aan een verdere uitwerking toe. Door de administratie is reeds een kader ontwikkeld waarbinnen gemeentelijke aanvragen voor een bijzonder gebied beoordeeld worden. De afbakening van een bijzonder gebied kan best gekoppeld worden aan de herwaardering van het gebied.

Zoals blijkt dringt zich alvast een modulering op rond het recht van voorkoop om de toepassing ervan beter te organiseren.

Hetzelfde geldt voor sociaal beheersrecht, dat nood heeft aan een verdere uitwerking. De debatten hierover met het veld zijn aan de gang. Hiermee rekening houdend zullen concrete initiatieven genomen worden.

Gemeentelijke initiatieven ter ondersteuning van een goed uitgebouwd woonbeleid, die als doel hebben de burger beter te informeren, zijn nog vrij schaars in Vlaanderen. Belangrijk is dat vanuit de Vlaamse overheid werk wordt gemaakt om dergelijke initiatieven te promoten. Het is immers op lokaal niveau dat de kwaliteitsbewaking vorm krijgt. Ongeacht haar grootte kan de gemeente wel degelijk een belangrijke bijdrage leveren om behoefte en aanbod op de woonmarkt beter op elkaar af te stemmen.

De Vlaamse overheid wil daarom de gemeenten stimuleren om mee te werken aan de uitbouw van een lokaal woonbeleid, vertrekkend vanuit de principes in de Wooncode. Vanuit de Vlaamse overheid zal verder nagedacht worden over hoe aan de gemeenten, ook de kleinere, een betere basis kan geboden worden voor de praktische uitwerking van de kwaliteitsbewaking.

Speciale aandacht zal gaan naar de mogelijkheden geboden door vormen van samenwerkingsverbanden, lokale woonplannen, de baliefuncties en de noodopvang van bewoners.

### Sociaal beheer

Het sociaal beheer als instrument voor de sociale huisvestingsactoren kent tot nog toe quasi geen toepassing. Wel wordt in Antwerpen het sociaal beheer als testcase aangewend in samspraak met het Vlaamse Gewest. Men heeft hier een tweeledige doelstelling voor ogen, met name de recuperatie van woningen voor de sociale woonmarkt en het hoofd bieden aan het probleem van het nijpende tekort aan woningen op de woonmarkt. Deze testcase wordt door het Vlaamse Gewest opgevolgd en zal worden geëvalueerd in functie van een verruimde toepassing.



Het gewestelijk instrumentarium moet aanvullend blijven en het beoordelingscriterium dient gestoeld op de slechte toestand van het pand. Daarom dient erover nagedacht te worden om het sociaal beheer in geval van uitermate slechte woontoestand onmiddellijk toe te kunnen passen, zonder de normale doorlooptijd van één of drie jaar af te wachten. Dit voorstel maakt het mogelijk snel in te grijpen op de slechte woonmarkt én de recuperatie van de woning te bespoedigen. Tevens wordt de link met kwaliteitsbewaking - de procedures inzake onbewoonbaarheid en ongeschiktheid – versterkt, en wordt in de praktijk een bijkomend instrument gecreëerd om de ontwaarding van buurten tegen te gaan.

### Handhaving

Sinds november 2001 is het strafrechtelijk luik van de kwaliteitsbewaking in voege getreden. Terwijl binnen de administratieve procedure eerder het accent ligt op begeleidende maatregelen voor de bewoners en op het herstel en de recuperatie van slechte woningen, is de handhaving gericht op het beschermen van het openbaar belang en het fundamentele recht op wonen. Het kan niet worden getolereerd dat woningen met ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's nog verder worden verhuurd, ondanks het feit dat de eigenaar onmiskenbaar en herhaaldelijk op de hoogte werd gebracht van de onregelmatige toestand van de woning.

Vanaf het begin is gekozen voor een selectief strafrechtelijk optreden, om te voorkomen dat elke niet-conforme woning voorwerp zou worden van een strafrechtelijk optreden. Daarom worden in de eerste plaats alleen de meest schrijnende woontoestanden gevisieerd. Ook gaat specifieke aandacht uit naar de kamerbewoning omdat de problemen bij deze gemarginaliseerde bewoningsvorm te weinig aan de oppervlakte komen via de administratieve procedure. Ook zijn de kamerbewoners veelal de meest kwetsbare bewoners.

Een andere prioriteit binnen het handhavingsluik wordt gelegd in de steden. De problematiek van een slechte huisvesting kent immers vooral in de steden en de grotere gemeenten een grote omvang. Ondertussen zijn met de meeste grote steden en gemeenten concrete afspraken gemaakt omtrent het verloop, de taakverdeling en de coördinatie van mogelijke acties. In de grootste steden is reeds een aanvang genomen met de handhavingsacties.

Na een eerste werkingsjaar zal zeker een evaluatie worden opgemaakt.

In de verdere uitbouw van de handhavingspraktijk is van belang dat de verschillende partners optimaal betrokken worden. Een goede samenwerking en overleg met parket, politie en gemeentelijke instanties is onontbeerlijk. Goed uitgebouwde en overlegde samenwerking garandeert immers een groter succes op het terrein.

### **2.2.3. Voorbeeldprojecten**

Zowel in de begroting 2001 als in de begroting 2002 werden financiële middelen voorzien ter realisatie van een aantal voorbeeldprojecten op basis van de principes van duurzaam bouwen en renoveren.

In 2001 werd binnen de VHM een gemengde technische werkgroep opgericht die een aantal sociale huisvestingsprojecten selecteerde en tegelijk een aanpassing maakte aan hun technische onderrichtingen in functie van het duurzaam bouwen. In 2002 wordt de uitvoering van de geselecteerde projecten opgestart.

De werkgroep zal de uitvoering van de werken opvolgen, een publicatie maken over de projecten én de behaalde resultaten evalueren en zonodig voorstellen formuleren om het beleid inzake duurzaam bouwen bij te sturen.

In de tweede helft van 2002 is gestart met de uitvoering van het eerste demonstratieproject EDSW "Ecologische en Duurzame Sociale Woningbouw". Het betreft een gemengd project van 16 koop- en huurwoningen te Lillo-Houthalen.

De bouw van 13 EDSW-huurwoningen in de dorpskern van Zoerle-Parwijs vangt aan eind 2002 ; de EDSW-renovatie van een gebouw met 62 appartementen te Wezembeek-Oppem zal in het voorjaar van 2003 in uitvoering gaan.

De financiële middelen om de meerkosten op te vangen zijn voorzien.

Rond elk project is een lokale werkgroep actief. Elke ontwerpbeslissing steunt op een grondige evaluatie van de aspecten ecologie en duurzaamheid, rekening houdend met hun sociaal en economisch impact, en op overleg met de overkoepelende gemengde technische werkgroep.

In 2003 zullen de eerste ervaringen uit de ontwerpfase van de voorbeeldprojecten verwerkt worden in een leidraad duurzaam plannen en ontwerpen.

Ook in het kader van duurzaam en ecologisch bouwen, valt aan te halen dat reeds een 60-tal sociale woonwijken zijn uitgerust met collectoren voor sanitair warmwater voorziening. Er wordt verwacht dat het succes van de zonneboilers de volgende jaren gestadig zal toenemen.

In functie van de ecologische uitdagingen wil ik mij bevoegdheden van economie en huisvesting verenigen teneinde met een zonneproject in de sociale huisvesting in beide domeinen een win- winsituatie te realiseren. Het project bestaat erin om na het concreet uitwerken van een haalbaarheidsstudie, en het realiseren van proefprojecten, op relatief grote schaal sociale woningen uit te rusten met een installatie fotovoltaïsche zonnepanelen voor omzetting van licht in elektriciteit. Naar de huisvesting toe zal dit een aanzienlijke vermindering van de elektriciteitsfactuur opleveren. Daarnaast wordt met dit impulsprogramma duidelijk de cluster van zonnetechnologie in Vlaanderen gestimuleerd, een noodzakelijk gegeven willen we de vooropgestelde doelstellingen binnen Kyoto en het elektriciteitsdecreet halen. Met deze push kan onze Vlaamse sector zich ook ontwikkelen. Dit project zal de nodige ruimte creëren voor onze welvaartsstaat.

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

De kredieten voorzien in 2002 zijn onvoldoende om alle subsidieaanvragen in het kader van het grond- en pandenbeleid in te willigen. De vele aanvragen in het kader van de realisatie van de 15000 sociale huurwoningen, de stijgende grondprijzen als ook de algemeen gunstige subsidie berekening liggen hier aan de basis. Uit analyse blijkt dat de impact van het recht van voorkoop en de eraan gekoppelde voordelige subsidie voorwaarden, tot op heden zeker geen massale invloed gehad hebben op deze besteding van middelen. Vastgesteld wordt dat vooral de huisvestingsmaatschappijen gebruik hebben van gemaakt om tot verwerving van iets ruimere percelen over te gaan, om er kwaliteitsvolle renovaties of vervangbouw te realiseren.

De erkenning van bijzondere gebieden voor de toepassing van het recht van voorkoop werd bij de evaluatie betrokken, en een meer kritische en globale evaluatie van de gemeentelijke aanvragen dringt zich op. Anderzijds blijkt hier ook uit dat een groeiend aantal gemeenten de bestrijding van verwaarlozing en verkrotting in haar lokaal grond- en pandenbeleid wenst te integreren, en op een meer planmatige wijze door te voeren. Als gevolg van de stijgende grondprijzen en het groeiend aantal aanvragen dient de efficiënte inzet van de beperkte middelen verder onderzocht te worden en zal de subsidieregeling bijgestuurd worden.

2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving In K. EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MA C
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL- projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.352	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.889	1041	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	609	0	0	0	0
3364	Subsidies voor uitgaven m.b.t. experimentele voorbeeldprojecten	0	600	360	0	0
3403	Verhuis-, huur-en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, en individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.490	0	0	0	0
5103	Subsidies in het kader van het grond-en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	0	16.021	16.026	0	0
5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	0	24.788	24.221	0	0
5304	Premies en tegemoetkomingen met toepassing van de reglementering inzake het saneren van een woning, alsook de stads-en dorpsvernieuwingspremie, de renovatiepremie en de verbeteringspremie (pro memorie)	0	0	0	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van een woning	0	0	0	0	0

## 2.3. Het ondersteunen van particulieren

### 2.3.1. Heroriëntatie van particuliere premies

Het impulsprogramma met betrekking tot de nieuwbouw –en renovatiepremie liep af eind september 2002. Beide premies werden ondertussen geëvalueerd. Uit deze evaluatie bleek dat dit impulsprogramma niet aan de verwachtingen beantwoord heeft. Deze evaluatie bevestigt hetgeen ook gesteld wordt in de recent afgewerkte studie van het HIVA ondersteuning van particulieren voor verwerving en renovatie van een woning. “In deze studie komt men tot het besluit dat de invloed van de Vlaamse premies op de beslissing van de particulieren in het kader van eigendomsverwerving en –behoud veel geringer ingeschat wordt in vergelijking met de sociale leningen. Uitzondering hierop maakt wel de verbeterings- en aanpassingspremie die selectief, en in zekere mate doelgericht werkt. De sociale leningen in het algemeen en de sanerings-leningen in het bijzonder werden als zeer doeltreffend geëvalueerd. Positief was vooral de grote invloed die ervan uitgaat op de beslissing tot verwerving of renovatie. Vooral de saneringsleningen bleken een sterk instrument: ze stellen een groep gezinnen met een laag inkomen in staat de noodzakelijke woonkwaliteit te realiseren en tegelijkertijd woonzekerheid te hebben.

Vandaar dat bij de begrotingsopmaak 2003 beslist werd om de renovatiepremies te vervangen door fiscale stimuli waarbij het stelsel van de sociale leningen onverkort behouden blijft alsook de verbeterings –en aanpassingspremies.

Vlaanderen is bevoegd voor de heffing van registratierechten en de onroerende voorheffing. Tezamen met provincies en gemeenten die opcentiemen heffen, is Vlaanderen bevoegd voor het tarief en de vrijstellingen van de onroerende voorheffing.

De verlaging van de registratierechten eerder dit jaar heeft reeds bewezen dat de aanpassing van deze instrumenten positieve effecten teweeg brengt op de woningmarkt. De Vlaamse regering kiest aldus voor het meest transparante en geïntegreerde instrument van de fiscaliteit i.p.v. de premies. Ontegensprekelijk zal dit mede een administratieve vereenvoudiging inhouden.

Naast de hierboven aangehaalde instrumenten werd ruim vier jaar geleden de gratis verzekering tegen inkomensverlies ingevoerd. Gelet op de huidige economische situatie, zal dit instrument ongetwijfeld haar verder nut bewijzen. Deze verzekering dekt een deel van de hypotheaire lasten indien een particulier werkloos of arbeidsongeschikt wordt. Op 1 juni 2003 loopt het huidige contract tussen het Vlaams Gewest en OMOB af. In functie van het verder zetten van dit instrument werd de bestaande verzekering geëvalueerd. Hoewel de waardevolle elementen die aangebracht werden door de verzekeringssector.

De naambekendheid van het product verdient ook verbetering. Bij de invoering van een nieuwe verzekering zal dan ook getracht worden een zo gericht mogelijke informatie- en publiciteitscampagne te voeren.

### **2.3.2. Bijzondere sociale leningen (VHM-VWF) en kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet)**

#### **2.3.2.1. algemeen**

*Wat de bijzondere sociale leningen betreft, kan gesteld worden dat deze de laatste jaren een bereik hadden van 3000 à 3500 particulieren op jaarbasis. Onderzoek wijst uit dat tussen de VHM- en de VWF – leningen een duidelijke complementariteit vast te stellen is. In de groep ontleners van de VHM zijn de gezinnen met twee kinderen ten laste ondervertegenwoordigd, maar deze groep is precies de doelgroep van het VWF. Ondanks de hogere inkomensgrenzen bij het VWF komen er in vergelijking met de VHM toch meer ontleners van het VWF uit lagere inkomenscategorieën. Vanuit de optiek van een permanente kwaliteitsoptimalisatie en de BBB-acties moet op termijn onderzocht worden in hoeverre hier niet één helder en uniform instrument kan aangeboden worden dat alle beoogde doelgroepen en sociale leningsactoren bundelt. Een dergelijke realisatie zou eveneens een geconcentreerde en geconcentreerde funding mogelijk maken.*

*De functie van de kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet daarentegen situeert zich op het raakvlak tussen de activiteiten van de bijzondere sociale leningen en de private hypotheekmarkt. Hoofdzakelijk gaat het om gezinnen die net boven de inkomensgrenzen van de bijzondere leningen uit komen maar niet op de private hypotheekmarkt terecht kunnen, meestal omwille van de hoge quotiteit waaraan zij behoefte hebben. Een belangrijk obstakel wordt hier evenwel gevormd door de afwezigheid van enige vorm van financiële ondersteuning van de kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet, die voor gevolg heeft dat tegen marktconforme financieringsvoorwaarden activiteiten moeten ontplooid worden in een hypotheekmarkt die gekenmerkt wordt door niet-marktconforme prijzetting. Deze situatie leidt tot onduidelijkheid, misvattingen en bijgevolg niet-optimale financieringsbeslissingen bij vrij veel kandidaat-ontleners. Bovendien wordt de leefbaarheid van een aantal kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet bedreigd door hun al te beperkte bedrijfsschaal.*

### 2.3.2.2. De kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet

Een kredietvennootschap voor sociaal woonkrediet kent sociale leningen toe voor woonbehoeftige gezinnen die willen overgaan tot het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een sociale woning. Daartoe dient de kredietvennootschap erkend te zijn. Er zijn momenteel twee erkenningskanalen, die elk een impact hebben op de financiering van en het toezicht op de kredietvennootschappen.

De kredietvennootschappen die erkend worden door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), hierna omschreven als sociale kredietvennootschappen (SKV's), hebben ervoor geopteerd om hun portefeuilles hypothecaire kredieten te financieren middels effectisering, via de daartoe opgerichte openbare vennootschap voor belegging in schuldvorderingen EVE – Eerste Vlaamse Effectisering N.V.

Om hun erkenning te krijgen en te behouden, dienen de SKV's te voldoen aan een aantal voorwaarden, nader bepaald in artikel 5 van het BVR d.d. 24 juli 1997 betreffende de erkenningvoorwaarden waaraan privaatrechterlijke kredietinstellingen moeten voldoen om sociale leningen met gewestwaarborg toe te staan voor het bouwen, kopen of verbouwen van sociale woningen. De VHM is belast met het verdere toezicht over de naleving van deze voorwaarden.

Daarnaast bepaalt het BVR d.d. 8 december 2000 houdende de voorwaarden waaronder kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet erkend kunnen worden door de Vlaamse regering dat, bij wijze van overgangsmaatregel, alle op dat ogenblik nog door de ASLK (thans Fortis Bank) erkende kredietvennootschappen (EKV's) voor een eerste periode van 1 januari 2001 tot en met 30 juni 2001 door de Vlaamse regering worden erkend (artikel 3 § 3). In het BVR d.d. 8 juni 2001 werd deze termijn verlengd tot 31 december 2002 (artikel 1).

De voorwaarden waaraan EKV's dienen te voldoen, worden omschreven in artikel 5 van het BVR d.d. 8 december 2000. Het toezicht wordt in dit geval toebedeeld aan het Vlaams Gewest. De financiering daarentegen wordt opengesteld voor alle gegadigden.

De administratie schreef medio 2002 een studieopdracht uit ten einde een aantal regelingen te kunnen treffen die betrekking hebben op de kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet.

Een eerste te onderzoeken punt betreft de maximale verkoopwaarde voor de sociale woningen waarop de sociale leningen van deze kredietvennootschappen betrekking hebben. Voor het jaar 2002 bedroeg die 102.000 euro. Onderzoek diende aan te tonen of dit bedrag en de formule waarop het jaarlijks diende berekend te worden, nog voldoende actueel was. Dit deel van de studie is reeds afgerond. In het BVR, dat op 19/07/2002 principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse regering, werd een nieuwe berekeningsgrond en een gewijzigde actuele verkoopwaarde opgenomen.

Bij elke verrichting (aankoop, nieuwbouw of renovatie) spelen andere beïnvloedende factoren een rol in de kostprijs. Daarom werd de bestaande formule voor het vaststellen van de maximum verkoopwaarde omgevormd in een dynamische formule, waarin elke verrichting afzonderlijk de voornaamste variabelen worden weerhouden. Er wordt ook een onderscheid gemaakt tussen woonhuizen en appartementen aangezien er een substantieel verschil bestaat tussen de kostprijs en de evolutie hierin van beide.

Voor 2002 zullen in dat verband de volgende maxima kunnen gelden voor kredietvennootschappen

- voor nieuwbouwhuizen: €123.000,-
- voor nieuwbouwapartementen: €98.000,-
- voor bestaande woonhuizen: €119.000,-
- voor bestaande appartementen: €122.000,-

Te verhogen met 5% per kind ten laste.

Het gaat hier om nieuwe maxima die optimaal afgesteld zijn op de invloed van economische en maatschappelijke factoren, op de verkoopwaarde van woningen, en die een perfecte invulling geven aan waarde van een sociale woning. Dankzij een jaarlijkse aanpassingsmogelijkheid zal dit ook in de toekomst het geval blijven, en kunnen woonbehoeftige gezinnen dus blijvend een beroep doen op de sociale leningen voor de aankoop, renovatie of bouw van hun bescheiden woning.

In een tweede luik dient onderzoek verricht te worden naar de wijze van financiering die dus verschilt bij de kredietvennootschappen die ressorteren onder de VHM en de kredietvennootschappen die voorlopig erkend zijn door de Vlaamse regering.

Vermits de erkenningvoorwaarden die in het besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2000 werden opgenomen slechts voorlopig zijn, dient de definitieve erkenningstructuur nog verder uitgewerkt te worden.

Ook met betrekking tot het toezicht dient uitsluitel gegeven te worden over de toezichtstructuur en de implementatie ervan.

### **2.3.2.3. Het stimuleren van bewoners van sociale woningen om de eigen sociale huurwoningen te kopen**

Zoals reeds in het luik “verhoging van het aanbod van woningen” aangehaald, is het mijn bedoeling om de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurders verder te zetten en te stimuleren. Dit leidt in eerste instantie tot responsabilisering en verzelfstandiging van de bewoners. Deze responsabilisering en verzelfstandiging blijft niet beperkt tot de eigen woning, maar kan afstralen op de hele buurt en zo een katalysator zijn voor de leefbaarheid ervan. De hierdoor gecreëerde sociale mix tussen huurders en eigenaars geeft immers een nieuwe invulling aan de sociale woonwijk. De opbrengst van de verkoop van huurwoningen kan aangewend worden voor renovatie, voor sociale huurwoningen, waardoor opnieuw meer leefbare omgevingen en buurten worden ontwikkeld.

Uiteraard zal het aanmoedigen van de aankoop van sociale huurwoningen door de huurders enkel gerealiseerd kunnen worden onder bepaalde voorwaarden. Het aanmoedigen van aankoop doet immers niets af aan de intentie van de regering om tegen het einde van de legislatuur 15.000 bijkomende woningen te creëren, zoals ook bevestigd in de regeringsverklaring van de minister-president. Bovendien zal dit aanmoedigingsbeleid gepaard moeten gaan met structurele ingrepen ten aanzien van de sociale huisvesting binnen steden, omdat in de steden de sociale huurders sowieso al minder koopkrachtig zijn dan in de landelijkere gebieden.

Dit neemt niet weg dat ook blijvende aandacht moet gaan naar de inspanningen die geleverd worden in het kader van de sociale koopwoningen, in het bijzonder binnen een markt van stijgende constructiekosten en hoge – weliswaar nu gestabiliseerde - grondprijzen. Waar koopwoningen zich eerder richten naar de bovengroep van de woonsociale gerechtigden, zorgen zij toch ook mee voor de broodnodige maatschappelijke mix. Hierbij mag niet uit het oog verloren worden dat ook voor velen uit deze groep een bijzondere sociale lening een voorwaarde tot verwerving blijft.

2.3. Het ondersteunen van particulieren In K EURO (begroting 2002)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1202	Lasten van het Vlaams Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	1.356	0	0	0	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	1.041	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	609	0	0	0	0
3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het woningfonds van de bond der kinderrijke gezinnen en door het Vlaamse Woningfonds van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het gewest valt	37.027	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur-en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.490	0	0	0	0
3404	Huurvermindering	5.000	0	0	0	0
5304	Premies en tegemoetkomingen met toepassing van de reglementering inzake het saneren van een woning, alsook de stads-en dorpsvernieuwingspremie, de aanpassingspremie en de verbeteringspremie (pro memorie)	0	0	0	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering van de aanpassing van een woning	0	0	0	0	0
9932	Machtiging VWF	0	0	0	0	136.341

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

De hierboven aangehaalde beleidsinitiatieven en uitvoeringen in het kader van de reeds behandelde uitdagingen, nemen niet weg dat een groot aantal minderbevoegden aangewezen zijn en zullen blijven op de privé-huurmarkt.

Vanuit de visie dat huisvesting in Vlaanderen zal tot stand komen binnen een algemeen woonbeleid dat het kader vormt voor alle partners die invulling geven aan het grondwettelijk verankerd woonrecht, heeft de private huurmarkt een belangrijke rol te vervullen.

Voornamelijk in het kader van de sociale huisvesting zijn de erkende huurdiensten - sociale verhuurkantoren en huurdersbonden - organisaties die specifiek actief zijn op de private huurwoningmarkt, met het oog op de verbetering van de woonsituatie van de private huurders.

Mede vanuit de ervaring opgedaan bij de verdere uitwerking en implementatie van de PPS, zoals hierboven aangehaald moet de private huurwoningmarkt verder betrokken worden bij de sociale huisvesting en hiertoe de nodige stimulerende instrumenten ontwikkeld worden binnen de budgettaire mogelijkheden.

### **2.4.1. Sociale verhuurkantoren en renovatieprogramma**

In 2002 werden tot op heden drie sociale verhuurkantoren erkend door het Vlaamse gewest en werden aan drie bijkomende sociale verhuurkantoren (SVK's) subsidies toegekend voor de personeels- en werkingskosten. Daarnaast zijn nog verschillende aanvraagdossiers in behandeling. In Vlaanderen zijn per 1 september 2002 in totaal 35 SVK's erkend, waarvan er 19 gesubsidieerd worden. Daarnaast zijn nog ruim 50 niet-erkende en opstartende SVK's actief. De sociale verhuurkantoren beheren in totaal ruim 2.780 woningen (dd 31/12/2001), in vergelijking met 2.200 woningen eind 2000. Dit is een nog relatief beperkt aanbod, evenwel vormt het een belangrijke en - omwille van een aantal specifieke kenmerken - complementaire aanvulling van het aanbod van sociale huurwoningen voor de woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden in Vlaanderen.

De sociale verhuurkantoren zijn sinds 1 januari erkend als initiatiefnemer in het kader van de bestaande subsidies voor renovatieprojecten. Hierdoor kunnen zij beroep doen op financiële ondersteuning om hun renovatieactiviteiten uit te breiden en bij te dragen aan de verbetering van de woningkwaliteit van de private huurwoningen in Vlaanderen. Deze mogelijkheid kent evenwel nog slechts een beperkt succes, onder meer omwille van de kleinschaligheid van de werkingen van de sociale verhuurkantoren. Er zal in overleg met de sector, worden nagegaan welke mogelijke maatregelen genomen kunnen worden om renovatieactiviteiten van de SVK's op een aangepaste wijze te ondersteunen.

Met het oog op het uitbreiden van de werking van de sociale verhuurkantoren en de vereenvoudiging en verduidelijking van de regelgeving wordt een ontwerp tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 21 oktober 1997 m.b.t. de sociale verhuurkantoren voorbereid. Belangrijke aandachtspunten zijn onder andere het stimuleren van de uitbreiding van het beheerde patrimonium via een koppeling tussen het aantal woningen en de middelen, alsook o.m. de effectieve betrokkenheid van lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

### **2.4.2. Huurdersbonden**

In Vlaanderen zijn 5 provinciale en 2 regionale huurdersbonden actief. Zij verzorgen spreekuren, waar de huurder of kandidaat-huurder voor huurinformatie of -advies terecht kan, in 28 gemeenten en steden in Vlaanderen. De huurdersbonden telden eind 2001 in totaal 14.013 individuele leden en 336 collectieve leden (i.c. diensten en organisaties), dit is een stijging van respectievelijk 7 en 6 % t.o.v. eind 2000. Hieruit blijkt onder meer de bestaande behoefte aan duidelijke informatie en ondersteuning inzake de complexe huurwetgeving. Een vlotte toegankelijkheid en bereikbaarheid van de dienstverlening van de huurdersbonden is evenwel nog niet voor alle huurders een feit. Naast het feit dat de huurdersbonden in een aantal regio's in Vlaanderen nog geen spreekuren kunnen verzorgen, blijkt onder meer uit de registratiegegevens dat men name het bereiken van lager opgeleiden een aandachtspunt dient te blijven.

In nauw overleg met de sector wordt momenteel gewerkt aan een ontwerp tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum.



### 2.4.3. Samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdersbonden en sociale verhuurkantoren

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen is de erkende samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdersbonden en sociale verhuurkantoren. Zij staat in voor de ondersteuning, begeleiding, vertegenwoordiging en de vragen- en klachtenbehandeling van de erkende sociale verhuurkantoren en huurdersbonden in Vlaanderen. De bestaande regelgevingen m.b.t. de samenwerkings- en overlegstructuur wordt eveneens onderzocht om te komen tot één ontwerpbesluit in uitvoering van de Vlaamse wooncode. Centraal staat hier de afbakening van de rol en opdrachten van de samenwerkings- en overlegstructuur en het hieraan gekoppelde werkingskader.

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen is, in samenwerking met de huurdersbonden, gestart met een project dat de positie en situatie van de huurder in het kader van de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse wooncode in kaart dient te brengen. Dit vormt een interessante aanvulling op de afgeronde evaluatie van deze beleidsinstrumenten en zal meer duidelijkheid verschaffen over de effecten van deze procedures op de woonsituatie van de betrokken huurders. De resultaten van dit project worden tegen begin 2003 verwacht en zullen bijdragen tot de effectiviteit van deze instrumenten voor de betrokken huurders in het kader van de kwaliteitsverbetering.

2.4. Het inschakelen van de private huurmarkt In K. EURO						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	1.040	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	609	0	0	0	0
3361	Subsidie aan huurorganisaties (art. 56,57 decreet 15.07.1997)	798	0	0	0	0
3362	Subsidies voor personeels-en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	1.659	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.490	0	0	0	0

### 2.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen

Zoals reeds meermaals geschetst, vertrek ik van een inclusief, geïntegreerd woonbeleid. Hierbij kan het niet de bedoeling zijn dat dit woonbeleid via financiële steun voor wonen algemene bestedingsproblemen van lage inkomensgroepen gaat oplossen. Dit dient immers te gebeuren via een algemeen inkomens- en tewerkstellingsbeleid.

Toch zijn er bepaalde mensen die bijzondere aandacht vragen vanuit hun specifieke behoeften. Mijn betrachting hierbij gaat uit naar het wegwerken van de discriminatoire factoren zodat deze mensen zoveel mogelijk kunnen aansluiten bij het algemene beleid zodat het risico op de armoedeval verdwijnt. Het zeer zwaar subsidiëren van lage inkomensgroepen kan ertoe leiden dat voor deze gezinnen de stimulans ontbreekt om via de arbeidsmarkt het inkomen te verhogen. Met de zware subsidiëring krijgen mensen ook het signaal dat de overheid wel voor hen zal instaan, welke beslissing zij ook nemen. Ze zullen

zich daarbij vaak niet bewust zijn van de solidariteit die zij op deze manier ontvangen van medeburgers.

### **2.5.1. VHM-denktank vond de samenwerking tussen welzijn en sociale huisvesting**

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen worden de laatste tijd steeds meer geconfronteerd met voorstellen tot samenwerkingsprojecten met allerlei welzijnsinstellingen. Uit de praktijk blijkt dat deze samenwerkingsprojecten vaak spaak lopen op een aantal steeds terugkerende knelpunten. Voor sommige daarvan zullen reglementaire wijzigingen noodzakelijk zijn. Andere knelpunten kunnen allicht opgelost worden door gezamenlijk te beraadslagen en afspraken te maken. Met het oog daarop heeft de VHM een denktank rond "samenwerkingsprojecten" opgezet. Deze denktank heeft de bedoeling te zoeken naar pragmatische oplossingen voor de problemen die zich daarbij aandienen. De denktank wil daarbij zoveel mogelijk zoeken naar win-win situaties voor beide sectoren.

De denktank bestaat uit mensen die actief zijn binnen de domeinen welzijn en huisvesting.

Voorlopig is er via diverse kanalen een ophijsting van de knelpunten die samenwerking verhinderen, opgemaakt.

In een volgende fase zal er zowel vanuit de VHM en de administratie, de welzijnssector en vanwege de SHM's gewerkt worden aan voorstellen om de knelpunten weg te werken. Dit moet uiteindelijk leiden tot een gemeenschappelijk standpunt.

Samen met de Vlaams minister bevoegd voor Welzijn zal ik een beleidsplan opstellen tot gestructureerde samenwerking tussen de beleidsdomeinen Welzijn en Wonen, en dit aangestuurd vanuit het lokaal beleidsniveau.

### **2.5.2. Ouderen**

De effectieve samenwerking en afstemming tussen de bevoegdheden welzijn en huisvesting zal vooral op lokaal niveau ingevuld moeten worden bij het ontwikkelen van concrete initiatieven voor ouderen. Het is met name van belang dat de woon- en zorgcomponent elkaar complementeren. Op Vlaams niveau dient evenwel een éénduidig ondersteunend kader te worden uitgewerkt om deze lokale samenwerking mogelijk te maken en te stimuleren. Een voorbeeld van geïntegreerd beleid is de zogenaamde 'woonzorgzone', waarbij de woon- en de zorgcomponent in een bepaalde wijk of buurt op elkaar worden afgestemd. Een woonzorgzone is een gewone wijk of buurt, waar evenwel de nodige zorgvoorzieningen voorhanden zijn, gecombineerd met een bepaald aanbod aan aangepaste woningen en een toegankelijke woonomgeving. Hierdoor zijn mensen die op een bepaald moment zorgbehoevend worden, niet verplicht om te verhuizen naar een specifieke en vaak kostelijke zorginstelling.

In de praktijk werden er reeds proefprojecten opgestart door 5 SHM's. Deze projecten stellen technische bouwaanpassingen voor die voor alle leeftijdsgroepen een meerwaarde opleveren aangezien de doelgroep 'ouderen' moeilijk onder één noemer te vatten is en het tevens de wens is van vele ouderen om zo lang mogelijk in de vertrouwde woning te blijven wonen. Deze voorstellen werden gebaseerd op de ontwerp-gids "Levenslang Wonen". De evaluatie van de voorgestelde technische voorzieningen, gelinkt aan de eventuele meerprijs van deze realisaties, zal worden opgesteld. Indien deze realisaties een nuttige en duurzame meerwaarde bevestigen kunnen deze aanbevelingen opgenomen worden in de VHM-bouwnormen. Voor de eventuele huidige meerkost, resulterend in flexibeler en levensbestendig aangepast wonen - een winst op termijn - zou deze kunnen gecompenseerd worden door een vorm van subsidiering.

De afwerking van voormelde bouwprojecten wordt voorzien tegen eind 2003, waarna de resultaten worden bekend gemaakt.

### 2.5.3. Permanente campingbewoners

De permanente bewoning op campings is in vergelijking met eind 2000 verder afgenomen, al is er wel sprake van een vertraging in deze dalende tendens. Begin 2002 betreft het nog ruim 1.100 gezinnen die gedomicilieerd zijn op een camping in Vlaanderen (met grootste concentraties in Antwerpen, West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen).

Om te komen tot een structurele en sociaal aanvaardbare afbouw van deze permanente campingbewoning tegen de vooropgestelde datum van eind 2005, zal ik nagaan wat de mogelijkheden zijn om rechtstreeks met de betrokkenen op beleidsniveau rond de tafel te gaan zitten om bijkomende maatregelen uit te werken. Ik denk hierbij onder meer aan het voorzien van de nodige begeleiding naar maat - in ruime zin - van de permanente campingbewoners bij het zoeken naar een structurele huisvestingsoplossing. De in 1998 opgerichte Interdisciplinaire Technische Werkgroep vormt in principe een geschikt forum om deze thematiek verder op te volgen, te bespreken en gezamenlijke voorstellen te doen aan de Vlaamse regering.

### 2.5.4. Woonwagenbewoners

In uitvoering van de beslissing van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 om het wonen in een woonwagen op een daarvoor bestemd terrein op te nemen in de Vlaamse wooncode als volwaardige woonvorm, heeft overleg plaats gevonden met het kabinet welzijn en de Vlaamse Woonwagencommissie. Zonder het uitgangspunt ter discussie te willen stellen, blijkt evenwel dat de opname van de woonwagenbewoners in de Vlaamse wooncode een aantal implicaties heeft naar die specifieke woonvorm. Er dient dan ook verder onderzocht hoe aan deze beslissing invulling gegeven kan worden, zonder de eigenheid van het wonen in een woonwagen in het gedrang te brengen. Hiertoe zal verder overleg met de betrokken beleidsdomeinen en actoren worden gevoerd.

In het subsidiebesluit voor woonwagenterreinen is opgenomen dat naast de lokale overheden ook de sociale huisvestingsmaatschappijen initiatieven kunnen ontwikkelen. De sociale huisvestingsmaatschappijen zullen gesensibiliseerd worden om hun rol in deze problematiek optimaal te vervullen. Hierbij wordt er vooral gedacht aan het bouwen van sanitaire infrastructuur op de woonwagenterreinen. Deze problematiek kan ook moeilijk los gezien worden van de andere initiatieven op het raakvlak tussen wonen en welzijn.

2.5. selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen in K. EURO (begroting 2002)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de Huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.352	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	1.041	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	609	0	0	0	0

3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.490	0	0	0	0
------	--	-------	---	---	---	---

## 2.6. Vlaamse Rand

### 2.6.1. algemeen

Aan de uitdagingen van het huisvestingsbeleid in de Vlaamse rand in zijn geheel, wordt door een vijftig instrumenten tegemoetgekomen; namelijk:

1. de activiteiten van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waarbij het gaat over investeringsprogramma's via lokale sociale huisvestingsmaatschappijen alsook de bijzondere sociale leningen aan particulieren
2. de activiteiten in het kader van de projectsubsiëring
3. de activiteiten van Vlabinvest
4. de activiteiten van het Vlaams Woningfonds
5. de tegemoetkomingen aan particulieren

Deze werden eerder in de commissie voor Brussel en de Vlaamse Rand door mij toegelicht. Ook heb ik gesteld dat alleen door de stadsvlucht tegen te gaan en wonen in Brussel aantrekkelijker te maken, de druk op de Vlaamse rand zal kunnen afnemen.

Ook moeten er meer actoren worden ingeschakeld, met als hoofddoelstelling meer sociale huurwoningen. Nu is dit in de Vlaamse Rand nog een extra handicap, zeker in de Vlabinvest-gemeenten en 6 van die gemeenten in het bijzonder.

In het kader van het algemeen probleem inzake de verwerving van grond omwille van de schaarste aan beschikbare grond en uiteraard ook de zeer hoge prijs, werd in de commissie het voorstel geopperd om via de woningen in de dorpskernen in de Vlaamse Rand rond Brussel een extra bouwlaag toe te voegen.

Ik steun dit idee en heb aan de verantwoordelijke van de provincie Vlaams-Brabant in het kader van de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan verzocht deze zienswijze in overweging te nemen en hierover verder van gedachte te wisselen.

### 2.6.2. Vlabinvest

Vlabinvest, of voluit het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, werd opgericht bij Decreet van 25 juni 1992 en heeft als opdracht het voeren van een grondbeleid en de realisatie van woonprojecten met een sociaal karakter in de gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant, met als doel de lokale bevolking kansen te bieden om in de rand rond Brussel te blijven wonen. Het operationeel plan en de uitvoering ervan dateren van 1993-1994; de eerste projecten op het terrein werden gerealiseerd in 1996.

Vlabinvest kan voor het vervullen van haar taak zelf overgaan tot de realisatie van huisvestingsprojecten of kan huisvestingsprojecten van welbepaalde andere initiatiefnemers medefinancieren.

In de begroting van 1992 werd een vastleggingsmachtiging van 24.789.352,48 EUR ter financiering van het investeringsfonds opgenomen. Op 1 januari 2002 bedroeg het beschikbare saldo 10.225.076,07 EUR.

De huisvestingsprojecten richten zich tot de specifieke doelgroep van Vlabinvest, gekenmerkt door inkomens- en eigendomsvoorwaarden en een sociale en lokale verbondenheid met het Vlabinvest werk- of herkomstgebied. In 1994 legde de Vlaamse regering de afbakening van het werk- en herkomstgebied vast aan de hand van een aantal criteria zoals hoogte en evolutie van de grondprijzen, migraties en aanwezigheid van

vreemde nationaliteiten (vooral EU-burgers). Het werkgebied omvat de zes faciliteitengemeenten rond Brussel en de gemeenten Overijse, Hoeilaart en Tervuren. Het herkomstgebied omvat alle Vlaamse gemeenten die grenzen aan het Brussels hoofdstedelijk gewest of aan het werkgebied.

Vlabinvest beschikt zelf niet over diensten of personeel. Door de Vlaamse regering werd in 1994 beslist om voor de administratieve ondersteuning van Vlabinvest een beroep te doen op de GOM Vlaams-Brabant. In 2000 duidde de Vlaamse regering de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij aan als projectbeheerder. Bij de verdere ontwikkeling van het Vlabinvest-programma bleek immers dat de VHM en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in een aantal dossiers een steeds meer bepalende rol gingen spelen, en dat hun respectievelijke opdrachten hetzij heel wat overeenkomsten omvatten, hetzij van aanvullende aard zijn.

Momenteel omvat het Vlabinvest-patrimonium<sup>1</sup> 62 woonegelegenheden voor verkoop (34 appartementen en 28 woningen) en 236 woonegelegenheden voor verhuring (138 appartementen en 98 woningen) en 12 percelen bestemd voor erfpacht.

aantal woonegelegenheden / jaar 2

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
–	–	13	42	6	70	6	48	49	45

Ondanks de terughoudendheid van de lokale besturen, met name in de faciliteitengemeenten, naast de hoger vermelde schaarste aan gronden en bijgevolg de hoge grondprijzen, blijft Vlabinvest inspanningen leveren om te zorgen voor een duurzaam aanbod aan woonegelegenheden.

Het voorbije jaar stelde de projectbeheerder concrete beleidsopties voor om de slagkracht van het fonds – in het bijzonder inzake verwerving van gronden en panden en de daaruit voortvloeiende mogelijkheden tot realisatie van koop- en huurwoningen en erfpachtprojecten – te optimaliseren en te vergroten.

Tevens werd door de projectbeheerder een voorstel geformuleerd inzake de uitbreiding van het werkgebied. Een voorafgaande studie betreffende de Vlaamse rand werd samen met de Administratie Planning & Statistiek van het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap uitgewerkt. Aan de hand van deze studie werd vastgesteld dat een ruimere gebiedsomschrijving verantwoord en aangewezen is.

Vlabinvest draagt met haar woonprojecten bij tot de acties die de Vlaamse regering onderneemt ter bestrijding van de sociale verdringing in de Vlaamse rand rond Brussel.

Dank zij de voorgestelde beleidsopties zal Vlabinvest deze acties intensiever en uitgebreider kunnen ondersteunen.

Op mijn voorstel heeft de Vlaamse regering beslist om een externe doorlichting van de werking van Vlabinvest te laten doorvoeren. Op basis van de resultaten van deze doorlichting zal een inhoudelijke beslissing worden genomen over de verdere toekomst van Vlabinvest.

<sup>1</sup> Deze cijfers omvatten eveneens de prognoses voor 2002 en 2003.

<sup>2</sup> De vermelde jaartallen zijn die van het jaar van vastlegging. De eigenlijke uitvoeringsfase van een project neemt gemiddeld 18 tot 24 maanden in beslag.

2.6. Vlaamse rand (begroting 2002)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1205 (PR 6240)	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	1.041	0	0
1220 (PR 6240)	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	609	0	0	0	0
3102 (PR 6240)	Dotatie aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor het voeren van grondbeleid in de Vlaamse rand rond Brussel (pro memorie)	0	0	0	0	0
6111 (PR 6260)	Dotatie aan het investeringsfonds voor grond-en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (pro memorie)	0	0	0	0	0
9901 (PR 6260)	Vastleggingsmachtiging Vlabinvest (pro memorie)	0	0	0	0	0

### 3. INTERNATIONALE SAMENWERKING

In het kader van de directe samenwerking tussen Vlaanderen en Zuid-Afrika werd begin 2002 vanuit huisvesting deelgenomen aan de identificatiezending voor nieuwe projectvoorstellen. Er werden twee interessante projectvoorstellen m.b.t. het beleidsdomein huisvesting geïdentificeerd. Een eerste project betreft de realisatie van ongeveer 500 sociale woningen voor lage inkomensgroepen in de regio Durban, Kwazulu Natal. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar opleiding van de bewoners inzake hun rechten en plichten, naar het aanwenden van energiezuinige en duurzame bouwtechnieken en naar de ontwikkeling van 'good practices' op het vlak van het beheer. Dit project zal gefinancierd worden via budget huisvesting. Een tweede voorstel heeft betrekking op het uitbouwen op gemeentelijk niveau van een huisvestingscomponent. Hierbij gaat zowel aandacht naar beschikbaarheid en opleiding van personeel als naar de uitbouw van de nodige (informatica) infrastructuur. Dit project wordt gefinancierd via het budget ontwikkelingssamenwerking.

Begin juni ll. werden deze projectvoorstellen tijdens de formuleringsworkshops in Zuid-Afrika besproken en verder uitgewerkt aan de hand van de 'Project Cyclus Management' methode (PCM). De businessplannen van beide projectvoorstellen werden recent ingediend en zullen worden geëvalueerd, in samenwerking met de Vlaamse Vereniging voor Ontwikkeling en Technische Bijstand (VVOB). Nadat nog een aantal procedurele stappen zijn doorlopen kunnen de projecten in principe tegen eind 2002 van start gaan.

Het huisvestingsproject in de Autonome Palestijnse Gebieden is in een afrondingsfase. De uitvoering heeft enige vertraging opgelopen, omwille van de zeer moeilijke omstandigheden waarin de werkzaamheden dienden te worden uitgevoerd. In totaal zullen ongeveer 180 particuliere woningen zijn hersteld, gaande van beperkte herstellingen tot uitgebreide renovaties, in drie verschillende locaties (Beit Jala, Beit Sahour en Rafad-Gaza).

Naast de projecten in Zuid-Afrika en in de Autonome Palestijnse Gebieden wordt vanuit huisvesting de realisatie van twee gezinswoningen en speelinfrastructuur in het zuiden van Marokko gefinancierd. Deze ondersteuning verloopt via een Belgische vzw - een samenwerkingsverband van personen van Marokkaanse afkomst en Vlamingen - in samenwerking met een Marokkaanse partner ter plaatse. De constructie van de nieuwe infrastructuur kadert in een ruimere hervorming van de werking van een weeshuis in Taroudant, Marokko. De effectieve constructie is recent van start gegaan en de oplevering is voorzien in het voorjaar 2003.

3. Internationale contacten						
In K. EURO (begroting 2002)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met begrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	1.764	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	1.899	848	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	609	0	0	0	0

## 4. UITDOVENDE STELSLS

Eenzijds naar volledigheid wat de verwijzingen naar de administratieve begroting betreft, alsook anderzijds teneinde weer te geven dat deze kredieten heel wat beperkingen inhouden naar een toekomstig te voeren beleid, zijn hierna binnen het programma "Huisvesting", de uitdovende stelsels opgegeven (vaak over een lange periode gespreid).

4. Uitdovende stelsels In K. EURO (begroting 2002)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
3102	Dotatie aan VHM voor het voor het voeren van grondbeleid in de Vlaamse Rand rond Brussel	0	0	0	0	0
3103	Dotatie aan de VHM met betrekking tot de eigendomssector: bijdrage van het Vlaams Gewest voor de realisatie van de investeringen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen	0	0	13	0	0
3104	Dotatie aan de VHM met betrekking tot de Huurwoningen: bijdrage van het Vlaams Gewest voor de realisatie van de investeringen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen	0	0	166	0	0
3122	Dotatie aan de Limburgse reconversiemaatschappij als rechtsopvolger van het Limburgfonds	10.551	0	0	0	0
3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het Vlaams Woningfonds van de grote gezinnen en aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale Huisvestingmaatschappijen ten behoeve van de mindergoede gezinnen	0	0	496	0	0
3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het Vlaams Woningfonds en erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de Sociale Huisvesting	0	0	2.996	0	0
4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvestingurgentieprogramma	37.045	0	0	0	0
5101	Subsidies voor verwerving en sloping met toepassing van artikel 94 en artikel 95 van de huisvestingscode met inbegrip van de annuïteiten verschuldigd aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij met toepassing van art.66 van de Huisvestingscode	0	0	70	0	0



5102	Subsidies voor saneringswerkzaamheden met toepassing van artikel 94 van de Huisvestingscode	0	0	0	0	0
5106	Subsidies ter uitvoering van de Huisvestingscode	0	0	0	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van een woning	0	0	0	0	0
5306	Betaling van het aandeel inde financiële lasten van gezinnen naar aanleiding van het bouwen, het kopen, het aanpassen of het saneren van een woning	0	3.258	9.463	0	0
6101	Dotatie aan het Limburgfonds	11.207	0	0	0	0
6362	Investeringsuitgaven i.v.m. de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, OCMW's, de VHM of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van de grote agglomeraties Antwerpen en Gent (art. 22, 1 <sup>ste</sup> lid 4°, B.v.r. 19.12.1996)	0	0	1.950	0	0
6363	Investeringsuitgaven i.v.m. de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, OCMW's, de VHM of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van woonzones met uitzondering van Antwerpen en Gent (art.22, 1 <sup>ste</sup> lid, 4°, B.V.R. 19.12.1996)	0	0	3.366	0	0
6364	Subsidies in de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	0	33.200	0	0
6365	Subsidies buiten de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	0	53.400	0	0
9931	Gespreide machtiging eenmalig urgentieprogramma (aanrekening op norm)	0	0	0	0	34.705

## 5. ONDERZOEK

Het voeren van een onderbouwd en geobjectiveerd Vlaams woonbeleid en de degelijke opvolging en evaluatie van het beleid, vergen de beschikbaarheid van relevante en recente wetenschappelijke data en informatie. Pertinente vragen over effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid van het gevoerde of te voeren beleid kunnen immers niet adequaat beantwoord worden, zonder te kunnen steunen op objectieve en recente gegevens over de Vlaamse woningmarkt, de woningen en de bewoners. Daarnaast is er op regelmatige basis behoefte aan beperkte beleidsgerichte onderzoeken die een antwoord formuleren op specifieke beleidsvraagstukken of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen. Binnen de afdeling Woonbeleid is een Cel Onderzoek in oprichting, die enerzijds in staat voor de uitbesteding, opvolging en beleidsvertaling van wetenschappelijk onderzoek en anderzijds een huisvestingsdatabank uitbouwt om de verzamelde en ontwikkelde statistische gegevens te centraliseren, toegankelijk te maken en beschikbaar te stellen voor het beleid en de sector.

In de loop van 2002 werden 4 beleidsgerichte kortlopende onderzoeksprojecten uitbesteed:

- Voorwaarden voor een geïntegreerd woonbeleid: inventaris regelgeving en knelpunten huisvesting - welzijn;
- Ondersteuning van particulieren: uitwerking van een concreet voorstel voor een eenvoudig Vlaams stelsel ter ondersteuning van verwerving en behoud;
- Actoren op de sociale huisvestingsmarkt: voorwaarden voor responsabilisering van de lokale initiatiefnemers inzake sociale huisvesting;
- Actoren op de sociale huisvestingsmarkt: analyse van de werking van kredietvennootschappen.

De eindrapporten van deze onderzoeksopdrachten zijn ondertussen ingediend en de beleidsgerichte resultaten en aanbevelingen worden momenteel onderzocht op hun haalbaarheid.

Daarnaast werd recent zoals reeds aangehaald een onderzoeksopdracht gegund met het oog op het in kaart brengen van de onbebouwde ruimte gelegen in woongebied in Vlaanderen. Dit onderzoek dient te resulteren in een digitale basiskaart van Vlaanderen, die bevraagd kan worden naar beschikbare gronden gelegen in woongebied met vermelding van een aantal karakteristieken (o.a. oppervlakte, ligging in BPA, ligging in bijzonder gebied). Het eindresultaat van dit onderzoek wordt verwacht tegen midden 2003.

Tenslotte is de procedure gestart voor de aanbesteding van een grootschalige onderzoeksopdracht i.v.m. wonen in Vlaanderen. Het betreft de uitbouw van een onderzoekscentrum wonen in Vlaanderen, dat voor een periode van 3 jaar instaat voor de invulling van de onderzoeksbehoefte in functie van het Vlaams woonbeleid, met als centrale thema 'de Vlaamse woonconsument'. Enerzijds dienen een drietal grootschalige onderzoeken te worden uitgevoerd - woningkwaliteitsonderzoek, woningbehoefteonderzoek en woonwensenonderzoek - waardoor basisgegevens over de woningen, de bewoners en de woningmarkt beschikbaar worden. Anderzijds zal het onderzoekscentrum moeten instaan voor de uitvoering van een aantal beperktere onderzoeksopdrachten en ad hoc dienstverlening.

<b>5. Onderzoek</b>						
<b>BA</b>	<b>TEKST</b>	<b>NGK</b>	<b>GVK</b>	<b>GOK</b>	<b>VRK</b>	<b>MAC</b>
<b>1205</b>	uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein huisvesting	<b>0</b>	<b>1.899</b>	<b>1.041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## BIJLAGE 1 : OVERZICHT UITVOERING BELEIDSNOTA WOONBELEID 1999-2004

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de stand van de uitvoering van de beleidsnota Vlaams woonbeleid 1999-2004 in september 2001. In de linkerkolom staan de beleidsintenties, zoals vermeld in de beleidsnota (en het regeerakkoord), de rechterkolom geeft een summier stand van uitvoering.

### 1. 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>• 15.000 bijkomende huurwoningen realiseren tegen 2004</li>   <li>• Procedures sociale huisvesting vereenvoudigen</li>   <li>• Een vernieuwd grond-en pandenbeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De audit is doorgevoerd. Een aantal actiepunten met betrekking tot de remediëring zijn reeds uitgevoerd. De grote structurele problemen kunnen niet losgekoppeld worden van de reorganisatie op bestuurlijk vlak. Deze actiepunten zullen dus op het platform van BBB bediscussieerd worden</li>   <li>• De nieuwe structuur voor het beleidsdomein Ruimte, Wonen, Onroerend Erfgoed werd door de Vlaamse regering op 5/7/2002 en 19/7/2002 goedgekeurd.</li>   <li>• Begroting 2002 houdt verhoogde IP VHM mho realisatie van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen aan.</li> <li>• Niveau 2001 aangehouden voor sociale koopwoningen in de centra van steden en gemeenten</li> <li>• Oprichting cel "programmacoördinatie 15.000" afgerond, met als specifieke taken programmatie, bewaken en promoten doelstellingen</li> <li>• Eén gezamenlijke programmatie sociale huisvesting</li> <li>• Bijkomende impuls via PPS</li>   <li>• De evaluatie van de subsidiebesluiten en het procedurebesluit m.b.t. sociale woonprojecten, zal leiden tot een bijsturing van de regelgeving en een afstemming op de Vlaamse Wooncode.</li>   <li>• het stelsel van projectsubsidies ondersteunt de verwerving van gronden en verwaarloosde gebouwen in bestaande woonkernen en geeft gunstiger voorwaarden als deze verwervingen gebeuren met uitoefening van het recht van voorkoop.</li> </ul>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• PPS bevorderen in sector sociale huisvesting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De studieopdracht m.b.t. de realisatie van 1500 sociale woningen wordt gegund medio oktober 2002. Het theoretisch luik moet afgerond zijn eind november 2002. De aanbesteding van de woningen moet aanvangen tijdens deze legislatuur. Aansluitend op de regeringsbeslissingen omtrent PPS zijn intussen 2 pilootprojecten opgestart in de provincies Limburg en West-Vlaanderen. Via nauwe samenwerking met de kenniscel: <ul style="list-style-type: none"> <li>- instaan voor de realisatie van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode,</li> <li>- instaan voor de realisatie van het Vlaams beleid inzake huisvesting én ruimtelijke ordening.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefbaarheid wijken: renovatie bestaand patrimonium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De renovatie van sociale woningen wordt ondersteund door de toekenning van subsidies via het stelsel van projectsubsidies en via het investeringsprogramma van de VHM. Door de opmaak van een gezamenlijke lijst zijn deze programma's beter op elkaar afgestemd.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leefbaarheid wijken: meer sociale vermenging; leefbaarheidsplannen; meer bewonersbetrokkenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <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>• Verhogen van de leefbaarheid in al zijn facetten door verdere</li> <li>• Sociale huurders worden gestimuleerd hun sociale woning te kopen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleren via demonstratieprojecten van duurzaam bouwen en renoveren en van kwaliteitsvolle architectuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De begroting 2002 voorziet een budget om voorbeeldprojecten te bevorderen, o.m. m.h.o. duurzaam bouwen</li> <li>• Principes zoals inbreiding, verdichting, kernversterking, ... worden door de werkgroep 'Verdichting' verwerkt in de projecten met een specifieke architecturale meerwaarde</li> </ul>
---	--

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenten ondersteunen bij gebruik instrumenten kwaliteitsbewaking</li> <li>• Subsidiëring kandidaat-investeerders 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>• Vereenvoudiging door afstemming kamerdecreet of diverse heffingsdecreten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer en meer gemeenten gebruiken de instrumenten; in het bijzonder werd de samenwerking met de belangrijkste steden en gemeenten voor de handhavingsacties uitgewerkt.</li> <li>• Fiscale stimuli worden in uitvoering van de begrotingsbeslissingen 2003 uitgewerkt.</li> <li>• Voorstel van wijziging van besluit 35 SVK's zijn erkend; 19 SVK's zijn gesubsidieerd</li> <li>• - Procedurebesluit 25.7.2000 en sociaal huurbesluit (in werking 1.1.2001) onderstrepen belang van bewonersbetrokkenheid</li> <li>• - onderhoud en woonkwaliteit databestand in opgemaakt bij de VHM</li> <li>• Aanpassingen projectsubsidiebesluit , oa in verband met de subsidieberekening in voorbereiding</li> <li>• In voorbereiding</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.</li> <li>• Gratis inkomensverliesverzekering verderzetten en met campagne ondersteunen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>De nieuwbouw-en renovatiepremie wordt niet verlengd aangezien de vooropgestelde verwachtingen niet vervuld werden.</b> Fiscale stimuli komen in de plaats</li> <li>• Dit beleidsinstrument zal zeker verder gezet worden. Hoewel het product globaal gezien positief is, dienen een aantal zaken bijgeschaafd te worden ten einde het instrument te vereenvoudigen en effectiever te maken bij een schadegeval. De informatie- en publiciteitscampagne moet gericht worden gevoerd.</li> <li>• Sociale huurders worden gestimuleerd hun sociale woning aan te kopen</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. Bovendien is de reglementering aangepast zodat sociale verhuurkantoren vanaf 1.1.2001 binnen de bestaande middelen ook aanspraak kunnen maken op projectsubsidies voor renovatie.</li> </ul> <p>In de studie met betrekking tot de realisatie van huurwoningen via PPS wordt onderzocht of de individuele huursubsidie hier kan ingebed worden. Dit neemt niet weg dat het huidige Huursubsidiebesluit blijft bestaan.</p>
---	---

## 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).</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 is in het najaar 2000 van start gegaan (afgerond begin 2003)</li></ul>
--	---





#### IV. Communicatie

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Website</li>   <li>• Campagnes</li>   <li>• Publicaties</li>   <li>• Evenementen</li>   <li>• Algemeen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van een evaluatie in de loop van het eerste jaar dat de site <i>Wonen in Vlaanderen</i> operationeel was, zal deze verder verbeterd worden. Belangrijkst hierbij is de technische verbetering die zal toelaten de site sneller en soepeler te actualiseren.</li>   <li>• Rond aangepaste verzekering tegen inkomensverlies, vernieuwd premiestelsel, Vlaamse rand &amp; Vlabinvest</li>   <li>• Rond vernieuwd sociaal huurbesluit, vernieuwd premiestelsel, kwaliteitsbewaking</li>   <li>• Tentoonstelling rond levenslang wonen, deelname aan Batibouw en regionale beurzen.</li>   <li>• Streven naar een zekere stroomlijning van de communicatie rond huisvesting, door afstemming met de verschillende actoren die hierrond communiceren (VHM, VWF,...)</li> </ul>
--	---

## **BIJLAGE 2 : OVERZICHT RESOLUTIES EN MOTIES IN PARLEMENTAIR JAAR 2001-2002**

In de zittingsperiode 2001-2002 zijn er in het Vlaamse parlement drie met redenen omklede moties, één motie van aanbeveling en één resolutie aangenomen.

### **1. Motie over de aanvullende financiering van subsidiedossiers via het investeringsprogramma voor sociale huisvestingsmaatschappijen met een laag inkomenscoëfficiënt, stuk 993, nr. 2, 30 januari 2002**

De motie vroeg om bij de investeringsprogramma's van de VHM rekening te houden met artikel 29 van de Vlaamse Wooncode en dringend werk te maken van één investeringsprogramma, zowel voor de programma's van de VHM als voor de projectsubsidies die via de administratie worden verleend.

Artikel 29 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de VHM en de SHM's de bevoorrechte uitvoerders zijn van het Vlaamse woonbeleid. Dit principe sluit de andere initiatiefnemers echter niet uit. Het statuut van de initiatiefnemer van projecten maakt geen deel uit van de criteria om de kwaliteit van een project te beoordelen. Voor 2002 is er door de VHM en de administratie een gezamenlijke programmatie opgesteld. In deze programmatie werden de beide subsidiesystemen op elkaar afgestemd.

Verder vraagt de motie om in structurele oplossingen te voorzien voor de financiële situatie van de SHM's met een laag IC zodat die in staat zijn om de nodige investeringen uit te voeren op het vlak van nieuwbouw en renovatie. en tenslotte vraagt de motie om werk te maken van de herstructurering van de SHM's, waarbij onder meer de doelmatigheid van en de controle op de SHM's worden verbeterd.

Teneinde tegemoet te komen voor de financiële situatie van de SHM's met een laag IC is in de begroting 2003 een budget van 6.150.000€ (verhuursubsidie gekoppeld aan tegenprestaties) ingeschreven. In de eerste plaats zal de beoogde maatregel gericht zijn op de stedelijke maatschappijen in Gent en Antwerpen, omdat de problemen zich daar het meest dringend manifesteren.

Tenslotte vraagt de motie om werk te maken van de herstructurering van de SHM's, waarbij onder meer de doelmatigheid van en de controle op de SHM's worden verbeterd.

Er is een speciaal adviseur aangeduid bij de VHM die samen met de administrateur-generaal een managementteam moet vormen. Deze nieuwe leiding zal het beleid inzake huisvesting gestalte geven samen met de voorzitter van de raad van bestuur van de VHM. De aangestelde veranderingsmanager voor het beleidsdomein Ruimte, Wonen en Onroerend erfgoed wordt nauw betrokken om de voorgestelde reorganisatiemaatregelen te conformeren aan de beslissingen in het kader van Beter Bestuurlijk Beleid. Zoals in de beleidsbrief aangehaald onder punt 2.1.5. hervorming van de sector huisvesting is het hierbij van belang een responsabilisering van de sector door te voeren op alle vlakken.

## **2. Motie van aanbeveling tot besluit van het op 13 maart 2002 in plenaire zitting gehouden actualiteitsdebat over de sociale huisvesting in Vlaanderen, stuk 1112, nr. 2, 20 maart 2002**

De motie vraagt om het Vlaamse huisvestingsbeleid verder uit te werken, met rapportering aan het Vlaams Parlement voor de begrotingsbesprekingen in 2003 van een stand van zaken betreffende:

- a) de doelstelling van 15.000 extra sociale huurwoningen;
- b) de uitbreiding van de maatregelen met betrekking tot de renovatie van sociale wooncomplexen;
- c) de aanpassing inzake de berekening van de ondergrens van de sociale huur in het sociaal huurbesluit;
- d) de verbetering van de kwaliteit op en de toegankelijkheid van de private huurmarkt.

Verder vraagt de motie om specifiek met betrekking tot de doelstelling van de 15.000 extra huurwoningen een gedifferentieerd beleid te voeren t.a.v. de stedelijke sociale huisvestingsproblematiek en een koppeling te maken met het stedelijke beleid enerzijds en de ruimtelijke ordening anderzijds.

Tenslotte vraagt de motie om

- a) de huidige subsidiestromen in de sociale huisvesting op elkaar af te stemmen en te herschikken;
- b) de financieringssystemen uit te werken die transparant, compatibel zijn in de huidige systemen;
- c) samenwerking en/of fusies van SHM's te stimuleren;
- d) beheersovereenkomsten met SHM's in te voeren op basis van een lokaal woonbeleid en lokale beleidsvoerders verder te responsabiliseren;
- e) de financierings-, investerings-, controle- en beheersfuncties in de sociale huisvesting vast te leggen, waarbij de rol van de verschillende actoren wordt bepaald, met specifiek aandacht voor de plaats van de VHM en rekening houdenden met het subsidiariteitsbeginsel.

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

## **3. Resolutie betreffende de uitvoering van de Vlaamse Wooncode, stuk 1215, nr. 3, 9 juli 2002**

De resolutie beveelt aan :

- 1) dat bij de besluitvorming de objectieve territoriale selectiviteit, bepaald in artikel 23 van de Vlaamse Wooncode, consequent wordt toegepast en dat de bestaande besluiten die hier niet aan voldoen, zo spoedig mogelijk worden aangepast;
- 2) dat er normen worden uitgewerkt voor het beheer door de VHM van de financiële middelen van de SHM's;
- 3) dat in het kader van Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) er politiek knopen worden doorgehakt zodat de beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en de VHM enerzijds en de beheersovereenkomsten tussen de VHM en de SHM's anderzijds tot stand kunnen komen en dat in afwachting van BBB er al een beheersovereenkomst wordt afgesloten met de VHM en beheersovereenkomsten tussen de VHM en de SHM's om de SHM's te dynamiseren en te responsabiliseren;
- 4) dat ook voor de gesubsidieerde sociale huurwoningen verhuurd door andere verhuurders dan de sociale huisvestingsmaatschappijen, een huurreglementering wordt uitgewerkt;

- 5) dat in overeenstemming met artikel 53 van de Vlaamse Wooncode het gebruik wordt geregeld van de reserve van het Vlaams Woningfonds die voortvloeit uit de besteding van de leningen en kredieten die het Vlaamse Gewest waarborgt en subsidieert;
- 6) dat er werk wordt gemaakt van de verdere ontwikkeling van een samenhangend geheel van subsidies, gekoppeld aan de verschillende bouw- en woonfases van een sociaal woonproject, zoals dat is vastgesteld in artikel 60 tot en met 73 van de Vlaamse Wooncode;
- 7) te onderzoeken in welke mate de verzekering tegen inkomensverlies automatisch kan worden toegekend aan alle bouwers en kopers van woningen die aan de voorwaarden, gesteld in de Vlaamse Wooncode voldoen;
- 8) om binnen de wettelijke termijn brieven met opmerkingen van het Rekenhof omstandig te beantwoorden.

Met deze aanbevelingen zal rekening worden gehouden in het verder uitstippelen van het beleid.

#### **4. Motie over het sociale huisvestingsdossier van de Silvertops in Antwerpen, stuk 1285, nr. 3, 10 juli 2002**

De motie vraagt om zo snel mogelijk een beslissing te nemen omtrent de subsidieaanvraag voor de renovatie van de Silvertoptorens en de heraanleg van de omgeving en werk te maken van een huisvestingsbeleid waarin sociaal wonen ook in een stedelijke context ondersteund wordt.

Samen met een onafhankelijk expert, wordt in overleg met de betrokkenen actoren, momenteel (bij het finaliseren van deze beleidsbrief) intense besprekingen gevoerd naar het nemen van een beslissing toe. Wat de financiële problematiek van de grote steden betreft, wordt verwezen naar punt 1 hiervoor.

---

Brussel, 31 oktober 2002

Jaak Gabriels,  
Vlaams minister van Economie,  
Buitenlands Beleid, Buitenlandse Handel en  
Huisvesting