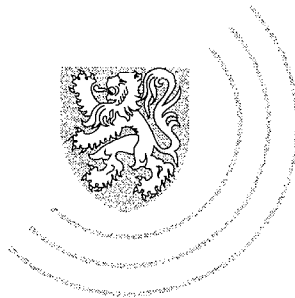


VLAAMS PARLEMENT



Zitting 1997-1998

10 november 1997

BELEIDSBRIEF

Huisvestingsbeleid Recht op Wonen in Vlaanderen

Beleidsprioriteiten 1997-1998

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

Sedert 15 juli 1997 vormt de Vlaamse Wooncode (VWC) het juridisch kader voor het toekomstig Vlaams Woonbeleid. Op een samenhangende wijze en met oog voor het lange termijn perspectief, wordt een structurele basis gecreëerd om de in de VWC omschreven doelstellingen met een vernieuwd instrumentarium te laten realiseren door institutionele en occasionele partners met een complementair takenpakket.

De uitvoering van de VWC is de prioritaire taak voor de nabije toekomst. De administratie en de institutionele partners kregen direct na de goedkeuring van de VWC de opdracht om de nodige uitvoeringsbesluiten voor te bereiden met het oog op hun goedkeuring in de eerstkomende maanden.

Naast de uitvoeringsbesluiten voor de VWC moeten natuurlijk nog andere beleidsmaatregelen worden uitgevoerd, zoals een beleid naar specifieke doelgroepen, het responsabiliseren van de lokale overheden en het versterken van de administratie.

1. KWALITEIT VAN HET WONINGPATRIMONIUM EN TERRITORIALE AANPAK

Een zeer belangrijke beleidsdoelstelling van de VWC is de verbetering van de woningkwaliteit door een systematische kwaliteitsbewaking.

1.1. De heffing op leegstand en verkrotting

Een eerste stap werd gezet met de invoering in 1996 van de regelgeving inzake de heffing op de leegstand en verkrotting. Sedert september 1996 wordt de leegstand en verkrotting in het Vlaamse gewest geïnventariseerd, met behulp van de gemeenten. Tegen eind 1997, begin 1998 zal het Vlaamse gewest beschikken over een eerste globaal overzicht, op basis waarvan het lokale en regionale beleid meer uitgewerkte beleids- en operationele doelstellingen kan formuleren. De inventarisatie is niet enkel van belang in het kader van de heffing maar ook voor de inzet van een aantal instrumenten van de VWC, zoals het voorkeepsrecht en het sociaal beheersrecht.

1.2. Kwaliteitsnormen

De hoeksteen van de kwaliteitsbewaking zijn de gewestelijke veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Deze normen vinden hun grondslag in de VWC, het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting en het kamerdecreet. Elke woning in het Vlaamse gewest zal aan de normen moeten voldoen. Er zal een uniforme methode worden ontwikkeld om de conformiteit van de woning en/of kamer aan de normen te meten. Via een puntensysteem, geïnspireerd op buitenlandse ervaringen, wordt de kwaliteit van een woning en/of een kamer gemeten. Het aantal toegekende punten geeft dan een indicatie van het kwaliteitsniveau. Een uitgebreide informatiecampagne naar het brede publiek toe zal de invoering van een dergelijk puntensysteem voorafgaan.

Specifiek voor het kamerdecreet is het stelsel van de righthuurprijzen. Er zal getracht worden om deze righthuurprijzen met de organisaties van huurders en eigenaars samen op te stellen. Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen en het Algemeen Eigenaarssyndicaat hebben principieel al hun medewerking hieraan toegezegd.

1.3. Het conformiteitsattest

Om de zekerheid te bieden dat een woning voldoet aan de nodige kwaliteitsvereisten, zal een conformiteitsattest worden ingevoerd voor de huurwoningen. Dit attest kan door de verhuurder aan het lokale gemeente- of stadsbestuur aangevraagd worden en is normaliter geldig voor 10 jaar. Het attest geeft de kandidaat-huurder de zekerheid dat de woning in orde is met de noodzakelijke veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsvereisten.

Ook kan de huurder op elk ogenblik een afschrift van het conformiteitsattest vragen als dat er is. Het attest is een officiële verklaring, verstrekt door een overheidsinstantie, die in een (strafrechtelijke) procedure ontlastend werkt.

Om de druk op de huurmarkt en vooral op de secundaire huurmarkt - waar een groot aantal woningen van een inferieure kwaliteit is - niet te groot te maken, wordt de invoering van de attesten naargelang de ouderdom van de woning in fasen gepland. Faseren is o.a. noodzakelijk om de huurprijzen in de zwakkere marktsegmenten beheersbaar te houden en aldus de meest kwetsbaren binnen het huurdersbestand te beschermen.

1.4. Stedelijke aktiegebieden

Een hardnekkig constant aandeel slechte woningen blijft omwille van de krappe woningmarkt in gebruik. Dit fenomeen gaat veelal (in de steden) gepaard met een zich verbreidende verloederings van bepaalde buurten of wijken. Slechts gebundelde en diverse maatregelen kunnen hier het tij doen keren. De inspanningen van de lokale besturen, o.a. in het SIF-kader, moeten verder geïntensifieerd worden. Verder wordt het renovatiebeleid van de SHM's en/of andere lokale huisvestingsactoren aangemoedigd, in het bijzonder in de steden. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds doen bijkomende inspanningen om goedkope leningen te verstrekken in een aantal steden waar de problematiek het grootst is. Ook het besluit van de Vlaamse regering van december 1996 inzake grond- en pandenbeleid waarbij de actoren subsidie kunnen krijgen voor de aankoop van gronden en woningen om sociale woningen te realiseren, schept in dit verband perspectieven. Ook het volgende punt (de territorialiteit) is hiervoor van belang.

1. 5. Territorialiteit

De VWC beoogt de investeringen territoriaal te concentreren. Door de concepten "woningbouw-" en "woonvernieuwingsgebieden" te introduceren, wordt op basis van objectieve criteria een territoriaal gericht woonbeleid realiseerbaar. De woonvernieuwingsgebieden worden op basis van een aantal indicatoren (o.a. het aandeel slechte woningen) afgebakend op het niveau van statistische sectoren. Voor de woningbouwgebieden geldt de bebouwingsdichtheid. Deze gebieden zijn globaal al door de regering goedgekeurd. Door een detaillering op het niveau van de gemeente, worden de afbakeningen een praktisch werkinstrument.

Regionale verschillen treden ontegensprekelijk op zowel in de kwaliteit van het woningpatrimonium als in de toereikendheid van een voldoende gedifferentieerd aanbod. Door de afbakening van woonvernieuwings- en woningbouwgebieden op basis van objectieve criteria komt de regionale verscheidenheid tot uiting.

De aanwezigheid van woonvernieuwingsgebieden wordt een belangrijk criterium voor de inzet van de financiële middelen, die het Vlaamse Gewest reserveert voor het renovatiebeleid. Een aantal provincies nemen in dit verband het initiatief om voor een bepaalde regio alle relevante partners samen te brengen om de woningkwaliteit in die regio te verbeteren.

Wat de algemene uitbreiding van het woningpatrimonium betreft, wordt de wijdverbreide gedachte alsof Vlaanderen genoeg woningen zou hebben, door recente onderzoeken in twijfel getrokken. Hierin wordt gesteld dat de reguliere woninguitbreiding - voornamelijk toe te schrijven aan de nieuwbouwactiviteiten van de gezinnen-tweeverdieners - niet afdoende is om de reële behoeften te dekken of om de gevolgen van de krappe woonmarkt te counteren (met name de blijvende druk op de (huur)prijzen en het in gebruik blijven van inferieure woningen). Uit de ramingen, uitgevoerd in het kader van het Nationaal Structuurplan Vlaanderen, blijkt dat voor de periode 1992-2007 een 400.000 aan nieuwe woningen vereist zijn.

De nieuwbouw van sociale woningen zal in de eerste plaats worden aangemoedigd in de woningbouwgebieden. Bepaalde initiatiefnemers (gemeenten, het Vlaams Woningfonds en OCMW's) kunnen enkel in de woonvernieuwingengebieden en de woningbouwgebieden gesubsidieerde nieuwbouwprojecten opstarten. Voor andere gesubsidieerde verrichtingen of voor bepaalde tegemoetkomingen zal de ligging van het (sociale) woonproject of de woning bepalend zijn voor de subsidieerbaarheid of de subsidiegraad, tenzij de initiatiefnemer een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) is. Zij kunnen in principe overal opereren, al zal grondverwerving buiten deze gebieden minder evident zijn en mede afhankelijk zijn van de behoefte aan nieuwbouw in de betrokken regio.

1.6. Nieuwe instrumenten voor de verbetering van de woningkwaliteit

De VWC voorziet tevens een aantal nieuwe instrumenten die de huisvestingsactoren moeten toelaten een offensieve en defensieve strategie te ontwikkelen. Dit zijn instrumenten die de SHM moeten toelaten mee de kwaliteit van de woningen te verhogen. Deze nieuwe instrumenten zijn het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, waaraan zo snel mogelijk uitvoering zal worden gegeven.

Deze nieuwe instrumenten zijn van offensieve aard en gericht op die woningen waarvan de woonfunctie verloren of in het gedrang is. Zij zijn in eerste instantie bedoeld in de strijd voor een grotere kwaliteit van het algemeen woningpatrimonium. Evenwel kunnen de huisvestingsactoren, desnoods na gesubsidieerde renovatie, de woonfunctie recupereren en de woningen aanwenden voor de sociale woonmarkt.

De huisvestingsactoren kunnen het recht van voorkoop laten gelden op de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woningen die opgenomen zijn in de inventaris van het decreet op de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting. Tevens kan het recht van voorkoop gelden voor de woningen waaraan een huisvestingsactor reeds renovatiewerken heeft uitgevoerd in het kader van een contractuele verhouding of in uitoefening van het sociaal beheersrecht. Het recht van voorkoop geldt tenslotte ook voor percelen bestemd voor woningbouw in specifiek bepaalde gebieden.

Met het recht op sociaal beheer wordt het voor de huisvestingsactoren mogelijk in welomschreven gevallen andermans woningen aan te wenden voor sociale verhuring, zonder deze in eigendom te moeten verwerven. Onder het toepassingsgebied vallen die woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen en die opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van de leegstaande woningen, of die woningen waarvan de verplicht uit te voeren werken niet werden uitgevoerd. De houder van het sociaal beheersrecht kan de woning voor een periode van minstens negen jaar in beheer nemen, renoveren en verhuren. De eigenaar krijgt vanaf de verhuring een vergoeding gelijk aan het geactualiseerde kadastraal inkomen van de woning op het ogenblik dat die in beheer wordt genomen. De eigenaar heeft bij de Vlaamse regering verhaalmogelijkheden.

Deze sociale correctie van het eigendomsrecht wordt gerechtvaardigd door de finaliteit van de maatregel, met name de realisatie van het recht op wonen. Deze regulering van de woonmarkt beoogt een verhoging van het aanbod aan woningen die tegen een betaalbare, want sociale huurprijs ter beschikking kunnen worden gesteld van woonbehoeftigen.

2. DE INSTITUTIONELE PARTNERS UIT DE VLAAMSE WOONCODE

De VHM en de SHM's

Zoals de VWC aangeeft, zijn de SHM's en de VHM de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse sociale woonbeleid. Om een dynamisering van de SHM's (conform het regeerakkoord) te realiseren, voorziet de VWC de invoering van beheerscontracten, enerzijds tussen de SHM en de VHM, anderzijds tussen het Vlaamse gewest en de VHM. Met de invoering van beheerscontracten worden zowel autonomie en responsabilisering van de SHM's nagestreefd.

De objectieven vanuit het beleid worden in termen van (haalbare) indicatoren gedefinieerd. De lokale maatschappij verwerft meer autonomie om de geformuleerde doelstellingen te halen. Of de objectieven op het terrein gerealiseerd worden, is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van de SHM die hierover aangesproken kan worden. Vanzelfsprekend verbindt de overheid er zich toe de nodige middelen ter beschikking te stellen aan de VHM en de door haar erkende SHM's om op een meer autonome wijze de beleidsopties te realiseren.

De eerste beheerscontracten zullen slechts voor een beperkte tijd worden afgesloten, om in deze proefperiode ervaring op te doen met deze nieuwe methode. Maar na een evaluatie van deze proefperiode zullen vanaf eind 1998 / begin 1999 volwaardige en langlopende beheersovereenkomsten worden afgesloten. Tegelijkertijd dient eind 1997, begin 1998 het beheerscontract tussen de VHM en het Vlaamse gewest tot stand te komen. Volgende objectieven kunnen in de beheerscontracten worden voorgesteld : de renovatie van slechte woningen realiseren in de woningvernieuwingengebieden, aanpassing van het patrimonium aan de gewijzigde vraag, de voorstellen van de commissie sociale veiligheid zoals die hun weerslag kregen in de leefbaarheidscode op het terrein realiseren, betaalbare kavels aanbieden in Vlaams-Brabant.

Verder zal in de nabije toekomst een vernieuwd systeem van toezicht uitgewerkt worden, waarbij de nadruk ligt op het beleidstoezicht i.p.v. op het dossiertoezicht. De opdrachthouder voor de sociale huisvesting wordt hierin de spilfiguur. Eén van zijn taken is de realisatie van de objectieven, geformuleerd in het kader van het beheerscontract te ondersteunen en te begeleiden. Tevens kan hij/zij fungeren als aanspreekpunt of schakel tussen huisvestingsmaatschappij en de VHM. Tevens zal de opdrachthouder het samenwerkingsproces met de andere lokale actoren begeleiden. Uiteraard zal de toezichtsfunctie in nauw overleg met de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij en de VHM uitgeoefend worden.

Het dient onderstreept te worden dat de sociale huisvesting en vooral de sociale huursector, de bijzondere doelstelling van de VWC - met name het recht op wonen te realiseren voor de meest behoeftigen - naar behoren vervult. De sector biedt een degelijke prijs-kwaliteitsverhouding en een hoge woonzekerheid aan. Bovendien kunnen steeds meer gezinnen met lage inkomens, alleenstaanden en één-oudergezinnen er terecht. In 1995 had meer dan 62 % van de sociale huurders een netto-belastbaar inkomen lager dan 550000 BF, terwijl de druk vanuit de vraagzijde overhand toeneemt.

De leefbaarheid van de woonomgeving is een andere doelstelling van de Vlaamse Wooncode. Hieraan dient de nodige aandacht te worden besteed niet enkel in de conceptfase van een nieuw woonproject, maar ook in bestaande sociale wooncomplexen, vooral dan wanneer het samenleven als moeilijk wordt ervaren. Hiervoor werd zopas een sociale leefbaarheidscode opgesteld, die via concrete suggesties en voorstellen van fysiek-technische en sociale aard een leidraad bieden aan SHM's om de leefbaarheid van hun woonprojecten te verbeteren.

De VWC voorziet in een mogelijk solidariteitsmechanisme tussen de verschillende maatschappijen, waarbij de financieel meer begoede maatschappijen de minder begoede via een solidariteitsfonds financieel ondersteunen. Dit solidariteitsfonds wordt beheerd door de VHM. Het criterium om al dan niet bij te dragen in het fonds zijn de objectieve gegevens van de huurderspopulatie, waarbij bijzondere aandacht uitgaat naar het inkomen en de gezinssamenstelling. Geenszins kunnen slecht werkende of slecht beheerde maatschappijen in aanmerking komen.

De erkende huurdiensten

Het verbeteren van de situatie op de particuliere woonmarkt is ook een doelstelling van het woonbeleid. Een belangrijke taak hierbij rust op de schouders van de sociale verhuurkantoren (SVK). Het inschakelen van privé-woningen voor de huisvesting van woonbehoeftigen door SVK's is decretaal vastgelegd in de VWC.

Een uitvoeringsbesluit hierop met daarin o.a. de concrete werkings- en financieringsmodaliteiten werd op 21 oktober 11. door de Vlaamse regering goedgekeurd. In dit besluit wordt een erkenningsregeling uitgewerkt voor alle SVK's, inclusief de SVK's die via andere wegen financieel ondersteund worden, ondermeer via de SIF-convenanten. Het is immers belangrijk dat de SVK's een gelijkaardige werking ontwikkelen en dezelfde doelstellingen nastreven.

Daarnaast werd in dit besluit een subsidieregeling uitgewerkt voor een aantal SVK's die het meest beantwoorden aan een aantal selectiecriteria die verband houden met de performantie, de netwerkvorming en de regionale spreiding. De decretale basis voor de huurdersorganisaties die immateriële bijstand aan de huurders verstrekken, is eveneens gelegd in de Vlaamse Wooncode.

Het Vlaams Woningfonds (VWF)

Om ondermeer de problematiek van het stedelijk verval en de uittocht van (jonge) gezinnen uit de stad het hoofd te bieden, kan de traditionele kernactiviteit van het VWF aangepast worden, rekening houdend met de categoriale en territoriale prioriteiten zonder daardoor het statuut van het VWF in het gedrang te brengen. In bepaalde stedelijke gebieden wordt een versoepeling van de voorwaarden of een verruiming naar alle inkomenszwakke bevolkingsgroepen ongeacht de gezinssituatie voorgesteld. Concreet : het experiment met sociale leningen van het VWF in 10 steden wordt verlengd en zelfs uitgebreid tot gezinnen met 1 kind in Antwerpen, Gent en Mechelen. Ook in de Vlaamse Rand rond Brussel, waarin jonge gezinnen geconfronteerd worden met verscherpte betaalbaarheidsproblemen, moeten gezinnen met 2 kinderen een VWF-lening kunnen krijgen.

3. DOELGROEPENBELEID

Meerdere onderzoeken tonen duidelijk en overtuigend aan dat het wonen voor een aantal bevolkingscategorieën problematisch is. Vooral de personen en de gezinnen met een maatschappelijk zwakke positie en diegenen die leven in een niet-traditionele gezinsvorm hebben vaak problemen met het betalen van de huurprijs. Ook het strategisch plan wonen beklemtoont dat het recht op betaalbaar wonen prioritair voor deze groepen gerealiseerd moet worden.

3.1. Huisvesting van de laagste inkomens

Bijzondere aandacht blijft uitgaan naar de bewoners van het zogenaamd grijze circuit (kamers, campings,...). Verscheidene inspanningen werden op dit vlak reeds geleverd. Zo worden binnen de sociale huursector een aantal initiatieven uitgewerkt om te beletten dat financieel kwetsbare huurders zouden afglijden naar minderwaardige woonvormen. Zo werden de OCMW's via een ministeriële omzendbrief van 3 februari 1997 aangespoord de reglementair voorziene bemiddeling bij wanbetaling strikter toe te passen. Meer dan in het verleden is een nauwe samenwerking tussen de traditionele lokale huisvestingsactoren en de lokale welzijnssector noodzakelijk. De nood om sociale en/of budgetbegeleiding op een meer systematische wijze op te starten of verder uit te bouwen, laat zich gevoelen.

Het strategisch plan wonen wijst er op dat vooral de meest kwetsbare doelgroepen nood hebben aan duidelijke informatie omtrent hun rechten en omtrent de betrokken instanties die deze rechten helpen verwezenlijken. Informatiecampagnes via lokale welzijns- en huisvestingsactoren zijn noodzakelijk om de betrokkenen effectief te bereiken. Hiertoe wordt eveneens de brochure betreffende de verschillende premies en toelagen herwerkt.

Het tegengaan van de armoede is ook voor het huisvestingsbeleid één van de belangrijkste opdrachten. Hierbij wordt vanzelfsprekend uitgegaan van het Algemeen Verslag Armoede. Tevens zal er vanzelfsprekend rekening gehouden worden met de bevindingen van het parlementair themadebat over armoede.

Het stelsel van de huursubsidies zal, conform het AVA, worden verbeterd. Door een snellere uitbetaling en een vereenvoudigde en klantgerichte procedure, moet de huursubsidie sneller terecht komen bij degene die er recht op heeft. Hierbij zal getracht worden de lokale besturen een belangrijke, vooral informatieve rol te laten spelen.

Het moet wel duidelijk zijn dat dit systeem van huursubsidies niet in de plaats kan komen (zowel inhoudelijk als budgettair) van het sociaal huisvestingsbeleid. Een veralgemeend stelsel van huursubsidies kan geen garantie bieden inzake de verbetering van de woningkwaliteit. Via het bouwen van sociale huurwoningen heeft de overheid meer garanties, kan bovendien een verhoging van het aanbod worden bekomen en kunnen investeringen (nieuwbouw of renovatie) ook territoriaal worden georiënteerd wat de verkommerde buurten kan helpen opkrikken.

Verder wordt in overleg met het Gemeentekrediet een systeem van huurwaarborg onderzocht waarbij het Vlaams Gewest steun verleent aan de steden en gemeenten die, meestal via OCMW's, huurwaarborgen geven aan kansarmen die op de private huurwoningmarkt huren. Dit kan bijvoorbeeld door de dossierskosten bij het Gemeentekrediet op zich te nemen.

Permanente campingbewoners worden ertoe aangezet de camping te verlaten, omdat permanente bewoning er decretaal verboden is (decreet van 3 maart 1993). Vertrekkend van uitdoofscenario's werden er al diverse initiatieven ontwikkeld om de permanente campingbewoners een behoorlijke huisvesting te bezorgen. De resultaten van de onderzoeksopdracht inzake permanente campingbewoning zullen publiek bekend gemaakt worden.

Vooreerst werd het stelsel van huursubsidies toepasbaar gesteld voor permanente campingbewoners. Daarna kregen gezinnen die gedurende 6 maanden in een caravan waren gedomicilieerd, prioriteit voor een sociale woning. Om het uitdoofscenario concreet vorm te geven, werd aan RISO-Oost-Vlaanderen dat terzake veel ervaring heeft, een toelage gegeven om een kant en klaar pakket te maken dat aan provincies, gemeenten en OCMW's ter beschikking kan worden gesteld om dit uitdoofscenario te realiseren. Tevens kan de vraag gesteld worden of, gelet op de geleidelijkheid die in dit uitdoofscenario zit ingebakken, de timing uit het decreet op de recreatieverblijven houdbaar blijft.

In dit verband moet zeker worden aangegeven wat gebeurde in uitvoering van de met reden omklede motie tot besluit van de interpellatie van de heer Carl Decaluwé over de evaluatie van het huurdersbestand van het sociaal huurpatrimonium en de problematiek van de sociale mix en gettovorming. Uit een eerste gesprek met de VHM in uitvoering van deze motie, bleek dat er weinig zicht was op de effectieve evolutie van de inkomens van de sociale huurders. Daarom werd, om deze problematiek goed in te schatten, een eerste analyse gemaakt op basis van de wel beschikbare cijfers. Hieruit bleek dat deze problematiek alvast niet éénduidig is over heel Vlaanderen.

Daarom werden in een brief van 16 juni 11 aan de VHM meer concrete cijfergegevens gevraagd over de evolutie van de inkomens per sociale huisvestingsmaatschappij. Deze vragen werden op 23 september nogmaals gesteld. Snel daarna werden deze gegevens - weliswaar onverwerkt - bekomen en ze worden nu bestudeerd. Op basis hiervan zullen eventueel aanpassingen aan de reglementering worden voorgesteld. Een andere mogelijkheid dan een voor alle sociale huisvestingsmaatschappijen geldende wijziging van de toewijzingsregels zou er kunnen in bestaan om in het kader van de beheersovereenkomsten (tenminste voor die complexen waar een probleem is inzake het samenleven en waarvoor in

3.2. Huisvesting en werkloosheid

Tenslotte is het scheppen van tewerkstellingkansen essentieel in de strijd tegen de armoede. Ook het huisvestingsbeleid kan hieraan meewerken. Het moet de bedoeling zijn bijkomende tewerkstelling in de hand te werken. Zowel de Belgische als de Europese regelgeving laten toe dat sociale overwegingen medebepalend kunnen zijn bij de toewijzing van overheidsopdrachten voor werken, diensten en leveringen. Bij de lokale en regionale besturen werd in de CAO 95-96 een tewerkstellingsparagraaf in die zin voorzien.

De SHM's werden opgeroepen om ook gebruik te maken van tewerkstellingsclausules in hun aanbestedingen van woonprojecten, vooral bij arbeidsintensieve renovatieprojecten. Ook de mogelijkheden die via de Plaatselijke Tewerkstellingsagentschappen gecreëerd worden, moeten maximaal benut worden in de sociale huisvesting. Op gebied van toezicht, afvalbeheer, klussen en onderhoud moeten de kansen op tewerkstelling van langdurige werkloze bewoners zoveel mogelijk aangegrepen worden.

3.3. Bejaarden

Een kleine 40 % van de slechte huurwoningen wordt bewoond door bejaarden. Hun aandeel is m.a.w. niet gering. Maar ook de situatie van de bejaarde eigenaars laat over het algemeen te wensen over. Zij scoren zwak voor wat betreft het comfortpeil en betaalbaarheid. In tegenstelling tot andere leeftijdsgroepen, kan de bejaarde moeilijker ontkomen aan deze huisvestingssituatie.

Zo wordt er door de bejaarden weinig structureel gerenoveerd en/of is er vaak sprake van een onderbezetting van de woning.

De toenemende vergrijzing inachtnemend, is het duidelijk dat er ernstige overheidsinspanningen noodzakelijk zijn om de woonsituatie van de bejaarden in de particuliere sector om te buigen. Dit kan bijvoorbeeld door renovatie (van de woning waarin de bejaarde leeft) extra financieel aan te moedigen. Ook kan het bestaande, maar nog te weinig doeltreffend systeem van de verhuring of ter beschikkingstelling van de eigen woonst in ruil voor een sociale woning, worden geactiveerd.

Zoals in de beleidsbrief voor 1996 werd aangekondigd, werden twee opdrachten uitgeschreven inzake het wonen van ouderen. De eerste opdracht werd door de Vlaamse regering toegewezen aan de UIA, Onderzoeksgroep Welzijnsplanning en heeft als titel : 'Onderzoek naar de huisvestingssituatie van bejaarden en van 55-65-jarigen'. Deze opdracht moet leiden tot een betere oriëntatie van het woonbeleid op de woonsituatie van ouderen en moet richtlijnen aan de hand doen om de zwakkeren onder hen te helpen en te ondersteunen.

De tweede opdracht werd toegewezen aan 'Platform Wonen van Ouderen' en bestaat erin een bewustmakingscampagne op gang te brengen. Dit betekent dat het Platform Wonen van Ouderen alle informatie die bestaat rond woningaanpassingen en nieuwe woonvormen zal bundelen. Intermediaire instanties zullen via aangeboden cursuspakketten een gerichte sensibiliserings- en informatiecampagne kunnen voeren. Dit moet vooral (aankomende) bejaarden ertoe aanzetten hun woning tijdig aan te passen, zodat de problematiek in de toekomst vermindert.

3. 4. Alleenstaanden en éénoudergezinnen

Andere doelgroepen zijn de alleenstaanden en de één-oudergezinnen, die samen bijna 22 % (12% zonder bejaarde alleenstaanden) van de huishoudens in het Vlaamse gewest vormen.

Niettegenstaande het stagnerend bevolkingsaantal, is er door de steeds verderschrijdende gezinsverdunding een toenemende vraag naar woningen in het algemeen en naar specifieke woningtypes voor alleenstaanden en één-oudergezinnen in het bijzonder. Meer dan ooit worden kleinere en goedkopere woongelegenheden gevraagd.

De sociale huursector moet zich bewust zijn van deze wijzigingen in de vraag naar woningtypes en bijgevolg het woningaanbod aanpassen. Zo toont onderzoek aan dat voor meer dan 60 % van de doelgroep van de sociale huursector één slaapkamer zou volstaan, daar waar het aanbod van dergelijke woongelegenheden slechts 20 % bedraagt.

3.5. Betaalbaar Wonen in Vlaams-Brabant

In grote delen van Vlaams-Brabant, vooral in de Vlaamse rand rond Brussel, komt het recht op wonen voor de minder kapitaalkrachtige burger in het gedrang. In maximale samenspraak met de provincie Vlaams-Brabant, zullen maatregelen worden genomen om het wonen betaalbaar te houden of te maken. Een eerste maatregel zal niet enkel voor Vlaams-Brabant gelden maar in heel Vlaanderen. Deze maatregel zal echter vooral in de Vlaamse Rand en in andere gebieden waar de prijzen op korte termijn sterk stijgen, het meest effectief zijn. Het gaat om het instellen van een recht op wederinkoop gedurende 20 jaar.

Teneinde het karakter van sociale woning te kunnen behouden, moeten de woningen van de sociale woonmarkt inderdaad op een maximale wijze gevrijwaard worden, zo niet dreigen overheidsinvesteringen verloren te gaan en mist het beleid zijn doel. Door het recht van wederinkoop decretaal vast te leggen, wordt het voor de huisvestingsactoren automatisch en zonder contractueel beding mogelijk verkochte sociale woningen terug in te kopen indien de koper van de sociale woning het verhuur- en verkoopverbod negeert. Dit wederinkooprecht geldt tot twintig jaar na de oorspronkelijke verkoop aan de woonbehoeftige en kleeft aan de woning, ongeacht een latere verkoop en/of andersluidende bedingen.

Indien de initiatiefnemer geen gebruik wenst te maken van het recht van inkoop, kan een compenserende vergoeding geëist worden, waarvan de grootte binnen een maximum- en een minimumgrens afhankelijk is van de reeds verstreken termijn. Dit instrument behoedt de reeds krappe sociale woonmarkt voor een mogelijke interne afkalving. Ook het recht van voorkoop zal nuttig kunnen worden aangewend.

Daarnaast zullen de SHM's uit de Vlaamse Rand rond Brussel nog sterker aangezet worden om hun middelen op rekening courant te gebruiken voor sociale woningprojecten. Ze zullen aangezet worden om hun verantwoordelijkheid terzake te nemen.

Een belangrijk nieuw initiatief is het voorzien in de begroting huisvesting van een bedrag van 50 miljoen frank dat zal worden besteed om via door de VHM erkende SHM's en via het VWF aan grondbeleid te doen in de Vlaamse Rand. De precieze wijze waarop, zal in overleg met deze partners worden uitgewerkt. Belangrijk is dat het bedrag jaarlijks en dit voor een periode van twintig jaar zal worden voorzien.

Ten slotte zal het programma VLABINVEST mee worden ingeschakeld binnen het gewone huisvestingsbeleid. De doelgroep is, gelet op de duurdere kostprijs van de huisvesting in Vlaams-Brabant, wel wat breder dan in de rest van Vlaanderen. Het is de bedoeling door de inbedding van dit programma in de gewone huisvestingsprogramma's sneller resultaat te boeken. Vooral van de SHM's wordt verwacht dat ze beter meewerken. Daartoe zal met hen worden overlegd. Als uit dit gesprek blijkt dat het nodig is de reglementering van VLABINVEST aan te passen om snel resultaat te boeken, zullen wijzigingen aan het besluit over VLABINVEST aan de regering worden voorgesteld.

3.6. Verzekering tegen inkomensverlies en het stimuleren van eigendomswerving

Conform het regeerakkoord zal de eigendomsverwerving verder gestimuleerd worden. Daarvoor wordt de verzekering tegen inkomensverlies ingevoerd. Van een verzekering tegen inkomensverlies wordt verwacht dat het de ontlener beschermt tegen de gevolgen van een onvrijwillig inkomensverlies. De mogelijke financiële risico's tijdens de ontleningsduur worden hierdoor tot een minimum beperkt. Bovendien kan men ervan uitgaan dat de financiële instellingen minder terughoudend zullen zijn om een lening toe te kennen indien onvrijwillig inkomensverlies verzekerd is. Dit kan leiden tot een groter aantal bouwers.

Het invoeren van een dergelijk verzekeringsstelsel kan indirect de stagnerende (of zelfs teruglopende) eigendomsverwerving bij de lagere inkomenscategorieën ombuigen. Gelet op het feit dat de overheidssteun in het kader van de eigendomsverwerving soms ook diegenen bereikt die het strikt gezien niet nodig hebben, kan dergelijk garantiestelsel het huidige premiestelsel aanvullen.

Om een stelsel van verzekering tegen inkomensverlies op te stellen dat zo efficiënt mogelijk is, werd een studie uitgeschreven. Hieruit resulteerden een aantal keuzemogelijkheden. De uitbesteding bleek de beste oplossing. Op basis hiervan wordt nog dit jaar een offerte uitgeschreven naar de verzekeringsmaatschappijen.

In dit verband moet worden gesignaleerd dat in uitvoering van de resolutie van het Vlaams Parlement betreffende de toepassing van het verlaagd BTW-tarief in de bouwsector, de minister-president op 31 juli 11 een brief heeft geschreven aan federaal minister Ph. Maystadt om hem te wijzen op het belang voor Vlaanderen van het verlengen van deze maatregel.

3.7. Een beter sociaal huurstelsel

De regelgeving m.b.t. de sociale huursector is veel selectiever en bijgevolg meer doeltreffend geworden. Een mogelijke reden hiervan is de striktere toepassing van de objectieve toewijzingsregels de laatste jaren. Door het nieuwe procedurebesluit wordt bovendien de toepassing van deze regelgeving veralgemeend naar alle initiatiefnemers die een sociaal huurproject realiseren.

Een eenvormig huurstelsel in alle sociale huurprojecten komt uiteindelijk ten goede aan de individuele woon- en rechtszekerheid van de sociale huurder. Evenwel veronderstelt deze veralgemeende toepassing ondersteuning en begeleiding van de initiatiefnemers.

Ook in de VWC wordt het principe van eenzelfde huurstelsel ongeacht de initiatiefnemer of het subsidiemechanisme gehuldigd en doordat de gemeenschappelijke bepalingen inzake sociale huur voortaan op decretaal niveau geregeld zijn, wordt een steviger rechtsbasis gecreëerd voor de verhuringen in de sociale sector.

De decretale bepalingen omtrent het centraal woningregister moeten verder uitgewerkt worden. Dit centraal woningregister - waarin alle sociale huurwoningen zijn opgenomen - is geen instrument in de toewijzing van de woningen, maar kadert meer in de systematische opvolging van gegevens. Tevens moet meer concrete gestalte gegeven worden aan de sancties voor de verhuurder of huurder die zijn of haar verbintenissen niet nakomt.

Nieuw is eveneens het idee van de solidariteitsbijdrage. De financieel meer begoede huurder betaalt een hogere huurprijs en draagt bij voor de minder begoede huurder die een veel lagere huurprijs betaalt. Op die manier kan het financieel evenwicht van de maatschappij beter verzekerd worden. Overigens is hetzelfde solidariteitsidee onderling van toepassing tussen de initiatiefnemers. Met dit solidariteitsprincipe wordt de sociale component van de publieke huursector beklemtoond, zonder dat slecht beheer zal worden beloond.

Tenslotte is het van groot belang dat voortaan in de sociale huursector de woonzekerheid en de geobjectiveerde huurprijs decretaal verankerd zijn. Hierdoor krijgt het grondwettelijk recht op wonen daadwerkelijk vorm.

4. DE LOKALE OVERHEDEN RESPONSABILISEREN

Om deze voorstellen effectief waar te maken is het essentieel om de lokale instanties mee te krijgen. Het gaat hierbij zowel over de gemeenten en OCMW's, de provincies als de SHM's, erkend door de VHM.

4.1. Het gemeentelijk niveau

De VWC benadrukt uitdrukkelijk de rol van de lokale overheid die erop toeziet dat de inspanningen van de diverse plaatselijke huisvestingsactoren op elkaar afgestemd worden in functie van de lokale beleidsprioriteiten en de noden van de bewoners. Via overleg- en samenwerkingsverbanden worden de woonorganisaties ingeschakeld in het gewestelijke en gemeentelijke woonbeleid. De nieuwe taak veronderstelt, zeker in de aanvangsfase, een degelijke begeleiding van de gemeenten en opleiding van de betrokken gemeentelijke ambtenaren. Hier zal, samen met de provincies, voor worden gezorgd. Bovendien krijgen de gemeenten een cruciale rol in de kwaliteitsbewaking via het systeem van conformiteitsattesten voor huurwoningen. Voor de afgifte van deze attesten krijgen de gemeenten een vergoeding.

Het voorbije jaar werd dit voor 3 steden al intensief gedaan. In Antwerpen, Gent en Mechelen werden in het kader van de organisatie van de meerjarenplanning sociale huisvesting alle lokale partners samengebracht onder leiding van de gemeenten. Hierbij werd aan de prioritaire uitvoerders, de SHM's, gevraagd op welke wijze ze op het beleid van de gemeenten wensten in te spelen. Dit heeft geleid tot het samen opstellen van investeringsprogramma's, met aanduiding van de prioritaire projecten.

Duidelijk werd alvast dat niet al deze 3 steden een even goed uitgewerkte visie op het huisvestingsbeleid en op een overlegmodel hebben. Tevens bleek overduidelijk dat dergelijke bijeenkomsten vrij arbeidsintensief zijn zodat het nodig is om de opdrachthouders van de sociale huisvestingscel uit de VWC op korte termijn aan te stellen.

4.2. Het provinciaal niveau

De laatste jaren werd duidelijk dat de provincies bereid zijn om inzake huisvesting een belangrijke taak op zich te nemen. Hierover werd tussen de provincies en de minister voor huisvesting regelmatig overleg gepleegd.

Dit resulteerde in de afspraak om een aantal terreinen samen te werken. Zo werd afgesproken dat alle provincies op dezelfde wijze gemeentelijke woonfiches zullen opstellen. Deze kunnen zeer nuttig zijn voor zowel het lokale, het provinciale als het gewestelijk beleid. Ook omtrent de opleiding van de gemeentelijke huisvestingsconsulenten werd de samenwerking geïntensifieerd. Hierbij werd beslist om in de toekomst te werken via modules die aan de behoeften kunnen worden aangepast en eventueel door andere ambtenaren worden gevolgd.

Onlangs werd bovendien overeengekomen dat alle provincies zullen meewerken om in de mate van het mogelijke te komen tot een 1-loketsysteem, wat de burger/cliënt ongetwijfeld ten goede zal komen. Hiermee krijgt deze experimentele fase een vervolg. Een aantal provincies zal ook het initiatief nemen om in bepaalde streken met een mindere woningkwaliteit alle betrokkenen samen te brengen. Ook het Vlaams Gewest zal in deze gebieden een speciale inspanning leveren. Ten slotte zullen de provincies samen met het Vlaams Gewest de problematiek van de permanente campingbewoners ter harte nemen.

Hiermee wordt aangetoond dat de provincies zich op het vlak van de huisvesting sterk engageren.

4.3. De SHM

4.3.1. De beheersovereenkomsten tussen VHM en SHM

De dynamisering van de lokale SHM is één van de belangrijkste beleidsopdrachten uit het Vlaams regeerakkoord. Om die dynamisering te realiseren, zijn de beheersovereenkomsten tussen de VHM en haar SHM's essentieel.

Via beheersovereenkomsten wordt enerzijds meer autonomie verleend aan SHM's opdat deze hun rol als bevoorrechte uitvoerders van het woonbeleid effectief kunnen waarmaken. Zij worden anderzijds geresponsabiliseerd. Op hen rust de afdwingbare verwachting en verplichting dat ze de hun toegekende opdrachten naar behoren vervullen. Ook zonder beheersovereenkomsten moet worden gestreefd naar een snellere werking door een reductie van onnodige toezichts- en procedureregels. De autonomie kan bovendien aanzienlijk worden verhoogd via beheersovereenkomsten, waarin resultaatsgerichte afspraken worden gemaakt rond de specifieke opdrachten van elke SHM afzonderlijk.

Ook zonder een beheersovereenkomst moet elke SHM behoorlijk werken en performant optreden. Daartoe zullen performantiecriteriën worden opgesteld. Om de performantie te bevorderen, zullen de procedures die de SHM's moeten naleven worden vereenvoudigd. De VHM moet haar (toezichts)procedures doorlichten op hun doelmatigheid en efficiëntie in functie van de aan de SHM's opgedragen taken. De meerwaarde voor de uitvoering van de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid primeert.

De VHM krijgt de essentiële rol de SHM's in de meest gunstige omstandigheden te brengen voor een efficiënte uitvoering van het beleid. De verandering van de bestaande procedures en toezichtsregels moet resulteren in meer autonomie voor de SHM's, waarbij de klemtoon verschuift van doorgedreven controle a priori naar een meer beperkte controle en vooral begeleiding, ondersteuning en verbetering van het management van de SHM's.

Binnen de af te sluiten beheersovereenkomsten zullen er 2 niveaus worden voorgesteld:

1. Typebepalingen

De typebepalingen uit de overeenkomsten beogen op een vast aantal domeinen (die voor alle SHM's dezelfde zijn) tot geïndividualiseerde afspraken te komen. Het gaat dus om typebepalingen die gelden voor alle SHM's, maar die toch individueel vertaald worden. Er kan slechts een beheersovereenkomst worden afgesloten als er overeenstemming kan worden bereikt over de minimaal te behalen resultaten op elk van de terreinen die worden geacht te behoren tot de typebepalingen uit deze overeenkomst. Tot deze terreinen behoren : informatieverstrekking en gegevensuitwisseling, toewijzingsreglement, huurachterstallen, leegstand sociale woningen, sociaal verslag, financiële ratio's, kostprijsnormen, klantgerichtheid en participatie.

2. De specifieke bepalingen

Elke beheersovereenkomst met een SHM zal specifieke bepalingen bevatten die aangepast zijn aan de behoeften van de regio en de specifieke opdracht die de SHM terzake krijgt.

De reeds gereduceerde controle en beperking van procedureregels kan via en na het afsluiten van beheersovereenkomsten nog beduidend verder worden teruggeschoefd. De techniek van de beheersovereenkomsten laat toe het toezicht, de controle en de procedures gradueel te verminderen in ruil voor een nog grotere autonomie binnen een duidelijk afgesproken kader, gericht op resultaten. Deze

grotere autonomie zal vooral in functie moeten staan van het bereiken van deze specifieke doelstellingen.

Een model van beheersovereenkomst zal dus bestaan uit twee soorten bepalingen :

- de verplichte typebepalingen die betrekking hebben op afspraken op een vast aantal domeinen, die worden geïndividualiseerd per SHM;
- de specifieke bepalingen die betrekking hebben op afspraken op een beperkt aantal supplementaire domeinen, eveneens geïndividualiseerd per SHM. Daarbij ligt de nadruk op de specifieke noden in het werkgebied (bv. renovatie in werkgebieden met veel verkrotting, sociaal grondbeleid in streken met hoge grondprijzen, edm).

Uitgebreide autonomie en verantwoordelijkheid via beheersovereenkomsten

Het is de bedoeling om de techniek van de beheersovereenkomsten te gebruiken om verder gaande autonomie te verlenen aan de SHM's op voorwaarde dat elk van de partners in het woonbeleid hun verantwoordelijkheid opnemen, zowel bij de voorbereiding, de onderhandeling als de uitvoering van de beheersovereenkomsten. De beheersovereenkomsten moeten in dat verband dan ook tot een drastische terugdringing leiden van allerhande toezichts- en procedureregels op de in de beheersovereenkomsten behandelde terreinen:

- in eerste instantie de toezichts- en de procedureregels van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij die niet bij reglementair besluit zijn opgelegd.
- in de reglementaire besluiten inzake de normale toezichts- en procedureregels, die van toepassing zullen blijven op de SHM's die geen beheersovereenkomsten afsluiten, zullen bepalingen ingeschreven worden die het toelaten om hierop uitzonderingen te voorzien. Deze uitzonderingsbepalingen zullen voldoende ruim worden geformuleerd om voldoende bewegingsruimte te creëren.

Alhoewel de beheersovereenkomsten de bedoeling hebben een grote vrijheid te bieden, kan deze niet absoluut zijn en kunnen sommige domeinen niet of slechts in beperkte mate het voorwerp zijn van afspraken binnen een beheersovereenkomst. Een beheersovereenkomst kan immers geen afbreuk doen aan de algemene en bijzondere doelstellingen van het Vlaams woonbeleid. Vooral de operationalisering van deze doelstellingen moet vlotter kunnen verlopen.

Dit vergt een grondige voorbereiding en een voorafgaandelijke evaluatie van de voorstellen in functie van het gewestelijke en gemeentelijke beleid. De verleende grotere autonomie moet vooral in functie staan van de te realiseren doelstellingen.

4.3.2. Het tegengaan van het onveiligheidsgevoel

De aanbevelingen geformuleerd door de Commissie 'Sociale Veiligheid' krijgen opvolging in de Vlaamse Wooncode en komen tot uiting in de reglementering. De sociale huisvesting moet prioritair aandacht besteden aan kleinschalige projecten, geïntegreerd in stads- en dorpskernen. Bij de indiening van een subsidiedossier zal het project op basis van een aantal criteria beoordeeld worden. Deze criteria hebben onder meer betrekking op de ruimtelijke impact, de kleinschaligheid, de bebouwingdichtheid, de nabijheid van voorzieningen, het aantal sociale woningen. Criteria die duidelijk in de lijn liggen van de aanbevelingen van de Commissie en dus de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel bevorderen.

Teneinde de SHM's, en alle andere initiatiefnemers in de woningbouw, te ondersteunen bij het plannen van (sociale) woonprojecten, werd de opdracht voor een studie gegeven : 'Aanbevelingen en suggesties voor leefbare (sociale) woonprojecten'. Deze studie heeft een aantal gerealiseerde of in uitvoering zijnde woonprojecten van dichtbij bekeken, beschreven en beoordeeld op de positieve en

minder positieve aspecten van leefbaarheid. Op basis van deze analyse worden een aantal zeer concrete doelstellingen geformuleerd, waaraan een project moet voldoen, op gebied van ruimtelijke inplanting, conceptie, aanwezigheid van voorzieningen, het organiseren en gebruik van de buitenruimte.

De Commissie heeft ook gewezen op het belang van de betrokkenheid van de bewoners. Om de SHM's, die op dit vlak nog geen of weinig ervaring hebben, te helpen, werd ook een opdracht uitgeschreven om een werkschrift te maken voor sociaal beheer en bewonersparticipatie in de sociale huursector. Het is een handleiding voor SHM's, die eveneens als cursus kan gebruikt worden, bij het opstarten, het in stand houden of het verbeteren van het samenwonen van verschillende bevolkingsgroepen. Wanneer deze bewoners de kans krijgen om zich in hun woongemeenschap positief te uiten, zal dit ook zijn invloed hebben op de vooroordelen en de stigmatisering van de sociale huisvesting. De beheersovereenkomsten kunnen een instrument zijn om de betrokkenheid van de bewoners te verhogen.

Deze beide studies werden zopas in de vorm van een brochure uitgegeven. Samen met het deel over sociale veiligheid uit de nieuwe onderrichtingen van de VHM vormen zij de leefbaarheidscode.

5. DE ADMINISTRATIE VERSTERKEN

Een noodzakelijke stap naar een doeltreffend woonbeleid is tenslotte een permanente opvolging van de ontwikkelingen in het domein. Een structureel woonbeleid kan niet worden gevoerd op basis van ad hoc onderzoeken of van algemeen aanvaarde denkbeelden. Om het woonbeleid van de nodige bouwstenen te voorzien en om een efficiënt en goed functionerend woonbeleid te kunnen uitstippelen en te realiseren, zijn volgende elementen onontbeerlijk :

- een continue wetenschappelijke opvolging van de evoluties op het vlak van de woningmarkt, de bevolkingsgroepen e.d.m.;
- het verstrekken van concreet en accuraat cijfermateriaal.

De inrichting van de cel documentatie en onderzoek inzake Woonbeleid uit de VWC, verbonden aan de administratie enerzijds en de uitwerking van een geïnformatiseerd datasysteem anderzijds, zijn de eerste stappen in deze richting. De oprichting van de Vlaamse Woonraad en de periodieke evaluatie van het gevoerde woonbeleid zullen het sluitstuk vormen van de recente ontwikkelingen.

De laatste paar jaren is inzake wetenschappelijk onderzoek en dataverzameling een inhaalbeweging gebeurd : via onderzoeken naar de doelgroepen van het woonbeleid, migranten, bejaarden, campings e.a. werden lacunes opgevuld. Een grootschalig woonbehoeftenonderzoek, waarvan de resultaten in april 1998 worden verwacht, moet tot een kwantitatief beeld leiden. Niettegenstaande deze inhaalbeweging blijven er grijze zones. De kennis van de particuliere sector bijv. vormt nog een lacune.