

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



Zitting 2005-2006

24 oktober 2005

BELEIDSBRIEF

Vlaams Woonbeleid

Beleidsprioriteiten 2005-2006

ingediend door de heer Marino Keulen,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

INHOUD

	Blz.
1. De paradox van het wonen in Vlaanderen.....	4
2. Een samenhangend pakket aan maatregelen	7
2.1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst.....	7
2.1.1. Een substantiële renovatiepremie	7
2.1.2. Sociale leningen	9
2.1.3. Sociale kavels en sociale koopwoningen	15
2.1.4. Kooprecht voor de sociale huurder	15
2.1.5. Verzekering gewaarborgd wonen	16
2.2. Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren.....	19
2.2.1. Betaalbare woningen op de private huurmarkt.....	19
2.2.1.1. Huursubsidie	19
2.2.1.2. Huurwaarborgfonds	22
2.2.1.3. Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden.....	22
2.2.1.4. Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur.....	25
2.2.2. Sociale huisvesting	29
2.2.2.1. Aanbod aan sociale woningen	31
2.2.2.2. Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten.....	41
2.2.2.3. Uitdovende stelsels	48
2.2.2.4. Meer draagkracht voor de sociale huursector	49
2.2.2.5. Participatie van de bewoners	53
2.2.2.6. Energiekorting voor sociale huurders.....	55
2.2.2.7. Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting.....	56
2.3. Woonkwaliteit	57
2.3.1. Woonkwaliteit verbeteren.....	57
2.3.1.1. Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij	58
2.3.1.2. Het heffingsdecreet.....	62
2.4. Woonbeleid op maat	64
2.4.1. Lokale besturen	64
2.4.2. Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand.....	67
2.4.3. Duurzame en energiezuinige woningen	69
2.4.4. Raakvlakken Wonen - Welzijn	72
2.4.4.1. Algemeen.....	72
2.4.4.2. Specifieke aandachtspunten	73
2.4.5. Levenslang Wonen	77
2.4.6. Raakvlakken Wonen- Inburgering: Samenleven in diversiteit.....	78

2.4.7. Raakvlakken Wonen - Stedenbeleid.....	78
2.5. Samenwerking met de federale overheid	80
2.6. Internationaal beleid.....	81
3. Kritische voorwaarden om succesvol te zijn	81
3.1. Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling	81
3.2. Informatie voor de burger, op maat van de burger.....	85
3.3. Beter bestuurlijk Beleid: het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed	87
4. Bijlagen.....	89
4.1. Bijlage 1: Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009.....	89
4.2. Bijlage 2: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2004-2005	95
4.3. Bijlage 3: Overzicht van wooninitiatieven binnen het Stedenfonds.....	96

1 De paradox van het wonen in Vlaanderen

Het afgelopen jaar heb ik in mijn hoedanigheid van minister van Wonen kunnen vaststellen dat Vlaanderen het economische principe van vraag en aanbod bewijst. Ik word dagelijks geconfronteerd met de opmerking dat het bouwen en wonen in Vlaanderen onbetaalbaar is geworden en dat ik daar iets moet aan doen. Anderzijds stel ik vast dat de bouwsector nog nooit zo sterk was en dat er voor het eerst in de laatste 10 jaar meer dan 35.000 vergunningen zijn afgeleverd voor nieuwe woningen. Of hoe er van een paradox sprake kan zijn.

Men kan zich de vraag stellen of er wel sprake kan zijn van een paradox? De vraag op de woningmarkt overstijgt momenteel het aanbod waardoor de prijzen zijn toegenomen. Die vraag is voor een groot stuk dual van oorsprong: de historisch lage rentevoet en de (tijdelijke) gefnuikte interesse in beursbeleggingen van de institutionele belegger. De lage rentestand is een mondiaal gebeuren, waar Vlaanderen en de hypothecaire instellingen los van staan. Enige mogelijkheid tot sturing van dit economische gegeven is er niet. Net de lage rentestand heeft een verhoogde interesse in vastgoed teweeg gebracht. De kans is dan ook zeer reëel dat bij de minste rentestijging deze interesse zal afnemen en de bouwactiviteit en de prijzen zal temperen.

Stellen dat de Vlaming zich absoluut geen nieuwe woning meer kan veroorloven wegens onbetaalbaar, gaat niet op. Wel is er een duidelijke kentering waar te nemen: we bouwen anders. De hedendaagse nieuwbouwwoning is niet de alleenstaande viergevelwoning op een perceel van 8 à 10 are, maar is een driegevel- of rijwoning op een perceelsgrootte die aanzienlijk kleiner is. De Vlaming wordt zich stilaan bewust dat het ruimteverslindende karakter van destijds nefast was en is voor de ons resterende open ruimte. Daar tegenover staat wel dat de Vlaming zijn woning beter uitrust qua comfort. De woning als tienjarenproject wordt verlaten en steeds vaker ingeruild voor de 'kant-en-klare' woning. De grote tuin als visitekaartje werd ingeruild voor de luxe en comfort binnen de woning. Dit alles, aangevuld met een historisch lage rentevoet en de fiscale maatregelen ter bevordering van eigendom, maakt dat de leninglast voor het verwerven van de woning nauwelijks zwaarder is om dragen dan 15 jaar geleden.

Het blijft dan ook een voorname betrachting van het beleid om zoveel mogelijk mensen te stimuleren en te helpen om eigenaar te worden. De eigen woning blijft voor de meesten nog steeds de beste verzekering tegen een mogelijke geldontwaarding en als verzekering tegen de oude dag. Blijvende en vernieuwde aandacht dient dan ook uit te gaan naar instrumenten als verbeterings- en aanpassingspremie, verzekering gewaarborgd wonen en de renovatiepremie. Ook de sociale huurders moeten de kans krijgen eigenaar te worden. De concrete uitwerking na de decretale aanpassingen noodzakelijk voor de invoering van het kooprecht moet de praktische modaliteiten vastleggen zodat ook zij hun droom kunnen waarmaken en eigenaar worden. Het uitbreiden van de leningen via het Vlaams Woningfonds naar gezinnen met één kind ten laste maakt dat nog meer mensen een lening kunnen krijgen voor het verwerven van een sociale koopwoning of een sociale kavel.

Toch stel ik vast dat sommigen die geen woning kunnen bouwen of kopen en aangewezen zijn op de private of sociale huurmarkt, het moeilijk hebben. De vraag naar sociale woningen blijft groot ondanks het feit dat het bouwritme binnen de sociale huisvestingssector nog nooit zo hoog is geweest. De oorzaak van de enorme interesse in sociale woningen is vrij eenvoudig: de nieuwe hedendaagse sociale woning is een toonbeeld van bouwtechnische kwaliteit en dit

tegen een zeer betaalbare prijs. Dit resulteert dan ook in een hoge woontevredenheid van de zittende huurder. De woonzekerheid, de kwaliteit en de huurprijs maken van de sociale huurder een gelukkige huurder.

Voorzichtigheid blijft echter de moeder van de porseleinkast. Bepaalde complexen en buurten krijgen af te rekenen met een afnemende leefbaarheid door een wijzigend doelpubliek. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten daarom in gemeenschappelijk overleg met de lokale overheden en instanties aan meer maatwerk kunnen doen om de sociale huurder als een tevreden huurder te behouden. Daarom zullen in het kaderbesluit sociale huur instrumenten worden ingebouwd om de sociale huisvestingsmaatschappijen en de lokale overheid de autonomie te geven om zelf accenten te kunnen leggen en mogelijks in te grijpen bij probleemsituaties. Situaties die aanleiding geven tot verzuring en een afnemende leefbaarheid zullen in de toekomst ook worden bestraft. Iedere sociale huurder heeft een verantwoordelijkheid en een maatschappelijke plicht om te bouwen aan een leefbare woonomgeving. Hij die niet wenst mee te werken aan een dergelijke woonomgeving zal dan ook kunnen worden gesanctioneerd.

Binnen de sociale huisvestingssector zal ook voldoende aandacht dienen uit te gaan naar de zwaksten onder de sociale huurders. Goede afspraken tussen de domeinen Wonen en Welzijn moeten de krijtlijnen uitzetten van een toekomstige samenwerking tussen de beide domeinen bij de begeleiding van deze precaire doelgroep.

Wel stel ik vast dat de doorlooptijd voor het ontwerp en de bouw van een sociale woning te lang is. Gelet op de beschikbare middelen en de grote vraag moet dit vlugger kunnen. De verschillende diensten en overheden moeten beter op elkaar afgestemd worden. Daarvoor ijver ik vanuit het domein Wonen maar ook in samenspraak met de andere bevoegde ministers vanuit hun specifieke en betrokken domein zoals Welzijn, Openbare Werken en Ruimtelijke Ordening.

Naast de lange doorlooptijd blijkt vaak een niet sluitende financiering van nieuwe projecten nieuwe investeringen af te remmen. De aanhoudende daling van de laatste jaren van de gemiddelde inkomens van de nieuwe sociale huurder is anno 2004 gestopt. Dit positief fenomeen, samen met een nieuw uniek en sluitend financieringsmechanisme, moet de sociale woningbouw en het bouwtempo terug kunnen aanzwengelen. Als voorbereiding op de oefening BBB moet dit nieuw en uniek financieringssysteem de huidige en historisch gegroeide financieringskanalen SBR en IP vervangen. Einddoel moet zijn om via één dienst – de EVA ‘Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen’ (VMSW) – één financiering te hebben voor de bouw en renovatie van sociale woningen in zijn meest ruime zin.

Doordat de vraag aan betaalbare woningen het aanbod overschrijdt, is het mijn betrachting om via verschillende pistes zoveel mogelijk geïnteresseerde partners te betrekken bij dit bouwgebeuren. De eerste fase van de publiek private samenwerking in de sociale huisvesting is net voor de zomer gegund en momenteel wordt de tweede fase zijnde het perceel in Vlaams-Brabant voorbereid door mijn diensten. De interesse van de private sector om mee te helpen aan de uitbouw van het Vlaams sociaal huisvestingspatrimonium blijft groot. De wens en vaak de eis vanuit lokale overheden om gezamenlijke projecten op te starten, noopt ons tot het zoeken naar creatieve oplossingen. De Constructieve Benadering Overheidsopdrachten is een goed instrument daartoe en kan op heel wat bijval rekenen binnen de bouwsector. Tevens wordt er gezocht naar pistes van alternatieve financiering om de reserve aan sociale huisvestingsprojecten binnen SBR versneld te realiseren. Het blijft echter een uitdaging om

binnen de lijnen van de ESR-neutraliteit van de Vlaamse en federale overheidsbegroting en de wet op de Overheidsopdrachten te kleuren.

Niettegenstaande de vele bestaande en nieuwe initiatieven binnen de eigendomssector en de sociale huisvestingssector, blijf ik echter terecht bezorgd om de moeilijke positie van de private huurmarkt. Oude verhuurders haken steeds vaker af en verkopen hun huurwoning. De doelgroep van de private huurmarkt is dermate gekrompen door de verschuiving naar de eigendomssector dat enkel zij die geen eigenaar kunnen worden, aangewezen blijven op de private huurmarkt. De kwaliteit van de private huurmarkt laat nog te vaak te wensen over en dit door het te beperkte rendement waardoor vele verhuurders hun interesse verloren zijn in dit segment en het op peil houden van de kwaliteit van dit patrimonium. Misschien bestaat de grootste uitdaging er wel in dit segment uit het slop te halen. Het luik kwaliteitsbewaking wordt daarvoor uitgebreid en meer gedifferentieerd. Er zal worden getracht om met een waaier aan instrumenten zoveel als mogelijk kwaliteitsvolle private huurwoningen te activeren. Zo zal niet alleen de stok dienen te worden gehanteerd maar ook de wortel om het renoveren en investeren in residentieel huurpatrimonium terug interessant te maken. Alleen al een grondige herziening van de leegstandsheffing om de dubbele heffing te voorkomen en de mogelijke vrijwillige overheveling ervan naar het lokale niveau kan heel wat wrovel wegwerken onder de getroffen eigenaars. Een belangrijke, maar moeilijke uitdaging bestaat erin de private huurmarkt terug te activeren en gezond te krijgen. Ook binnen dit segment van het wonen zal ik mijn verantwoordelijkheid nemen, al beschik ik niet over alle bevoegdheden om daartoe gepast te ageren.

Vandaar dat de klemtoon in mijn beleid en onderhavige beleidsbrief drieledig is en blijft: iedere doelgroep dient gelijkwaardig behandeld en ondersteund te worden: de eigenaar, de private huurder en de sociale huurder.

2 Een samenhangend pakket aan maatregelen

2.1 Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst

2.1.1 Een substantiële renovatiepremie

Actueel ondersteunt de VAP (verbeterings- en aanpassingspremie) personen met een bescheiden inkomen bij het uitvoeren van verbeteringswerken. Hiernaast worden bejaarden en personen met een handicap ondersteund om werken uit te voeren om de woning aan te passen aan hun fysieke gesteldheid.

Het premiestelsel betoelaagt volgende werken:

- verbeteringswerken: een herstelling of vernieuwing van het dak, van het buitenschrijnwerk (ramen, deuren, rolluiken), van de sanitaire installatie of elektrische installatie, gevelwerken, behandelen van optrekkend muurvocht,
- werkzaamheden om de risico's op CO-intoxicatie te verhelpen (plaatsing verwarmingstoestellen met gesloten verbrandingsruimte, installatie van CV, werken aan een rookafvoerkanaal);
- verbouwingswerken: vergroten van de woon,- kook- en/of slaapruidten overeenkomstig de gezinssamenstelling, indien de woning volgens de normen te klein is;
- aanpassingswerken voor bejaarden en personen met een handicap: werken die betrekking hebben op de aanpassing van de technische of sanitaire installatie of aan de constructie van de woningen, aan de lichamelijke gesteldheid van de bejaarde of gehandicapte bewoner.

De VAP bestaat sinds 1992. Eind 2003 werden een aantal wijzigingen doorgevoerd aan het stelsel (besluit van 04/12/2003 met inwerkingtreding op 31/12/2003) om een bijkomende ondersteuning te voorzien, voornamelijk:

- een aantal bijkomende werken komen ook in aanmerking voor de premie:
 - in eerste instantie werkzaamheden om de risico's op CO-intoxicatie te beperken, namelijk:
 - de plaatsing van een waterverwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte;
 - de plaatsing van een verwarmingstoestel met gesloten verbrandingsruimte (met maximaal drie toestellen die voor de subsidiëring in aanmerking komen);
 - de installatie van of omschakeling naar centrale verwarming;
 - het bouwen, verbouwen, herstellen of aanpassen van een rookafvoerkanaal;
 - behandelen van optrekkend muurvocht;
 - isolatiewerken komen in aanmerking bij dakwerken, buitenschrijnwerk (dubbele beglazing) en gevelwerken.

Ook werd het stelsel opengesteld voor eigenaar-verhuurders indien zij de woning gedurende 9 jaar verhuren aan een SVK.

Als voorwaarde om in aanmerking te komen voor de premie geldt een inkomensgrens van maximum 20.000 euro, de woning heeft een kadastraal inkomen van maximum 1.200 euro en moet, voor verbeteringswerken, minimum 20 jaar oud zijn.

Het bedrag van de premie per uitgevoerd werk varieert, al naargelang van het soort werk, van minimum 250 euro tot maximum 1.500 euro. Het gemiddelde bedrag van de aanpassings- en verbeteringspremie bedraagt 1.065 euro. In 2004 werd aan 7.757 begunstigden een premie toegekend, tegenover 6.242 de voorgaande jaren. Het aantal begunstigden is dus gestegen met 25%.

Onderstaande tabel geeft voor het jaar 2004 een overzicht van de werken waarvoor een premie werd toegekend:

2004: Soort werken	Aantal	%
Uitbreidings- en/of aanpassingswerken	533	5,77%
Dak	2.256	24,43%
Buitenschrijnwerk	3.218	34,85%
Gevelwerken	209	2,26%
Optrekkend muurvocht	113	1,22%
Sanitaire installatie	1.121	12,14%
Elektrische installatie	516	5,59%
CO: waterverwarming	222	2,40%
CO: 1e verwarm toestel (gesl.verbrandingsruimte)	116	1,26%
CO: 2e verwarm toestel (gesl verbrandingsruimte)	11	0,12%
CO: 3e verwarm toestel (gesl verbrandingsruimte)	3	0,03%
CO: plaatsen CV	742	8,04%
CO: Rookafvoer kanaal	173	1,87%
Totaal	9.233	100%

In 2004 werd voor in totaal 9.233 werken een premie toegekend. Dit aantal ligt hoger dan het aantal begunstigden (7.757) doordat de begunstigden een premie voor meerdere werken kunnen ontvangen.

De belangrijkste categorieën van verbeteringswerken zijn:

- buitenschrijnwerk: 3.218 premies toegekend,
- dak: 2.256 premies toegekend,
- sanitaire installatie: 1.121 premies toegekend.

Van de in 2004 nieuw toegevoegde werken, zijn de meeste toekenningen gebeurd voor werken ter voorkoming van CO-intoxicatie:

- centrale verwarming: 742 premies toegekend,
- waterverwarmingstoestel: 222 premies toegekend,
- Rookafvoer kanaal: 173 premies toegekend,
- verwarmingstoestellen: 116 premies toegekend.

De vernieuwde VAP werd in 2005 geëvalueerd om te kijken of er nog knelpunten zijn en er in de toekomst nog verbeteringen kunnen worden aangebracht. Het belangrijkste knelpunt blijkt de maximuminkomensgrens van 20.000 euro te zijn, zowel voor alleenstaanden als gehuwden of samenwonenden. Dit bedrag werd niet geïndexeerd sinds de inwerkingtreding van het stelsel in 1992. Voor personen met een handicap is het stelsel ook niet goed afgestemd met de steunmaatregelen van het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap (VFSIPH). De mogelijkheden tot afstemming van de stelsels zullen onderzocht worden, in overleg met de hiervoor bevoegde minister.

Globaal gezien bewijst de verbeterings- en aanpassingspremie zijn nut voor kleinere werken aan oudere woningen. Het is ook een relatief eenvoudig instrument om particulieren te steunen bij het instandhouden en verbeteren van hun woning.

Het aanvullen van de verbeterings- en aanpassingspremie met een substantiële renovatiepremie zal in 2006 voorbereid worden, zodat een (ver)nieuw(d) stelsel in werking kan treden in 2007. Hierbij kan de verbeterings- en aanpassingspremie ofwel naast de renovatiepremie zijn nut blijven behouden, ofwel mee in de renovatiepremie opgenomen worden.

De renovatiepremie dient tevens oog te hebben voor jonge tweeverdieners. Het zijn deze gezinnen die verkrotte buurten herwaarderen en zorgen voor een heropleving ervan. Uiteraard geven verruimde ondersteuningsmaatregelen op vlak van renovatie, ook een bijkomende impuls aan de bouwsector. Ook zal onderzocht worden of de premie automatisch kan gekoppeld worden aan het verlenen van een bouwvergunning.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de verbetering en de aanpassing van een woning	€15.425.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

2.1.2 Sociale leningen

Sociale leningen worden in het Vlaams Gewest aangeboden door:

- het Vlaams Woningfonds (VWF);
- de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM);
- de erkende kredietmaatschappijen (EKM's): 47 maatschappijen, voorheen gekend als erkende kredietvennootschappen enerzijds en sociale kredietvennootschappen anderzijds.

Cijfergegevens:

Onderstaande tabel geeft voor elk van deze kanalen de evolutie weer inzake verleden leenakten. Indien de sector van de sociale leningen op dit vlak in zijn geheel wordt bekeken, is de daling die werd ingezet in 2002 de belangrijkste vaststelling. Vooral in 2004 was er sprake van een opmerkelijke afname. Zowel de VHM als het VWF bereikten in 2001 een hoogtepunt qua productie. De terugval bij de VHM en het VWF kon in eerste instantie nog opgevangen worden door een meerproductie bij de EKM's, maar deze laatste bereikten in 2003 eveneens hun hoogtepunt.

Voor de evolutie inzake kredietvolume kan eenzelfde algemene vaststelling gemaakt worden, al werd de daling hier een jaar later ingezet. In 2002 was er, ondanks het dalend totaal aantal leenakten, toch nog sprake van een stijging in kredietvolume wegens het hoger gemiddeld ontleend bedrag.

	VWF		VHM		EKM's		Totaal	
	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume
2000	2.039	€129 928 975,08	1.230	€90 664 850,43	2.100	€112 874 033,10	5.369	€333 467 858,61
2001	2.209	€161 628 331,38	1.617	€127 036 390,00	2.137	€125 421 416,81	5.963	€414 086 138,19
2002	2.124	€159 770 009,92	1.414	€119 960 972,90	2.223	€143 400 171,23	5.761	€423 131 154,05
2003	1.760	€132 697 229,72	1.246	€109 086 749,00	2.514	€170 957 487,66	5.520	€412 741 466,38
2004	1.471	€113 904 096,70	1.225	€119 588 553,00	1.809	€127 067 100,72	4.505	€360 559 750,42

Bron: VWF, VHM, vzw Sociaal Woonkrediet.

Onderstaande tabel geeft de evolutie van het aandeel van het sociaal woonkrediet als onderdeel van de totale hypothecaire kredietmarkt

	Totaal kredietvolume België (in mio eur)	Totaal kredietvolume Vlaams Gewest (in mio eur)	Aandeel sociaal woonkrediet in totaal Vlaams Gewest
2000	8 693	5 795	5,75 %
2001	8 753	5 835	7,10 %
2002	10 423	6 949	6,09 %
2003	16 319	10 879	3,79 %
2004	15 682	10 455	3,45 %

Bron: totaalgegevens België op basis van data Beroepsvereniging voor het Krediet. Eigen bewerking voor cijfers Vlaams Gewest.

De opmerkelijke conclusie is dat ten opzichte van 2001 het aandeel van het sociaal woonkrediet in de Vlaamse hypotheekmarkt gehalveerd blijkt. Dit komt doordat in 2003 en 2004 de herfinancieringsleningen onder impuls van de lage rentevoeten opnieuw enorm populair zijn geworden. Daar waar deze leningen in 2001 en 2002 op de hypothecaire kredietmarkt een aandeel halen van nauwelijks 6 %, is dit in 2003 plots gestegen tot meer dan 20 %.

De VHM kan echter geen bestaande hypothecaire schulden overnemen, en de regelgeving van de EKM's is op dit vlak gebrekkig. Bij het VWF bestaat deze mogelijkheid wel, doch enkel op voorwaarde dat de aanvrager hiervoor meer dan 30 % van zijn inkomen aan de afbetaling van de leninglast uitgeeft. Hieruit blijkt dat het sociaal woonkrediet niet of onvoldoende kan inspelen op de behoefte aan herfinancieringsleningen. Bijgevolg zal het aandeel van het sociaal woonkrediet op de totale kredietmarkt dalen bij een stijgende vraag naar herfinancieringen.

Een vergelijking tussen elk van de stelsels

Sociale leningen zijn een efficiënte vorm van ondersteuning voor eigendomsverwerving. Zowel het VWF, de VHM, als de EKM's beschikken echter elk over hun eigen regelgeving, en dus meteen ook hun eigen leningsmodaliteiten, werkwijze en zelfs financieringsmethode. Voor de ontlener is het hierdoor niet evident om een goed beeld te krijgen van de verschillende mogelijkheden.

De drie sociale leningstelsels werden grondig geanalyseerd. Enkel door de stelsels naast elkaar te plaatsen en de belangrijkste kenmerken onderling te vergelijken, kan men zich in de plaats stellen van de ontlener en daaruit de nodige conclusies trekken. De conclusie luidt dat er voor vrijwel elke leningsvoorwaarde of –modaliteit belangrijke verschillen bestaan tussen de drie aanbieders van sociale leningen. Deze verschillen zijn vooral uitgesproken tussen de VHM en het VWF enerzijds, en de EKM's anderzijds. Men zou kunnen stellen dat deze verschillen in hoofdzaak zijn ingegeven door de doelgroep die men via elk van deze kanalen wenst te bereiken. Zowel de VHM als het VWF passen een strikte definitieve van woonbehoefte toe, en koppelen daar zowel een eigendoms- als inkomensvoorwaarde aan.

Bij de EKM's is er geen sprake van een inkomensgrens en is de doelgroep dus veel ruimer. De voornaamste voorwaarde daar houdt verband met de woning, die bescheiden moet zijn.

Zowel het VWF als de VHM worden vrij stevig gesubsidieerd, en zij richten zich vanuit hun regelgeving in hoofdzaak naar de lagere inkomensgroepen. Binnen de geldende inkomensgrenzen kunnen zij de gunstigste rentevoeten aanbieden aan gezinnen met een laag

inkomen. De EKM's daarentegen zijn minder sterk gereguleerd. Hun rentevoeten zijn niet inkomensgebonden en neigen daardoor meer naar het commerciële krediet toe. Tegenover dit commerciële krediet bieden zij in principe qua tarief wel steeds een voordeel.

Duur	VHM	VWF	EKM's	Commercieel quotiteit < 80 %	Commercieel quotiteit 80-100 %
10 jaar	minimum 1,44 % maximum 3,60 %	minimum 1,40 % maximum 3,60 %	3,066 %	4,01 %	4,14 %
15 jaar	minimum 1,44 % maximum 3,60 %	minimum 1,40 % maximum 3,60 %	3,412 %	4,17 %	4,32 %
20 jaar	minimum 1,44 % maximum 3,60 %	minimum 1,40 % maximum 3,60 %	3,511 %	4,36 %	4,51 %
25 jaar	minimum 1,44 % maximum 3,60 %	minimum 1,40 % maximum 3,60 %	3,511 %	4,49 %	4,51 %

Bron: vzw Sociaal Woonkrediet, Immothekeer, tarieven 26 september 2005.

Bovenstaande tabel maakt een vergelijking tussen de bodemrentevoeten die de verschillende instellingen op de kredietmarkt aanbieden. De EKM's positioneren zich duidelijk onder het gemiddelde in de commerciële sector, maar omdat het hier om gemiddelden gaat, sluit dit niet uit dat men in bepaalde regio's toch nog goedkoper kan ontleneren bij een commerciële aanbieder. Zowel de VHM als het VWF zijn in feite een categorie apart omdat de rentevoet daar hoofdzakelijk wordt bepaald in functie van het inkomen van de ontlener.

De laagste inkomensgroepen kunnen bij de VHM en het VWF op dit ogenblik ontleneren aan een rentevoet lager dan 1,50 %. De hoogste inkomens vallen terug op de maximum rentevoet, maar zelfs dan zou men in principe nog voordeel moeten hebben ten opzichte van een commercieel woonkrediet. De EKM's positioneren zich dan echter wel onder de VHM en het VWF.

Ondanks de sterke overeenkomsten tussen de doelgroepen van de VHM en het VWF, valt het toch op dat er tussen deze twee kanalen qua voorwaarden enkele opmerkelijke verschillen optreden, bijvoorbeeld inzake het doel van de verrichting, of de maximum verkoopwaarde van de woning. De VHM en het VWF worden bovendien elk op een totaal verschillende wijze gesubsidieerd.

Recente verwezenlijkingen

Er zijn op korte termijn al heel wat veranderingen doorgevoerd in de sector van het sociaal woonkrediet.

Vlaams Woningfonds

De meest recente aanpassingen, dit jaar nog doorgevoerd, hebben betrekking op het VWF. Het leningenbesluit van het VWF werd op drie belangrijke punten aangepast:

- de maximum verkoopwaarde werd opgetrokken;
- het absoluut maximum leningsbedrag werd afgeschaft;
- de doelgroep van het VWF werd opengetrokken naar gezinnen met één kind ten laste.

Tussen 1999 en 2004 steeg de maximum verkoopwaarde bij het VWF door indexatie van 111.552,09 euro tot 130.150 euro. Dat is een stijging met 16,67 %. In dezelfde periode stegen de gemiddelde verkoopprijzen van woonhuizen in het Vlaams Gewest met 35,89 % en die van

appartementen met 47,25 %. Een eerste, logische conclusie was dan ook de maximum verkoopwaarde van het VWF optrekken teneinde deze opnieuw te laten aansluiten bij de recente evoluties op de woningmarkt. De maximum verkoopwaarde van het VWF werd daarom opgetrokken tot 160.000 euro. Dit nieuwe maximum beantwoordt perfect aan de recente prijsevoluties.

Een ander knelpunt was het absoluut maximum leningsbedrag dat bij het VWF van toepassing was. Het VWF kreeg niet alleen een maximum verkoopwaarde opgelegd, maar ook een absoluut maximum leningsbedrag. Dit laatste bedroeg 86.762,73 euro. Dat hield in dat ontleners die qua verkoopwaarde nog net in aanmerking kwamen voor een sociale lening bij het VWF maar liefst één derde van de kostprijs van de verrichting met eigen middelen of een aanvullende lening bij een andere kredietinstelling dienden te financieren. Niet iedereen beschikte over die mogelijkheid, en dus leidde de onaangepastheid van het absoluut maximum leningsbedrag eveneens tot het afhaken van potentiële ontleners en minder leningsaanvragen bij het VWF. Aangezien men bij het VWF nooit meer kan ontlene dan de kostprijs van de onroerende verrichting, en de maximum verkoopwaarde op zich reeds voldoende beperkingen oplegt, werd daarom beslist om het absoluut maximum leningsbedrag bij het VWF af te schaffen.

De laatste belangrijke aanpassing heeft betrekking op de doelgroep van het VWF. Wie een lening bij het VWF wenst af te sluiten, diende tot voor kort over minstens twee kinderen ten laste te beschikken. Dit is de invulling die in 1999 werd gegeven aan het begrip “groot gezin” zoals dat opgenomen was in de Vlaamse Wooncode. In de Vlaamse demografie is echter sprake van een continu neerwaartse trend op het vlak van gemiddelde gezinsgrootte. Die daalde van 2,59 personen per gezin in 1990 tot 2,41 in 2003. Ook is wie een eerste woning koopt, alsmaar jonger. Tot voor kort schommelde de gemiddelde leeftijd bij aankoop van een eerste woning tussen de 30 en 35 jaar. Inmiddels is die leeftijd gedaald tot 27 jaar. De kans dat men op een dergelijk ogenblik nog in een stadium verkeert waarbij minder dan twee kinderen ten laste zijn, wordt daardoor steeds groter. De maatregel die gezinnen verplichtte om minstens twee kinderen ten laste te hebben vooraleer beroep kon gedaan worden op een sociale lening bij het VWF werd hierdoor elk jaar stringenter.

Daarom werd deze definitie in de Vlaamse Wooncode aangepast en verruimd tot gezinnen met minstens één kind ten laste. Vervolgens werd ook het leningenbesluit van het VWF in die zin aangepast.

Het VWF kan nu dus ook sociale leningen toekennen aan gezinnen met één kind ten laste. Met deze maatregelen via het VWF werd een substantieel engagement genomen naar de sociale ontleners. Het VWF zal extra middelen ter beschikking krijgen om zijn verruimde mogelijkheden volop te benutten. Voor 2006 wordt het ontleenvermogen van het VWF alvast met 100 miljoen euro, tot 243.846.000 euro, opgetrokken.

Erkende kredietmaatschappijen

Naast het VWF, kregen ook de EKM's extra mogelijkheden. De EKM's zijn gedurende vijf jaar gebonden geweest aan een voorlopige erkenning. Aangezien de erkenning een cruciaal element is in de werking (gewestwaarborg, fiscaal voordeel...) van een EKM, bracht het voorlopig karakter daarvan heel wat onzekerheden met zich mee. Medio 2003 is daar een einde aan gemaakt door het invoeren van de mogelijkheid tot het aanvragen van een definitieve erkenning bij de Vlaamse regering. Naast de definitieve erkenning werd er medio 2004 ook nog een toezichtstructuur voor de EKM's ontwikkeld en ingevoerd. De

administratieve lasten zijn in de nieuwe structuren tot een minimum herleid, dit alles met het oog op een vlotte werking van de EKM's.

De invoering van een definitieve erkenning voor de EKM's neemt niet weg dat men ook hier blijft streven naar meer efficiëntie. De EKM's bezorgden ons in dat verband een aantal opmerkingen omtrent de door hen ervaren knelpunten en koppelden daar meteen voorstellen aan.

De belangrijkste opgesomde knelpunten:

- het ontbreken van een gewestwaarborg op de funding van de EKM's;
- het ontbreken van een gewestwaarborg op de herfinancieringsleningen van de EKM's;
- de opgelegde maximum verkoopwaarden, die te beperkend werken in bepaalde regio's;
- de aan de ontlener opgelegde bewoningsplicht, die als te streng wordt ervaren.

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

De maximaal ontleenbare bedragen voor sociale leningen van de VHM werden midden 2005 verhoogd.

Voor de aankoop van een woning voor renovatie kan men de VHM een hypothecaire lening bekomen tot maximaal 105.000 euro voor de aankoop van de woning en 130.000 euro voor de aankoop en renovatiewerken. Dat is een stijging van de maximumbedragen met 30.000 euro. Voor de bouw van een met een sociale woning gelijkgestelde woning is het bedrag van 115.000 euro opgetrokken tot maximaal 125.000 euro.

De kredieten voor het verstrekken van sociaal hypothecair krediet - onder meer voor de aankoop van sociale koopwoningen - zijn in 2005 fors verhoogd van 90 tot 123 miljoen euro. In 2006 wordt dit bedrag nog geïndexeerd en zal bijna 125 miljoen euro beschikbaar zijn.

Harmonisering

Uit het voorgaande is voldoende gebleken dat alles in het werk wordt gesteld om de efficiëntie van de sociale lening als instrument van het woonbeleid te behouden en zelfs te vergroten.

Er gaat een grote verdienste uit van de genomen maatregelen, maar de conclusie blijft toch dat van de sociale lening een nog veel slagkrachtiger instrument kan gemaakt worden, op voorwaarde dat men zich nog beter richt naar de doelgroep. Uit het leningenbestand van de VHM blijkt bijvoorbeeld dat een deel van de ontleners in aanmerking kwam voor een lening bij het VWF, tegen betere voorwaarden. En omgekeerd: sommige van de ontleners bij het VWF waren beter af geweest bij de VHM. Voor de ontleners met het hoogste inkomen bij de VHM en het VWF geldt dan weer dat zij waarschijnlijk een lagere rentevoet hadden kunnen krijgen bij de EKM's.

Een dergelijke vaststelling wijst op het bestaan van een aantal conflicten inzake leningsmodaliteiten, en op het bestaan van grijze zones, zowel voor de aanbieders van de sociale leningen als voor de ontleners zelf. Zowel het VWF als de VHM hebben bijvoorbeeld binnen hun inkomensgrenzen behoefte aan ontleners met een relatief hoog inkomen. Dergelijke ontleners hebben een hogere rentevoet, en daar gaat een zekere mate van

solidariteit van uit met de lagere inkomensgroepen. Indien enkel de laagste inkomens bij het VWF en de VHM een lening zouden aanvragen, dan zou het financieringssysteem van deze instellingen niet meer sluitend zijn. Nochtans kunnen de meeste ontleners met een hoger inkomen beter een beroep doen op een EKM.

Indien de sociale ontleners uiteindelijk niet terechtkomt bij de voor hem meest geschikte instelling, die hem de beste formule kan aanbieden, dan wijst dit op het niet optimaal afgesteld zijn van de verschillende stelsels, mede door de verschillen in regelgeving.

Voor de ontleners zou het geheel in elk geval een stuk doorzichtiger zijn indien hij terecht kon bij één instantie, aan één loket, waar hem op basis van zijn profiel onmiddellijk de formule wordt aangeraden die het beste bij hem past. Hieraan gaat een harmonisering van de hele sector van het sociale woonkrediet vooraf. Het op elkaar afstemmen van de verschillende stelsels veronderstelt ook gelijke financieringsmechanismen. In 2001 werd aan PriceWaterhouseCoopers de opdracht gegeven om de financieringsstromen binnen de huisvesting te evalueren.

Eén van de conclusies van deze doorlichting was dat de lichte verschillen in doelgroep tussen de VHM en het VWF niet het bestaan van twee totaal verschillende financieringsmechanismen verantwoorden voor het leveren van nagenoeg hetzelfde product aan de eindgebruiker. Er zal dus worden gestreefd naar één financieringsmechanisme voor het gesubsidieerd sociaal woonkrediet.

Op korte termijn dient de samenwerking tussen het VWF, de VHM en de EKM's verhoogd te worden. Uiteindelijk willen wij komen tot één kanaal van waaruit onmiddellijk, op basis van het profiel van de ontleners, het juiste maatpakket wordt aangeboden.

PR	BA	Tekst	NGK 2006	GVK 2006	GOK 2006
62.4	3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het VWF van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het Gewest valt	€ 34.011.000,00	/	/
62.4	5112	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de VHM voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen	/	€ 16.149.000,00	€ 17.309.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

GOK: gesplitst ordonnanceringskrediet

2.1.3 Sociale kavels en sociale koopwoningen

Uit cijfers van 2001 blijkt dat 72,6% van de Vlaamse gezinnen eigenaar is van een eigen woonst. Het beleid ter stimulering van eigendomsverwerving zal worden verder gezet. Het aantal nieuwe sociale koopwoningen zal jaarlijks op peil blijven en indien mogelijk nog verder stijgen.

Wat de voorwaarden voor inschrijving en toewijzing van sociale koopwoningen en sociale kavels betreft, is momenteel een nieuw overdrachtenbesluit in voorbereiding. Een belangrijke wijziging tegenover de huidige regeling betreft het inschrijvingssysteem. Daardoor zullen zogenaamde ‘kampeertoestanden’ voor de zetel van de sociale huisvestingsmaatschappij voortaan definitief tot het verleden behoren. Er zal gewerkt worden met een systeem van open wachtlijsten. Sociale huisvestingsmaatschappijen zullen kunnen beslissen 1 of meerdere permanente inschrijvingsregisters aan te leggen. Dit kan bijvoorbeeld één enkel register zijn voor het hele werkgebied waarop de sociale huisvestingsmaatschappij actief is of een register per gemeente waar de SHM werkzaam is. Voorwaarde is wel dat het hele werkgebied bestreken wordt. Kandidaten zullen zich altijd kunnen inschrijven op een inschrijvingslijst voor een sociale koopwoning of kavel, ook al zijn er op dat moment geen concrete projecten gepland voor de nabije toekomst.

Cijfergegevens aantal verkochte sociale koopwoningen

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Antwerpen	196	311	160	108	111	149	87	100	137
Limburg	200	242	136	109	87	166	228	158	195
Oost-Vlaanderen	202	165	154	151	186	142	181	77	151
Vlaams-Brabant	149	117	80	60	47	83	46	68	72
West-Vlaanderen	242	232	94	94	147	131	107	117	165
TOTAAL	989	1067	624	522	578	671	649	520	720

2.1.4 Kooprecht voor de sociale huurder

Om het bezit van een eigen woning voor de sociale huurder te stimuleren, wordt opnieuw het kooprecht voor de zittende huurder geïnstalleerd. Deze maatregel is mee ingegeven door het besef dat eigendomsverwerving kan leiden tot een verhoogd plichtsbewustzijn en een grotere betrokkenheid bij de eigen woning en de woonomgeving. Bovendien kan het creëren van een sociale mix van huurders en eigenaars op de leefbaarheid en levendigheid van een woonwijk een gunstig effect uitoefenen. Het bezit van een eigen woning geeft de burger meer zeggenschap, maakt hem weerbaarder, en is één van de beste investeringen naar de toekomst.

Een eerdere gelijkaardige maatregel werd vernietigd door het Arbitragehof omwille van de miskennis van het wettigheidsbeginsel (art. 16 van de Grondwet : de decreetgever had de Vlaamse Regering te weinig nauwkeurige aanwijzingen gegeven om het kooprecht uit te werken). Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van het Arbitragehof kwam via een parlementair initiatief een nieuw decreet tot stand, nl. decreet van 15 juli 2005 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders (B.S., 12 september 2005). Dit decreet bepaalt de voorwaarden voor het verwerven van de gehuurde woning en laat nog slechts detailuitwerking over aan de Vlaamse Regering. Zo heeft de zittende huurder het recht om de gehuurde woning aan te kopen op voorwaarde dat hij vijf jaar ononderbroken de woning als huurder heeft

betrokken en hij op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of perceel bestemd voor de woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft. Er zijn geen inkomensvoorwaarden gesteld. De prijs wordt vastgesteld door de ontvanger der registratie en domeinen of de commissaris van het comité tot aankoop. De woning moet minimum 15 jaar ter beschikking gesteld zijn als sociale huurwoning. Er geldt een bewoningsplicht van 20 jaar. De netto-opbrengst uit de verkoop zal opnieuw geïnvesteerd worden om het huurwoningenbestand op peil te houden. Bepaalde woningen zijn echter uitgesloten van het kooprecht: woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma met een specifieke verbintenis die de verkoop verbiedt, Vlabinvestwoningen, ADL-woningen (ADL = activiteiten dagelijks leven), appartementen voor zover er nog geen ander appartement werd verkocht in het appartementsgebouw en tenslotte woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die zijn opgenomen op het investeringsprogramma of door de minister erkend als principieel vatbaar voor subsidie.

Een aantal bepalingen van het decreet (bv. de aankoopprocedure, de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs, de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling) worden uitgewerkt in een besluit, dat nu in voorbereiding is. De uitwerking van die bepalingen wordt geïntegreerd in een nieuw overdrachtenbesluit. (zie punt 2.1.3) Dit besluit heeft betrekking op meer dan alleen de verkoop van sociale huurwoningen in het kader van kooprecht zittende huurder. Het besluit regelt ook de verkoop van sociale koopwoningen, sociale kavels, middelgrote koopwoningen, middelgrote kavels, niet-residentiële ruimten, garages en de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen). Er wordt immers van de gelegenheid gebruik gemaakt om tevens noodzakelijke en dringende wijzigingen aan te brengen aan de inschrijvingsprocedure voor sociale koopwoningen en sociale kavels om het kamperen bij de opening van de inschrijvingen, te voorkomen.

2.1.5 Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een woning bouwt, koopt of renoveert, kan zich gratis laten verzekeren via de verzekering gewaarborgd wonen. Indien men door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid inkomensverlies lijdt, wordt een deel van de maandelijkse aflossing van de hypothecaire lening betaald door deze verzekering. De verzekeringspremie wordt volledig betaald door het Vlaamse Gewest. De verzekering gewaarborgd wonen kan mogelijke problemen in de eigendomssector, ten gevolge van de sterke prijsstijgingen en toenemende onzekerheid op de arbeidsmarkt, enigszins ondervangen en bijdragen tot de woonzekerheid van de eigenaar-bewoner.

Het contract met de Vlaamse overheid en Ethias met betrekking tot de verzekering gewaarborgd wonen nam een aanvang op 1 augustus 2003 en werd afgesloten op basis van de voorwaarden vervat in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003.

In vergelijking met de verzekering tegen inkomensverlies werden de inkomensgrenzen bij de verzekering gewaarborgd wonen opgetrokken met ongeveer 10 % en bedraagt nu 33.880 euro voor één aanvrager en 48.010 euro voor twee aanvragers, vermeerderd met 2.750 euro per persoon ten laste. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Ook werd het minimum te ontlenen bedrag in het geval van een renovatielening verlaagd tot 23.300,00 euro. Bij de verzekering tegen inkomensverlies bedroeg het minimum te ontlenen bedrag voor een renovatieverrichting nog 50.000,00 euro.

Ondanks de verhoging van het inkomensplafond komen een aantal personen, voornamelijk tweeverdieners, niet in aanmerking voor deze verzekering. Met het opentrekken van de inkomensgrenzen zal echter gewacht worden tot het huidige contract met Ethias afloopt en

een nieuwe marktbevraging moet georganiseerd worden. Dit dossier zal begin 2007 terug opgenomen worden, opdat de herziening van de verzekering in 2008 kan worden geïmplementeerd.

Een eerste evaluatie van het vernieuwde stelsel

Met het opentrekken van de inkomensgrenzen en het verlagen van de voorwaarde van het minimum te ontlene bedrag, werd verwacht dat de verzekering gewaarborgd wonen veel aantrekkelijker zou worden. Toch liggen de aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen onder de verwachtingen .

Vanaf de inwerkingtreding van het besluit in augustus 2003 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen tot en met 27 september 2005 werden 8.739 aanvragen ontvangen door Ethias voor de verzekering. Van dit aantal:

- resulteerden 7.966 aanvragen in een verzekeringsdekking;
- moeten nog 268 aanvragen behandeld worden;
- moeten nog 175 dossiers vervolledigd worden door de aanvrager(s);
- werden 247 aanvragen geweigerd door Ethias;
- werden 83 aanvragen zonder gevolg geklasseerd (onvolledige dossiers).

Hieruit kan geconcludeerd worden dat een zeer groot gedeelte van de aanvragen, namelijk 91%, ook tot een verzekeringsdekking leidt. Per werkdag ontvangt Ethias gemiddeld 18 aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen.

De verhouding van het aantal personen dat de aanvraagdocumenten opvraagt en het aantal personen dat de aanvraag effectief indient, is echter veel minder gunstig: ongeveer 35% van de personen die de aanvraagdocumenten hebben opgevraagd, vragen de verzekering ook effectief aan.

Ter vergelijking wordt nog vermeld dat het aantal verzekeringsdekkingen m.b.t. de verzekering tegen inkomensverlies over een periode van vijf jaar 22.583 bedraagt, of gemiddeld 4.516 dekkingen per jaar en 18 dekkingen per werkdag. Uit deze cijfers blijkt dus dat de verzekering gewaarborgd wonen het niet beter doet dan de verzekering tegen inkomensverlies.

Momenteel is het nog niet duidelijk waarom de verzekering geen groter succes heeft. Een eerste mogelijke indicatie kunnen we halen uit gegevens betreffende het aandeel van de verzekeringsdekkingen in verhouding tot het aantal hypothecaire leningen:

Het aantal afgesloten hypothecaire leningen in Vlaanderen voor 2004 wordt geraamd op 94.440. In navolgende tabel wordt dit aantal opgedeeld naar het aantal verrichtingen:

Type hypothecaire lening	Aantal hypothecaire leningen in 2004 (in euro)	Aandeel t.o.v. het totaal aantal hypothecaire leningen in 2004	Gemiddeld ontleend bedrag in 2004 (in euro)
Nieuwbouw	15.720	16,64 %	102.022,90
Aankoop	50.760	53,74 %	100.059,10
Aankoop met renovatie	9.060	9,59 %	104.569,53
Renovatie, verbetering of	18.900	20,03 %	36.761,90

aanpassing			
Totaal	94.440	100 %	88.151,20

Bron NIS. Eigen bewerking voor cijfers Vlaamse Gewest

In onderstaande tabel wordt het aantal door Ethias toegekende verzekeringsdekkingen toegewezen aan de hypothecaire verrichtingen:

Type hypothecaire lening	Aantal verzekeringsdekkingen	Aandeel t.o.v. het totaal aantal hypothecaire leningen in 2004
Nieuwbouw	2.720	34 %
Aankoop	3.830	48 %
Aankoop met renovatie	1.171	15 %
Renovatie, verbetering of aanpassing	245	3 %
Totaal	7.966	100 %

Uit de bovenstaande tabellen blijkt onder meer dat:

- het aandeel van de verzekeringsdekkingen m.b.t. nieuwbouw groot is (34 %) ten opzichte van de verhouding van de nieuwbouwleningen en het totaal aantal hypothecaire leningen (16,64 %);
- het aandeel van de verzekeringsdekkingen m.b.t. renovatie, verbetering of aanpassing klein is (3 %) ten opzichte van de verhouding van de renovatieleningen en het totaal aantal hypothecaire leningen (20,03 %).

Inzake de communicatie over de verzekering gewaarborgd wonen werden heel wat inspanningen gedaan:

- er werd een nieuwe folder opgesteld;
- alle grote financiële instellingen werden aangeschreven met de vraag om de verzekering - onder andere door het verspreiden van de folder - onder de aandacht te brengen van de klanten;
- er werd een radio- en TV-spot gemaakt;
- regelmatig verschijnen advertenties in de kranten en een aantal magazines.

Eventueel kan in de toekomst meer gefocust worden op het feit dat de verzekering gewaarborgd wonen ook kan aangevraagd worden voor renovatieleningen (mits het bedrag van de lening minimum 23.300,00 euro bedraagt).

Om te achterhalen waarom de verzekering geen groter succes is, en ook met het oog op een latere bijsturing van de verzekering, wordt in 2005 een uitgebreide enquête gehouden worden bij meer dan 20.000 personen die de aanvraagformulieren hebben opgevraagd voor de verzekering maar die uiteindelijk geen aanvraag hebben ingediend. De resultaten worden verwerkt in 2006. Indien de enquête een voldoende grote respons haalt, kan op die manier nagegaan worden wat de redenen zijn waarom zoveel personen de verzekering niet aanvragen.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	1202	Lasten van het Vlaamse Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	€4.553.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie
NGK: niet gesplitst krediet
GVK: gesplitst vastleggingskrediet

2.2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren

2.2.1 Betaalbare woningen op de private huurmarkt

2.2.1.1 Huursubsidie

Sinds 1991 ondersteunt de Vlaamse overheid private huurders via een huursubsidiestelsel. Dit stelsel is beperkt, zowel naar doelgroep als naar doelstelling. Het huursubsidiestelsel kent subsidies toe aan huurders met een laag inkomen en is gericht op een aantal doelgroepen met een specifieke woonbehoefte:

- huurders van ongezonde woningen,
- huurders van overbevolkte woningen,
- bejaarden (min. 65 jaar) die een onaangepaste woning huren,
- personen met een handicap die een onaangepaste woning huren,
- daklozen,
- huurders van een ongezonde woning van een openbare instelling, waaraan
- aanpassingswerken worden uitgevoerd;
- huurders van een die door de minister als ongezond door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening werd erkend.

Het is het enige stelsel in het beleidsveld Wonen, dat zo specifiek gericht is op het ondersteunen van diverse doelgroepen met een bijzondere woonbehoefte.

Huursubsidie wordt toegekend aan huurders die verhuizen van een ongezonde of overbevolkte woning naar een gezonde woning die voldoende ruim is. Bejaarden en personen met een handicap ontvangen een huursubsidie indien zij verhuizen van een woning die niet aangepast is aan hun fysieke gesteldheid, naar een aangepaste woning. Ook daklozen ontvangen een huursubsidie waardoor zij in staat zijn een woning te huren. Voor de verhuiskosten wordt een éénmalige installatiepremie uitgekeerd.

Het gemiddelde bedrag van de huursubsidie bedraagt in de private sector 117 euro en in de publieke sector (SHM's, OCMW's, gemeenten) 63 euro per maand. Jaarlijks worden aan een 1700-tal nieuwe begunstigen een huursubsidie toegekend (1.696 in 2000, 1.353 in 2001, 1.515 in 2002, 1.715 in 2003 en 1.776 in 2004). Huursubsidie wordt toegekend voor een periode van maximaal 15 jaar, met uitzondering voor de bejaarden waar dit levenslang is. Voor huurders van een woning in de publieke sector is de duur van de huursubsidie beperkt tot 3 jaar. Het reële maximum inkomen van de huurder om toegang te krijgen tot huursubsidie bedraagt 12.395 euro. De maximumhuurprijs van de woning waarvoor huursubsidie wordt toegekend, bedraagt 372 euro, verhoogd met 75 euro ingeval er meer dan twee personen ten laste zijn.

De installatiepremie bedraagt minimum 248 euro en maximum 744 euro (meer dan 2 personen ten laste). Het maximum inkomen van de huurder voor een installatiepremie bedraagt 14.260 euro. Jaarlijks wordt aan een 2.100-tal begunstigen een installatiepremie toegekend (2.408 in 2000, 1.812 in 2001, 2.054 in 2002, 2.174 in 2003, 2.184 in 2004).

In de periode 1996-2003 werd in totaal aan 16.768 nieuwe begunstigden een huursubsidie en/of installatiepremie toegekend. In 2003 ontvingen 7.856 begunstigden een huursubsidie en/of installatiepremie.

Het stelsel is echter aan actualisatie toe. De geldende inkomensgrenzen en maximum huurprijzen zijn gedateerd, waardoor een grote groep woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden niet voor deze tegemoetkoming in aanmerking komt. Vanuit het werkveld is er ook een sterke vraag om een verruimd stelsel van huursubsidies in te voeren. De voornaamste reden hiervoor is dat er in Vlaanderen een specifieke groep personen ernstige problemen ondervindt met betaalbaar en kwaliteitsvol wonen op de private huurmarkt. Huursubsidies kunnen op korte termijn de meest prangende noden lenigen.

In het onderzoek "Op weg naar een Vlaamse huursubsidie", verricht in het voorjaar 2004 door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, werd nagegaan in welke mate een huursubsidie naast andere beleidsinstrumenten een oplossing voor deze problemen kan bieden. Het onderzoek concludeert dat de sociale woningbouw de prioritaire optie blijft om het betaalbaarheidsprobleem in de ruime betekenis (kwaliteitsvol wonen tegen betaalbare prijs) op de huurmarkt op lange termijn op te vangen.

Niettegenstaande dat sociale woningbouw als het meest doelgerichte beleidsinstrument wordt beoordeeld, erkent men dat het bouwen van voldoende sociale woningen tijd vraagt. Een verruimd huursubsidiestelsel kan, aanvullend op de bouw van sociale huurwoningen, snel voor een grotere groep personen (tijdelijk) betaalbaar en kwalitatief wonen op de private huurmarkt waarborgen. De Vlaamse overheid betreft hiermee actief de private huurmarkt bij het sociale woonbeleid.

In het onderzoek werden zeven varianten van een mogelijk verruimd stelsel uitgewerkt. De varianten verschillen wat betreft de hoogte van de maximum inkomensgrenzen, de hoogte van de huursubsidie, de omvang van de doelgroep, de te verwachten effecten en de kostprijs voor de overheid.

Bij de eerste vier varianten werden verschillende niveaus van betaalbaarheid voor de huurder (inkomensgrens en hoogte van de tegemoetkoming) en kwaliteit van de woning (middelmatig of klein comfort) gecombineerd. Deze varianten impliceren een zeer ruim gedefinieerde doelgroep van minimum 52.000 gerechtigden tot maximum 252.000 gerechtigden. De gemiddelde huursubsidie varieert van minimum 123 euro tot maximum 300 euro, naargelang de samenstelling van het gezin. De kostprijs voor de overheid is zeer hoog: van minimum 111 mio euro tot maximum 1.094 mio euro per jaar. Deze budgettaire ramingen maken duidelijk dat een veralgemeend stelsel van huursubsidies, gericht op het verbeteren van betaalbaar én kwalitatief huren op de private huurmarkt voor een zeer ruime groep gerechtigden, budgettair niet haalbaar is.

In drie andere varianten werd geopteerd voor een grotere selectiviteit van de doelgroep. De gemiddelde huursubsidie bedraagt in deze varianten 251 euro.

- Variant 5 geeft enkel huursubsidie aan personen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning. De kostprijs voor een doelgroep geraamd op 72.000 gerechtigden, wordt in dit geval geraamd op 221 mio euro per jaar.
- Variant 7 voorziet enkel in een subsidie voor wie verhuist van een slechte naar een goede woning op de private huurmarkt. De doelgroep wordt geraamd op 2.000 personen, met een jaarlijkse kostprijs van 6 mio euro.
- Variant 6 voorziet enkel huursubsidie voor private huurwoningen die via een intermediaire instelling, bijvoorbeeld een sociaal verhuurkantoor, worden verhuurd

aan woonbehoeftige gezinnen. Voor 5.000 woningen wordt de kostprijs geraamd op 20,3 mio euro/jaar, voor 10.000 woningen wordt de totale kostprijs per jaar geraamd op 40,5 mio euro/jaar. Deze variant wordt in het onderzoek als zeer doelgericht beoordeeld. Het voordeel voor de eigenaar om in het systeem te stappen ligt in het feit dat de eigenaar verzekerd is van huurinkomsten en dat de relatie met de huurder verloopt via een door de overheid erkende organisatie.

Vanuit het standpunt van de overheid is dit een interessante formule omdat zij in ruil voor de subsidie de toewijzing van de private huurwoningen mede bepaalt. De huurder kan een kwaliteitsvolle én betaalbare woning huren op de private markt. Ook moet het duidelijk zijn dat bij het uitwerken van een formule het risico op de armoedeval zo veel als mogelijk moet beperkt worden. Een afbouw van de subsidie in de tijd waarbij de afbouwpercentages voor lagere inkomens kleiner zijn dan voor hogere inkomens, kan hier een mogelijke oplossing bieden.

Zoals voorzien is in het regeerakkoord, zal een vernieuwd en verruimd stelsel ingevoerd worden in twee fasen, rekening houdend met de budgettaire mogelijkheden. Er is voorzien in een groeipad, dat vertrekt vanuit de bijsturing van het huidige stelsel. In een eerste fase wordt het huidige stelsel geactualiseerd en de modaliteiten vereenvoudigd. In een tweede fase wordt het stelsel verruimd naar nieuwe doelgroepen.

De eerste fase zal in de loop van 2006 voorbereid worden, zodat het vernieuwde stelsel kan geïmplementeerd worden in 2007. Hierbij worden essentiële knelpunten geremedieerd. De maximumhuurprijs van 372 euro (of 447 euro bij meer dan twee personen ten laste) is een cruciaal knelpunt, waardoor het huidige stelsel hoe langer hoe minder effectief toepasbaar wordt. Deze maximumhuurprijs, vastgesteld in 1991, is niet aangepast aan de reële evolutie van de prijzen op de private huurmarkt. Hierdoor is het in de praktijk moeilijk geworden om een conforme woning te vinden die aan deze huurprijsvoorwaarde voldoet. Het actualiseren van deze huurprijs maakt het stelsel terug meer toegankelijk voor de woonbehoeftigen.

Het stelsel moet ook geënt worden op de Vlaamse Wooncode. De terminologie en gehanteerde normen, nu nog gebaseerd op de Huisvestingscode, dienen aangepast te worden aan het inwerking treden van het luik kwaliteitsbewaking in 1998 en de werking van de Vlaamse Wooninspectie. De minimumkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en het technisch verslag worden hierbij gehanteerd om de kwaliteit van de woning te beoordelen. Een geactualiseerd stelsel vormt eveneens een effectiever instrument tot herhuisvesting van bewoners van ongeschikte of onbewoonbare woningen. Conform de Vlaamse Wooncode zal huursubsidie in de toekomst niet meer in de openbare sector worden toegekend.

De huurders van een woning in de openbare sector beschikken immers reeds over een voordeel door het huren van een kwalitatieve woning aan een betaalbare prijs. De overheid subsidieert in dit geval dubbel, gezien betaalbaar wonen immers reeds mogelijk gemaakt wordt via de subsidiëring van de bouw van woningen en het sociaal huurbesluit. Voor de huidige begunstigen van het stelsel in de publieke sector geldt een uitdoofscenario: zij behouden hun rechten voor de maximale termijn van drie jaar.

Ook is het stelsel aan vereenvoudiging toe: het is complex, weinig transparant en kan op administratief vlak vereenvoudigd worden. Een vernieuwd huursubsidiestelsel moet zowel voor de overheid als voor de burger een doorzichtig, duidelijk en begrijpbaar instrument zijn om de woonbehoeftigen de kans te geven een kwaliteitsvolle huurwoning te betrekken op de private huurmarkt tegen een betaalbare prijs.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3403	Verhuis-, huur- en installatiepremies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	€10.694.000,00

2.2.1.2 Huurwaarborgfonds

Samenhangend met een inkrimpende private huurmarkt (een daling van het aandeel huurders van 55% in 1947 tot 24% in 2002) hebben ook de huurders een zwakker socio-economisch profiel gekregen. Het zwakkere inkomensprofiel zorgt, samen met een stijging van de huurprijzen, voor een toename van de betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt. Het aantal huishoudens dat zich in een precaire huisvestingssituatie bevindt, waarbij een laag inkomen gecombineerd wordt met hoge woonkosten, neemt toe.

Daarbij vormt ook de financiering van de huurwaarborg een groot probleem voor financieel weinig draagkrachtige groepen. De toegang tot een woning vormt een probleem voor huishoudens met een inkomen dat enkel de dagelijkse behoeften dekt en hen niet in staat stelt om het bedrag van een huurwaarborg te sparen. De huurwaarborg is vaak de eerste drempel waarmee huurders te maken krijgen wanneer ze op zoek zijn naar een huurwoning.

De oprichting van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds zou het probleem van een heel aantal mensen om een huurwoning te vinden kunnen oplossen. Tegelijkertijd kan het de lasten van de O.C.M.W.'s veroorzaakt door het voorschieten of het betalen van de huurwaarborgen verlichten.

Midden 2005 is de Interministeriële Conferentie Huisvesting een eerste maal bijeengekomen om de coördinatie van de verschillende beleidslijnen betreffende huisvesting te versterken. In dit kader werd onder meer bepaald dat een werkgroep de mogelijkheid tot de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds zal onderzoeken.

Het Vlaamse Gewest zal de mogelijke oprichting van een huurwaarborgfonds mee opvolgen via de Interministeriële Conferentie huisvesting en deelnemen aan de werkgroep (zie verder bij punt 2.5 "samenwerking met de federale overheid").

2.2.1.3 Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden

De sociale verhuurkantoren huren woningen op de private huurwoningmarkt en verhuren deze, eventueel na renovatie of aanpassingswerken, onder aan woonbehoefte gezinnen of alleenstaanden.

Door woningen te huren op de private markt, maken de sociale verhuurkantoren deze toegankelijker voor mensen met een laag inkomen en motiveren ze verhuurders om hun woningen open te stellen voor deze doelgroep. De verhuurder kan rekenen op een stipte betaling van de huur, de afsluiting van een brandverzekering en het onderhoud van de woning. In ruil hiervoor bemiddelt het sociaal verhuurkantoor lagere huurprijzen en een negenjarig huurcontract.

Een sociaal verhuurkantoor doet evenwel meer dan huren en verhuren. De huurder wordt door het sociaal verhuurkantoor individueel begeleid. Het gaat dan vooral over het geven van een

duidelijke toelichting bij de rechten en plichten van de huurder, het onderzoeken of de huurder aanspraak maakt op een huursubsidie, het opvolgen van het onderhoud van de woning, het helpen bij klussen in de woning, het bijstaan bij problemen met het samenwonen met andere huurders, etc. Huisbezoeken vormen een essentieel element in de huurdersbegeleiding. Er gaat ook aandacht naar collectieve begeleiding door het aanbieden van vormingen of infomomenten of het organiseren van bewonersvergaderingen. Waar mogelijk worden de bewoners ook betrokken bij de werking van het sociaal verhuurkantoor. Indien meer specifieke begeleiding vereist is, wordt samengewerkt met welzijnspartners. Tenslotte dragen de sociale verhuurkantoren ook bij tot de kwaliteitsverbetering van huurwoningen op de private huurwoningmarkt door de coördinatie van eventuele renovatiewerken op zich te nemen.

Tabel 1: groei van het aantal erkende SVK's (gegevens VOB)

	31/12/1998	31/12/1999	31/12/2000	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004
Gewestelijk gesubsidieerde SVK's	10	13	14	17	20	24	28
Erkende niet-gesubsidieerde SVK's	12	12	15	15	13	10	8
Totaal erkende + gesubsidieerde SVK's	22	25	29	32	33	34	36
Niet-erkende					32	31	35

Bovenstaande tabel toont aan dat de sector de laatste jaren sterk is gegroeid. De voorbije 7 jaar zijn er 18 gesubsidieerde SVK's bijgekomen. Eind mei 2005 zijn in Vlaanderen 37 erkende sociaal verhuurkantoren (SVK's) actief, waarvan er 29 personeels- en werkingssubsidies ontvangen van het Vlaamse Gewest. Deze erkende en/of gesubsidieerde SVK's hadden eind 2004 in totaal 2.792 woningen in beheer.

In de loop van 2004 werd een groei gerealiseerd van 387 subsidieerbare woningen. Daarnaast zijn in Vlaanderen 35 niet-erkende of opstartende SVK's actief.

De erkenning en subsidiëring van SVK's werd oorspronkelijk geregeld in het BVR van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

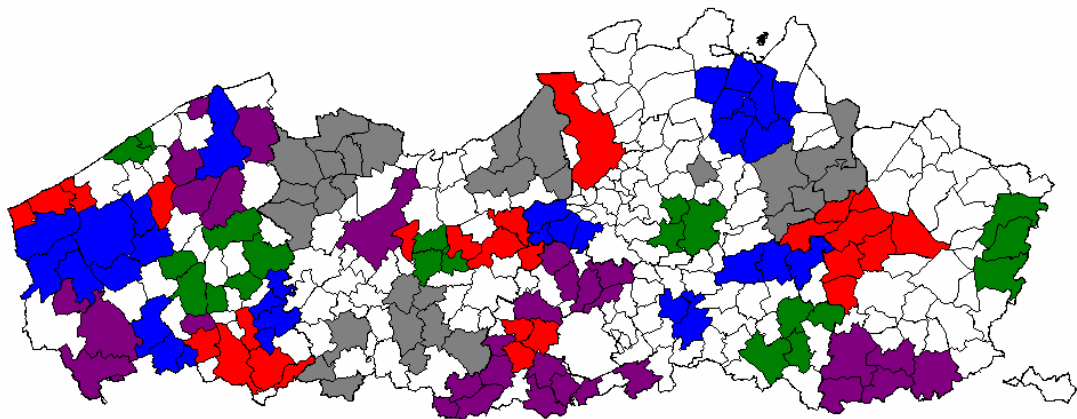
Dit besluit werd begin 2004 opgeheven door een nieuw besluit van de Vlaamse regering van 6 februari 2004. Anders dan het voorgaande besluit koppelt dit vernieuwde besluit de middelen aan het aantal beheerde woningen. Oorspronkelijk konden de gesubsidieerde SVK's enkel rekenen op een basissubsidie-enveloppe en een extra-subsidie van 10.000 euro eens ze de kaap van 50 private woningen in beheer hadden overschreden. Nu kan een gesubsidieerd SVK rekenen op een zelfde basissubsidie-enveloppe van 65.600 euro en een aanvullende subsidie van 1.500 euro per woning in beheer vanaf de 31ste tot en met de 60ste woning, 250 euro per woning in beheer voor de 61ste tot en met de 90ste woning en 1.000 euro per woning in beheer vanaf de 91ste woning. Hierdoor krijgt de verdere professionalisering van de sector en de uitbreiding van het woningpatrimonium van de sociale verhuurkantoren nieuwe stimulansen.

Daarnaast besteedt het nieuwe besluit veel aandacht aan samenwerking, zowel tussen het SVK en welzijns- en andere huisvestingsactoren in de regio, als tussen SVK's onderling. Zo zijn in vele SVK's huisvestingsmaatschappijen betrokken bij de oprichting of het bestuur van

een SVK of wordt er alleszins nauw mee samengewerkt. De samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt in de toekomst nog verder gestimuleerd. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een nauwere samenwerking op het vlak van renovatiedossiers zodat de sociale verhuurkantoren een beroep kunnen doen op de grotere bouwtechnische kennis van de maatschappijen.

Overeenkomstig artikel 11, § 2 van het SVK-besluit van 6 februari 2004 dienen er samenwerkingsverbanden te worden aangegaan met aanpalende sociale verhuurkantoren om beroep te kunnen doen op de aanvullende subsidie.

In het algemeen kan samenwerken met andere sociale verhuurkantoren bijdragen tot de verdere kwalitatieve uitbouw van de werking en dienstverlening van de organisatie. De groeiende samenwerking tussen kleinere SVK's kan leiden tot een meer rationele inzet van de beperkte middelen en, in sommige gevallen, uitmonden in een effectief samengaan van beide werkingen in een nieuwe organisatiestructuur. Op deze manier wordt gewerkt aan schaalvergroting en gestreefd naar een totale gebiedsdekking.



Figuur 1: werkingsgebied SVK's (gegevens VOB)

Bovenstaande kaart toont aan dat er nog blinde vlekken zijn in het SVK-landschap, vooral in de provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant. Daarom zullen ook in 2005 en 2006 bijkomende SVK's worden erkend en gesubsidieerd en kunnen de bestaande SVK's rekenen op een aanvullende subsidie.

Hierdoor krijgen de SVK's voldoende kansen om aan schaalvergroting te doen en hun woningpatrimonium verder uit te breiden. Ook in 2006 zullen 4 bijkomende SVK's een gewestelijke subsidie ontvangen. Daarnaast wordt opnieuw gestreefd naar een groei van 400 extra subsidieerbare woningen. Voor 2006 wordt hiervoor een budget voorzien van 3.741.000,00 euro. Dit is een stijging van ongeveer 330.000,00 euro tegenover vorig jaar.

Verder worden in deze legislatuur een aantal stimulerende maatregelen uitgewerkt om de SVK's specifiek te ondersteunen bij het betaalbaar houden van de huurprijzen van kwaliteitsvolle woningen. Dit is noodzakelijk gezien de vaak slechte prijs-kwaliteitverhouding van de private huurwoningen, waarmee eveneens de SVK's worden geconfronteerd.

Eenzijds wordt daartoe het huursubsidiestelsel geheroriënteerd (zie punt 2.2.1.1).

Anderzijds zullen de nodige mogelijkheden om ingehuurde woningen te renoveren voor SVK's en hun verhuurders worden voorzien, onder meer in de nieuwe renovatiepremie. Hierbij is het de bedoeling om via de premie bijkomende betaalbare en sociaal verhuurbare woningen te verwerven, waarbij gelijktijdig een deel van de kwalitatief slechte private huurwoningen worden gerenoveerd.

Sinds 2004 kan een eigenaar-verhuurder die zijn woning verhuurt aan een erkend SVK beroep doen op de VAP, tenminste als hij ook aan de andere voorwaarden voldoet. De VAP is een goed instrument, maar beoogt enkel kleine verbeterings- en aanpassingswerken. Hierdoor bereikt de VAP slechts een beperkt aantal verhuurders. Voor 2004 werden bij 6 SVK's in totaal 12 aanvragen ingediend. Het zijn vooral de bij het SVK gekende verhuurders die van deze mogelijkheid gebruik maken. Weinig huurders zoeken op basis van deze premie het erkende SVK op. Het is dan ook aangewezen om bij de invoering van de renovatiepremie in 2007 voldoende mogelijkheden voor SVK-verhuurders in te schrijven.

Momenteel moeten sociale verhuurkantoren soms aangeboden woningen weigeren omdat ze niet in goede staat zijn en niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Een aangepaste renovatiepremie, op maat van de werking van de SVK's en aangepast aan het profiel en noden van de verhuurders, vormt een effectiever en doelgerichter instrument voor de renovatie van dit segment van de private huurmarkt. Deze premie kan gekoppeld worden aan nieuw ingehuurde woningen met een huurcontract van negen jaar. (zie ook punt 2.1.1.)

In het project van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, " Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector", zullen de ondersteuningsmogelijkheden om private huurwoningen te renoveren, verder uitgediept worden.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	€3.741.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

In het regeerakkoord "Vlaanderen 2004 – 2009: Vertrouwen geven, Verantwoordelijkheid nemen" wordt de woonbevak aangehaald als het instrument voor het stimuleren van de bouw of aankoop van woningen bestemd voor de private huurmarkt en eventueel voor het aanbieden van koopwoningen. In 2006 zullen we een studie uitschrijven om na te gaan of privaat kapitaal kan worden aangetrokken voor voornoemde doeleinden. Eventueel kunnen hierbij aandelen aan toonder worden uitgegeven, gekoppeld aan een voorrangregeling.

2.2.1.4 Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur

Huurdersbonden

De huurdersbonden verstrekken op individuele en / of collectieve basis informatie en advies m.b.t. alle aangelegenheden betreffende het wonen in huurwoningen. (onder meer huuradvies en bevattelijke huurinformatie en eventueel juridische bijstand aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan kwetsbare en kansarme huurders in het bijzonder).

In Vlaanderen zijn 5 provinciale en 2 regionale huurdersbonden (Huurdersbond Waasland in Sint-Niklaas en Huurdersbond Huurders Helpen Huurders in Turnhout) actief. Zij verzorgen

sprekuren in 29 gemeenten of steden in Vlaanderen. Eind 2004 telden zij in totaal 16.985 individuele leden en 408 collectieve leden (i.c. diensten en organisaties). Dit betekent een groei tegenover 2003 (15.913 individuele en 396 collectieve leden).

Het totaal aantal leden werd in 10 jaar tijd meer dan verdubbeld (17.393 in 2004 tegenover 7.896 in 1995). De huurdersbonden komen dus duidelijk tegemoet aan een bestaande behoefte aan informatie en ondersteuning betreffende de complexe huurwetgeving. Vooral voor kwetsbare en kansarme huurders of kandidaat-huurders is de dienstverlening van de huurdersbonden bijzonder waardevol, opdat ze ook daadwerkelijk hun rechten en plichten als huurder kunnen uitoefenen. Om de kansarme en kwetsbare huurders te bereiken worden bijzondere inspanningen geleverd:

- het collectieve lidmaatschap (organisaties die lid worden en hun cliënteel kunnen doorverwijzen voor gratis individuele dienstverlening)
- via gerichte informatie- en vormingscampagnes naar deze huurders en de organisaties die met de doelgroep werken.

Gezien de verdubbeling van het ledenbestand en bijgevolg de groeiende adviesverstrekking, is de werkdruk sinds de inwerkingtreding van het huurdersbondenbesluit enorm toegenomen. De subsidiëring is echter onveranderd gebleven. Dit resulteert in te lange wachttijden, volle wachtkamers en een rem op de verdere uitbreiding en ruimer doelgroepbereik met inbegrip van een betere regionale spreiding door de decentralisering van adviesdiensten.

Om hieraan tegemoet te komen wordt momenteel in overleg met de sector een ontwerp tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden voorbereid.

In de toekomst zullen de huurdersbonden nauw samenwerken met initiatieven die de gemeenten nemen met het oog op de uitbouw van een laagdrempelige dienstverlening voor huurders, bijvoorbeeld onder de vorm van gemeentelijke unieke woonloketten (zie verder 2.4.1). Zo kunnen de gemeenten een beroep doen op de kennis van zaken van de huurdersbonden door zelf informatie op te vragen om burgers verder te helpen of door ze door te verwijzen naar de dichtstbijzijnde huurdersbond (eventueel via collectief lidmaatschap). Dit zal ook de bereikbaarheid van de huurdersbonden ten goede komen.

Het ontwerp wordt nog dit jaar ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering voorgelegd. Het treedt in werking op 1 januari 2006. Voor 2006 wordt hiervoor een budget voorzien van 1.232.000 euro. Dit is een stijging van 576.000 euro tegenover de voorbije jaren.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3361	Subsidie aan huurdersorganisaties	€1.232.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

Samenwerkings- en overlegstructuur

Erkennings- en subsidiëringsvoorwaarde

Om de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren te informeren, te begeleiden en te ondersteunen, is een erkende samenwerkings- en overlegstructuur operationeel. Het Vlaams

Overleg Bewonersbelangen (VOB) is erkend en wordt gesubsidieerd om deze taken uit te oefenen.

De samenwerkings- en overlegstructuur moet zorgen voor de nodige ondersteuning, begeleiding, omkadering en vertegenwoordiging voor de huurdiensten, met het oog op een kwalitatieve en volwaardige dienstverlening door deze huurdiensten aan de huurders en kandidaat-huurders van de private huurwoningmarkt.

Er is de laatste jaren een sterke, zowel kwantitatieve als kwalitatieve, groei van de sector van de huurdiensten (44 erkende en/of gesubsidieerde huurdiensten eind mei 2005 tegenover 15 in '97). Een voldoende en gericht begeleidings- en ondersteuningsaanbod (informatie, advies, overleg, vorming, belangenvertegenwoordiging, ...) is daarom noodzakelijk.

De groei en toenemende professionalisering van de huurdiensten brengt echter ook naar ondersteuning en omkadering een veel zwaardere werklust mee met de noodzaak aan een meer gediversifieerde en gespecialiseerde personeelsformatie.

De in het huidige subsidiebesluit voorziene middelen zijn onvoldoende om tegemoet te komen aan de toegenomen werklust. Daarom werden de laatste jaren de reguliere subsidiemiddelen aangevuld met tijdelijke projectmiddelen, in afwachting van een structurele uitbreiding.

De samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten wordt tot nog toe via twee besluiten erkend en gesubsidieerd, met name via het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum en via het besluit van de Vlaamse regering van 18 november 1997 houdende de erkennings- en subsidiëringvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende sociale verhuurkantoren. Om de erkenning en subsidiëring van de samenwerkings- en overlegstructuur te regelen via één uniform besluit en om een aantal wijzigingen en aanpassingen door te voeren, wordt een voorstel van nieuw besluit houdende de erkennings- en subsidiëringvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse regering. Dit besluit zal werking treden op 1 januari 2006.

Naast de actualisatie en uitbreiding van de personeels- en werkingssubsidies worden ook inhoudelijke en procedurele wijzigingen opgenomen in het nieuwe besluit. Dit houdt onder andere in dat de samenwerkings- en overlegstructuur enerzijds aan een aantal erkennings- en subsidievoorwaarden dient te voldoen, waaronder een centraal secretariaat met permanentie, het opmaken van een planning en jaarverslag. Anderzijds dient zij een aantal opdrachten, zoals omschreven in het nieuwe besluit, te vervullen. Deze opdrachten hebben in hoofdzaak betrekking op collectieve en individuele ondersteuning en begeleiding (via o.a. overleg, werkbezoeken, vorming, documentatie en publicaties, vertegenwoordiging) van de erkende huurdiensten en het signaleren van eventuele tekortkomingen en knelpunten aan de administratie.

Het ontwerpbesluit voorziet een totaalsubsidie van maximum 400.000 euro met een groeipad over drie jaar waarbij voor 2006, 360.000 euro wordt voorzien.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3360	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten	€360.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie
NGK: niet gesplitst krediet
GVK: gesplitst vastleggingskrediet

Project m.b.t. de private huurwoningmarkt 'Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector'

De private huurwoningmarkt kampt met diverse problemen en knelpunten, zowel naar kwaliteit, betaalbaarheid, toegankelijkheid, maar eveneens naar rendabiliteit, beheer, ... Zowel huurders als verhuurders hebben belang bij een duurzame en ruimere private huurwoningmarkt, die voor huurders de nodige waarborgen biedt inzake betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid en voor verhuurders voldoende rendabiliteit biedt. Het huidige maatschappelijk debat over de private huurwoningmarkt wordt evenwel hoofdzakelijk gekenmerkt door belangentegenstelling tussen huurders en verhuurders.

Het is absoluut noodzakelijk om verder te zoeken naar mogelijkheden en voorstellen die kunnen bijdragen tot een verbeterde werking van de private huurwoningmarkt. Daarom kreeg het Vlaams Overleg Bewonersbelangen de opdracht om een project te realiseren en in overleg met zowel huurders, verhuurders als overige betrokken actoren praktische en haalbare aanbevelingen te formuleren voor een beleid waarbij beide partijen baat hebben. Het voorstel en de methodiek zijn geïnspireerd door een gelijkaardige oefening die met succes werd uitgevoerd in Engeland. Het project loopt van september 2005 tot en met december 2005. De resultaten zullen begin 2006 worden bekendgemaakt.

DAC-regularisatie

Op 26 november 1999 heeft de Vlaamse regering een beslissing genomen inzake de regularisering van de tewerkstellingsprogramma's, en haar goedkeuring gehecht aan de krachtlijnen voor de omzetting en de integratie van de traditionele tewerkstellingsprogramma's in het reguliere beleid. Het Derde Arbeidscircuit (DAC) is één van de traditionele tewerkstellingsprogramma's. Het Derde Arbeidscircuit (DAC) ontstond in 1982, in tijden van hoge werkloosheid. Er lagen twee doelstellingen aan de grondslag van dit tewerkstellingsstelsel: enerzijds de tewerkstelling van structureel werklozen mogelijk maken, anderzijds het verrichten van activiteiten in de niet-commerciële sector, die noch door de private sector noch door de overheid werden uitgevoerd.

Binnen de sector huisvesting zijn er DAC-projecten bij twee sociale verhuurkantoren en twee huurdersbonden. In totaal betreft het 10 medewerkers met een DAC-statuuut, waarvan 6 voltijds en 4 deeltijds. Hoewel oorspronkelijk bedoeld om eerste werkervaring op te doen, gaat het ondertussen over werknemers die soms meer dan 20 jaar in dienst zijn bij de organisatie. Bijgevolg kunnen deze projecten en de hierin tewerkgestelde personeelsleden beschouwd worden als structurele arbeidsplaatsen binnen de sector van de huurdiensten. De DAC-projecten / DAC-medewerkers leveren reeds geruime tijd een meerwaarde voor de betreffende organisaties in het uitvoeren van hun reguliere taken en opdrachten. Zij voeren dezelfde taken uit als de andere werknemers van de SVK's en huurdersbonden doch ontvangen niet hetzelfde loon. Het belangrijkste uitgangspunt van de regularisatie is dan ook de harmonisering van de lonen van de DAC-medewerkers volgens de loon- en arbeidsvoorwaarden van de betrokken sector van de huurdiensten. (Paritair Comité 319.01).

Andere uitgangspunten voor de DAC-regularisatie zijn:

- Een overgangperiode waarin het tewerkstellingsvolume voor de betrokken organisatie/werkgever wordt gegarandeerd (bij uitdiensttreding DAC-medewerker): de DAC'ers worden geregulariseerd en behouden hun tewerkstelling

bij de organisatie. Tot het einde van een af te spreken periode mag de werkgever een ex-DAC'er vervangen (bijvoorbeeld bij afvloeiing of bevallingsverlof,). Deze overgangperiode geeft aan de betrokken organisatie de mogelijkheid haar taken te heroriënteren om zo te vermijden dat afvloeiing van een DAC-medewerker dramatische gevolgen zou hebben voor de continuïteit van de werking van de betrokken organisatie.

- Werkzekerheid voor de betrokken DAC-medewerkers: na deze overgangperiode behouden de organisaties enkel nog een 'persoonlijk recht'. De geregulariseerde ex-DAC'ers die in dienst zijn, behouden zekerheid van job. De organisaties krijgen de zekerheid dat ze verder voor deze mensen voor onbepaalde duur worden betoelaagd, dit tot afvloeiing (ontslag door werkgever, ontslagname, pensionering, brugpensioenning, overlijden,).
- Het behoud van de middelen voor de sector van de huurdiensten: wanneer na de overgangperiode ex-DAC'ers afvloeien blijven de middelen die dan vrijkomen binnen de sector van de huurdiensten.

In de loop van 2006 wordt de regelgeving, noodzakelijk voor de definitieve regularisatie van de DAC-medewerkers, uitgewerkt. Hierin zullen bovengenoemde algemene principes van de regularisatie worden opgenomen. Daarnaast zal ook worden bepaald hoe op termijn de herverdeling van de middelen over de organisaties binnen de sector van de huurdiensten zal gebeuren.

In afwachting van een definitieve regeling wordt voor het einde van 2005 een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering voor de toekenning van een subsidie als loonvoorschot aan de organisaties die ex-DAC'ers tewerkstellen voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Dit betekent dat de ex-DAC-medewerkers vanaf 1 januari 2006 een volwaardig loon en een volwaardige arbeidsovereenkomst zullen krijgen, evenwaardig aan het loon en de arbeidsovereenkomst van de gesubsidieerde personeelsleden van de huurdiensten. Voor 2006 wordt 349.000 euro voorzien om de regularisatie van deze mensen mogelijk te maken.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	3367	Subsidies voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen	€349.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

2.2.2 Sociale huisvesting

De middelen werden vrijgemaakt om het hoge investeringsvolume van de laatste jaren op peil te houden. De vaststelling is echter dat de hiermee vooropgestelde investeringsprogramma's niet binnen gewenste termijn kunnen uitgevoerd worden. Dit heeft een dubbele oorsprong. Enerzijds zijn er onvoldoende onmiddellijk uitvoerbare projecten voorhanden. Anderzijds kennen de lopende projecten een soms te lange doorlooptijd.

De oorzaken zijn verscheiden. De voornaamste zijn:

- de financiële toestand van een sociale huisvestingsmaatschappij;
- het financieringssysteem waardoor nieuwe projecten dreigen verlieslatend te zijn;

- het feit dat sommige sociale huisvestingsmaatschappijen door hun schaalgrootte of door andere redenen niet of onvoldoende in staat zijn om geschikte locaties te vinden of - indien die wel voorhanden zijn - projecten op te zetten;
- het gebrek aan geschikte locaties;
- de onvoldoende betrokkenheid van de gemeente bij de planning van projecten;
- de terughoudend van gemeenten ten aanzien van de instroom van huurders gelet op het huidige sociaal huurbesluit.

Wat de *bestaande projecten* betreft: eens een project voor subsidiëring is ingediend, is de doorlooptijd soms te lang. Er is dus nood aan een totaalpakket aan maatregelen want één enkele maatregel op zich zal niet volstaan.

In de komende maanden wordt daarom werk gemaakt van:

1. de verhoging van het aanbod aan sociale huurwoningen (zie verder, punt 2.2.2.1):
 - een betere monitoring van de productie en van de evolutie van de voorraad sociale huurwoningen van alle initiatiefnemers die daarvoor subsidies kregen (project “vinger aan de pols”);
 - de verkorting van de doorlooptijden van sociale woonprojecten;
 - de facilitering van gezamenlijke projecten (samenwerking overheid – private sector).
 - De alternatieve financiering in de sector sociale huisvesting.
2. Een gezonde financiële basis voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (zie verder, punt 2.2.2.2):
 - een eengemaakte financiering
 - een nieuw financieringsstelsel voor de nieuwe projecten met de geleidelijke invoering van de enveloppefinanciering
 - een financiële meerjarenplanning
 - een oplossing voor de financiële problemen van maatschappijen via onder meer een heroriëntering van de bestaande verhuursubsidie;
 - de versterking van de slagkracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen.
3. een grotere betrokkenheid van de gemeenten bij sociale woonprojecten (planning en toewijzing):
 - meer draagkracht voor de sociale huursector door een nieuw kaderbesluit sociale huur (zie verder, punt 2.2.2.4).
 - de ondersteuning van de gemeenten bij het opzetten van lokaal woonoverleg met het oog op de planning van sociale huurwoningen (zie verder, punt 2.4.1).
4. Voor de sector sociale huisvesting is een goede bestuurlijke organisatie van de Vlaamse overheid een kritische succesfactor. In het kader van Beter Bestuurlijk Beleid wordt een nieuw beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed opgericht. De nieuwe taakverdeling tussen de verschillende entiteiten heeft een belangrijke weerslag op de planning en realisatie van toekomstige sociale woonprojecten. De vijfjaarlijkse beleidsprogrammatie tot op het niveau van gemeenten of groep van gemeenten zal in nauw overleg met de gemeenten tot stand komen. Op deze wijze zijn de gemeenten van in het begin betrokken partij (zie verder, punt, 3.3.). In de toekomst zullen er in het kader van de beleidsprogrammatie met de gemeenten afspraken worden gemaakt over een periode van 5 jaar omtrent de realisatie van sociale woningen. De uitvoerders van woonprojecten zullen hierbij betrokken worden. De VMSW heeft de opdracht om een uitvoeringsplan te maken en is verantwoordelijk voor de uitvoering van deze projecten. Hiertoe sluit het departement een beheersovereenkomst af met VMSW. Vervolgens sluit de VMSW een uitvoeringsovereenkomst af met de uitvoerders.

5. Ook een goed partnerschap met de provincies en gemeenten is cruciaal. Daarom is een protocol Interbestuurlijke Organisatie afgesloten (zie verder, punt, 2.4.1).

2.2.2.1 Aanbod aan sociale woningen

A. Sociale huisvesting in cijfers

Het investeringsprogramma (IP) van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werd vanaf 2000 en 2001 telkens fors opgetrokken. Sinds 2002 worden jaarlijks via dat programma middelen voorzien voor ongeveer 1.200 nieuwe woningen voor bijna 4.000 renovaties.

Jaar	Aantal betrokken woningen in IP	investeringsvolum e	Vastlegging IP op Vlaamse begroting	Vastlegging bedrag SBR	Aantal betrokken woongelegen heden SBR
2000	3.665	121.153.002,00	59.340.751,90	152.363.045,10	5.065
2001	3.493	176.248.329,00	82.651.372,40	79.276.827,90	3.030
2002	5.881	205.300.000,00	95.443.970,00	76.853.658,50	3.469
2003	5.136	223.615.068,00	94.768.066,10	76.108.978,20	4.322
2004	5.978	226.969.294,00	82.594.126,26	76.870.548,53	4 081

Het programma Subsidie Bouw en Renovatie (SBR) voorziet in subsidies voor sociale woonprojecten voor de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen. Sinds 2002 schommelen de vastleggingsbedragen rond de 76 miljoen euro per jaar, en werden er gemiddeld een 3.700 woningen mee betoelaagd (renovatie en nieuwbouw samen).

Vinger aan de pols: monitoring van productie en voorraad

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de afdelingen Woonbeleid en Gesubsidieerde Infrastructuur (aGI) dienen tot een éénvormige telwijze te komen, zodat zowel over de woningproductie als over het beschikbaar patrimonium van sociale woningen (de voorraad) driemaandelijks een gedetailleerd rapportering mogelijk is.

Daarnaast is het voor een juiste inschatting van de behoefte aan sociale woningen nodig om het patrimonium in kaart te brengen dat gemeenten en OCMW's verhuuren met een sociaal oogmerk, zonder daarom in strikte zin onder het sociaal huurbesluit te vallen. Daartoe werd een opdracht gegeven aan het Kenniscentrum. (zie verder, punt 3.1.).

De evolutie van het aanbod aan sociale huurwoningen dat effectief beschikbaar is, hangt echter niet alleen van de bouwactiviteiten af. Sommige woningen zijn tijdelijk onbeschikbaar door renovatie, andere worden buiten het sociaal huurstelsel verhuurd, in nieuw verworven woningen kan nog tijdelijk het privaat huurstelsel doorlopen, een aantal woningen wordt verkocht, ... Onderstaande tabel geeft alle sociale huurwoningen in eigendom van of beheerd door SHM's (leegstand inbegrepen) per Vlaamse provincie weer.

Beschikbaar sociaal huurpatrimonium per provincie			
Provincie	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004
Antwerpen	44.060	44.387	44.581
Limburg	16.799	16.927	17.026
Oost-Vlaanderen	31.983	32.477	32.834
Vlaams-Brabant	15.051	15.167	15.170
West-Vlaanderen	24.865	25.168	25.556
Eindtotaal	132.758	134.126	135.167

<i>Aangroei in absolute cijfers</i>		<i>1.368</i>	<i>1.041</i>
<i>Procentuele aangroei</i>		<i>1,03%</i>	<i>0,78%</i>

Wachlijsten

Tot en met 2001 bevatten de cijfers betreffende de wachtlijsten dubbelstellingen en niet-verifieerbare gegevens. Op 22 mei 2001 werd de unieke identificatie mogelijk van de personen op de wachtlijsten. Een koninklijk besluit verleende aan de VHM en de SHM's toegang tot het Rijksregister. Zo werd het uitzuiveren van de wachtlijsten mogelijk. Gezien de nood aan deze gegevens werd de VHM de opdracht gegeven om regelmatig 'uitgezuiverde' lijsten te publiceren.

Een blijvend probleem is echter dat deze wachtlijsten slechts in beperkte mate een weergave zijn van de reële noden. Vele mensen stellen zich kandidaat omwille van de goede kwaliteit van de sociale huurwoningen, in combinatie met de zeer aantrekkelijke prijzen. Slechts een deel van de kandidaten wordt m.a.w. geconfronteerd met een reële woonneed. Vele mensen stellen zich wel kandidaat vanuit een noodsituatie maar vinden na enige tijd een oplossing. Ook deze mensen blijven echter nog een hele tijd op de wachtlijst staan. De tweejaarlijkse actualisatie van de wachtlijsten tracht aan dit probleem te verhelpen.

In juli 2005 werd zo'n actualisatie doorgevoerd. Momenteel is de VHM bezig met een tussentijdse uitzuivering van de wachtlijsten die rekening houdt met de actualisatie. De resultaten ervan zullen eind 2005 beschikbaar zijn. De nieuwe cijfers met de aantallen kandidaat-huurders in Vlaanderen kunnen als een soort 'nulmeting' worden beschouwd.

Tijdens het eerste kwartaal van 2006 zullen er overigens in het algemeen meer statistische gegevens beschikbaar komen m.b.t. de kandidaat-huurders. Door de herhaalde tellingen ontstaan er immers tijdreeksen, die het voor het eerst mogelijk zullen maken om een voorzichtige inschatting te geven van eventuele evoluties. Bovendien wordt de hoeveelheid informatie uitgebreid door het feit dat de VHM en de SHM's toegang krijgen tot de Kruispuntdatabank van de Sociale Zekerheid. Om deze gegevensverzameling vlotter toegankelijk en transparanter te maken, werken de VHM en de Afdeling Woonbeleid ten slotte samen omtrent de ontwikkeling van een datawarehouse, die moet toelaten uiterst gedetailleerde statistieken te genereren.

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	5111	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de VHM voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door erkende sociale huisvestingsmaatschappijen	€60.399.000,00	€59.539.000,00
62.4	6368	Subsidies van het Vlaamse Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	€80.177.000,00	€81.155.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

B. Kortere doorlooptijden van sociale woonprojecten

Hoewel alle middelen effectief worden gebruikt, blijkt toch dat het moeilijker wordt om de middelen vast te leggen in het jaar waarin ze worden voorzien.

De VHM heeft de doorlooptijd van de dossiers van sociale huisvestingsmaatschappijen binnen haar dienst kunnen beperken. Externe factoren zorgen echter voor een veel langer dossierverloop.

Ook de coördinatie tussen diverse financieringskanalen kan beter. Zo sluit de aanleg van de noodzakelijke infrastructuur niet naadloos aan bij de bouw van nieuwe sociale woningen. In de aanloop naar een nieuw en ééngemaakt financieringssysteem voor de sociale huisvestingssector heeft de administratie de opdracht gekregen om samen met VHM en aGI een gecoördineerd programma op te stellen dat aan het begin van elk kalenderjaar moet worden goedgekeurd. Bovendien zal de gegevensuitwisseling tussen VHM en administratie worden verfijnd.

Een planning van de projecten op langere termijn en een grotere autonomie voor het lokale niveau zijn noodzakelijk. Daarom werden op het investeringsprogramma 2005 voor het eerst een aantal “enveloppes” voorzien voor SHM's die een werkafpraak met de VHM hebben afgesloten. Dit systeem geeft de SHM's de mogelijkheid om – binnen de krijtlijnen van het woonbeleid – vervangdossiers te voorzien voor projecten die vertraging oplopen (zie verder, punt 2.2.2.2.b).

Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen maakten al gebruik van de mogelijkheid om vervangingsprojecten te financieren met middelen van de beschikbare enveloppe. Alles wijst er op dat de SHM's met enveloppefinanciering de middelen verhoudingsgewijs vlugger zullen investeren dan via het klassieke investeringsprogramma.

De doorlooptijden van sociale woonprojecten lopen sterk uiteen. In sommige gevallen gaan er heel wat jaren over vooraleer een project tot opgeleverde woningen komt.

Er wordt een nota met verbetermogelijkheden aan de Vlaamse regering voorbereid met voorstellen voor concrete maatregelen om de voortgang van sociale woonprojecten te versnellen. Het is nuttig om over een transparant opvolgingssysteem te beschikken dat geen twijfel laat bestaan over wie verantwoordelijk is voor de volgende stap. Er zal ook gekeken worden naar externe factoren die voor een vertraging zorgen, waarbij alvast de steeds complexere regelgeving in het oog springt; denken we maar aan de veiligheidscoördinatie, de bodemsanering of het grondverzet. Het verkrijgen van de nodige vergunningen blijkt eveneens tot soms onevenredig lange wachttijden te leiden. De precieze oorzaken worden momenteel onderzocht aangezien diverse actoren bij de procedure betrokken zijn en de oorzaken niet eenduidig aan de diensten ruimtelijke ordening zijn toe te schrijven.

C. Een groter aanbod door gezamenlijke projecten

Om de behoefte aan sociale woningen te kunnen opvangen is een verhoogde inspanning noodzakelijk. De Vlaamse middelen voor sociale woonprojecten zijn dan ook aanzienlijk verhoogd. Tegelijkertijd zijn ze echter onvoldoende om een volledige inhaaloperatie op middellange termijn tot stand te brengen. Zo zijn er toenemende bezwaren tegen eenzijdige sociale woonwijken: ze werken stigmatiserend zowel voor de bewoners als voor de huisvestingsmaatschappijen. Waar de menging van sociale koopwoningen met sociale huurwoningen stilaan de norm wordt, zijn er nog bijkomende stimulansen nodig om tot een integratie te komen van sociale woningen met private woningen. Zeker in de steden – waar de behoefte aan sociale huisvesting zich toch het sterkst laat voelen - groeit de consensus dat homogene sociale huurwijken niet langer gewenst zijn. Maar ook bij de ontwikkeling van

meer landelijke projectgebieden moet een verantwoord ruimtegebruik gekoppeld worden aan de realisatie van woonprojecten in een leefbare stedenbouwkundige en sociale diversiteit. Dit alles is een reden om de private sector te betrekken bij zowel de financiering als bij de realisatie van sociale woningen.

Er zijn verschillende initiatieven genomen om de samenwerking tussen de sociale woonsector en private projectontwikkelaars aan te moedigen.

PPS

In de vorige legislatuur werd een PPS pilootproject in de sociale huisvesting opgestart.

Bij PPS-sociale huisvesting ontwerpt, bouwt, financiert en onderhoudt de bouwheer de sociale huurwoningen. Het nieuwe is dat het ontwerpen gebeurt aan de hand van een prestatiebestek, i.p.v. een middelenbestek, zodat de bouwheer zijn creativiteit kan aanwenden om de bouwkosten te drukken zonder dat dit ten koste gaat van de opgelegde kwaliteit. Na 27 jaar wordt de woning overgedragen aan de opdrachtgever, zijnde de lokale huisvestingsinstantie.

In tegenstelling tot de klassieke aanbesteding verkoopt de bouwheer hier geen gebouw maar levert hij gedurende 27 jaar een woondienst. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt bijgevolg ontlast van de bouw, de financiering en het groot onderhoud van de gebouwen. Zij staat in voor de verhuur aan de sociale huurder, de inning van de huren en voor het beheer en het dagelijks onderhoud van het gebouw. Zij betaalt aan de bouwheer de erfpachtcanon die gefinancierd wordt door de huurgelden van de sociale huurder en een maandelijks toeslag vanuit het Garantiefonds van de Vlaamse overheid, dit om het verschil tussen de sociale huur en de markthuurlen te overbruggen. Daarnaast ontvangt de lokale huisvestingsmaatschappij van het Garantiefonds nog een forfaitaire vergoeding voor leegstand en wanbetaling.

De Vlaamse overheid zorgt voor het juridische kader, sluit de overheidsopdracht af en subsidieert het project via het Garantiefonds.

Op 3 oktober 2003 besliste de Vlaamse regering dat het PPS-project sociale woningbouw kon worden gegund via een beperkte offerte-aanvraag met een Europese oproep tot kandidatuurstelling. Dit project omvatte het bouwen van woningen op gronden van lokale huisvestingsinstanties gebundeld in 3 percelen, verspreid over het hele Vlaamse grondgebied, (Gent, Aalst, Tienen, Dilbeek, Antwerpen, Lommel en Izegem).

Op 12 november 2003 ontving de afdeling gesubsidieerde infrastructuur 21 kandidaturen en de geselecteerde kandidaten moesten hun offertes indienen voor 31 maart 2004.

De respons was ruim. Alleen bleek dat er slechts 169 woningen konden worden gebouwd met de 25 miljoen euro voorzien in het Garantiefonds terwijl 439 woningen werden vooropgesteld in de studie van de consultant. Analyse van de offertes toonden aan dat de vooropgezette kosten voor groot onderhoud, beheer en financiering schromelijk werden onderschat door de consultant geraadpleegde instanties.

Om de geleverde inspanningen van de inschrijvers niet te laten verloren gaan besliste de Vlaamse regering op 14 mei 2004 om de procedure van de beperkte offerteaanvraag stop te zetten en over te gaan tot de onderhandelingsprocedure met de geselecteerde kandidaten. Het voorwerp van de opdracht werd niet gewijzigd, alleen werd er onderhandeld over 2 elementen:

- Ten eerste kreeg elke inschrijver een uitvoerige toelichting hoe er met de onderhoudsverplichting en andere risico's zou worden omgegaan tijdens de looptijd van het project. De verplichtingen werden verduidelijkt.

- Ten tweede werd afgesproken de erfpachtcanon pas definitief vast te leggen op het ogenblik van de voorlopige oplevering. Hierdoor werd het risico van het renteverloop tussen de offerte en de voorlopige oplevering opgevangen.

Het resultaat van de onderhandelingen was betekenisvol. Van 169 woningen naar 238.

Midden 2005 werden projecten gegund om te starten met de bouw van 238 sociale woningen via publiek private samenwerking (PPS). De opdracht werd gegund aan één private partner, de nv SOWO, een tijdelijke samenwerking tussen Van Roey en Fortis Bank. Concreet gaat het over de volgende projecten:

Gemeente	Locatie	Aantal woningen
Gent	Drongensesteenweg - Rooigemlaan	39
Gent	Groendreef - Abrikoosstraat	20
Gent	Sas en de Bassijnwijk	27
Gent	Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	22
Aalst	Pastoor Lauwerystraat	24
Antwerpen	Koornbloemstraat	20
Lommel	Heserbergen	32
Lommel	Zinktrekkersplein	16
Izegem	Melkmarkt - Melkmarktstraat	11
Izegem	Wijngaardstraat	27

Deze PPS-formule heeft voor de huisvestingsmaatschappijen twee belangrijke pluspunten. Er wordt een extra aanbod sociale woningen gecreëerd zonder dat de maatschappij het geld op tafel moet leggen voor de bouw van de woning. Bovendien zijn de huisvestingsmaatschappijen verzekerd van een sluitende financiering omdat de kostprijs van de verhuring volledig wordt gedekt ongeacht het inkomen van de sociale huurder.

Met deze PPS-formule worden 238 extra sociale woningen gebouwd bovenop de reguliere bouwprogramma's van de overheid. De overheid moet niet meteen het totale bedrag van de investering op tafel leggen. PPS is een vorm van alternatieve financiering waarbij de kost in de tijd wordt gespreid. De Vlaamse overheid garandeert een sluitende financiering door het verschil tussen de sociale huur en de markthuurlast bij te passen.

In 2006 zal volgens deze formule nog 18,5 miljoen euro bijkomend worden voorzien voor de bouw van 193 extra woningen in de regio Tienen/Dilbeek.

PR	BA	Tekst	MAC 2006
62.4	9933	Vastleggingsmachtiging Garantiefonds Sociale Huisvesting	€18.500.000,00

PR: programma
BA: basisallocatie
MAC: machtiging

CBO

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) ontwikkelde een onderhandelingsprocedure "Constructieve Benadering Overheidsopdrachten" (CBO), waarbij offertes worden ingewacht voor ontwerp én opbouw van woningen op gronden van privé-initiatiefnemers. Per procedure kunnen meerdere offertes worden aanvaard dankzij hun onderlinge vergelijkbaarheid met daartoe ontwikkelde VHM-normen.

Samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen werkte de VHM een concrete timing uit voor de ontwikkeling van de CBO-pilootprojecten en dit volgens de 3 vooropgestelde fasen:

fase 1: beoordeling van de inschrijver en de voorgestelde site

Hier wordt geoordeeld of de inschrijver aan de vooropgestelde selectiecriteria beantwoordt. Tevens wordt nagegaan of de voorgestelde grond qua ligging beantwoordt aan de vooropgestelde eisen. Bij negatieve beoordeling, wordt de inschrijver niet verder in de onderhandelingsprocedure betrokken.

fase 2 : de offerte

In deze fase worden de inschrijvers die aan de selectiecriteria beantwoorden, uitgenodigd om een voorontwerp uit te werken. Voor de voorgestelde site worden de belangrijkste criteria i.v.m. de woongelegenheden aan de inschrijver meegedeeld (sitecriteria). De specifieke eisen gesteld aan de ligging van de voorgestelde grond blijven uiteraard gelden.

fase 3: onderhandeling uitvoeringsdossier - bouwvergunning - aankoop grond - gunning

In deze fase wordt - aan de hand van de bevindingen van de gemengde technische commissie die de rangschikking in fase 2 opmaakte - met de aangeduide inschrijvers onderhandeld over de prijs, de architectuur, de technische kwaliteit, de sitecriteria en de uitvoeringstermijn van de offertes.

Hierna wordt de inschrijver verzocht een definitief uitvoeringsdossier op te maken. Na goedkeuring van dit uitvoeringsdossier en het bekomen van de bouwvergunning wordt gegund en overgegaan tot de aankoop van de grond, waarna de werken kunnen aanvangen.

In de CBO-procedure wordt de investering voor de privé-initiatiefnemer minimaal gehouden, wat zeer gunstig onthaald werd door de aannemers uit de sector.

Deze formule voor samenwerkingsovereenkomsten tussen private en sociale initiatiefnemers moet het ook mogelijk maken sneller te bouwen via verkorte proceduretermijnen in de precontractuele fase.

In 2002 werden door de VHM twee “proefprocedures” georganiseerd, voor de provincies Limburg en West-Vlaanderen (arrondissementen Roeselare, Tielt en Kortrijk), met een voorzien budget van telkens 7.436.805,47 euro. Dit leidde tot de goedkeuring van 9 projecten voor 144 woningen, met een netto-offertekost t.b.v. 15.533.672,98.

De evaluatie van deze procedure was overwegend positief en kon worden samengevat als volgt:

- de procedure beantwoordt aan de wetgeving inzake overheidsopdrachten;
- de SHM's kunnen via deze procedure bijkomende gronden verwerven;
- de doorlooptijd is aanzienlijk korter dan bij de klassieke procedures;
- een flexibeler omgaan met het algemeen technisch bestek zorgt voor een breder aanbod van aannemers;
- projectbijsturingen kunnen gebeuren bij overgang naar de volgende procedurefasen;
- er kunnen gemengde projecten voorgesteld worden;
- naarmate de inschrijver in de procedurefasen vordert, verhoogt de gunningswaarschijnlijkheid;
- anders dan bij een verkoop aan particulieren zijn er geen overhead- of verkoopkosten voor de inschrijver.

In 2004 werd de procedure veralgemeend voor Vlaanderen, via drie onderhandelingsprocedures (voor de 5 Vlaamse provincies, Stad Antwerpen en Stad Gent apart).

Een overzicht van de aanvaarde projecten:

Ligging	Gemeente	Aantal won.	Definitieve kostprijs grond (euro; netto)	Definitief bestelbedrag opbouw (euro; netto)	Totaal offerte (euro; incl.22% kosten)
E Adanglaan	Leopoldsburg	24	fase 3 hangende ^o	fase 3 hangende ^o	2.719.200 (fase 2)
Nieuwlandstraat	Oostende	9	310.000	914.379,39	1.493.743
Velodroomstraat	Ieper	14	173.332	1.531.838,24	2.080.307
Chicoreistraat	Roeselare	19	230.000	1.673.204,79	2.321.910
Hof ter Bloemmolens	Diksmuide	32	450.000	3.010.943,04	4.222.350
Kruislei	Zammel	19	578.160	2.420.779,50	3.658.706
Totaal		117			

^o nog geen stedenbouwkundige vergunning.

In 2005 was de procedure CBO opnieuw aan verbetering toe. De belangrijkste wijzigingen waren:

- 1) het toegestane maximum aantal sociale woonegelegenheden per project werd opgetrokken van 35 tot 50. Hierdoor kregen de inschrijvers meer schaalvoordelen zonder dat de beoogde kleinschaligheid van inbreidingsgerichte projecten via CBO uit het oog werd verloren;
- 2) de gevraagde grondprijs mocht maximaal 130% bedragen t.o.v. de schattingsprijs door het Comité tot Aankoop;
- 3) de subsidiemogelijkheden en de eventuele uitsluitingscriteria m.b.t. de ligging van de gronden werden duidelijker omschreven;
- 4) het was mogelijk een bijgestuurde "tweedekans-offerte" in te dienen o.b.v. de opmerkingen van de jury, binnen de beschikbare budgettaire ruimte én met respect voor de vereiste gelijkbehandeling van de inschrijvers.

In oktober 2005 organiseert de VHM drie nieuwe CBO-oproepen in Vlaanderen (dezelfde 7 zones als in 2004). Voor deze procedure is 45 miljoen euro voorzien. Daarbij komt de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden uitdrukkelijk in beeld, uiteraard binnen het kader van een ruimtelijk ordeningsbeleid.

Proefprojecten:

Ondertussen doen zich verschillende opportuniteiten voor, waarbij een samenwerking tussen de private en openbare sector noodzakelijk is. Het gaat om projecten waar zowel sociale huisvesting wordt voorzien als private woningbouw of soms andere functies zoals kantoren of winkels. Het is de bedoeling om met deze projecten moeilijkheden op het terrein te detecteren en daaruit lessen te trekken.

Een werkgroep met zowel de administratie als de VHM volgt nauwgezet deze projectkansen op en biedt de nodige ondersteuning. Het is de ambitie om enerzijds nog in 2005 een beperkt aantal concrete projecten te realiseren en anderzijds de drempels weg te werken voor toekomstige opportuniteiten.

Een eerste inventaris van dergelijke locaties leverde 23 potentiële samenwerkingsprojecten op, verspreid over Vlaanderen. Om tal van specifieke, lokale redenen konden deze projecten nog niet worden opgenomen in de CBO-procedure of in de PPS-oproep. In plaats van te wachten op een aangepaste regelgeving loont het de moeite om deze kansen tot samenwerking

volop te ondersteunen en in ruim overleg concrete oplossingen te vinden. Voor enkele van deze potentiële locaties werden al gesprekken georganiseerd met de betrokkenen en de administraties zodat de knelpunten scherper in beeld kwamen.

Het gaat hier om:

Gemeente	Locatie	Betrokken
Antwerpen	Militair Hospitaal	Stad Antwerpen, Vespa, Arro, De Goede Woning
Gent	Arbed site II	Stad Gent, Scheldevallei
Gent	Drongensesteenweg	Stad Gent, Gentse Haard
Peer	Oude Melkerij	Landwaarts

Enkele knelpunten:

- beperkte mogelijkheden van sociale huisvestingsmaatschappijen om met private initiatiefnemers samenwerkingsovereenkomsten af te sluiten (wet op de overheidsopdrachten en de Vlaamse Wooncode);
- de verschillen in BTW-aanslagvoet tussen private en sociale woningbouw;
- het opdrachtgeverschap van de aan te leggen wegeninfrastructuur;
- de synchronisatie van de door de private partners en de sociale huisvestingsmaatschappijen te volgen procedures;
- het ontbreken van een uitvoeringsbesluit dat subsidies toekent aan private initiatiefnemers.

Aangepaste regelgeving

De regels voor overheidsopdrachten kunnen niet op Vlaams niveau gewijzigd worden, en dat is in het kader van de Europese integratie ook niet wenselijk. Wel kunnen de regels waarbinnen de huisvestingsmaatschappijen moeten werken aangepast worden om samenwerking met private partners mogelijk te maken.

Een wijziging van de Vlaamse Wooncode zal het nodige instrumentarium voorzien voor een soepele samenwerking tussen de publieke en de private sector.

Ook in de verschillende subsidiebesluiten en de regels inzake de samenstelling van de investeringsprogramma's van VHM zijn aanpassingen noodzakelijk. Zo is de mogelijkheid om private initiatiefnemers te subsidiëren nog onbenut gelaten. Er wordt gedacht aan meer soepele mogelijkheden voor infrastructuursubsidie in samenwerkingsprojecten.

Omdat momenteel gewerkt wordt aan een nieuw financieringsstelsel, is de complexe en tijdrovende wijziging van de subsidiebesluiten op dit ogenblik niet opportuun.

Een specifiek knelpunt is hoe dan ook de wetgeving op de overheidsopdrachten. De formule van een beperkte offertevraag is niet te verenigen met PPS. Het is immers onmogelijk de offerte aan te passen ook al is dit de wens van alle partijen. De onderhandelingsprocedure biedt meer mogelijkheden maar kon slechts worden toegepast nadat de ingediende offertes niet betaalbaar bleken te zijn. De onderhandelingsprocedure moet bijgevolg van bij het begin worden toegepast. Onderhandelingen leiden niet alleen tot prijsverminderingen maar versterken het vertrouwen en stellen de verwachtingen bij zodat iedereen precies weet wat van elkaar wordt verwacht.

De wetgeving op de overheidsopdrachten is aan herziening toe omdat ze publiek private samenwerking bemoeilijkt. De invoering van "de concurrentiegerichte dialoog" in de Europese voorschriften voor overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten biedt mogelijkheden omdat de aanbestedende overheid langs schriftelijke weg, in dialoog kan gaan met de gegadigden voor het vinden van technische, juridische en financiële oplossingen voor het realiseren van de opdracht.

Artikel 29 van Richtlijn 2004/18/EG van 30 april 2004 introduceert een nieuwe procedure bovenop de reeds bestaande aanbestedingsprocedures (openbaar, niet openbaar, onderhandelingen met of zonder bekendmaking), met name de concurrentiegerichte dialoog.

De procedure van de concurrentiegerichte dialoog moet altijd starten met minimaal drie geïnteresseerde marktpartijen. Ze biedt mogelijkheden voor aanbestedende diensten om met elke gegadigde een dialoog over alle aspecten van de opdracht aan te gaan. De procedure mag niet op zodanige wijze worden aangewend dat de concurrentie wordt beperkt of verstoord.

Als de aanbestedende dienst kan aangeven welke oplossingen aan zijn behoefte kunnen voldoen, beëindigt hij de dialoog en kan hij de deelnemers uitnodigen hun definitieve inschrijvingen (offertes) te doen op basis van de tijdens de dialoog voorgelegde en gespecificeerde oplossingen. Uit deze inschrijvingen wordt de economisch meest voordelige aanbidding geselecteerd zodat naast prijs ook kwalitatieve aspecten van de inschrijvingen meegewogen worden.

De omzetting van de Europese Richtlijn in federale wetgeving moet geschieden tegen 31 januari 2006 maar wordt pas verwacht eind volgend jaar.

Geschikte locaties

Een belangrijk aspect van het gezamenlijk ontwikkelen van woonprojecten is het vinden van gronden. In eerste instantie komt daarvoor het bestaande aanbod aan uitgeruste gronden voor in aanmerking, met bijzondere aandacht voor de samenhang met het stedenbeleid.

Uiteraard komen de eigendommen van de VHM en van de sociale huisvestingsmaatschappijen daarbij prominent in beeld. Hier is immers geen verwervingskost meer te betalen.

Op 31 december 2004 bedroeg de totale brutogrondvoorraad van de VHM 1.018.039 m². Die brutogrondreserve vertegenwoordigt grotendeels openbaar domein dat nog overgedragen dient te worden aan de gemeente. Een klein deel van die reserve dient nog als nuttige bouwgrond overgedragen te worden aan de SHM's. Hieronder volgt een tabel met de verdeling van de grondreserve per provincie.

Provincie	Oppervlakte in m ²
Antwerpen	182.154
Limburg	385.893
Oost-Vlaanderen	19.183
Vlaams-Brabant	393.792
West-Vlaanderen	37.017
Vlaams gewest	1.018.039

Bron: jaarverslag VHM 2004

Op 31 december 2004 bedroeg de totale brutogrondvoorraad van de SHM's 16.801.939 m². Hieronder volgt een tabel met de verdeling van de grondreserve per provincie.

Provincie	Oppervlakte in m ²
Antwerpen	3.571.626
Limburg	3.225.312
Oost-Vlaanderen	4.046.307
Vlaams-Brabant	2.022.700
West-Vlaanderen	3.935.994

Vlaams gewest	16.801.939
---------------	-------------------

Bron: jaarverslag VHM 2004

Procentuele verdeling van grondreserves SHM's volgens woongebied, woonuitbreidingsgebied en andere bestemming

	woongebied	woonuitbreidingsgebied	andere	totaal
ANTWERPEN	41%	45%	14%	3.571.626
VLAAMS-BRABANT	21%	57%	22%	2.022.700
WEST-VLAANDEREN	66%	28%	6%	3.935.994
OOST-VLAANDEREN	35%	58%	7%	4.046.307
LIMBURG	28%	68%	4%	3.225.312

Private eigenaars moeten echter evenzeer aangemoedigd worden om samen met de sociale woonsector woonprojecten te ontwikkelen. De 'Atlas van vrij te geven Woonuitbreidingsgebieden' kan een hulpmiddel zijn.

Alle voormelde acties zullen door een werkgroep "gezamenlijke projecten", onder het voorzitterschap van het kabinet, worden gecoördineerd.

D. Alternatieve financiering in de sociale huisvesting

Er zijn heel wat projecten m.b.t. huurwoningen gepland en erkend. Dit betekent dat ze vatbaar zijn voor subsidie. In totaal vertegenwoordigen ze een investeringsvolume van ongeveer 371 miljoen euro. Omdat deze projecten via de reguliere begroting niet snel kunnen worden uitgevoerd, wordt via alternatieve financiering getracht deze projecten in de toekomst versneld te realiseren. In ieder geval moet de alternatieve financiering ESR-neutraal zijn.

Momenteel wordt door een werkgroep in samenwerking met de Participatiemaatschappij voor Vlaanderen, onderzocht hoe deze inhaaloperatie het best kan geschieden.

Ook voor de infrastructuurwerken voor sociale woonprojecten zijn de investeringsnoden zeer groot. Vermits de begrotingsmiddelen voor infrastructuurwerken achterop hinken ten opzichte van de begrotingsmiddelen voor de realisatie van sociale woningen, dreigt een situatie te ontstaan waarbij de woningen wel reeds gebouwd zijn, maar waarbij de wegen en andere infrastructuur pas later gerealiseerd kunnen worden.

De infrastructuurprojecten worden aanbesteed door het Vlaamse Gewest (de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur) en worden na oplevering in hoofdzaak gratis overgedragen aan de gemeenten. Hierdoor kan de ESR-neutraliteit niet gevrijwaard worden. Voor de ESR-neutraliteit is het namelijk noodzakelijk dat de investering gebeurt door een entiteit die buiten de sector overheid valt. Dit betekent dat de achterstand in verband met de infrastructuurwerken niet kan weggewerkt worden via de voormelde alternatieve financieringsscenario's.

Om toch een inhaalbeweging mogelijk te maken, werd beslist om op de begroting 2006 het krediet bestemd voor infrastructuur te verhogen met 5 miljoen euro.

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de	€30.327.000,00	€30.304.000,00

		infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats		
--	--	--	--	--

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

2.2.2.2 Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten

A. De huidige situatie

De financiële toestand van de SHM's is lang een belangrijk pijnpunt geweest. De laatste jaren wordt een duidelijke verbetering vastgesteld wat echter niet betekent dat alle problemen opgelost zijn.

Toch vinden we een aantal constanten terug:

- een ondersubsidiëring in een aantal opeenvolgende financieringssystemen, voornamelijk omdat deze gebaseerd waren op veronderstellingen die na verloop van jaren niet meer correct bleken (bijvoorbeeld de verwachte inflatie);
- de financieringssystemen gingen uit van een bepaald profiel van huurder – en van een positieve evolutie in het huurdersinkomen. Dit blijkt echter niet meer het geval. Vele huurders blijven gedurende jaren een laag (vervangings)inkomen ontvangen, waardoor de solidariteit tussen hogere en lagere inkomens niet meer speelt. Bovendien blijkt in de nieuwe huurderspopulatie vaak ook nood aan (sociale of financiële) begeleiding, een bijkomende taak voor de SHM's waarvoor ze niet vergoed worden;
- ook het patrimonium van sommige maatschappijen speelt een rol. Er zijn maatschappijen die in het verleden renovatieprojecten uitgesteld hebben uit vrees voor de verhoging van de huurprijzen die hiermee gepaard gaat (sociaal aspect). Nog andere investeren voornamelijk in nieuwbouw, waardoor er onvoldoende reserves overbleven om het bestaande patrimonium op peil te houden. Deze maatschappijen worden nu geconfronteerd met de noodzakelijke inhaalbeweging die belangrijke financiële inspanningen vergt.

	Totaalbedrag RC	SHM's	Negatieve bedragen	#neg
2002	145.203.154,58	96	-16.422.659,43	27
2003	127.038.082,27	96	-24.655.677,00	29
2004	201.729.457,57	95	-12.837.676,64	15

Bovenstaande tabel bewijst dat alle huurmaatschappijen samen nog steeds meer dan 200 miljoen euro op de rekening-courant staan hebben bij de VHM. De SHM's zijn met name verplicht al de financiële middelen die ze niet nodig hebben voor hun dagelijks beheer, te storten op hun rekening bij de VHM. Ten opzichte van 2003 is het aantal SHM's met een negatieve rekening-courant gehalveerd. Eind 2004 staan 15 SHM's voor bijna 13 miljoen euro in het rood.

	Totaalbedrag	Negatieve Resultaten	# neg	Neg result z verhuursubs	# neg z verhuursubs
2002	-1.028.097,55	-13.070.911,76	48	nvt	nvt

2003	7.710.285,26	-6.305.847,12	36	-11.431.467,44	43
2004	15.301.349,57	-5.131.224,84	30	-11.164.834,89	41

Bekijkt men het resultaat uit de gewone bedrijfsvoering, dan merkt men een positieve tendens in het aantal maatschappijen dat erin slaagt om met de huurinkomsten de (financiële en andere) lasten te dekken. Voor de huursector bedroeg het totale resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening bijna 14 miljoen euro. Globaal genomen merken we dat wie een positief resultaat had, een minder groot overschot had dan het jaar ervoor. Kijkt men enkel naar de negatieve resultaten dan ziet men dat 30 maatschappijen samen iets meer dan 5 miljoen euro negatief hadden. Neemt men het boekhoudkundig resultaat (inclusief uitzonderlijke opbrengsten, zoals verkoop van huurwoningen), halveert het aantal rode cijfers.

Kortom: het beeld is niet helemaal rooskleurig, maar men mag niet dramatiseren. Besluiten dat de hele sector er zeer slecht aan toe is, is voorbarig. Er zijn al een aantal stappen gezet, zowel door de sector (maatschappijen en VHM) als door de overheid, om negatieve evoluties om te buigen.

B. Een propere lei: wegwerken van de schulden uit het verleden door een financiële meerjarenplanning en een heroriëntering van de verhuursubsidie

Financiële meerjarenplanning

De sociale huisvestingsmaatschappijen met een negatieve rekening-courant en een negatief resultaat werden in 2003 grondig geanalyseerd. Een gelijkaardige oefening gebeurde in 2005. Samen met deze maatschappijen onderzocht de VHM welke stappen nodig waren om hun situatie te verbeteren. De werkafspraken (overeenkomsten tussen de maatschappijen en de VHM) moeten bovendien leiden tot een verbeterde (samen)werking en een verhoogd bewustzijn van de noden binnen de sector.

In uitvoering van het regeerakkoord werd de (huur)sector financieel doorgelicht in 2004-2005. In functie van deze doorlichting werden de maatschappijen onderverdeeld in categorieën op basis van een aantal financiële criteria (jaren 2002 en 2003):

Categorie I: verlies¹ en negatieve vrije cashflow² in beide jaren

Categorie II: verlies of negatieve vrije cashflow in beide jaren

Categorie III: verlies en negatieve vrije cashflow in 1 van beide jaren

Categorie IV: verlies of negatieve vrije cashflow in 1 jaar

Categorie V: resultaat en vrije cashflow positief in beide jaren

In eerste instantie werden voorstellen uitgewerkt om de situatie van de maatschappijen uit de eerste twee categorieën te verbeteren.

Uit de doorlichting bleek de grote verscheidenheid en de verschillen in evolutie tussen de maatschappijen onderling (bijvoorbeeld toestand patrimonium en stand van renovaties), alsook verschillen in aanpak en in de huurderspopulatie. Met elke maatschappij stelt de VHM momenteel een financiële meerjarenplanning op. Zo krijgt men zicht op de toekomstige financiële mogelijkheden van de individuele sociale huisvestingsmaatschappijen en van de sector.

¹ Verlies: is boekhoudkundig resultaat uit de huuractiviteiten (zonder verkoop van huur- of koopwoningen en abstractie makend van uitzonderlijke verrichtingen)

² Is verschil tussen jaarlijkse inkomsten en uitgaven voor alle verrichtingen beperkt tot de loutere huuractiviteiten.

Verhuursubsidie

Meest in het oog springende maatregel om de negatieve situatie om te buigen, was de invoering van de verhuursubsidie. In 2003 en 2004 werd telkens 11 miljoen euro verdeeld onder maatschappijen met een patrimonium groter dan 500 woningen en een lage inkomenscoëfficiënt (IC), dus onder maatschappijen met huurders met een aantoonbaar laag inkomen. Hoewel niet elke maatschappij met een lage IC een slechte financiële situatie heeft, ziet men toch dat de resultaten uit de gewone bedrijfsuitoefening van de sector sterk verbeterd zijn dankzij deze injectie. Zonder deze subsidie zou de som van de negatieve resultaten binnen de huursector dubbel zo hoog geweest zijn. Bovendien zouden een tiental maatschappijen extra met rode cijfers gewerkt hebben. Daarnaast merkt men dat de resultaten ook zonder subsidie een positieve tendens kennen: de totaalbedragen stijgen in de voorbije 3 boekjaren en de som van de negatieve resultaten is meer dan gehalveerd.

Resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening

	Totaalbedrag	Bedrijfsresultaat	Financieel resultaat	Negatieve Resultaten	# neg	Neg result z verhuursubs	# neg z verhuursubs
2002	-1.028.097,55	83.552.686,82	-84.580.784,37	-13.070.911,76	48	nvt	nvt
2003	7.710.285,26	95.273.840,40	-87.563.555,14	-6.305.847,12	36	-11.431.467,44	43
2004	15.301.349,57	104.454.207,20	-89.152.857,66	-5.131.224,84	30	-11.164.834,89	41

Voor 2005 is opnieuw een ondersteuning voorzien, maar in uitvoering van het regeerakkoord wordt deze bijgestuurd.

Deze subsidies zijn slechts een overgangsmaatregel om SHM's wat ademruimte te geven voordat een nieuw en sluitend financieringssysteem in voege treedt.

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	3366	Verhuursubsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen	€11.000.000,00	€11.000.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

C. Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten. Enveloppefinanciering

Uitgangspunt bij een nieuw financieringssysteem is het financieel haalbaar maken van sociale woonprojecten. Daarvoor zijn normen noodzakelijk. De overheid beslist tot welk maximaal niveau ze wil subsidiëren. M.a.w. hoeveel een bepaald type woning mag kosten, hoeveel "normaal beheer" van een bepaald type SHM mag kosten, enzovoort. Hier zit meteen ook responsabiliseringsaspect in naar de SHM's.

Deze normen moeten onder andere rekening houden met de typologie van de woningen. Er bestaan belangrijke verschillen inzake bouwcost, onderhoudscost, kosten voor de gemeenschappelijke delen, enz. Appartementen zijn duurder in bouw en onderhoud dan huizen. Bij hoogbouwappartementen komen er bijvoorbeeld zwaardere kosten kijken voor liften, brandveiligheid en dergelijke meer. Anderzijds is er een ecologisch surplus door de

hogere densiteiten en het lagere energieverbruik ingevolge de compactheid van appartementsgebouwen.

De vraag hierbij is ook hoeveel men wil investeren, en hoe snel het moet gaan. Een hogere subsidie toekennen per project zal bij een constant budget minder projecten mogelijk maken, maar geeft een grotere zekerheid dat er zich later geen financiële problemen meer zullen voordoen. Onderfinanciering kan immers een zware hypotheek leggen op de toekomstige mogelijkheden.

Momenteel bestaan er twee financieringssystemen en subsidiëringsmaatregelen voor de sociale huursector, met name de “Subsidie Bouw en Renovatie” (SBR) en het “Investeringsprogramma” (IP).

In het SBR-systeem krijgt de maatschappij een subsidie die in theorie tot 66% van de kostprijs van een project kan bedragen, maar in de praktijk veelal lager uitvalt (door maximumbedragen e.d.). Het aanvullende gedeelte wordt gefinancierd via eigen middelen van de SHM of via een “marktconforme lening” bij de VHM – waarbij de VHM goedkoop³ “doorleent” op 20 jaar aan SHM’s wat ze zelf met gewestwaarborg ophaalt op de financiële markten.

In het IP-systeem zet de VHM een kapitaalsubsidie (momenteel ca 28%) en een banklening om naar leningen aan SHM’s op 33 jaar tegen een constante annuïteit. Hoe lager de gemiddelde inkomenscoëfficiënt (IC) van de SHM’s bij het aangaan van de lening, hoe lager de rentevoet.

Daarnaast worden ook onder meer subsidies verstrekt voor het aanleggen van infrastructuur. Deze investeringen worden rechtstreeks door de overheid aanbesteed, waarbij synchronisatie met de bouwprojecten beoogd wordt.

Wil de sociale huisvestingssector zijn zorg voor de zwaksten op de woonmarkt verder kunnen opnemen, is er nood aan een ééngemaakt, geïntegreerd en sluitend financieringssysteem dat rekening houdt met:

- aan de kostenzijde, een genormeerde investeringskost (refererend aan een maximum-kostprijs tabel), een genormeerde beheerskost (refererend aan de sectoriële bench-marking) en de kosten voor specifieke sociale begeleiding;
- langs de inkomstzijde, de betaalbaarheid van wonen voor deze huurders,
- en - aanvullend, maar per project - het evoluerende inkomensprofiel van deze huurders.

Principes

Er is nood aan een sluitend systeem, ook opdat sociale huisvestingsmaatschappijen volop zouden investeren in sociale huisvesting. De overheid wenst woonbehoefte aan te pakken, zonder dat ze meer geeft dan strikt noodzakelijk. De maatschappijen willen projecten aanvatten, maar willen eerst zekerheid over financiering en subsidiëring ervan. In feite is de vraag dubbel: men wil zekerheid over de lasten, maar men wijst (terecht) op het feit dat in het huidige IP de rente bepaald wordt door de IC van een maatschappij op een bepaald ogenblik voor alle verhuurde projecten – terwijl het niet noodzakelijk zo is dat het inkomensprofiel van de huurders in het nieuwe project hetzelfde zal zijn als dat van de andere projecten of dat de IC hetzelfde zal blijven de komende 33 jaar. (In feite geldt dit ook in zekere zin in het SBR-

³ De lening is op basis van het tarief op interestruilovereenkomsten, verhoogd met een marge. De raad van bestuur van de VHM bepaalt jaarlijks de marge. Die is gebaseerd op de marges die de VHM in het voorgaande jaar zelf moest betalen aan de banken – afgerond naar boven.

systeem: een SHM gaat mogelijkerwijze uit van een bepaalde huurinkomst die misschien niet gehaald wordt).

Het systeem geldt enkel voor nieuwe projecten – of voor projecten waarop geen oude leningslasten meer rusten.

Kenmerken

Er wordt rekening gehouden met een bepaalde kostprijs voor een project, met een bepaalde financieringskost en met een gemiddelde huurinkomst. Per project zal een subsidiepercentage bepaald worden.

De technische kostprijs wordt als volgt bepaald:

- We gaan uit van een “normale” bouwkost, bepaald door type en comfort van woning, ongeacht waar of hoe de woning gebouwd wordt en een “normale” investeringskost voor grond, wegen en omgevingswerken. Dit wordt gefinancierd via een lening of eigen middelen en/of een subsidie;
- Bijzondere werken of objectiveerbare meerkosten, voor bouwkost of voor grond, wegen en omgevingswerken, omwille van beleidsconforme opties met meerkost worden 100% gesubsidieerd;
- Bijzondere werken of meerkosten, voor bouwen of grond, wegen en omgevingswerken, die niet beleidsconform zijn, worden gerecupereerd via de huurprijs of huurlasten;
- Er wordt uitgegaan van een normale exploitatiekost die rekening houdt met werkingskost, onroerende voorheffing, onderhoud volgens de aard van de SHM. Sociale begeleiding wordt buiten de investeringscyclus gehouden;
- De basishuur bestaat uit het maandelijkse equivalent van de werkingskost en de leningslast;
- Periodiek betaalt het Vlaamse Gewest een toelage, de gewestelijke sociale correctie, die het verschil maakt tussen de basishuur en de normale te innen huur die een huurder, op basis van het huurbesluit, moet betalen;
- De huurder betaalt maandelijks een “normale te innen huur” verhoogd met het maandelijkse equivalent van meerkosten die niet specifiek beleidsconform zijn.

D. Naar sterke maatschappijen

Streven naar meer efficiëntie: fusie – samenwerking – beter beheer

Sterke sociale huisvestingsmaatschappijen moeten financieel gezond zijn, maar dit ook blijven dankzij een goed beheer.

De VHM heeft, in overleg met de sector, initiatieven genomen met het oog op een verdere professionalisering van de werking van de SHM's:

- een blauwdruk “Intern beheer sociale huisvestingsmaatschappijen”,
- voorbeelden van goede praktijk, modellen van werkdocumenten, enz.
- Verzelfstandiging impliceert ook responsabilisering. Met het oog op een verhoogde geresponsabiliseerde verzelfstandiging beschikken de maatschappijen over het instrument “Positionering” waardoor ze in staat zijn aan zelfcontrole en -evaluatie te doen door onderlinge vergelijking met andere maatschappijen binnen de peergroup waartoe ze behoren.
- Er is een vademecum “Interne Controle” uitgewerkt net zoals een deontologische code voor bestuurders. De meeste lokale SHM's hebben inmiddels ook een commissaris(-revisor).

Om deze professionalisering, responsabilisering en verzelfstandiging te kunnen maximaliseren, wordt gewerkt aan de rationalisatie van de werkingsgebieden. De maatschappijen worden aangezet tot het opzetten van samenwerkingsverbanden en fusies. Op projectniveau, maar ook door samenwerking op vlak van bestuur en door onderlinge fusies, wordt de werking van huur- en koopmaatschappijen opengetrokken.

Fusies worden best niet “opgelegd”. Fusies moeten een meerwaarde opleveren voor de werking van die SHM’s en voor de dienstverlening aan de bevolking. Toch zal er in een aantal gevallen wel enige aansturing zijn.

Onderstaand overzicht geeft een opsomming van de fusies tussen SHM’s tijdens de afgelopen 5 jaar.

29.03.2000	De CVBA “Geluk in ons Huis” in vereff. te Baasrode (402) werd overgenomen door de CVBA “Volkswelzijn” te Dendermonde (429).
01.12.2000	De CVBA “Een Huis met een Tuintje” (mij. in vereffening) te Diepenbeek (972) werd overgenomen door de CVBA “Kleine Landeigendom” te Tongeren (978).
28.12.2002	De CVBA “Noord-Vlaamse Huisvestingsmij.” te Zelzate (986) werd overgenomen door de CVBA “Gew. Huisv.mij.” te Zelzate (436). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt: CVBA “Wonen” (436).
18.06.2003	De CVBA “Ons Zonnig Huis” te Aalst (981) werd overgenomen door de CVBA “Veilig Wonen” te Aalst (420). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt: CVBA “SHM DENDERSTREEK” (420).
30.06.2004	De CVBA “Beter Wonen” te Hoboken (118) werd overgenomen door de CVBA “Sociaal Wonen” te Deurne (114). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt: CVBA “PeriSfeer” (114).

Bron: VHM

Er zijn momenteel nog 2 fusies in onderhandeling in West-Vlaanderen waarbij telkens een VB-SHM met een KV-SHM zal samengaan. De maatschappijen van 1 van de in onderhandeling zijnde fusies hebben reeds sinds 1998 een samenwerkingsakkoord waarbij de directeur en voorzitter gemeenschappelijk zijn.

Verder zijn er thans in Vlaams-Brabant nog 2 samenwerkingsakkoorden met een gemeenschappelijke directeur. Het betreft telkens een samenwerking tussen een VB-SHM en een KV-SHM. Ook in Gent is er een gemeenschappelijke directeur voor een VB-SHM en een KV-SHM. Volgende zaken zijn bij deze Gentse maatschappijen nog gemeenschappelijk: de zetel van de SHM, de kantoren, het personeel, de voorzitter en de commissaris(-revisor).

Twee VB-SHM’s in Gent hebben een samenwerkingsprotocol afgesloten rond volgende aspecten:

- bouwen van sociale koopwoningen;
- de technische dienst, verantwoordelijk voor herstellingen, verfraaiing en renovaties;
- de informatica (hardware en gebruik van software programma’s);
- de sociale dienstverlening;
- een centraal inschrijvingssysteem voor de kandidaat-huurders;
- een gezamenlijk aankoopbeleid van materialen, goederen en diensten;
- bepalen van gezamenlijke beleidsstandpunten naar derden.

Werkafspraken – uitvoeringssovereenkomsten

In het licht van de verzelfstandiging van SHM's en als logisch vervolg op de onderlinge positionering, zijn werkafspraken afgesloten met de SHM's. Inhoudelijk betekenen deze werkafspraken een eerste stap naar responsabilisering voor de SHM's. Samen met de VHM en in lokaal overleg worden items zoals financiën, onderhoud, renovatie, herstel en nieuwbouw planmatig uitgewerkt over een periode van verschillende jaren. In de werkafspraken wordt van de SHM's verwacht dat zij inspanningen leveren op die vlakken waar zij zwakker presteren dan gelijkaardige SHM's. De raden van bestuur van de maatschappijen zijn bij de onderhandelingen over de werkafspraken betrokken. Zo worden ze verder geresponsabiliseerd. Bovendien wordt de band met de lokale besturen verstevigd. De werkafspraken maken het de maatschappijen gemakkelijker om het lokaal woonbeleid te helpen uitvoeren.

Financiële meerjarenplanning

Er wordt gewerkt aan een concept van financiële meerjarenplanning. Dit zal het mogelijk maken te werken aan een herstelbeleid ten aanzien van een aantal SHM's en de eigen thesaurie van de VHM. De financiële toestand bepaalt in belangrijke mate de opportuniteit van bepaalde initiatieven en kan ook bepalen welke financiering het meest aangewezen is. Uit de analyses valt bijvoorbeeld ook af te lezen bij welke SHM's de hoger vermelde 'overinvestering met eigen middelen' tot problemen leidt (of zal leiden). Een mogelijke rechtzetting hiervan kan gebeuren door die autofinanciering alsnog om te zetten in een marktconforme lening.

Ook voor de te verwachten renovatiekosten werd een algemeen kader uitgewerkt dat een degelijke planning mogelijk maakt. Hierbij moet men rekening houden met de compactheid, de ligging en de densiteit van een renovatieproject, maar ook met de sociale implicaties van een huurprijverhoging.

De loutere "huisvestingskost" kan bijvoorbeeld voor een hoogbouwappartement weliswaar veel hoger zijn dan voor een halve dubbelwoning maar de halve dubbelwoning kost duidelijk meer aan infrastructuur, grondgebruik en energie. Er is met andere woorden nood aan een genuanceerd criteriasysteem met een daaraan aangepaste overheidsstussenkost. Er is een omzendbrief naar de SHM's verstuurd met informatie over wanneer een bepaald werk beschouwd kan worden als onderhoud en herstel (m.a.w. een kost), of als een renovatie (m.a.w. een investering). Het doel hiervan is de vergelijkbaarheid tussen de financiële situaties van de SHM's te verbeteren.

Enveloppefinanciering

Momenteel kunnen sommige SHM's beschikken over een enveloppefinanciering om hun woonprojecten uit te voeren. Na doorvoering van BBB RWO zal via een uitvoeringsovereenkomst worden vastgelegd hoeveel woningen de maatschappij binnen welke periode moet bouwen of renoveren. Deze afspraken komen vanzelfsprekend tot stand in nauw overleg met de gemeente. Eerst worden – in het kader van de opmaak van de beleidsprogrammatie over vijf jaar door het departement - woonafspraken (programmatie sociale woonprojecten,...) gemaakt met de gemeente. In uitvoering daarvan worden met de uitvoerders zoals onder meer de SHM's uitvoeringsafspraken gemaakt in de vorm van een uitvoeringsovereenkomst. Hiertoe sluit het departement met de VMSW een

beheersovereenkomst af (voor meer informatie, zie inleiding van punt 2.2.2., punt 2.4.1.en 3.3.).

2.2.2.3 Uitdovende stelsels

Alternatieve financiering (“projecten Walt Niel”)

Op initiatief van minister Walt Niel werden begin jaren 90 in Vlaanderen 1.051 sociale huurwoningen gerealiseerd. 618 van deze woningen werden gerealiseerd door private opdrachtgevers, die ze voor minstens 15 jaar in huur gaven aan sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's of gemeentebesturen. Deze primaire huurders verhuurden vervolgens de woningen aan sociaal gerechtigden. Bij deze operatie was bepaald dat de Vlaamse overheid een huurcompensatie toekende om het verschil op te vangen tussen de huurprijs die de bewoners betalen en de huurprijs die aan de initiatiefnemer moet worden betaald.

Er was eveneens voorzien dat achtereenvolgens de zittende huurder en de primaire huurder een voorkooprecht hebben aan maximaal de schattingsprijs wanneer de private bouwheer de woningen wenst te verkopen bij het einde van de huurovereenkomst. Indien geen van beiden interesse betoont, dan kunnen de woningen aan derden worden verkocht. Indien de primaire huurders de woningen verwerven, dan zullen de woningen verder sociaal verhuurd worden, en zal de huurcompensatie nog gedurende twaalf jaar verder worden voorzien.

In 2007 zullen de eerste projecten, samen goed voor 186 woningen, in deze fase belanden, zodat het noodzakelijk is om de te volgen werkwijze aan alle betrokkenen in herinnering te brengen. Uiteraard spelen de specifieke bepalingen in elk van de overeenkomsten tussen de betrokkenen een bepalende rol in de afwikkeling van deze projecten. Er zullen daarvoor oplossingen worden uitgetekend in overleg tussen de VHM, de administratie en enkele betrokken huisvestingsmaatschappijen. Ook de betrokken gemeenten en OCMW's worden hiervoor geraadpleegd.

In de meerjarenbegroting zijn de middelen opgenomen om het stelsel van huurcompensatie te verlengen (van 15 jaar naar 27 jaar).

PR	BA	Tekst	GVK 2006	GOK 2006
62.4	3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het VWF van de grote gezinnen en aan de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen	€1.115.000,00	€496.000,00
62.4	3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het VWF en erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de sociale huisvesting	€0,00	€3.061.000,00

PR	BA	Begrotingsjaar	GVK	GOK
62.4	3470	2007	€6.523.900,00	€3.228.000,00
62.4	3470	2008	€5.122.600,00	€3.373.500,00
62.4	3470	2009	€770.400,00	€3.373.500,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet
GVK: gesplitst vastleggingskrediet

‘Urgentieplan Domus Flandria’

Via het artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 kwam het Urgentieplan voor de sociale huisvesting decretaal tot stand, beter gekend onder de benaming ‘Urgentieplan Domus Flandria’. Er werden op relatief korte tijd 6.886 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, 1.290 nieuwe sociale koopwoningen gerealiseerd en 2.179 huurwoningen gerenoveerd.

De totale kostprijs van deze projecten bedroeg 781.340804,64 euro. Dit bedrag werd bij de aanvang van het Urgentieplan integraal vastgelegd. Nu het Urgentieplan sedert enkele jaren op kruissnelheid draait, bedraagt de jaarlijkse kostprijs op de begroting Wonen ongeveer 36 miljoen euro.

De vaststelling en de berekening van de huurprijzen van de huurwoningen, zoals gerealiseerd via het Urgentieplan, wijkt af van de berekening van de huurprijzen in het sociaal huurstelsel m.b.t. de andere sociale huurwoningen. Voor de huurwoningen van het Urgentieplan geldt het BVR van 29 september 1994, terwijl voor de andere sociale huurwoningen het BVR van 19 december 1996 van toepassing is.

Nu werk wordt gemaakt van een nieuw kaderbesluit sociale huur, worden de specifieke bepalingen m.b.t. het sociaal huurbesluit van het Urgentieplan geïntegreerd in het nieuwe huurbesluit.

PR	BA	Tekst	NGK 2006
62.4	4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvesting-urgentieprogramma	€36.384.000,00

PR: programma

BA: basisallocatie

NGK: niet gesplitst krediet

GVK: gesplitst vastleggingskrediet

2.2.2.4 Meer draagkracht voor de sociale huursector

In uitvoering van het regeerakkoord van de Vlaamse Regering (2004-2009) wordt aan een nieuw sociaal huurbesluit gewerkt. Eerst dient echter de Vlaamse Wooncode te worden gewijzigd. De decretale grondslag van dit toekomstige besluit is immers te vinden in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Dit decreet wordt daarom op een aantal punten gewijzigd zodat het een correcte grondslag vormt voor het nieuwe kaderbesluit sociale huur.

Hoewel er in de sociale huursector geen sprake is van een algemeen leefbaarheidsprobleem, kan niet worden ontkend dat er zich plaatselijk problematische situaties voordoen. Er is bijgevolg behoefte aan lokaal maatwerk. Dat is een van de redenen waarom de gemeenten nauwer bij het toewijzingsbeleid zullen worden betrokken. Om aan de verhuurders onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid te bieden om op te treden zowel tegen huurders die problemen geven en de leefbaarheid van een wooncomplex of buurt verstoren als tegen domiciliefraude, worden een aantal maatregelen voorgesteld. Domiciliefraude dient te worden bestreden omdat deze fraude a-sociaal is. De vermindering van de inkomsten ingevolge domiciliefraude dient immers te worden verhaald op de andere huurders, die doorgaans een bescheiden inkomen hebben. Gepast kunnen optreden tegen probleemhuurders is noodzakelijk om zo het recht op wonen van de andere zittende huurders te kunnen vrijwaren.

Doordat een aantal instrumenten ter beschikking worden gesteld, gaande van begeleidende maatregelen over administratieve boetes naar de uiteindelijke beëindiging van de huurovereenkomst, beschikken de verhuurders over meer instrumenten dan vroeger om op te treden en de uitdrijving van een huurder te voorkomen.

De krachtlijnen van het voorontwerp van decreet zijn de volgende:

1. In de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente als motor en regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid (cf. art. 28 VWC). De gemeente moet, met ondersteuning door het Vlaams Gewest, het overleg tussen de verschillende woonorganisaties coördineren en organiseren. Vandaag stellen we vast dat steden en gemeenten te weinig impact hebben op het lokale woonbeleid dat door de sociale woonorganisaties wordt gevoerd, en meer in het bijzonder op de bouw en/of de renovatie van sociale woningen en de toewijzing ervan. Dit heeft tot gevolg dat op lokaal niveau het draagvlak onvoldoende aanwezig is om dit woonbeleid te ondersteunen. Het regeerakkoord bepaalt daarom dat de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen gezamenlijk en in overleg met het Vlaamse Gewest kwantificeerbare doelstellingen vastleggen voor de duur van een gemeentelijke legislatuur. Dit zal verankerd worden in woonafspraken. Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de gemeente, is het beleid inzake de toewijzing van de bestaande en de te bouwen woningen, uitgedrukt in een toewijzingsreglement. Dit reglement dient tot stand te komen in nauw overleg met de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband. Wanneer de gemeenten dit wensen, kan – binnen bepaalde grenzen - een lokale invulling worden gegeven aan de prioriteiten en de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.
2. Gelet op de politieke krachtlijnen worden de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid geactualiseerd. De huidige Wooncode beschouwt de sociale vermenging als een bijzondere doelstelling van het woonbeleid. De sociale vermenging is echter eerder een middel om de nieuwe doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid te bereiken: een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor eenieder, ingeschreven. Het Vlaamse woonbeleid wil bovendien bijdragen tot de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor eenieder.
3. Het huidige decreet beperkt het toepassingsgebied van titel VII "De verhuring van woningen in de sociale sector" wat de sociale verhuurkantoren betreft, tot die woningen waarvoor projectsubsidies werden verleend. Het toepassingsgebied wordt uitgebreid naar alle woningen die een erkend sociaal verhuurkantoor verhuurt. Deze verhuringen kaderen immers eveneens binnen de sociale verhuringen, waarvoor, in afwijking van het gemeen huurrecht, het specifiek sociaal huurstelsel is uitgewerkt.
4. De verplichtingen van de verhuurder zijn momenteel enkel in het besluit op de typehuurovereenkomsten en de huurlasten vermeld, terwijl de verplichtingen van de huurder wel in de Vlaamse Wooncode opgesomd zijn. De voornaamste verplichtingen van de verhuurder (bijvoorbeeld het onderhoud en herstellingen, evenals de juiste aanrekening van de huurlasten) zullen ook in de Vlaamse Wooncode worden vermeld. In het kader van de nieuwe bestuurlijke organisatie van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap zal het toezicht op de verrichtingen die de sociale verhuurders doen in het kader van de sociale verhuring, worden uitgeoefend door de toezichthouder voor de sociale huisvesting binnen het ambtsgebied dat hem wordt toegewezen.
5. De verplichtingen van de huurder worden gepreciseerd en aangevuld in het licht van de geactualiseerde bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Een van de verplichtingen van de huurder zal zijn de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren. De kennis van het Nederlands maakt de huurder mondiger, en verbetert de communicatie tussen de

huurder en de verhuurder en verhoogt de veiligheid van de wooncomplexen. Daarom moet het aanleren van een gemeenschappelijke taal, zijnde het Nederlands, tussen de huurder en de verhuurder worden bevorderd. Dit stimuleert de betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten en komt onmiskenbaar ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede. Daarom zal ik voorstellen dat de taalbereidheid wordt toegevoegd als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde. Bij de toewijzing tot de sociale huurwoning, wordt rekening gehouden – voor zover de kandidaat-huurder onder het toepassingsgebied van het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid valt – met het volgen van het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet. Dit komt tegemoet aan de doelstellingen, zoals vooropgezet in het regeerakkoord van de Vlaamse Regering.

6. Het voorontwerp van decreet voorziet dat de Vlaamse Regering een type-huurovereenkomst vaststelt voor alle sociale verhuurders, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de verschillende verhuurders. Het is niet de bedoeling om een uniform huurstelsel op te stellen dat identiek is voor alle sociale verhuurders (VHM, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, gemeenten, OCMW's, Vlaams Woningfonds). Het zal gaan om een kaderbesluit sociale huur: naast een aantal gemeenschappelijke regels zullen een aantal regels specifiek gelden naar gelang van de verhuurder.
7. Ik zal voorstellen dat de huurovereenkomst voor onbepaalde duur wordt afgesloten wat de wooncode nu al impliciet voorschrijft. Dit als waarborg voor woonzekerheid. Wanneer evenwel de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan 9 jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan wel uitzonderingen toestaan op deze termijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie. Zo kan een woning die tijdelijk leegstaat in afwachting van de renovatie toch tijdelijk worden verhuurd.
8. De bedoeling is om domiciliefraude als zodanig strafbaar te stellen. Er zal aan de huurder een strafrechtelijke sanctie kunnen worden opgelegd wanneer hij domiciliefraude pleegt. Het voorontwerp kent daarom de hoedanigheid van agent of officier van gerechtelijke politie toe aan beëdigde ambtenaren van de Vlaamse Gemeenschap die de bedoelde misdrijven opspoor. Ook een administratieve geldboete is mogelijk.
9. Er worden mogelijkheden gecreëerd om in bepaalde probleemgevallen in te grijpen en de huurders te begeleiden om verdere problemen te voorkomen in het belang van de huurder zelf, maar ook in het belang van de leefbaarheid van woonprojecten. Voor de nieuwe huurders wordt een begeleidingsproces voorzien bij wijze van een proefperiode. Door het inlassen van een proefperiode bestaat de mogelijkheid om de nieuwe huurders bij aanvang van de huurovereenkomst op te volgen bij het naleven van hun verplichtingen. Bij het einde van de proefperiode zal de huurovereenkomst bij gebrek aan negatieve evaluatie verder lopen als een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Voor de zittende huurder wordt de mogelijkheid van begeleiding voorzien op voorwaarde dat hij er mee instemt.

Bij de voorbereiding van het voorontwerp van decreet werden de betrokken sociale verhuurders en een vertegenwoordiging van de huurders regelmatig geconsulteerd.

Deze principes worden verder uitwerkt in een besluit van de Vlaamse Regering namelijk het kaderbesluit sociale huur. Ook hier zal overleg gepleegd worden met de sociale verhuurders en de bewoners. Het concrete voorstel zal vertrekken van de volgende uitgangspunten en krachtlijnen.

Het is de bedoeling om, binnen een generiek, transparant en objectief kader dat voor gans Vlaanderen geldt, toch voldoende ruimte en autonomie te geven aan de lokale actoren (gemeenten en sociale verhuurders) zodat het toewijzingsbeleid rekening kan houden met de lokale noden. Hoofddoelstelling blijft het huisvesten van woonbehoeftigen en dit met een grote betrokkenheid van de gemeente.

Het generiek kader zou bestaan uit een drieluik

- a. Het algemeen stelsel (het centrale luik) dat van toepassing is op het merendeel van de toewijzingen;
- b. Een optioneel linkerluik (doelgroepenbeleid), dat het mogelijk moet maken om zich, al dan niet tijdelijk, op specifieke groepen van woonbehoeftigen te richten;
- c. Een optioneel rechterluik (leefbaarheidsbeleid), dat het mogelijk moet maken om op een gepaste wijze in te grijpen wanneer zich leefbaarheidsproblemen voordoen.

Er dient uitdrukkelijk te worden onderstreept dat een aantal regels voor gans Vlaanderen van toepassing zijn en waarvan nooit kan worden afgeweken. Zo blijven de minimale vereisten inzake woonbehoeftigheid (inkomen, eigendom) steeds gelden.

Het algemeen stelsel behoudt in grote lijnen het bestaande systeem van toewijzing. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen is dat de chronologische toewijzing mits bepaalde voorrangregelingen. Toch zal hier ook een zekere ruimte voor lokale invulling zijn in onderling overleg tussen gemeente en sociale verhuurder, bijvoorbeeld op het vlak van de rationele bezetting, de invulling van de lokale binding met de gemeente (gemeentebewoners, maar ook kandidaat-huurders die in de gemeente werken of schoollopen).

Binnen het doelgroepenluik kunnen - indien men dat wil - projecten worden uitgewerkt, specifiek ten behoeve van bepaalde doelgroepen. Het voornaamste onderscheidende kenmerk hiervan is het feit dat er een exclusieve toegang kan worden voorzien voor de mensen uit de doelgroep. Dergelijke projecten kunnen zowel gericht zijn op een specifieke inzet van patrimonium als op een gerichte benadering van bepaalde mensen binnen het algemene patrimonium. Hier is het overleg met het lokale bestuur en andere lokale actoren essentieel.

Mogelijke initiatieven zijn:

- Wanneer inspanningen worden geleverd om een buurt te herwaarderen, kan een deel van de bestaande of te bouwen sociale woningen in de buurt worden voorbehouden voor de oorspronkelijke bewoners (wijkgebonden toewijzing) om sociale verdringing tegen te gaan;
- Wanneer een actief beleid wordt gevoerd ter bestrijding van verkrotting en huisjesmelkerij, kunnen de te herhuisvesten slachtoffers een ruimere voorrangregeling genieten en tijdelijk in een transitwoning worden gehuisvest;
- Wanneer inspanningen worden geleverd om jongere gezinnen naar de stadskern te trekken, kunnen daar een aantal woningen voor worden voorbehouden;
- Ook voor bejaarden zijn specifieke initiatieven mogelijk;
- Er kan via een overeenkomst met het OCMW in een prioritaire opvang worden voorzien voor een specifiek aantal daklozen, gekoppeld aan de nodige begeleiding. Dit biedt het voordeel dat het OCMW een kader krijgt waarbinnen het kan optreden en dat de verhuurder duidelijk weet waar ze aan toe is. Er kan ook worden gedacht aan samenwerkingsverbanden met CAW's of psychiatrische instellingen voor ex-psychiatrische patiënten die vaak nog een tijd woonbegeleiding nodig hebben.

In ieder geval moet het grootste deel van het patrimonium toegankelijk blijven voor het algemeen doelpubliek van de woonbehoefigen.

Het leefbaarheidsluik kan lokaal worden ingevuld ingeval van ernstige leefbaarheidsproblemen in bepaalde complexen of wijken. Binnen het algemene stelsel is een gerichte aanpak op maat van de gemeente veelal onmogelijk. Opnieuw is een ruim lokaal draagvlak noodzakelijk dat gebaseerd is op een grondige analyse van de feitelijke toestand (een beschrijvende analyse, degelijk onderbouwd door cijfermateriaal, met aanduiding van de problemen en de mogelijke oorzaken; een voorstel van globale aanpak, met concrete maatregelen en doelstellingen; een degelijke controle en regelmatige evaluatie).

Mogelijke maatregelen zijn:

- het ondersteunen van bewonersinitiatieven, ondermeer door een lokaal ter beschikking te stellen als ontmoetingsruimte, taalinitiatieven aan te moedigen, begeleiding te bieden bij het sorteren van afval, of gewoon door een barbecue te organiseren;
- (in combinatie hiermee) het verlenen van meer professionele begeleiding vanuit OCMW, CAW, integratiediensten, ...
- corrigerende maatregelen in het toewijzingsbeleid, b.v. wanneer er uitzonderlijk hoge concentraties van bepaalde bevolkingsgroepen worden vastgesteld (alleenstaande ouders, laagste inkomens, mensen met vreemde nationaliteit, leeftijdsgroepen, werklozen, ...). Daarbij moet steeds ten stelligste worden vermeden dat bepaalde groepen hierdoor gediscrimineerd en benadeeld worden. Dat kan enerzijds door compenserende maatregelen te nemen op andere plaatsen en anderzijds door het patrimonium uit te bouwen;
- het opwaarderen van de omgeving, b.v. door de heraanleg van het openbare domein (wegenis, groenaanleg, ...), de aanleg van speelruimte.

Voor ieder luik wordt uitgebreid lokaal overleg verwacht, maar toch voornamelijk in de “zijluiken” doelgroepen en leefbaarheid. De gemeente is de regisseur van het overleg tussen alle mogelijke relevante partners (sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor, OCMW, CAW, integratiediensten, ...).

Het overleg moet er uiteindelijk toe leiden dat een toewijzingsreglement wordt opgesteld. Indien voor een doelgroepen-en/of leefbaarheidsbeleid wordt geopteerd, moet het toewijzingsreglement de mogelijke doelgroepen en/of complexen of wijken aanduiden waarvan de leefbaarheid verstoord of bedreigd is evenals de voorgestelde maatregelen specificeren.

Zowel bij de federale overheid als bij de Vlaamse minister bevoegd voor Buitenlands Beleid, werd een dossier ingeleid met als doel de controle op woningbezit in het buitenland mogelijk te maken.

2.2.2.5 Participatie van de bewoners

Onderzoek wijst uit dat woontevredenheid en buurtbetrokkenheid sterk samenhangen. Uit het onderzoek "Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting" (Pannecoucke, I, e.a. (2001) OASES en CSB-UA, Antwerpen) blijkt inderdaad dat het merendeel van de sociale huurders graag woont waar ze wonen. Een tweede belangrijke vaststelling is dat de tevredenheid in grote mate beïnvloed wordt door de betrokkenheid bij de buurt en de sociale woonomgeving. De woontevredenheid verhogen zal

dus in belangrijke mate afhangen van maatregelen die de betrokkenheid van bewoners op het sociaal wooncomplex en de buurt verhogen.

De mate waarin een buurt leefbaar is voor de bewoners is het resultaat van de interactie tussen aspecten van woningen, woonomgeving en bewoners. Om die reden zal de “participatie van de betrokken bewonersgroepen” in de VWC worden opgenomen. Het voormeld voorontwerp van decreet dat de Vlaamse Wooncode wijzigt met het oog op de goedkeuring van een nieuw kaderbesluit sociale huur, erkent uitdrukkelijk het belang van de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Het woonbeleid is gericht op de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor eenieder; een optimale leefbaarheid van de wijken; het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor eenieder.

Ter uitvoering van deze doelstellingen kan de Vlaamse Regering maatregelen nemen gericht op:

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Om deze bewonersbetrokkenheid op een doelmatige wijze uit te bouwen is ondersteuning noodzakelijk. Er gaat de laatste jaren in de sector huisvesting reeds meer aandacht naar het bevorderen van bewonersbetrokkenheid en -participatie in sociale woonbuurten en -wijken in Vlaanderen. Sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, het opbouwwerk, bewoners, ... namen uiteenlopende initiatieven die geleid hebben tot de oprichting van een aantal lokale bewonersgroepen en van de Vereniging Inwoners van Sociale Woningen (VIVAS). Dit zijn initiatieven die grotendeels van onderuit zijn gegroeid. Om deze bestaande waardevolle dynamiek verder te laten groeien en ruimer ingang te doen vinden binnen de Vlaamse sociale huisvesting, zullen de nodige begeleidende en ondersteunende instrumenten worden aangeboden.

Het Vlaams Instituut voor de Samenlevingsopbouw vzw (VIBOSO) heeft een projectvoorstel uitgewerkt m.b.t. bewonersparticipatie in de sociale huisvesting.

De voornaamste doelstellingen zijn:

- Ondersteuning van lokale huurdersgroepen;
- Vorm geven aan de participatie van sociale huurders aan het Vlaams sociaal woonbeleid;
- Methodiekontwikkeling, enerzijds gericht op inspraak van huurders bij beleidsbeslissingen op de diverse niveaus (lokaal, regionaal, landelijk, Europees) en anderzijds op eigen verantwoordelijkheid m.b.t. leefbaarheid in de wijk;
- Het bereik en representativiteit van VIVAS vergroten;
- Uitbouw van een vormingsaanbod inzake participatie, zowel bestemd voor sociale huurders, als voor medewerkers en bestuursleden van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het project wil bovendien optimaal aansluiten bij de beleidsontwikkelingen ingevolge het nieuwe sociaal huurbesluit: enerzijds door het ondersteunen van de betrokkenheid van vertegenwoordigers van bewoners bij de discussie over het sociaal huurbesluit, anderzijds via het informeren en ondersteunen van lokale bewonersgroepen naar aanleiding van het lokaal overleg over de lokale toewijzingsreglementen.

Eveneens wordt afstemming gezocht met de initiatieven vanuit het beleidsdomein welzijn inzake bewonersbetrokkenheid. De sector van het maatschappelijk opbouwwerk is hierin een belangrijke actor.

Het project is begin september 2005 van start gegaan en loopt tot het voorjaar 2007. Een stuurgroep, met onder meer vertegenwoordigers van het kabinet en de administratie, volgt de uitvoering van het project op.

De uitvoering van de opdracht en de opgedane ervaringen zullen eveneens waardevolle informatie en aanbevelingen opleveren voor het uitwerken van verdere beleidsinitiatieven.

Tenslotte, het geven van lessen Nederlands en maatschappelijke integratie ter plaatse in de sociale wooncomplexen zal worden bevorderd zodat zoveel mogelijk zittende huurders het Nederlands kunnen aanleren. Het aanbod van bewonersgroepen om bij deze lessen die gericht zijn op taal zowel als maatschappelijke integratie te assisteren, wordt toegejuicht en onderzocht.

2.2.2.6 Energiekorting voor sociale huurders

Na bevraging van de markt bleek slechts één energieleverancier bereid om een specifieke tariefformule voor te stellen voor de levering van gas en elektriciteit aan de sociale huurders. Met het oog op een neutrale en objectieve beoordeling van de voorstellen stond de Vlaamse reguleringsinstantie voor de elektriciteits- en gasmarkt (VREG) de VHM bij.

De energiekorting voor sociale huurders komt op het volgende neer:

- één prijsformule voor de levering van gas en elektriciteit voor alle sociale huurders;
- mogelijkheid voor ‘nieuwe huurders’ (verhuizingen) om in te tekenen op het gunsttarief;
- contractduur van twee jaar met domiciliëring;
- stilzwijgende verlenging van telkens twee jaar;
- uitsluiting van huurders die genieten van sociaal tarief.

Als basis geldt een bepaald tarief van de leverancier waarop een bijkomende jaarlijkse korting gegeven wordt. In het voorgestelde tariefvoorstel zullen niet alle sociale huurders een even groot voordeel halen. De korting zal immers afhankelijk zijn van het verbruik van de huurder in kwestie. Echt kleine verbruikers (bijv. 2.000 kw/h per jaar) zullen relatief weinig voordeel halen uit de korting terwijl een doorsnee verbruiker (bijv. 7.500 kw/h per jaar) een korting zal krijgen van ongeveer 10% op het gedeelte van de tarieven waarop de leverancier in kwestie vat heeft, zijnde het totale tarief exclusief de distributienettarieven en toeslagen. In de praktijk zal dit neerkomen op een korting van een 4% op de standaardtarieven.

Alle sociale huurders worden aangeschreven. Een geïnteresseerde huurder zal de gepersonaliseerde brief met bijhorend contract ondertekend moeten terugbezorgen aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Om zeker te zijn dat de voorgestelde tariefformule effectief voordelig is voor de huurder, zal de gepersonaliseerde brief wijzen op de mogelijkheid om bij de Vlaamse Infolijn een leveranciersvergelijking op te vragen.

Voor deze leveranciersvergelijking wordt de simulatietool van de VREG aangepast⁴. Deze is echter enkel toegankelijk voor de SHM's en de Vlaamse Infolijn. Eventuele bijkomende voorstellen van andere leveranciers zullen door de VHM op identieke wijze behandeld

⁴ <http://www.vreg.be>

worden voor de beoordeling van deze voorstellen zelf en de verspreiding ervan naar de sociale huurders.

2.2.2.7 Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting

De sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) kunnen vanaf begin oktober 2005 de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) gebruiken voor het elektronisch opvragen van administratieve gegevens van kandidaat-huurders en huurders. De toegang tot de KSZ zorgt voor minder papierwerk voor (kandidaat-)huurders en vermindert de administratieve rompslomp voor de maatschappijen. De tijdswinst die deze elektronische vereenvoudiging oplevert, kan geïnvesteerd worden in een verbeterde dienstverlening aan de (kandidaat-)huurders.

Via de toegang tot de Kruispuntdatabank van de Sociale Zekerheid kunnen kandidaat-huurders zich ook eenvoudiger laten registreren bij 1 van de 97 sociale huisvestingsmaatschappijen in de zogenaamde huursector. Een gedeelte van de bewijslast valt immers weg voor de kandidaat. Gegevens over gezinssamenstelling, persoonsgegevens en bewonershistoriek kunnen elektronisch opgevraagd worden bij de KSZ en moet de kandidaat niet meer zelf verzamelen.

Ook zittende huurders zijn gebaat bij deze elektronische toepassing. Huurders moeten immers regelmatig met attesten en papieren de gezinstoestand, de personen ten laste, e.d. bewijzen. Deze gegevens vormen een belangrijk onderdeel van zijn of haar dossier omdat onder meer de huurprijs hiervan afhangt.

Het verzamelen van deze papieren attesten vergt dus veel werk van alle betrokken partijen:

- de (kandidaat-)huurder moet naar de betrokken instantie(s) gaan, bijv. de gemeente;
- de betrokken instantie moet het attest opmaken en afleveren;
- de sociale huisvestingsmaatschappij moet de bekomen informatie verwerken en (vaak handmatig) invoeren in hun informaticasysteem;

Bovendien kunnen er in dat proces nogal wat fouten sluipen. Soms vraagt men het verkeerde attest aan of wordt er bij de invoer van de gegevens een tikfout gemaakt. Hierdoor gaat kostbare tijd verloren of dient het proces zelfs opnieuw gestart te worden.

Vanaf begin oktober zullen alle sociale huisvestingsmaatschappijen die aan een aantal normen wat betreft bescherming van de privacy voldoen, de administratieve gegevens van een (kandidaat-)huurder on-line bij de KSZ kunnen opvragen. In de loop van het laatste kwartaal 2005 en het eerste kwartaal 2006 zou de operatie voor bijna alle SHM's afgerond moeten zijn. In een eerste fase zijn de gegevens nog beperkt (persoonsgegevens, gezinssamenstelling en historiek van adresgegevens) maar op termijn is het de bedoeling om alle relevante, administratieve gegevens, onder meer over inkomen, uitkeringen, kinderbijslag en eigendom, op een elektronische wijze te verzamelen.

De tijdswinst die met deze basisgegevens kan worden gerealiseerd, is niet te onderschatten. Een proces dat anders enkele uren tot zelfs weken in beslag kan nemen, kan nu beperkt worden tot enkele minuten per dossier. Naast een tijdswinst voor alle betrokken partijen komt bij de sociale huisvestingsmaatschappijen ook meer tijd vrij voor het sociale aspect en intake-gesprekken met de kandidaat-huurder.

Een voorlopige berekening van de VHM raamt de globale kostenbesparing ingevolge deze tijdswinst op termijn voor de sociale huisvestingssector op 2.000.000 euro (zonder dat een

andere partij de kosten moet overnemen). Immers, jaarlijks dienen van alle 130.000 huurders meerdere attesten te worden opgevraagd. De tweejaarlijkse actualisatie van de wachtlijsten brengt een stroom van papier op gang voor ongeveer 100.000 dossiers. Daarnaast zijn er jaarlijks een 10.000 nieuwe inschrijvingen van kandidaat-huurders.

Bovendien mag men ook de complexiteit van het verzamelen van alle papieren niet onderschatten. Hoogstwaarschijnlijk zal het door dit systeem op termijn ook gemakkelijker worden om alle formaliteiten correct te vervullen waardoor rechten en plichten duidelijker worden.

De oplossing maakt tevens gebruik van de elektronische identiteitskaart voor het bewaken van de privacy. Dit project is ook een stap op weg naar een eenmalige aanmelding van kandidaat-huurders in een bepaalde regio.

Indien in een bepaalde zone meerdere SHM's actief zijn en een persoon zich bij die SHM's wil inschrijven, gebeurt de uitwisseling van de dossiergegevens nog op papier. Vaak dient hij/zij zich nog aan te melden bij die SHM en nog bijkomende administratieve gegevens aan te leveren. Via het systeem van eenmalige aanmelding wordt dit proces sterk vereenvoudigd omdat de dossiers tussen de verschillende SHM's elektronisch worden doorgegeven. Mogelijk dient de kandidaat-huurder zich nog wel aan te melden bij de maatschappijen maar dan enkel voor het sociale aspect van de inschrijving (bijv. voorkeuren).

Wegens de complexiteit van deze materie wordt eerst met een aantal proefprojecten gestart in de regio's Antwerpen, Mechelen en Brugge-Oostende. Eenmaal de kinderziekten opgelost zijn, zal het systeem snel uitgebreid worden naar het volledige grondgebied van Vlaanderen alhoewel de doorgave van dossiers enkel op regiobasis zal gebeuren.

Ten slotte zullen ook de (kandidaat-)kopers van sociale woningen en de (kandidaat-)ontleners op korte termijn de vruchten kunnen plukken van de nieuwe oplossing.

2.3 Woonkwaliteit

2.3.1 **Woonkwaliteit verbeteren**

De situatie op het terrein: nog te veel slechte woningkwaliteit

Het laatste grootschalige woningkwaliteitsonderzoek dateert van 1994-1995. Daaruit is gebleken dat Vlaanderen 12% slechte woningen telt, wat neerkomt op ongeveer 300.000 woningen die aan uitgebreide renovatie of zelfs vervanging toe waren. Het aantal huurwoningen van slechts kwaliteit werd geraamd op 117.000. Volgens de gegevens van de Sociaal-Economische Enquête van 2001 woont meer dan 60% van de huishoudens in een woning die zich globaal in goede staat bevindt (APS, Stativaria 31). Nog eens 13% vermeldt slechts één probleempunt dat bovendien met een kleine herstelling kan verholpen worden. 10% van de huishoudens vermeldt de noodzaak van minstens één grote herstelling. Bij de eigenaars zegt meer dan 65% dat hun woning geen herstellingen behoeft en minder dan 8% rapporteert de noodzaak van minstens 1 grote herstelling. 54% van de huurders bij SHM's en 45% van de private huurders zegt dat hun woning geen herstellingen behoeft en 17% van de huurders bij SHM's en 21 van de private huurders meldt de noodzaak van minstens 1 grote herstelling.

Een nieuw onderzoek zal deze gegevens actualiseren, teneinde een beter zicht te krijgen op de huidige situatie. Het kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid is daarom, in samenwerking met de administratie, in 2005 gestart met een grootschalige survey betreffende de woonsituatie in Vlaanderen, waarbij een analyse van het woningbestand en de woonconsument wordt verricht.

In de loop van april 2005 is het veldwerk effectief van start gegaan. Enerzijds verrichten onderzoekers van AROHM bij een steekproef van 8.400 woningen een uitwendig technisch onderzoek. Van alle woningen worden dezelfde kenmerken nagegaan, zoals de staat van het dak, de gevel en het buitenschrijnwerk van de woningen en een aantal kenmerken van de woonomgeving. Anderzijds gebeurt een face-to-face bevraging van de bewoners van 4.900 huishoudens in het Vlaamse Gewest over hun woning en woonomgeving.

Aan de hand van een vragenlijst wordt bij de bewoners gepeild naar aspecten van de huidige woonsituatie, de woonbehoeften en de toekomstige woonwensen. Het is voorzien dat het veldwerk afgerond zal zijn tegen eind 2005 - begin 2006. Op basis van de verzamelde gegevens wordt de woonsituatie in Vlaanderen geschetst en vergeleken met resultaten van het vorige onderzoek. De onderzoeksopdracht van het Kenniscentrum wordt aangestuurd door de Cel Onderzoek van de Afdeling Woonbeleid.

2.3.1.1 Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij

Gedifferentieerde aanpak

In Vlaanderen voldoen de woningen doorgaans aan de minimumkwaliteitsnormen. Dit neemt niet weg dat bepaalde segmenten in de woonmarkt kwalitatief ondermaats zijn. Woonkwaliteitsbewaking richt zich op het saneren van het slechtste onderdeel van de private huurmarkt. Hiervoor heeft de Vlaamse overheid de nodige instrumenten ontwikkeld om een gedifferentieerde aanpak te kunnen bieden.

De uitwassen op de private huurmarkt, huisjesmelkerij in zijn diverse vormen zoals matrassenverhuur, wonen in loods en containers, of wonen in volledig uitgeleefde woningen, worden streng aangepakt. Dit beleid wordt onverkort verder gezet, en zal nog worden uitgebouwd en versterkt. Het betreft immers ontoelaatbare vormen van georganiseerde menselijke uitbuiting. Extra maatregelen op vlak van de regelgeving zullen worden genomen om de strijd tegen deze uitwassen op te voeren. Tevens dient de personeelscapaciteit van de Vlaamse Wooninspectie te worden uitgebreid.

Het Vlaamse woonbeleid is er eveneens op gericht om het herstel van niet conforme woningen te remediëren. De wijzigingen die in 2004 zijn aangebracht aan het heffingsdecreet passen in dit kader. Zo krijgt de eigenaar na het besluit waardoor zijn woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard, één jaar de tijd om de gebreken te herstellen. Pas na een jaar wordt de eigenaar heffingsplichtig. Bovendien gaat veel aandacht uit naar het informeren van de betrokkenen en het opvolgen van de toestand.

Zo wordt de eigenaar via het specifieke registratieattest uitdrukkelijk op de hoogte gebracht van de opname op de lijst van de ongeschikte woningen en de gevolgen hiervan. Dit document is nieuw en schept duidelijkheid over de procedure en haar gevolgen. Vooraleer de heffingsplicht optreedt, wordt de eigenaar ook aangeschreven en gevraagd naar een evaluatie van de toestand van de woning. Al deze nieuwe maatregelen zijn erop gericht de conformiteit van de woning te bewerkstelligen, alvorens sanctionerende maatregelen worden genomen.

Slagkrachtiger inspectiedienst

De Vlaamse Wooninspectie treedt sedert 2001 strafrechtelijk op tegen het verhuren van onbewoonbare woningen. Dit houdt concreet in dat een proces-verbaal wordt opgesteld wanneer bewoners gehuisvest zijn in panden die volledig ontoereikend zijn om in te wonen. Dit is het geval wanneer de bewoners blootgesteld worden aan meerdere veiligheids- en gezondheidsrisico's, zoals gevaar voor CO-intoxicatie, brand- of electrocutiegevaar. In de praktijk bleek een dergelijke aanpak meer dan noodzakelijk gezien een aantal mistoestanden niet konden worden geremedieerd via de administratieve procedure ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring.

De Vlaamse Wooninspectie heeft in het derde werkjaar (2004) 179 acties uitgevoerd en er werden voor 666 wooneenheden PV's opgesteld. In 78% van de geverbaliseerde wooneenheden kennen de woningen meerdere ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's, en zijn de woningen te kwalificeren als onbewoonbaar. In 34% van de gevallen betreft het een wooneenheid die reeds in een vroeger stadium onbewoonbaar was verklaard. In deze gevallen heeft de verhuurder het besluit tot onbewoonbaarverklaring van de burgemeester genegeerd. De woning werd onverbetert verder verhuurd, ondanks de verschillende aanmaningen om de gebreken te herstellen. Het zwaartepunt van de acties van de Vlaamse Wooninspectie is gesitueerd in de grootsteden Antwerpen en Gent. Van de panden waarvoor een PV is opgemaakt, ligt 60% in Antwerpen of Gent. De grootstedelijke context fungeert immers vaak als een voedingsbodem voor huisjesmelkerij. In deze steden wordt dan ook een aanpak ontwikkeld via een geïntegreerd samenwerkingsverband tussen Vlaamse Wooninspectie en politionele, stedelijke en gerechtelijke diensten. Deze aanpak werpt op het terrein zijn vruchten af.

Uiteraard is het van belang dat de Wooninspectie op het terrein verder de nodige slagkracht kan ontwikkelen. Hiertoe is het noodzakelijk dat de controlecapaciteit toeneemt, in het bijzonder met het oog op de aanpak in de grootsteden Gent en Antwerpen. In het kader van Beter Bestuurlijk Beleid zal worden gestreefd naar een substantiële toename van de personeelscapaciteit van de Vlaamse Wooninspectie. Om op korte termijn de ergste nood te lenigen, is in 2005 voor Gent en Antwerpen voorzien in twee bijkomende personeelsleden.

Versterkt instrumentarium

Om voldoende de misbruiken te kunnen indammen, moet het beleid performante instrumenten ontwikkelen die ook de nieuwe vormen van ontoelaatbaar wonen kunnen aanpakken. Er wordt bijgevolg gemikt op een set van maatregelen die zowel een verbetering inhouden van de werking van de Vlaamse Wooninspectie op strafrechtelijk vlak, als een verbetering van de toepassing van de administratieve procedure ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring en van de gehanteerde instrumenten, zoals het technische verslag.

Er wordt voorzien dat de concrete voorstellen en maatregelen in de regelgeving kunnen geïntegreerd worden eind 2005 of begin 2006.

Strafrechtelijke procedure

De Vlaamse Wooninspectie heeft in haar derde jaarrapport een aanzet gegeven om een aantal voorstellen uit te werken. Deze voorstellen zijn verder uitgediept en dienen als basis om de regelgeving te optimaliseren.

De strafbepaling wordt in zijn toepassingsgebied verruimd en het misdrijf wordt niet enkel te beperkt tot het burgerrechtelijke begrip ‘verhuur’ of ‘hoofdverblijf’. In de praktijk is immers gebleken dat in heel wat gevallen het verblijf wordt aangeboden zonder enige vorm van contract, en de betaling van de huur onder meer onder de vorm van compenserende (illegale) tewerkstelling gebeurt. In deze gevallen zijn de begrippen verhuur of hoofdverblijf moeilijk bruikbaar, en juridisch niet relevant. Daarom wordt het toepassingsgebied verruimd om de ergste misbruiken te kunnen aanpakken. Ook worden een aantal verzwarende omstandigheden omschreven, zoals de gewoonte-activiteit of de inbedding binnen een criminele organisatie. Om deze gevallen van misbruik te sanctioneren is een breder scala aan straffen noodzakelijk. De straffen worden gelijklopend gemaakt aan het federaal bepaalde misdrijf van huisjesmelkerij.

Een ander instrument betreft de vordering tot herstel en verbetering van de woning. Vanuit het oogpunt van het beleid is het essentieel dat de woningen hersteld worden en terug op de woonmarkt worden gebracht. De vordering tot herstel en verbetering vormt een bijkomend instrument voor de rechter. De rechter kan via dergelijke vordering de veroordeelde opleggen de woning te verbeteren en de gebreken te herstellen.

Deze verplichting wordt in het vonnis opgenomen en ter uitvoering van de verbeteringswerken kan een dwangsom worden opgelegd. Tot op heden is dit bij gebrek aan de juridische gronden niet mogelijk.

Administratieve procedure ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring

De Vlaamse Wooncode heeft in het nodige instrumentarium voorzien om de minimum kwaliteitsnormen te waarborgen voor elke burger. Zo kan via de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid worden nagegaan of de woning aan de vereiste normen voldoet. Indien de woning niet voldoet aan de normen, kan de burgemeester in een besluit de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaren. Deze procedure blijkt op het terrein zeker zijn nut te bewijzen. Sinds de inwerkingtreding van de procedure tot medio 2005 werden er 8391 woningen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard, waarvan inmiddels 55% werden geschrapt van de inventaris.

Vanuit de praktijk wordt echter aangedrongen op meer armslag voor de burgemeesters en een slagkrachtiger besluit. Daarom zal de burgemeester in het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de woning, de verhuurder kunnen opleggen om de gebreken op korte termijn te herstellen. In geval de verhuurder de werken niet willig uitvoert, kan de burgemeester overgaan tot ambtshalve uitvoering van deze werken op kosten van de verhuurder. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in de Vlaamse Wooncode tegen eind 2005 of begin 2006.

Het technische verslag als praktijkinstrument

Zowel in de administratieve procedure als in de strafrechtelijke procedure is het technische verslag de basis om de woning te controleren. Het technische verslag is het instrument om op het terrein de gebreken van de woning in kaart te brengen. De globale gebrekkige toestand van de woning wordt bovendien mathematisch weergegeven. De woning wordt ongeschikt bevonden als de gebreken 18 of meer strafpunten opleveren. Doorgaans blijken de

onderzochte woningen meerdere gebreken te vertonen en gemiddeld worden 45 strafpunten toegekend. De woning wordt onbewoonbaar bevonden als de bewoners ook ernstige risico's lopen, en hun veiligheid en gezondheid door de gebreken in gevaar zijn.

Op het terrein is het technische verslag goed gekend en wordt ook adequaat toegepast. Het technische verslag dient echter op een aantal punten verbeterd te worden. De praktijkwerkers hebben alle verbeterpunten opgelijst en hebben terzake reeds een nieuw technisch verslag uitgewerkt. Zonder de methodiek ervan grondig te wijzigen, wordt gestreefd naar een optimalisatie van het technische verslag. Het nieuwe technische verslag is ook op het terrein getest om de functionaliteit ervan na te gaan. Er is hierbij gebleken dat de nieuwe benadering ruimte biedt voor een adequate technische beoordeling, in het bijzonder voor de kamers.

De krachtlijnen van het nieuwe technische verslag, zijn als volgt:

- Nauwere aansluiting op de decretale normen, waardoor onder meer het technische verslag rekening houdt met het brandweerverslag. De gewestelijke ambtenaar kan op basis van het verslag van de brandweer strafpunten toekennen.
- Opwaarderen van de basisvoorzieningen (keuken of sanitaire voorzieningen): basisvoorzieningen zijn immers essentieel voor het wonen, het wooncomfort en de leefbaarheid van de woning. Gezien het niet langer aanvaardbaar is dat een woning met een niet-functionele basisuitrusting of een ontbrekende basisvoorziening als conform de regelgeving kan worden beschouwd, wordt het nieuwe technische verslag hieraan aangepast. De basisvoorzieningen worden opgewaardeerd, en de niet-functionele basisvoorzieningen en de afwezigheid ervan worden strenger gequoteerd.
- Algemeen vocht leidt in het huidige technische verslag niet noodzakelijk tot het ongeschikt verklaren van de woning, hoewel het de kwaliteit van het wonen sterk aantast. Op termijn houdt het voor de bewoner ook een ongezonde situatie in. In het nieuwe technische verslag wordt een hogere prioriteit verlenen aan algemeen vocht en beschouwd als een zwaar gebrek.
- De Gemeenschappelijke voorzieningen (keuken, sanitair of toilet) worden momenteel niet betrokken in de beoordeling van de ongeschiktheid van de kamer, terwijl de bewoner van de kamer er wel degelijk een beroep op doet. In het nieuwe technische verslag worden zowel de gemeenschappelijke voorzieningen, als de kamer beoordeeld.
- De puntennorm voor ongeschiktheid voor woningen en kamers wordt eenvormig gemaakt. De puntengrens voor de ongeschiktheid voor woningen is momenteel bepaald op 18 strafpunten, voor kamers ligt de grens op 15 strafpunten. In het nieuwe technisch verslag wordt de 15 puntengrens voor zowel woningen als kamers gehanteerd als norm voor de ongeschiktheid. Hierdoor kan een woning met een ernstig risicogebrek (= 15 strafpunten) steeds ongeschikt worden verklaard.

Het nieuwe technische verslag wordt geïntegreerd in de regelgeving eind 2005 of begin 2006.

Begeleidende maatregelen voor de bewoners

Het ontbreken van aangepaste instrumenten voor de herhuisvesting van bewoners van onbewoonbare woningen, is een belangrijk knelpunt in woonkwaliteitsbewaking.

In de praktijk blijkt dat het zeer moeilijk is om deze bewoners binnen een redelijke termijn kwalitatief en betaalbaar te herhuisvesten.

Voorgesteld wordt om voor de burgemeester de mogelijkheid te voorzien de kosten van de herhuisvesting te recupereren van de malafide verhuurder. Dit principe van de recuperatie

wordt opgenomen in de Vlaamse Wooncode, samen met de omschrijving van de recupereerbare kosten.

Met deze maatregel kan een eerste stap worden gezet om de problematiek van de herhuisvesting aan te pakken. De maatregel kan beschouwd worden als een onderdeel van een set van maatregelen die nodig is om een verbeterde positie van de huurder op de private huurmarkt te bewerkstelligen. Hiernaast is ook voorzien dat in het nieuwe sociaal huurbesluit de prioriteitsregel van bewoners van onbewoonbare woningen wordt versoepeld. Het herwerken van het huursubsidiestelsel past eveneens binnen dit kader.

Een handleiding voor de gemeenten

In 2005 werd door de administratie een handleiding woonkwaliteitsbewaking voor de gemeenten samengesteld. De handleiding is zeer praktijkgericht en geeft een beeld van de verschillende instrumenten en procedures van woonkwaliteitsbewaking. De administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid wordt uitgebreid toegelicht, evenals de strafrechtelijke procedure en de procedure overbeyondverklaring. Ook het conformiteitsattest en de bijzondere instrumenten, het sociaal beheersrecht en het recht van voorkoop, worden toegelicht.

In een tweede fase zal ook een handleiding betreffende leegstand en verwaarlozing worden samengesteld.

2.3.1.2 Het heffingsdecreet

Procedurele verbeteringen

Met het oog op een meer optimale procedure en een verruimde rechtszekerheid voor de betrokken particulieren is het heffingsdecreet in 2004 grondig gewijzigd. De inhoudelijke procedurele verbeteringen betreffen diverse aspecten.

Een eerste verbetering betreft de vaststelling van de leegstand via een geobjectiveerd technisch verslag. De leegstand stoelt niet langer op basis van vermoedens. Via het technisch verslag wordt de betrokkene op de hoogte gebracht van de gronden waarop de leegstand is vastgesteld. Het technisch verslag focust bovendien sterk op de visuele storende componenten van de leegstand, zoals ontbreken van ramen of het dichtmetselen van vensters en deuren e.a. Hierdoor wordt het accent beleidsmatig veel meer gelegd op de storende en visuele leegstand.

Een tweede verbetering behelst de bezwaarprocedures. De bezwaarprocedure inzake leegstand en verwaarlozing wordt versterkt. Zo worden termijnen voor het behandelen van het bezwaar opgelegd, wat vroeger niet het geval was. Tevens wordt in de procedure een hoorrecht geïntegreerd. Bovendien wordt de particulier in een specifiek document op de hoogte gebracht van de inventarisatie en diens gevolgen.

Dit gebeurt aan de hand van een registratieattest, waartegen de betrokken particulier in beroep kan gaan. Ook is een folder ontworpen waarin de procedures bevattelijk worden uiteengezet. De folder wordt bij opstart van de procedure bezorgd aan de particulier.

Een volgende verbetering betreft de respijtperiode en de nadruk op het herstel. Bij inventarisatie van de woning wordt de particulier niet onmiddellijk heffingsplichtig. De particulier krijgt een respijtperiode van minimum één jaar om de kwalificatie ongedaan te maken. In het verleden gold de heffingsplicht van zodra het pand geïnventariseerd was. Door

de wijziging komt de nadruk veel meer te liggen op het herstel van de woning tijdens de respijtperiode. Bovendien vormt het tijdig herstel de voorwaarde voor een eventuele terugbetaling van 80% van de heffing. Deze modaliteit werd eind 2004 decretaal verfijnd, en meer werkbaar gemaakt.

Een laatste wijziging betreft de uitbreiding van de vrijstellings- en schorsingsgronden. In het verleden kon de renovatie als schorsingsgrond gelden voor zover een bouwvergunning werd voorgelegd. Deze regeling is versoepeld en elke aantoonbare renovatie kan voortaan als schorsingsgrond gelden. Ook de vrijstellingsgronden werden uitgebreid, onder meer in het kader van de toepassing van het sociaal beheer. Tenslotte wordt de oprichting van een commissie voorzien, die uitspraak moet doen over bijzondere aanvragen tot vrijstelling gebaseerd op overmacht. De juridische regeling van deze commissie is uitgewerkt en de commissie zal worden opgericht in het najaar van 2005.

Het wijzigend heffingsdecreet voorzag eveneens in een fiscale cesuur voor de aanslagjaren 2002 en 2003 en voor de toekomstige heffing een fiscale respijtperiode van één tot drie jaar, naargelang de kwalificatie. Tijdens deze respijtperiode dienen de registratieattesten van de vroeger opgenomen panden te worden bezorgd aan de eigenaars.

Concreet gaat het over 14.289 panden opgenomen op de lijst leegstand, 2960 panden opgenomen op de lijst verwaarloosde panden, en 3661 woningen opgenomen op de lijst van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Het versturen van de registratieattesten en het behandelen van de ingediende beroepsverzoekschriften erop, is volop aan de gang. Medio augustus 2005 waren, voor wat betreft de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, reeds meer dan 60% van de registratieattesten verstuurd en de verzoekschriften administratief afgehandeld. Voor wat betreft de leegstaande panden is dit 40 %, maar hier geldt wel een respijtperiode van drie jaar. Men stelt bovendien vast dat heel wat panden van de leegstandslijst kunnen worden geschrapt omwille van het feit dat ze niet voldoen aan de vooropgestelde criteria van het nieuw technisch verslag. Ook het versturen van de registratieattesten van de reeds vroeger ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen heeft geleid tot het versneld herstellen van de gebreken aan de woning en bijgevolg tot het schrappen van de woning van de inventarislijst. In ongeveer 20 % van de gevallen is overgegaan tot het herstel van de woning nadat het registratieattest werd verstuurd.

Bijkomende fundamentele wijzigingen

Hoewel de wijzigingen aan het heffingsdecreet ongetwijfeld een verbetering voor de particulier inhouden, en resulteren in een meer adequate werkwijze, dringt zich bijkomend een fundamentele wijziging op. Tot heden kan de gewestelijke heffing naast de gemeentelijke heffing worden opgelegd voor eenzelfde pand. Voor hetzelfde leegstaande of verkrotte pand kan de betrokken eigenaar tweemaal heffing betalen, eenmaal vanuit de gewestelijke regeling en een tweede maal vanuit de gemeentelijke regeling.

Er dient niet enkel tweemaal een heffing te worden betaald, maar tevens zijn de procedureregels en de verhaalmogelijkheden tweemaal verschillend. Hoewel juridisch correct, is deze situatie in de praktijk voor de betrokken particulieren hoogst verwarrend.

In 2005 wordt onderzocht op welke wijze de regelgeving moet worden aangepast, om voor zowel de gemeenten, het Gewest als de particulieren een verbeterde regeling te realiseren.

2.4 Woonbeleid op maat

2.4.1 Lokale besturen

Lokaal woonbeleid: een gemeentelijke aangelegenheid

De gemeentebesturen krijgen in de Vlaamse Wooncode een belangrijke rol toegemeten. De gemeente is - als regisseur van het lokaal woonbeleid - verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid waarbij aandacht dient uit te gaan naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving.

In de praktijk kunnen de gemeenten deze basisopdrachten invullen op diverse complementaire manieren, zoals het organiseren van lokaal woonoverleg met het oog op de programmatie van sociale woonprojecten, het toepassen van Vlaamse beleidsinstrumenten zoals het recht van voorkoop en de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van woningen, het aanstellen van een deel- of voltijdse huisvestingsambtenaar, het uitbouwen van een volwaardige huisvestingsdienst met eventueel een woonloket/woonwinkel voor de eerstelijnsdienstverlening aan de inwoners, het voorzien in eigen gemeentelijke reglementeringen (premies, heffingen), het samenwerken met of opstarten van een sociaal verhuurkantoor, intergemeentelijke samenwerking, het voeren van een gemeentelijk grond- en pandenbeleid, e.a.

De lokale besturen beschikken over de autonomie om zelf beleidskeuzes te maken die een oplossing bieden aan de problemen op de lokale woonmarkt of die inspelen op de lokale opportuniteiten. De gemeenten beschikken dus over de vrijheid om een eigen woonbeleid te ontwikkelen. Bovendien verbindt de Vlaamse overheid hieraan geen planningsverplichtingen noch planlasten. Nochtans kan een lokaal woonplan een uitstekend middel betekenen voor de lokale beleidsmakers om hun beleidskeuzes tot uiting te brengen, en dit zowel aan de eigen inwoners als aan andere overheden en actoren. In dit lokaal woonplan kunnen de lokale besturen ook een speciale plaats voorzien voor de realisatie of de renovatie van sociale woonprojecten.

De Vlaamse Wooncode bepaalt inderdaad dat de gemeenten sociale woonprojecten stimuleren en er op toezien dat de sociale woonorganisaties, het OCMW en de gemeente zelf in het belang van de inwoners zo veel mogelijk onderling overleg plegen om de sociale woonprojecten op elkaar af te stemmen.

Vlaamse ondersteuning van het lokaal woonbeleid

A. Overleg, begeleiding, informatie en vorming

Net zoals de afgelopen jaren, konden de gemeenten ook in 2005 beroep doen op de Vlaamse administratie voor overleg en begeleiding inzake de planning en subsidiëring van sociale woonprojecten en de toepassing van beleidsinstrumenten m.b.t. woonkwaliteitsbewaking. Ook voor het uitwerken van een lokaal woonplan of het opstarten van lokaal woonoverleg of het installeren van een woonwinkel/woonloket kan de Vlaamse administratie worden geraadpleegd. Hiervoor kunnen ook de 6-delige publicatiereeks “Handleiding lokaal woonbeleid”, de handleiding woonkwaliteitsbewaking en de cursus voor huisvestingsconsulent, een hulpmiddel vormen voor de lokale besturen. Uiteraard kunnen de gemeenten ook verder in de toekomst op deze ondersteuning en begeleiding vanwege het

Vlaamse Gewest blijven rekenen. Het afgelopen jaar heeft de administratie de formule van de cursus voor huisvestingsconsulent geëvalueerd en samen met de vijf Vlaamse provincies die mee instaan voor de organisatie, zal worden nagegaan hoe dit in de toekomst nog beter kan worden afgestemd op de behoeften van de lokale besturen.

B. Experimentele projecten lokaal woonbeleid

De gemeenten wordt ook de kans geboden om op experimentele wijze projecten lokaal woonbeleid uit te voeren. Sinds 2004 zijn er dankzij Vlaamse subsidie reeds drie projecten lopende in de regio Izegem, het Meetjesland en de regio Genk.

In 2005 kon nog 1 projecten in het Pajottenland worden gehonoreerd, mogelijk kunnen hier in 2005 nog 2 extra projecten aan worden toegevoegd. Niet toevallig betreft het intergemeentelijke projecten in eerder landelijk gebied, omdat het net de kleinere gemeenten zijn die omwille van de beperkte schaalgrootte en capaciteit problemen hebben om een lokaal woonbeleid te voeren. Dankzij deze projecten kunnen de nodige inzichten groeien hoe dit door de lokale besturen toch in praktijk kan worden gebracht.

C. Naar een resultaatgerichte ondersteuning van het lokaal woonbeleid

Zoals aangekondigd in de beleidsnota wil de Vlaamse Regering de gemeenten stimuleren, begeleiden en ondersteunen om de taak als regisseur van het lokaal woonbeleid echt op te nemen met alle publieke en private woonactoren.

In 2005 is een onderzoek "lokaal woonbeleid" opgestart door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (zie verder punt 3.1. bij "beleidsgericht onderzoek en gegevensverzameling"). Dit onderzoek zal leiden tot een beter inzicht over de wijze waarop de lokale besturen een concrete invulling geven aan hun lokaal woonbeleid. Ook de deelname van de administratie aan het Interbestuurlijk Plattelandsoverleg kan nuttige beleidsaanbevelingen opleveren die kunnen worden aangewend voor het ondersteunen van een lokaal woonbeleid in de Vlaamse plattelandsgemeenten.

Rekening houdend met de conclusies die kunnen worden getrokken uit het wetenschappelijk onderzoek, het interbestuurlijk plattelandsoverleg en de experimentele projecten, zal een pakket aan maatregelen worden uitgewerkt voor een structurele ondersteuning lokaal woonbeleid. Het eerste luik van dit pakket focust op de regisseursrol van de gemeenten om de activiteiten van de lokale initiatiefnemers inzake sociale woonprojecten te coördineren. Het tweede luik van dit pakket focust op de gemeentelijke rol als dienstverlener aan de burger.

Luik 1: Procesbegeleiding van lokale besturen bij lokaal woonoverleg met het oog op het stimuleren van sociale woonprojecten

Dat bij het stimuleren van sociale woonprojecten vaak wordt gedacht aan subsidies is gezien de financiële situatie van vele gemeenten niet verwonderlijk. Maar de Vlaamse overheid investeert reeds enorm veel in sociale woonprojecten in Vlaamse gemeenten. Om de gemeenten in de mogelijkheid te stellen om een echte meerjarenprogrammatie voor sociale woonprojecten uit te werken, zal – overeenkomstig het regeerakkoord - geleidelijk aan worden overgeschakeld van financiering op projectbasis naar enveloppefinanciering. Dit dient dan gekoppeld aan resultaten over het te realiseren aanbod. Ook zullen de gemeenten dankzij het aangepast sociaal huurbesluit in de nabije toekomst een lokaal toewijzingsbeleid voor sociale huurwoningen kunnen hanteren. Dit alles zal worden geformaliseerd in afspraken tussen de Vlaamse overheid en de gemeenten.

Om de gemeenten te stimuleren om deze stap te zetten naar een meerjarenprogrammatie en een lokaal toewijzingsbeleid zal de Vlaamse ondersteuning van het lokaal woonbeleid (het huidige budget bedraagt 1 miljoen euro) vanaf 2006 worden geheroriënteerd naar begeleiding van de lokale besturen voor lokaal woonoverleg met het oog op de programmatie van (sociale) woonprojecten en een lokaal toewijzingsbeleid. Hiervoor zal de helft van het jaarlijks budget ondersteuning lokaal woonbeleid (500.000 euro) worden ingezet.

Momenteel is immers nog in vele gemeenten onvoldoende afstemming tussen de lokale actoren en wordt de coördinatierol van de lokale besturen, zoals die voorzien is in artikel 28, §2, Vlaamse Wooncode, te weinig ingevuld wegens een gebrek aan capaciteit. Om de gemeenten hierin bij te staan, zal het Vlaamse Gewest zorgen voor de nodige begeleiding bij het opstarten van dit proces. De ondersteuning van het lokaal woonbeleid is later een taak van het IVA Wonen (zie verder, punt 3.3. Beter Bestuurlijk Beleid). In afwachting van de operationalisering van het IVA Wonen, zal tijdelijk een team in het leven worden geroepen met het oog op de coaching en de zeer praktijkgerichte ondersteuning en begeleiding van de lokale besturen bij het proces van programmatie van sociale woonprojecten.

Gezien de inhoud van de opdracht zal dit team ondergebracht worden in de cellen huisvesting van de provinciale afdelingen ROHM, waarbij tevens een nauwe samenwerking met de provincies en gemeenten (via VVSG) voorzien is. Daarom zullen gemeenten en provincies nauw betrokken worden bij de verdere uitwerking van dit nieuwe ondersteuningsinitiatief (zie verder punt D “protocol Interbestuurlijke Samenwerking Wonen”).

Deze ondersteuning zal maximaal op de bestaande initiatieven binnen het stedenbeleid worden afgestemd zodat de “planlast” van de centrumsteden tot een minimum beperkt is. Concreet betekent dit dat de gesprekken met deze steden over wooninitiatieven niet van nul beginnen, maar gebaseerd worden op de beleidsovereenkomsten in het kader van het Stedenfonds. Zo wordt veel onnodig werk vermeden.

Luik 2: Ondersteuning van lokale besturen met het oog op het stimuleren van de dienstverlening aan de burger

De andere helft van het jaarlijks budget ondersteuning lokaal woonbeleid (500.000 euro) zal vanaf 2006 worden ingezet om – conform het regeerakkoord (“*De gemeenten worden gestimuleerd om hun huisvestingsdienst om te vormen tot een uniek woonloket waar burgers terecht kunnen voor alle woonvragen.*”) lokale besturen te stimuleren om unieke woonloketten op te starten. Deze ondersteuningsmaatregel komt bij voorkeur ten goede aan intergemeentelijke samenwerkingsverbanden waar dergelijke dienstverlening nog niet aanwezig is. De maatregel is opgevat als een vorm van “zaaigeld” om het opstarten van deze unieke loketten in Vlaanderen te stimuleren.

Het gaat daarbij slechts om tijdelijke en beperkte subsidies die bovendien afnemen in de tijd, zodat de lokale besturen na verloop van de opstartperiode deze dienstverlening aan de burger zonder Vlaamse cofinanciering kunnen aanbieden.

Lokale besturen vormen immers een belangrijke schakel in de verspreiding van informatie rond wonen aan de burger. Naast de beperkte financiële ondersteuning ter stimulering van unieke woonloketten zal de Vlaamse overheid alle Vlaamse gemeenten (en tevens de provincies en de huisvestingsintercommunales) uitnodigen om in te stappen in een e-government project (het project premiezoeker), waarbij via de eigen websites van de deelnemende partners een elektronisch steunmaatregelenloket wordt aangeboden dat een overzicht biedt van zowel federale, Vlaamse, provinciale als gemeentelijke huisvestingspremies en -tegemoetkomingen waarop de betrokken burger in zijn situatie recht

heeft. De gemeentelijke huisvestingsambtenaren zullen gebruik kunnen maken van deze online-toepassing om de klanten aan het loket te informeren en eventueel verder te begeleiden. (zie verder, punt 3.2. ‘Informatie voor de burger, op maat van de burger’: project premiezoeker).

D. Het protocol Interbestuurlijke Samenwerking met de provincies en de gemeenten

Niet enkel de Vlaamse overheid staat in voor de ondersteuning van het lokaal woonbeleid, ook de provincies hebben het initiatief genomen om lokale besturen te informeren en begeleiden. Uit de ervaringen op het terrein blijkt dat dit niet overal in Vlaanderen op dezelfde manier verloopt. Een goed afsprakenkader tussen de verschillende overheden kan hieraan tegemoet komen. Vandaar dat in september 2005 een samenwerkingsprotocol voor een betere interbestuurlijke samenwerking op het vlak van wonen werd ondertekend, waarbij ook de VVSG als partner betrokken is.

Het protocol houdt een engagement in om rond drie thema’s samen te werken:

- (1) communicatie (opmaak van folders, publicaties, wegwijs maken in premiestelsels);
- (2) dataverzameling (afstemming van de verschillende databanken, vermijden dat gemeenten bij bevragingen door de verschillende overheden telkens dezelfde informatie moet doorspelen);
- (3) de ondersteuning van het lokale woonbeleid. Een belangrijk aandachtspunt is – zoals boven gezegd - het ondersteunen van het lokaal woonoverleg met het oog op de programmatie van sociale woonprojecten.

Rond deze drie thema’s worden werkgroepen geïnstalleerd. In deze werkgroepen zal nagegaan worden op welke manier de toepassing van beleidsinstrumenten en ondersteuningsinitiatieven in het belang van de lokale besturen kan geoptimaliseerd worden. Een stuurgroep bestaande uit vertegenwoordigers van alle betrokkenen (kabinet, administratie, gemeenten, provincies) zal de werkzaamheden coördineren. Deze starten in oktober van dit jaar.

2.4.2 Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand

De gemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel worden geconfronteerd met blijvende prijsstijgingen van bouwgronden, woningen en appartementen zowel op de koop- als huurmarkt (te klein aanbod, verhoogde vraag door uitwijking uit Brussel en de intrede van nieuwe inwoners zoals EU-ambtenaren). Het is een feit dat deze prijsstijgingen en de daarmee gepaard gaande uitwijkingsdruk in deze gemeenten zich tot vele andere gemeenten rond Brussel uitbreiden.

Daarom bevat het Vlaams regeerakkoord 2004 volgende passage: “...*We breiden het werkgebied van Vlabinvest uit tot het grondgebied van het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Kortenberg, Bertem, Huldenberg en Tervuren...*”

Als gevolg van de regeringsverklaring van 18 mei 2005 wordt er versneld werk gemaakt van de uitvoering van de uitbreiding van het werkgebied van Vlabinvest.

Op het vlak van de sociale huisvesting heeft de Regering beslist om een bedrag van 25 miljoen euro vrij te maken zodat Vlabinvest zijn werkingsgebied kan vergroten, subsidies kan geven en een voorkooprecht kan uitoefenen. Naar aanleiding van deze maatregel wil de Vlaamse regering voor de toekenning van een sociale woning en voor de uitoefening van een woonvoorrecht voor inwoners van de eigen gemeente uitgaan van de voorwaarde dat de

kandidaten een maatschappelijke en socio-culturele binding hebben met het Vlabinvest-gebied.

Bovendien gaf de Vlaamse Regering op 18 mei 2005 aan de gouverneur van de provincie Vlaams-Brabant als commissaris van de Vlaamse Regering de opdracht om, ondersteund door een ambtelijke taskforce op hoog niveau, een permanente opvolging te organiseren van de ontwikkelingen op het terrein en van de beleidsinitiatieven. De administratie neemt actief deel aan de vergaderingen van deze werkgroep.

Door een vastleggingsmachtiging van 20 juni 2005 werden de middelen waarop Vlabinvest een beroep kan doen effectief verhoogd met 25 miljoen euro.

Een ontwerp van Besluit van de Vlaamse Regering voorziet in de uitbreiding van het werkgebied van Vlabinvest. De huidige regelgeving maakt een onderscheid tussen doel- en herkomstgebied. Dit onderscheid zal in de nieuwe regelgeving vervallen.

Voortaan zal er enkel nog gesproken worden over werkgebied. Door de uitbreiding van het werkgebied vallen alle gemeenten uit het oude herkomstgebied aangevuld met de gemeenten Affligem, Bever, Galmaarden, Gooik, Halle, Herne, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Lennik, Liedekerke, Londerzeel, Opwijk, Pepingen, Roosdaal, Steenokkerzeel, Ternat en Zemst meteen onder het nieuwe werkgebied van Vlabinvest. Dit komt neer op een uitbreiding van het werkgebied van Vlabinvest van 9 naar 39 gemeenten. De oppervlakte van het werkgebied verzevenvoudigt, het aantal inwoners vervijfvoudigt.

“Daarnaast versoepelen we de voorwaarden om beroep te kunnen doen op een woning/appartement van Vlabinvest en we verruimen de werking van Vlabinvest tot woongelegenheden en kwaliteitsvolle huisvesting met een semi- sociaal karakter. Hierbij stimuleren we een betere samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen en exploreren we de mogelijkheden inzake privaat-publieke samenwerking. Naast renovatiekredieten, verleent de Vlaamse huisvestingsmaatschappij ook woonkredieten voor de aankoop van een bestaande woning in privaat bezit voor eenieder die een binding kan bewijzen met de Vlaamse rand.” Voorgaande intenties worden vernoemd in het regeerakkoord 2004-2009. Tijdens 2006 zullen wij onderzoeken hoe we dit kunnen realiseren rekeninghoudend met de Europese richtlijnen inzake mededinging.

In het kader van BBB (Beter Bestuurlijk Beleid) (zie verder, punt 3.3.) zal Vlabinvest – zij het als een afzonderlijk beheerd fonds - geïntegreerd worden in de VMSW (rechtsoptvolger VHM). De VHM is reeds als begunstigde van het recht van voorkoop aangeduid zodat het niet noodzakelijk is om nu specifiek aan Vlabinvest het recht van voorkoop toe te kennen. Er wordt beter gewacht op de inwerkingtreding van BBB.

De werking van Vlabinvest zal optimaal op de beleidsinitiatieven van de provincie Vlaams-Brabant worden afgestemd. Dat geschiedt vanzelfsprekend in overleg met de provincie Vlaams-Brabant.

Aangezien de Vlabinvestwoningen bestemd zijn voor een andere doelgroep dan de gewone sociale huurwoningen (er zijn hogere inkomensgrenzen van toepassing), zal de betoelaging van infrastructuurwerken gebeuren in functie van een verhoging van de budgetten.

2.4.3 Duurzame en energiezuinige woningen

In het kader van het milieubeleid wordt de nodige aandacht besteed aan duurzaam bouwen, en aan rationeel energieverbruik. De zorg voor duurzaamheid mag natuurlijk niet leiden tot een onredelijke kostprijs van een renovatie of een nieuwbouw.

Duurzaam onderhoud en renovatie

Onlangs werd bij de sociale huisvestingsmaatschappijen een energie-enquête over het bestaande patrimonium uitgevoerd. Het resultaat is een overzicht van de huidige stand van zaken in verband met elektrische verwarmingsinstallaties, verhouding buitenschrijnwerk met enkel en dubbel glas en dergelijke.

Hieruit zal in de nabije toekomst een doelgerichte aanpak uitgewerkt worden om het energieverbruik van de bestaande woningen te reduceren.

Energiezuinige technieken krijgen steeds meer ingang binnen de sociale huisvestingsprojecten. Waar enkele jaren geleden slechts enkele sociale huisvestingsmaatschappijen zonneboilers installeerden, blijkt dat er ondertussen heel wat navolgers zijn. Momenteel zijn 1.689 woningen voorzien van een zonneboiler (waarvan 1.276 in gebruik en 413 voorzien in de nog lopende ontwerpfase).

Daarnaast zijn er pilootprojecten waarin de duurzame maatregelen vergaand toegepast worden samen met nieuwe methoden en materialen (vb. doorgedreven isolatie (K35), aangepaste architectuur, regenwaterrecuperatie, mechanische ventilatie met warmterecuperatie, zonnecollectoren in asfaltweg, warmtepomp, ondergrondse warmteopslag,...).

Deze technieken worden na ingebruikname geëvalueerd: de rendabiliteit en praktische bruikbaarheid worden getoetst aan de theoretisch vooropgezette resultaten om te beoordelen of herhaling in de toekomst een duurzame en gewenste oplossing is.

Er werden drie pilootprojecten gesubsidieerd via het investeringsprogramma van de VHM. De meerkost t.g.v. het duurzaam karakter werd bepaald als het surplus t.o.v. de maximumkostprijs voor dergelijke sociale huisvestingprojecten zoals bepaald in de ‘Concept- en Ontwerp-onderrichtingen C2001, Deel I - Hoofdstuk 15’ (de simulatietabel) van de VHM op het ogenblik van goedkeuring van het definitief ontwerp. Deze meerkost wordt gesubsidieerd via kredieten op het beleidsprogramma wonen 62.4, basisallocatie 33.63 (in 2001) en basisallocatie 33.64 (vanaf 2002).

Twee ervan betreffen nieuwbouwprojecten (het project van de SHM “Vooruitzien Beringen”; voor de uitvoering van het voorbeeldproject in de Sint-Jozefstraat te Lillo (Houthalen). Het betreft de nieuwbouw van 12 koopwoningen en 4 huurappartementen en het project van de SHM “De Zonnige Kempen” te Westerlo; voor de bouw van 13 huurwoningen in Zoerledorp, namelijk het voorbeeldproject in de Sint-Antoniusstraat te Zoerle-Parwijs).

Het derde project is van de SHM “cv Gewestelijke Maatschappij voor de Volkshuisvesting”; voor de uitvoering van het voorbeeldproject “Sterrenveld” te Wezembeek-Oppem. Het betreft de renovatie van 70 appartementen. In dit project zal onder meer gebruik gemaakt worden van zonneboilers voor sanitair warm water, fotovoltaïsche zonnecellen voor opwekking van electriciteit, gescheiden rioleringen en lokale verwerking van het regenwater.

De drie voorbeeldprojecten zullen helpen om tot goede praktijkvoorbeelden te komen voor verdere toepassingen en de uitwerking van een vademecum, geïntegreerd in de ontwerponderrichtingen C van de VHM.

In grote renovatieprojecten zoals dat van de drie Silvertopcomplex in Antwerpen –Kiel wordt grote aandacht besteed aan het aspect energiebesparing en duurzaamheid.

De drie torens met 608 kleine en uitgeleefde appartementen worden over een periode van ongeveer 7 jaar (telkens ca. 2 jaar per toren) gerenoveerd en getransformeerd tot 507 leefbare

appartementen met hedendaags comfort. De bezorgdheid om milieu en duurzaamheidsaspecten inspireerde de bouw van een energiecentrale voor de hele Silvertopsite met stookketels voor de warmteproductie, een hoogspanningspost en een noodstroomaggregaat voor de elektriciteitsdistributie en de mogelijkheid tot productie van bijkomende groene energie via een Warmte-Kracht-Koppeling. Daarnaast worden de gebouwen doorgedreven geïsoleerd (K38) en is bij de luchtventilatie warmterecuperatie voorzien. Zo wordt de energiefactuur voor de bewoners aanzienlijk gereduceerd en levert het renovatieproject een bijdrage aan een gezonder milieu (Kyoto richtlijnen).

Type-bestek

De VHM stelde reeds in 2001 de toepassing van haar concept- en ontwerponderrichtingen en haar typebestek verplicht voor alle sociale woningbouwprojecten. Ruime aandacht wordt hierbij besteed aan de compactheid van de woningen, isolatiepeil (eis van K45 i.p.v. K55), condenserende ketels, ventilatie, e.a.

In april 2005 verlaagde een herziene versie van het typebestek de drempel voor architecten om nieuwere duurzamere technieken te hanteren. Een nieuwe herziening van de concept- en ontwerponderrichtingen is voor eind 2005 gepland. Hierin zullen heel wat duurzame maatregelen opgenomen worden, als standardeis voor sociale woningen. Ook in onderhouds- en renovatieplanningen, die nu systematisch worden opgevraagd, zullen maatregelen, die o.m. de CO₂ uitstoot verminderen, opgenomen worden.

Energieprestatieregelgeving

Op 1 januari 2006 wordt de Energie Prestatie Regelgeving (EPR) van kracht; alle gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, moeten hieraan voldoen.

In de volgende jaren worden echter ook verplichtingen voor bestaande gebouwen van kracht:

- Elke woning die verkocht of verhuurd wordt zal moeten beschikken over een energiecertificaat;
- installaties voor verwarming en luchtbehandeling moeten regelmatig gekeurd worden (ook gasinstallaties);
- energiebesparende initiatieven in de openbare sectoren moeten ondersteund worden ondermeer via acties van de distributie netbeheerders. (premies voor bijvoorbeeld condenserende ketels, zonneboilers,...).

Daarnaast wordt ook meer aandacht gevraagd voor de veiligheid van technische installaties en voor een minimaal thermisch wooncomfort.

In het voorjaar van 2005 organiseerde de VHM i.s.m. de afdeling Natuurlijke Rijkdommen en Energie (ANRE) een aantal infosessies voor architecten en sociale huisvestingsmaatschappijen over de energieprestatieregelgeving (EPR).

Uit onderzoek van recent gerealiseerde projecten blijkt dat het in werking treden van de EPR voor de sociale huisvestingssector nauwelijks problemen zal opleveren. De sociale woningen blijken meestal al aan de eisen van de EPR te voldoen.

Een belangrijk aspect van de EPR, de ventilatie, werd in aparte infosessies nader toegelicht. De toepassing van de ventilatienorm NBN D 50-001 is binnen de sociale huisvestingssector sinds 10 jaar verplicht. Momenteel wordt een aanvraag voor het Europese project RESHAPE (Retrofitting Social Housing and Active Preparation for EPBD) ingediend.

Dit project onderzoekt hoe barrières voor een energiebewuste renovatie van sociale woningbouwprojecten opgeheven kunnen worden door praktische handleidingen, goede voorbeelden en opleidingen. Er wordt eveneens onderzocht hoe de implementatie van de EPR

versneld kan worden in de verschillende Europese lidstaten. De VHM is een actief deelnemende partner in dit project.

Wedstrijd Huisvesting herbekeken

Met ondersteuning van het Vlaams Architectuurinstituut en het Vlaams architectuuronderwijs is begin 2004 de ideeën- en ontwerpwedstrijd 'Huisvesting Herbekeken' georganiseerd om te zoeken naar vernieuwende planconcepten en bouwtechnische ontwerpoplossingen voor het sociaal wonen van morgen. Duurzaamheid was één van de essentiële criteria. Uit de 120 inzendingen volgden heel wat waardevolle ideeën voor de toekomst.

Een tweede wedstrijd van "Huisvesting Herbekeken" werd op vraag van Hogeschool WENK Sint-Lucas te Gent georganiseerd met andermaal grote respons.

Uit beide wedstrijden groeide een structurele samenwerking van de sociale huisvestingssector met het architectuuronderwijs. Binnen die samenwerking ligt het accent op het ontwerpproces; beide partners bieden elkaar specifieke toelichting en ondersteuning, waardoor duurzaamheid - voor ontwerper als voor uitvoerder van (sociale) woningen - een evidentie wordt.

De VHM verspreidt de kennis over duurzaam wonen ook ruim naar de bouwwereld;

- lezingen op beurzen, voor openbare besturen, e.a.;
- een driemaandelijks digitale nieuwsbrief "Sociaal Bouwen & Architectuur" met een vaste rubriek over duurzaam wonen.
- Om de samenwerking tussen de verschillende partijen bij een bouwproject te
- optimaliseren stelde ORI (Organisatie van Raadgevende Ingenieurs) i.s.m. de VHM een typecontract voor raadgevend ingenieurs op waarin de verantwoordelijkheden van architect en ingenieur vastgelegd zijn.

Klimaatplan

In het kader van het klimaatbeleidsplan worden diverse initiatieven genomen om de Kyoto doelstellingen te halen, zowel op Europees, op Belgisch als op Vlaams vlak.

De rol van de Taskforce Klimaatbeleid Vlaanderen als overlegforum werd bekrachtigd. Voor het beleidsveld Wonen werden hierbij 5 projecten opgenomen:

- Demonstratieprojecten rond REG in de sociale woningsector. In de loop van 2006 wordt een campagne gevoerd met het oog op de selectie van projecten;
- Maatregelen met emissiereductiepotentieel bij het bouwen van nieuwe sociale woningen. In de herziening van de C 2001 (Concept- en ontwerpvoorkeuringen) van de VHM worden de maatregelen met emissiereductiepotentieel opgenomen;
- Sensibiliserings- en informatiecampagne rond REG in de sociale woningsector (zie boven, eerste streepje);
- Verbeterings- en aanpassingspremies;
- Studie collectieve stookplaatsen. De resultaten van een enquête over dit onderwerp worden in 2006 verwerkt en bekend gemaakt.

Voor het nieuwe Vlaams Klimaatbeleidsplan 2006-2012 zal de sector nieuwe reductiemaatregelen voorstellen evenals de aanpassing/ aanscherping van de huidige projecten.

2.4.4 Raakvlakken Wonen-Welzijn

2.4.4.1 Algemeen

Het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 verwijst als volgt naar de raakvlakken tussen de beleidsdomeinen wonen en welzijn: "*de beleidsdomeinen wonen en welzijn vragen zowel een samenwerking als een afbakening. De sociale noden van de bewoners staan voor ons centraal. Om de welzijnsproblemen op te vangen die de woonsector niet aankan, is aparte financiering vanuit welzijn nodig.*"

Niettegenstaande deze raakvlakken, of juist door deze raakvlakken, stuiten samenwerkingsprojecten tussen huisvestings- en welzijnsactoren vaak op praktische knelpunten. De behoefte aan afstemming tussen deze beleidsdomeinen is het grootst op het lokale niveau, waar de concrete noden zich manifesteren: de toenemende vergrijzing, de herhuisvesting van ex-campingbewoners, het opvangen van daklozen, de begeleiding van sociale huurders met problemen, ...

Deze samenwerking kan er enkel komen met respect voor eenieders kerntaken en bijbehorende regelgeving. Sociaal wonen is in wezen zelfstandig wonen en is inkomensgebonden. De kernopdracht blijft het realiseren van voorwaarden waarbinnen de gezinnen hun recht op een betaalbare, kwalitatief goede woning kunnen realiseren.

De aanbieders van sociale woningen kunnen niet verantwoordelijk zijn voor bijvoorbeeld psycho-sociale begeleiding waaraan sommige huurders nood hebben, niet in het minst omdat een huurder recht heeft op de nodige privacy ten opzichte van de verhuurder.

Anderzijds krijgt de welzijnssector in de uitvoering van haar opdracht te maken met problemen die gezinnen hebben op het vlak van wonen, of waar een goede huisvesting een essentieel aspect van de probleemoplossing vormt. De welzijnssector zoekt oplossingen in de sociale huursector, waar betaalbare en kwalitatief goede woningen worden aangeboden.

Samenwerking ligt dus voor de hand, maar wel in een kader waarin beide sectoren hun opdracht behouden.

Om de samenwerking en afbakening van de beleidsdomeinen wonen - welzijn te bepalen, zal een protocol worden afgesloten tussen de bevoegde ministers. Hierin zal onder meer de instroom, de begeleiding en de doorstroming van sociaal zwakkere groepen en subgroepen van ouderen in de sociale huisvesting en de welzijnsproblemen die de woonsector niet aankan aan bod komen. Ter voorbereiding van dit protocol werd aan de denktank Wonen - Welzijn gevraagd de concrete taakafbakening uit te klaren en een visienota hierover op te stellen.

Er bestaat weinig discussie over de respectievelijke algemene kerntaken, zoals hierboven aangegeven. Evenwel vormen vooral de raakvlakken inzake begeleiding een soort tussen- of schemerzone, waarbij het niet altijd duidelijk is tot hoever de huisvestersbegeleiding vanuit wonen gaat en waar welzijn moet optreden voor individuele begeleiding en andersom.

De discussie kan in grote lijnen worden teruggevoerd tot twee grote thema's.

Ten eerste is er de realisatie en verhuur van woningen specifiek aangepast aan individuele woonbehoeften. Dit is in het bijzonder van belang voor sommige ouderen, personen met een handicap, mensen in begeleid en beschermd wonen, ... De vraag stelt zich in hoeverre er vanuit wonen rekening gehouden kan worden met specifieke, individuele woonnoden en wat hierin de samenwerking met welzijn kan zijn. Sommige ouderen en personen met een handicap kunnen, ondanks beperkte lichamelijke en/of mentale mogelijkheden, toch zelfstandig blijven

wonen, mits de nodige aanpassingen en eventueel bijzondere voorzieningen in de woning. De regelgeving met betrekking tot de ADL-woningen is een goed voorbeeld van afstemming en samenwerking tussen wonen en welzijn. Dit model kan mogelijks inspiratie bieden om onder meer tot een duidelijkere taakafbakening te komen op vlak van het zelfstandig wonen van ouderen en meer algemeen voor het voorzien van specifieke, aangepaste woningen.

Een tweede belangrijk thema is de begeleiding en ondersteuning van sociale huurders. Dat begeleiding naar aanleiding van psycho-sociale problemen dient te worden opgenomen door deskundige en gespecialiseerde welzijnsinstanties staat niet ter discussie. De sociale verhuurders zijn uitdrukkelijk vragende partij naar een betere begeleiding van sociale huurders met problemen, onder meer met het oog op de algemene leefbaarheid van de woonbuurten. Er is evenwel minder consensus over hoever de huurderbegeleiding vanuit de sociale verhuurder dient te gaan en wanneer en op welke wijze de welzijnsinstanties hun verantwoordelijkheid ten aanzien van sociale huurders met problemen moeten opnemen.

Het is evident dat de sociale verhuurder - in het kader van een klantvriendelijk beheer en vanuit zijn huisbaasfunctie - de huurder degelijk informeert over zijn rechten en plichten en eveneens de nodige opvolging voorziet.

Daarnaast is het aangewezen samenlevingsproblemen te voorkomen door preventief te werken, via bewonersbetrokkenheid, dialoog, vorming, ... Indien bepaalde sociale huurders niettemin nood hebben aan individuele begeleiding en ondersteuning of er zich specifieke samenlevingsproblemen voordoen, moet de sociale verhuurder een beroep kunnen doen op de inzet van gespecialiseerde lokale welzijnsinstanties. Een mogelijk nuttig instrument om deze afstemming en samenwerking op lokaal niveau verder in te vullen is het afsluiten van een protocol tussen de sociale verhuurder en de welzijnsinstanties. In dit protocol kunnen richtinggevende afspraken worden opgenomen, die het voor de lokale actoren gemakkelijker maken om tot effectieve samenwerking te komen.

In een aantal steden en gemeenten in Vlaanderen wordt reeds gewerkt aan het uitwerken en afsluiten van een samenwerkingsprotocol. Recent werd bijvoorbeeld in Gent een protocol afgesloten tussen het OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Stad Gent met afspraken over huurachterstalbemiddeling, verhuring van woningen aan het OCMW, het verlenen van zekerheidstellingen of bankwaarborg en de huisvesting van daklozen. Het afgesloten protocol is een geactualiseerde en aangevulde versie van een reeds bestaand protocol van 1996.

2.4.4.2 Specifieke aandachtspunten

Ouderen en vergrijzing

Zoals algemeen geweten neemt het aandeel ouderen (mensen van 60 jaar en ouder) in de totale Vlaamse bevolking sterk toe. Volgens de bevolkingsvooruitzichten 2000-2050 van het NIS zou het aandeel zestigplussers blijven groeien van ongeveer 22% in 2000 naar 28% in 2020 en zelfs bijna 35% in 2050. Deze evolutie heeft invloed op bijna alle aspecten van het maatschappelijk leven. Ook op vlak van wonen stelt de vergrijzing bijzondere vragen. De behoefte aan kleinere woongelegenheden neemt toe, en bovendien heeft een deel van de ouderen nood aan een aangepaste woning met de mogelijkheid tot zorg aan huis.

Ongeveer 80% van de ouderen woont in de eigen woning (socio-economische enquête 2001, NIS), die niet altijd meer in goede staat is en/of niet meer aangepast aan de gewijzigde leefomstandigheden.

De bestaande woningaanpassingspremie (VAP) voor bejaarden wil in het bijzonder ouderen met een laag inkomen financieel ondersteunen bij het doorvoeren van noodzakelijke woningaanpassingen aan de lichamelijke gesteldheid van de oudere. Naast het hoge aandeel eigenaars, zijn ouderen eveneens sterk vertegenwoordigd binnen de sociale huisvesting. In 1999 werd 28% van de sociale huurwoningen bewoond door een huishouden met een vijfenzestigplusser als gezinshoofd. Dit zijn over het algemeen kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, vaak aangepast aan de mogelijkheden van de ouderen.

Het is van groot belang dat ouderen, maar ook al jonge gezinnen en alleenstaanden degelijk en op een begrijpbare wijze geïnformeerd worden over de bestaande mogelijkheden betreffende het wonen van ouderen, zodat zij een bewuste keuze kunnen maken en een beroep doen op de bestaande maatregelen en deskundigheid.

Met het oog op de informatieverstrekking en sensibilisatie over de diverse aspecten van het wonen van ouderen, zowel naar het ruimere publiek als naar de professioneel betrokkenen, werd in het najaar van 2004, een facultatieve subsidie van 108.000 euro toegekend aan de vzw Platform Wonen van Ouderen. Deze organisatie heeft een ruime ervaring en deskundigheid opgebouwd over deze thematiek en ontwikkelt waardevolle initiatieven naar zowel professioneel betrokkenen als het ruime publiek. De subsidiemiddelen stellen het Platform in staat om haar dienstverlening gedurende één jaar te verruimen.

De doelstelling is het voorbereiden, uitwerken en uitvoeren van informatie-, vorming- en sensibilisatieopdrachten rond het wonen van ouderen in het algemeen en het concept van 'levenslang wonen', woningaanpassing en nieuwe woonvormen in het bijzonder.

De verzamelde informatie wordt ter beschikking gesteld via onder meer een nieuwsbrief, website, contacten met de media, deelname aan beurzen, het organiseren van vormingsmomenten, databank met interessante voorbeeldprojecten. Daarnaast zijn er initiatieven gericht naar ouderenverenigingen, dienstverlenende actoren uit de welzijnssector, architecten, medewerkers van de sociale huisvestingsmaatschappijen, ...

Daarnaast is er behoefte aan een voldoende gedifferentieerd woningaanbod dat naar toegankelijkheid, veiligheid en comfort aangepast is, maar dat eveneens met de mogelijke behoefte aan zorgverlening rekening houdt. Dit vergt zowel de aanpassing van een deel van het bestaande patrimonium, als de ruimere toepassing van vernieuwende woonconcepten, zoals duplexwonen, kangoeroewonen, woonzorgzone, ...

Het concept kangoeroewonen is gegroeid uit de vraag van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen, liefst in de eigen woning, maar met de mogelijkheid van zorg en hulp indien nodig. Het kangoeroewonen heeft als bijzonder voordeel dat via deze formule de bestaande te grote woning van de ouderen kan worden aangepast voor het wonen van twee huishoudens. Om het kangoeroewonen - maar eveneens andere vernieuwende woonvormen - verder te ontwikkelen en stimuleren is een voldoende afstemming met ruimtelijke ordening en welzijn noodzakelijk.

Eventuele mogelijkheden hiertoe zullen alleszins worden onderzocht bij het uitwerken van een nieuwe renovatiepremie en eveneens bij de heroriëntatie van het stelsel van de huursubsidie.

ADL-woningen (Activiteiten Dagelijks Leven)

ADL-woningen zijn het resultaat van een nauwe samenwerking tussen Welzijn en Wonen. Met het oog op een verruiming van de mogelijkheden tot 'geïntegreerd zelfstandig wonen voor gehandicapten' hebben beide beleidsdomeinen hun regelgeving en programmatie op elkaar afgestemd. De VHM bouwt met financiële steun van de overheid aangepaste woningen, het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie van Personen met een Handicap (VFSIPH) erkent en subsidieert de diensten die aan de huurders van deze woningen de nodige assistentie en begeleiding geven.

Op basis van aanvragen van initiatiefnemers en op basis van het potentieel aantal te betoelagen clusters (d.w.z. de jaarlijks betoelaagbaarheid via VFSIPH) kan het aantal ADL-clusters worden bepaald die in het lopende of komende jaar kunnen gesubsidieerd worden. De subsidies van Wonen hebben slechts betrekking op de 'extra' kosten voor de bouw van- of de aanpassing tot ADL-woningen.

Het gaat immers steeds om woningen die hetzij via de gebruikelijke kanalen worden gesubsidieerd (bij nieuwbouw ADL-woningen) hetzij reeds deel uitmaken van het sociaal patrimonium (aanpassing tot ADL-woningen).

Sinds de inwerkingtreding van het ADL-besluit van 19 mei 1993 werden, verspreid over Vlaanderen, 11 ADL-clusters gerealiseerd, of gemiddeld één cluster per jaar. In totaal zijn er vandaag een 150-tal ADL-woningen, telkens opgenomen in een ruimere sociale woonwijk ter bevordering van een optimale integratie van de personen met een handicap.

Momenteel zijn er 2 ADL-clusters in opbouw: te Gingelom en te Antwerpen (Silvertopcomplex).

Permanente bewoning van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven

Permanente campingbewoning werd de laatste jaren afgebouwd. Toch zijn er nog heel wat gezinnen en alleenstaanden die permanent op een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven wonen. Vanuit huisvesting werd in het najaar van 2004 een ondersteunings- en begeleidingsproject opgezet om de bestaande mogelijkheden op de woningmarkt optimaal in te schakelen bij het herhuisvesten van de permanente campingbewoners. Het project wordt uitgevoerd in de schoot van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen. Centraal in het project staat de individuele begeleiding van de betrokken permanente campingbewoners.

De woonbehoeften en -problemen worden bevestigd; de bewoners worden uitgebreid geïnformeerd over de bestaande mogelijkheden en krijgen ondersteuning bij het benutten van deze mogelijkheden. De lokale invulling en uitvoering van het project gebeurt in nauw overleg en samenwerking met de lokaal betrokken actoren (gemeenten, OCMW's, opbouwwerk, campinguutbaters, huurdersbonden, provincies ...). Het project loopt nog tot eind 2005. Het is nog te vroeg om de definitieve resultaten van het project te evalueren. Wel is reeds duidelijk dat - ondanks het uitgebouwde ondersteunings- en begeleidingsaanbod - de effectieve herhuisvesting van permanente campingbewoners binnen de reguliere woningmarkt slechts een zeer beperkt resultaat kent. Dit komt in belangrijke mate doordat de bewoners in feite niet weg willen.

In overleg met de overige betrokken beleidsdomeinen zal de thematiek verder worden opgevolgd, zodat een structurele en sociaal aanvaardbare oplossing voor de problematiek van de permanente campingbewoning kan worden bereikt.

Dak-en thuislozen

Een belangrijke bekommernis met betrekking tot de dak- en thuislozen is het zorgen voor een goede toegankelijkheid van de reguliere woningmarkt. In de eerste plaats betreft dit, gezien de vaak zeer kwetsbare sociaal-economische positie van deze mensen, de sociale huisvestingssector. Deze problematiek komt zeker aan bod tijdens de voorbereiding van het kaderbesluit sociale huur. Daarnaast zijn ook initiatieven naar de private huurwoningmarkt van groot belang voor de dak- en thuislozen, in het bijzonder de aanpassing van het huursubsidiestelsel en de maatregelen gericht op een verbeterde woningkwaliteit.

Met het oog op het voorkomen van dak- en thuisloosheid is, een gepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod van de lokale welzijnsinstanties van groot belang. Hierdoor kan de verhuurder, in het bijzonder de sociale woonorganisaties, eventuele problemen, die kunnen leiden tot dak- en thuisloosheid, tijdig onderkennen.

Door goede en duidelijke afspraken en samenwerking met de lokale welzijnsinstanties kan preventief de nodige begeleiding en ondersteuning worden opgezet zodat de problematiek niet verder escaleert. Dit komt zowel de betrokken huurder, het samenleven in de wijk als de huisvestingsmaatschappij ten goede.

Kansarmoede

Het decreet van 21 maart 2003 inzake armoedebestrijding geeft een wettelijk beleidskader aan de krachtlijnen en het instrumentarium van het armoedebeleid in Vlaanderen. Het decreet bepaalt dat ‘om het armoedebeleid in alle sectoren te bevorderen, op elkaar af te stemmen, te bewaken en te evalueren een permanent armoedeoverleg wordt opgericht. Dit permanent armoedeoverleg wordt systematisch en structureel georganiseerd.

De Vlaamse regering bepaalt de werking en de wijze van rapporteren. Het uitvoeringsbesluit bij dit decreet voorziet dat iedere Vlaamse minister binnen zijn of haar beleidsdomein een aandachtambtenaar inzake armoedebestrijding aanduidt. Zij dienen het permanent armoedeoverleg op te volgen. Dit overleg bestaat uit een verticaal en een horizontaal luik. Het horizontaal luik van het permanent armoedeoverleg is het overleg tussen de verschillende beleidsdomeinen. De opdracht bestaat uit het voorbereiden, coördineren en evalueren van de acties die in de verschillende beleidsdomeinen worden genomen in het kader van de armoedebestrijding. Het verticaal luik is het overleg dat per beleidsdomein in overleg met het Vlaams Netwerk van Verenigingen waar armen het woord nemen wordt georganiseerd. Het heeft tot taak de specifieke beleidsinitiatieven van het betreffende beleidsdomein te toetsen aan de visie en de ervaring van de doelgroep en voorstellen tot bijsturing te formuleren.

In de schoot van het horizontaal armoedeoverleg wordt volop gewerkt aan het Vlaams Actieplan Armoede waarin acties worden opgenomen voor de huidige legislatuur. Ook vanuit woonbeleid werd een bijdrage geleverd met prioritaire doelstellingen voor deze legislatuur en in het bijzonder voor 2005. Als acties binnen woonbeleid werden opgenomen: de uitbreiding van het aanbod sociale woningen, de verdere uitbreiding van de werking van sociale verhuurkantoren, het verbeteren van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de dienstverlening van de huurdersbonden, het actualiseren en uitbreiden van het huursubsidiestelsel, de oprichting van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds met het oog op de financiering van de huurwaarborg voor financieel weinig draagkrachtigen en de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. Sommige van deze beleidsinitiatieven worden elders in deze beleidsbrief uitgewerkt.

Andere zullen in de loop van deze legislatuur worden gerealiseerd. De bijdrage voor het Vlaams Actieplan kwam tot stand in nauw overleg met het Vlaams Netwerk van Verenigingen waar Armen het Woord Nemen. Met het Vlaams Netwerk werd de afspraak gemaakt om in het kader van het Vertikaal Armoedeoverleg op regelmatige basis te overleggen over concrete beleidsinitiatieven die mensen in armoede aangaan.

Het Vlaams Netwerk is ook geconsulteerd bij de wijziging van de Vlaamse Wooncode en bij de opmaak van het nieuw sociaal huurbesluit.

Woonwagengewoners

Voor veel woonwagengewoners maakt het wonen in een woonwagen integraal deel uit van hun cultuur en identiteit. De traditionele woonvormen bieden geen oplossing voor hun woonbehoeften.

Wonen in een woonwagen werd in 2004 opgenomen als volwaardige woonvorm in de Vlaamse Wooncode. In de schoot van de Vlaamse Woonwagencommissie werd een inventaris opgesteld van de huidige actoren op federaal, Vlaams, provinciaal en lokaal niveau die een rol spelen in het beleid rond woonwagenterreinen. Op basis hiervan zal nagegaan worden op welke manier het Vlaams beleid t.a.v. deze doelgroep op een meer efficiënte manier kan ingevuld worden zodat de maatschappelijke woonsituatie en de integratie van de trekkende bevolkingsgroepen verbetert.

2.4.5 Levenslang Wonen

De term 'levenslang wonen' verwijst naar een concept voor woningontwerp -en bouw, waardoor een woning gemakkelijk en zonder veel kosten kan worden aangepast aan de verschillende levensfasen en behoeften van de bewoners. Uit een zogenaamde 'levenslange woning' moet men in principe niet meer verhuizen omwille van ouderdom of een bepaalde handicap. Evenwel heeft de toepassing van het concept 'levenslang wonen' voor iedereen belangrijke voordelen naar toegankelijkheid, veiligheid en comfort. Het achterliggende idee is dat men reeds bij de bouw van een nieuwe woning of bij een grondige verbouwing met een reeks criteria rekening houdt met het oog op toegankelijkheid, veiligheid en comfort.

In het voorjaar van 1999 werd door de administratie in samenwerking met het Platform Wonen van Ouderen - de organisatie die het concept inhoudelijk heeft uitgewerkt - de ontwerpgids Levenslang Wonen uitgegeven. De ontwerpgids geeft een overzicht van de verschillende criteria waaraan een 'levenslange woning' moet voldoen met technische toelichting. Daarnaast is er voor het ruime publiek een praktische checklist beschikbaar, waarmee de particulier een woning kan 'afchecken' op de verschillende criteria van levenslang wonen. De ontwerpgids is raadpleegbaar via het internet of op vraag verkrijgbaar bij de administratie. Het concept krijgt stilaan meer bekendheid en wordt reeds in beperkte mate ook effectief toegepast. Binnen de sociale huisvesting werden, met ondersteuning en begeleiding van de VHM, zes proefprojecten rond 'levenslang wonen' opgestart, om onder meer te onderzoeken in welke mate het concept 'levenslang wonen' als bouwvorm kan beantwoorden aan de prijsnormen van de VHM.

De voorlopige resultaten vanuit deze proefprojecten zijn positief en tonen aan dat een woning waar levenslang wonen mogelijk is niet duurder hoeft te zijn. Daarvoor worden in het ontwerp

compromissen aanvaard om de prijs laag te houden. Zo zou een apart toilet voor rolstoelgebruikers de prijs de hoogte injagen. Door het vakkundig ontwerpen van badkamer mét toilet, het verzorgen van de plaatsing van de deur van de sanitaire ruimte kan, weliswaar met een klein comfortverlies, toch een redelijke prijs gehandhaafd worden. Een ander voorbeeld is het creëren van een niveauverschil tussen openbare ruimte en belendende woning om de privacy van de bewoners te beschermen.

Momenteel wordt door het Platform Wonen van Ouderen, in het kader van haar lopende opdracht, de ontwerpgids 'levenslang wonen' geëvalueerd en herwerkt op basis van de opgedane ervaringen binnen de proefprojecten in de sociale huisvesting en in de private woningbouw. Dit dient te resulteren in een verbeterde en geactualiseerde versie van de ontwerpgids, die mogelijks in de loop van volgend jaar beschikbaar gesteld kan worden.

2.4.6 Raakvlakken Wonen- Inburgering : Samenleven in diversiteit

Ik bereid een wijziging van de Vlaamse Wooncode voorbereid om ondermeer de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid te incorporeren. Hierbij zal een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor eenieder als bijzondere doelstellingen van het Vlaams woonbeleid worden ingeschreven. Het Vlaams woonbeleid wil bovendien bijdragen tot de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor eenieder.

Deze doelstellingen worden verder uitgewerkt in titel VII van de Vlaamse Wooncode. Zo zal de kandidaat-huurder de bereidheid moeten tonen om het Nederlands aan te leren. De kennis van het Nederlands speelt immers een onmiskenbare rol in het onderlinge begrip en de positieve interactie tussen individuen. De betrokkenheid van de bewoners in sociale woonprojecten zal worden gestimuleerd en ondersteund. Dit komt ook de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede.

Het geven van lessen Nederlands ter plaatse in de sociale wooncomplexen zal worden bevorderd zodat zoveel mogelijk zittende huurders het Nederlands kunnen aanleren. Het aanbod van bewonersgroepen om bij deze lessen die gericht zijn op taal zowel als maatschappelijke integratie te assisteren, wordt toegejuicht en onderzocht.

Bij de toewijzing van de sociale huurwoning, zal niet alleen met de taalbereidheid rekening worden gehouden maar ook – voor zover de kandidaat-huurder onder het toepassingsgebied van het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid valt – met het volgen van het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet. (Zie hoger bij punt 2.2.2.3 "meer draagkracht voor de sociale huursector").

2.4.7 Raakvlakken Wonen - Stedenbeleid

Initiatiefnemers van sociale woonprojecten in de Vlaamse gemeenten kunnen voor de realisatie rekenen op Vlaamse subsidies vanuit het beleidsdomein wonen. Voor projecten in de steden en gemeenten biedt het Vlaamse stedenbeleid bovendien nog bijkomende financieringsmogelijkheden via het Stedenfonds en het Stadsvernieuwingsfonds. Voor meer informatie kan men terecht op www.thuisindestad.be.

De ondersteuning van het lokaal woonbeleid zal maximaal op de bestaande initiatieven binnen het stedenbeleid worden afgestemd zodat de "planlast" van de steden tot een minimum

beperkt is. Concreet betekent dit dat de gesprekken met deze steden over wooninitiatieven niet van nul beginnen en de beleidsovereenkomsten in het kader van het Stedenfonds al basis nemen. Zo wordt veel onnodig werk vermeden.

Stedenfonds

Met het Stedenfonds wil de Vlaamse overheid de 13 centrumsteden (Aalst, Antwerpen, Brugge, Gent, Genk, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout) en de Vlaamse Gemeenschapscommissie financiële ondersteuning bieden bij het voeren van een duurzaam stedenbeleid met het oog op het verbeteren van de leefbaarheid, het tegengaan van de dualisering en het verhogen van de kwaliteit van het bestuur. Via beleidsovereenkomsten met het Vlaams Gewest verbinden de steden zich tot een aantal strategische doelstellingen en effecten en de realisatie van enkele afgesproken operationele doelstellingen en prestaties. Tegenover dit engagement van de steden staan Vlaamse trekkingsrechten. Op deze manier financieren een aantal Vlaamse grootsteden en regionale steden ook woonprojecten die de leefbaarheid in de steden verhogen. Het beleidsdomein Wonen krijgt binnen de goedgekeurde beleidsovereenkomsten veel aandacht.

Voor een beknopt overzicht verwijzen we naar de bijlage 3.

Stadsvernieuwingsfonds

Met het Stadsvernieuwingsfonds wil de Vlaamse overheid steden en gemeenten financiële ondersteuning bieden bij de realisatie van stadsvernieuwingsprojecten met een multifunctioneel karakter. Het gaat om projecten die gerealiseerd worden via een publiek-private samenwerking en die een hefboomfunctie hebben in een buurt, wijk of stadsdeel en voor een nieuwe dynamiek kunnen zorgen.

Vele van deze stadsvernieuwingsprojecten bevatten gezamenlijke (sociale en private) woningbouwprojecten, die gericht zijn op kwaliteitsvol wonen in een stedelijke context. Een eerste oproep tot voorstellen aan de steden heeft in 2004 geleid tot de goedkeuring van 8 stadsvernieuwingsprojecten en een tweede oproep tot voorstellen leidde in 2005 tot de selectie van 10 bijkomende projecten.

In de eerste oproep bevatten de volgende projecten een significante “wooncomponent”:

1. Sint-Niklaas: stationsomgeving. Het project omvat onder meer de ontwikkeling van een gemengd woonproject met inbegrip van horeca;
2. Leuven : ontwikkeling van de Centrale Werkplaatsen tot stedelijk woongebied. Het project beoogt de omvorming van een verlaten vervuilde spoorwegsited tot een multifunctionele stedelijke woonwijk van ongeveer 325 woongelegenheden, waaronder sociale koopwoningen;
3. Gent: Zuurstof voor de Brugse Poort. Het gaat om een integraal stadsvernieuwingsproject van de dichtbevolkte 19^{de} eeuwse volkswijk De Brugse Poort, gericht op de herwaardering van de buurt, gekoppeld aan het versterken van de functionele, sociale en culturele mix van de wijk;
4. Eeklo: Stassano en de Melkweg. Het project bevat zowel sociale woningen te realiseren door de sociale huisvestingsmaatschappij als private woonprojecten door privé-initiatief.
5. Brugge: Kolenkaai-De Nieuwe Molens. Het project renoveert de bestaande maalderijtoren “De Nieuwe Molens” aangevuld met een nieuwbouw langs de Kolenkaai. Hiermee realiseert een projectontwikkelaar, door de reconversie van een herbruikbaar gebouw, 45 à 50 woningen van diverse woningtypes en uiteenlopende kostprijs.

2.5 Samenwerking met de federale overheid

De Interministeriële Conferentie Huisvesting is midden 2005 een eerste maal bijeengekomen. Voor het eerst sinds de regionalisering van een groot deel van de bevoegdheid huisvesting, heeft een interministeriële conferentie de verschillende bevoegde ministers bijeengebracht. Om de coördinatie van de verschillende beleidslijnen inzake huisvesting te versterken en tot effectieve en duurzame resultaten te komen, zal er op korte termijn rond verschillende thema's gewerkt worden.

Concrete maatregelen zullen uitgewerkt worden in werkgroepen, waaraan verschillende specialisten van de federale en gewestelijke overheid deelnemen. Het betreft:

- strijd tegen discriminatie op vlak van huisvesting,
- strijd tegen onwaardig wonen,
- een betere toegang tot de huurmarkt voor iedereen waarborgen,
- pilootprojecten van lokaal overleg in huurkwesties,
- de opvang van daklozen en/of mensen zonder papieren verbeteren,
- nieuwe vormen van solidair wonen aanmoedigen
- de gevolgen van het spreidingsplan van de asielzoekers op de huisvesting en de leefbaarheid
- in de steden
- een pakket van gedifferentieerde fiscale maatregelen
- de administratieve stappen vergemakkelijken in het kader van de huisvestingshulp.

Vanuit het Vlaamse woonbeleid gaat bijzondere aandacht uit naar de bespreking van het thema 'onwaardig wonen'. In dit thema wordt onder meer de aanpak van huisjesmelkerij besproken. Immers, heel wat instanties zijn op basis van verschillende strafbepalingen bij de acties van de Vlaamse wooninspectie betrokken, onder meer de politie, andere inspectiediensten, de gerechtelijke diensten. Een adequaat en op elkaar afgestemd beleid is noodzakelijk, zowel op vlak van de opsporing als op vlak van de vervolging.

Ook op vlak van de huurwetgeving heeft de interministeriële conferentie bijzonder veel nut. Een aantal bepalingen uit de woninghuurwet kunnen in het licht van een gewestelijk woonkwaliteitsbeleid belemmerend of problematisch werken. Een onbewoonbare woning mag overeenkomstig de gewestelijke regelgeving niet verder verhuurd worden, terwijl vanuit de federale woninghuurwet het verder verhuren met een verminderde huurprijs niet uitgesloten wordt. Dit spanningsveld en de mogelijke conflicten hieromtrent zijn het voorwerp van bespreking in de gespecialiseerde werkgroepen.

Inzake de betere toegang tot de huurmarkt, is de mogelijke oprichting van een centraal huurwaarborgfonds (eventueel met participatie van de gewesten) een nieuw instrument om de betaalbaarheid voor financieel zwakke huurders te verbeteren. Op federaal vlak werd inmiddels midden juli 2005 een wetsvoorstel tot instelling van een huurwaarborgfonds ingediend.

Ook kan een betere afstemming van de federale en gewestelijke maatregelen voor bijzondere doelgroepen onderzocht worden, onder meer wat betreft de installatiepremie, opvang van daklozen, asielzoekers. Inzake de federale fiscaliteit, kan er gestreefd worden naar een betere afstemming met de Vlaamse fiscale maatregelen en premiestelsels.

2.6 Internationaal beleid

Het beleidsdomein wonen is geen rechtstreekse bevoegdheid van de Europese Unie. Toch mag de impact van Europese beslissingen en regelgeving op het Vlaamse woonbeleid zeker niet worden onderschat. Een aantal EU-dossiers hebben ook op het woonbeleid een invloed, zoals de kwaliteitsnormen voor bouwmaterialen, het ontwerp van dienstenrichtlijn, de staatssteunregels voor diensten van algemeen (economisch) belang, ...

Het is belangrijk om de ontwikkeling van nieuwe Europese regelgeving met impact op het Vlaamse woonbeleid nauwgezet op te volgen en het Vlaamse standpunt ter zake in te brengen. Hiertoe dient de administratie en het beleid in de eerste plaats goed op de hoogte te blijven van de initiatieven op Europees niveau. Sinds enkele maanden is een ambtenaar van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen halftijds gedetacheerd naar de Permanente Vertegenwoordiging van Vlaanderen bij de EU.

Deze ambtenaar staat in voor het screenen van relevante Europese dossiers op passages die een impact kunnen hebben op o.a. wonen, zorgt voor de terugkoppeling met de betrokken afdelingen en de inbreng van de Vlaamse bekommernissen via de gepaste kanalen.

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst tussen Vlaanderen en Zuid-Afrika wordt vanuit het beleidsdomein een project voor de realisatie van sociale woningen in Durban, Kwazulu-Natal ondersteund. Dit project beoogt de realisatie van 500 sociale woningen op drie verschillende locaties in Durban. Naast de constructie van de woningen gaat binnen het project ook bijzondere aandacht naar het uitwerken van een handleiding inzake de ontwikkeling en het beheer van 'rent to buy social housing', de vorming van huurders en de oprichting van huurdersverenigingen, de toepassing van socio-economische en ecologische principes bij het ontwerp en de bouw van een deel van de woningen. Het project is van start gegaan in mei 2004 met een gefaseerde uitvoering tot het voorjaar 2008. De opvolging van de uitvoering van het project gebeurt ter plaatse door de Vlaamse Vereniging voor Ontwikkelingssamenwerking en Technische Bijstand en dit in nauw overleg met de administratie.

In het voorjaar 2005 werd de realisatie van twee woningen en de aanleg van speelinfrastructuur ten behoeve van een weeshuis in Taroudant, Marokko afgerond. De infrastructuurwerken die door middel van dit project werden gerealiseerd passen in een ruimere reorganisatie van het weeshuis Lalla Amina, waarbij werd overgeschakeld naar kleinschaligere woon- en leefgemeenschappen voor de weeskinderen. In totaal werden zes woningen gebouwd, waarvan twee gefinancierd door Vlaanderen. De Belgische Stichting voor Weeskinderen in Marokko vzw stond in voor de coördinatie en opvolging van de projectuitvoering. Deze vzw is reeds geruime tijd betrokken bij de werking van het betreffende weeshuis en neemt uiteenlopende initiatieven om het weeshuis zowel materieel als naar werking en organisatie te ondersteunen.

3 Kritische voorwaarden om succesvol te zijn

3.1 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

Een kwaliteitsvol woonbeleid steunt op een gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen evenals op een inzicht in de werking van de Vlaamse woonmarkt. Deze kennis ontbreekt voor bepaalde aspecten van de woonmarkt of is verouderd of gefragmenteerd. Voor het beleid vormt dit geen ideale uitgangspositie. Een voorbeeld. Sinds de tweede helft van de jaren negentig schenkt het Vlaams woonbeleid veel aandacht aan de verbetering van de kwaliteit van de woningen. Het laatste grootschalige onderzoek over het woningbestand in Vlaanderen dateert evenwel van 1994. Dit maakt dat pertinente vragen over effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid van het gevoerde of te voeren beleid niet altijd adequaat beantwoord kunnen worden.

Studeren

Vandaar dat in januari 2004 het meerjarig onderzoeksproject "Ruimte voor woonbeleid" werd opgestart. De uitvoerder van dit project, het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, is een multidisciplinair expertisecentrum. Met 'duurzaam woonbeleid' wordt bedoeld dat het woonbeleid moet streven naar een betere afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt, daarbij rekening houdend met een rechtvaardige verdeling tussen groepen binnen de samenleving en tussen generaties. Duurzaam woonbeleid komt tot stand met behulp van bestuurlijke vernieuwing en met participatie van burgers en woonactoren.

De hoofdopdracht van dit onderzoeksproject bestaat uit de verzameling van basisinformatie over wonen en woonbehoeften in Vlaanderen en de uitvoering van specifieke onderzoeksopdrachten ter voorbereiding van het Vlaamse woonbeleid.

In het kader van de verzameling van basisinformatie met betrekking tot essentiële aspecten van het woonbeleid, wordt naast een grondige analyse van beschikbare data ook een eigen survey uitgevoerd met betrekking tot zowel de vraagzijde (woonconsument) als de aanbodzijde (woningbestand) van de woonmarkt. De grootschalige survey omvat enerzijds een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit van de woning. De steekproef is representatief op arrondissementeel en op Vlaams niveau en bevat 8.400 woningen. Daarnaast wordt aan de hand van een vragenlijst bij de bewoners gepeild naar andere aspecten van de kwaliteit, o.a. bouwjaar, comfort, materialen, omgevingskenmerken, uitgevoerde renovaties, toegankelijkheid van de woning, Aan dezelfde gezinnen die bevraagd worden over de woningkwaliteit zal een uitgebreide lijst vragen worden voorgelegd over de huidige woonsituatie en -behoeften, alsook over de vroegere woonsituatie en toekomstige woonwensen. De steekproef bevat netto 4.900 huishoudens en is representatief op Vlaams niveau.

De resultaten van deze grootschalige survey zullen in de loop van 2006 beschikbaar zijn.

Op basis van de resultaten van de survey zal een set van basisindicatoren i.v.m. wonen en woonbeleid worden ontwikkeld die toelaat vergelijkingen te maken in tijd en ruimte. De indicatoren zullen aangeven hoe de situatie in Vlaanderen evolueert, onder meer onder invloed van het gevoerde beleid en van ontwikkelingen op de markt. Daarnaast moeten de indicatoren het mogelijk maken verschillen te meten enerzijds tussen de regio's in Vlaanderen en anderzijds tussen Vlaanderen, de andere Belgische gewesten en het buitenland.

Naast het verzamelen en construeren van indicatoren wordt een dynamisch woningmarktmodel ontwikkeld dat moet toelaten de effecten van het beleid te meten en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen. Het woningmarktmodel is een econometrisch model dat vertrekt van vraag en aanbod op de woningmarkt, maar dat tevens de ambitie heeft demografische, ruimtelijke en sociaal-culturele ontwikkelingen te integreren.

De cijfers

De verdere uitbouw van de huisvestingsdatabank is een blijvende opdracht. De operationele systemen van de verschillende instanties en actoren op de woonmarkt werden oorspronkelijk immers niet ontwikkeld voor het uitvoeren van statistische verwerkingen en het opstellen van statistieken. De techniek van datawarehousing kan hieraan tegemoetkomen omdat het in staat is de grote hoeveelheden aan beschikbare gegevens te doorzoeken en analyseren. Op die manier kan de administratie via de huisvestingsdatabank beter en sneller inspelen op vragen zowel van onderzoeksinstellingen als van centrale en lokale besturen.

De kracht van deze databank is echter afhankelijk van gedetailleerde gegevensverzameling en mogelijkheden tot koppeling op atomair niveau. Daarvoor moeten een aantal juridische problemen, vooral met betrekking tot de wet op de privacy en het gebruik van het rijksregisternummer en kadastragegevens, worden opgelost. Bovendien dient de gegevensoverdracht tussen verschillende administraties en over verschillende bestuursniveaus heen, te worden vereenvoudigd en versoepeld.

Met het oog op een efficiënte gegevensinzameling, bijvoorbeeld met betrekking tot de kandidaat-huurders, de definiëring en berekening van het aantal sociale huurwoningen e.d., is aan de administratie opdracht gegeven om een overleg op te starten met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de federale overheid, de provincies en de steden en gemeenten. Daarbij wordt gestreefd naar een taakverdeling met maximale afstemming voor het verzamelen en uitwisselen van gegevens.

Systematische gegevensverzameling is vanzelfsprekend een cruciale stap, maar zeker geen doel op zich. De systematische bekendmaking ervan kan evenwel tegemoetkomen aan de behoefte aan cijfermateriaal en anticiperen op bestaande en toekomstige vragen. De nodige duiding bij het cijfermateriaal bevordert bovendien correcte en uniforme interpretatie. Daarom is de Cel Onderzoek gestart met de publicatie van kerncijfers inzake wonen en woonbeleid via de website (www.bouwenenwonen.be). De kerncijfers geven actuele datareeksen over verschillende aspecten van de woningen, de woningmarkt en de bewoners. In een eerste reeks zijn algemene cijfers over de woningmarkt in Vlaanderen opgenomen, zoals het aantal woningen naar woningtype en -grootte, naar bouwjaar en uitrustingsniveau, naar bewonerstitel alsook gegevens over het aantal verkopen en de verkoopprijs. Uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid, zullen geregeld nieuwe reeksen kerncijfers over deelthema's worden opgenomen en de bestaande geactualiseerd.

Analyse en beleidsvoorstellen

De opdracht van zowel het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid als van de cel wetenschappelijk onderzoek van de administratie overstijgt het verzamelen en hapklaar maken van data. Er is ook behoefte aan beleidsvoorbereidende en –ondersteunende analyses en voorstellen. Deze voorstellen en aanbevelingen richten zich op een realistische inschatting van de initiatieven die de Vlaamse regering wenst te nemen en op de evaluatie en bijsturing van deze initiatieven.

In het kader van de specifieke onderzoeksopdrachten werd een eerste opdracht afgerond.

De studie "*Op weg naar een Vlaamse huursubsidie*", midden 2004 afgerond, ging na in welke mate een huursubsidie, naast andere beleidsinstrumenten, een oplossing kan bieden voor de problemen op de huurmarkt. Het onderzoek schetst mogelijke opties en vormt bijgevolg een goede vertrekbasis om een vernieuwd huursubsidiestelsel verder uit te werken.

Drie nieuwe onderzoeksoopdrachten werden reeds opgestart en worden in de loop van 2006 afgerond:

1) "*Verhuring en financiering van sociale woningen*"

Dit onderzoek heeft als doelstelling aanbevelingen te formuleren voor de verhuring en financiering van sociale huurwoningen, in het bijzonder inzake de berekening van het aandeel in de kosten van respectievelijk de sociale huurder en de overheid, de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting, de manier van toewijzing van sociale huurwoningen en de taakverdeling tussen de verschillende actoren op Vlaams en lokaal niveau. Deze opdracht is volledig afgestemd op de werkzaamheden in het kader van het nieuwe sociale huurbesluit.

2) "*Lokaal woonbeleid*"

Dit onderzoek omvat twee fasen. De eerste fase beoogt het formuleren van voorstellen aan de Vlaamse overheid voor de ontwikkeling van een informatiesysteem dat toelaat de praktijk van het lokale woonbeleid in kaart te brengen: de beleidsdoelen, de ingezette instrumenten, de realisaties op het terrein, de lokale actoren, de aanwezigheid van woonoverleg...

De tweede fase omvat de definitieve uitwerking van het registratiesysteem, de lancering van de bevraging en een analyse van de resultaten.

3) "*Naar een aanbodbeleid voor de private huursector*"

Dit macro-economische onderzoek moet een antwoord geven op volgende vragen:

- Wat is het rendement van investeringen in de private huursector? Wat is het verschil in rendement tussen de verschillende segmenten van de private huurmarkt?
- In welke mate is het gewenst dat de overheid investeringen in de private huurmarkt aanmoedigt? Op welke segmenten van de private huurmarkt moet deze aanmoediging vooral gericht worden?
- Welke overheidsinstrumenten kunnen daarvoor worden ingezet? En onder welke voorwaarden moet deze steun worden toegekend?
- Hoe moet de relatie worden gelegd met de huursubsidie?

Coördinatie

De cel Wetenschappelijk Onderzoek binnen de administratie coördineert al deze wetenschappelijke werkzaamheden. Een van de belangrijke opdrachten is de opvolging van het wetenschappelijk onderzoek na afloop van het onderzoeksproject 'Ruimte voor Woonbeleid'. Het is inderdaad zo dat het contract met het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid eind 2006 afloopt. Hun opdracht bestaat grotendeels uit de verzameling van nog ontbrekende basisinformatie over wonen en woonbeleid via een grootschalige survey. Deze rijke bron aan informatie zal ook na 2006 de basis vormen voor verder en meer gedetailleerd beleidsondersteunend onderzoek. Gezien de Vlaamse overheid decretaal de opdracht krijgt om de programmatie van sociale woonprojecten op langere termijn (periode van 5 jaar) en tot op gemeenteniveau uit te werken, wordt daarenboven de 5-jaarlijkse actualisering van de gegevens inzake woonbehoeften en woningkwaliteit een noodzaak. Een gefundeerde raming en prognose van de woningbehoeften in Vlaanderen is een moeilijke oefening, omwille van

het groot aantal betrokken factoren en de complexe samenhang en causaliteit van deze factoren.

Evenwel is een inzicht in de kwantitatieve behoeften aan (sociale) woningen voor de komende jaren, met onderscheid naar socio-economische groepen, huishoudtypen, graad van verstedelijking, woningkenmerken, ruimtelijke spreiding, gerelateerd aan het kwantitatieve aanbod van woonruimte (leegstaande woningen, nog niet bebouwde gronden in woongebieden e.d.) onontbeerlijk om een degelijke programmatie op te stellen. Daarom is een erkend Steunpunt Beleidsvoorbereidend Onderzoek "Wonen" essentieel.

3.2 Informatie voor de burger, op maat van de burger

De administratie voorziet in een ruim informatieaanbod ten behoeve van zowel professionelen en lokale besturen als van het brede publiek. Hiertoe worden uiteenlopende kanalen aangewend:

Campagnes

De campagne voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen zal ook volgend jaar hernomen worden, meer bepaald tijdens de periode van Batibouw. Daarnaast verschijnt deze advertentie ook in publicaties (brochures, catalogi) die verschijnen naar aanleiding van andere, lokale beurzen waar de Vlaamse overheid zelf niet aanwezig is. Mogelijk zal de vorm van de advertentiecampagne enigszins wijzigen, om met een kleinere maar gerichte advertentie een grotere frequentie te kunnen halen voor hetzelfde geld, zodat de advertentie in plaats van korte piekperioden met een grote visibiliteit, meer constant aanwezig zal zijn in de vastgoedrubrieken van kranten, ...

Publicaties

Er wordt momenteel gewerkt aan een vernieuwde brochure *Goedkope leningen*, een nieuwe folder *Huursubsidie* en een vernieuwde brochure *Projectsubsidies*. Wanneer het kaderbesluit sociale huur is goedgekeurd, wordt daarover een brochure uitgebracht. Daarnaast zullen ook de nodige herdrukken van bestaand materiaal verschijnen, zodat ook oudere relevante publicaties, vooral die over premies en tegemoetkomingen en over woningkwaliteit, beschikbaar blijven voor het publiek.

Evenementen

De enige beurs waar de administratie aan deelneemt is Batibouw. Voor de andere, kleinere beurzen in de vijf provincies bestaan afspraken voor het promoten van de verzekering gewaarborgd wonen, enerzijds via publicatie van de advertentie in catalogi en brochures, en anderzijds via verspreiding ter plaatse van de folder.

De komende deelname aan Batibouw zal verlopen volgens een volledig nieuw concept: voortaan zal de Vlaamse overheid met één grote Vlaamse stand op deze beurs staan, waar naast de woonadministratie ook de afdeling Energie (die vroeger een aparte stand had) en de administratie AMINAL (die nieuw is op deze beurs) vertegenwoordigd zullen zijn. Dit laat toe ons t.o.v. de burger duidelijker als één Vlaamse overheid te profileren, geheel in de geest van de "één loket-filosofie".

Website www.bouwenenwonen.be

Naast papieren communicatie vormt ook de elektronische informatiesnelweg een kanaal van toenemend belang voor de communicatie met de burger. Er wordt dan ook verder gewerkt aan

de nieuwe website Bouwenenwonen. Ze wil zoveel mogelijk informatie op maat van de burger aanbieden, met name via de Premiezoeker-applicatie. De applicatie laat de gebruiker toe om, aan de hand van vragenreeksen, na te gaan of hij in zijn concrete persoonlijke situatie aanspraak kan maken op een of meer tegemoetkomingen van de (Vlaamse, maar ook provinciale en in een tweede fase zelfs lokale) overheid. Deze applicatie zal toegankelijk zijn voor het grote publiek, maar zal in eerste instantie een nuttig instrument vormen voor intermediaire instanties (gemeenten, woonwinkels, ...)

In eerste instantie deed deze applicatie een beroep op de vijf Vlaamse provincies, die alle hun actieve medewerking toezegden. Hierna is het de beurt aan de verschillende centrumsteden, die ook zijn uitgenodigd in het systeem te stappen. Eens die al hun gegevens aan de applicatie hebben toegevoegd, gaat zij online. Ondertussen kunnen ook andere geïnteresseerde gemeenten eraan deelnemen. Op die manier ontstaat voor alle partners een win-win-situatie: de Vlaamse overheid stelt een instrument samen dat mensen wegwijs maakt in het aanbod van alle bestaande steunmaatregelen voor huisvesting terwijl alle deelnemende partners deze applicatie op hun eigen gemeentelijke of provinciale website kunnen plaatsen ten behoeve van hun eigen burgers.

Overigens ontving de Premiezoeker-applicatie afgelopen zomer de Good Practice-bekroning in het kader van de Europese e-Government Awards, omwille van haar vernieuwende karakter en meerwaarde voor burgers en openbare besturen.

Protocol Interbestuurlijke Samenwerking met gemeenten en provincies

Voor meer informatie verwijzen we naar punt 2.4.1. Het protocol bevat inderdaad een engagement om rond drie thema's samen te werken, waaronder het thema communicatie (opmaak van folders, publicaties, wegwijs maken in premiestelsels). De drie bestuursniveau's (gewest, provincies en gemeenten) zullen in een werkgroep samen bouwen aan een op elkaar afgestemd communicatiebeleid.

Contactpunt Wonen

Het contactpunt Wonen startte op 25 maart 2004. Alle Vlamingen kunnen daar terecht op het nummer 0800-30201 voor hun vragen over wonen en sociale huisvesting. De oprichting ervan beantwoordt duidelijk aan een noodzaak. Ter illustratie enkele cijfers over de periode 1 januari 2005-30 juni 2005:

- 7.068 contacten hadden betrekking op 7.266 verschillende items.
- Wat opvalt is dat een 42% ging over het aanvraagformulier Verzekering Gewaarborgd Wonen en een 17% over de verzekering zelf. Dit is te verklaren door het feit dat de folder “Gratis Verzekering Gewaarborgd Wonen” het Contactpunt Wonen als enige aanspreekpunt voor geïnteresseerden aanduidt.
- Een 19% gaat over premies en subsidies, een 5% over sociale leningen, net zoals over huren (5%).

De overige vragen gaan over zeer uiteenlopende onderwerpen. De medewerkers van het Contactpunt Wonen beschikken via de toepassing “patrimonium online” over een rechtstreekse toegang tot de projectendatabanken van de VHM. Zij kunnen de geïnteresseerden zowel informeren over de aanwezigheid van sociale huurwoningen in een straat of in een gemeente als over nieuwe projecten met sociale koopwoningen, en hen onmiddellijk doorverwijzen naar de juiste sociale huisvestingsmaatschappij.

3.3 Beter bestuurlijk Beleid: het beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed

Op 27 mei 2005 legde de Vlaamse Regering de definitieve structuur vast van het beleidsdomein Ruimtelijke ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed (RWO). Op vrijdag 9 september 2005 heeft de Vlaamse Regering de eerste reeks van decreten en besluiten goedgekeurd voor de domeinen Ruimtelijke ordening en Erfgoed, onder meer het ontwerp van besluit tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid 'Inspectie RWO'. In oktober volgt dan de tweede reeks voor het beleidsdomein Wonen:

1. het voorontwerp van decreet houdende decretale aanpassingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid ;
2. ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid 'Wonen – Vlaanderen'.

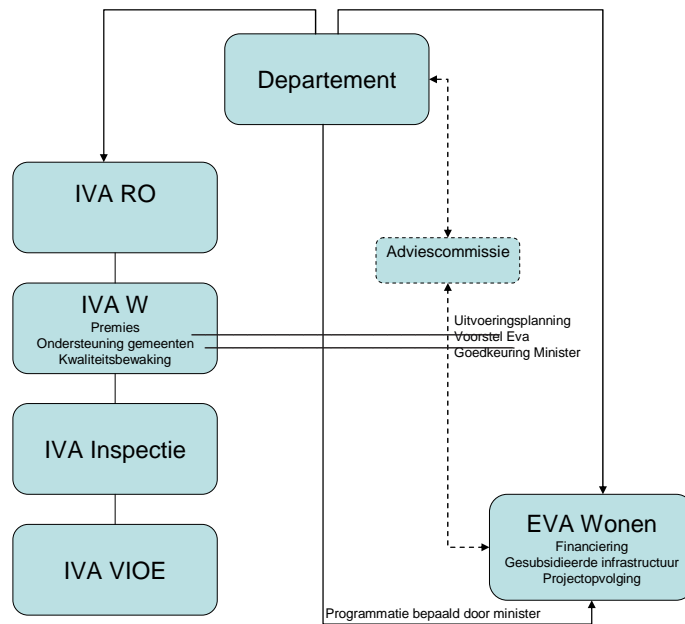
In het voorontwerp van decreet voor het beleidsveld 'wonen' is de oprichting van de 'strategische adviesraad wonen' of 'Vlaamse Woonraad' voorzien, evenals de (decretale) oprichting van de publiekrechtelijk vormgegeven EVA 'Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen'.

Uiteindelijk ziet het plaatje voor het beleidsdomein Wonen er als volgt uit:

1. Het departement neemt de verantwoordelijkheid op voor de beleidsvoorbereiding en -opvolging van het woonbeleid. Het departement stelt een beleidsprogrammatische over een periode van vijf jaar op tot op het niveau van de gemeente of groep van gemeenten. Het toevertrouwen van de programmatische aan het departement impliceert dat ook op dit niveau de beslissing wordt genomen over de financiering die aan de EVA zal worden verstrekt voor de subsidiëring van de concrete projecten.
2. In het beleidsveld 'wonen' worden zowel een IVA Wonen Vlaanderen als een EVA Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) belast met uitvoeringsgerichte taken.
3. De IVA Wonen zal zich bezighouden met:
 - kwaliteitsbewaking en inventarisering van woningen,
 - financiële tegemoetkomingen aan particulieren,
 - begeleiding en ondersteuning van gemeentelijke overheden op het vlak van wonen
 - follow-up van sociale huurorganisaties.
4. De EVA VMSW is de rechtsopvolger van de huidige VHM en van Vlabinvest en zal zich toeleggen op de uitvoering van sociale woonprojecten, de begeleiding bij de uitvoering ervan door de sociale woonorganisaties en de kredietfunctie. De VMSW is belast met de financiering, de gesubsidieerde infrastructuur, de projectopvolging. Het departement sluit daartoe een beheersovereenkomst af met de EVA VMSW.

Jaarlijks stelt de EVA een uitvoeringsplan op die de beleidsprogrammatische vertaalt in concrete projecten. Het uitvoeringsplan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de minister samen met het advies van een comité waarin de administratie, de gemeenten, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de EVA vertegenwoordigd zijn. Het advies heeft betrekking op de conformiteit van de uitvoeringsvoorstellen met de beleidsprogrammatische.
5. In de raad van bestuur van de VMSW zetelen vertegenwoordigers van het Vlaamse Gewest en van de gemeenten. De sociale huisvestingsmaatschappijen zetelen niet in de raad van bestuur van de EVA. De functie van bestuurder in de EVA is onverenigbaar is met de functie van bestuurder of een leidende functie in een sociale huisvestingsmaatschappij.

De IVA Inspectie RWO Vlaanderen neemt de taken van handhaving en toezicht voor het gehele beleidsdomein op. Toezicht heeft daarbij vooral betrekking op de sociale woonorganisaties en de sociale kredietverstrekkers. Handhaving slaat op ruimtelijke ordening, wonen én onroerend erfgoed. Deze IVA zal bovendien ook subsidies en tegemoetkomingen in de drie beleidsvelden invorderen wanneer de genietters ervan zich niet houden aan de voorwaarden.



Marino Keulen,
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur,
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

4 Bijlagen

4.1 Bijlage 1 : Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de stand van de uitvoering van de beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009. In de linkerkolom staan de beleidsintenties zoals vermeld in de beleidsnota (en het regeerakkoord); de rechterkolom geeft een summier stand van uitvoering.

Een samenhangend pakket aan maatregelen

1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst

<ul style="list-style-type: none"> • Een substantiële renovatiepremie 	<ul style="list-style-type: none"> - VAP werd in 2005 geëvalueerd wat leidt tot een wijziging in 2006 - Renovatiepremie: voorbereiding in 2006, implementatie in 2007
<ul style="list-style-type: none"> • Sociale leningen, sociale koopwoning en sociale kavels 	<ul style="list-style-type: none"> - VHM : verhoging maximum ontleenbare bedragen in 2005 - VWF : uitbreiding tot gezin met één kind in 2005, verhoging verkoopwaarde woning en afschaffen absoluut maximum ontlensbedrag
<ul style="list-style-type: none"> • Kooprecht voor de sociale huurder 	<ul style="list-style-type: none"> - het decreet is goedgekeurd - uitvoeringsbesluit in voorbereiding
<ul style="list-style-type: none"> • Verzekering gewaarborgd wonen 	<ul style="list-style-type: none"> - Aanpassing inkomensgrenzen in 2008 bij herziening verzekering - Enquête in 2005 - Verwerking resultaten enquête in 2006

2 **Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren**

de private huurmarkt

<ul style="list-style-type: none"> • Huursubsidie 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbereiding van eerste fase van vernieuwd stelsel in 2005-2006, implementatie in 2007
<ul style="list-style-type: none"> • Huurwaarborgfonds 	<ul style="list-style-type: none"> - Werkgroep in het kader van de Interministeriële Conferentie

<ul style="list-style-type: none"> • Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden • Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur 	<p>Huisvesting zal worden opgericht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het SVK-patrimonium groeide met 387 woningen en bedraagt nu 2792 woningen - 37 erkende sociaal verhuurkantoor zijn in Vlaanderen actief - vernieuwd besluit koppelt de middelen aan het aantal beheerde woningen - 5 provinciale en 2 regionale huurdersbonden tellen in totaal 16.985 individuele leden en 408 collectieve leden - ontwerp van besluit houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden, wordt in 2005 ter goedkeuring aan Vlaamse Regering voorgelegd (meer middelen wegens gestegen werklast) - ontwerp van besluit houdende de erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten, wordt in 2005 ter goedkeuring aan Vlaamse Regering voorgelegd (meer middelen wegens gestegen werklast) - project VOB “ Een toekomstgerichte aanpak van de private huursector” (september 2005- eind december 2005) - DAC-regularisatie in voorbereiding
--	--

Sociale huisvesting

<ul style="list-style-type: none"> • Aanbod sociale woningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Monitoring sociale woningen via “vinger aan de pols” - maatregelen ter verkorting doorlooptijden sociale woonprojecten in voorbereiding - meer aanbod door gezamenlijke projecten met privé sector (PPS, CBO, voorbeeldprojecten). Wijziging regelgeving in voorbereiding - alternatieve financiering met onder meer een inhaalbeweging voor de
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • Een gezonde financiële basis voor de sociale huisvestingsmaatschappijen • Sterke huisvestingsmaatschappijen • Uitdovende stelsels • Meer draagkracht voor de sociale huursector • Participatie van de bewoners • Energiekorting voor sociale huurders • Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting 	<p>subsidiedossiers infrastructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> - verhoging krediet SSI (5mio euro) - financiële meerjarenplanning per maatschappij - wegwerken van schulden uit het verleden en een heroriëntering van verhuursubsidie - een sluitende financiering van nieuwe sociale woonprojecten - nieuw financieringsstelsel in voorbereiding (ééngemaakte financiering) - geleidelijke invoering van enveloppefinanciering - maatregelen voor beter beheer - werkafspraken - rationalisatie van werkgebieden - enveloppefinanciering - Domus Flandria - Projecten ‘Waltniel’: in de meerjarenbegroting zijn middelen voorzien om het stelsel van huurcompensatie te verlengen (van 15 naar 27 jaar) - Voorontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode, wordt in 2005 bij Vlaams Parlement ingediend - Ontwerp van kaderbesluit sociale huur in voorbereiding - in 2005 start een project ter ondersteuning van de bewonersparticipatie - erkenning van bewonersparticipatie in voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Wooncode - specifieke tariefformule voor de levering van gas en elektriciteit aan - sociale huurders
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - minder administratieve lasten door betere toegang tot de Kruispuntbak van de sociale zekerheid
--	---

3 Woonkwaliteit

<ul style="list-style-type: none"> • Woonkwaliteit verbeteren • Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij • Leegstand en het heffingsdecreet 	<ul style="list-style-type: none"> - grootschalig woningkwaliteitsonderzoek is gestart in 2005, zal beëindigd zijn in 2006 - Vlaamse Wooninspectie : toename personeelscapaciteit wordt voorzien in kader van BBB - Versterkt instrumentarium : maatregelen in regelgeving voorzien eind 2005, begin 2006 (strafrechtelijke procedure, administratieve procedure, technisch verslag) - Begeleidende maatregelen bewoners: in voorbereiding (regelgeving en huursubidiestelsel) - wijziging regelgeving: onderzoek in 2005 in navolging afsprakennota
--	--

4 Woonbeleid op maat

<ul style="list-style-type: none"> • Lokale besturen • Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand • Duurzame en energiezuinige woningen 	<ul style="list-style-type: none"> - protocol Interbestuurlijke Samenwerking is in september ondertekend - goedkeuring pilootprojecten - heroriëntering van budget naar ondersteuning van nieuwe projecten en naar programmatie sociale woonprojecten - 25 mio meer middelen voor Vlabinvest ontwerp van besluit tot uitbreiding van het werkgebied Vlabinvest in voorbereiding - afstemming werking Vlabinvest op beleidsinitiatieven Vlaams -Brabant
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Raakvlakken Wonen – Welzijn • Raakvlakken Wonen – Inburgering • Raakvlakken Wonen- Stedenbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> - bijdrage aan Vlaams Klimaatplan maatregelen om duurzame sociale huisvesting te bevorderen: type-bestek, energieprestatieregelgeving, Huisvesting Herbekeken - Denktank Wonen-Welzijn geeft advies over taakafbakening - Voorontwerp van decreet tot wijziging Vlaamse Wooncode: eis van taalbereidheid van kandidaat-huurder van een sociale woning - Afstemming tussen lokaal woonbeleid en stedenbeleid
---	--

5 Samenwerking federale overheid

<ul style="list-style-type: none"> • Interministeriële Conferentie Huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> - Eerste bijeenkomst midden 2005: concrete maatregelen worden voorbereid in hiervoor op te richten werkgroepen
---	---

6 Internationaal beleid

<ul style="list-style-type: none"> • Eu dossiers 	<ul style="list-style-type: none"> - Halftijdse detachering ambtenaar AROHM naar Permanente Vertegenwoordiging bij EU
---	---

Kritische voorwaarden om succesvol te zijn

1 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

	<ul style="list-style-type: none"> - Survey woningbestand opgestart en resultaten in 2006 - Verdere uitbouw huisvestingsdatabank - Nieuwe onderzoeksopdrachten: “Verhuring en financiering van sociale woningen”, “Lokaal woonbeleid”,
--	--

	“Naar een aanbodbeleid voor de private huursector”.
--	--

2 Informatie voor de burger, op maat van de burger

	<ul style="list-style-type: none">- Campagnes, publicaties, evenementen- Website bouwenenwonen.be- Werkgroep communicatie in kader van Protocol Interbestuurlijke Samenwerking- Contactpunt Wonen
--	--

3 Beter bestuurlijk Beleid : het departement Ruimtelijke ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed

	<ul style="list-style-type: none">- Vlaamse Regering legde op 27 mei 2005 definitieve structuur departement RWO vast- Wijziging regelgeving wordt in oktober 2005 ter goedkeuring aan Vlaamse Regering voorgelegd
--	--

4.2 Bijlage 2: overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2004-2005

1. Met redenen omklede motie van de dames Cathy Berx, Dominique Guns en Caroline Gennez, de heer Bart De Wever en mevrouw Veerle Heeren tot besluit van de op 24 januari 2005 door de heer Filip Dewinter in commissie gehouden interpellatie tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over het eventuele gedoogbeleid van de minister tegenover maatregelen van maatschappijen die de toewijzing van socialehuurwoningen aan Nederlandsonkundige vreemdelingen beperken en de bepalingen terzake in het nieuwe socialehuurbesluit 177 (2004-2005) - Nr. 1 met redenen omklede motie

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.2.2.3).

2. Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009. Met redenen omklede motie van de dames Dominique Guns, Veerle Heeren en Caroline Gennez en de heer Bart De Wever 86 (2004-2005) - Nr. 3 met redenen omklede motie

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

4.3 Bijlage 3: Overzicht van wooninitiatieven binnen het Stedenfonds

Het overzicht is gebaseerd op een screening van de beleidsovereenkomsten (1 januari 2003 – 31.12.2007) van de 13 centrumsteden met het Vlaamse gewest. Enkel de specifieke wooninitiatieven worden vermeld (zie www.thuisindestad.be).

Aalst:

Strategische doelstelling 1: de achterstelling van kansarmen bestrijden

Operationele doelstelling 1.5: het stadsbestuur zal via de Woonwinkel kansarme en kwetsbare bewoners en kleine eigenaars ondersteunen.

- Het toekennen van voorschotten op de Vlaamse huursubsidie en op de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie.
- Het aanbieden van een centraal info-punt ter ondersteuning van kansarme en kwetsbare bewoners en kleine eigenaars. De huidige activiteiten van de Woonwinkel zullen in de periode tot 2004 en tot 2006 geconsolideerd worden.

Antwerpen:

Strategische doelstelling 1: de stad is voor meer mensen een aantrekkelijke plek om te wonen.

Operationele doelstelling 1: het stadsbestuur creëert en stimuleert meer kwalitatieve woonplekken in de stad.

- Via een rollend fonds worden leegstaande, verwaarloosde en/of verkrotte panden omgevormd tot kwalitatieve woonplekken, met een vooropgestelde opbrengst van 500.000 euro.
- Wonen in de stad wordt actief gepromoot door minstens 2 promotionele acties per jaar.
- In het bouwblok Van Immerseelstraat zijn een twintigtal panden onteigend. Inplanting van een socio-cultureel en economisch stadsproject op het binnengebied van het onteigende bouwblok.

Operationele doelstelling 2: het stadsbestuur breidt het aantal kwalitatieve sociale woningen uit.

- De leefbaarheid van de sociale huisvestingscomplexen van minstens 3 sociale huisvestingsmaatschappijen is verhoogd door een gestructureerd overleg met bewoners.
- Er is een operationeel plan voor 4.000 bijkomende sociale woningen uitgewerkt. Het operationeel plan is in uitvoering ten laatste in 2006.

Brugge

Strategische doelstelling 1: de dualisering op de huurmarkt tegengaan.

Operationele doelstelling 1.1 : het stadsbestuur en het OCMW verhogen het aantal sociaal verhuurbare woningen en verlagen de financiële drempel van de private huurmarkt.

- De dienst woonbegeleiding van het OCMW verzorgt de woonbegeleiding voor mensen met huisvestingsproblemen.
- De sociale verhuurkantoren SVK en Sovekans stellen meer betaalbare en kwalitatieve huisvesting ter beschikking van kansarmen.

Operationele doelstelling 1.2: het stadsbestuur en het OCMW zorgen voor crisisopvang en doorstroming naar de woningmarkt.

- Het stadsbestuur en het OCMW organiseren adequate opvang bij dakloosheid en zorgen voor een inloopcentrum.

Het woonplan van de Stad Brugge voor de jaren 2005 t.e.m. 2007 is opgebouwd rond 2 grote doelstellingen:

- Woonkwaliteitsbewaking en –verbetering (functionele verbeteringspremies, Voorkomen van koolmonoxidevergiftiging, kwaliteitsverbetering door aanpassingswerken aan de woning met inwonende senioren, gemeentelijke verordening ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing van woningen en/of gebouwen.)
- De realisatie van het recht op menswaardig wonen, ook voor de minder gegoede burger (vanaf 1 februari 2005 is er een premie voor organisaties met een sociaal doel die op het Brugse grondgebied woningen huren op de privé-markt om die onder te verhuren aan sociaal-zwakkeren. Een verhoogde premie is voorzien als de huurder een persoon is waarvan de vorige woongelegenheid een kamer was ; de aanstelling van een woon- en leefcoördinator)..

Genk

Strategische doelstelling 1: de stedelijke vitaliteit verhoogt waardoor Genk attractiever wordt als woon- en verblijfsomgeving.

Operationele doelstelling 1.2: het stadsbestuur ontwikkelt bijkomende instrumenten om het stedelijk woonbeleid te versterken.

- de immo – databank is geïmplementeerd ;
- wonen in de stad wordt actief gepromoot door de wooncampagne ‘Wonen in Genk, dat bevalt’;
- een subsidiereglement voor het toekennen van renovatiepremies in Winterslag;
- een toename van het aantal bouw- en renovatieaanvragen van individuen en projectontwikkelaars.

Strategische doelstelling 3: door het versterken van hun vaardigheden verhogen de kansen van kwetsbare groepen (leefloontrekkers, allochtone kansarmen en meervoudig achtergestelden) op volwaardige deelname aan het maatschappelijk leven.

Operationele doelstelling 3.4: het stadsbestuur ondersteunt het wegwerken van problemen bij meervoudig achtergestelden op het vlak van wonen en activering.

- de woonkwaliteit voor gezinnen/individuen is verbeterd, zowel op het materiële vlak (o.m. hygiëne in en om de woning, budgettering) als op het persoonlijke vlak (o.a. het versterken van het sociale netwerk, verbeteren van de realaties in de buurt, psychische problemen aanpakken);
- gezinnen/individuen in woonbegeleiding kunnen zich handhaven op het vlak van wonen, d.w.z. men evolueert van een situatie waarin men bedreigd wordt op het vlak van wonen naar een situatie van woonzekerheid;
- deelname van minimum 50 kansarmen aan leer- en doe-activiteiten.

Gent

Strategische doelstelling 1: de woonkwaliteit in Gent neemt toe

Operationele doelstelling 1.2 : via stadsvernieuwingsprojecten ontwikkelt het stadsbestuur evenwichtige en kwaliteitsvolle stedelijke woonkernen.

1. Stadsvernieuwingsprojecten:
 - Zuurstof voor de Brugse Poort: aankoop en aanleg Groene Vallei, Rode loper (heraanleg Kastajestraat en Fonteineplein), realisatie voetgangersbrug, aankopen diverse woningen

- Bruggen naar Rabot: aankoop in der minne en onteigening van diverse woningen
 - De Nieuwe Voorhaven: heraanleg diverse straten
 - Arbed: aanleg groenzone
 - Ontwikkeling Sint-Pietersplein: start aanleg fase 1
2. Opmaak beleidsplan sociale huisvesting en advies van de Woonraad.

Strategische doelstelling 4: de dualisering in Gent neemt af. (Gent, zorgzame stad en stad van kansen)

Operationele doelstelling 4.3: het stadsbestuur zorgt voor woonbegeleiding van kansarmen en kwetsbare huurders.

- Begeleide van kansarmen en kwetsbare huurders door woonwinkels, OCMW (wonen), sociaal verhuurkantoor (woonfonds) en CAW Artevelde.

Hasselt

Geen specifieke wooninitiatieven

Kortrijk

Geen specifieke wooninitiatieven

Leuven

Strategische doelstelling 2: het evenwicht op de woningmarkt is verbeterd.

Operationele doelstelling 2.1.: het stadsbestuur verbetert de leef- en woonkwaliteit in de sociale woonwijken.

- renoveren van bestaand patrimonium van sociale woningen
- gemeenschapsvoorzieningen en huurders – begeleiding in sociale woonwijken
- realisaties van bewonersvoorstellen ter verbetering van leef- en omgevingskwaliteit.

Operationele doelstelling 2.2.: de stedelijke huisvestingsregie verhoogt i.s.m. andere overheden en private partners het kwaliteitsvol aanbod aan gezinswoningen zodat het wonen in de stad voor jonge gezinnen weer aantrekkelijk wordt.

- ontwikkeling Centrale Werkplaatsen tot een multifunctionele woonwijk met koop-woningen ;
- bijkomende woningen boven winkels,
- realisatie van bijkomende huur- en/of koopwoningen:.

Mechelen

Strategische doelstelling 1: de aantrekkelijkheid van de stad verhogen door de stad toegankelijker en verkeersveiliger te maken voor zwakke weggebruikers en door de woonomgeving te herwaarderen.

Operationele doelstelling 1.4: het stadsbestuur pakt gefragmenteerde en straatgebonden

verkrotting en leegstand in de binnenstad aan door de ontwikkeling en uitvoering van kwaliteitsvolle projecten te laten begeleiden door een architect.

- in het kader van een plan voor de aanpak van gefragmenteerde verkrotting en leegstand over de periode 2004-2007 worden jaarlijks minimum 3 projecten aangepakt.

Oostende

Strategische doelstelling 2: De stedelijke vitaliteit verhoogt waardoor Oostende aantrekkelijker wordt als woon- en verblijfsomgeving.

Operationele doelstelling 2.1: het stadsbestuur verbetert de kwaliteit van het woonpatrimonium via het verlenen van subsidies voor aangepaste renovatiewerken en de woonveiligheid.

- het stadsbestuur keert subsidies uit voor gevelrenovatie;
- het stadsbestuur installeert gratis rookmelders en laat verwarmingsinstallaties controleren bij alle mensen, die de wens kenbaar maken.

Operationele doelstelling 2.2: het stadsbestuur en OCMW bouwen een vangnet uit inzake huisvesting voor kwetsbare groepen en bewoners.

- het stadsbestuur en het OCMW bieden huisvesting (crisisopvang) en woonbegeleiding aan voor bewoners die te maken krijgen met onbewoonverklaring, brand, overstroming, instorting.

Operationele doelstelling 2.3: het stadsbestuur verleent subsidies voor het omvormen van meergezinswoningen tot eengezinswoningen.

- het stadsbestuur werkt een subsidiereglement uit voor het omvormen van meergezinswoningen tot eengezinswoningen.

Roeselare

Strategische doelstelling 1: verbetering van de kwaliteit van de woningen.

Operationele doelstelling 1.1: het stadsbestuur past het bestaande stelsel van renovatiepremies aan en breidt het uit.

- aanpassen van het reglement (omtrent aan te duiden kwaliteitsarme woningen, verhogen KI, verlagen minimum bedrag van de renovatie) voor de renovatiepremie gebaseerd op objectieve criteria (o.a. Wooncode)

Operationele doelstelling 1.2: het stadsbestuur geeft financiële steun aan het OCMW om bestaande woningen in slechte staat aan te kopen, te renoveren en beschikbaar te stellen van cliënten van het OCMW.

- jaarlijks worden een aantal woningen aangekocht en gerenoveerd.

Sint-Niklaas

Strategische doelstelling 1: de woonkwaliteit in Sint-Niklaas neemt toe.

Operationele doelstelling 1.1: het stadsbestuur zet de werking van de dienst huisvesting verder en breidt die uit met een faciliterende functie naar andere agenten op de markt.

- herprofilering van de dienst huisvesting als woonloket;

- via samenwerking met het Sociaal Verhuurkantoor Waasland (Soveka) worden bijkomende woningen verhuurd.

Operationele doelstelling 1.2: het stadsbestuur ondersteunt privé-initiatieven met betrekking tot vernieuwing en verbetering van de leeffunctie in de stad.

- een premie voor veilige waterverwarmers en een infocampagne omtrent CO;
- een stedelijke renovatiepremie voor bovenverdiepingen boven winkels;
- er zijn concrete aanzetten voor nieuwe woonontwikkelingen in binnengebieden.

Turnhout

Strategische doelstelling 1: de huidige bewoners behouden en gezinnen met kinderen aantrekken door het verhogen van het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen.

Operationele doelstelling 1.1.: het stadsbestuur versterkt het stedelijk woonbeleid (m.n. grond- en pandenbeleid, overdracht van eigendommen van de stad met bouw- of renovatieverplichting, renovatie van het eigen patrimonium, woonbegeleiding en huurtoelagen voor sociaal zwakkeren) met het oog op het verhogen van het aanbod betaalbare en kwalitatieve woningen.

- verwerving van eigendommen van de stad Turnhout en overdracht met bouw- of renovatieverplichting goed voor realisatie van in totaal 10 sociale woningen ;
- 6 eigen woningen van de stad Turnhout in Schorvoortberg en 18 in de Kongostraat voldoen na renovatie aan de normen van de Vlaamse Wooncode;
- opvang, begeleiding en ondersteuning van personen met woonproblemen en onderzoek naar nood aan en mogelijkheid voor uitbreiding van woonbegeleiding naar SHM's en op privémarkt;
- toekenning financiële tussenkomst in de vorm van een huurtoelage na controle op de kwaliteit van de woning door de stad en de betaling van de huur door het OCMW en onderzoek naar mogelijkheid van een koppeling van de huurtoelage en de kwaliteit van de woning
- realisatie van 25 bijkomende sociale woningen onder de vorm van kleinschalige en inbreidingsgerichte projecten of als aandeel in nieuwe gemengde bouwprojecten

Operationele doelstelling 1.2.: het stadsbestuur streeft naar een duurzame en evenwichtige bevolkingssamenstelling door Turnhout als aantrekkelijke woonstad te promoten en door het ontwikkelen van een gedifferentieerd premiestelsel om jonge gezinnen met kinderen aan te trekken.

- marketingplan om Turnhout als aantrekkelijke woonstad te promoten;
- installeren van immo- databank;
- gedifferentieerd premiestelsel om jonge gezinnen aan te trekken;
- continuering dienstverlening woonwinkel en rationalisering van de dienstverlening rond wonen via betere afstemming en interne organisatie van woonwinkel, sociaal huis en stadskantoor Blairon.

Operationele doelstelling 1.3.: het stadsbestuur bouwt een regiefunctie uit met het oog op het aansturen van het grond- en pandenbeleid en het coördineren van acties van actoren die op de woningmarkt actief zijn.

- uitbouw van een huisvestingsdienst binnen de stedelijke administratie;
- beleidsvisie m.b.t. functie en rol van de huisvestingsregie + implementatieplan.