

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



Zitting 2004-2005

22 oktober 2004

**BELEIDSNOTA**

**Vlaams Woonbeleid 2004-2009**

**2004-2005**

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

Met deze beleidsnota wordt voor de periode 2004-2009 een meer concrete uitwerking gegeven aan de basisopties in het regeerakkoord. Een beleidsnota geeft de grote strategische keuzen en opties van het beleid voor de duur van de regeerperiode weer. De nota is de weergave van de visie van de functioneel bevoegde minister en vormt de basis van een debat in het Vlaams Parlement. In voorkomend geval zullen de uitvoeringsmaatregelen, daar waar nodig, ter goedkeuring aan de Vlaamse Regering of het Vlaams Parlement worden voorgelegd.

## INHOUD

	Blz.
1 Wonen in Vlaanderen: een algemene situatieschets .....	5
2 Effectiever het recht op betaalbaar wonen realiseren .....	7
3 Een samenhangend pakket aan maatregelen .....	8
3.1 Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst.....	9
3.1.1 Fiscale maatregelen .....	11
3.1.2 Een substantiële renovatiepremie .....	12
3.1.3 Sociale leningen .....	13
3.1.4 Kooprecht voor de sociale huurder .....	13
3.1.5 Verzekering gewaarborgd wonen .....	14
3.1.6 Voldoende beschikbare en betaalbare bouwkavels .....	14
3.2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren. ....	15
3.2.1 Betaalbare woningen op de private huurmarkt .....	16
3.2.1.1 Huursubsidie .....	17
3.2.1.2 Huurwaarborgfonds .....	19
3.2.1.3 Woonbevak en andere alternatieve financieringsvormen .....	19
3.2.1.4 Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden.....	19
3.2.1.5 Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur .....	20
3.2.2 Sociale huisvesting .....	21
3.2.2.1 Eenvoudige procedures en meer verantwoordelijkheid voor de huisvestingsmaatschappijen .....	22
3.2.2.2 Sterke huisvestingsmaatschappijen .....	23
3.2.2.3 Meer draagkracht voor de sociale huursector .....	24
3.2.2.4 Participatie van de bewoners .....	24
3.2.2.5 Gemengde overeenkomsten .....	24
3.3 Woonkwaliteit .....	25
3.3.1 Woonkwaliteit verbeteren .....	25
3.3.1.1 Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij .....	27
3.3.1.2 Leegstand en het heffingsdecreet .....	30
3.3.1.3 Samenhangend woonkwaliteitsbeleid .....	30
3.3.1.4 Samenwerking federale overheid .....	31
3.4 Woonbeleid op maat.....	31
3.4.1 Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand .....	33
3.4.2 Duurzame en energiezuinige woningen .....	33
3.4.3 Raakvlakken Wonen – Welzijn .....	33
3.4.4 Raakvlakken Wonen – Inburgering .....	36
4 Kritische voorwaarden om succesvol te zijn .....	38
4.1 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling .....	38
4.2 Informatie voor de burger, op maat van de burger.....	39
5 Besluit .....	42



# 1 Wonen in Vlaanderen: een algemene situatieschets

## ... de eigenaar

België en Vlaanderen in het bijzonder blijft het land van de eigenaars. Door een jarenlang overheidsbeleid ter stimulering van eigendom, is bijna driekwart (72%) van de Vlaamse gezinnen eigenaar van de woning die hij of zij bewoont. Wel stellen we vast dat het eigenaarschap vaak gekoppeld is aan de gezinssituatie. Zo zien we dat slechts 40% van de eenoudergezinnen in de eigen woning woont. Vooral deze laatste groep verdient bijzondere aandacht daar deze de grootste toename kent: volgens de cijfers van het NIS telt Vlaanderen vandaag 254.495 eenoudergezinnen. Dat is de helft meer dan 10 jaar geleden. Deze druk op het woonsegment vraagt dan ook de nodige aandacht en aangepaste huisvesting naar grootte en prijs. De vraag naar deze aangepaste huisvesting is duidelijk te zien in de gestage toename van het aantal bouwaanvragen voor de nieuwbouw van appartementen. De vrijgezel evenals het eenoudergezin van vandaag de dag is op zoek naar een compacte woning die makkelijk te onderhouden is en niet al te veel van zijn vrije tijd opeist. Door de toename van het aantal huishoudens is de druk op de woningmarkt toegenomen. Echter is de voorraad en de reserve aan woongebied en woonuitbreidingsgebied voldoende om aan de toekomstige wens en droom van vele Vlamingen tegemoet te kunnen komen. Zo tonen recente inventarisaties aan dat nog 16.338 ha of 55,5% van het woonuitbreidingsgebied en 25.000 ha of 12,6% van het woongebied in Vlaanderen onbebouwd is. Zeer rudimentair gerekend aan gemiddeld 25 woningen per hectare, betekent dit een theoretisch potentieel van om en bij 1 miljoen woningen. Wetende dat Vlaanderen momenteel om en bij 2,8 miljoen woongelegenheden telt is er dus nog wat ruimte voor wonen. Echter moet dit laatste cijfer sterk genuanceerd worden daar veel van beschikbare bouwkvavels niet voor ontwikkeling in aanmerking kunnen komen gezien de beperkingen opgelegd door andere reglementeringen zoals de vogel- en habitatrichtlijn, overstromingsgebieden, ....

Anderzijds stellen we vast dat ruim 84% van de personen ouder dan 65 jaar eigenaar zijn van hun woning. Deze doelgroep kiest vaker voor een verhuisbeweging naar een aangepaste woning of een rust- of verzorgingstehuis. Door deze verhuisbeweging komt er een woningvoorraad vrij voor jonge gezinnen. De woningen worden dan ook gerenoveerd en aangepast aan de hedendaagse eisen en noden. Deze tendens is duidelijk te zien in het toegenomen aantal bouwaanvragen voor grondige renovaties: zo steeg het aantal bouwvergunningen voor renovaties van woningen in Vlaanderen in de periode 1991-2003 van 14.771 tot 20.877 per jaar.

## ... de huurder

Complementair aan het toegenomen aantal eigenaars, neemt het aantal huurders af. Gezien de verdere stijging van het aandeel eigenaars, daalde het aandeel huurders tot 24% in 2002. Echter moeten we vaststellen dat juist deze doelgroep het steeds moeilijker krijgt. Gezien de eigendomsverwerving zich de laatste decennia vooral manifesteert in de hoge inkomensgroepen, hebben de huurders duidelijk 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 huurmarkt. Deze ontwikkelingen hebben er ook toe geleid dat het percentage huishoudens met een laag inkomen en een hoge woonquote<sup>1</sup> is toe-

---

<sup>1</sup> Dit zijn de woonlasten ten opzichte van het netto beschikbaar inkomen.

genomen, vooral op de private huurmarkt. En ook inzake woonkwaliteit en woonzekerheid scoren bepaalde segmenten van de private huursector beduidend slechter dan de sociale huursector en de eigendomssector.

Het tekort aan kwalitatieve én betaalbare woningen, zowel op de private huurmarkt als op de sociale huurmarkt, treft voornamelijk de zwakste bewonersgroepen. Eigendomsverwerving is voor hen financieel niet haalbaar en het aanbod aan sociale huurwoningen is nog ontoereikend. Hierdoor hebben financieel en sociaal zwakke groepen weinig keuze en zijn ze aangewezen op de private huurmarkt. De druk op de private huurmarkt dwingt de preciaire en financieel zwakke bewonersgroepen naar het kwalitatief slechte gedeelte van de private huurmarkt, met relatief hoge prijzen in vergelijking met de aangeboden kwaliteit tot gevolg.

### **... de sociale huurder**

In tegenstelling tot de ondermaatse kwaliteit en hoge huurprijzen (58,5% van de huurders betaalt maximum € 496) in bepaalde segmenten van de private huurmarkt, scoort de sociale huisvestingssector op vlak van de kwaliteit en de huurprijs merkbaar beter. Door de doorgedreven inbreng van de overheid kunnen woningen aangeboden worden waar de gemiddelde huurprijs om en bij € 246 bedraagt. Door het nog steeds te beperkte aanbod, aangevuld met de goede woningkwaliteit en de lage huurprijzen, is de vraag naar sociale woningen veel groter dan het aanbod. Toch stellen we vast dat de sociale huisvestingssector verworpen is tot het laatste huisvestingsalternatief voor de meest preciaire doelgroepen. Dit maakt dat de oorspronkelijke kerntaak van de sociale huisvestingsmaatschappijen doorheen de laatste eeuw is vergleden van loutere bouwheer en beheerder naar een meer sociaal betrokken partner in het globale huisvestingsgebeuren. Woon- en huurbegeleiding, afbetalingsplannen en huurachterstal zijn maar enkele van de begrippen die de laatste jaren gemeengoed binnen de sector zijn geworden. De raakvlakken met het domein Welzijn zijn bekend, maar samenwerking rond concrete projecten blijft vaak nog steken bij een aantal praktische problemen. .

Op basis van de voorgaande vaststellingen voor de verschillende doelgroepen in het woongebeuren in Vlaanderen, is het de taak en de uitdaging te werken aan nog effectiever te werken aan de realisatie van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen.

## 2 Effectiever het recht op betaalbaar wonen realiseren

De Vlaamse Wooncode van 1997 kent het recht op menswaardig wonen een centrale plaats toe: "Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd".

De Vlaamse overheid wil dit realiseren met een evenwichtig en gediversifieerd woonbeleid. Hierbij gaat de aandacht naar de drie segmenten van de woningmarkt: de eigendomsmarkt, de private huurmarkt en de sociale huisvesting.

Het woonbeleid zal meer Vlamingen de mogelijkheid bieden om een eigen woning te verwerven. De Vlaamse overheid zal maatregelen nemen om het aanbod aan beschikbare en betaalbare bouwkvavels te verhogen en via stimulerende maatregelen het kopen, renoveren of bouwen te bevorderen.

Veel Vlamingen doen ook beroep op de private huurmarkt, voor een deel van hen omdat eigendomsverwerving financieel niet haalbaar is. Om de toegang tot betaalbare én kwaliteitsvolle huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen te verhogen, wordt voorzien in ondersteunende maatregelen voor de huurders. Het aanbod wordt verhoogd via stimulerende maatregelen voor verhuurders.

Het aanbod aan sociale huurwoningen is de voorbije jaren verhoogd, maar de vraag naar sociale huurwoningen blijft hoog. Daarom zal de Vlaamse overheid een hoog investeringsniveau blijven aanhouden. Tegelijk is het noodzakelijk om de sociale leefbaarheid van sommige sociale woonwijken te verbeteren. De financiële leefbaarheid van de sociale woonprojecten en de huisvestingsmaatschappijen zullen grondig bekeken worden. Structurele ingrepen moeten waar nodig leiden naar een gezonde bedrijfsvoering van geresponsabiliseerde huisvestingsmaatschappijen.

De verbetering van de woningkwaliteit op de private woonmarkt wordt meer systematisch opgevolgd. Huisjesmelkerij wordt krachtdadig aangepakt, de controlecapaciteit van de Wooninspectie opgevoerd en het instrumentarium versterkt. De sanering van het slechtste segment op de private huurmarkt wordt geflankeerd met begeleidende maatregelen voor de bewoners.

Kwaliteitsvol wonen is niet enkel een kwestie van bakstenen. De samenhang met andere beleidsdomeinen zoals welzijn, armoedebestrijding, inburgering en stedenbeleid, maar ook ruimtelijke ordening of milieu vraagt om het nodige overleg en een geïntegreerde aanpak. Het lokaal niveau is het meest geschikt om tot een gecoördineerd beleid te komen op maat van de plaatselijke situatie. De toestand in onder meer de Vlaamse rand vraagt om een specifieke aanpak.

Dit woonbeleid zal ontegensprekelijk ook een belangrijke economische bijdrage leveren. De bouw van één woning betekent 1 jaar werk voor 2,2 arbeidskrachten. Woningbouw is de motor van de economie. Niet alleen is het een middel om jobs te behouden, maar ook om nieuwe te creëren. In de Verenigde Staten en ook in Ierland werd de duur van de economische recessie en de nadelige effecten ervan getemperd door de stabiele woningbouwsector. Ook Vlaanderen dient het belang van de woningbouwsector als motor van de Europese, nationale en regionale economie te onderstrepen.

### **3 Een samenhangend pakket aan maatregelen**

#### **3.1 Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst**

##### **Stand van zaken: meer eigenaars, stijgende prijzen**

Meer dan 70% van de Vlaamse gezinnen is tegenwoordig eigenaar. In 2000 bezat 72,6 percent van de gezinnen een eigen woning tegen 71,1 percent in 1997. Met dergelijke cijfers gooien we hoge ogen bij de ons omringende landen en sluiten we op Europees niveau aan bij landen als Ierland, Luxemburg, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

Het verwerven van woningen gebeurt meer en meer via aankoop en renovatie, en minder via nieuwbouw. Dit blijkt uit de afgeleverde bouwvergunningen, waarvan een steeds groter deel bestemd is voor renovatie. De verkoop van bouwgronden blijft dalen, terwijl de verkoop van woningen en vooral van appartementen blijft stijgen.

Deze verschuiving van nieuwbouw naar aankoop kan deels verklaard worden door de prijsstijgingen op de Vlaamse woningmarkt. De gemiddelde verkoopprijs van bouwgronden verdriedubbelde het afgelopen decennium. De gemiddelde woningprijs verdubbelde bijna. Een tweede factor is de toenemende druk op de Vlaamse ruimte door het stijgend aantal gezinnen (gezinsverdunding, echtscheidingen,...) en de vergrijzing. Vier mensen die alleen wonen nemen meer ruimte in dan twee gezinnen van twee personen en zeker meer dan één gezin van vier personen... In cijfers uitgedrukt: in 1990 nam een inwoner gemiddeld 227m<sup>2</sup> in, in 2002 is dit gestegen tot 278m<sup>2</sup>. Dit vertaalt zich in een stijgende vraag, waardoor de prijzen stijgen. Nieuwbouw dreigt dan ook meer en meer voorbehouden te worden voor huishoudens met twee (arbeids)inkomens en hoger opgeleide huishoudens.

Gezien de toename van het aantal alleenstaanden en de verdere vergrijzing van de bevolking, zal het aantal huishoudens in Vlaanderen in de nabije toekomst blijven stijgen. De meest recente gezinsprognose voorspelt een toename van het aantal gezinnen tussen 2001 en 2010 met minstens 34.814 en hoogstens 79.870 eenheden wat neerkomt op een groei van 1,4 tot 3,3 percent. Dit zal zorgen voor een aangehouden druk op de prijzen van woningen en gronden.

Recente inventarisaties tonen aan dat 16.338 ha of 55,5% van de 29.423 ha woon-uitbreidingsgebieden en 25.000 ha of 12,6% van het woongebied in Vlaanderen onbebouwd is. Gezien de open ruimte een sterke residentiële aantrekkingskracht zal blijven uitoefenen, zal het resterende aanbod van de woonuitbreidingsgebieden een aanzuigefect op de Vlaming blijven behouden.

##### **Het beleid tot op vandaag: divers aanbod aan steunmaatregelen**

Het bezitten van een eigen woning werd in Vlaanderen steeds ondersteund door de overheid. Om woningverwerving en -verbetering te stimuleren is geleidelijk aan een breed arsenaal aan instrumenten gegroeid.



### *Het rugzakje*

De Vlaamse overheid ondersteunt via fiscale maatregelen de verwerving, aankoop of renovatie van een woning.

Zo is er de regeling inzake de meeneembaarheid van registratierechten. De registratierechten betaald bij aankoop van een woning kunnen nu in mindering worden gebracht bij de aankoop van een nieuwe woning waarbij de vroegere woning wordt verkocht. De meeneembaarheid bedraagt maximaal € 12.500 voor de aankoop van een woning of een bouwgrond. Tevens kan een vrijstelling van registratierechten op de aankoop van een bouwgrond worden bekomen indien de koper binnen de 3 jaar op dit perceel een woning bouwt en betreft.

### *De premie*

De verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) wordt enerzijds toegekend voor verbeteringswerken door personen met een bescheiden inkomen en anderzijds voor aanpassingswerken om de woning meer geschikt te maken voor bejaarden en personen met een handicap. Eind 2003 werd deze regeling geactualiseerd (inkomensgrenzen en premiebedragen werden opgetrokken) en uitgebreid (oa de CO-premies werden toegevoegd). Ook werd de regeling opengetrokken naar verhuurders die hun woning via een sociaal verhuurkantoor verhuren. Jaarlijks worden er ongeveer 6.000 premies van gemiddeld € 1.000 uitgekeerd.

### *De sociale bankier*

De sociale lening is goed ingeburgerd bij de bevolking. In 2003 werden er maar liefst 5.505 sociale leningen verstrekt.

INSTELLING	AANTAL LENINGEN	KREDIETVOLUME
VWF	1760	€ 132.697.229
VHM	1246	€ 109.086.749
EKV	1902	€ 138.587.101
SKV	597	€ 30.840.935
Totaal	5.505	€ 411.212.014

Het Vlaams Woningfonds (VWF) kent hypothecaire leningen toe aan gezinnen met minstens 2 kinderen en met een bescheiden inkomen. Ongeveer de helft van deze leningen worden gebruikt voor het kopen van een woning. Maar er kan ook geleend worden voor het bouwen of verbouwen van een woning, voor het overnemen van een hypothecaire lening of voor een combinatie van voornoemde factoren.

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) verstrekt leningen aan gunstige voorwaarden voor de bouw, aankoop of renovatie van een woning aan gezinnen met een bescheiden inkomen.

De sociale leningen met gewestwaarborg worden verstrekt door de erkende (EKV) en de sociale kredietvennootschappen (SKV). Hun aandeel neemt de laatste jaren opvallend toe door de verhoging van de verkoopwaarde van de woning, de lage rentevoeten en het toegenomen gemiddeld ontleende bedrag. Vanaf 1 juli 2004 kunnen ook de gewone kredietinstellingen deze sociale leningen aanbieden.

### *De sociale woning*

Daarnaast wordt een budget uitgetrokken voor de realisatie van sociale koopwoningen.

Het bouwprogramma van de VHM in de eigendomssector voorziet jaarlijks in een totaal investeringsbedrag van ca. € 55 miljoen, goed voor de realisatie van om en bij 600 sociale koopwoningen. De bouw van deze woningen wordt niet rechtstreeks gesubsidieerd, maar wel de aankoop ervan via het stelsel van de bijzondere sociale leningen.

Boven op dit bouwprogramma van de VHM wordt binnen de reguliere begroting van de Vlaamse Gemeenschap nog extra ruimte vrijgemaakt voor bijkomende impulsen voor sociale koopwoningen in de centra van steden en gemeenten. Met dit bijzonder programma wordt ingespeeld op de bestaande behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle koopwoningen evenals op het vernieuwen en opwaarderen van de stads- en dorpskernen. Hiervoor wordt jaarlijks een budget voorzien van ongeveer € 6 miljoen, goed voor de realisatie van om en bij 230 woningen.

### *Gratis verzekerd*

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 eigenaars-bewoners.

In de periode van 27/11/03 tot 20/07/04 werden 3.309 verzekeringspremies toegezegd voor de verzekering gewaarborgd wonen. Dit zijn er gemiddeld ongeveer 20 per werkdag of ongeveer 5.040 dossiers per jaar. De gemiddelde kost van de verzekeringspremie bedraagt € 680 per dossier.

### **Doelstelling: drempels verlagen**

Een eigen woning bezitten is de droom van heel wat gezinnen. De eigen woning is dan ook een stevige garantie op kwaliteitsvol wonen en een grote woonzekerheid.

Boven op de fiscale maatregelen van de federale overheid wenst de Vlaamse regering de verwerving en het behoud van de eigen woning voluit te ondersteunen met gerichte instrumenten. Er zijn immers nog heel wat drempels die gezinnen moeten overwinnen om hun droom blijvend te realiseren. Deze drempels verlagen is een uitdaging die de Vlaamse regering zeker aangaat.

### *Eens gekocht, altijd verkocht?*

Eén en hetzelfde woningconcept is niet altijd even geschikt voor alle levensfasen. Een alleenstaande twintiger heeft andere behoeften dan een gezin met kinderen of een ouder koppel. Verhuisbewegingen kunnen naast de aangepastheid van de woning ook betrekking hebben op de aangepastheid van de ligging van de woning (dicht bij het werk, rustige buurt voor de kinderen,...). De bijkomende kosten bij de

aankoop van een woning zijn echter relatief hoog. Daarom willen we de mobiliteit van de gezinnen vergemakkelijken door deze fiscale drempel te verlagen.

#### *Renoveren: weet waaraan je begint*

Om een gekochte woning om te vormen tot een kwaliteitsvolle woonplek, zijn vaak nog wat werken nodig. Hiernaast zijn er ook bestaande woningen die aan renovatie of comfortverbetering toe zijn. Hierbij komen echter heel wat kosten kijken. Kosten die moeilijk geraamd kunnen worden en daardoor een drempel kunnen vormen. Beide vormen van renovatie dienen aangemoedigd te worden.

#### *Het bos en de bomen*

Sociale leningen zijn een efficiënte vorm van ondersteuning voor wie een eigen woning wenst. Niettemin moet de vraag gesteld worden of het naast elkaar bestaan van leningen met elk eigen voorwaarden wel een klantvriendelijke aanpak is. De harmonisering van deze leningen kan de efficiëntie van dit instrument verhogen.

#### *Honkvaste huurder*

Bewoners van een sociale huurwoning die hun inkomenssituatie verbeteren, stellen de stap naar een eigen woning soms uit omdat ze 'hun' woning en 'hun' buurt niet wensen achter te laten. Het recht om eigenaar te worden van de woning die ze van de huisvestingsmaatschappij huren kan die drempel wegwerken.

#### *Wat als...?*

Eigenaar worden vereist ook een grote financiële inspanning die tot twintig jaar of langer moet worden volgehouden. Het enthousiasme van toekomstige eigenaars wordt dan ook getemperd door de vrees dit engagement door tijdelijk inkomensverlies niet te kunnen nakomen. Daarom is het belangrijk deze mensen enige zekerheid te geven wanneer ze door onvoorziene situaties tijdelijk over een lager inkomen beschikken.

#### *Ik wil wel, maar waar?*

Gezinnen die willen bouwen, vinden soms moeilijk een geschikt en betaalbaar perceel. Waar er lokaal onvoldoende kavels beschikbaar zijn, omdat de eigenaars ervan voorlopig niet overgaan tot verkoop of ontwikkeling, kan de Vlaamse overheid aanmoedigingen voorzien om die gronden toch op de markt te brengen. Het kan zowel gaan over het ontraden van speculatie als om het wegwerken van regelgevende drempels die het ontwikkelen tegenhouden van voor woningbouw bestemde gronden.

### **3.1.1 Fiscale maatregelen**

#### *Renovatie voor verhuring*

In geval van renovatie voor verhuring door de private eigenaar, wordt voor het gewestelijk deel van de onroerende voorheffing, de waarde van de woning bevroren.

### *Meeneembaarheid van registratierechten*

Aan de regeling inzake de meeneembaarheid van registratierechten zijn nogal wat voorwaarden verbonden die, voor zowel de notaris als de particulier, het niet altijd gemakkelijk maken om het juiste voordeel te bepalen. Deze regeling zal worden vereenvoudigd tot een 'gebruiksvriendelijk rugzakje'.

De meeneembaarheid bedraagt momenteel maximaal 12.500 euro voor de aankoop van een woning of een bouwgrond. Dit maximum zal worden verhoogd tot 15.000 euro. Tevens zal bij de vrijstelling van registratierechten op de aankoop van een bouwgrond de voorwaarde dat de koper de woning binnen de 3 jaar op dit perceel bouwt én bewoont, versoepeld worden. De termijn wordt op 5 jaar gebracht.

### *Registratierechten bij hypotheek*

Er zal onderzocht worden of de afwezigheid van een plafond bij de registratierechten op een hypothecaire inschrijving contraproductief is. Momenteel bedraagt dit 1% op het bedrag waarvoor de hypotheek wordt genomen op het onroerend goed.

Het registratierecht op de hypothecaire inschrijving van een lening voor de bouw, renovatie of verwerving van de enige gezinswoning wordt afgeschaft voor de eerste schijf van 100.000 euro.

### *Schenkingsrechten op bouwgronden*

De huidige tijdelijke verlaging van de schenkingsrechten op bouwgronden wordt verlengd (nu tot 31.12.2005) én aangevuld met een bouwverplichting binnen een bepaalde termijn. Zo stimuleren we de mensen om op deze gronden inderdaad ook te bouwen.

## **3.1.2 Een substantiële renovatiepremie**

Renovatie aanmoedigen blijft nodig en nuttig. Het verwerven van een instapklare woning is immers niet vanzelfsprekend. Steeds meer mensen kopen een oudere woning met een aantal gebreken en renoveren deze. Qua ruimtegebruik is dit een nuloperatie, niet onbelangrijk gezien de toenemende druk op de vrije ruimte door onder meer de gezinsverdunning. Ook worden oudere, minder kwaliteitsvolle woningen opnieuw ten volle ingeschakeld in het woningpatrimonium. Tevens is het belangrijk dat de renovatie kwaliteitsvol en duurzaam wordt uitgevoerd door geregistreerde aannemers. Zo wordt 'witwerk' gestimuleerd en krijgt de bouwsector een impuls. Een renovatiepremie kan jonge mensen aanzetten en ondersteunen bij hun renovatieplannen en komt de kwaliteit van de woning ten goede.

Naast deze substantiële renovatiepremie blijft ook de verbeterings- en aanpassingspremie nuttig voor kleinere werken aan oudere woningen. Met jaarlijks meer dan 6.000 toegekende premies bereikt dit stelsel haar specifieke doelgroep. De uitbetaling op basis van facturen maakt van deze premie een gebruiksvriendelijk en licht instrument. Vandaar dat onderzocht zal worden of deze premie verder uitgebreid kan worden.

Het aanvullen van de verbeterings- en aanpassingspremie met een substantiële renovatiepremie is gezien de budgettaire beperkingen in 2005 en 2006, de eerste jaren geen optie. De mogelijkheden om deze renovatiepremie in de tweede helft van de legislatuur te implementeren, worden onderzocht. Hierbij wordt bijzondere aan-

dacht besteed aan enerzijds de gebruiksvriendelijkheid en een mogelijke automatische koppeling aan de toekenning van een bouwvergunning. Ook wordt onderzocht in welke mate er rekening kan gehouden worden met de principes van duurzaam bouwen en levenslang wonen bij het toekennen van deze premie.

### 3.1.3 Sociale leningen

#### *De bomen...*

Voor een sociale lening van het Vlaams Woningfonds kom je in aanmerking als je minimum 2 kinderen hebt, als je maximum 95% van de kostprijs ontleent en als je inkomen onder een bepaalde grens ligt. VHM-leningen zijn ook gebonden aan inkomensvoorwaarden, maar zijn wel toegankelijk voor mensen zonder kinderen. Het bedrag dat ontleend kan worden is geplafonneerd. Maar als men leent voor de aankoop van een sociale koopwoning, dan kan er wel tot 100% van de kostprijs ontleend worden. Een ontleenbedrag van 100% van de kostprijs geldt ook voor de sociale leningen met gewestwaarborg. Deze leningen zijn niet inkomensgebonden, maar er zijn wel voorwaarden met betrekking tot de maximale waarde van de woning. Als gevolg van de verschillende werkwijzen variëren ook de rentevoeten waaraan ontleend kan worden.

#### *Het bos*

Er bestaan dus grote verschillen inzake de voorwaarden voor sociale leningen, zodat ook een harmoniseringsoperatie aangewezen is en zal onderzocht worden. Aandachtspunten binnen deze operatie zijn de leningsvoorwaarden (waaronder de maximale verkoopwaarden), de manier waarop de rentevoet wordt bepaald en de financieringsstructuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds.

#### *Korte termijn*

Niet alleen een harmonisering van de gesubsidieerde sociale leningen dringt zich op, maar ook een uitbreiding ervan op korte termijn in functie van de maatschappelijke evoluties, met name het dalend aantal kinderen per gezin. Daarom wordt het begrip "groot gezin" verruimd tot gezinnen met minstens één kind ten laste. Een overzicht van de regelgeving die beïnvloed wordt door deze uitbreiding, werd reeds gemaakt. In een volgend stadium zal nagegaan worden welke impact deze uitbreiding heeft op het aantal leningsaanvragen bij het VWF, en bijgevolg op het investeringsprogramma van het VWF en de subsidiebehoefte. Er zal met het VWF worden overlegd hoe er kan worden overgegaan tot een efficiënte implementatie van deze stimulerende maatregel.

### 3.1.4 Kooprecht voor de sociale huurder

Bij arrest nr. 115/2004 van 30 juni 2004 heeft het Arbitragehof artikel 21 van het Vlaamse decreet van 20 december 2002 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2003 vernietigd. Dit artikel vormde de decretale grondslag van het recht van de sociale huurder om zijn sociale huurwoning te kopen. Voordien kon de sociale huurder zijn sociale huurwoning uitsluitend aankopen als deze minstens 15 jaar oud was en de sociale huisvestingsmaatschappij uitdrukkelijk haar akkoord gaf.

De motivatie van de vernietiging van het decreetsartikel is de miskening van het wettigheidsbeginsel bepaald in artikel 16 van de Grondwet. De decreetgever heeft de Vlaamse regering immers zonder voldoende nauwkeurige aanwijzingen gemachtigd om de voorwaarden te bepalen voor het verwerven van de door de zittende huurder gehuurde woning.

Rekening houdend met het arrest van het Arbitragehof, zal er een nieuwe decretale grondslag worden gelegd voor dit kooprecht van de sociale huurder. Tevens zal onderzocht worden in welke mate een aantal praktische problemen zowel in hoofde van de kandidaat-koper als van de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen opgeheven worden. Het aantal sociale huurwoningen mag echter niet worden vermindert. In dit verband zullen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen voldoende financiële middelen voor bouw, aankoop of renovatie ter beschikking worden gesteld.

### **3.1.5 Verzekering gewaarborgd wonen**

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%.

Ondanks deze verhoging van het inkomensplafond, komen een aantal personen, voornamelijk tweeverdieners, niet in aanmerking voor deze verzekering. Daarom zal voorgesteld worden om de inkomensvoorwaarde te schrappen en de verzekering op alle andere punten ongewijzigd te laten.

### **3.1.6 Voldoende beschikbare en betaalbare bouwkavels**

De grondprijzen zijn in Vlaanderen de voorbije jaren flink gestegen. Het bouwen van een eigen woning is daardoor heel wat duurder geworden. Hoewel de situatie niet op alle plaatsen dezelfde is, dreigen de woonbehoeften van individuele gezinnen op die manier zonder invulling te blijven.

Het ruimtelijk ordeningsbeleid vormt het kader waarbinnen bebouwbare percelen op de markt kunnen komen. In overleg met de bevoegde minister zal bekeken worden of en hoe een ruimer aanbod kan worden gecreëerd waar dit nodig is. Nochtans kan worden vastgesteld dat niet alle gronden bestemd voor woningbouw effectief ook op de markt komen. Eigenaars van bouwgronden zonder bouwintenties kunnen aangemoedigd worden om deze gronden te koop aan te bieden op een marktconforme manier, zodat ze beschikbaar worden voor personen die in die regio op zoek zijn naar een bouwgrond.

Deze stimulansen moeten van die aard zijn dat:

- een marktconforme opbrengst gegarandeerd is voor de verkoper;
- er betaalbare percelen kunnen verworven worden door de gezinnen;
- de speculatie met grote aantallen bouwpercelen in goedgekeurde verkavelingen wordt tegengegaan.

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun grondreserve in woonuitbreidingsgebied aansnijden. Er is een studie beschikbaar over welke gronden op korte termijn kunnen worden bebouwd. Ze houdt rekening met hun ligging, de watertoets,

de afstand tot een woonkern. De aansnijding van deze zones moet kunnen verlopen via een vereenvoudigde en versnelde procedure.

Alle gemeenten en private partners krijgen de kans, via vereenvoudigde procedures, woonuitbreidingsgebieden op hun grondgebied aan te snijden. Er zal ook een oplossing gezocht worden voor gemeenten waar vandaag geen woonzones noch woonuitbreidingsgebieden meer voorhanden zijn.

Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden gebeurt na een screening volgens de criteria en voorwaarden zoals bepaald in de omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002. Het gemeentebestuur zal daarbij aantonen op welke wijze er naar wordt gestreefd een gezonde mix te realiseren van normale kavels, sociale kavels (onder de marktprijs) en/of sociale huur en/of koopwoningen in functie van de omvang van het woonuitbreidingsgebied. Private en openbare initiatiefnemers worden in voorkomend geval gestimuleerd om de gewenste sociale mix gezamenlijk te realiseren. Daarbij zal de verkavelingsvergunning bijzondere aandacht hebben voor de maximale oppervlakte van de percelen. De Vlaamse regering zal tevens een indicatief percentage aan sociale kavels vaststellen. In die gemeenten waar een nader te bepalen minimale norm aan sociale woningen niet wordt gehaald zal dit percentage hoger zijn. Tevens zal in een mechanisme worden voorzien om inkomensvallen, als gevolg van al te rigide inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale kavel, weg te werken.

Daarbij moet het ook duidelijk zijn dat de invulling op een aantal locaties van een nood aan (deel-)projecten met een sociaal perspectief, d.w.z. gericht op gezinnen met een eerder bescheiden inkomen ook kan gebeuren via private initiatieven op een marktconforme manier.

Het begrip "groepswoningbouw" dat volgens de regelgeving over de ruimtelijke ordening geldt voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden zolang geen planingsinitiatief is afgerond, kan zowel private als sociale groepswoningbouw inhouden. Groepswoningbouw kan daarom geenszins uitsluitend worden gelijkgesteld met het begrip "sociale woningbouw", dat geldt voor gesubsidieerde projecten overeenkomstig de Vlaamse Wooncode. Ook private groepswoningbouwprojecten zijn bijgevolg mogelijk in woonuitbreidingsgebied.

### **3.2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren**

De sterke troef die Vlaanderen bezit en wenst te versterken, met name het eigen woningbezit, betekent niet dat de aandacht minder zal uitgaan naar de huurwoningenmarkt, wel integendeel, zeker wanneer het gaat over mensen die daar om financiële redenen op aangewezen zijn. Dit is reeds duidelijk zichtbaar in de begroting 2005, begroting waarbij de budgettaire gezondmaking van wezenlijk belang was en is. Tijdens de vorige legislatuur werden de inspanningen voor het bouwen van sociale huurwoningen stelselmatig en sterk verhoogd. In de begroting 2005 worden de kredieten op peil gehouden zodat het hoge bouwritme van het verleden kan worden aangehouden.

De private huurmarkt zal actief betrokken worden bij het sociale woonbeleid. De problematiek van de wachtlijsten in de sociale huisvesting is een vrij arbitrair gegeven dat over de specifieke woonbehoefte zeker onvoldoende zegt. Toch kan niet

ontkend worden dat de huidige inspanningen in de sociale huisvesting, bijna uitsluitend gericht op het bouwen van sociale woningen, onvoldoende perspectieven bieden om de nood op korte en middellange termijn te lenigen. Een versnelde aanpak van deze noden moet én door de sociale huisvestingssector én door de private sector gerealiseerd worden. Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zijn en blijven bondgenoten, hetgeen niet belet dat ook alternatieven met private verhuurders en bouwondernemers kunnen onderzocht en uitgewerkt worden. De begrotingsjaren 2005 en 2006 vormen een overgangperiode waar bijkomende beleidsruimte bijzonder klein is en nieuwe initiatieven binnen een heroriëntering van kredieten dienen ontwikkeld te worden. Van deze overgangperiode zal gebruik gemaakt worden om zowel in de sociale huisvestings- als in de private sector doeltreffende initiatieven en methoden te ontwikkelen. In de volgende hoofdstukken wordt hierop per sector teruggekomen.

### 3.2.1 Betaalbare woningen op de private huurmarkt

#### **De situatie op het terrein: onvoldoende prijs-kwaliteit verhouding in de slechtste private huurwoningen**

Tegenover de verdere stijging van het aandeel eigenaars, staat een daling van het aandeel huurders. In 2002 bedroeg dit aandeel 24%. Inkomen, en niet langer leeftijd, vormen de laatste decennia de belangrijkste determinant om tot eigen woningbezit over te gaan. Ook hebben hierbij duidelijk de lage rentevoeten van de hypothecaire leningen de laatste jaren een zekere rol vervuld. Dit maakt dat de huursector niet alleen in omvang is afgenomen, maar ook duidelijk huurders een zwakker socio-economisch profiel gekregen hebben. Het zwakkere inkomensprofiel zorgt, samen met een stijging van de huurprijzen, voor een toename van de betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt. Deze ontwikkelingen hebben er ook toe geleid dat het percentage huishoudens met een laag inkomen en een hoge woonquote is toegenomen, vooral op de private huurmarkt. Ook inzake woonkwaliteit en woonzekerheid scoort de private huursector beduidend slechter dan de sociale huursector en de eigendomssector.

Het tekort aan kwalitatieve én betaalbare woningen, zowel op de private huurmarkt als op de sociale huurmarkt, treft voornamelijk de zwakste bewonersgroepen. Eigendomsverwerving is voor hen financieel niet haalbaar en het aanbod aan sociale huurwoningen is nog ontoereikend. Hierdoor hebben financieel en sociaal zwakke groepen weinig keuze en zijn ze aangewezen op de private huurmarkt. De druk op de private huurmarkt dwingt de precaire en financieel zwakke bewonersgroepen naar het kwalitatief slechte gedeelte van de private huurmarkt, met relatief hoge prijzen in vergelijking met de aangeboden kwaliteit tot gevolg.

#### **Het beleid tot op vandaag: bescheiden ondersteuning van de private huurmarkt**

Sinds 1991 ondersteunt de Vlaamse overheid private huurders via een huursubsidiestelsel. Dit stelsel is beperkt, zowel naar doelgroep als naar doelstelling. Het richt zich op de laagste inkomensgroepen die via een verhuisbeweging hun woonsituatie kunnen verbeteren. De geldende inkomensgrenzen en huurprijzen zijn evenwel gedateerd, waardoor een grote groep woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden niet voor deze tegemoetkoming in aanmerking komt.

Naast deze subsidie gericht op de betaalbaarheid op de private huurmarkt, gaat sinds eind jaren negentig specifieke beleidsaandacht naar de verbetering van de



woningkwaliteit. In uitvoering van de Vlaamse wooncode zijn een aantal instrumenten en maatregelen ontwikkeld met het oog op de verbetering van de woningkwaliteit op de private huurwoningmarkt. Via de Wooninspectie worden eveneens gerichte acties ondernomen naar het slechtste woningmarktsegment en de praktijk van huisjesmelkerij.

De Vlaamse overheid ondersteunt sinds eind 1997 de werking van sociale verhuurkantoren. Zij huren woningen op de private huurmarkt om deze onder te verhuren aan een sociaal doelpubliek. Aldus realiseren zij een relatief beperkt bijkomend aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen voor de lage inkomensgroepen. In 2004 werden met een nieuw subsidiebesluit stimulansen voor een uitbreiding van het patrimonium in beheer van de sociale verhuurkantoren ingevoerd. Naast een basissubsidie wordt aan een sociaal verhuurkantoor een bijkomende subsidie verstrekt in verhouding tot het aantal beheerde woningen. Hierdoor kunnen de sociale verhuurkantoren in toenemende mate een rol spelen in de integratie van de private huurwoningen in het sociaal woonbeleid. In totaal beheren de sociale verhuurkantoren ruim 3.000 woongelegenheden.

Daarnaast kunnen huurders en kandidaat-huurders met hun vragen over alle aspecten van het huren van een woning terecht bij de erkende Vlaamse huurdersbonden. Momenteel zijn in Vlaanderen 7 huurdersbonden actief, die in ongeveer 30 gemeenten en steden informatie en -advies verstrekken over de rechten en plichten van huurders.

#### **Doelstelling: kwalitatief goede private huurwoningen voor een redelijke prijs**

Naast de inspanningen op de sociale huurmarkt is het noodzakelijk om de private huurmarkt actief te betrekken bij het sociale woonbeleid. Ook het aanbod wordt verhoogd via stimulerende maatregelen voor verhuurders.

Er is eveneens dringend behoefte aan een sterke uitbreiding van het aantal betaalbare en kwaliteitsvolle private huurwoningen dat aan sociale voorwaarden gehuurd kan worden. Enerzijds zullen initiatieven genomen worden om de betaalbaarheid van private huurwoningen te verbeteren, via onder meer een aangepast en uitgebreider huursubsidiestelsel, anderzijds zullen initiatieven genomen worden om de kwaliteit van de woningen te verbeteren. De sociale verhuurkantoren, maar ook de overige erkende sociale woonorganisaties en uiteraard de eigenaar-verhuurders spelen hierin een belangrijke rol.

#### **3.2.1.1 Huursubsidie**

De roep vanuit het werkveld om in Vlaanderen een verruimd stelsel van huursubsidies in te voeren, is zeer groot. De voornaamste reden hiervoor is dat er in Vlaanderen een grote groep personen ernstige problemen ondervindt met betaalbaar en kwaliteitsvol wonen op de private huurmarkt. Huursubsidies kunnen bovendien niet alleen op korte termijn de nood lenigen, ze kunnen eveneens een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstellingen van sociale vermenging en inbreidingsgerichtheid door het voorkomen van een concentratie van kwetsbare groepen in bepaalde wijken.

De problemen op de huurmarkt zijn niet algemeen, maar er bestaan diverse aanwijzingen dat aan de onderkant van de huurmarkt er woningen zijn van ondermaatse kwaliteit die verhuurd worden aan te hoge prijzen. Bovendien zijn het juist de zwakste sociaal-economische groepen die op dit marktsegment terecht komen. De pro-

blemen die er nu reeds zijn, en nog dreigen toe te nemen, zijn alleszins zodanig ernstig dat een doelgericht beleid zich opdringt.

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 geactualiseerd en 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.

Het bestaande huursubsidiestelsel wordt geheroriënteerd en verruimd. Dit zal gefaseerd verlopen volgens een groeipad dat vertrekt vanuit de actualisatie van het huidige stelsel, dat dateert van 1991. In tweede instantie wordt het stelsel verruimd naar nieuwe doelgroepen.

In een eerste fase wordt het huidige huursubsidiestelsel geactualiseerd en geënt op het luik kwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode. Het betreft een stelsel onder de vorm van een "verhuissubsidie". Het verlenen van een huursubsidie wordt in de Vlaamse Wooncode afhankelijk gesteld van het verlaten van een ongeschikte woning ten voordele van een geschikte woning. Het stelsel heeft een sociale doelstelling gericht op de verbetering van de individuele situatie van de meest behoeftigen op de private markt. Het stelsel beoogt eveneens de verbetering van de kwaliteit van het patrimonium.

In een tweede fase wordt het stelsel van huursubsidies uitgebreid naar bepaalde categorieën van zittende huurders. Huurders van private huurwoningen waarvoor de overheid een tegemoetkoming toekent, kunnen een huursubsidie ontvangen indien ze aan de voorwaarden voldoen. Het betreft huurwoningen beheerd door de sociale verhuurkantoren, huurwoningen waarvoor een renovatiepremie aan de verhuurder werd toegekend en verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor, private huurwoningen gerealiseerd in het kader van de op te richten woonbevak of eventuele andere alternatieve financieringen. Hierbij dient zeker ook de mogelijkheid aan bod te komen waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen private woningen in huur nemen en onderverhuren aan een sociaal doelpubliek.

De herziening van het huursubsidiestelsel is voorzien op basis van volgende principes:

- selectiviteit qua doelgroep;
- in principe automatische toekenning, voorzover dit operationeel mogelijk is;
- beperkt in de tijd (te moduleren voor gepensioneerden);
- optrekken van het inkomensplafond, waarbij "huisvestingsval" vermeden wordt, en van de maximumhuurprijs, eventueel regionaal te differentiëren;
- koppeling aan een redelijke huurprijs en aan kwaliteitsnormen;
- bewoners van ongeschikte woningen met ernstige gebreken en bewoners van onbewoonbare woningen, ontvangen een huursubsidie die hen toelaat een kwaliteitsvolle en betaalbare woning te huren op de private huurmarkt;

- moet ten goede komen aan de huurder.

### **3.2.1.2 Huurwaarborgfonds**

De betaalbaarheid van het wonen op de private huurmarkt staat sterk onder druk, vooral voor kwetsbare groepen. Het aantal huishoudens dat zich in een preciaire 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 oprichting van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds zou het probleem van een heel aantal mensen om een huurwoning te vinden kunnen oplossen, en tegelijkertijd de lasten van de O.C.M.W.'s in verband met de huurwaarborgen kunnen verlichten.

In een eerste fase zal het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid een wetenschappelijk onderzoek uitvoeren naar de instelling van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds : belang, doelstelling, evaluatie van gelijkaardige binnen- en buitenlandse initiatieven, voorwaarden, modaliteiten, kostprijs, effecten voor huurders en verhuurders en betrokken actoren.

In een tweede fase kan effectief werk gemaakt worden van de oprichting van een huurwaarborgfonds.

### **3.2.1.3 Woonbevak en andere alternatieve financieringsvormen**

Ook het aanbod van kwalitatieve én betaalbare huurwoningen op de private markt is krap. Er zal onderzocht worden hoe dit aanbod kan verhogen, op korte en lange termijn door de inschakeling van het private initiatief.

In de vorige legislatuur werd op basis van de studie Ernst & Young een PPS piloot-project in de sociale huisvesting opgestart. De resultaten van de gevoerde onderhandelingsprocedure moeten leiden tot een grondig inzicht naar mogelijkheden en verdere toepassingen wat PPS en alternatieve financieringen betreft.

Binnen de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij worden zogenaamde CBO-projecten gerealiseerd (projecten in het kader van "Constructieve Benadering van Overheidsopdrachten"). De reeds opgedane ervaringen in dit kader moeten toelaten deze procedure te optimaliseren teneinde CBO-projecten structureel verder te zetten.

Er zal een woonbevak worden opgericht. Hierbij kan privé-kapitaal aangetrokken worden voor de bouw of aankoop van private huurwoningen. Aandelen aan toonder kunnen uitgegeven worden. Er kan een recht van voorrang gekoppeld worden aan het aandeelhouderschap van de vastgoedbevak voor de aankoop of leasing van een percentage private woningen.

### **3.2.1.4 Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden**

Een bijkomend aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen op de private huurmarkt voor de lagere inkomensgroepen wordt gerealiseerd door de sociale verhuurkantoren (SVK's). Begin 2004 werd een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de SVK's goedgekeurd (BVR 6 februari 2004). Dit besluit voorziet onder meer extra mogelijkheden voor de verdere professionele uitbouw van de werking en de uitbreiding van het beheerde patrimonium van private huurwoningen. Een aantal belangrijke aandachtspunten zijn onder meer de aangepaste huurderbegeleiding, de verbetering van de kwaliteit en de betaalbaarheid van de huurwoningen, de sa-

menwerking op lokaal niveau tussen de diverse betrokken actoren en op regionaal niveau tussen verschillende SVK's.

Er zullen een aantal stimulerende maatregelen uitgewerkt worden 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. Enerzijds zal het huursubsidiestelsel worden geheroënt. Anderzijds zullen de nodige financiële mogelijkheden voor SVK's worden voorzien om ingehuurde woningen te renoveren. Ook wordt een renovatiepremie gecreëerd voor de private verhuurder die de woning voor een voldoende lange termijn verhuurt aan een SVK.

Bij het uitwerken van alternatieve financieringsvormen zal specifieke aandacht besteed worden aan de mogelijkheid tot verhuur van nieuwbouwwoningen aan SVK's

### **3.2.1.5 Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur**

Aangezien het aanbod sociale huurwoningen beperkt is, komen veel gezinnen en alleenstaanden met lagere inkomens noodgedwongen terecht op de private huurwoningmarkt. Het is van groot belang dat alle huurders en kandidaat-huurders, met bijzondere aandacht voor de maatschappelijk kwetsbare gezinnen en alleenstaanden, goed geïnformeerd zijn over hun rechten en plichten als huurder van een woning. Er is behoefte aan correcte, duidelijke en volledige informatie over en ondersteuning bij het effectueren van hun rechten. Hiertoe worden door de Vlaamse overheid momenteel 7 huurdersbonden erkend en gesubsidieerd, die advies verstrekken in ongeveer 30 gemeenten en steden. Dit aanbod is echter onvoldoende om in alle regio's in Vlaanderen een toegankelijke en laagdrempelige dienstverlening te kunnen voorzien, waardoor in het bijzonder kansarme huurders en kandidaat-huurders met hun vragen rond de complexe huurwetgeving in de kou blijven staan.

De huidige regelgeving bevat geen bijkomende mogelijkheden tot verdere uitbouw van de werking van de huurdersbonden. De administratie zal daarom in overleg met de sector een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de huurdersbonden uitwerken, met het oog op de uitbreiding van de dienstverlening van de bestaande huurdersbonden en een betere spreiding van de advieslocaties door middel van het uitbouwen en erkennen van bijkomende regionale adviespunten. Hierdoor zal de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van de dienstverlening voor de doelgroep - in het bijzonder de maatschappelijk kwetsbare huurders en kandidaat-huurders - worden verbeterd.

Om de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren - de zogenaamde huurdiensten - te informeren, begeleiden en ondersteunen is een erkende samenwerkings- en overlegstructuur operationeel. In het bijzonder staat het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) in voor de informatiedoorstroming en -uitwisseling, vormingsinitiatieven, overlegmomenten, ..., met het oog op een kwaliteitsvolle dienstverlening van de huurdiensten. Evenwel is de sector van de huurdiensten de afgelopen jaren kwantitatief sterk gegroeid en is ook de inhoudelijke werking geëvolueerd. Een voldoende en gericht begeleidings- en ondersteuningsaanbod (informatie, advies, overleg, vorming, belangenvertegenwoordiging, ...) is nochtans noodzakelijk met het oog op het garanderen van een kwalitatieve en aangepaste dienstverlening door de huurdiensten. Binnen de budgettaire mogelijkheden zal onderzocht worden in hoeverre de werkingmogelijkheden van de samenwerkings- en overlegstructuur kunnen uitgebreid worden, met het oog op een aangepaste structurele ondersteuning en omkadering van de huurdiensten.

Indien prioriteiten zich opdringen, zal de aandacht eerder uitgaan naar de dienstverlening in rechte lijn tot zowel de individuele huurder als de collectieve bewonersgroepen.

### 3.2.2 Sociale huisvesting

#### **De situatie op het terrein: tevreden bewoners in een relatief kleine sociale huursector**

Onderzoek heeft aangetoond dat de sociale huursector in grote mate garant staat voor een 'behoorlijke huisvesting': relatief nieuwe, goed uitgeruste woningen van redelijke kwaliteit tegen relatief lage prijzen en met een grote woonzekerheid. De bewoners hebben een selectief, maar geen homogeen zwak socio-economisch profiel. Slechts een relatief kleine minderheid lijkt manifest ontevreden met de huisvestings-situatie. Ondanks de gereguleerde huurprijzen, blijft ook binnen de sociale huursector een vrij omvangrijke groep (27%) kampen met betaalbaarheidsproblemen.

Het aandeel sociale huurwoningen bedraagt in Vlaanderen 5,2% van het totale woningpatrimonium of 18,8% van de huurwoningen.

#### **Het huidig beleid: toegenomen budgettaire inspanning en complexe regelgeving**

Het bestaande investeringsvolume van de VHM in de huursector werd ieder jaar stelselmatig verhoogd. Terwijl het in de periode 1991-1999 goed was voor gemiddeld 56 miljoen euro per jaar werd het in de periode 2000-2003 opgetrokken tot gemiddeld 197 miljoen euro per jaar en in 2004 verder tot 227 miljoen euro. Dit heeft aanleiding gegeven tot een realisatie van 2.500 bijkomende sociale huurwoningen op jaarbasis, en dit naast omvangrijke initiatieven van renovatie van bestaand sociaal huurpatrimonium.

Deze inspanningen werden geleverd via verschillende historisch gegroeide financieringskanalen. Hierdoor is een behoorlijk complexe situatie ontstaan voor de betrokken instanties, vooral voor de initiatiefnemers. De dossiervorming en –afhandeling bleek in toenemende mate een pijnpunt voor de huisvestingsmaatschappijen en de andere initiatiefnemers. De afstemming tussen de verschillende programma's blijkt bovendien een moeizame onderneming, waarbij verschillende criteria en procedures gelden, zodat onvoldoende sprake is van een globale aansturing.

De verhuring van de sociale woningen dient volgens strikte regels te gebeuren. De gemeenten en O.C.M.W.'s dienen daarbij terug te vallen op een besluit van 1994, terwijl voor de huisvestingsmaatschappijen in 2000 een eigen sociaal huurbesluit van kracht werd. Naast het gebrek aan eenvormigheid blijkt dat de initiatiefnemers in toenemende mate vragende partij zijn om voor een toewijzingsbeleid dat aangepast is aan de lokale situatie.

De problemen van stedelijke huisvestingsmaatschappijen nemen toe. Om deze huisvestingsmaatschappijen enigszins te compenseren voor de lage huurinkomsten werd een start genomen met een specifieke ondersteuning voor maatschappijen gekenmerkt door het laagste inkomensprofiel bij haar huurders, en door de wil om uit de problemen te raken via een aangepast management. Deze voorlopig oplossing vraagt echter om een structurele aanpak, zowel voor een grotere rechtszekerheid als voor een verruiming van de solidariteit in de sector. Het ontbreekt daarbij

vooral nog aan een duidelijk zicht op de financiële planning van de huisvestingsmaatschappijen.

### **Doelstelling: resultaten voor Vlaanderen worden lokaal uitgevoerd**

Het Vlaams sociaal woonbeleid dient vooral de sector aan te sturen zodat het aanbod afgestemd is op de behoeften en op de prioriteiten. Dit houdt in dat vooral moet nagekeken worden of de behaalde resultaten in overeenstemming zijn met de goedgekeurde programma's. De opvolging van procedures en van technische uitvoering zijn belangrijk, maar ondergeschikt. De concrete invulling kan op lokaal niveau met meer trefzekerheid gebeuren. Dit veronderstelt een sterke betrokkenheid van de lokale besturen in ruim overleg met de initiatiefnemers. Er moet bijgevolg stapsgewijs gewerkt worden aan financiering via een enveloppe, gekoppeld aan overeengekomen resultaten over het te realiseren aanbod, ook wat het aandeel van verschillende doelgroepen betreft.

De leefbaarheid van de sociale huursector hangt samen met een gezonde sociale mix in kleinschalige projecten, waar de bewoners betrokken worden bij het beheer van de woningen.

De sector heeft echter ook behoefte aan financieel leefbare huisvestingsmaatschappijen, met zicht op een evenwichtige uitbating van het aanbod. Voor de financiering ervan zal de Vlaamse overheid bijzondere inspanningen doen, zodat het verhoogde tempo van de laatste jaren kan aangehouden worden. Daarnaast zal ook beroep gedaan worden op private financiering in formules van publiek-private samenwerking (PPS), in bijzonder voor projecten van stadsrenovatie.

#### **3.2.2.1 Eenvoudige procedures en meer verantwoordelijkheid voor de huisvestingsmaatschappijen**

De procedures nodig voor de subsidiëring van alle verrichtingen die nodig zijn om een sociaal woonproject te realiseren zullen vereenvoudigd worden. De bedoeling is om te komen tot een éénvormig basisfinancieringsstelsel, dat uitgaat van een resultaatverbintenis tussen het Vlaams gewest en de initiatiefnemers, rekening houdend met de opties van het lokaal woonbeleid. Deze basisfinanciering zal de vorm aannemen van een enveloppe, die rekening houdt met de plaatselijke omstandigheden, maar ook met bijzondere kosten die voortvloeien uit bijkomende inspanningen die geleverd worden. Er wordt daarbij gedacht aan ondermeer sociale leefbaarheid, duurzaam en energiezuinig bouwen, de stads- en dorpsvernieuwing, kleinschaligheid, krotopruiming, vermenging van zowel huur met koopwoningen, als van sociale met private woningen of kavels. Een samenwerking met de privé is hier aangewezen. Niet alleen kan de privé de markt vraag op dit vlak terdege inschatten, maar ook wordt hierdoor een sociale mix gerealiseerd.

Waar bijkomende infrastructuur nodig is, zal worden bekeken hoe de timing van de werken beter op elkaar kan worden afgestemd.

Deze vereenvoudiging zal geënt worden op de Vlaamse wooncode.

De huisvestingsmaatschappijen zullen meer eigen verantwoordelijkheid krijgen bij het uitvoeren van hun opdracht. De verbintenissen omtrent de te behalen resultaten zullen in een beheersovereenkomst worden vastgelegd, waaraan een enveloppefinanciering wordt gekoppeld.

De te behalen resultaten zullen voor wat de huisvestingsmaatschappijen betreft worden omschreven in termen van:

- Het te realiseren en te beheren aanbod in relatie tot de lokale behoeften, ook inzake het aandeel van bijzondere doelgroepen en in functie van een evenwichtige sociale mix;
- De leefbaarheid van de wijken, met bijzondere aandacht voor de participatie van de bewoners in het wijkbeheer;
- De interne organisatie
- De termijnplanning, o.m. wat de financiën aangaat;
- De aanpak van sociale fraude, overlast, huurschade en huurachterstal

en voor wat de inbreng van de Vlaamse overheid betreft:

- De nodige middelen om het te realiseren aanbod mee te financieren;
- Het nodige instrumentarium en ondersteuning om de sociale leefbaarheid te behouden of te verbeteren, ondermeer wat het toewijzingsbeleid betreft;
- Maximale afstemming met het vergunningenbeleid en de uitvoering van infrastructuurwerken.

De resultaten van deze beheersovereenkomst zullen jaarlijks in samenspraak opgevolgd worden en waar nodig kan ze worden bijgestuurd. Een eindevaluatie zal worden opgemaakt.

### **3.2.2.2 Sterke huisvestingsmaatschappijen**

De financiële leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt ondermeer bepaald door het inkomensprofiel van de bewoners van sociale huurwoningen. De huurprijs die de sociale huurder wordt aangerekend, is gekoppeld aan het inkomen. Wie meer verdient, betaalt iets meer, wie minder verdient betaalt minder huur.

Sommige sociale woonprojecten zijn structureel verlieslatend doordat een groot aandeel van hun huurders over een laag inkomen beschikken. Deze situatie blijkt vooral voor te komen in de steden, waar het gemiddeld gezinsinkomen van de huurders lager uitvalt.

Om hieraan tegemoet te komen werd in 2003 en 2004 een voorlopige subsidie toegekend aan huisvestingsmaatschappijen met de laagste inkomenscoëfficiënt, aangevuld met enkele criteria die een modern management aanmoedigen.

Een meer structurele aanpak van deze problematiek dringt zich op, zoals overigens voorzien in de Vlaamse Wooncode. Dit veronderstelt een duidelijk zicht op de actuele financiële situatie en de financiële planning van de huisvestingsmaatschappijen. Het veronderstelt eveneens een rekenmodel voor de financiering van (nieuwe) sociale woonprojecten. In afwachting van meer inzicht in de financiële planning van huisvestingsmaatschappijen zal de ondersteuning die in 2003 en 2004 werd gegeven aan de meest noodlijdende maatschappijen worden verder gezet, mits de criteria verder worden verfijnd.

Een verdere professionalisering van de sector waarbij een dynamiek van samenwerkingsverbanden en fusieoperaties ontstaat, zal waar nodig, eveneens een belangrijke bijdrage dienen te leveren in de aanzet tot en uitbouw van sterke huisvestingsmaatschappijen. Deze huisvestingsmaatschappijen moeten echte woonmaatschappijen worden, waarbij zowel het werkingsgebied als de opsplitsing van huur- en koopmaatschappijen doorbroken wordt. Overleg met de sector moeten een realistische en haalbare doeltreffendheid verzekeren.

### 3.2.2.3 Meer draagkracht voor de sociale huursector

Vandaag stellen we vast dat steden en gemeenten te weinig impact hebben op het lokale woonbeleid dat door de sociale woonorganisaties wordt gevoerd, in die mate dat op lokaal niveau het draagvlak onvoldoende aanwezig is om dit woonbeleid te ondersteunen. Een essentieel element vormt hierbij het toewijzingsbeleid.

Het sociaal huurbesluit regelt de voorwaarden waaraan de huurders moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale woning, en op welke wijze de woningen worden toegewezen. De problemen inzake zowel de sociale leefbaarheid in de wijken als inzake de financiële leefbaarheid van de projecten vragen om een aanpassing van deze regels.

In eerste instantie is het noodzakelijk om te komen tot een gemeenschappelijk kader voor alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest, zowel die van de huisvestingsmaatschappijen, als voor die van de andere initiatiefnemers.

Vervolgens moet dit kader rekening houden met de lokale situatie: er moet voldoende ruimte zijn opdat de initiatiefnemer tot een eigen toewijzingsbeleid kan komen in overleg met en na goedkeuring van de stad of de gemeente. Dit mag uiteraard geen aanleiding geven tot willekeurige toewijzing van woningen, maar de mogelijkheid moet bestaan om op het niveau van de woonwijk te zorgen voor een gezonde mix van inkomensgroepen, leeftijden en leefstijlen. Immers, door het voeren van een woonbeleid dat gericht is op het realiseren van een evenwichtige sociale mix, zowel binnen de sociale huisvesting als binnen de gehele samenleving, bieden we een antwoord op de lokale leefbaarheidsproblematiek en komen we tot een meer leefbaar samenleven in diversiteit. Daarnaast moet dit toewijzingskader meer rekening houden met de veranderende gezinsrealiteit, bijvoorbeeld co-ouderschap.

Zoals het regeerakkoord stelt, dient het systeem van inkomensgrenzen voor sociale huisvesting herbekeken te worden. Een verhoging van deze grenzen zou ook de lagere middenklasse kunnen toelaten tot de sociale woningmarkt. Het doel hierbij bestaat erin niet alleen de leefbaarheid van sociale woningcomplexen te bevorderen, maar ook de financiële situatie van sociale huisvestingsmaatschappijen te verbeteren.

Belangrijke aandachtspunten bij dit op te maken nieuwe sociaal huurbesluit zullen verder uitgaan naar het aanpakken van de sociale fraude en specifiek domiciliefraude, overlast, huurschade en huurachterstal.

### 3.2.2.4 Participatie van de bewoners

We stimuleren de betrokkenheid van bewoners in sociale huurprojecten, door de opname van deze verplichting in de beheersovereenkomsten van het Vlaamse Gewest met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Hierbij zal eveneens de nodige aandacht moeten gaan naar de betrokkenheid van kinderen en jongeren, zodat ook hun wensen en behoeften aan bod kunnen komen. Om deze bewonersbetrokkenheid op een doelmatige wijze uit te bouwen zal in een voldoende ondersteuning voorzien worden. De realisatie van effectieve participatie van de bewoners zal de leefbaarheid van en het samenleven in de sociale woonwijken ten goede komen.

### 3.2.2.5 Gemengde overeenkomsten

De vraag vanuit het werkveld om tot realisatie van gemengde projecten over te gaan, neemt aanzienlijk toe. Sociale woonorganisaties en derden, zoals de gemeente, het OCMW, een privé-investeerder wensen samen te werken voor specifieke en



telkens andere projecten. Een privé-investeerder doet afstand van zijn grond en krijgt in ruil een aantal garages in het te realiseren project. Winkelruimtes gekoppeld aan sociale en andere appartementen worden beoogd. Verkavelingen willen een mix realiseren van woningen zowel bestemd voor huur en koop als met sociale en residentiële doeleinden.

Dergelijke tendensen, vooral in de kernen van steden en gemeenten, vertegenwoordigen een wezenlijke bijdrage met het oog op een betere en snellere realisatie van de doelstellingen van deze Vlaamse regering. Het realiseren van deze projecten vergt heel wat creativiteit en geduld van de initiatiefnemers om tot het beoogde resultaat te komen. De meeste problemen zijn te herleiden tot:

- onaangepaste wetgeving aan de specifieke situatie,
- onduidelijkheden in de bestaande regelgeving en verschillen in interpretatie
- programmering en subsidiering

Een evaluatie van de bestaande wetgeving dringt zich op, met het oog op een betere en snellere realisatie.

Specifiek hebben de grootstedelijke gebieden nood aan vernieuwing van hun woningpatrimonium, aan een betere sociale mix van bevolkingsgroepen, aan een injectie van sociale koopwoningen. De beperktheid van de ruimte, het drukke verkeer, de historische waarde van veel panden, de kosten voor de afbraak, de renovatie of de nieuwbouw maken bovendien dat de projecten in deze grootstedelijke gebieden boven de prijs van vergelijkbare panden in andere regio's uitstijgen. Ook een evaluatie van financiering en/of subsidiering van deze projecten zal moeten leiden tot soepele en doeltreffende formules.

### **3.3 Woonkwaliteit**

#### **3.3.1 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. Dit aandeel wordt bevestigd door de laatste socio-economische enquête (2001) waarin 11% van de huishoudens (ca. 265.000) grote herstellingswerken noodzakelijk acht, rekening houdend met de staat van elektrische installaties, de binnen- en buitenmuren, ramen, dakgoten en het dak.

Uit het onderzoek van '94-'95 bleek de bouwtechnische woningkwaliteit in nauw verband te staan met de ouderdom van de woning. Bovendien bleken de huurwoningen doorgaans van slechtere kwaliteit dan de eigendomswoningen. Van de huurders bewoonde ongeveer 18% een woning van slechte kwaliteit, tegenover 12,4% van de eigenaars. Aangezien er meer eigendomswoningen zijn, komt dit in absolute aantallen neer op 117.000 huurwoningen en 188.000 eigendomswoningen van slechte kwaliteit.

Op basis van survey-onderzoek uit 1997 (Van Dam & Geurts, 2000) komen we tot vergelijkbare conclusies inzake de bouwtechnische woonkwaliteit. Gemeten als de vaststelling van gebreken door enquêteurs (buitenzijde) en respondenten (binnen-

zijde), blijkt globaal 56% van de huishoudens een woning zonder vastgesteld gebreken te bewonen en 75% hooguit één gebrek aan de woning te hebben. Wel is er een duidelijk verschil tussen eigenaars en huurders: 80% van de eigenaars bewoont een woning met maximaal 1 gebrek, tegenover 63% van de huurders. Vooral bij de private huurders is er een belangrijke oververtegenwoordiging van woningen met meerdere gebreken: 29% beschikt over een woning met drie of meer gebreken, tegenover 19% bij de sociale huurders.

Teneinde nog gerichtere maatregelen te kunnen treffen en een actueler beeld op de situatie te hebben, is de noodzaak aan actuele gegevens omtrent de woningkwaliteit noodzakelijk. Vandaar dat ook een gericht onderzoek zal worden opgestart teneinde een beter zicht te krijgen op de situatie en de gegevens omtrent de woningkwaliteit in Vlaanderen te actualiseren.

### **Het huidig beleid: het woonkwaliteitsbeleid raakt op kruissnelheid**

In 1997 werd met de Vlaamse Wooncode een aantal nieuwe instrumenten inzake woonkwaliteitsbewaking ingevoerd. Het betreft de minimumkwaliteitsnormen, de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van woningen, de sancties, het conformiteitsattest, het voorkeurecht en het sociaal beheersrecht. Eind 1998 werd het luik woonkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode operationeel.

Voorheen werd reeds in 1996 de heffing op leegstand en verkrotting van het Vlaamse Gewest ingevoerd. In 1997 werden door het Kamerdecreet specifieke kwaliteitsnormen voor kamers vastgelegd.

Zes jaar na de inwerkingtreding van woonkwaliteitsbewaking, blijkt dat alle instrumenten ook effectief worden gehanteerd. Vooral de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van woningen en het strafrechtelijke optreden door de Vlaamse Wooninspectie, kenden een ruime toepassing. De andere instrumenten, het conformiteitsattest, het voorkeurecht en het sociaal beheersrecht worden toegepast, maar zitten nog in een ontwikkelingsfase. Van deze instrumenten wordt verwacht dat ze in de komende jaren de kinderschoenen ontgroeien en op het terrein ruimer ingang vinden.

In de periode 1996 - juni 2004 werden in totaal 7.473 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Inmiddels werden 52% woningen van de inventaris geschrapt. Het aantal nieuwe inventarisaties per jaar schommelt rond de 1200.

Niettegenstaande de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring effectief bleek, stelde het Vlaamse Gewest toch vast dat er nog een aantal flagrante wanpraktijken bleven bestaan, die een strafrechtelijke aanpak met strengere straffen vereisten. Sommige eigenaars blijven immers hardnekkig verhuren, ongeacht de onbewoonbaarverklaring die de burgemeesters hebben uitgesproken. De financiële druk van de heffing was in deze gevallen te laag om de eigenaars ervan te weerhouden de woningen te blijven verhuren. Ook ontstonden in de laatste jaren vooral in de grootsteden circuits waarbij verkrotte huizen geëxploiteerd worden voor de verhuur aan vreemdelingen in een precarie administratieve toestand en aan kansarme Belgen. Teneinde dit hardnekkig verhuur na onbewoonbaarverklaring kordater te kunnen sanctioneren, werd met de aanpassing van het leegstandsdecreet ook de maximale hoogte van de boetes zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode verhoogd met een factor 25.

Om deze wanpraktijken strafrechtelijk aan te pakken werd in november 2001, mede op verzoek van de steden, de Vlaamse Wooninspectie opgericht. Tijdens de twee

eerste werkjaren (2001-2003) heeft de Wooninspectie in totaal 188 panden met 550 wooneenheden geverbaliseerd, waarvan 56 % kamers.

De heffing op leegstand en verkrotting van het Vlaamse Gewest is gericht op het tegengaan van verkrotting van woningen, de verloedering van buurten en steden en op het voorkomen van ongeschikte en onbewoonbare woningen op de huurmarkt. De inventaris "leegstand en verkrotting" bestaat uit 3 lijsten met probleempanden: leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. In juni 2004 stonden in totaal 18.501 panden op de inventaris: 14.447 op de lijst leegstand, 3.025 op de lijst verwaarlozing en 3.583 op de lijst ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

Het heffingsdecreet op leegstand en verkrotting van 22 december 1995 is begin 2004 grondig gewijzigd, in het bijzonder met betrekking tot de procedure en de vaststellingsgrond van de leegstand. De basis voor deze grondige wijziging was het enorm aantal bezwaarschriften en betwistingen van getroffen burgers. De huidige geobjectiveerde vaststelling van de leegstand en de gewijzigde procedure dienen garant te staan voor een geringer aantal betwistingen. De visueel vaststelbare kenmerken van leegstand worden met samen met verklarende documenten, zoals de afsluiting van de nutsvoorzieningen, gebundeld in een administratief dossier. Op deze manier worden de vaststellingen extra onderbouwd. De beleidsoptie hierbij is leegstand op een meer gefundeerde wijze te detecteren.

### **Doelstelling: gerichte aanpak van de ergste uitwassen**

Niettegenstaande er sinds de inwerkingtreding van het luik woonkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode ernstige inspanningen werden geleverd om het slechtste segment van de private huurmarkt te saneren, blijft de problematiek ernstig. Om het ondersegment van de private huurmarkt beter te beheersen, worden de huidige inspanningen opgevoerd en zal in de toekomst huisjesmelkerij nog kordater aangepakt worden. Dit veronderstelt de verdere uitbouw van de Vlaamse Wooninspectie en een versterking van het instrumentarium.

Gemeenten die zelf in de plaats van het Vlaamse Gewest de heffing op leegstand en verkrotting overnemen, ontvangen hiervoor een bonus vanuit het Vlaamse Gewest. De opbrengst van de heffing moet wel besteed worden aan een gemeentelijk woonbeleid. We moeten ernaar streven dat iedere gemeente in het kader van zijn lokaal woonbeleid een eigen leegstandsheffing invoert en de leegstandsheffing volledig kan worden losgekoppeld van het Vlaams gewest. In het kader van behoorlijk bestuur is een dubbele heffing op één en dezelfde realiteit dan ook moeilijk houdbaar.

#### **3.3.1.1 Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij**

##### Slagkrachtiger inspectiedienst: Huisjesmelkerij kordaat blijven aanpakken.

De Vlaamse Wooninspectie treedt strafrechtelijk op tegen het verhuuren van onbewoonbare woningen. Meer dan driekwart van de woningen die door de Vlaamse Wooninspectie werden onderzocht, waren volledig onbewoonbaar en vertoonden meerdere ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. Deze flagrante gevallen van huisjesmelkerij worden op versterkte wijze aangepakt. De Wooninspectie zal slagkrachtiger uitgebouwd worden en het personeelsbestand substantieel verhoogd. Door deze verhoogde controlecapaciteit moet de Wooninspectie effectiever en efficiënter kunnen ingaan op de vragen van de steden, de politie en de gerechtelijke autoriteiten.

Mede doordat huisjesmelkerij een complexe problematiek is - vaak verbonden met een aantal problemen die tot de bevoegdheid behoren van de federale overheid - wordt de strijd tegen huisjesmelkerij op een structurele wijze en in samenspraak met de politionele, stedelijke diensten en de parketten georganiseerd. Een gezamenlijke aanpak is des te meer aangewezen van zodra huisjesmelkerij door de federale overheid als apart misdrijf in het strafwetboek zal worden opgenomen (zie ook de federale beslissing inzake voorontwerp van wet tot wijziging diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel).

### Versterkt instrumentarium

Het beschikbare instrumentarium van de Wooninspectie is uiterst beperkt. Decretaal is enkel het wanbedrijf en de strafmaat omschreven. Het beschikbare instrumentarium wordt verbeterd en uitgebreid.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet voorzien in minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, waaraan elke woning moet voldoen. Het instrument om de toestand van de woning of kamer te toetsen aan deze normen, wordt gevormd door het technisch verslag, waarin een 40-tal criteria werden opgenomen. Hierdoor kan bepaald worden of een woning als ongeschikt of onbewoonbaar moet gekwalificeerd worden.

Inmiddels werd het technisch verslag gedurende 6 jaar intensief gehanteerd. Uit de toepassing in de praktijk is gebleken dat er nog een aantal lacunes bestaan in de beoordeling van de kwaliteit van de woning. In de actuele gewestelijke beoordeling van de kwaliteit van de woning worden een aantal criteria die bepalend zijn voor de woonkwaliteit onvoldoende in rekening gebracht. Diverse instanties die werkzaam zijn op het terrein van woonkwaliteitsbewaking wijzen erop dat het technisch verslag als instrument moet worden aangepast en de minimale normen moeten worden opgetrokken. Een meer genuanceerde technische benadering en verslaggeving, ook inzake de niet-naleving van de vereisten m.b.t. de brandveiligheid, dringen zich op. Het technisch verslag als grond ter beoordeling en de methodiek van puntentoekening wordt behouden, maar een aantal rubrieken worden verfijnd of nauwer aangesloten op de decretale vereisten. Zo dienen de gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen en de gemeenschappelijke keukeninrichting eveneens te worden beoordeeld. In geval zich risico's stellen voor de bewoners moeten deze worden geacteerd, wat in de huidige technische benadering niet het geval is.

Vanuit de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid is niet enkel het verbaliseren van het misdrijf van belang, maar moet evenzeer de woning hersteld kunnen worden en na verbetering terug op de woonmarkt worden gebracht. Daarom is het ook aangewezen en dient het onderzocht te worden om de mogelijkheid te voorzien van een gerechtelijk afdwingbaar herstel. Een herstelling kan bijvoorbeeld worden opgelegd indien de woning meerdere zware gebreken vertoont of de verhuurder meerdere slechte woningen in zijn bezit heeft. Met het oog op een te verbeteren woonkwaliteit is herstel onontbeerlijk. Een gerechtelijk afdwingbaar herstel fungeert in het strafrechtelijk optreden als een sluitstuk en garandeert een verbeterde woonkwaliteit. Maar ook in de administratieve procedure kan het verlenen van een herstelperiode als bijkomende maatregel worden gehanteerd. De burgemeester voorziet in het besluit een periode van herstel waarbij de veiligheidsrisico's moeten worden hersteld op uiterst korte termijn. De andere gebreken dienen te worden hersteld binnen de respijtperiode van een jaar. In geval de veiligheidsrisico's niet worden hersteld op korte termijn, zou de burgemeester dit moeten kunnen laten uitvoeren op kosten van de verhuurder.

Tevens moet de strafmaat meer worden gedifferentieerd naargelang de aard van het misdrijf en de hoedanigheid van de verhuurder (vennootschappen en verhuurders van meerdere slechte woningen).

Met deze maatregelen wordt een congruent beleid tussen de federale en de gewestelijke overheid nagestreefd. Immers, in de federale aanpak van de misbruiken inzake verhuur van een onroerend goed aan kwetsbare personen met het oog op een abnormaal profijt, zijn telkens gelijkaardige maatregelen vooropgesteld en uitgewerkt. Een op elkaar afgestemd juridisch kader is een noodzakelijk voorwaarde voor gerichte en coherente aanpak.

### Een actieve aanpak

Om huisjesmelkerij een halt toe te roepen is een meer actieve opsporing en een meer systematische aanmelding aangewezen. Een meer stelselmatige controle in het ondersegment van de huurmarkt moet worden uitgebouwd, ook in de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid. In het bijzonder in de steden wordt een toename van het klein wonen vastgesteld. Hierbij worden woningen die vroeger bedoeld waren voor één gezin opgedeeld in meerdere kamers bestemd voor permanent wonen. Vaak getuigen deze woontoestanden van een ontstellend gebrek aan woonkwaliteit. Op vraag van de gemeente kan in samenwerking met een aantal betrokken actoren, een gerichte screening worden op touw gezet. Hierbij worden de risicopanden aan een controle onderworpen, eventueel na het afbaken van sectoren zoals risicobuurtten in de negentiende-eeuwse gordel. Een meer actieve aanpak steunt op uitgebouwde samenwerkingsverbanden, waarbij gewestelijke en gemeentelijke diensten een gezamenlijke aanpak afspreken. In deze specifieke gebieden zal hierdoor een gericht beleid van een kwaliteitsverbetering van het patrimonium worden gevoerd en kan renovatie worden ondersteund vanuit de huisvestingsactoren onder meer via de toepassing van de bijzondere instrumenten. Tevens kan in een latere fase het renovatiebeleid rekening houden met deze territoriaal afgebakende sectoren. Het geheel dient te steunen op een uit te werken kader omtrent het klein wonen, waarbij actieve screening van specifieke risicobuurtten gekoppeld kan worden aan een gericht renovatiebeleid. Op deze manier wordt ook uitvoering gegeven aan de territoriale principes van de Vlaamse wooncode.

### Begeleidende maatregelen voor de bewoners

De sanering van het slechtste segment op de private huurmarkt dient te worden geflankeerd door begeleidende maatregelen voor de bewoners. Een beleid gericht op de verbetering van de woonsituatie van de bewoners van onbewoonbare panden moet nog grotendeels ontwikkeld worden.

Het ontbreken van adequate instrumenten voor de herhuisvesting van de bewoners is momenteel één van de grootste knelpunten in woonkwaliteitsbewaking. Actueel is het zeer moeilijk om bewoners van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen binnen een redelijke termijn kwalitatief te herhuisvesten. Begeleidende maatregelen dienen een oplossing te bieden voor de huisvestingssituatie van de betrokken bewoners door een goed alternatief aan te bieden, namelijk de toegang tot betaalbare én kwalitatieve woningen mogelijk te maken. Hierin kan zowel de sociale als de private huurmarkt een rol spelen. Binnen de sociale huisvesting kan de erg restrictieve prioriteitsregel voor het toewijzen van een sociale woning versoepeld worden voor bewoners van onbewoonbare woningen. Ook wordt het huidige huursubsidiestelsel geactualiseerd en geënt op het luik kwaliteitsbewaking van de Vlaamse Wooncode. Eveneens zal worden onderzocht in hoeverre de kosten van de herhuis-

vesting of het remediëren van de veiligheidsrisico's kunnen worden verhaald op de verhuurder.

### 3.3.1.2 Leegstand en het heffingsdecreet

Het heffingsdecreet op leegstand en verkrotting van 22 december 1995 is begin 2004 grondig gewijzigd. Deze wijziging drong zich op daar de vorige leegstandsheffing talrijke hiaten vertoonde en veel kwaad bloed heeft gezet bij veel burgers. Alleen al het feit dat er geen fysieke vaststelling was van de leegstand maakte dat er ontzettend veel woningen onterecht werden geïnventariseerd, evenals woningen van eigenaars die gedurende jaren hun woning aan het renoveren waren. Medio 2003 waren er maar liefst al 39.143 bezwaarschriften ingediend op 66.422 inventarisaties. Van het aantal behandelde bezwaarschriften (28.121) werden er maar liefst 15.065 gegrond verklaard (53,6%). Dit maakt dat één op twee inventarisaties foutief was. Daarom was een wijziging dan ook hoogstnoodzakelijk.

Teneinde de nieuwe modaliteiten van het heffingsstelsel kenbaar te maken zal een infobrochure worden opgemaakt. Hierin worden, in algemene termen, de vaststellingsgronden, de procedure en de verhaalmogelijkheden uiteengezet. Ook is binnen de procedure de communicatie met de houders van het zakelijk recht aangescherpt en zij worden meerdere malen op de hoogte gebracht van de verhaalmogelijkheden en de gevolgen van de procedure. Voor de gemeenten worden een aantal infosessies gehouden en zal een nieuwe handleiding worden ontworpen.

Het nieuwe heffingsdecreet laat ook de ruimte voor een gemeentelijke overname van het heffingsstelsel. Over deze mogelijkheid zal met de gemeenten worden overlegd. De modaliteiten en de voorwaarden van deze gemeentelijke vrijstelling worden uitgewerkt. Rekening houdend met grenzen van de budgettaire ruimte zal tevens onderzocht worden in welke mate een bonus kan worden verleend aan de gemeente die opteert voor een volledig eigen stelsel. Hierbij dient onder meer te worden nagegaan of de vergoeding geënt kan worden op enerzijds de grootte van het patrimonium en anderzijds het geïnventariseerde gedeelte.

In het kader van het lokaal woonbeleid kan de gemeente ook zelf kiezen om een eigen heffing op leegstand en verkrotting in te voeren, los van heffing op Vlaams niveau. Dit moet de gemeente in staat stellen eigen accenten te kunnen leggen en specifieke problemen en buurten te kunnen aanpakken. De uiteindelijke opbrengst van de eigen heffing kan dan als middel ingezet worden binnen de uitwerking van het lokaal woonbeleid. Binnen de beperking van de Vlaamse begroting kan een bonus voorzien worden voor steden en gemeenten die zelf in de plaats van het Vlaams Gewest de heffing op leegstand en verkrotting overnemen.

Het gewijzigde heffingsdecreet houdt een verbetering in op vlak van vaststelling en procedures, maar in de praktische toepassing blijven evenwel nog een aantal knelpunten onbeantwoord, in het bijzonder op vlak van de fiscale afhandeling. Deze knelpunten worden op korte termijn met een aantal experts uit het veld besproken en oplossingen worden aangereikt. Waar nodig wordt het heffingsdecreet bijgestuurd en geoptimaliseerd.

### 3.3.1.3 Samenhangend woonkwaliteitsbeleid

In het verleden stond woonkwaliteitsbewaking als onderdeel van het Vlaamse woonbeleid teveel geïsoleerd van de andere instrumenten, meer in het bijzonder het stimulerende instrumentarium. Binnen het Vlaamse woonbeleid wordt gestreefd

naar een samenhangend beleid waarbij woonkwaliteitsbewaking met andere instrumenten, zoals de renovatiepremie en de huursubsidie, meer één geheel vormen.

Anno 1994 werd het aantal huurwoningen van slechte kwaliteit geraamd op 117.000. Een nieuw onderzoek naar de woningkwaliteit moet deze bestaande gegevens actualiseren zodoende er een duidelijk zicht is op de realiteit anno 2004. Een stimulerend beleid kan verhinderen dat deze woningen verder degraderen en uiteindelijk verglijden tot de staat van onbewoonbaarheid. Om zowel de renovatie van huurwoningen te stimuleren, als de betaalbaarheid voor de huurder te garanderen, wordt voorzien in een voorwaardelijke renovatiepremie voor kleine verhuurders, gekoppeld aan huurprijnsbeheersing en sociale verhuring.

In dit licht zullen tevens de bijzondere instrumenten worden opgewaardeerd, meer specifiek worden de sociale woonorganisaties aangezet om niet-conforme woningen te herstellen en aan te wenden voor sociale verhuring. Hiertoe zullen de nodige impulsen worden gegeven om het bestaande instrumentarium beter toe te passen en waar nodig te verbeteren.

Door de inzet van een samenhangend geheel van instrumenten, komt een evenwichtig beleid tot stand, met zowel stimulerende en regulerende maatregelen, in samenhang met begeleidende maatregelen voor de bewoners.

#### **3.3.1.4 Samenwerking federale overheid**

Hoewel huisvesting en wonen als beleidsmaterie door de bijzonder wet van 8 augustus 1980 aan de gewestelijke overheden is toegekend, blijven een aantal federale bevoegdheden bestaan die rechtstreeks of onrechtstreeks interfereren met het beleidsdomein wonen. Dit is in de eerste instantie het geval met de private huurwetgeving die een federale bevoegdheid is gebleven. Mede hierdoor is het realiseren van alle elementen van het decretaal uitgewerkte recht op wonen moeilijk haalbaar, meer bepaald kunnen de garantie op woonzekerheid en de betaalbare huurprijs niet via gewestelijke maatregelen worden gewaarborgd. Andere interfererende maatregelen betreffen de fiscaliteit inzake renovatie van de woning en de aanpak van huisjesmelkerij.

In het federale regeerakkoord van 23 juli 2003 wordt erop aangedrongen op vlak van huisvesting federale beschermende maatregelen te nemen. Deze maatregelen grijpen in op de huurwetgeving en de fiscaliteit. Omwille van de gewestelijke bevoegdheid inzake wonen wordt een interministeriële conferentie in het vooruitzicht gesteld. Via dit forum zal de gewestelijke overheid betrokken worden bij de totstandkoming van een aantal federale maatregelen. Maar tevens zal worden nagegaan in welke mate de elementen van het decretaal bepaalde recht op wonen beter vervuld kunnen worden. In die zin fungeert de interministeriële conferentie als een kanaal om een beter gewestelijk beleid te kunnen voeren.

### **3.4 Woonbeleid op maat**

De lokale besturen hebben een essentiële rol te vervullen in het woonbeleid. De wooncode bepaalt immers dat de gemeente de regisseur is van het lokaal woonbeleid die het lokaal overleg met alle betrokkenen moet stimuleren. Tijdens deze legislatuur wil ik deze regisseurstaak van de gemeenten stimuleren en structureel ondersteunen.

De gemeente heeft op vlak van wonen immers drie belangrijke taken:

- het stimuleren en afstemmen van het woningaanbod: in het bijzonder moet de gemeente de sociale huisvestingsprojecten op haar grondgebied coördineren;
- het voorzien van de nodige dienstverlening aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden: o.m. door informatieverstrekking en door het verlenen van aanvullende premies;
- het verbeteren van de kwaliteit van het woonpatrimonium en van de woonomgeving.

De instrumenten die het Vlaams Woonbeleid daartoe voorziet moeten op het lokaal niveau hun uitwerking krijgen, en moeten dus kunnen ingezet worden met oog voor de lokale situatie. Uiteraard zijn er grote verschillen tussen de 308 gemeenten van het Vlaamse gewest. Als uiterste heb je enerzijds de grootsteden, met meestal een goed uitgebouwde huisvestingsdienst, anderzijds de kleine plattelandsgemeenten die vaak niet over een eigen huisvestingsambtenaar beschikken (meestal een ambtenaar die naast huisvesting ook bevoegd is voor milieu, ruimtelijke ordening, technische aangelegenheden,...). Daartussen bevindt zich een gans spectrum van gemeenten die op verschillende wijze (deel)aspecten van het woonbeleid ter harte nemen.

De Vlaamse regering wil 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.

Met het oog op een geleidelijke uitbouw van resultaatgerichte ondersteuning van het lokaal woonbeleid zal een kader worden uitgewerkt om tot een beperkte financiële ondersteuning te komen. Daarbij zal rekening gehouden worden met de evaluatie van lopende experimenten inzake intergemeentelijk woonbeleid, maar ook met andere lokaal gegroeide initiatieven. Experimenten op vlak van lokaal woonbeleid hebben hun verdienste, maar blijven steken in ad hoc oplossingen. Daarom is het noodzakelijk dat deze experimenten geëvalueerd worden en dat onderzocht wordt welke positieve elementen toepasbaar zijn op andere gemeenten.

In deze legislatuur zal de basis gelegd worden voor een structurele ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Dit betekent dat het kader dat uitgewerkt zal worden, rekening zal houden met de omvang en kenmerken van de gemeenten.

Voor kleine gemeenten betekent dit vooral het stimuleren van intergemeentelijke samenwerking. Bij middelgrote steden stel ik vast dat vooral de intragemeentelijke samenwerking dient uitgebouwd te worden, d.w.z. tussen de verschillende gemeentelijke diensten en organisaties die elk vanuit hun invalshoek op het woonbeleid betrokken zijn (concreet naast huisvestingsdienst, ook welzijn, O.C.M.W., patrimoniumdienst, sociale dienst, politie, brandweer,...).

Voor de grootsteden komt het er eveneens op aan de werking van diverse diensten op elkaar af te stemmen.

Daar waar in de huidige begroting van wonen een beperkt budget voorzien is, zal onderzocht worden op welke wijze de beschikbare middelen efficiënter kunnen ingezet worden om een echt lokaal woonbeleid te realiseren. Evenwel wordt van de gemeenten verwacht dat zij dan efficiënte en effectieve realisaties op het vlak van wonen kunnen aantonen.



### 3.4.1 Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand

Teneinde de specifieke woonproblematiek in de Vlaamse Rand aan te pakken zal gezocht worden hoe de werking van Vlabinvest kan worden versterkt en uitgebreid, mogelijks in samenwerking met private initiatiefnemers. De uitbreiding van het werkingsgebied is een eerste aanzet om de volledige Vlaamse Rand te bestrijken.

Er is immers een toenemende behoefte aan ondersteuning in die regio voor huishoudens die in hun eigen omgeving een woning wensen te bouwen of te verwerven en eventueel te renoveren.

In samenwerking met de sociale woonsector zullen de voorwaarden voor woonkredieten beter op de noden worden afgestemd, zowel voor verwerving als voor renovatie. Dit kan door de inkomensvoorwaarden te versoepelen, en er op toe te zien dat de lokale bevolking niet verdrongen wordt.

Opdat Vlabinvest een grotere rol zou kunnen spelen op de woonmarkt, zal zij eveneens het recht van voorkoop kunnen hanteren om woonprojecten te kunnen realiseren.

Tenslotte zal ook in proefprojecten nagegaan worden hoe samenwerking met de private sector kan aangemoedigd worden, zodat meer slagkracht ontstaat. Dit laatste zal niet alleen worden onderzocht binnen de werking van Vlabinvest maar ook voor de totale sociale huisvestingssector.

### 3.4.2 Duurzame en energiezuinige woningen

In het kader van het milieubeleid wordt de nodige aandacht besteed aan duurzaam bouwen, en aan de beperking van het energieverbruik. Er wordt gestreefd naar meer afstemming in de communicatie (opleiding en sensibiliseren, eerder dan sanctioneren) omtrent de tegemoetkomingen voor particulieren, evenals naar een meer gecoördineerde aanpak van alles wat te maken heeft met duurzaam bouwen

Er zal ook verder bekeken worden hoe de sociale woningbouw haar voorbeeldfunctie ter zake nog kan versterken.

### 3.4.3 Raakvlakken Wonen – 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.’*

Dit citaat uit het Vlaams regeerakkoord 2004-2009 verwijst naar de raakvlakken tussen de beleidsdomeinen wonen en welzijn. 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, ...

Om de samenwerking tussen lokale huisvestings- en welzijnsactoren te faciliteren, is het noodzakelijk dat op het Vlaamse niveau de opdrachten van beide beleidsdomeinen correct afgebakend worden. Sociale huisvesting heeft expertise in het tot een goed einde brengen van bouwprojecten en kan haar diensten dan ook aan welzijnsinstellingen aanbieden. Omgekeerd moet Welzijn instaan voor de zorg en begeleiding. Juist in de optelsom van deze expertises ligt de meerwaarde voor de burger.

Deze samenwerking kan er dus 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 dan 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.

Op volgende vlakken is een constructieve samenwerking tussen wonen en welzijn zeker nodig:

### **Verhuring buiten het sociaal huurstelsel**

Lokale samenwerkingsprojecten tussen huisvestings- en welzijnsactoren verlopen in de regel via verhuring buiten het sociale huurstelsel. In deze constructie verhuurt de sociale huisvestingsmaatschappij de woning aan een welzijnsinstelling aan 5,5% van de geactualiseerde kostprijs van de woning. De welzijnsinstelling verhuurt deze woning door aan haar cliënten. In de praktijk zijn dergelijke projecten voor sociale huisvestingsmaatschappijen meestal financieel lonender dan verhuringen binnen het sociaal huurstelsel.

Op vraag van de huisvestingssector en omdat het niet de bedoeling is winst te maken op gesubsidieerde welzijnsprojecten, werd recent een afwijkingsmogelijkheid gecreëerd op de 5,5%-regel voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel in het kader van samenwerkingsprojecten wonen-welzijn.

Om deze afwijkingsmogelijkheid ten volle te kunnen benutten zijn verdere afspraken nodig tussen wonen en welzijn, en in het bijzonder voor de verhuring van woningen die via projectsubsidies gefinancierd zijn.

### **Psycho-sociale begeleiding van sociale huurders**

Sociale huurders vormen een heterogene groep waaronder ook mensen met verschillende persoonlijke problemen zich bevinden. Ex-drugverslaafden, personen met psychische problemen, kansarmen... Zelfstandig wonen is voor sommige huurders dan ook een moeilijke opdracht waardoor er soms probleemsituaties kunnen ontstaan. Wanneer dergelijke problemen zich stellen, zou de sociale verhuurder zich

idealiter tot een welzijnsinstantie moeten kunnen wenden om samen naar de meest geschikte oplossing voor de huurder kan gezocht worden.

## **Ouderen**

In Europa zal in 2050 de helft van de bevolking ouder zijn dan 48 jaar. De vergrijzing van de bevolking kent twee aspecten. Enerzijds ligt de vruchtbaarheid beneden het vervangingspeil (ontgroening) en anderzijds stijgt de levensverwachting op hogere leeftijd. Ook Vlaanderen vergrijst. En verzilvert: een 80-jarige man heeft nog een levensverwachting van 6,92 jaar, een vrouw van 8,84 jaar.

Deze vergrijzing van de bevolking heeft specifieke gevolgen voor de huidige en toekomstige woonbehoeften in Vlaanderen. Uit onderzoek is gebleken dat ouderen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig en in hun vertrouwde woning en woonomgeving willen blijven wonen, ook al is de eigen woning te groot, onaangepast of niet meer kwaliteitsvol. Daarnaast zien we eveneens een tendens naar extramuralisering van de zorgverstrekking en naar meer zorg aan huis.

Het Vlaams beleid dient op deze maatschappelijke ontwikkelingen tijdig en gecoördineerd in te spelen. Dit vergt vanuit wonen enerzijds de nodige informatieverstrekking, sensibilisatie en ondersteuningsmaatregelen rond woningaanpassing en het concept van levenslang wonen (aanpasbaar bouwen en wonen). Anderzijds dienen nieuwe woonvormen zoals kangoeroewonen, groepswonen en duplexwonen onderzocht te worden. Vanzelfsprekend is voldoende overleg en samenwerking met de sector welzijn onontbeerlijk om tot een adequate afstemming van wonen en zorg te komen.

## **Personen met een handicap**

Er werd reeds een regelgevend kader geschapen voor huisvestingsprojecten op maat van personen met een handicap onder de noemer ADL (Activiteiten Dagelijks Leven).

## **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. Op het einde van de vorige legislatuur werd een wijziging van het kampeerdecreet goedgekeurd, waardoor de termijn van het bestaande uitdoofscenario verlengd wordt met het oog op het aanbieden van een passende woning.

Vanuit huisvesting werd een ondersteunings- en begeleidingsproject opgezet om de bestaande mogelijkheden op de woningmarkt optimaal in te schakelen bij de herhuisvesting van de permanente campingbewoners. Dit project is recent van start gegaan en zal van nabij worden opgevolgd en zonodig bijgestuurd. In overleg met de overige betrokken beleidsdomeinen zal de thematiek verder worden opgevolgd, zodat een structurele en sociaal aanvaardbare oplossing van de permanente campingbewoning wordt bereikt.

Over de problematiek van de permanente bewoning in weekendverblijven, reeds uitvoerig beschreven in het 'Beleidsplan - Problematiek weekendverblijven' (Vlaams parlement, stuk 1266 (2001-2002)), zal eveneens overleg worden opgezet met de bevoegde ministers.

Daarnaast zal worden onderzocht welke de implementatiemogelijkheden en -voorwaarden zijn om vormen van 'sociaal buitenwonen' te realiseren, rekening houdend met de richtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de woningkwaliteitsnormen. Het begrip 'sociaal buitenwonen' verwijst naar woonvormen die specifiek inspelen op de woonbehoeften en -wensen van deze doelgroep, waarbij onder andere de ligging in een groene en rustige omgeving, het sociaal contact en de betaalbaarheid centraal staan.

### **Dak-en thuislozen**

Er zal bijkomende aandacht gaan naar het trachten voorkomen van dak- en thuisloosheid. Het is van groot belang dat tijdig eventuele problemen - die zouden kunnen resulteren in dak- en thuisloosheid - door de verhuurder, in het bijzonder de sociale woonorganisaties, worden onderkend. Door goede en duidelijke afspraken en samenwerking met de lokale welzijnsinstanties kunnen dan preventief de nodige begeleiding en ondersteuning opgezet worden om te voorkomen dat de problematiek verder escaleert. Dit zal zowel de betrokken huurder, het samenleven in de wijk als de huisvestingsmaatschappij ten goede komen.

### **Kansarmoede**

Er is een onmiskenbare band tussen de woonsituatie en armoede: hoe lager je inkomen, des te beperkter het aanbod op de woningmarkt. Het is dan ook van belang dat bij het uitwerken van het Vlaams woonbeleid aandacht wordt besteed aan de concrete zorgen en vragen van de mensen in armoede. De nodige aangepaste maatregelen zullen worden genomen om de toegankelijkheid, betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid voor met name de maatschappelijk kwetsbare gezinnen en alleenstaanden beter te waarborgen. Wat betreft de begeleiding van deze doelgroep, worden ook hier de mogelijkheden voor afspraken met welzijn onderzocht.

## **3.4.4 Raakvlakken Wonen – Inburgering**

### **Samenleven in diversiteit**

Het woonbeleid is gericht op het bewerkstelligen van een leefbaar samenleven in diversiteit, waarbij we ons verzetten tegen elke vorm van discriminatie of racisme, ook op de woningmarkt. We gaan uit van de doelstelling van één samenleving, één gemeenschap, waar individuen met diverse achtergronden met en door elkaar kunnen leven.

Vaak is het nog zo dat personen van diverse afkomst in hoge concentraties aanwezig zijn in de sociale huisvesting in bepaalde wijken van (groot)steden, wat dikwijls leidt tot (sociale) segregatie en concentratiewijken. Daar we niet kiezen voor een samenleving waarin verschillende gemeenschappen gewoonweg naast elkaar leven, willen we benadrukken dat niet alleen de overheid, maar eveneens iedere burger zijn of haar verantwoordelijkheid dient op te nemen.

Zo speelt een goede kennis van het Nederlands een onmiskenbare rol in het onderlinge begrip en de positieve interactie tussen individuen. Mede door een goede kennis van het Nederlands en het respect voor gemeenschappelijke waarden, normen en regels van onze samenleving, zal de dienstverlening en het communicatiebeleid van de sociale woonorganisaties beter functioneren voor iedere burger. Iedere burger dient immers zijn of haar verantwoordelijkheid op te nemen opdat onze samenleving leefbaar blijft.

**Woonwagenbewoners**

Wonen in een woonwagen werd recent opgenomen in de Vlaamse Wooncode als volwaardige woonvorm. De Vlaamse overheid zal in overleg met de betrokken beleidsdomeinen en organisaties nagaan welke concrete initiatieven kunnen voortvloeien uit deze formele erkenning.

## 4 Kritische voorwaarden om succesvol te zijn

### 4.1 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

Een gefundeerd woonbeleid steunt op een gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen, en op een inzicht in de werking van de Vlaamse woonmarkt in het algemeen. Over bepaalde aspecten van de woonmarkt ontbreekt deze kennis echter, of is ze verouderd of gefragmenteerd. Voor het beleid geen ideale uitgangspositie. Een voorbeeld. Sinds de tweede helft van de jaren negentig is de kwaliteitsverbetering van het woningpatrimonium een belangrijk aandachtspunt in het Vlaamse woonbeleid. Ter voorbereiding van dit beleid ontbreken basisgegevens met betrekking tot woonkwaliteit in belangrijke mate. Het laatste grootschalig onderzoek over het woningbestand in Vlaanderen dateert immers van 1994. Dit maakt dat pertinente vragen over effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid van het gevoerde of te voeren beleid niet adequaat beantwoord kunnen worden.

#### *Studeren*

Vandaar dat in januari 2004 het meerjarig onderzoeksproject "Ruimte voor woonbeleid" opgestart werd. Uitvoerder van dit project, het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, is een multidisciplinair expertisecentrum. De visie van waaruit het Kenniscentrum werkt, is te vatten onder de term 'duurzaam woonbeleid'. Hiermee 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 hoofdpodracht 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, zal naast een grondige analyse van beschikbare data ook een eigen survey worden uitgevoerd met betrekking tot zowel de vraagzijde (woonconsument) als de aanbodzijde (woningbestand) van de woonmarkt.

#### *De cijfers*

Ter ondersteuning van het wetenschappelijk onderzoek is een operationele huisvestingsdatabank van groot belang. Naast deze functie is het systeem ook essentieel voor gegevensverstrekking inzake de Vlaamse huisvestingssituatie, onder meer aan de lokale besturen, en ter ondersteuning van de taken binnen de administratie, zoals de automatische toekenning van de huurtoelagen.

De kracht van deze databank is echter afhankelijk van gedetailleerde gegevensverzameling en mogelijkheden tot koppeling op atomair niveau. Daarvoor moeten een aantal juridische problemen, inzonderheid 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, vereenvoudigd en versoepeld te worden.

Met het oog op een efficiënte gegevensinzameling zal aan de administratie opdracht worden gegeven 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 dient te worden gestreefd naar een taakverdeling met maximale afstemming inzake gegevensverzameling en -uitwisseling.

#### *Analyse & beleidsvoorstellen*

Sir Francis Darwin drukte het ooit zo uit: "The important thing in science is not so much to obtain new facts as to discover new ways of thinking about them."

De opdracht van zowel het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid als 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.

Enkele opdrachten kunnen zijn:

- in het kader van de signalen omtrent ontoereikende middelen van sommige huisvestingsmaatschappijen en de behoefte aan een structurele oplossing terzake zal de financiële toestand van de huisvestingsmaatschappijen onderzocht worden.
- het onderzoeken van de mogelijkheden en voorwaarden voor de instelling van een centraal huurwaarborgfonds.

#### *Coördinatie*

De cel Wetenschappelijk Onderzoek binnen de administratie zal al deze wetenschappelijke werkzaamheden te coördineren en structureren.

## **4.2 Informatie voor de burger, op maat van de burger**

Zowel de burger als alle bij het woonbeleid betrokken instanties moeten snel en duidelijk geïnformeerd worden over de genomen en de reeds bestaande maatregelen. Overheidsmaatregelen zoals premies en tegemoetkomingen kunnen maar succesvol zijn indien de doelgroep van particulieren die een woning (willen) huren, kopen, bouwen of renoveren op de hoogte is van hun bestaan. Ook het beleid inzake kwaliteitsbewaking kan pas vruchten afwerpen als eigenaars en huurders op de hoogte zijn van hun rechten en plichten, geldende procedures, en mogelijke sanctionerende resp. begeleidende maatregelen.

#### *Efficiënt*

Op beide domeinen zullen dan ook de meest geëigende communicatiemiddelen (brochures, folders, mediacampagnes, internet...) worden ingezet om de beoogde doelgroep te bereiken. Het gebruik van elektronische media zal verder worden uitgebreid, maar de nadruk zal toch blijven liggen op de - weliswaar duurdere - 'traditionele' communicatiekanalen, aangezien deze nog altijd de grootste en breedste

toegankelijkheid hebben. Elektronische communicatie ligt immers nog steeds buiten het bereik van een groot deel van de bevolking. Schriftelijke én mondelinge communicatie blijft een belangrijke aanvulling.

#### *Lokaal*

Zoals in het hele woonbeleid is ook in het communicatiebeleid een belangrijke plaats weggelegd voor de lokale besturen: de administratie kan immers wel communicatie-acties op touw zetten en communicatiemiddelen produceren, maar het is van belang dat deze de burger ook bereiken, en aan een betere doorstroming kan nog gewerkt worden. Lokale instanties (niet enkel gemeenten, maar ook OCMW's en de diverse huisvestings- en welzijnsorganisaties) vormen dan ook een belangrijke schakel in de verspreiding van deze informatie. De gemeente heeft hierbij als regisseur van het lokaal woonbeleid een coördinerende rol en zal worden gestimuleerd om de gemeentelijke huisvestingsdienst om te vormen tot een uniek woonloket, waar burgers terecht kunnen voor alle woonvragen. Ook het inschakelen van intermediairen kan nuttig zijn. Informatie met betrekking tot CO-vergiftiging kan bijvoorbeeld ook doorgespeeld worden aan zorgverstrekkers die bij mensen aan huis komen, zoals huisartsen, thuisverpleging, maatschappelijk werkers.

#### *Geïntegreerd*

Er zal tijdens de nieuwe legislatuur werk gemaakt worden van een meer geïntegreerde communicatie rond wonen, met de verschillende beleidsdomeinen die werken rond wonen in de brede zin: Milieu (duurzaam bouwen), Ruimtelijke Ordening, maar ook Welzijn. Op die manier krijgt de burger alle relevante informatie rond wonen meer gebundeld aangeboden volgens het één-loket-principe, in plaats van gefragmenteerd.

#### *Telefonisch*

Het informatieaanbod van de Vlaamse Infolijn rond wonen werd reeds aanzienlijk uitgebreid met het Contactpunt Wonen. Dit informatieaanbod up to date houden en verruimen, is een blijvende opdracht.

#### *Elektronisch*

De website Bouwen en Wonen zal verder worden uitgebouwd als toegangspoort tot alle relevante informatie over bouwen en wonen voor burger én professioneel. Er wordt verder onderzocht of er elektronische toepassingen kunnen ontwikkeld worden die de beschikbare gegevens op maat van de burger aanleveren.

Er wordt een systeem van eenmalige inschrijving uitgewerkt voor kandidaat-huurders van sociale huurwoningen. Vandaag moeten kandidaat-huurders nog vaak bij meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen aankloppen om daar steeds opnieuw dezelfde papieren in te vullen, kopieën af te leveren, vragen te beantwoorden. Bij elke inschrijving dient de kandidaat-huurder een vrij complex formulier in te vullen en de nodige attesten aan te leveren. Veel dubbel werk dus, waar veel tijd en geld inkruipt.

Een centraal inschrijvingsregister vereenvoudigt en ontdebelt deze procedure. Bij inschrijving in één sociale huisvestingsmaatschappij kan de kandidaat-huurder in één beweging zijn dossier voor andere sociale huisvestingsmaatschappijen van zijn keuze administratief laten voorbereiden. Ook het aantal gegevens dat de kandidaat-huurder moet aanleveren, zal worden verminderd. Veel informatie is immers al beschikbaar bij de overheid en op elektronische wijze opvraagbaar bij de Kruispuntbank voor Sociale Zekerheid.



In samenwerking met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zal dit systeem van eenmalige inschrijving vanaf 1 oktober proefdraaien via een pilootprojecten (voorlopig in de regio Mechelen en Antwerpen). Na een positieve evaluatie wordt onderzocht of dit project kan uitgebreid worden naar gans Vlaanderen.

## 5 Besluit

### *Een betaalbare woning voor iedereen?*

Het Vlaams Regeerakkoord 2004-2009 'Vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen' is duidelijk in haar doelstellingen. De Vlaamse minister van Wonen wil deze doelstelling realiseren met een evenwichtig en gediversifieerd beleid op maat van eigenaar, huurder én sociale huurder.

Op vlak van *eigendomsverwerving* werd een samenhangend pakket aan duurzame maatregelen voorgesteld, bestaande uit fiscale maatregelen, een renovatiepremie, de harmonisering van de sociale leningen, een kooprecht voor de sociale huurder, het opentrekken van de verzekering gewaarborgd wonen en het verruimen van het aanbod aan voldoende beschikbare en betaalbare bouwkavels. Dit beleid zal meer mensen de kans geven om eigenaar te worden door het kopen, renoveren of bouwen van een woongelegenheden.

Het bezit van een eigen woning bezit is en blijft een sterke troef voor Vlaanderen, maar dit betekent niet dat er minder aandacht besteed wordt aan de *huurmarkt*, wel integendeel. Vooral voor de sociaal-economisch zwakkere huurder wordt een beleid op maat uitgewerkt. Enerzijds zullen initiatieven genomen worden om de betaalbaarheid van private huurwoningen te verbeteren, onder meer via een aangepast en uitgebreider stelsel van huursubsidies, anderzijds zullen initiatieven genomen worden om de woningkwaliteit op te krikken en huisjesmelkerij aan te pakken. De sociale verhuurkantoren, maar ook de overige erkende sociale woonorganisaties en de eigenaar-verhuurders spelen hierin een belangrijke rol.

Naast het aanhouden van het verhoogde bouwritme in de *sociale woningbouw*, zal ook de private sector actief betrokken worden bij het sociale woonbeleid om zo het aanbod aan sociale huurwoningen versneld te verruimen. De efficiëntie en effectiviteit van de sociale bouwsector wordt geoptimaliseerd door het vereenvoudigen van de bestaande procedures, het doorbreken van de opsplitsing qua werkgebied en qua activiteiten en het responsabiliseren geven van meer verantwoordelijkheid en autonomie aan van de huisvestingsmaatschappijen via beheersovereenkomsten, en resultaatsverbintenissen en enveloppefinanciering. Dit sociaal woonbeleid is bij uitstek ingebed in een lokaal woonbeleid waarin de gemeente haar taak als regisseur opneemt.

Een *beleid op maat* vergt ook een regionaal gediversifieerde aanpak met bijzondere aandacht voor de Vlaamse rand. Specifieke maatregelen zijn eveneens nodig om de samenwerking tussen de beleidsdomeinen wonen en welzijn te faciliteren.

De uitdagingen zijn talrijk, de struikelblokken ook. *Kritische succesfactoren* als de herstructurering van het beleidsdomein wonen, de wetenschappelijke ondersteuning ervan en de informatiedoorstroming en dienstverlening aan de burger zijn gekend en worden verder ingevuld.

In de beleidsnota werden de doelstellingen van het regeerakkoord met betrekking tot het beleidsveld wonen weergegeven. De basisopties van deze beleidsnota dienen nu te worden omgezet tot concrete beleidsmaatregelen die slechts één doel voor ogen mogen hebben: een betaalbare woning voor iedereen weze het eigenaar of huurder.

Marino KEULEN

Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur,  
Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

---