

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



Zitting 2007-2008

26 oktober 2007

BELEIDSBRIEF

Wonen

Beleidsprioriteiten 2007-2008

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

INHOUD

	Blz.
1. Inleiding	5
2. Een samenhangend pakket aan maatregelen	7
2.1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst.....	7
2.1.1. Een substantiële renovatiepremie	7
2.1.2. Sociale leningen	10
2.1.3. Kooprecht voor de sociale huurder	14
2.1.4. Verzekering gewaarborgd wonen	15
2.2. Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren.....	16
2.2.1. Betaalbare woningen op de private huurmarkt.....	16
2.2.1.1. Studiedag ‘Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt’	16
2.2.1.2. Huursubsidie	16
2.2.1.3. Huurwaarborgfonds	19
2.2.1.4. Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden	20
2.2.1.5. Huurdersorganisaties en de samenwerkings- en overlegstructuur	23
2.2.1.6. Woonbevak.....	25
2.2.2. Sociale huisvesting	26
2.2.2.1. Studiedag ‘De toekomst van de sociale huisvesting’	26
2.2.2.2. Aanbod aan sociale woningen	27
A. Sociale huisvesting in cijfers.....	27
B. Sociale huisvesting kent een stagnerend bouwritme	30
C. Een groter aanbod door middel van alternatieve samenwerkings- overeenkomsten	32
D. Planning van de sociale woonprojecten	38
2.2.2.3. Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten	40
A. De huidige situatie	40
B. Een propere lei: wegwerken van schulden uit het verleden.....	42
C. Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten.....	44
D. Naar sterke maatschappijen	46
2.2.2.4. Uitdovende stelsels	49
2.2.2.5. Meer draagkracht voor de sociale huursector	51
2.2.2.6. Participatie van de bewoners	56
2.2.2.7. Energiekorting voor sociale huurders	56
2.2.2.8. Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting	57
2.2.2.9. Professioneel toezicht op de huisvestingsactoren	59
2.3. Woonkwaliteit.....	60
2.3.1. Woonkwaliteit verbeteren	60
2.3.2. Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij	61
2.3.3. De administratieve aanpak.....	62
2.3.4. De strafrechtelijke aanpak	65
2.3.5. De huisvesting van seizoensarbeiders in de fruitpluksector	66

2.4. Woonbeleid op maat	67
2.4.1. Lokale besturen	67
2.4.2. Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand	69
2.4.3. Duurzame en energiezuinige woningen	72
2.4.3.1. Sociale huisvesting.....	72
2.4.3.2. Premies voor particulieren	74
2.4.4. Raakvlakken Wonen-Welzijn	75
2.4.4.1. Algemeen	75
2.4.4.2. Specifieke aandachtspunten	76
2.4.5. Levenslang Wonen	78
2.4.6. Raakvlakken Wonen-Stedenbeleid: stadscontracten	79
2.4.7. Raakvlakken Wonen-Inburgering: samenleven in diversiteit	81
2.4.8. Raakvlakken Wonen-Gelijke kansen: Open coördinatiemethode	82
2.5. Samenwerking met de federale overheid	83
2.6. Internationaal beleid	84
3. Kritische voorwaarden om succesvol te zijn	85
3.1. Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling	85
3.2. Informatie voor de burger, op maat van de burger	91
3.3. Beter Bestuurlijk Beleid: het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed	93
4. Bijlagen.....	96
4.1. Bijlage 1: Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009	96
4.2. Bijlage 2: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2006-2007	103
4.3. Bijlage 3: Regelgevingsagenda: uitvoering beleidsbrief 2006-2007	104
4.4. Bijlage 4: Lijst SHM's per provincie	106
4.5. Bijlage 5: Lijst SVK's met hun werkingsgebied	110

1. INLEIDING

Bij mijn aantreden als minister heb ik twee sporen uitgezet. Enerzijds heb ik het woonbeleid verruimd: in plaats van enkel op de 6% sociale huurders te focussen, was, én is, het mijn ambitie om de woonmarkt in zijn geheel bij mijn beleid te betrekken: dus ook de 74% Vlamingen die een eigen woning bezit, ook de 19% die een private woning huurt. En ja, zelfs de dikke 1% die gratis woont, geniet mijn aandacht. Wonen is immers een grondrecht, voor iedere Vlaming. Anderzijds heb ik de onderzoekswereld aan het werk gezet. Een beleid steunt immers op drie zaken: een visie, een budget om deze visie uit te voeren, maar ook data waaraan de beleidsvisie kan getoetst worden. Deze gegevens ontbraken echter: het meest recente kwaliteitsonderzoek dateerde bijvoorbeeld van 1994/1995. Om deze lacune te vullen, heb ik het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid de opdracht gegeven om basisonderzoek op te starten over zowel de vraagzijde als de aanbodzijde van de Vlaamse woonmarkt.

In 2007 werden de resultaten van dit onderzoek gepresenteerd op een drietal studiedagen. En wat blijkt? 93% van de Vlamingen is tevreden met de woonsituatie. Weinig sectoren behalen zo'n resultaat. Tegen de publieke opinie in, wijst het onderzoek van het Kenniscentrum overigens uit dat de sociale huurder een tevreden huurder is én dat de prijs/kwaliteitsverhouding in de sociale huisvesting zeer goed is. Natuurlijk betekent dit niet dat er geen problemen zijn. Het onderzoek bevestigt immers ook dat er te weinig sociale huurwoningen zijn en dat de grootste problemen zich concentreren op de private huurmarkt. De combinatie 'slechte woning – hoge huurprijs – laag inkomen' komt helaas nog te vaak voor.

Maar toverformules bestaan niet, wat men ook mag beweren. De budgetten voor de sociale huisvesting zijn ten opzichte van 1998 vervijfvoudigd. Ik merk dat desondanks het bouwritme stagneert. Sommigen vragen zich af of de sector dit ritme wel aankan. Daarom onderzoek ik ook nieuwe pistes, zoals een woonbevak of publiek-private samenwerking. Nogmaals, dit zijn geen wonderoplossingen, maar ze kunnen wel een deel van de oplossing uitmaken.

Het wettelijk kader was ook aan vernieuwing toe. Het nieuwe kaderbesluit sociale huur én een nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen werden in overleg met de sector uitgewerkt. Goed bestuur, kostenefficiëntie, autonomie en responsabilisering zijn de kernprincipes van dit nieuwe financieringssysteem. In het nieuwe kaderbesluit sociale huur staan betaalbaarheid en leefbaarheid centraal in de huurprijsberekening en de toelatingsvoorwaarden.

Maar zelfs met deze nieuwe maatregelen zal het nog vele jaren kosten eer er voldoende sociale woningen gebouwd zijn om elke kandidaat te huisvesten. Juist daarom moet een Vlaams woonbeleid meer zijn dan sociale huisvesting. Mijn beleid is immers een EN-beleid: EN extra sociale woningen EN maatregelen om de private markt te ondersteunen. Want uiteindelijk 75% van de Vlamingen is eigenaar, waar dit tien jaar geleden nog 65% was. Ik vind dit een goede zaak en zal eigendomsverwerving verder ondersteunen zodat we naar de 80% eigenaars kunnen doorgroeien. Een eigen woning is nog altijd de beste verzekering voor de oude dag. En iets dat je voor jezelf wil, moet je ook voor anderen nastreven. Eigendom afbouwen ten voordele van huur is voor mij dan ook geen optie.

Wat wel een optie is? De inspanningen op de huurmarkt nóg verhogen. 18,5% van de Vlamingen huurt op de private markt, 6% sociaal. De private huur is momenteel het 'zwakke broertje'. Maar ook het enige 'broertje' voor mensen met een laag inkomen. Er wordt vaak in tegenstellingen gedacht: huurder tegen verhuurder. Ik wil dit overstijgen. Huurder en verhuurder zijn lot-en bondgenoot. Een verhuurder zonder rendement, verkoopt zijn woning ten nadele van de huurder. Een huurder die meer moet betalen dan hij aankan, wordt een wanbetaler, ten nadele van de verhuurder. Beide partijen zijn ermee gebaat dat het de ander goed gaat. Dat besef sijpelt stilaan de sector in.

En het beleid zit ook niet stil. De wooninspectie levert goed werk. Het personeelsbestand werd verdubbeld en door de integratie van de inspectiediensten zal het in de praktijk nog verruimd worden. Niet om een heksenjacht te organiseren, maar wel om het kaf van het koren te scheiden. Het handhavingsbeleid dat door de burgemeesters gevoerd wordt, levert ook resultaat op. De

renovatiepremie kan ook aangewend worden door de sociale verhuurkantoren. De eerste resultaten hiervan zullen in 2008 zichtbaar worden. Trouwens, ook voor de sociale verhuurkantoren heb ik jaarlijks meer middelen voorzien. Daarnaast werd een eerste stap gezet om de huursubsidie te actualiseren. Het budget werd verdubbeld en er zullen ongeveer 4000 huursubsidies toegekend kunnen worden per jaar. In 2008 wil ik dit verder verruimen.

Ik ben tegen het invoeren van een huurprijsblokkering. Dit schrikt verhuurders (nog meer) af. Ook de onderzoekers zijn het erover eens dat verhuurders veeleer gestimuleerd moeten worden. Het rendement voor de Vlaamse verhuurder is al niet hoog, de keuze voor het verkopen van de huurwoning zal bij huurprijsregulering vlug gemaakt zijn met als gevolg dat er nog minder huurwoningen beschikbaar zijn, met de huurder als dupe.

Tenslotte pleit ik voor een defederalisering van de huurwetgeving. Een homogeen bevoegdheidspakket is niet enkel bestuurlijk verdedigbaar, het geeft ook mogelijkheden om de sector nieuw leven in te blazen.

Maar. De beste garantie op een goede woning is een job! Want wat blijkt uit de studieresultaten? Zonder werk eigenaar worden, gebeurt praktisch niet. Wie zit het vaakst in woonnood? Alleenstaanden, eenoudergezinnen, mensen met een vervangingsinkomen. En mensen die een job, een eigen woning, partner en kinderen hadden, maar door ziekte, faillissement of echtscheidingsperikelen van de maatschappelijke ladder tuimelen...

Het kan iedereen overkomen. En vaak verbergt men zijn problemen. Maar op vlak van wonen vallen de maskers. Mensen kiezen er niet voor om een krot te huren. Wie dat toch doet, kan niet anders. Daarom blijf ik ook in 2008 inzetten op zowel de private als de sociale huurmarkt.

2. EEN SAMENHANGEND PAKKET AAN MAATREGELEN

2.1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst

2.1.1. Een substantiële renovatiepremie

Een substantiële renovatiepremie

In het regeerakkoord van 2004 wordt een pakket aan maatregelen voorzien om zowel de verwerving als het behoud van het eigen woningbezit te stimuleren. Een van deze maatregelen was de invoering van een substantiële renovatiepremie voor de eigen woning.

Op 2 maart 2007 heeft de Vlaamse Regering het besluit tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning definitief goedgekeurd. Met deze nieuwe renovatiepremie wil ik eigendomsverwerving en –behoud stimuleren én het Vlaamse woonpatrimonium verbeteren.

Er worden wel enkele voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor de renovatiepremie:

- inkomensgrens: het netto belastbaar inkomen om een aanvraag te kunnen doen mag niet hoger zijn dan 50.000 euro voor samenwonenden en voor alleenstaanden met één kind en 35.000 euro voor alleenstaanden.
Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd en stijgen per (extra) persoon ten laste met 2.800 euro.
- Het investeringsbedrag van de renovatie, exclusief BTW, moet minimum 10.000 euro bedragen. De werken moeten uitgevoerd worden door ofwel een geregistreerde aannemer, ofwel door de aanvragers zelf. Zij moeten dan de facturen van hun bouwmaterialen voorleggen.
- Enige woning: enkel eigenaars-bewoners die geen andere woning hebben of gehad hebben in de periode van drie jaar voor de aanvraagdatum, komen in aanmerking. Uitzonderingen zijn eigenaars die hun woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor.
- Enkel oudere woningen: de te renoveren woning moet minimaal 25 jaar oud zijn.
- Plafond: voor de renovatiepremie mogen facturen worden samengeteld. De hoogte van de premie wordt vastgesteld op maximaal 30% van de investeringskost (factuurbedrag exclusief BTW), met een plafond van 10.000 euro.

De renovatiepremie kan ook aangevraagd worden door eigenaars-verhuurders die hun woning voor minimaal negen jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). Voor deze categorie van aanvragers geldt geen inkomensgrens. Hierdoor zal deze premie ook functioneren als een instrument om de renovatie van dit segment van de private huurmarkt te stimuleren en het aanbod aan woningen verhuurd via de SVK's uit te breiden.

Specifieke aandachtspunten zijn voor mij ook levenslang wonen en duurzaam verbouwen: enerzijds werkzaamheden met het oog op het aanpassen van de woning om er langer in te kunnen blijven wonen (bijvoorbeeld een tweede douche op het gelijkvloers als de douche op de verdieping gelegen is), anderzijds werkzaamheden die de woning energiezuiniger maken (bijvoorbeeld plaatsen van dakisolatie).

De nieuwe renovatiepremie is in werking getreden op 26 maart 2007, maar geldt met terugwerkende kracht. Voor de berekening van de premie kunnen ook facturen vanaf 1 januari 2006 in aanmerking genomen worden.

De eerste vijf maanden na de inwerkingtreding van de nieuwe renovatiepremie zijn er 7.865 aanvragen ingediend. Op 30 augustus waren er bij het agentschap Wonen-Vlaanderen reeds 2.275 van die 7.865 aanvragen behandeld, waarvan 1.676 dossiers werden goedgekeurd (ca 74%). Voor 1.422 dossiers was de betalingsprocedure opgestart, voor een totaal bedrag van 9.022.770 euro, hetgeen neerkomt op een gemiddelde renovatiepremie per dossier van 6.345 euro.

Aangezien de premie met terugwerkende kracht vanaf januari 2006 geldt, zal het aantal aanvragen in de beginperiode hoger liggen dan het gemiddeld aantal aanvragen op kruissnelheid. De cijfers op kruissnelheid zullen bijgevolg pas na ongeveer één jaar na de inwerkingtreding ter beschikking zijn.

Bij de goedkeuring van dit stelsel heb ik voorzien in een evaluatie van het systeem na een jaar. Hier zal mijn administratie begin 2008 dan ook werk van maken. Afhankelijk van de conclusies zal ik het stelsel eventueel bijsturen.

Voor de behandeling van de dossiers van de nieuwe renovatiepremie en het vernieuwde huursubsidiestelsel hechtte de Vlaamse Regering eveneens op 2 maart 2007 haar goedkeuring aan de bijkomende personeelsinzet van 24 VTE (voltijdse equivalenten) in het agentschap Wonen-Vlaanderen. Omdat de nieuwe stelsels niet onmiddellijk op kruissnelheid zullen zitten, wordt de personeelsuitbreiding gespreid over 2007 en 2008. (Zie ook punt 2.2.1.2 “Huursubsidie”)

Voor de renovatiepremie heb ik in de begroting van 2007 en 2008 telkens 50 miljoen euro uitgetrokken.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	5307	Tegemoetkoming voor renovatie van een woning	€49.730.000,00
91.3	divers	Apparaatskredieten (personeel)	€270.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	5307	Tegemoetkoming voor renovatie van een woning	€49.497.000,00
NA	divers	Apparaatskredieten (personeel)	€503.000,00

De verbeterings- en aanpassingspremie (VAP)

Naast de nieuwe renovatiepremie blijft de VAP bestaan. Met de VAP wil ik personen met een bescheiden inkomen bij het uitvoeren van verbeteringswerken en bejaarden bij het aanpassen van de woning aan hun fysieke gesteldheid ondersteunen.

Eind 2003 heb ik dit stelsel verruimd (het aantal te betoelagen werken werd uitgebreid). Ook heb ik de regeling opengesteld voor eigenaars die hun woning via een sociaal verhuurkantoor verhuren. Het effect hiervan is vooral sterk merkbaar vanaf 2005 en 2006. Het aantal begunstigden is dan gestegen van 6.755 in 2004 naar 10.892 in 2006.

In 2007 heb ik samen met mijn collega, de Vlaamse minister bevoegd voor Welzijn, voor een afstemming gezorgd tussen de aanpassingspremie voor personen met een handicap en de tegemoetkoming van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Deze afstemming was nodig omdat personen met een handicap die beroep wilden doen op het VAPH steeds ook een VAP moesten aanvragen, gezien het aanvullend karakter van het VAPH. Daarom werd ervoor geopteerd om deze groep niet meer in aanmerking te laten komen voor een aanpassingspremie. Sinds 26 maart 2007 moeten zij zich uitsluitend richten tot het VAPH. In de praktijk betekent dit voor personen met een handicap een sterke administratieve vereenvoudiging, terwijl de tegemoetkoming die verkregen kan worden, dezelfde blijft.

Het bedrag van de premie per uitgevoerd werk varieert, al naargelang van het soort werk, van minimum 250 euro tot maximum 1.500 euro:

Verbeteringswerken	Vaste premie
Dakwerken	€1.250
Buitenschrijnwerk	€1.250
Sanitaire installatie	€750
Elektrische installatie	€750
Gevelwerken	€1.500
Behandeling optrekkend muurvocht	€750
Voorkomen CO-intoxicatie:	Vaste premie
Waterverwarmingstoestel, gesloten verbrandingsruimte	€250
Verwarmingstoestel, gesloten verbrandingsruimte	€250/ toestel (max. 3 toestellen)
Installatie of omschakeling naar CV	€1.000
Bouwen, verbouwen, herstellen of aanpassen van een schouw	€500
Verbouwingswerken tgv overbewoning*	50 % van de kost (min. 600, max. 1.250 euro)
Aanpassingswerken**	50 % van de kost (min. 600, max. 1.250 euro)

* uitbreidingswerken aan de woon-, slaap- of kookruimte

**aanpassen van de woning aan de fysieke gesteldheid van de bejaarde

Globaal gezien bewijst de verbeterings- en aanpassingspremie zijn nut voor kleinere werken aan oudere woningen, in het bijzonder om het comfortpeil op te trekken en de installaties te vernieuwen. Het is ook een relatief eenvoudig instrument om particulieren te steunen bij het instandhouden en verbeteren van hun woning. Structurele of bouwfysische werken worden niet gesubsidieerd door de VAP. Deze werken komen wel in aanmerking voor een Vlaamse renovatiepremie.

Het budget voor de verbeterings- en aanpassingspremies bedraagt voor 2007 16.138.000 euro en voor 2008 13.440.000 euro. Het budget ligt in 2008 lager, gezien er door de invoering van de renovatiepremie minder aanvragen voor de VAP verwacht worden.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de verbetering en de aanpassing van een woning	€16.138.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de verbetering en de aanpassing van een woning	€13.920.000,00

2.1.2. Sociale leningen

Sociale leningen worden in het Vlaamse Gewest aangeboden door:

- het Vlaams Woningfonds (VWF);
- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
- de erkende kredietmaatschappijen (EKM's).

Evolutie van het sociaal woonkrediet

In onderstaande tabel geef ik voor elk van deze drie kanalen de evolutie weer inzake verleden leenakten en kredietvolume.

Ik wijs hier vooral op het herstel van het gesubsidieerde sociaal woonkrediet van het VWF en de VMSW in 2006. Ten opzichte van 2005 steeg de productie inzake leenakten bij het VWF met 41,2%, en deze bij de VMSW met 20,8%. De productie bij de EKM's bereikte daarentegen een dieptepunt in 2006. Globaal genomen gaat het sociaal woonkrediet er op vooruit, met 8,5% meer leenakten ten opzichte van 2005.

Bij het VWF steeg het kredietvolume met 81,1% ten opzichte van 2005. Bij de VMSW bedroeg de stijging 36,9%. Het kredietvolume van de EKM's daalde met 19,8%. Het totale kredietvolume lag in 2006 30,2% hoger dan het vorige jaar.

	VWF		VMSW		EKM's		Totaal	
	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume
2000	2 039	€129 928 975,08	1 230	€90 664 850,43	2 100	€112 874 033,10	5 369	€333 467 858,61
2001	2 209	€161 628 331,38	1 617	€127 036 390,00	2 137	€125 421 416,81	5 963	€414 086 138,19
2002	2 124	€159 770 009,92	1 414	€119 960 972,90	2 223	€143 400 171,23	5 761	€423 131 154,05
2003	1 760	€132 697 229,72	1 246	€109 086 749,00	2 514	€170 957 487,66	5 520	€412 741 466,38
2004	1 471	€113 904 096,70	1 225	€119 588 553,00	1 809	€127 067 100,72	4 505	€360 559 750,42
2005	1 429	€129 695 324,07	846	€85 314 921,00	2 077	€143 227 567,17	4 352	€358 237 812,24
2006	2 018	€234 825 588,24	1 022	€116 818 298,00	1 684	€114 823 534,00	4 724	€466 467 420,24

Bron: VWF, VMSW, vzw Sociaal Woonkrediet, vzw Vereniging voor Sociale Huisvesting.

De sociale ontleners verkreeg in 2006 een gemiddeld leningsbedrag van 98.744,16 euro. Dat is hoger dan in 2005, toen men gemiddeld nog 82.315,67 euro ontleende. Bij het VWF ontleende men gemiddeld het meest, namelijk 116.365,50 euro. Voor aankoop- en nieuwbouwverrichtingen bedroeg het gemiddeld leningsbedrag ongeveer 125.000 euro.

In een volgende tabel geef ik de evolutie van het aandeel van het sociaal woonkrediet als onderdeel van de totale hypothecaire kredietmarkt weer:

	Totaal kredietvolume BVK-leden (in mio eur)	Totaal kredietvolume Vlaamse Gewest (in mio eur)	Aandeel sociaal woonkrediet in totaal Vlaamse Gewest
2000	8 693	5 795	5,75%
2001	8 753	5 835	7,10%
2002	10 423	6 949	6,09%
2003	16 319	10 879	3,79%
2004	15 950	10 633	3,39%
2005	23 832	15 888	2,25%
2006	22 931	15 287	3,05%

Bron: UPC-BVK. Eigen bewerking voor cijfers Vlaamse Gewest.

In 2006 kende de globale kredietmarkt een lichte terugval ten opzichte van het topjaar 2005. 2006 begon weliswaar sterk voor de hypothecaire kredietmarkt, maar de activiteit viel sterk terug in de tweede jaarhelft. Dit heeft er ondermeer toe geleid dat het sociaal woonkrediet in 2006 haar marktaandeel opnieuw kon vergroten tot boven 3%. Deze tendens lijkt zich ook over het eerste kwartaal van 2007 verder te zetten. Aan de basis van het opnieuw aantrekken van het sociaal woonkrediet lagen vooral een aantal beleidsinitiatieven, waarvan in 2006 de eerste resultaten zichtbaar zijn.

Het Vlaams Woningfonds

2006 was vooral een sterk jaar voor het VWF. Dit is te danken aan de nieuwe mogelijkheden die het VWF in de loop van 2005 gegeven werden, en die in 2006 volop in effect traden. Op 9 december 2005 trad het vernieuwde besluit van de Vlaamse Regering betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, in werking.

Met dit besluit heb ik de maximale verkoopwaarde bij het VWF aanzienlijk opgetrokken om tegemoet te komen aan de sterk gestegen woningprijzen op de vastgoedmarkt. Van 2005 naar 2006 steeg de maximum verkoopwaarde bij het VWF met 21%, waardoor gezinnen die onder impuls van de gestegen woningprijzen de toegang tot het sociaal woonkrediet verloren waren, opnieuw in aanmerking kwamen voor een sociale lening. Na toepassing van indexatie bedraagt dit maximum thans 175.730 euro. Dit maximum wordt bovendien verhoogd met telkens 5% vanaf het derde kind ten laste, per ascendent die minstens 6 maanden inwoont, en eenmalig indien het jongste kind jonger is dan 6 jaar op de aanvraagdatum.

Daarnaast heb ik de doelgroep van het VWF uitgebreid tot gezinnen met minstens 1 kind ten laste. Eerder al werd het maximum ontleenbaar bedrag bij het VWF opgetrokken. Daar waar dit voorheen beperkt was tot ongeveer 90.000 euro is dit nu gelijkgesteld aan de maximum verkoopwaarde. Bijgevolg is de kostprijs van de verrichting, in samenhang met de middelen waarover de ontleners beschikt, het enige criterium voor het bepalen van het leningsbedrag.

De positieve invloed van mijn beleidsmaatregelen bleek heel duidelijk in 2006. Het VWF realiseerde opnieuw meer dan 2.000 sociale leningen. Om dit op te vangen werd de lenings- en verbintenissenmachtiging van het VWF in 2006 opgetrokken met 100 miljoen euro, tot 244 miljoen euro. De verhoogde activiteit van het VWF zet zich verder in 2007. Om aan de toegenomen vraag te kunnen voldoen, wordt de machtiging van het VWF eenmalig in 2008 en in 2009 opnieuw met 100 miljoen euro opgetrokken. Voor 2008 betekent dit ongeveer 352 miljoen euro.

De VMSW

In 2006 heeft de Raad van Bestuur van de VMSW de maximum leningsbedragen ingeval van de aankoop met renovatie van een woning gevoelig opgetrokken.

Vanaf 28 juni 2006 is het deel bestemd voor de aankoop standaard beperkt tot 130.000 euro te verhogen met 6.500 euro per persoon ten laste, per ascendent die al langer dan 6 maanden inwoont, en eenmalig indien het jongste kind jonger is dan 6 jaar. Wie na deze optelsom geen 140.000 euro bereikt, kan een lening bekomen tot maximaal 140.000 euro voor de aankoop. Het deel van de lening dat bestemd is voor renovatiewerkzaamheden is beperkt tot de kostprijs van die werkzaamheden. Het bedraagt minimaal 25.000 euro voor woonhuizen en 15.000 euro voor appartementen. Het maximale bedrag voor de aankoop, verhoogd met het minimale bedrag voor de werkzaamheden, vormt het totaal ontleenbare bedrag. Ter vergelijking: tot 26 juli 2005 bedroeg het maximum ontleenbare bedrag voor de aankoop inclusief werkzaamheden 100.000 euro. De mogelijkheden van de sociale ontleners bij de VMSW heb ik dus, net zoals bij het VWF, aanzienlijk vergroot op korte termijn.

De positieve invloed van deze maatregel bleek duidelijk in 2006. De VMSW realiseerde opnieuw meer dan 1.000 sociale leningen. Ook hier zet deze evolutie zich verder in 2007.

De EKM's

Naast het gesubsidieerd sociaal woonkrediet, dat wordt verstrekt door het VWF en de VMSW, vormen de EKM's een uniek kanaal, van waaruit leningen worden verstrekt aan een doelgroep die door de commerciële kredietinstellingen niet of weinig bediend worden. Dankzij de gewestwaarborg die op een gedeelte van de lening verleend wordt, komen ook gezinnen of alleenstaanden zonder startkapitaal in aanmerking voor een hypothecair krediet, zonder dat hen hiervoor een verhoogde rentevoet wordt aangerekend. Zo gaat ruim 43% van de leningen van de EKM's uit naar alleenstaanden. In 55% van de gevallen is er slechts één inkomen. 42% van de leningen heeft betrekking op ontleners jonger dan 30 jaar. Heel belangrijk is de vaststelling dat in ruim 35% van de gevallen het ontleend bedrag 100% van de verkoopwaarde bedraagt. Voor de EKM's blijft dus een belangrijke taak weggelegd in het woonbeleid.

Ondanks hun unieke positie, kenden enkel de EKM's in 2006 een dalende leningproductie. De voornaamste reden hiervoor zijn de scherpe tarieven die de commerciële kredietinstellingen aanboden, voornamelijk in het segment van de kredieten met een jaarlijks aanpasbare rentevoet.

Op 29 juni 2007 heeft de Vlaamse Regering een aanpassing goedgekeurd waarbij het stelsel van sociale leningen verleend door de EKM's, aantrekkelijker wordt gemaakt. Om ervoor te zorgen dat de EKM's zich tegen de beste voorwaarden kunnen financieren, en vervolgens ook deze voordelige tarieven vertalen in hun sociale rentevoeten, heb ik de gewestwaarborg van de EKM's aanzienlijk uitgebreid. Het bovenvermelde besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen, voert een gewestwaarborg op de funding van de EKM's in. Voor 2007 heb ik een totale gewestwaarborg van 160 miljoen euro voorzien. Dit bedrag zal ook in 2008 worden aangehouden. Dankzij deze gewestwaarborg op de funding krijgt elke EKM bij een individuele risicoanalyse steeds de beste rating.

Ook wordt het mogelijk voor de herfinanciering van een bestaande hypothecair krediet een sociale lening te krijgen bij een EKM. Eveneens geldt vanaf nu nog maar één maximum verkoopwaarde voor alle verrichtingen. Deze werd gelijkgesteld op 200.000 euro. Dit maximum wordt verhoogd met 5% per persoon ten laste, en met 10% in Vlabinvest-gebieden.

Ik moedig schaalvergroting binnen de sector ook aan. Het vergroot immers de professionaliteit. Daarom geldt voortaan een minimum productievoorwaarde van gemiddeld jaarlijks 2 miljoen euro aan nieuwe sociale leningen.

Verdere opvolging

De voorbije jaren heb ik heel wat inspanningen geleverd om de werking van het sociaal woonkrediet optimaal te verzekeren. De eerste resultaten hiervan zijn ondertussen zichtbaar geworden. Deze zullen nauwgezet worden opgevolgd, met bijsturing waar nodig. Op die manier zal het sociaal woonkrediet steeds snel kunnen inspelen op wijzigende behoeften en marktvoorwaarden.

Een volgende belangrijke stap die moet genomen worden is de harmonisering van het sociaal woonkrediet. Ik heb daartoe een werkgroep opgericht binnen de administratie waarin alle aanbieders betrokken zijn en die moet leiden tot concrete voorstellen om het aanbod van sociaal woonkrediet eenvormiger en doorzichtiger te maken, zodat de ontleners altijd het product aangeboden krijgt dat voor hem het voordeligst is.

Een eerste aanzet naar harmonisering heb ik alvast gegeven met de Interestvergelijker, die nauw bij mijn Premiezoeker aansluit. Indien de Premiezoeker op basis van de ingebrachte gegevens vaststelt dat een particulier in aanmerking komt voor een sociale lening bij zowel het VWF als de VMSW, dan kan de gebruiker via de Interestvergelijker onmiddellijk zien waar het in zijn of haar geval het voordeligst lenen is.

De Interestvergelijker heeft niet alleen nut voor de potentiële ontleners. Dit handige instrument draagt ook heel wat nuttige informatie aan voor de werkgroep die de harmonisering van het sociaal woonkrediet ter harte neemt, aangezien elke variabele die bijdraagt tot de vaststelling van de sociale rentevoet hierin is opgenomen.

PR	BA	Tekst	NGK 2007	GVK 2007	GOK 2007	MAC 2007
62.4	3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het VWF van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het Gewest valt	€ 31.713.000,00			
62.4	5112	Investeringssubsidies aan het E.V.A. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (Art. 38 Wooncode)		€ 26.140.000,00	€ 25.198.000,00	
62.4	9932	Machtiging VWF				€ 248.242.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008	GVK 2008	GOK 2008	MAC 2008
NE	3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het VWF van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het Gewest valt	€ 37.253.000,00			
NE	5112	Investeringssubsidies aan het E.V.A. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (Art. 38 Wooncode)		€ 30.099.000,00*	€ 29.179.000,00	
NE	9932	Machtiging VWF				€ 351.966.000,00

*De subsidie 2008 aan de VMSW komt overeen met een investeringsvolume van 128.951.068,82 euro.

2.1.3. Kooprecht voor de sociale huurder

Om het bezit van een eigen woning voor de sociale huurder te stimuleren, heeft de zittende huurder mits hij voldoet aan een aantal voorwaarden, het recht om de gehuurde woning aan te kopen. Volgens mij kan eigendomsverwerving leiden tot een grotere betrokkenheid bij de eigen woning en de woonomgeving. Bovendien kan het creëren van een sociale mix van huurders en eigenaars op de leefbaarheid en levendigheid van een woonwijk een gunstig effect uitoefenen. Het bezit van een eigen woning geeft de burger meer zeggenschap, maakt hem weerbaarder, en is volgens mij één van de beste investeringen voor de toekomst.

Het decreet van 15 juli 2005, tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders (B.S., 12 september 2005), vormt de decretale basis voor dit kooprecht.

Het decreet bepaalt de voorwaarden voor het verwerven van de gehuurde woning:

- vijf jaar ononderbroken de woning als huurder betrokken hebben;
- op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of perceel bestemd voor de woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben;
- de woning moet minimum 15 jaar ter beschikking gesteld zijn als sociale huurwoning;
- er geldt een bewoningsplicht van 20 jaar.

Er zijn geen inkomensvoorwaarden gesteld. De prijs wordt vastgesteld door de ontvanger der registratie en domeinen of de commissaris van het comité tot aankoop. De netto-opbrengst uit de verkoop zal opnieuw geïnvesteerd worden om het huurwoningenbestand op peil te houden.

Bepaalde woningen zijn echter uitgesloten van het kooprecht: woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma met een specifieke verbintenis die de verkoop verbiedt, Vlabinvestwoningen, ADL-woningen (ADL = activiteiten dagelijks leven), appartementen voor zover er nog geen ander appartement werd verkocht in het appartementsgebouw en tenslotte woningen waarvoor renovatiewerken gepland zijn en die zijn opgenomen op het investeringsprogramma of door de minister erkend als principieel vatbaar voor subsidie.

Een aantal bepalingen van het decreet (bijvoorbeeld de aankoopprocedure, de berekeningswijze van de actualisatie van de kostprijs, de wijze waarop de huurder op de hoogte wordt gebracht van een nieuwe terbeschikkingstelling) dienden nog verder te worden uitgewerkt in uitvoeringsbepalingen. Deze zijn opgenomen in het reeds vermelde overdrachtenbesluit.

Betreffende de impact van deze maatregel, is deze nog te recent in werking om reeds te kunnen evalueren. De eerste verkoopakte werd verleden op 31 mei 2007. In totaal werden er tot eind september 2007 29 woningen effectief verkocht. Een 50-tal dossiers waren eind september nog in behandeling, waarvan er al 40 positief geadviseerd zijn.

Dat de verkopen van de woningen nu pas op gang komen, is te verklaren door een aantal zaken. Een deel van de SHM's waren in beginsel geen voorstander van dit instrument. Een aantal zijn naar het Grondwettelijk Hof en de Raad van State getrokken om de betrokken decreets- en besluitsbepalingen te laten vernietigen. Zonder succes overigens. Zolang deze procedures lopende waren, hebben sommige maatschappijen dit wel als afschrikmiddel gebruikt t.a.v. potentiële kopers. Een tweede vertragingfactor betrof de interpretatie die de schatters hanteerden bij de vaststelling van de prijs. Deze bleken niet conform de regelgeving te zijn, waardoor nieuwe richtlijnen voor de schatters dienden uitgevaardigd te worden. Hierdoor hebben de schattingen, die voorafgaan aan de verkoop, ook even stil gelegen. Ten slotte dient er nog gewezen te worden op het feit dat de woningen aan marktwaarde verkocht worden en dat er dus geen "sociaal tarief" op van toepassing is. Een aantal geïnteresseerden haakten af, eens ze geconfronteerd werden met de hoger dan verwachte schattingsprijs. Alle procedures zijn nu geoptimaliseerd en staan de verkopen verder niet meer in de weg. De economische realiteit van de geldende vastgoedprijzen blijft natuurlijk een belangrijke factor bij de afweging door de zittende huurder om de woning al dan niet aan te kopen.

2.1.4. Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een hypothecaire lening sluit voor de bouw, de aankoop of de renovatie van een woning, kan zich gratis laten verzekeren via de verzekering gewaarborgd wonen. Als de verzekerde door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid inkomensverlies lijdt, wordt een deel van de maandelijkse aflossing van de hypothecaire lening betaald door deze verzekering. Voor deze verzekering heeft de Vlaamse overheid na een Europese aanbesteding een contract gesloten met Ethias op basis van de voorwaarden van het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2003.

Dit contract, dat een aanvang nam op 1 augustus 2003, loopt definitief af op 31 juli 2008.

Ondanks de verruiming van de doelgroep in vergelijking met de vroegere verzekering tegen inkomensverlies (periode 1998-2003), onder meer door de verhoging van het inkomensplafond en door de verlaging van het minimum te ontlenen bedrag voor een renovatielening, kent de verzekering gewaarborgd wonen geen groter succes dan de verzekering tegen inkomensverlies. Het aantal nieuw afgesloten polissen schommelt rond een gemiddelde van 4.000 à 5.000 per jaar.

In 2007 – 2008 zal ik de verzekering gewaarborgd wonen laten evalueren. Eventuele aanpassingen, zoals het verruimen van de inkomensgrenzen, zullen worden doorgevoerd. Daarna zal ik een nieuwe Europese aanbesteding lanceren zodat tijdig een nieuw contract voor een volgende periode kan worden afgesloten.

In elk geval zal bij de evaluatie rekening gehouden worden met de resultaten van de enquête, die ik in 2005 – 2006 heb laten uitvoeren en met de resultaten van het onderzoek dat in 2007 - 2008 zal gevoerd worden. Mijn streefdoel is een eenvoudiger systeem dat ruim gekend is. Vandaar dat ik ook de informatiekkanalen voor de verzekering zal laten evalueren.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	1202	Lasten van het Vlaamse Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	€3.147.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	1202	Lasten van het Vlaamse Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	€4.147.000,00

2.2. Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren

2.2.1. Betaalbare woningen op de private huurmarkt

2.2.1.1. Studiedag: “Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt”

Ik heb het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in 2005 de opdracht gegeven om te starten met het onderzoek “Naar een aanbodbeleid in de private huurmarkt”. Het onderzoek omvatte twee delen: enerzijds werd het rendement van investeringen in de private huurmarkt berekend. Anderzijds werd een beeld geschetst van de verschillende beleidsinstrumenten die de overheid kan inzetten om een goed aanbodbeleid te voeren. Ook buitenlandse ervaringen werden toegelicht aan de hand van vijf landenstudies: Frankrijk, Nederland, Spanje, Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

Naar aanleiding van de afronding van dit onderzoeksproject vond op 20 april 2007 een studiedag plaats waarop de onderzoekers van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid de resultaten presenteerden.

Volgens de gegevens van de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005 kenmerkt de Vlaamse private huurmarkt zich door:

- een relatief klein en afnemend aandeel van de totale woningmarkt (18%);
- verhuurders zijn voornamelijk particulieren. Heel wat verhuurders zijn ouder dan 65 jaar. Het financieel rendement voor de verhuurder is eerder gering;
- private huurders vertonen een zwakker sociaal-economisch profiel dan de gemiddelde Vlaming: werklozen, alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn oververtegenwoordigd. Ook zijn de leeftijdscategorieën -35 en +65 oververtegenwoordigd onder de private huurders;
- woningkwaliteit ligt gemiddeld lager dan bij eigendomswoningen;
- relatief weinig conflicten;
- er is een hoge vraagdruk op het laagste segment van de huurmarkt, hierdoor worden woningen met lage kwaliteit duur betaald door mensen met lagere inkomens.

De rendementsberekeningen in ‘Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt’ geven een gedeeltelijke verklaring voor de beperkte aanwezigheid van private investeerders, en dan vooral institutionele investeerders op de huurmarkt. Het rendement op de verhuur blijkt laag en vertoont een sterke band met de locatie van de verhuurde woning: hoe beter de buurt, hoe hoger het rendement.

Al deze vaststellingen leiden de onderzoekers, ondersteund door de theoretische motieven voor overheidsingrepen uit de welvaartseconomie, tot de conclusie dat een aanbodbeleid voor de private huursector noodzakelijk is. Het rapport sluit dan ook af met een overzicht van mogelijke concrete beleidsmaatregelen en hun voorwaarden en effecten. Deze aanbevelingen vormen een vertrekpunt om de discussie binnen het beleid te voeren.

2.2.1.2. Huursubsidie

In het Vlaamse huursubsidiestelsel van 1991 bedroeg het gemiddelde bedrag van de huursubsidie in de private sector 117 euro en in de publieke sector (SHM's, OCMW's, gemeenten) 63 euro per maand. Jaarlijks werden aan een 1.700-tal nieuwe begunstigten een huursubsidie en aan een 2.100-tal begunstigten een installatiepremie toegekend. In de periode 1996-2006 werd in totaal aan 23.312 nieuwe begunstigten een huursubsidie en/of installatiepremie toegekend. In 2006 ontvingen in totaal 8.699 begunstigten een huursubsidie en/of installatiepremie.

Dit huursubsidiestelsel van 1991 heb ik in 2007 geactualiseerd en verruimd. Op 2 februari 2007 heeft de Vlaamse regering de eerste fase van een vernieuwd en ruimer stelsel van huursubsidies definitief goedgekeurd. Hiermee heb ik een onderdeel van het regeerakkoord uitgevoerd.

Het budget van huursubsidies heb ik opgetrokken van 10,6 miljoen euro naar 17,8 miljoen euro voor 2007. Het vernieuwde stelsel trad in werking op 1 mei 2007. Na een evaluatie van deze eerste fase, zal ik het stelsel in een tweede fase verruimen met nieuwe doelgroepen, zoals de kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning die reeds geruime tijd wachten op een sociale huurwoning. Hiervoor heb ik het budget verruimd naar 30 miljoen euro in 2008.

Deze tegemoetkomingen in de huurprijs zijn gericht op volgende doelgroepen:

- personen die verhuizen van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, of van een te kleine woning, naar een conforme woning (=een woning die beantwoordt aan de minimumkwaliteitsnormen van het Vlaamse Gewest);
- bejaarden en personen met een handicap die verhuizen van een onaangepaste woning, naar een woning die aangepast is aan hun fysieke gesteldheid;
- daklozen en permanente campingbewoners ontvangen een huursubsidie indien zij een conforme woning huren;
- de nieuwe huurders van private huurwoningen die via een sociaal verhuurkantoor (SVK) worden verhuurd. Het betreft dus nieuwe huurcontracten die dateren van na de inwerkingtreding van het nieuwe stelsel.

Mijn administratie raamt dat het vernieuwde stelsel aan ongeveer 4.000 nieuwe gerechtigden per jaar een huursubsidie zal toekennen, in vergelijking met 1.700 nieuwe gerechtigden per jaar in het oude stelsel.

In vergelijking met het vroegere stelsel van 1991, heb ik aan het nieuwe huursubsidiestelsel de volgende wijzigingen aangebracht:

- Het bedrag van de huursubsidie varieert naargelang het inkomen en de periode waarin de subsidie wordt uitgekeerd. In de eerste twee jaar bedraagt de subsidie 200, 150 of 100 euro naargelang het inkomen. In het derde en vierde jaar bedraagt dit 160, 120 of 80 euro naargelang het inkomen en in het vijfde en zesde jaar 120, 90 of 60 euro. Forfaitaire bedragen per inkomensschijf vervangen dus de gedateerde berekeningsformule van in 1991;
- De maximumduur van de huursubsidie heb ik teruggebracht van 15 naar 6 jaar met een overgangsperiode van 3 jaar, dus met een totale duur van maximum 9 jaar;
- Ik wil ook vermijden dat de huursubsidie functioneert als een “armoedeval”. In het stelsel van 1991 vervalt voor de huurder onmiddellijk het recht op huursubsidie, indien uit de driejaarlijkse controle blijkt dat het inkomen gestegen is tot boven het inkomensplafond. Uit het onderzoek van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid blijkt dat, om de armoedeval te vermijden, het aangewezen is om bij een inkomensstijging boven de inkomensgrens het recht op huursubsidie niet onmiddellijk in te trekken. Op deze manier treedt er geen abrupte daling van het inkomen op, en wordt de aanvankelijke inkomensstijging bekomen via tewerkstelling niet teniet gedaan door het wegvallen van de huursubsidie. Wel wordt het forfaitaire bedrag van de huursubsidie tweejaarlijks degressief afgebouwd, zodat mensen aangezet worden om hun inkomenssituatie te verbeteren. Na 6 jaar is er een inkomenscontrole voorzien: personen van wie het inkomen gestegen is en die niet meer in aanmerking komen voor een huursubsidie, krijgen toch nog gedurende 3 jaar een ‘jaarlijkse bonus’ van 360 euro. Huurders die zich niet verbeterd hebben krijgen gedurende 3 jaar de laagste huursubsidie van 60 euro per maand;

Inkomen	Jaar 1 en 2	Jaar 3 en 4	Jaar 5 en 6	Jaar 7,8 en 9
< €9.000	€200	€160	€120	€60/maand
€9.001 – €12.400	€150	€120	€90	€60/maand
€12.401 – €14.550	€100	€80	€60	€60/maand
> €14.550				€360/jaar

- Deze armoedeval speelt uiteraard enkel indien er nog een perspectief op een mogelijke inkomensverhoging is. Voor bejaarden en personen met een handicap is dit perspectief er niet. Zij krijgen de huursubsidie levenslang en het bedrag wordt niet degressief afgebouwd;

Inkomen	Bejaarden/ personen met een handicap
< €9.000	€200
€9.001 – €12.400	€150
€12.401 – €14.550	€100

- De inkomensgrens is geïndexeerd. Vroeger was de maximale inkomensgrens 12.395 euro per jaar (verhoogd met 991 euro per persoon ten laste). Nu komt deze grens 2.000 euro hoger te liggen, namelijk op 14.550 euro (verhoogd met 1.300 euro per persoon ten laste);
- Ook de maximale huurprijzen heb ik geïndexeerd, wat al sinds 1991 niet meer was gebeurd. Hierdoor was het in de praktijk moeilijk geworden om een conforme woning te vinden die aan de huurprijsvoorwaarde voldeed. Met het actualiseren van de huurprijs van 371 naar 485 euro, te verhogen met 34 euro per persoon ten laste (beperkt tot maximaal 4), wordt het potentiële aantal begunstigden dat effectief een beroep kan doen op een huursubsidie, in sterke mate verruimd;
- De bedragen betreffende de inkomensgrens en de maximale huurprijs worden verder jaarlijks geïndexeerd. De bedragen van de huursubsidie worden tweejaarlijks geïndexeerd;
- De doelgroep werd uitgebreid naar de nieuwe huurders van private huurwoningen die via een SVK worden verhuurd, wat een belangrijke impuls inhoudt voor de SVK-sector;
- Om de verhuiskost te verlichten, heb ik voorzien in een eenmalige installatiepremie van drie keer de maandelijkse huursubsidie;
- Conform de Vlaamse Wooncode worden er geen huursubsidies meer toegekend in de openbare sector gezien sociale huurwoningen al via andere kanalen gesubsidieerd worden;
- De kwaliteit van deze woningen wordt gecontroleerd via de normen vermeld in de Vlaamse Wooncode.

In het vernieuwde stelsel heb ik de huursubsidie geënt op de begrippen en het instrumentarium van de woonkwaliteitsbewaking. Begrippen zoals ongezonde woning, niet-verbeterbare woning, ongezond wegens overbevolking, moeten plaats ruimen voor de begrippen en de definities die eraan zijn gegeven in art. 2 van de Vlaamse Wooncode, zoals “ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning”, “overbewoond verklaarde woning”. De conformiteit van de woning wordt beoordeeld aan de hand van het technische verslag. De nieuwe huursubsidie wordt dus maximaal afgestemd op de woonkwaliteitsbewaking: enerzijds kan deze tegemoetkoming ingeschakeld worden bij de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, anderzijds ontvangt de verhuurder een conformiteitsattest voor de woning waarvoor huursubsidie wordt toegekend, ter bevestiging van de conformiteit van zijn huurwoning.

Voor de huidige begunstigden van het oude huursubsidiestelsel van 1991 geldt een uitdoofscenario. In de private sector behouden zij hun rechten voor de maximale termijn van 15 jaar, uitgezonderd voor bejaarden waarbij de rechten levenslang blijven gelden. In de openbare sector behouden zij hun rechten voor de maximale termijn van drie jaar.

Mijn administratie (agentschap Wonen-Vlaanderen) heeft via uiteenzettingen in de loop van maart-april 2007 het nieuwe stelsel toegelicht aan diverse actoren: de SVK's en huurdiensten, de OCMW's en CAW's. Het stelsel werd eveneens toegelicht op de cursus voor huisvestingsconsulenten.

Deze nieuwe huursubsidie kon aangevraagd worden vanaf 1 mei 2007. Op 28 juni waren er 563 aanvragen voor deze nieuwe huursubsidie ingediend, op 30 augustus waren dit er 1.347.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	€8.357.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3405	Huursubsidie en installatiepremie m.b.t. huurwoningen op de private huurmarkt	€9.450.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	€8.801.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3405	Huursubsidie en installatiepremie m.b.t. huurwoningen op de private huurmarkt	€21.199.000,00

2.2.1.3. Huurwaarborgfonds

Voor de zwakste socio-economische groepen vormt het betalen van de huurwaarborg een extra drempel die de toegang tot de markt van betaalbare én kwalitatieve huurwoningen bemoeilijkt.

Hoewel de OCMW's deze problematiek onderkennen en op een aantal manieren hieraan tegemoet komen, blijven er een aantal knelpunten. Zo weigeren heel wat verhuurders te verhuren aan gezinnen die de huurwaarborg via het OCMW willen regelen. Daarnaast duurt de procedure om een huurwaarborg van het OCMW te verkrijgen vrij lang, waardoor de woning dikwijls al aan een ander gezin verhuurd is. Bovendien verloopt het vrijgeven van de waarborg aan het einde van het contract ook niet snel, zodat sommige verhuurders dit liever vermijden. Tenslotte vormt de stap naar het OCMW voor veel personen een hoge drempel.

Deze factoren maken dat de huurwaarborg de eerste drempel is waarmee financieel zwakkere kandidaat-huurders geconfronteerd worden. Het Vlaams regeerakkoord stipuleert daarom dat de mogelijkheid van de oprichting van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds onderzocht zal worden.

Ik heb het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid gevraagd dit te onderzoeken in de onderzoeksopdracht "naar een centraal huurwaarborgfonds". Ik schets hier kort de resultaten van dit onderzoek. In een eerste hoofdstuk worden de wettelijke bepalingen toegelicht.

Het tweede hoofdstuk schetst de knelpunten die zich aandienen bij bestaande huurwaarborgstellingen. Een belangrijk knelpunt is het gebrek aan anonimiteit en de sociale stigmatisering van het OCMW-cliënteel door sommige verhuurders. Zo blijkt uit de resultaten van de Woonsurvey 2005 dat 41% van de ondervraagde verhuurders een andere huurder zoekt wanneer de kandidaat-huurder OCMW-bijstand nodig heeft voor de huurwaarborg. Een ander knelpunt bestaat erin dat de toekenning van een OCMW-huurwaarborg geen individueel recht is, maar een dienstverlening van het OCMW, die door de OCMW's op verschillende wijze, of soms zelfs niet, wordt ingevuld. Vervolgens wordt onderzocht of de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds hierop een antwoord kan bieden. De focus ligt hierbij op hoe men de armste huurders meer zekerheid kan geven in de samenstelling van de huurwaarborg.

In een derde hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de reeds ingediende wetsvoorstellen tot instelling van een federaal huurwaarborgfonds. Enkele bestaande huurwaarborgfondsen worden in een vierde hoofdstuk voorgesteld en met elkaar vergeleken. Het betreft het Woningfonds van het Brussels

Hoofdstedelijk Gewest en de Franse Loca-pass. Tenslotte worden enkele modellen of scenario's van huurwaarborgfondsen rudimentair uitgewerkt:

- een rollend huurwaarborgfonds waarbij een extrapolatie gemaakt wordt van de huurwaarborgrekeningen van het (Brussels) Woningfonds naar Vlaanderen toe. Dit model centraliseert niet alle huurwaarborgen in Vlaanderen, maar moet begrepen worden als een fonds dat enkel huurwaarborgen renteloos uitleent. Deze huurwaarborgen worden met andere woorden bij dit fonds aangevraagd en, bij toekenning, gestort op een renteloze geblokkeerde rekening op naam van de huurder;
- een tweede model gaat van een heel ander principe uit: de centralisatie van alle geldelijke huurwaarborgen in Vlaanderen in één fonds. Dit fonds zou door de overheid beheerd worden, in samenwerking met een private kredietinstelling. De huurder brengt zijn huurwaarborg verplicht in dat fonds onder waarbij de ingebrachte som wordt gekapitaliseerd aan een jaarlijkse marktrente die bij contractbeëindiging bij de huurwaarborg geteld wordt en teruggegeven wordt aan de huurder;
- Een mogelijk derde model wordt ook in het kort aangestipt. Het betreft een volledige uitbesteding van een centraal huurwaarborgfonds aan een financiële instelling. Dit model is niet werkbaar omdat de private financiële sector duidelijke solvabiliteitseisen zal stellen aan de huurders, waardoor de sociale doelstelling van het fonds zou wegvallen.

Inmiddels werd in 2007 op federaal vlak beslist om op een andere wijze de problematiek van de huurwaarborgen voor financieel zwakke groepen aan te pakken.

De waarborg moet voortaan slechts maximum twee maanden huur bedragen indien de huurder het bedrag in één keer betaalt en op een geblokkeerde rekening zet. In geval de huurder de waarborg in schijven betaalt (via een bankwaarborg die door de bank of het OCMW wordt geleverd), mag de waarborg maximum drie maanden huur bedragen.

2.2.1.4. Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden

De sociale verhuurkantoren (SVK's) hebben als doel de private huurwoningmarkt toegankelijker te maken voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, in het bijzonder voor diegenen met een laag inkomen. Een SVK huurt hiertoe woningen op de private huurwoningmarkt om deze, eventueel na renovatie of aanpassingswerken, onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden. De werking van een SVK moet instaan voor een betaalbare, kwaliteitsvolle woning met garanties op het gebied van woonzekerheid.

Het SVK sluit een hoofdhuurcontract af met de private verhuurder. De verhuurder kan rekenen op een stipte betaling van de huur, de afsluiting van een brandverzekering en het onderhoud van de woning. In ruil hiervoor bemiddelt het SVK lagere huurprijzen en een negenjarig huurcontract.

Een ander aspect van de werking van een SVK vormt de individuele huurdersbegeleiding. De huurder wordt door het SVK geïnformeerd over zijn rechten en plichten als huurder, er wordt nagegaan of de huurder aanspraak kan maken op ondersteuningsmaatregelen zoals huursubsidie, installatiepremie of vermindering onroerende voorheffing, het onderhoud van de woning wordt opgevolgd en ondersteund, het SVK helpt bij klussen in de woning, de huurder wordt bijgestaan bij eventuele problemen met het samenwonen met andere huurders, e.a. Huisbezoeken vormen een essentieel element in de huurdersbegeleiding. Er gaat ook aandacht naar collectieve begeleiding door het aanbieden van vormingen of infomomenten of het organiseren van bewonersvergaderingen. Waar mogelijk worden de bewoners ook betrokken bij de werking van het SVK. Indien meer specifieke begeleiding vereist is, wordt samengewerkt met en doorverwezen naar welzijnspartners. Tenslotte dragen de SVK's ook bij tot de kwaliteitsverbetering van huurwoningen op de private huurwoningmarkt door de coördinatie van eventuele renovatiewerken op zich te nemen.

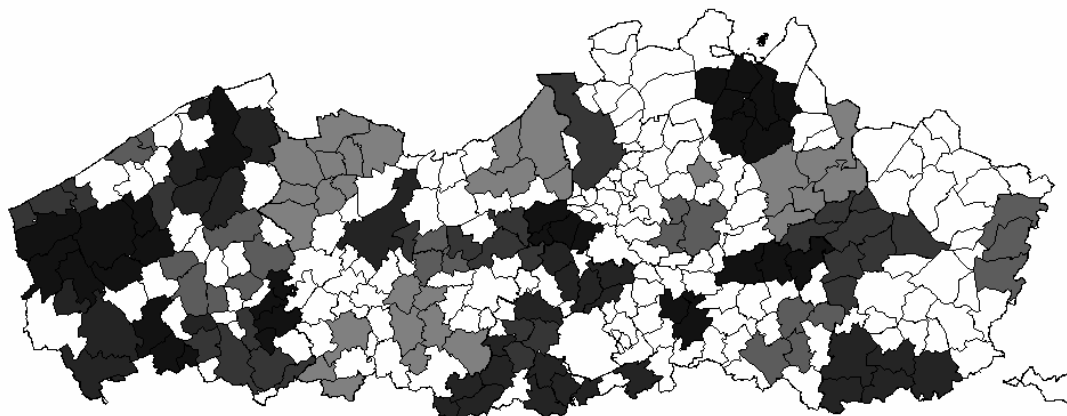
Tabel 1: groei van het aantal erkende SVK's

	31/12/1998	31/12/1999	31/12/2000	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
Gewestelijk gesubsidieerde SVK's	10	13	14	17	20	24	28	31	32
Erkende niet-gesubsidieerde SVK's	12	12	15	15	13	10	8	9	14
Totaal erkende + gesubsidieerde SVK's	22	25	29	32	33	34	36	40	46

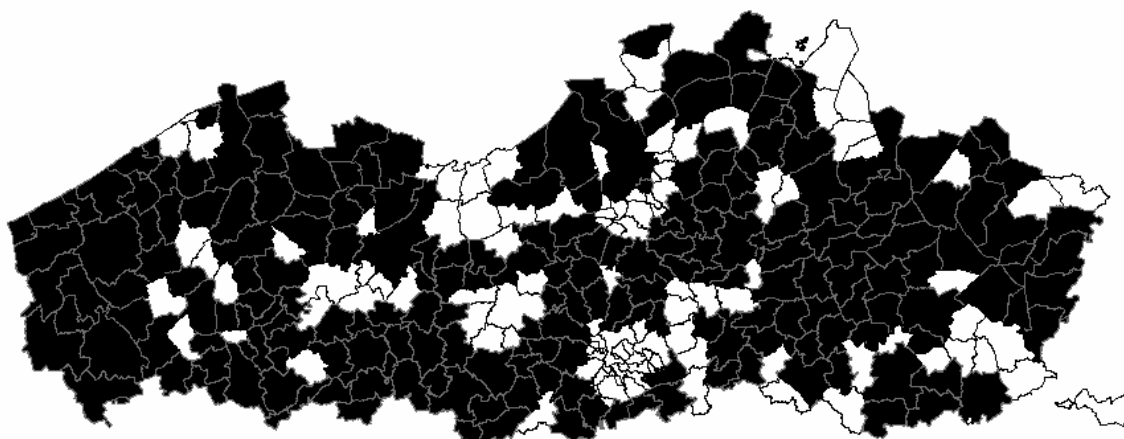
Bron: administratie en Vlaams Overleg Bewonersbelangen

Eind 2006 zijn in Vlaanderen 46 erkende SVK's actief, waarvan 32 personeels- en werkingssubsidies ontvangen. In de loop van 2006 werden 6 organisaties erkend als SVK en werd aan 1 SVK een basissubsidie toegekend voor vijf jaar.

Hieronder vergelijk ik het werkingsgebied van de SVK's bij het begin van deze legislatuur (2004) met het werkingsgebied eind 2006:



Figuur 1: werkingsgebied SVK's 2004 (gegevens VOB)



Figuur 2: werkingsgebied SVK's 2006 (gegevens VOB)

De zogenaamde ‘blinde vlekken’ (regio’s zonder SVK-werking) worden stelselmatig ingekleurd. De door het Vlaamse Gewest erkende SVK’s hebben eind 2006 in totaal 3.543 woningen in beheer in vergelijking met 3.032 woningen eind 2005. In de loop van 2006 werd het beheerde patrimonium uitgebreid met 511 woningen. Het totale aantal woningen nieuw in beheer ligt nog hoger. Er gaan echter eveneens woningen uit beheer, omwille van einde hoofdhuurcontract, verkoop van de woning, kwaliteitsgebreken die niet worden verholpen, e.a. De sterke stijging in het beheerde woningpatrimonium in 2006 is deels toe te schrijven aan de uitbreiding van het aantal erkende SVK’s van 40 eind 2005 naar 46 eind 2006.

De erkenning en subsidiëring van SVK’s wordt geregeld in het BVR van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren. Een gesubsidieerd SVK kan rekenen op een basissubsidie-enveloppe van 65.600 euro en een aanvullende subsidie afhankelijk van het aantal beheerde woningen.

Bedragen aanvullende subsidie:

Aantal woningen	Bedrag per woning
31 ^{ste} tot en met 60 ^{ste} woning	€1.500
61 ^{ste} tot en met 90 ^{ste} woning	€1.250
vanaf 91 ^{ste} woning	€1.000

Met de combinatie van de basissubsidie en de aanvullende subsidie, heb ik de SVK’s de mogelijkheid gegeven om de werking professioneel uit te bouwen en het aantal beheerde woningen uit te breiden.

Voor 2008 heb ik de nodige middelen voorzien, zodat aan bijkomende SVK’s een gewestelijke subsidie kan worden toegekend. Ik streef naar een groei van minstens 500 gesubsidieerde woningen. Voor 2008 voorzie ik daarom een totaalbudget van 5.539.000 euro. Dit is een stijging van bijna 1 miljoen euro tegenover 2007.

In het voorjaar van 2007 heb ik een aantal maatregelen uitgewerkt om de SVK’s te ondersteunen bij het betaalbaar houden van de huurprijzen van kwaliteitsvolle woningen. Enerzijds heb ik het huursubsidiestelsel geactualiseerd, waardoor ook nieuwe huurders van een SVK-woning in aanmerking komen voor een huursubsidie. Anderzijds kan de substantiële renovatiepremie, die ik begin 2007 heb ingevoerd, eveneens aangevraagd worden door eigenaar-verhuurders die de woning voor minimaal negen jaar verhuren aan een SVK. Hierdoor functioneert deze premie ook als een instrument voor de renovatie van dit segment van de huurmarkt. De effecten van deze bijkomende ondersteuningsmaatregelen zullen in de komende periode geleidelijk zichtbaar worden. (Zie ook punt 2.2.1.2 “Huursubsidie” en 2.1.1 “Een substantiële renovatiepremie”).

In de eerste helft van 2007 heb ik de administratie de opdracht gegeven om samen met het VOB een promotiecampagne uit te werken om de werking van de SVK’s bekend te maken bij eigenaar-verhuurders. Door middel van een informatieve brochure en een affichecampagne werden eigenaar-verhuurders geïnformeerd over de mogelijkheden en voordelen van de verhuur aan een SVK. Om de resultaten van deze campagne te kunnen opvolgen werd aan de SVK’s gevraagd om een aantal gegevens in verband met de contacten met eigenaars te registreren. Deze registratiegegevens worden momenteel verwerkt en geanalyseerd. De resultaten van deze analyse zullen in het najaar beschikbaar zijn.

Daarnaast heb ik aan het Steunpunt Ruimte en Wonen de opdracht gegeven om een onderzoek uit te voeren naar de motieven van eigenaar-verhuurders om te verhuren aan een SVK. Hiertoe zal onder meer een representatieve steekproef van verhuurders aan het SVK worden bevestigd. Er zal gepolst worden naar de ervaringen met de verhuur aan een SVK. Het is mijn bedoeling om een beter inzicht te krijgen in de redenen waarom verhuurders verhuren via een SVK. Deze informatie en gegevens moeten bijdragen tot een evaluatie van het SVK-model vanuit de kant van de verhuurders en kunnen ook bijdragen tot het stimuleren van meer eigenaar-verhuurders voor de verhuur via een SVK. Het onderzoek is gestart in augustus 2007 en zal afgerond worden in januari 2008.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	€4.553.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	€5.539.000,00

2.2.1.5. Huurdersorganisaties en de samenwerkings-en overlegstructuur

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn organisaties die op individuele en/of collectieve basis informatie en advies verstrekken m.b.t. alle aangelegenheden betreffende het wonen in huurwoningen aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan kwetsbare en kansarme huurders in het bijzonder.

In Vlaanderen is in elke provincie een huurdersorganisatie actief, en daarnaast zijn er nog 2 regionale huurdersorganisaties (Huurdersbond Waasland in Sint-Niklaas en Huurdersbond Huurders Helpen Huurders in Turnhout). Zij verzorgen spreekuren in 28 gemeenten of steden in Vlaanderen. Eind 2006 telden zij in totaal 18.291 individuele leden en 502 collectieve leden.

Op 29 september 2006 keurde de Vlaamse Regering een nieuw regelgevend kader voor de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties definitief goed. Ik heb de werkingsmiddelen voor de huurdersorganisaties gevoelig verhoogd, waardoor onder meer elke organisatie een bijkomende medewerker kon aanwerven. Dit was nodig om beter tegemoet te kunnen komen aan de vraag en behoefte aan informatie en advies over het huren van een woning en de huurwetgeving. Een prioritaire doelstelling die ik via de huurdersorganisaties nastreef, is het bereiken van kansarme en kwetsbare huurders en kandidaat-huurders. Het bereiken en ondersteunen van deze doelgroep vergt blijvende aandacht en inspanningen. In het bijzonder is het van belang dat de dienstverlening voldoende bekend is en dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid verder worden verbeterd. Het collectieve lidmaatschap (organisaties die lid worden en hun cliënteel kunnen doorverwijzen voor gratis individuele dienstverlening) en gerichte informatie- en vormingscampagnes naar deze huurders en de organisaties die met de doelgroep werken, zijn instrumenten die hiertoe worden ingezet.

In de toekomst moeten de huurdersorganisaties nauwer samenwerken met de gemeenten en de initiatieven die de gemeenten nemen met het oog op de uitbouw van een laagdrempelige dienstverlening voor huurders. Zo kunnen de gemeenten een beroep doen op de kennis van zaken van de huurdersorganisaties door zelf informatie op te vragen om burgers verder te helpen of door ze door te verwijzen naar de dichtstbijzijnde huurdersorganisatie (eventueel via collectief lidmaatschap). Dit zal ook de bereikbaarheid van de huurdersorganisaties ten goede komen.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3361	Subsidie aan huurdersorganisaties	€1.259.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3361	Subsidie aan huurdersorganisaties	€1.279.000,00

Samenwerkings- en overlegstructuur

De huurdersorganisaties en de sociale verhuurkantoren, de zogenaamde huurdiensten, worden geïnformeerd, begeleid en ondersteund door een erkende samenwerkings- en overlegstructuur. Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw (VOB) is erkend en wordt gesubsidieerd om deze taken uit te oefenen.

De samenwerkings- en overlegstructuur neemt uiteenlopende initiatieven om haar opdracht uit te voeren. Ze organiseert en coördineert het structurele overleg tussen de huurdiensden, met het oog op de informatiedoorstroming naar de huurdiensden en de informatie- en ervaringsuitwisseling tussen de huurdiensden. Daarnaast staat de samenwerkings- en overlegstructuur in voor een vormingsaanbod op maat van de medewerkers en bestuurders van de huurdiensden. In de loop van 2006 – 2007 werden onder meer vormingen georganiseerd over het onderhandelen over en inhuren van nieuwe woningen, een introductiedag voor nieuwe SVK-medewerkers, het administratieve registratieprogramma, de permanente campingbewoners voor de huurdersorganisaties. Ook verzamelt en verspreidt het VOB relevante informatie over de toepasselijke regelgeving, de nieuwe beleidsinitiatieven en -ontwikkelingen, de beheerstechnische informatie, ... Verder verzorgt de samenwerkings- en overlegstructuur, zowel op individuele als op collectieve basis, ondersteuning en begeleiding op vlak van werkgevers- en bestuursaangelegenheden, juridische en inhoudelijke thema's, de relevante regelgeving en de registratie van gegevens.

Op 10 februari 2006 werd het besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensden goedgekeurd. Ik heb de personeels- en werkingsubsidies substantieel uitgebreid, namelijk van 160.000 euro naar 360.000 euro, zodat de samenwerkings- en overlegstructuur haar opdracht van ondersteuning en omkadering van de huurdiensden op een professionele wijze kan uitvoeren. Daarnaast heb ik een aantal inhoudelijke en procedurele wijzigingen doorgevoerd. Het VOB heeft haar organisatie, werking en dienstverlening in de loop van 2006 aangepast naar aanleiding van deze bijkomende mogelijkheden.

Het goedgekeurde besluit laat een erkenning en subsidiëring van een samenwerkings- en overlegstructuur toe tot eind 2007. Ter voorbereiding van een nieuw besluit tegen 1 januari 2008 voert de administratie momenteel een onderzoek naar de werking en organisatie van de samenwerkings- en overlegstructuur en, meer bepaald, naar hoe mogelijke belangentegenstellingen en functievermenging kunnen worden weggewerkt. Dit onderzoek zal op korte termijn uitmonden in een onderbouwd voorstel voor de toekomstige ondersteuning van de huurdiensden in Vlaanderen. Een nieuw besluit zal ik in het najaar ter goedkeuring voorleggen aan de Vlaamse Regering, zodat de continuïteit in de omkadering van de huurdiensden kan worden verzekerd.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3360	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensden	€366.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3360	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensden	€371.000,00

Regularisatie Derde Arbeidscircuit (DAC)

De regularisatie, die ik reeds voorlopig had doorgevoerd op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, heb ik eind 2006 decretaal verankerd. In het decreet van 22 december 2006 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2007, artikel 63 en 64 wordt het kader voor de regularisatie vastgelegd. Binnen de sector huisvesting betreft het 8 voltijdse personeelsequivalenten met een DAC-statuuut in dienst bij huurdersorganisaties en SVK's, die vanaf 1 januari 2006 een volwaardig loon ontvangen in het kader van een volwaardige arbeidsovereenkomst.

Subsidiemiddelen voor personeelsmiddelen in een gewezen DAC-statuuut:

initiatiefnemer	aantal VTE	Subsidiebedrag
Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw	2	€83.046,85
SVK Huurdersunie vzw	3	€138.467,75
SVK Woonfonds vzw	2	€86.731,71
Huurdersbond Huurders Helpen Huurders vzw	1	€40.647,72

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3367	Subsidies voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen	€355.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3367	Subsidies voor de ondersteuning van aanvullende tewerkstelling in de sector wonen	€371.000,00

2.2.1.6. Woonbevak

Een extra impuls aan de verhoging van het aanbod aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen op de private markt kan mogelijk gerealiseerd worden door het oprichten van een woonbevak in Vlaanderen.

In 2007 heb ik aan de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) de opdracht gegeven om de oprichting van een woonbevak concreet voor te bereiden. Het businessplan wordt eind 2007 aan de Vlaamse Regering voorgelegd. Omdat de oprichting van een woonbevak maar haalbaar is als er een minimale portefeuille aan verhuurbaar partrimonium beschikbaar is, zal gewerkt worden met een intermediaire formule, nl. de project- en portefeuillevennootschap (PPV). Deze PPV zal geleidelijk aan een zekere vastgoedportefeuille opbouwen. Van zodra de portefeuille voldoende groot is, kan tot herfinanciering overgegaan worden, bvb. in de vorm van een echte woonbevak.

2.2.2. Sociale huisvesting

2.2.2.1. Studiedag “De toekomst van de sociale huisvesting”

Ik heb het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid in 2005 de opdracht gegeven om te starten met de onderzoeksopdrachten “Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel” en “Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting”. Naar aanleiding van de afronding van deze studies vond op 21 juni 2007 een studiedag plaats waarop de onderzoekers van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid de resultaten presenteerden.

Volgens de gegevens van de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005 kenmerkt het aanbod aan sociale huurwoningen in Vlaanderen zich door:

- een zeer klein aandeel van de totale woningmarkt (5,6%)
- de grote tevredenheid van de huurders met woning en woonomgeving
- relatief lage huurprijzen
- een zeer goede woningkwaliteit
- vooral aangeboden door de SHM's (VWF, SVK's en lokale besturen slechts beperkt aanbod)
- een groot aandeel appartementen
- vooral in stedelijk gebied dicht bij voorzieningen
- steeds minder jonge huurders (vnl. 45+)
- het zwakke socio-economische profiel van de huurders
- relatief weinig betaalbaarheidsproblemen vnl. dankzij lage huurprijzen
- relatief veel contacten, maar ook meer conflicten met de burens
- relatief meer problemen met bepaalde buurtproblemen (marginaal gedrag van de bewoners, vandalisme, burengerucht, rommel en de concentratie van vreemdelingen).

De onderzoeksbevindingen laten toe te concluderen dat er zich geen algemeen leefbaarheidsprobleem, noch een algemene marginalisering voordoet in de sociale huursector. Deze algemene conclusie houdt echter niet in dat er nergens leefbaarheidsproblemen zijn. Er bestaat in Vlaanderen een groeiende bezorgdheid over de leefbaarheid van sommige sociale woonbuurten. Bij gebrek aan voldoende gedetailleerde onderzoeksgegevens over die wijken is geopteerd voor een aanvullende casestudy in drie zogenaamde “probleemwijken”. Dit onderzoek had tot doel om meer inzicht te krijgen in de aard en oorzaken van leefbaarheidsproblemen en in de maatregelen die nodig zijn om leefbaarheidsproblemen te voorkomen of te verhelpen. Op die manier kunnen beleidsmaatregelen worden genomen in verhouding tot de omvang van de problemen waarop ze een antwoord moeten bieden.

Beide onderzoeken, samen met een internationale vergelijking van verschillende sociale huisvestingssystemen, hebben geleid tot inzichten rond de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting, de toewijzingsmethodiek, de huurprijsberekening en de financiering. In het onderzoek worden geen eenduidige keuzes naar voren geschoven. Wel trachten de onderzoekers principes te formuleren waarop men zich kan baseren bij beslissingen, te verduidelijken welke onderliggende keuzes aan de basis liggen van de alternatieven en aan te geven wat de implicaties zijn van de mogelijke beslissingen. In de loop van het onderzoek werd ook duidelijk dat een aantal keuzes voor elk van de behandelde vragen logisch beter bij elkaar passen dan andere. Om de samenhang te verduidelijken, formuleren de onderzoekers vier mogelijke scenario's. Deze scenario's zijn het resultaat van logische combinaties van opties voor elk van de bovenstaande aspecten. Elk scenario heeft voor- en nadelen en elk model heeft duidelijke consequenties en er moeten een aantal voorwaarden vervuld zijn om het te kunnen laten functioneren.

2.2.2.2. Aanbod aan sociale woningen

A. Sociale huisvesting in cijfers

Het investeringsprogramma (IP) van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) werd van 2000 tot en met 2003 telkens fors opgetrokken. Sinds 2003 worden jaarlijks via dit programma middelen voorzien voor ruim 8.000 woningen (nieuwbouw en renovatie). Het programma Subsidie Bouw en Renovatie (SBR) voorziet in subsidies voor sociale woonprojecten voor de bouw en renovatie van huurwoningen.

Jaar	investeringsvolume IP	Vastlegging IP op Vlaamse begroting	Vastlegging bedrag SBR
2000	€121.153.002,00	€59.340.751,90	€152.363.045,10
2001	€176.248.329,00	€82.651.372,40	€79.276.827,90
2002	€205.300.000,00	€95.443.970,00	€76.853.658,50
2003	€223.615.068,00	€94.768.066,10	€76.108.978,20
2004	€226.969.294,00	€82.594.126,26	€76.870.548,53
2005	€230.600.803,00	€66.209.439,86	€78.992.000,00
2006	€234.059.815,00	€56.058.000,00	€80.327.000,00
2007	€237.570.712,46	€71.697.000,00	€83.773.000,00
2008	€384.476.933,00	€177.513.000,00	€8.000.000,00

Met ingang van 1 januari 2008 treedt het ééngemaakt financieringssysteem voor de huursector in werking (zie ook 2.2.2.3 C Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten). Enkel voor de andere initiatiefnemers blijft voorlopig het financieringskanaal SBR bestaan. De financiering van de projecten van de SHM's verloopt integraal via het nieuw gemaakt financieringssysteem.

Vinger aan de pols: monitoring van productie en voorraad

De VMSW beschikt over een up-to-date gegevensbestand van het beschikbaar sociaal huurpatrimonium van de erkende huisvestingsmaatschappijen.

Onderstaande tabel geeft alle sociale huurwoningen in eigendom van of beheerd door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die verhuurd zijn (of verhuurd kunnen worden), per Vlaamse provincie weer.

Uit deze cijfers blijkt dat de gestage groei die sinds 2002 wordt opgemeten, zich blijft doorzetten.

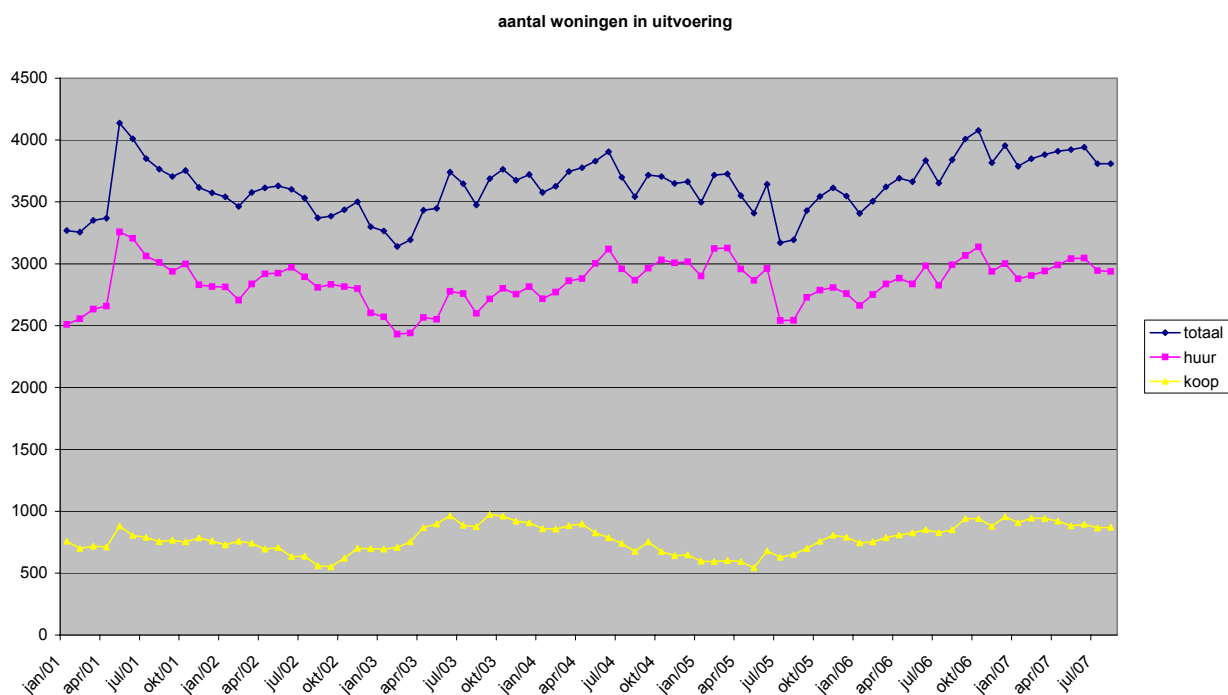
Beschikbaar sociaal huurpatrimonium per provincie					
Provincie	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006
Antwerpen	44.060	44.387	44.581	44.277	44.942
Limburg	16.799	16.927	17.026	17.328	17.620
Oost-Vlaanderen	31.983	32.477	32.834	33.174	33.474
Vlaams-Brabant	15.051	15.167	15.170	15.162	15.481
West-Vlaanderen	24.865	25.168	25.556	26.164	26.321
Vlaanderen	132.758	134.126	135.167	136.105	137.837
<i>Aangroei in absolute cijfers</i>		1.368	1.041	938	1.732
<i>Procentuele aangroei</i>		1,03%	0,78%	0,69%	1,27%

Voor de overige initiatiefnemers wordt op basis van een bevraging bij gemeenten en ocmw's, bij svk's, en bij het Vlaams Woningfonds een bestand aangelegd van woningen die door hen verhuurd worden. Gezien de wijzigingen in de definitie van een sociale woning wordt in de toekomst dit patrimonium ook bij de voorraad sociale huurwoningen gerekend, voor zover er een subsidie werd aan toegekend.

Het aantal verkochte huurwoningen bedraagt:

Jaar	Verkocht
2002	299
2003	311
2004	235
2005	239
2006	252

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van het aantal woningen in uitvoering:



PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	5111	Investeringsubsidies aan het E.V.A. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (Art. 38 Wooncode)	€ 71.697.000,00	€ 54.902.000,00
62.4	5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	€ 15.555.000,00	€ 15.000.000,00
62.4	5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	€ 51.976.000,00	€ 50.703.000,00
62.4	6368	Subsidies van het Vlaams Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	€ 83.773.000,00	€ 81.129.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	5111	Investeringssubsidies aan het E.V.A. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen voor de realisatie van de investeringen m.b.t. de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VMSW of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (Art. 38 Wooncode)	€ 177.513.000,00	€ 62.990.000,00
NE	5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	€ 5.000.000,00	€ 15.000.000,00
NE	5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	€ 29.756.000,00	€ 32.464.000,00
NE	6368	Subsidies van het Vlaams Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	€ 8.000.000,00	€ 82.346.000,00

Diverse projectsubsidies:

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	6362	Investeringsuitgaven in verband met de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, ocmw's, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van de grote agglomeraties Antwerpen en Gent (Art. 22, 1 ^{ste} lid 4°, BVR 19.12.1996)		€ 628.000,00
62.4	6363	Investeringsuitgaven in verband met de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, ocmw's, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van woonzones met uitzondering van Antwerpen en Gent (Art. 22, 1 ^{ste} lid 4°, B.V.R. 19.12.1996)		€ 670.000,00
62.4	6364	Subsidies in de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen		€ 7.860.000,00
62.4	6365	Subsidies buiten de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen		€ 3.883.000,00
62.4	6366	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. huurwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	€ 17.000,00	€ 1.083.000,00

62.4	6367	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. koopwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	€ 6.659.000,00	€ 8.911.000,00
------	------	--	----------------	----------------

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	6362	Investeringsuitgaven in verband met de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, ocmw's, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van de grote agglomeraties Antwerpen en Gent (Art. 22, 1 ^{ste} lid 4°, B.V.R. 19.12.1996)		€ 50.000,00
NE	6363	Investeringsuitgaven in verband met de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, ocmw's, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van woonzones met uitzondering van Antwerpen en Gent (Art. 22, 1 ^{ste} lid 4°, B.V.R. 19.12.1996)		€ 32.000,00
NE	6364	Subsidies in de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen		€ 430.000,00
NE	6365	Subsidies buiten de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen		€ 2.500.000,00
NE	6366	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. huurwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden		€ 501.000,00
NE	6367	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. koopwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	€ 6.759.000,00	€ 9.045.000,00

B. Sociale huisvesting kent een stagnerend bouwritme

Uit de opvolging van de programma's sociale woningbouw blijkt dat er een zekere stagnering optreedt bij de uitvoering. Uit een eerste analyse van VMSW (mei 2007) blijken de SHM's nogal uiteenlopende redenen op te geven voor de vertraging die soms optreedt.

investeringsprogramma huursector

jaar	aantal projecten	ontwerper	infrastr. of sloop	vergunningen	aanbesteding	sanering	shm	varia	onvoldoende info
2003	1/130			1					
2004	15/161	1		7		1		1	5
2005	14/150		1	3	3	1		3	3
2006	80/179	12	2	7	9		19	10	21

investeringsprogramma koopsector

jaar	aantal projecten	ontwerper	infrastr. of sloop	vergunningen	aanbesteding	sanering	onvoldoende info
2003	3/556			3			
2004	5/62	1		3		1	
2005	1/42		1				
2006	29/59	4	4	6	9		6

Wat betreft het aspect “infrastructuur” zal de organisatorische inbedding van de vroegere Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur in de VMSW (in het kader van BBB) ongetwijfeld een betere afstemming van de timing mogelijk maken tussen de nodige infrastructuurwerken en de bouwfase

Algemeen beschouwd zal het cruciaal zijn dat de nieuwe éénvormige programma's sociale woningbouw enkel projecten financieren die effectief klaar zijn voor uitvoering in het betreffende jaar. Er zal dan ook gezorgd worden voor een afweging van de realiseerbaarheid van de verrichtingen aan de hand van uitgebreide informatie over de stappen die moeten gezet worden. Een viertal invalshoeken zijn daartoe van belang:

- *het ontwerp*: hoe snel men van een idee kan komen tot een definitief ontwerp dat aan de technische normen voldoet;
- *de gunning*: een efficiënte procedure om binnen het kader van de overheidsopdrachten te komen tot een gunningsklaar dossier; de uitvoering van een Europese richtlijn biedt hier interessante perspectieven (zie PPS)
- *de vergunningen*: systematisch opvolgen van de vergunningen die nodig zijn om het project te realiseren; de bouwvergunning speelt hierbij een centrale rol;
- *de adviezen*: systematisch opvolgen van de nodige adviezen om het project van start te laten gaan

Van elk van de projecten die voorgesteld worden voor een uitvoeringsprogramma zal aan de hand van deze gegevens afgewogen worden of een begin van realisatie voor dat jaar kan verwacht worden.

Zoals ook reeds onder 2.1.3 (sociale kavels en sociale koopwoningen) aangehaald, is het mijn overtuiging dat hier een belangrijke rol weggelegd is voor de VMSW: de ondersteuner en de begeleider van de SHM's die de uitvoering op het terrein moeten waarmaken. De realisatie van een project noodzaakt een grondige voorstudie en overleg waarbij de SHM zich moet inbedden in het lokale woonbeleid. Projecten kunnen maar slagen wanneer de aanvrager voldoende voorbereiding en inspanningen levert om met een goed dossier in procedure te gaan. Dit vergt deskundigheid, kennis van de regelgeving en overleg met alle stakeholders.

Deze ondersteuning en begeleiding vanuit de VMSW samen met een verdere professionalisering en responsabilisering van de SHM moeten het mogelijk maken de capaciteit binnen de huisvestingssector te verhogen voor wat betreft de realisatie van sociale huisvestingsprojecten. In de nieuwe erkenningsronde einde 2008 zal dan ook de professionalisering en responsabilisering van de SHM's centraal staan. Een voorbereidende studie is inmiddels opgestart binnen het Steunpunt Ruimte en Wonen.

Ook de economische context en andere externe factoren bepalen mee aan welk tempo bouwactiviteiten voor de sociale huisvestingssector kunnen uitgevoerd worden. De bouwsector, aannemers, worden ook bevraagd voor andere grootschalige projecten zoals het bouwen van scholen, kantoren, wegenbouw, ... Bij het uitschrijven van openbare aanbestedingen worden de SHM's regelmatig geconfronteerd met slechts een klein aantal inschrijvers (soms zelfs geen). In deze gevallen overtreft de aangeboden offerte vaak in grote mate de geraamde kostprijs en gaat men, hetzij over tot onderhandeling, hetzij tot een nieuwe aanbesteding.

De bouwsector zelf geeft aan dat zij in de huidige economische omstandigheden kan instaan voor de bouw van 3.000 nieuwe sociale woningen en de renovatie van ca. 6.000 sociale woningen.

C. Een groter aanbod door middel van alternatieve samenwerkingsovereenkomsten

Om de behoefte aan sociale woningen te kunnen opvangen is een verhoogde inspanning noodzakelijk. Daarom heb ik de Vlaamse middelen voor sociale woonprojecten aanzienlijk verhoogd. Tegelijkertijd is er echter onvoldoende aanbod om de aanzienlijke vraag naar sociale woningen op middellange termijn in te korten. Zo zijn er toenemende bezwaren tegen eenzijdige sociale woonwijken: ze werken stigmatiserend zowel voor de bewoners als voor de huisvestingsmaatschappijen. Waar de menging van sociale koopwoningen met sociale huurwoningen stilaan de norm wordt, zijn er nog bijkomende stimulansen nodig om tot een integratie te komen van sociale woningen met private woningen. Zeker in de steden – waar de behoefte aan sociale huisvesting zich toch het sterkst laat voelen – groeit de consensus dat homogene sociale huurwijken niet langer gewenst zijn. Maar ook bij de ontwikkeling van meer landelijke projectgebieden moet een verantwoord ruimtegebruik gekoppeld worden aan de realisatie van woonprojecten in een leefbare stedenbouwkundige en sociale diversiteit.

Dit alles is een reden om de private sector te betrekken bij zowel de financiering als bij de realisatie van sociale woningen. Ik heb dan ook verschillende initiatieven genomen om de samenwerking tussen de sociale woonsector en private projectontwikkelaars aan te moedigen, namelijk PPS, CBO en gezamenlijke projecten.

PPS

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

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

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

Midden 2005 heb ik de percelen 1 en 3 gegund voor de bouw van 238 sociale woningen via publiek-private samenwerking. Beide opdrachten werden gegund aan één private partner, de nv SOWO, een tijdelijke samenwerking tussen Van Roey en Fortis Bank. Concreet gaat het over de volgende projecten:

Gemeente	Locatie	Aantal woningen	Toelating tot uitvoering project gegeven in
Perceel 1			
Gent	Drongensesteenweg - Rooigemlaan	39	augustus 2006
Gent	Groendreef - Abrikoosstraat	20	november 2006
Gent	Sas en de Bassijnwijk	27	april 2007
Gent	Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	19	juli 2007
Aalst	Pastoor Lauwerystraat	24	november 2006
Perceel 3			
Antwerpen	Koornbloemstraat	20	juni 2007
Lommel	Heserbergen	32	-
Lommel	Zinktrekkersplein	16	-
Izegem	Melkmarkt - Melkmarktstraat	11	-
Izegem	Wijngaardstraat	27	-

Voor perceel 3:

- zal de locatie Izegem “Melkmarkt” vervallen op verzoek van de stad en de Izegemse Bouwmaatschappij die optreden als opdrachtgever;
- zullen de projecten voor de locaties “Heserbergen” en “Zinktrekkersplein” te Lommel moeten herwerkt worden om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen;
- zal binnenkort toelating worden gegeven tot uitvoering van het project Izegem “Wijngaardstraat”; de voorafgaandelijke sloopwerken zijn goedgekeurd.

In de begroting heb ik bijkomend 18,5 miljoen euro voorzien voor het perceel 2 van dit PPS-pilootproject. Op 14 juli 2006 besliste de Vlaamse Regering om de bouw van ongeveer 188 extra PPS-woningen in Tienen en in Dilbeek te gunnen via een algemene offerteaanvraag. De marktbevraging was voorzien eind oktober 2006 en vier offertes werden ingediend op 18 april 2007.

Na onderzoek van de offertes werd in juli 2007 beslist de procedure van algemene offerteaanvraag stop te zetten en over te gaan tot het voeren van onderhandelingen met alle inschrijvers die een offerte indienden die aan de formele eisen van de eerste procedure voldeed.

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

De uitvoering van de Europese richtlijn 2004/18 inzake overheidsopdrachten in de klassieke sectoren wordt deels uitgevoerd via de wet van 15 juni 2006 inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten. Artikel 31 van deze wet voorziet dat de gewestregering een bijzondere gunningsprocedure kan vastleggen voor het ontwerpen en bouwen van sociale woningen, waarbij de meest geschikte aannemer kan opgenomen worden in een team dat ook uit afgevaardigden van de aanbestedende overheid en deskundigen bestaat. Men gaat er met name van uit dat deze projecten, omwille van hun omvang, complexiteit en vermoedelijke duur, van meet af aan gebaseerd moeten zijn op de nauwe samenwerking van een team bestaande uit afgevaardigden van de overheid en deskundigen. Deze gunningsprocedure zou de publiek-private samenwerking kunnen bevorderen in de sociale woonsector. Er zal dan ook onderzocht worden of deze mogelijkheid kan benut worden om tot een effectieve en efficiënte gunningsprocedure te komen en op die manier de realisatie van sociale woningen aan te moedigen.

PR	BA	Tekst	MAC 2007
62.4	9933	Vastleggingsmachtiging Garantiefonds Sociale Huisvesting	(PRO MEMORIE)

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	4105	Dotatie aan het Garantiefonds Sociale Huisvesting	€300.000,00

PR	BA	Tekst	MAC 2008
NE	9933	Vastleggingsmachtiging Garantiefonds Sociale Huisvesting	(PRO MEMORIE)

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	4105	Dotatie aan het Garantiefonds Sociale Huisvesting	€710.000,00

CBO

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

In de CBO-procedure wordt de investering voor de privé-initiatiefnemer minimaal gehouden, wat zeer gunstig onthaald werd door de aannemers uit de sector. Deze formule voor samenwerkingsovereenkomsten tussen private en sociale initiatiefnemers moet het ook mogelijk maken sneller te bouwen via verkorte proceduretermijnen in de precontractuele fase.

De procedure is gefaseerd opgebouwd en vangt aan met een oproep tot kandidaatstelling waarna geïnteresseerde inschrijvers een sitevoorstel indienen dat aan diverse sitecriteria wordt getoetst (fase 1). Inschrijvers die voldoen aan de selectiecriteria en waarvan de voorgestelde grond qua ligging aan de gestelde eisen voldoet, worden vervolgens uitgenodigd om een voorontwerp uit te tekenen (fase 2). Tijdens deze fase worden alle inschrijvingen beoordeeld op basis van een aantal gunningscriteria om ten slotte voorgelegd te worden aan de gemengde technische commissie die de architecturale en technische kwaliteit zal beoordelen en rekening houdend met alle criteria een rangschikking opmaakt. De batig gerangschikte projecten worden, naar gelang het budget het toelaat, gefinaliseerd in een laatste onderhandelingsronde tussen de inschrijver en de betrokken SHM (fase 3). Na goedkeuring van dit uitvoeringsdossier en het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning kan overgegaan worden tot de aankoop van de grond, waarna wordt gegund en de werken kunnen aanvangen.

In 2002 werden door de VMSW twee “proefprocedures” georganiseerd, voor de provincies Limburg en West-Vlaanderen, met een voorzien budget van telkens 7.436.805,47 euro. De 35 eerste sitevoorstellen leidden tot de goedkeuring van negen projecten voor 155 woningen, met een netto-offertekost ten bedrage van 15.533.672,98 euro.

De evaluatie van deze procedure was overwegend positief. In 2004 werd de procedure veralgemeend voor Vlaanderen via drie onderhandelingsprocedures (voor de 5 Vlaamse provincies, stad Antwerpen en stad Gent apart), met een vooropgesteld globale investering van 45 miljoen euro. Uiteindelijk konden 55 sitevoorstellen uitmonden in zes goedgekeurde projecten voor 127 woningen en 11.759.032,64 euro nettobouwkosten, vooral om stedenbouwkundige redenen.

In 2005 werd de procedure CBO verbeterd. De belangrijkste wijzigingen waren:

- 1) het toegestane maximumaantal sociale woongelegenheden per project werd opgetrokken van 35 tot 50. Hierdoor kregen de inschrijvers meer schaalvoordelen zonder dat de beoogde kleinschaligheid van inbreidingsgerichte projecten via CBO uit het oog werd verloren;
- 2) de gevraagde grondprijs mocht maximaal 130% bedragen ten opzichte van de schattingsprijs door het Comité tot Aankoop;
- 3) de subsidiemogelijkheden en de eventuele uitsluitingscriteria met betrekking tot de ligging van de gronden werden duidelijker omschreven;
- 4) het werd mogelijk een bijgestuurde “tweedekansofferte” in te dienen op basis van de opmerkingen van de jury, binnen de beschikbare budgettaire ruimte én met respect voor de vereiste gelijkbehandeling van de inschrijvers.

In oktober 2005 organiseerde de VMSW drie nieuwe CBO-oproepen voor Vlaanderen, waarvoor ik opnieuw 45 miljoen euro heb voorzien. Daarbij kwam de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden uitdrukkelijk in beeld, uiteraard binnen het kader van een ruimtelijk ordeningsbeleid. Van oorspronkelijk 41 sitevoorstellen en 23 ingediende voorontwerpen aanvaardde een gemengde technische commissie in september 2006 en januari 2007 (tweedekansoffertes) 11 projecten voor de opmaak van uitvoeringsdossiers in de fase 3. Een overzicht van de projecten:

Ligging	gemeente	aantal	kostprijs grond na fase 2	kostprijs opbouw na fase 2	raming totale kostprijs incl. kosten
Duinkerkestraat	Poperinge	36	€740.000	€3.050.000	€4.529.400
Astridlaan	Assebroek	42	€1.280.000	€3.653.000	€5.822.520
Italiëlaan	Zwevegem	27	€913.595	€3.533.290	€5.304.011
Picanolsite	Ieper	17	€234.000	€1.409.731	€1.984.406
Lokerenstraat	Turnhout	19	€500.750	€2.399.447	€3.481.071
Militair Hospitaal	Antwerpen	57	€1.221.402	€5.523.168	€8.082.344

Gemeentehuissite	Bekkevoort	20	€116.160	€2.366.516	€3.052.963
De Toren	Tienen	40	€1.250.000	€4.385.485	€6.700.5010
Havenlaan	Hasselt	28	€602.000	€2.613.365	€3.848.592
Ter Poel	Brugge	48	€1.000.000	€5.172.717	€7.424.169
Greinerstraat	Hoboken	40	€540.000	€5.505.900	€7.372.716

Voor 374 woningen beloopt de bouwkost aldus 49.238.131 euro. De eindonderhandeling van verscheidene uitvoeringsdossiers is evenwel nog lopende en meerdere stedenbouwkundige vergunningen moeten nog worden afgewacht.

In september 2007 plant de VMSW opnieuw lastgeving te vragen aan alle SHM's teneinde een vierde reeks CBO-procedures voor Vlaanderen te kunnen organiseren. De nieuwe sitevoorstellen zullen dan worden ingewacht vanaf januari 2008.

Gezamenlijke projecten

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

Een belangrijk aspect van het gezamenlijk ontwikkelen van woonprojecten is het vinden van gronden. In eerste instantie komt daarvoor het bestaande aanbod aan uitgeruste gronden voor in aanmerking, met bijzondere aandacht voor de samenhang met het stedenbeleid. Uiteraard komen de eigendommen van de VMSW en van de SHM's daarbij prominent in beeld. Hier is immers geen verwervingskost meer te betalen.

Op 31 december 2006 bedroeg de totale bruto grondvoorraad van de VMSW 488.498 m². Die bruto grondreserve vertegenwoordigt grotendeels openbaar domein dat nog overgedragen dient te worden aan de gemeente. Een klein deel van die reserve dient nog als nuttige bouwgrond verkocht te worden aan de SHM's. Hieronder volgt een tabel met de verdeling van de grondreserve per provincie.

Provincie	Oppervlakte in m ²
Antwerpen	131.200
Limburg	256.007
Oost-Vlaanderen	16.085
Vlaams-Brabant	61.400
West-Vlaanderen	23.806
Vlaamse Gewest	488.498

Bron: jaarverslag VMSW 2006

Op 31 december 2006 bedroeg de totale bruto grondvoorraad van de SHM's 15.084.027 m². Hieronder volgt een tabel met de verdeling van de grondreserve per provincie.

Provincie	Oppervlakte in m ²
Antwerpen	3.678.286
Limburg	2.897.696
Oost-Vlaanderen	3.263.353
Vlaams-Brabant	1.947.985
West-Vlaanderen	3.296.707
Vlaamse Gewest	15.084.027

Bron: jaarverslag VMSW 2006

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

Provincie	woongebied	woonuitbreidingsgebied	andere
Antwerpen	47%	44%	9%
Limburg	25%	72%	3%
Oost-Vlaanderen	34%	61%	5%
Vlaams-Brabant	21%	60%	21%
West-Vlaanderen	62%	31%	7%

In de loop van 2005 heeft de afdeling Ruimtelijke Planning van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een atlas der woonuitbreidingsgebieden vrijgegeven. Hierin worden de woonuitbreidingsgebieden als volgt ingedeeld:

1. gebieden die ontwikkeld kunnen worden op korte termijn;
2. gebieden die ontwikkeld kunnen worden op lange termijn;
3. gebieden die niet ontwikkeld kunnen worden;
4. gebieden waarover momenteel nog geen uitspraak kan gedaan worden.

Ik heb de VMSW aan de hand van deze atlas de reservegronden gelegen in woonuitbreidingsgebied laten screenen. Hieruit blijkt dat circa 54% in aanmerking komt voor verdere ontwikkeling, hetzij op korte, hetzij op langere termijn (dus vóór 2012). Met het oog op een rationele invulling van deze gebieden en het creëren van een gezonde sociale mix zouden er eventueel gezamenlijke projecten kunnen gerealiseerd worden met de gemeentes, de OCMW's, de intercommunales, welzijnsorganisaties en private bouwpromotoren. Anderzijds moeten voornoemde instanties ook aangemoedigd worden om samen met de sociale woonsector woonprojecten te realiseren op gronden in hun eigendom. Dergelijke samenwerking wordt echter bemoeilijkt door de wetgeving Overheidsopdrachten.

Thans zijn er al verschillende samenwerkingsovereenkomsten afgesloten en goedgekeurd door de VMSW. Het gaat hier weliswaar telkens om kleinschalige inbreidingsgerichte projecten gelegen in woongebied, die volledig in overeenstemming zijn met de wet op de overheidsopdrachten en met de Vlaamse Wooncode.

De VMSW verleent administratieve en juridische ondersteuning bij het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst, en dit om eventuele juridische en financiële implicaties te vermijden zowel voor, tijdens als na het bouwproces.

Een degelijke overeenkomst is immers van groot belang voor alle betrokken partijen. Daarom heeft de VMSW een modelovereenkomst opgemaakt die als basis kan dienen voor een groot deel van de samenwerkingsprojecten. Een belangrijk gevolg van het gebruik van deze modelovereenkomst is dat de SHM het te bouwen deel van de partner niet voorfinanciert. De partner staat immers zelf in voor de financiering van zijn deel. Daartoe worden de te betalen bedragen opgesplitst per maandstaat, volgens meetstaat of volgens de overeengekomen verdeelsleutel. Bovendien verleent de samenwerkende partij volmacht aan de SHM om op te treden als bouwheer bij de realisatie van het totale bouwproject.

Enkele voorbeelden van samenwerkingsprojecten :

- SHM 4200 - Zottegem, RUP LELIE – partners: VZW Algemeen Ziekenhuis Sint Elisabeth Zottegem, SHM “Denderstreek” te Aalst, Matexi en Kestimo – bestemming: 283 sociale woningen (huur en koop) en 283 privé woongelegenheden (waaronder zorgwoningen, private kavels en private wooneenheden).
- SHM 4270 – Brakel, Kasteelstraat – partners: SHM “Vlaamse Ardennen” te Oudenaarde en Zusters van Maria – bestemming: 35 sociale woningen (22 huur- en 13 koopwoningen) – rest (50 won.) Zusters van Maria.
- SHM 4270 – Ronse, project Familia, Kaatsspelplein en Watermolenstraat – partners: SHM “Vlaamse Ardennen” te Oudenaarde en private bouwpromotor Thiers – bestemming: 43 sociale huurwoningen en residentiële koopappartementen.
- SHM 4040 – Beveren, Gildenhuis, Ciamberlanidreef 250 – partners: SHM “Gewestelijke Mij. voor Huisvesting” te Beveren, CM, ACV, De Volksmacht en Dekenale Werken - bestemming: +/- 50 app. (koop en huur), dienstencentrum voor CM, thuiszorgwinkel voor De Volksmacht en dienstencentrum voor ACV.
- SHM 4200 – Ninove, Lange Muren, Denderhoutembaan – partners: SHM’s “Denderstreek” te Aalst en “Ninove-Welzijn” te Ninove (4240), Solva en VZW Schoonderhage – bestemming: 22 koopwoningen (Denderstreek), huurwoningen (Ninove-Welzijn), kavels (Solva) en dagcentrum mindervaliden (VZW).
- SHM 4340 – Wetteren, Diepenbroek – partners: intercommunale, privé firma en SHM “Eigen Dak” te Wetteren. – bestemming: project van circa 350 wgl (mix) waarvan 50 huurwoningen (SHM).
- 2007/0633: Blankenberge (Uitkerke), bij Scharebrugstraat: verwerving van grond (samenwerking privé-ontwikkelaar)
- 2007/0366: St-Niklaas, "Clementwijk-Noord": verwerving van grond in samenwerking met ICW, SHM 4310 en Matexi
- 2007/0365: Brugge (Assebroek), St-Trudostraat: verwerving van grond in een samenwerking met de WVI
- 2007/0113: Damme (Sijsele), bij Spermalieweg: verwerving van grond samenwerking met WVI
- 2006/0657: Beernem, Wingensesteenweg, 18: verwerving van een te slopen pand, samenwerking met VZW BESCHUT WONEN
- 2005/0825 Gent (Gentbrugge), project "Tréfil-Arbed": verwerving van grond (deel SHM 4180)
- 2002/1503 Blankenberge, Visserstraat, 22: Gezamenlijke verwerving, door de SHM en een privé-partner van een te slopen pand

Tot op heden zijn er circa 35 samenwerkingsovereenkomsten afgesloten en goedgekeurd door de VMSW. Het gaat hier weliswaar telkens om kleinschalige inbreidingsgerichte projecten gelegen in woongebied, die volledig in overeenstemming zijn met de wet op de overheidsopdrachten en met de Vlaamse Wooncode. Deze samenwerkingsovereenkomsten werden aangegaan met OCMW's, gemeenten, Intercommunales, privé bouwpromotoren, mutualiteiten, kloosterorden. Voorts zijn er ook een 20-tal samenwerkingsprojecten goedgekeurd met vzw's uit de welzijnssector. Bij deze projecten “wonen-welzijn” bouwt én financiert de SHM het geheel. Het deel bestemd voor de welzijnssector wordt dan verhuurd aan de vzw tegen een kostendeekkende huurprijs. Hierdoor wordt de kostprijs van het samenwerkingsproject echter wel hoger dan wanneer het uitsluitend om sociale huisvesting zou gaan.

Ook de gemeenten en steden zoeken naar mogelijkheden om tot gemengde projecten te komen, waarbij private woningen worden gerealiseerd naast sociale huur- en koopwoningen. Specifiek zijn zij ook op zoek naar samenwerkingsverbanden die binnen de private woningen verder diversifiëren en een aantal bescheiden of 'betaalbare' woningen opleveren.

Wanneer een private ontwikkelaar een woonproject uitwerkt en de lokale overheid wenst daarin een aantal sociale woningen gerealiseerd te zien, dan is er een dubbele drempel om dit rechtstreeks te garanderen. Enerzijds laat de wet op de overheidsopdrachten niet toe dat de huisvestingsmaatschappijen vooraf een deel van het project zouden verwerven: kopen op plan strookt immers niet met de vereiste dat een SHM de markt raadpleegt om te zien waar ze het gewenste aantal woningen kan verwerven tegen de beste voorwaarden. Anderzijds laat de ruimtelijke ordening niet toe dat de vergunning voor een projectontwikkeling ondergeschikt wordt gemaakt aan het statuut van de actor (bijvoorbeeld een SHM) of dat er zelfs maar prijsvoorwaarden worden opgelegd.

Er is wel de mogelijkheid dat de gemeente via een uitvoeringsplan of een verordening voorwaarden oplegt aan een projectontwikkeling om een aandeel woningen te voorzien dat aansluit op de mogelijkheden van bescheiden inkomens of van middengroepen, door regels in te bouwen omtrent maximale volumes en oppervlakten gekoppeld aan een typologie van woningen. Door deze regels te enten op de technische normen die voor een sociale woning gelden, wordt de kans reëel dat een huisvestingsmaatschappij een aandeel in de gerealiseerde woningen aankoopt en ze als sociale woningen ter beschikking stelt. Indien die kans onbenut blijft, dan zijn er nog steeds woningen gerealiseerd voor de doelgroep. Na een insteek van het departement RWO wordt deze mogelijkheid bijvoorbeeld in Herent onderzocht.

Een tweede mogelijkheid is dat een gemeentelijk grondbedrijf een gemengd project laat realiseren door een SHM. Een SHM is weliswaar niet opgericht om private woningen te realiseren, maar in het algemeen geldt dat ze bij haar hoofdplicht blijft wanneer tenminste de helft van het project slaat op sociale huisvesting. Een gemeentelijk grondbedrijf laat dan het bouwheerschap voor het volledige project over aan de SHM, dat enerzijds haar patrimonium uitbreidt, en anderzijds de niet-sociale woningen overdraagt aan het grondbedrijf, dat dan verder de private woningen aan gegadigden kan verkopen. Deze piste wordt in Leuven aan de praktijktoets onderworpen.

Interessant aan deze mogelijkheden is ook dat de planmatige programmering van de sociale woonprojecten zulke projectontwikkelingen kan ondersteunen. Wanneer immers een aantal sociale woningen wordt vooropgesteld voor een gemeente of groep van gemeenten, dan is daarmee niets gezegd over de wijze waarop ze moeten tot stand komen. Wanneer gezamenlijke projecten daarop inspelen terwijl andere initiatieven zouden ontbreken, dan is het evident om ze mee in te schakelen in de uitvoering van het meerjarig investeringsprogramma.

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

Bij het opstarten van samenwerkingsprojecten stellen zich meestal volgende knelpunten:

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

D. Planning van de sociale woonprojecten

De Vlaamse Wooncode voorziet dat de planning van de sociale huisvesting meer resultaatgericht zal worden opgemaakt. Art. 22 voorziet in de opmaak van een meerjarig investeringsprogramma (IP) dat

de middelen voor sociale woonprojecten zal verdelen over (groepen van) gemeenten, uitgaande van de spreiding van de behoeften.

Op basis daarvan zal een jaarlijks uitvoeringsprogramma (UP) worden goedgekeurd, dat alle gefinancierde verrichtingen omvat die bijdragen aan sociale woonprojecten. Daardoor zal voor het eerst een globaal programma worden samengesteld dat voor alle projecten en alle initiatiefnemers geldt.

Ik zal een eerste investeringsprogramma laten opmaken door mijn administratie, het departement RWO, voor de periode 2008-2010. Vanaf dan wordt in vijfjarige programma's gewerkt, zodat kan aangesloten worden bij de Vlaamse legislatuurperioden.

De opmaak van het beleidsmatig meerjarig investeringsprogramma zal wetenschappelijk begeleid worden door het Steunpunt Ruimte en Wonen (Zie ook punt 3.1 “beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling”).

Een getrapt IP (investeringsprogramma)

Het investeringsprogramma moet voldoende soepelheid bieden om tot een reëel uitvoerbaar uitvoeringsprogramma te kunnen komen, maar moet tegelijkertijd wel doelstellingen voorop stellen waaraan het uitvoeringsprogramma kan getoetst worden. Mijn administratie stelt voor om dit te realiseren via een getrapt systeem van doelstellingen en criteria van Vlaams tot op lokaal niveau, waarbij het principe geldt dat op laag niveau de vooropgestelde resultaten minder strak moeten bewaakt worden dan op hoog niveau. Er worden drie niveaus vooropgesteld. Het lokale (gemeentelijke) niveau, het 'cluster'-niveau (een groep van gemeenten volgens een te bepalen methode), en een Vlaams niveau.

Het jaarlijks uitvoeringsprogramma

Ik zal de VMSW op basis van het investeringsprogramma jaarlijks een ontwerp van uitvoeringsprogramma laten opmaken. Daartoe verzamelt de VMSW alle verrichtingen die initiatiefnemers en lokale besturen aanbrengen in een lijst. Deze basislijst omvat zowel projecten die uitvoeringsklaar zijn als projecten die in voorbereiding zijn. Het uitvoeringsprogramma omvat alle verrichtingen voor projecten die in de loop van het betrokken jaar van start kunnen gaan en waarvoor dus een eerste gunning kan worden toegekend, met opgave van een raming van kost en subsidie, en van het financieringskanaal. Het programma geeft dus aan:

- de resultaten per gemeente, cluster en Vlaanderen (in termen van woningen), als som van de projectenlijst;
- een toelichting per gemeente, cluster en voor Vlaanderen omtrent de bijdrage aan het IP;
- een bufferenveloppe voor meerkosten op projecten voorgaande jaren, voor kleine werken die niet als onderhoud worden beschouwd.

De overige verrichtingen worden meegenomen als reserve, waarbij een soepele omschakeling moet mogelijk zijn wanneer sommige projecten vertraging zouden oplopen.

De procedure waaronder het jaarlijkse uitvoeringsprogramma tot stand komt, zal worden bepaald via een Besluit van de Vlaamse Regering. Daarin wordt de betrokkenheid van de initiatiefnemers en van de lokale besturen gegarandeerd. Enerzijds brengen zij de projecten aan, anderzijds zullen zij via een adviescommissie hun zeg kunnen doen over het voorlopige voorstel.

Het departement RWO zal de samenhang van het uitvoeringsprogramma met het meerjarig investeringsprogramma bewaken, en de resultaten opvolgen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen staat in voor de ondersteuning van het lokaal woonoverleg, en zal vanuit die opdracht ook de lokale opportuniteit en mogelijke knelpunten aangeven.

Financiering voor alle initiatieven

Voor de activiteiten van SHM's in de huursector zal ik een nieuw financieringsmodel (NFS2) opstarten. (Zie punt 2.2.2.3.C “Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten”).

Voor de andere activiteiten én voor de overige initiatiefnemers dient eveneens de financiering vanuit het Vlaamse Gewest mogelijk te blijven.

Voor beide leemten wordt het stelsel van projectsubsidie hervormd vanuit volgende principes:

- de continuïteit voor de andere initiatieven en voor infrastructuurwerken mag niet in het gedrang komen;
- de procedure en het aandeel van de tussenkomst door het Vlaams Gewest moet vergelijkbaar zijn met de tussenkomst die via NFS2 bekomen wordt.

Het bestaande stelsel van projectsubsidie steunt nog op de oude huisvestingscode. Voor het aan te passen stelsel zal titel VI van de Vlaamse Wooncode als basis dienen.

2.2.2.3. Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten

A. De huidige situatie

De financiële toestand van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) uit de huursector is lang een belangrijk pijnpunt geweest. Hoewel niet alle problemen opgelost zijn, merk ik dat er de voorbije jaren een verbetering gekomen is op financieel vlak.

De SHM's zijn verplicht de financiële middelen die ze niet nodig hebben voor hun dagelijks beheer, te storten op hun rekening-courant bij de VMSW. Zowel de totaalbedragen op rekening-courant bij de VMSW als de liquide middelen evolueren in positieve zin. Ook valt mij op dat sinds begin 2006 veel beter wordt doorgestort, dank zij de nieuwe regelgeving rond de rekening-courant die meer duidelijkheid geeft welke bedragen doorgestort moeten worden, en de marktconforme vergoeding. Vermeldenswaard vind ik ook dat zowel het aantal SHM's met negatieve bedragen op de gewone rekening-courant als de som van deze negatieve bedragen de voorbije jaren meer dan gehalveerd zijn.

Tabel: info SHM's huursector:

Jaar	# SHM's	Totaalbedrag liquide middelen	Totaalbedrag rekening-courant	# SHM's negatief	Negatieve bedragen gewone R/C
2002	96	€194.133.451,74	€144.522.109,68	27	-€16.422.659,44
2003	96	€178.819.498,78	€127.038.082,29	29	-€24.655.677,01
2004	95	€243.941.140,26	€201.729.457,57	15	-€12.837.676,64
2005	95	€270.659.547,51	€243.251.293,80	11	-€4.422.453,28
2006	95	€297.544.655,56	€273.651.643,27	8	-€3.381.366,09

Ook resultaatmatig valt de verbetering van de voorbije jaren op. Zowel het resultaat van het boekjaar, als het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening (de bedrijfs- en financiële kosten en opbrengsten) van het boekjaar, verbeterde over de hele huursector spectaculair. Wanneer een SHM winst maakt betekent dit bijgevolg dat haar eigen vermogen stijgt en dat ze dus meer waard (=rijker) is. Verlies maken daarentegen impliceert een daling van het eigen vermogen. De SHM wordt met andere woorden armer.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar geeft eveneens de evolutie van het eigen vermogen ten gevolge van de exploitatie weer. Het effect van uitzonderlijke kosten en opbrengsten, alsmede het effect van de kosten en opbrengsten van de vennootschapsbelasting werd weggelaten, zodat het enkel effect van de zuivere huuractiviteit, aangevuld met de algemene werkingskosten, behouden blijft in het resultaat.

De stijgende lijn van zowel het resultaat van het boekjaar als het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening, geeft aan dat deze resultaten sinds 2002 jaar na jaar verbeterd zijn. Een belangrijke factor hierin is de verhuursubsidie ter waarde van 11 miljoen euro die sinds 2003 door de Vlaamse Regering jaarlijks wordt uitgekeerd. In ruil voor deze subsidie dienden de SHM's hun

werking zowel op het vlak van de kosten als de opbrengsten te optimaliseren. De verbetering op financieel vlak is dus ook het gevolg van een betere werking van de SHM's.

De som van enkel de negatieve bedragen over het jaar 2006 is slechts -€3.548.906,87 euro. Dit is echter een lichte achteruitgang t.o.v. 2005. Deze negatieve evolutie is het gevolg van een groot negatief resultaat van 1 geïsoleerde SHM¹ die meer dan 1,5 miljoen euro geboekt heeft aan voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten. Voor alle overige SHM's zijn de negatieve saldi stabiel gebleven. De evolutie van de totaalbedragen vindt u in de tabel hieronder.

Ik bemerk de laatste jaren een positieve tendens, zowel in het aantal maatschappijen dat erin slaagt om met de huurinkomsten de (financiële en andere) lasten te dekken, als in de totaalbedragen van de resultaten uit de gewone bedrijfsuitoefening van de huursector: van -1.028.097,55 euro in 2002 naar 35.191.606,18 euro in 2006².

Tabel: resultaat van het boekjaar en resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar - alle maatschappijen

Jaar	# SHM's	Resultaat boekjaar huursector	Resultaat bedrijfsuitoefening huursector	gewone boekjaar
2002	96	€12.522.428,15	-€1.028.097,55	
2003	96	€24.688.433,91	€7.710.285,26	
2004	95	€30.880.576,95	€14.467.125,09	
2005	95	€46.116.198,73	€25.749.186,68	
2006	94	€59.173.980,28	€35.191.606,18	

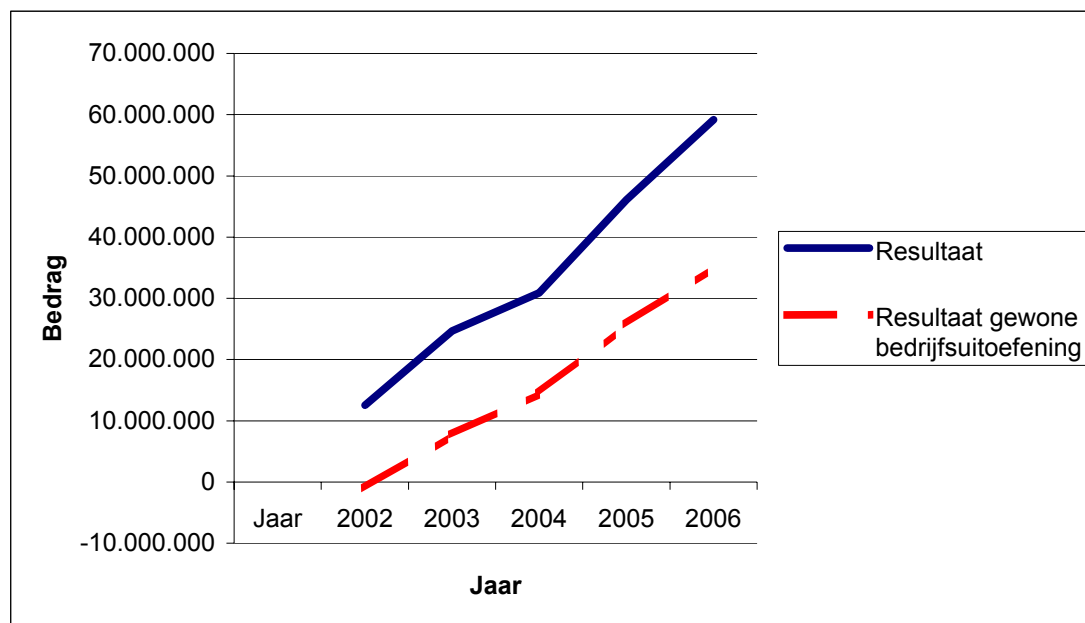
Tabel: resultaat van het boekjaar en resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar voor enkel de maatschappijen met negatieve resultaten

Jaar	# SHM's met negatieve resultaten van het boekjaar	Som negatieve resultaten van het boekjaar	# SHM's met negatieve resultaten uit de gewone bedrijfsuitoefening – boekjaar huursector	Som negatieve resultaten uit de gewone bedrijfsuitoefening – boekjaar huursector
2002	30	-€7.592.071,31	48	-€13.070.911,76
2003	19	-€2.619.486,73	36	-€6.305.847,12
2004	17	-€3.221.908,18	30	-€5.131.224,84
2005	15	-€1.811.553,22	25	-€3.359.550,06
2006	13	-€3.548.906,87	26	-€5.294.799,92

¹ Het betreft de maatschappij Zennevallei-Halle

² Deze bedragen werden gecorrigeerd voor alle verkoopactiviteiten. Het gaat dus louter om resultaat behaald op de verhuuractiviteit.

Grafiek: Huursector – resultaat van het boekjaar en resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar



B. Een propere lei: wegwerken van schulden uit het verleden

Deze positieve evolutie is het resultaat van de inspanningen vanwege de Vlaamse overheid en de SHM's om de negatieve toestand te verbeteren.

De SHM's hebben de voorbije jaren zowel op niveau van de ontvangsten als op niveau van de kosten inspanningen gedaan om het bedrijfsresultaat te verbeteren.

De meest in het oog springende maatregel is echter de invoering van de verhuursubsidie. In 2003 en 2004 heb ik telkens 11 miljoen euro verdeeld onder maatschappijen met een patrimonium groter dan 500 woningen en een lage Gewestelijke Inkomenscoëfficiënt (GIC), dus onder maatschappijen met huurders met een aantoonbaar laag inkomen.

Ook in 2005 en 2006 heb ik 11 miljoen euro verdeeld, maar toen heb ik deze maatregel bijgestuurd. Zo heb ik niet enkel gekeken naar de GIC, maar ook naar de resultaten van de afgelopen jaren. Deze subsidie is niet vrijblijvend: om de volledige subsidie te krijgen, moet er een planning (financieel, technisch en beheersmatig) ingediend worden op mijn kabinet, waaruit blijkt dat maatregelen genomen waren om de situatie van de maatschappij te verbeteren.

De subsidie is steeds bedoeld als een overgangmaatregel, in afwachting van een nieuw financieringssysteem. In 2007 zal ik de verhuursubsidie voor de laatste maal toekennen. Voor de berekening ervan zullen dezelfde elementen in rekening gebracht worden als deze die vanaf 1 januari 2008 zullen gelden voor de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie (Zie punt 2.2.2.3.C "Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten").

Verdeling van de verhuursubsidie in 2003, 2004, 2005 en 2006:

NR	SHM	2003	2004	2005	2006
1020	Antwerpen - De goede woning	€716.001,42	€970.687,00	€768.688,13	€707.847,11
1030	Antwerpen - Huisvesting	€1.124.976,72	€1.625.718,00	€1.300.091,58	€1.672.767,42
1050	Antwerpen - Onze woning	€895.541,97	€670.900,00	€800.590,48	€996.832,75
1065	Antwerpse BouwCoöperatie (ABC)			€95.098,03	
1110	Gewestelijk Mij. tot het bouwen van sociale woningen te Boom en Terhagen			€39.623,21	€59.327,62
1140	Beter Wonen (gefuseerd) (huidig Perisfeer)	€157.636,63	€231.090,00		
1140	Deurne - Sociaal wonen (huidig Perisfeer)	€282.275,46	€294.037,00	€235.784,53	€298.760,79

1170	Herentals - Eigen haard		€38.426,00	€136.252,80	€176.112,93
1210	Mechelse goedkope woning	€506.995,80	€383.459,00	€467.536,10	€538.663,95
1230	Molse bouwmij. voor de Huisvesting			€75.192,25	€63.971,12
1250	Merksplas – Bouwmij. De Noorderkempen	€169.522,43	€145.846,00	€87.772,42	
1290	Turnhoutse mij. voor de Huisvesting	€406.225,22	€412.385,00	€260.409,05	
1310	Wuustwezel - De Voorkempen			€97.813,33	€168.719,08
2010	Aarschot - Samenwerkende Mij. voor goedkope woningen			€101.117,61	€110.737,77
2228	Asse – Providentia			€134.583,23	
2290	St.-Pieters-Leeuw – Mij. voor de Volkshuisvesting			€48.707,84	€38.308,54
2350	Huisvesting Zennevallei - Halle	€294.454,36	€224.427,00	€96.364,32	€13.605,62
2351	Herent - Volkswoningbouw			€53.636,38	€77.356,58
2360	Heverlee- De Goede Haard				€17.395,85
2420	Leuven - Dijledal	€598.141,11	€735.787,00	€705.208,75	€660.922,05
2455	Sociale woningen van Landen				€16.962,94
2600	Tervuren - Elk zijn huis			€45.147,43	€76.043,62
2610	Huisvesting Tienen			€26.803,08	€46.375,99
2630	Inter-Vilvoordse mij. voor de Huisvesting			€422.007,64	€479.450,36
3060	Blankenberge - Het lindenhof	€113.538,77	€122.574,00	€239.105,18	€144.004,55
3150	Knokke-Heist - 't Heist Best			€43.601,63	€41.801,01
3220	Izegemse bouwmij.			€31.734,21	€35.508,49
3230	Kortrijk – Goedkope woning	€258.114,09	€249.909,00	€102.950,53	€188.468,32
3240	Kuurne - Eigen gift. eigen hulp			€72.713,80	€63.834,24
3260	Menen – Ons Dorp				€15.555,37
3310	De Nieuwpoortse Volkswoning				€42.223,69
3330	Roeselare - De Mandel	€607.962,79	€496.316,00	€267.208,18	€10.449,87
3380	Tieltse bouwmij.			€39.513,71	€41.554,88
3390	Veurnse bouwmij.			€55.952,45	€137.846,11
3410	Waregem - Helpt Elkander			€54.129,78	
3440	Zwevegem – Eigen haard			€92.349,63	
4015	Aalst - Dewaco-werkerswelzijn		€42.821,00	€154.719,53	€221.054,46
4040	Gewestelijke Mij. voor Huisvesting Beveren			€166.051,77	€98.413,60
4080	Deinse bouwmij.			€12.792,96	€32.872,55
4110	Gent - De goede werkmanswoning	€522.121,20	€720.504,00	€691.081,50	€840.353,04
4140	De Gentse haard	€254.185,42	€418.254,00	€216.178,55	€190.655,77
4150	Woningent	€625.641,85	€1.073.014,00	€437.932,48	€621.061,83
4180	Gent - Huisvesting Gentbrugge-Ledeberg	€211.952,13	€130.067,00	€118.172,24	€128.169,52
4200	Aalst-Veilig wonen			€183.016,62	€198.057,09
4220	Lokeren - Tuinwijk			€51.647,03	
4230	Merelbeekse sociale woningen			€42.419,19	€73.614,23

4240	Ninove-Welzijn			€31.377,59	€10.954,50
4280	Ronse - De nieuwe haard	€121.592,56	€146.988,00	€154.510,80	€211.642,15
4290	Dendermonde - Volkswelzijn	€155.379,18	€198.700,00	€174.657,32	€219.122,60
4310	St.-Niklase Mij. voor de Huisvesting	€267.346,48	€288.765,00	€134.550,88	€151.173,53
4320	Bouwmij. van Temse				€32.247,85
4340	Wetteren - Eigen dak	€142.021,68	€ 91.539,00	€61.641,44	€74.416,01
7000	Kantonnale Bouwmij. van Beringen voor Huisvesting			€343.975,90	€255.637,50
7015	Maasmechelen - Maaslands huis	€393.260,59	€222.734,00	€175.726,01	€191.860,97
7030	Genk - Nieuw Dak	€649.803,21			
7050	Hasseltse huisvestingsmij.	€177.183,34	€ 185.242,00	€80.423,21	€111.115,39
7055	Hasselt - Limburgs tehuis	€258.114,09	€256.883,00	€97.175,93	
7064	Kempisch Tehuis	€476.352,11			
7070	Maaseik Ons dak	€262.239,21	€237.096,00	€295.982,52	€71.935,78
7090	Nieuw St-Truiden	€198.201,76	€ 244.001,00	€268.282,51	€261.036,68
7110	Gewestelijke Bouwmij. Tongershuis	€153.218,42	€ 141.830,00	€65.998,04	€63.196,33
	TOTAAL	€11.000.000	€10.999.999	€10.956.004*	€11.000.000

*Aan 1 SHM werd de tweede schijf van de verhuursubsidie 2005 niet toegekend wegens niet naleven van de subsidievoorwaarde.

Ook vanuit de VMSW werden enkele maatregelen genomen om SHM's met een slechte financiële situatie weer op het goede spoor te helpen. Een aantal SHM's wordt begeleid bij het uitwerken van een herstelbeleid. Daarbij is ook voor een aantal SHM's een gedeelte van hun negatieve rekening-courant op een interestneutrale rekening geplaatst gedurende een aantal jaren.

Daarnaast onderzoekt de VMSW maatregelen om de financiële resultaten van de SHM's te verlichten. Het zijn immers vooral de leningslasten die wegen op hun resultaten. Via bijvoorbeeld vervroegde aflossingen of kortingen in 2006 op de marktconforme financieringen die SHM's bij de VMSW gekregen hebben als aanvulling bij projectsubsidies, is het financieel resultaat van de SHM's verbeterd.

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	3366	Verhuursubsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen	€ 11.000.000,00	€ 11.000.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	3366	Gewestelijke Sociale Correctie	€11.000.000,00	€15.850.000,00

C. Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten

De financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen verliep tot nu toe via verschillende historisch gegroeide financieringskanalen. De twee belangrijkste lopende financieringsmechanismen zijn het gewone investeringsprogramma "kapitaalsubsidie" (IP) en het projectsubsidiesysteem "SBR" (subsidie bouw en renovatie). Het SBR-systeem werkt met vaste subsidiepercentages (tot bepaalde plafonds) op een gegeven project. Het financieringssysteem "kapitaalsubsidie" verloopt via leningen met een verlaagde rentevoet.

Het huidige financieringsmechanisme boet aan effectiviteit in. Er stellen zich twee problemen: nieuwe projecten zijn de eerste jaren financieel zelden sluitend. Ook is de werking van de SHM's voor wat hun huuractiviteit betreft niet langer sluitend om diverse redenen (schulden uit het verleden, moeilijk patrimonium e.d.). Met een nieuw financieringssysteem (NFS2) wil ik een sluitende financiering aanbieden.

Op 12 oktober 2007 heeft de Vlaamse Regering het besluit houdende de financiering van de SHM's voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten definitief goedgekeurd. De nieuwe financiering van de sociale huursector wordt verzekerd via een tweedelig financieringssysteem dat bestaat uit:

- een renteloze **lening** aan de SHM voor de bouw- renovatieprojecten
- een jaarlijkse **gewestelijke sociale correctie (GSC) per SHM**, berekend als het verschil tussen de genormeerde inkomsten en de genormeerde uitgaven van de SHM.

Met deze tweedelige benadering wil ik enerzijds de sector aanmoedigen haar activiteiten verder uit te bouwen, anderzijds wil ik de sector stimuleren haar beheer te optimaliseren. Essentieel hierbij is dat een goed evenwicht gevonden wordt tussen responsabilisering en autonomie.

Luik 1: subsidiëring van bouw- en renovatieprojecten van SHM's

De SHM's kunnen voor projecten die op een uitvoeringsprogramma staan, goedkope langlopende leningen krijgen bij de VMSW. Het betreft een lening van 0% op 33 jaar voor de aankoop van een grond, van een woning, voor de sloop en de bouw en renovatie van een woning. De SHM's kunnen een dergelijke lening krijgen tot bepaalde plafonds. Wat boven deze plafonds gaat, moet de SHM financieren met eigen middelen, met een subsidie van een andere partner (v.b. gemeente), of met een marktconforme lening aangegaan bij de VMSW.

Voor de aankoop van een grond zal een SHM niet onmiddellijk beroep kunnen doen op een goedkope lening. Grond wordt verworven via eigen middelen of via een marktconforme bulletlening. Als de SHM een dergelijke lening aangaat, betaalt ze enkel interest. Wanneer de grond gebruikt wordt in een concreet project, wordt de bulletlening omgezet in een goedkope lening. Op deze manier wil ik de SHM's ertoe aanzetten om op nieuw verworven gronden zo snel mogelijk een project te realiseren. Enkel voor strategische grondaankopen, met andere woorden grond die niet onmiddellijk aansnijdbaar is, maar die wordt aangekocht met het oog op de toekomst, maak ik een uitzondering.

Luik 2: subsidiëring van de werking van de SHM's

Het nieuwe financieringssysteem hangt nauw samen met het nieuwe kaderbesluit sociale huur en dan vooral met de huurprijsberekening. De reële huurprijs die een sociale huurder betaalt, is geen marktconforme huurprijs, maar een verminderde huurprijs die rekening houdt met de inkomenssituatie van de huurder. De SHM heeft, gelet op haar maatschappelijke opdracht, weinig greep op haar inkomenszijde. In het nieuwe sociale huurstelsel bestendig ik de koppeling van de huurprijs en de inkomenssituatie van de huurder en stel ik de betaalbaarheid voor de huurder voorop. (zie ook punt 2.2.2.5 "Meer draagkracht voor de sociale huursector").

Om dit uitgangspunt overeind te houden is het redelijk dat een systeem wordt opgezet waarbij maatschappijen middelen van de overheid bijgepast krijgen naarmate een gebrek aan huurinkomsten een redelijke dekking van hun uitgaven in het gedrang brengt. Deze subsidie wordt de "gewestelijke sociale correctie" (GSC) genoemd en ondersteunt de werking van de SHM's.

Per SHM wordt jaarlijks de GSC berekend, als het verschil tussen de inkomsten en de reële of genormeerde uitgaven van de SHM. Jaarlijks gebeurt er een verrekening, waarbij de inkomsten uit het hele huurpatrimonium van de SHM's vergeleken worden met een aantal reële en een aantal genormeerde kosten. De inkomsten betreffen in essentie de huurinkomsten en de inkomsten uit beschikbaar kapitaal (waarop een zekere vrijstelling is voorzien). Reële kosten zijn bijvoorbeeld de onroerende voorheffing, de beheersvergoeding aan de VMSW en de financiële lasten van de SHM. De belangrijkste genormeerde kosten zijn de onderhouds- en werkingskosten, alsook de kosten voor leegstand en wanbetaling. Het moet echter duidelijk zijn dat ik niet zomaar alle kosten zal bijpassen.

Uiteindelijk blijft in eerste instantie de SHM verantwoordelijk voor een goed beheer. De GSC houdt rekening met de voornaamste inkomsten en uitgaven, maar waar nodig worden deze genormeerd. Deze genormeerde uitgaven vormen de maatstaf van goed beheer bij het al dan niet uitkeren van de GSC. Indien het resultaat negatief is, zal de Vlaamse overheid het verschil tot aan de norm bijpassen. Alle projecten, historische en nieuwe, zullen mee opgenomen worden in de GSC-verrekening.

Als genormeerde kosten kunnen ook de werking van een sociale dienst en de aanstelling van conciërges in grote appartementsgebouwen ingebracht worden. De sociale dienst dient hierbij binnen een afgebakend takenpakket ondersteuning te bieden aan de huurders op vlak van wonen en huren. Een goede samenwerking en een sterk netwerk tussen de sociale dienst en de welzijns- en andere relevante organisaties maakt het mogelijk dat er voor meer gespecialiseerde ondersteuning kan doorverwezen worden naar welzijns- en andere organisaties. Voor meer gespecialiseerde ondersteuning moet er doorverwezen worden naar welzijns- of andere organisaties. Conciërges kunnen een belangrijke rol spelen in het vrijwaren van de leefbaarheid, doordat zij problemen snel en efficiënt kunnen opsporen en doordat zij permanent een “menselijk” oogje in het zeil houden. Met het mogelijk maken van deze inbreng in de kosten, wil ik de positieve rol die sociale diensten en conciërges kunnen spelen, expliciet erkennen

Het geheel van huurinkomsten en subsidiëring moet de SHM uiteindelijk in staat stellen om bij goed beheer te verhuren zonder verlies. Het moet tevens nieuwe investeringen in de huursector betaalbaar maken. Door de invoering van genormeerde kosten wil ik in het nieuwe financieringssysteem duidelijk aangeven in welke mate beroep kan gedaan worden op overheidsfinanciering. Goed bestuur, kostenefficiëntie, autonomie en responsabilisering zijn dan ook de kernprincipes van het nieuwe systeem.

Het nieuwe financieringsstelsel en het kaderbesluit sociale huur treden vanaf 1 januari 2008 in werking. Het nieuwe stelsel betreft enkel de financiering van de publieke huursector en de draagwijdte is beperkt tot de SHM's. Andere actoren die sociale huurwoningen bouwen, vallen buiten dit nieuwe stelsel. Voor deze actoren (als gemeenten, OCMW's) blijft het principe van de projectsubsidies aangehouden, maar er zal een herwerkt stelsel worden uitgewerkt. Een globale evaluatie van dit besluit zal gebeuren twee jaar na de definitieve goedkeuring van dit besluit. De resultaten van deze evaluatie zullen meegedeeld worden aan de Vlaamse regering.

D. Naar sterke maatschappijen

Streven naar meer efficiëntie: fusie – samenwerking – beter beheer

Momenteel zijn er in totaal 108 sociale huisvestingsmaatschappijen: 85 huurmaatschappijen, 12 koopmaatschappijen en 11 gemengde maatschappijen die zich richten op zowel huur als koop (zie bijlage 4: lijst SHM's per provincie)

Sterke SHM's moeten financieel gezond zijn, maar dit ook blijven dank zij een goed beheer. Er werden in het verleden, in overleg met de sector, verschillende initiatieven genomen met het oog op een verdere professionalisering van de werking van de SHM's.

Om deze professionalisering, gepaard gaande met een verhoogde responsabilisering en verzelfstandiging te kunnen maximaliseren, werk ik verder aan de rationalisatie van de werkingsgebieden. De SHM's worden aangezet tot het opzetten van samenwerkingsverbanden en fusies. Op projectniveau, maar ook door samenwerking op het vlak van bestuur en door onderlinge fusies, wordt de werking van huur- en koopmaatschappijen opengetrokken. Fusies worden best niet “opgelegd”. Fusies moeten een meerwaarde opleveren voor de werking van die SHM's en voor de dienstverlening aan de bevolking. Toch zal er in een aantal gevallen wel enige aansturing zijn.

Onderstaand overzicht geeft een opsomming van de gerealiseerde fusies tussen SHM's sinds 2000.

29.03.2000	De CVBA “Geluk in ons Huis” in vereff. te Baasrode (402) werd overgenomen door de CVBA “Volkswelzijn” te Dendermonde (429).
01.12.2000	De CVBA “Een Huis met een Tuintje” (mij. in vereffening) te Diepenbeek (972) werd overgenomen door de CVBA “Kleine Landeigendom” te Tongeren (978).
28.12.2002	De CVBA “Noord-Vlaamse Huisvestingsmij.” te Zelzate (986) werd overgenomen door de CVBA “Gew. Huisv.mij.” te Zelzate (436). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt : CVBA “Wonen” (436).
18.06.2003	De CVBA “Ons Zonnig Huis” te Aalst (981) werd overgenomen door de CVBA “Veilig Wonen” te Aalst (420). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt : CVBA “SHM DENDERSTREEK” (420).
30.06.2004	De CVBA “Beter Wonen” te Hoboken (118) werd overgenomen door de CVBA “Sociaal Wonen” te Deurne (114). De nieuwe naam van de fusiemaatschappij luidt : CVBA “PeriSfeer” (114).
27.10.2005	De CVBA “Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen” te Roeselare (994) werd overgenomen door de CVBA “De Mandel” te Roeselare (333).
12.05.2006	De CVBA “Haard en Kouter” te Brugge (991) werd overgenomen door de CVBA “Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting” te Brugge (310).
11.09.2006	CVBA “Onze Landelijke Woning” te Oostende (993) werd overgenomen door CVBA “Eigen Haard is Goud Waard” te Gistel (312).
05.12.2006	Ontstaan fusiemaatschappij “Sociaal Wonen arro Leuven” (236) door overname van de CVBA “SBK Leuven” (964) door de CVBA “De Goede Haard” (236).
08.06.2007	Fusie overname CVBA “Zuid-Westhoek” te Ieper (996) door CVBA “Ons Onderdak” te Ieper (320).
15.06.2007	Ontstaan fusiemaatschappij “Woonmaatschappij IJzer en Zee” via overname door de “Veurnse Bouwmaatschappij” (339) van zowel “de Nieuwpoortse Volkswoning” (331) als de “Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij Veurne – Diksmuide” (995)

Bron: VMSW

In Gent is er een gemeenschappelijke directeur voor een huurmaatschappij en een koopmaatschappij. Volgende zaken zijn bij deze Gentse maatschappijen nog gemeenschappelijk: de zetel van de SHM, de kantoren, het personeel, de voorzitter en de commissaris(-revisor).

Twee huurmaatschappijen in Gent hebben een samenwerkingsprotocol afgesloten rond volgende aspecten:

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

In Antwerpen zullen in januari 2008 op vrijwillige basis vier SHM's fuseren, nl. Huisvesting, De Goede woning, Onze Woning en Perisfeer. De nieuwe maatschappij beheert dan 17.764 woningen, met een geschatte omzet van 57.839.139 euro, een waarde van het patrimonium van 1,09 miljard euro en 295 personeelsleden.

Werkafspraken - uitvoeringsovereenkomsten

In het licht van de verzelfstandiging van de SHM's worden met hen werkafspraken afgesloten. Op 1 augustus 2007 heeft 32% van de SHM's een werkafpraak met de VMSW.

Gezien de ondersteunende opdracht van de VMSW wordt het accent veel meer gelegd op begeleiding en ondersteuning van de SHM's.

Een multidisciplinaire begeleidingscommissie begeleidt de SHM's in het halen van haar doelstellingen. Op deze manier zijn de werkafspraken geëvolueerd naar een soort dienstenovereenkomst van de VMSW aan de SHM's. Dit moet leiden tot werkafspraken die veel beter op maat van de betrokken SHM gemaakt zijn. De engagementen die van de SHM's gevraagd worden, hebben veeleer betrekking op gegevensuitwisseling en het ter beschikking stellen van “best practices”

voor heel de sector. Daarnaast zullen er ook uitvoeringsovereenkomsten opgesteld worden die louter op de sociale woonprojecten betrekking hebben.

Financiële meerjarenplanningen

Tijdens het voorbije werkjaar 2006-2007 is het concept van de financiële meerjarenplanningen op basis van de ervaringen tijdens de eerste helft van 2006 verder uitgewerkt en verbeterd. Uitgangspunt is nog steeds de toekomstige evolutie van de liquide middelen, maar de mogelijkheden zijn aanzienlijk uitgebreid. Ook het effect van nieuwe projecten op de financiële situatie van de SHM's werd duidelijker afgelijnd.

Via de financiële planning kan een SHM de impact nagaan van nieuwe investeringen op haar globale financiële situatie en krijgt ze zicht op de evolutie van haar liquiditeiten op een termijn van vijf jaar. Daardoor is het ook een hulpmiddel om remediërende maatregelen te nemen.

Tegen 30 juni 2007 moesten heel wat SHM's net als in 2006 een ondernemingsplan indienen om recht te hebben op de tweede schijf van de verhuursubsidie voor SHM's met lage huurinkomsten. De analyse van deze financiële planningen gebeurt in het najaar 2007, na opmaak van deze beleidsbrief. Voor veel SHM's was het de eerste keer dat zij een financiële meerjarenplanning maakten.

Het is mijn bedoeling om tegen het einde van 2007 voor de eerste maal van alle SHM's een financiële planning te bekomen, in het kader van de regelgeving over het beheer van de eigen middelen van de SHM's. Bedoeling is om deze individuele planningen samen te voegen tot een globale planning die de geschatte financiële evolutie van de volledige sector weergeeft. Zoals vermeld, verleent de VMSW hiervoor de nodige ondersteuning.

De financiële planningen zijn geen statisch gegeven dat eens per jaar opgemaakt moet worden. Integendeel, het is een dynamisch instrument dat moet toelaten onmiddellijk het effect van nieuwe initiatieven in te schatten. Het tussentijds inpassen van projecten bij hun ontstaan via een "projectfiche" is dus het logische gevolg. Vanaf 1 juli 2007 zal in dit verband elk project dat een SHM indient bij de VMSW voor gunstig advies van gunning of aankoop, door de financiële diensten van de VMSW in de bestaande financiële planning ingepast worden. Mijn doelstelling hierbij is op elk moment de financiële impact van de geplande projecten online te kunnen bekijken.

Enveloppefinanciering

Op dit moment zijn er 37 SHM's die werken met een enveloppefinanciering. De essentie van een enveloppefinanciering is dat een SHM meer autonoom kan beslissen voor welke projecten de voorziene middelen worden aangewend. Gemiddeld slagen de SHM's met een enveloppefinanciering er beter in om de voorziene middelen binnen het kalenderjaar effectief te investeren.

Erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen

Met de operatie Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) werd de bevoegdheid tot erkenning van SHM's en het toezicht op de SHM's overgedragen van de VHM (vanaf dan 'VMSW') naar de Vlaamse regering. Artikel 40 van de Vlaamse Wooncode geeft de Vlaamse regering de bevoegdheid de procedure voor de erkenning, de intrekking van de erkenning, alsook de modelstatuten van de sociale huisvestingsmaatschappijen vast te leggen. Erkenningen van SHM's zullen lopen via een Besluit van de Vlaamse Regering. De voorbereiding van de beslissingen ligt bij het departement RWO.

Met het oog op de vernieuwing van de bestaande erkenningen, zal ik in 2008 een globale nieuwe regeling laten uitwerken. Ik wens hierbij over goede beoordelingscriteria te beschikken. Vragen die hierbij gesteld worden, zijn onder meer deze naar de minimale of optimale schaal van SHM's en de vereiste personeelsbezetting. Ik heb hiervoor aan het Steunpunt Ruimte en Wonen een opdracht gegeven waarin gezocht zal worden naar goed onderbouwde criteria voor de erkenning van de SHM's. Dit onderzoek "*Performantiecriteriën voor de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen*" wordt in 2007-2008 uitgevoerd.

Volgende concepten staan centraal:

- sterke professionele gemengde (huur-koop) woonmaatschappijen;
- het doorbreken van de werkingsgebieden van het lokale woonbeleid;
- responsabilisering van de SHM's;
- goed beheer en kostenefficiëntie;
- de interne controle van de SHM's;
- het realiseren van meer woningen;
- dienstverlening (klantgerichtheid, bewonersparticipatie,...).

Twee essentiële vragen dringen zich hierbij volgens het beleid op: hoe evolueer je naar die sterke woonmaatschappijen en hoe zorg je voor een professioneel werkende SHM waar elk niveau, zijnde Raad van Bestuur, management, personeel en huurder, haar verantwoordelijkheid neemt.

Het onderzoek vertrekt vanuit het streven van het Vlaamse woonbeleid om tot sterke huisvestingsmaatschappijen te komen. Het kan bijdragen tot het verduidelijken van de verwachtingen ten aanzien van de maatschappijen en op deze wijze tot sterkere zelfsturing.

Ik heb dan ook zowel performantiecriteriën op financieel niveau (interne controle, financiële planning, schaalniveau,...) en investeringsniveau (minimum onderhoud en investering) gevraagd als performantiecriteriën voor dienstverlening en intern personeelsbeleid.

2.2.2.4. Uitdovende stelsels

Alternatieve financiering ("projecten Waltniel")

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

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

In 2007 is de huurtermijn van 15 jaar verstreken voor 13 projecten van vier primaire huurders. Voor alle woningen die werden aangekocht door de primaire huurder, wordt de huurcompensatie verder gezet voor de volgende twaalf jaar. Ook in 2008 verloopt voor 10 projecten van zes primaire huurders, de huurtermijn van 15 jaar.

De projecten die in de loop van 2008 deze kaap moeten nemen zijn in volle voorbereiding: de huurders zijn in kennis gesteld van hun rechten en van de mogelijke verdere afwikkeling.

In de begroting voor 2008 en in de meerjarenbegroting heb ik middelen opgenomen om het stelsel van huurcompensatie te verlengen (van 15 jaar naar 27 jaar).

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het VWF van de grote gezinnen en aan de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de minder gegoede gezinnen	€0,00	€496.000,00
62.4	3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het VWF en erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de minder gegoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de sociale huisvesting	€7.537.000,00	€3.199.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het VWF van de grote gezinnen en aan de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen	€0,00	€496.000,00
NE	3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het VWF en erkende sociale huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de minder gegoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de sociale huisvesting	€4.276.000,00	€ 3.199.000,00

'Urgentieplan Domus Flandria'

Via het artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 kwam het Urgentieplan voor de sociale huisvesting decretaal tot stand, beter gekend onder de benaming 'Urgentieplan Domus Flandria'. Er werden over een periode van acht jaar ongeveer 7.000 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, ongeveer 1.300 nieuwe sociale koopwoningen gerealiseerd en ongeveer 2.200 huurwoningen gerenoveerd. De realisatie verliep als volgt:

Jaar van oplevering	Aantal woningen
1993	20
1994	1.255
1995	2.574
1996	3.006
1997	2.489
1998	459
1999	681
2000	48
TOTAAL	10.532

De totale kostprijs van deze projecten bedroeg 781.340.804,64 euro. Dit bedrag werd bij de aanvang van het Urgentieplan integraal vastgelegd. Nu het Urgentieplan sedert enkele jaren op kruissnelheid draait, bedraagt de jaarlijkse kostprijs op de begroting Wonen ongeveer 36 miljoen euro.

De vaststelling en de berekening van de huurprijzen van de huurwoningen, zoals gerealiseerd via het Urgentieplan, wijkt af van de berekening van de huurprijzen in het sociaal huurstelsel met betrekking tot de andere sociale huurwoningen. Voor de huurwoningen van het Urgentieplan geldt tot nu toe het BVR van 29 september 1994. Op 12 oktober 2007 werd het nieuwe kaderbesluit sociale huur door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd (zie ook punt 2.2.2.5 "Meer draagkracht voor de sociale huursector"). Hierdoor zullen alle sociale huurwoningen onder hetzelfde sociale huurstelsel vallen.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvesting-urgentieprogramma	€35.679.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvesting-urgentieprogramma	€35.200.000,00

2.2.2.5. Meer draagkracht voor de sociale huursector

In uitvoering van het regeerakkoord heb ik een nieuwe sociale huurregeling uitgewerkt.

Titel VII van de Vlaamse Wooncode, die de verhuring van woningen in de sociale sector regelt, is op een aantal punten gewijzigd door het decreet van 15 december 2006 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19 februari 2007). Deze decretale bepalingen worden in het besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode verder uitgewerkt (verder genoemd het “kaderbesluit sociale huur”). Het besluit is op 12 oktober 2007 door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd.

De krachtlijnen van het decreet werden verder uitgewerkt in het kaderbesluit sociale huur.

1. Toepassingsgebied

Het kaderbesluit sociale huur is in tegenstelling tot het vorige sociale huurbesluit van toepassing op alle sociale gesubsidieerde huurwoningen: van de SHM's, de VMSW, de gemeenten en OCMW's, de SVK's en het VWF. Hierdoor komt er meer eenvormigheid in de sociale huisvesting in Vlaanderen.

2. Toewijzingsbeleid

Het toewijzingsbeleid heb ik meer op maat van de lokale context geschreven. Er blijft weliswaar een centraal, algemeen geldend toewijzingssysteem bestaan, waaronder onder normale omstandigheden het gros van de toewijzingen zal gebeuren. Dit toewijzingssysteem stemt in grote lijnen overeen met de bestaande situatie. Er zijn twee toewijzingssystemen. Het eerste toewijzingssysteem vertoont grote gelijkenissen met dat van het huidige sociaal huurbesluit van 20 oktober 2000 en moet worden toegepast door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het tweede toewijzingssysteem (gebaseerd op een puntensysteem) moet door de sociale verhuurkantoren worden toegepast. De OCMW's, gemeenten en VWF hebben de keuze.

Maar daarnaast kan op lokaal niveau een afwijkend toewijzingsreglement dat specifiek gericht is op bepaalde doelgroepen en/of wijken, worden opgemaakt. Hierdoor kan effectief worden ingespeeld op de lokale situatie en kan maximaal rekening worden gehouden met de specifieke noden. Zo wordt een ruime vrijheid geboden aan het lokale niveau en wordt het lokale beleid mede gedragen door de diverse betrokken actoren. Overleg en samenwerking op het lokale niveau staan hierbij voorop. De gemeente (of het intergemeentelijke samenwerkingsverband) stelt de procedure vast voor de totstandkoming van het toewijzingsreglement. Zij wordt dus verondersteld om het nodige overleg aan te sturen en om alle relevante lokale actoren te betrekken, maar ze kan bepaalde verantwoordelijkheden ook bij de betrokken actoren leggen. Omwille van het feit dat het lokaal tot stand gekomen toewijzingsbeleid een afwijking inhoudt van het reguliere regime dienen de motieven en de verantwoording te worden getoetst en beoordeeld. Dit vormt een opdracht voor het departement RWO.

3. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Inkomens- en eigendomsvoorwaarde

De bestaande inkomensgrenzen voor kandidaat-huurders heb ik nagenoeg niet veranderd. De verhoogde inkomensgrenzen kunnen worden toegepast in die situaties waar een leefbaarheidsplan van toepassing is en waar het gemiddelde inkomen van de zittende huurders relatief laag is.

De verhuurder neemt in principe het netto-belastbaar inkomen van het referentiejaar in aanmerking. Een verhuurder kan wel in individuele gevallen gemotiveerd afwijken van de inkomensvoorwaarden. In dat geval komt het actueel besteedbare inkomen van de kandidaat-huurder in aanmerking, voor zover de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig de wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van in beslag genomen onroerende goederen, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling.

Een persoon kan maar worden ingeschreven in het register van de kandidaat-huurders en toegelaten tot een sociale huurwoning voor zover hij, samen met zijn gezinsleden, géén woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom heeft in binnen- of buitenland. De eigendomsvoorwaarde wordt dus van het ogenblik van toewijzing verschoven naar het ogenblik van inschrijving.

Voorwaarde van inschrijving in het bevolkingsregister

Een andere inschrijvingsvoorwaarde is de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen in beginsel bestemd zijn voor permanente bewoning en het niet de bedoeling kan zijn om er de tijdelijke opvang van bijvoorbeeld asielzoekers in te organiseren. Dit basisprincipe wordt ondersteund door het feit dat in de sociale huur in de regel steeds huurcontracten van onbepaalde duur worden afgesloten - tenzij de verhuurder zelf maar voor een beperkte termijn over de woning kan beschikken. Dit uiteraard in de eerste plaats met het oog op het realiseren van woonzekerheid. Maar tegelijk beoog ik hiermee een duurzame bewoning die het samenleven in wooncomplexen ten goede komt. Momenteel kunnen alle personen die legaal op het grondgebied verblijven, worden ingeschreven in het register en worden toegelaten tot de sociale huisvesting. Het verblijfsrecht van een aantal van die personen is zeer tijdelijk of nog onbeslist (bvb. de asielzoeker waarvan de asielaanvraag nog lopende is), terwijl er bij de toewijzing in principe een huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt afgesloten. Gelet op de inwerkingtreding van de versnelde asielprocedure, en de daaraan gekoppelde - door de federale overheid georganiseerde - opvanginitiatieven, wordt de toegang tot sociale woningen gekoppeld aan de inschrijving in het bevolkingsregister. Dit houdt concreet in dat de personen die een positieve beslissing hebben gekregen over hun verblijfsaanvraag en een verblijfsvergunning van meer dan drie maanden hebben ontvangen, recht hebben op een sociale huurwoning (voor zover aan de andere voorwaarden is voldaan).

Voorwaarde van taalbereidheid

De taalbereidheid als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde voor de kandidaat-huurders geldt in principe steeds als absolute voorwaarde. Enkel als de gezondheidstoestand van een persoon het voldoen aan deze voorwaarde onmogelijk maakt, krijgt hij een vrijstelling, mits voorlegging van een medisch attest. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan ernstig zieke mensen en aan personen met een mentale of fysieke handicap. De taalbereidheid kan ook opgeschort worden als een kandidaat huurder of huurder omwile van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of verder deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. De taalcursussen die georganiseerd zullen worden in het kader van dit nieuwe sociale huurstelsel zullen gratis zijn voor de betrokkenen.

De verplichte inburgeraar moet het vervullen van deze voorwaarde van taalbereidheid niet meer expliciet aantonen. Deze maakt immers al deel uit van het inburgeringscontract.

Na het afsluiten van de huurovereenkomst is de taalbereidheid voor de nieuwe huurders ook een blijvende verplichting die wordt geëvalueerd op het einde van de proefperiode. Ik heb geopteerd voor een cascadesysteem, waarbij de huurder de kans krijgt om op diverse manieren te voldoen aan deze voorwaarde. Uiteindelijk moet de taalbereidheid mede de leefbaarheid en de individuele integratie ten goede komen. Vandaar dat de evaluatie aangaande het vervullen van deze voorwaarde definitieve vorm krijgt ten laatste op het einde van de proefperiode.

Voor de persoon die op het ogenblik van de toewijzing nog niet kon starten met de taalcursus of de cursus nog niet volledig had afgerond, wordt een evaluatie ingebouwd drie maanden voor het einde van de proefperiode. Dezelfde evaluatie wordt uitgevoerd met betrekking tot de huurder die later is toegetreten tot een lopende huurovereenkomst.

De huurovereenkomst wordt ontbonden als de huurder uiterlijk drie maanden voor het einde van de proefperiode zijn taalbereidheid niet heeft bewezen en bovendien wordt aangetoond dat dit leidt tot communicatieproblemen tussen verhuurder en huurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden. Die taalbereidheid wordt bewezen als de huurder de cursus heeft gevolgd of volgt met een minimale aanwezigheid van 80% of op het einde van de cursus nog een minimale aanwezigheid van 80% kan halen. Net zoals bij inschrijving en toelating kan ik deze vereiste van minimale aanwezigheid versoepelen voor bepaalde categorieën van personen.

Gelet op het feit dat er tussen het moment van de toewijzing of toetreding tot de lopende huurovereenkomst en het aflopen van de proefperiode een termijn van twee jaar is verlopen, wordt een verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat het Huis van het Nederlands een intake heeft afgenomen niet meer als afdoende beschouwd op het einde van de proefperiode om aan de verplichting van taalbereidheid te voldoen.

Voorwaarde van inburgeringsbereidheid

De kandidaat-huurder moet - voor zover hij een verplichte inburgeraar is overeenkomstig het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid - bij de inschrijving en de toelating tot een woning aantonen dat hij bereid is om het inburgeringstraject te volgen. In het besluit heb ik de attesten opgesomd waarmee de bereidheid kan worden aangetoond. Voor de huurder die op het ogenblik van de toewijzing enkel een inburgeringscontract of aanmeldingsattest kon voorleggen en voorzover er geen negatieve signalen worden ontvangen van het onthaalbureau, wordt een evaluatie ingebouwd 3 maanden voor het einde van de proefperiode. Desgevallend gebeurt dezelfde evaluatie voor de huurder die later toetreedt tot een lopende huurovereenkomst. Drie maanden voor het einde van de proefperiode moet blijken dat deze huurders of een inburgeringsattest hebben bekomen, of nog geen inbreuken hebben gepleegd op de verplichtingen van het inburgeringscontract.

Analoog met het cascadesysteem dat ik heb opgezet rond de verplichting tot taalbereidheid en gezien het feit dat er tussen het moment van de toewijzing of toetreding tot de lopende huurovereenkomst en het aflopen van de proefperiode een termijn van twee jaar is verlopen, wordt een attest van aanmelding niet meer als afdoende beschouwd op het einde van de proefperiode om aan de verplichting van inburgeringsbereidheid te voldoen.

De huurovereenkomst wordt ontbonden als de huurder uiterlijk drie maanden voor het einde van de proefperiode zijn inburgeringsbereidheid niet heeft bewezen en bovendien wordt aangetoond dat dit leidt tot communicatieproblemen tussen verhuurder en huurder die de leefbaarheid ongunstig beïnvloeden.

De proefperiode

Voor elke nieuwe huurder wordt een proefperiode opgenomen in de huurovereenkomst. Deze proefperiode bedraagt twee jaar en geldt voor iedere huurder, dus ook voor de persoon die later toetreedt tot de lopende huurovereenkomst. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen de huurders die een huurovereenkomst afsluiten na de inwerkingtreding van het decreet en de zittende huurders. De proefperiode is niet van toepassing op alle huurders die een woning huren op de datum van inwerkingtreding van het besluit. Dit is logisch omdat deze huurders al langer vertoeven in de sociale huurwoning. Ook omwille van de rechtszekerheid kan a posteriori een dergelijke voorwaarde niet worden opgelegd in een lopend contract. Eveneens worden de huurders die in het kader van een herhuisvesting bij renovatie of een interne mutatie een nieuwe huurovereenkomst afsluiten, van een proefperiode uitgesloten.

Door het inlassen van een proefperiode bestaat de mogelijkheid om de nieuwe huurders bij aanvang van de huurovereenkomst op te volgen bij het naleven van hun verplichtingen. De proefperiode doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat de huurovereenkomst in beginsel voor een onbepaalde duur wordt aangegaan. Bij het einde van de proefperiode zal de huurovereenkomst bij gebrek aan een negatieve evaluatie verder lopen als een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Opvragen van noodzakelijke documenten betreffende de voorwaarden en verplichtingen

De verhuurder moet de nodige documenten betreffende de voorwaarden en verplichtingen zoveel als mogelijk langs elektronische weg opvragen bij de bevoegde overheden en instanties. Pas wanneer langs die weg onvoldoende informatie verzameld wordt, wordt aan de (kandidaat-)huurder gevraagd om zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen. Er werd op dit vlak de voorbije jaren al heel wat werk verricht (toegang tot de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid, elektronische uitwisseling met FOD Financiën), maar ik wil de gegevensuitwisseling met betrekking tot de voorwaarden van taal- en inburgeringsbereidheid verder uitbouwen. Hiertoe heb ik een werkgroep opgericht die de toegang tot – en de verdere uitbouw van – de Kruispuntbank Inburgering uitwerkt. In deze werkgroep zetelen

vertegenwoordigers van de departementen RWO, onderwijs en binnenlands bestuur, de VMSW en de Huizen van het Nederlands. Met de leden van deze werkgroep werd tevens overleg gepleegd over de voorwaarden van taal- en inburgeringsbereidheid in het ontwerp.

4. Huurprijsberekening

De ouderwetse huurprijsberekening op basis van de basishuurprijs van de woning en de inkomenscoëfficiënt van de huurder zal ik afschaffen. Bij de nieuwe huurprijsberekening staan de betaalbaarheid van de woning voor de huurder en de transparantie van de huurprijsberekening centraal. De huurprijs wordt nu berekend op basis van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de kwaliteit van de woning. Per persoon ten laste wordt een korting toegekend. Maar er zal een toeslag aangerekend worden indien een huurder een woning onderbezet. Met deze principes wil ik een antwoord bieden op de hiaten in het oude systeem.

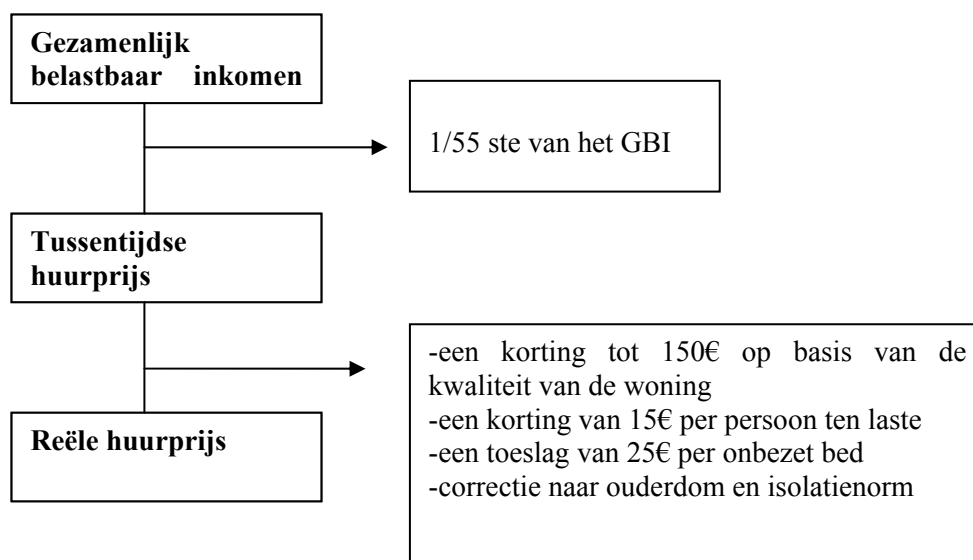
De laatste jaren werden er bij de verdere verhoging van de basishuurprijzen perverse effecten waargenomen: de verhoging van de basishuurprijzen had enkel nog effect op de laagste inkomensgroepen. Door de beperking van de huurprijs tot $1/60^{\text{ste}}$ van het inkomen, hebben verhogingen van de basishuur tot boven ongeveer 300 euro geen invloed meer op de middenmoot van de inkomensgroepen (omdat die toch al op hun maximum zitten). Enkel nog de laagste inkomensgroepen, die de minimale prijs betalen (de halve basishuur), ondervinden daarvan nog een invloed. Om nog een noemenswaardig effect te verkrijgen, moeten de basishuurprijzen dus al ernstig worden verhoogd om enig resultaat te ressorteren, een effect dat uitsluitend ten laste van de armste huurders viel. Door het feit dat de reële huurprijs niet lager mag zijn dan de helft van de basishuurprijs betalen heel wat van deze gezinnen meer dan $1/60^{\text{ste}}$ van hun netto belastbaar inkomen. Dat bracht de betaalbaarheid in het gedrang. Daar tegenover staat dat vandaag ongeveer 10.000 gezinnen een reële huurprijs betalen die lager is dan 100 euro. De verklaring dat deze woningen in slechte staat zouden zijn en dat de huurder over een zeer laag inkomen zou beschikken, is niet helemaal correct.

Daarom wil ik de betaalbaarheid explicieter verankeren in de nieuwe huurprijsberekening. Dit impliceert onvermijdelijk dat de financiële bewegingsruimte voor de SHM's verkleint. Vandaar ook de samenhang met het nieuwe financieringssysteem (NFS2), waarin er uitdrukkelijker rekening gehouden zal worden met de feitelijke huurinkomsten. Als er tekorten ontstaan door lage huurinkomsten, zullen deze worden bijgepast. Dit vereist een duidelijke normering van de kosten die met de verhuur gepaard gaan (zodat eventueel minder efficiënt beheer niet zou worden bijgepast door de overheid). Tegelijk vereist dit dat al te lage huurprijzen, waarvan het tekort achteraf toch zou worden bijgepast, worden uitgesloten. De vaststelling van de huurprijs moet dus vertrekken vanuit een objectief gegeven, dat voornamelijk onafhankelijk van de verhuurder wordt vastgesteld.

Een aandachtspunt dat hiermee samenhangt, is de huidige koppeling van de huurprijsberekening aan de geactualiseerde kostprijs van de woning. Dit resulteert in een zeer complex systeem, met een zware administratieve belasting voor gevolg. Dit terwijl de koppeling zelf uiteindelijk toch veelal wordt ingevuld in functie van de feitelijke marktwaarde van de woningen, en van de financiële noden van de verhuurders. Daarom laat ik deze koppeling los. Er wordt rechtstreeks gewerkt op basis van de marktwaarde van de woning, zowel voor de bovenbegrenzing en de differentiatie naar kwaliteit in de tussenmoot als voor de vaststelling van de minimale prijs voor een woning. Voor recente woningen komt dit in belangrijke mate, zij het onrechtstreeks, op hetzelfde neer. De prijszetting in de vrije markt is immers ook in belangrijke mate gestoeld op de hoegrootheid van de investering. Voor oudere woningen neemt dit de bestaande, ietwat gewrongen situatie en de overladen administratieve lasten weg. Om te komen tot een vaststelling van deze marktwaarde die onafhankelijk van de verhuurder plaatsvindt, zal ik werken met een representatief staal van woningen, waarvan de huurprijs door notarissen geschat zal worden.

Naast de invoering van nieuwe maximum- en minimumprijzen wordt de huurprijs voor de huurder begrensd op $1/55^{\text{ste}}$ van het gezamenlijk belastbaar inkomen. Hierop kan de huurder een patrimoniumkorting krijgen tussen 0 euro en 150 euro, afhankelijk van de kwaliteit van de woning. Per kind ten laste krijgt de huurder 15 euro korting en per onbezet bed betaalt hij een toeslag van 25 euro,

voorzover de huurder weigert naar een aangepaste woning te verhuizen. Ik stel dit hieronder schematisch voor:



Omdat een onmiddellijke invoering van de nieuwe huurprijsberekening zowel voor huurder als verhuurder te bruuske gevolgen heeft, heb ik een overgangsperiode van drie jaar ingebouwd om te komen tot deze nieuwe formule. Er werd eveneens afgesproken dat de huurprijs van een huurder bij gelijk inkomen en bij dezelfde kwalitatieve woning per jaar niet meer dan 5% mag stijgen of dalen. Op 1 januari 2011 gaat de nieuwe huurprijsberekening effectief van start.

5. Inwerkingtreding

Het kaderbesluit sociale huur en het nieuwe financieringsstelsel treden vanaf 1 januari 2008 in werking. In totaal vallen zo'n 140.000 woningen en 287.000 huurders onder het nieuwe systeem. Gezien de grote omvang van de hervorming dienen op technisch vlak grote aanpassingen te gebeuren. Alle partners zullen in het najaar intensief vergaderen om het geheel operationeel te krijgen tegen 1 januari 2008. De nieuwe huurprijsberekening zal in vier stappen ingevoerd worden, zodat het nieuwe systeem op 1 januari 2011 volledig geïmplementeerd is en dus vanaf dan effectief inwerking treedt. Zo wil ik te bruuske huurprijschommelingen voor zowel huurder als verhuurder vermijden. Bovendien krijgen de SHM's de tijd om de nieuwe software voor de huurprijsberekening te implementeren. De Vlaamse regering zal in deze overgangsperiode elk jaar aan de SHM's meedelen binnen welke contouren de huurprijzen moeten evolueren. Tegen 1 juli 2008 en 1 juli 2010 zal ik het overgangssysteem van de huurprijsberekening en de nieuwe huurprijsberekening laten evalueren en tegen 1 juli 2009 volgt er een globale evaluatie van het kaderbesluit sociale huur, telkens met mogelijkheid tot bijsturing. De resultaten van deze evaluaties worden aan de Vlaamse regering meegedeeld.

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	1208	Taalcursussen in het kader van het sociaal huurstelsel	€1.200000,00

2.2.2.6. Participatie van de bewoners

Ik heb de laatste jaren stappen gezet om de betrokkenheid en participatie van bewoners bij het reilen en zeilen in hun woonomgeving mogelijk te maken en te ondersteunen. In de Vlaamse Wooncode werd de participatie van bewonersgroepen in de sociale huisvesting als één van de mogelijke maatregelen om de doelstellingen van het woonbeleid te realiseren, expliciet opgenomen. In het kaderbesluit sociale huur, dat op 12 oktober 2007 definitief werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering, wordt de structurele inbedding van bewonersparticipatie in de werking van de verhuurder vernoemd als één van de mogelijke maatregelen om aan de leefbaarheid te werken.

Binnen diverse sociale woonwijken in steden en gemeenten in Vlaanderen zijn lokale bewonersgroepen opgericht en actief, zoals onder meer in Mechelen, Ronse, Gent, Antwerpen, Genk, Geel. De bewonersgroepen nemen uiteenlopende initiatieven die het samenleven in de wijk bevorderen. Daarnaast behartigen zij de belangen van de sociale huurders en vormen een waardevolle gesprekspartner voor de sociale huisvestingsmaatschappij. De organisatie en werking van de bewonersgroepen variëren en zijn afhankelijk van de lokale initiatiefnemers en mogelijkheden. De Vereniging Inwoners van Sociale Woningen (VIVAS), opgericht in 2005, tracht de vertegenwoordigers van de lokale bewonersgroepen op Vlaams niveau samen te brengen.

Ik heb de vzw Samenlevingsopbouw begin september 2005 een opdracht gegeven om bewonersparticipatie in de sociale huisvesting te begeleiden en ondersteunen. De voornaamste doelstellingen van het project zijn:

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

In de projectuitvoering lag in eerste instantie de nadruk op de ondersteuning van de lokale bewonersgroepen en de participatie van de sociale huurders aan het Vlaams sociaal woonbeleid, in het bijzonder bij de wijziging van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast werden ook gericht inspanningen geleverd om opstartende en de bestaande bewonersgroepen te ondersteunen en te begeleiden. In de laatste fase van het project wordt gewerkt aan vormingspakketten gericht op enerzijds de bewonersgroepen en hun ondersteuners en anderzijds op de medewerkers van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarnaast worden de contacten gelegd en overleg gepleegd met de sociale huisvestingsmaatschappijen om tot afspraken te komen rond bewonersparticipatie. Tenslotte worden initiatieven genomen om de beschikbare informatie, zowel over relevante methodieken als goede voorbeelden, op een gebruiksvriendelijke wijze te ontsluiten. Het project liep tot september 2007. Na afloop wordt bekeken, op basis van een grondige evaluatie van de bereikte resultaten, welke vervolginiciatieven genomen kunnen worden om bewonersparticipatie verder te ondersteunen en te faciliteren. Dit zal nagegaan worden in het kader van de erkenningsronde van de SHM's.

2.2.2.7. Energiekorting voor sociale huurders

Op mijn vraag heeft de VMSW eind 2005 de energiemarkt bevraagd om prijsgunstige tarieven voor de levering van gas en elektriciteit te bedingen voor alle sociale huurders. Deze maatregel is een vorm van dienstverlening aan de sociale huurders.

In het akkoord dat de VMSW uiteindelijk heeft afgesloten met zowel Electrabel als Luminus, werd contractueel overeengekomen om binnen een termijn van 18 maanden na afsluiten van de overeenkomsten besprekingen te voeren over het verdere verloop van de overeenkomst. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in juni 2007.

Concreet hebben ongeveer 14.000 personen of 10% van de sociale huurders ingetekend op de voorstellen van Electrabel en Luminus. De intekenaars kunnen genieten van de voor hen meest voordelige tariefformule en krijgen bovendien een bijkomende korting. Op voorhand was ingeschat dat slechts ongeveer 5% van de klanten op dit voorstel zouden inschrijven.

In beide voorstellen bedraagt het voordeel voor de sociale huurders ongeveer 45 tot 50 euro op jaarbasis in vergelijking met hun vorige tarief. Dit is natuurlijk beperkt maar uiteindelijk heeft de energieleverancier maar op 60% van de factuur invloed. De rest zijn kosten voor de distributie, taksen, enz....

Heel wat klanten bleken recht te hebben op het specifieke sociale tarief maar wisten dat niet. De leveranciers hebben dan geprobeerd dit zo veel mogelijk op te lossen en dus de klant naar het sociale tarief te dirigeren. Dit is belangrijk omdat in principe het specifieke sociale tarief het goedkoopste tarief zou moeten zijn en dus de sociale huurders er alle belang bij hebben om dat tarief aan te vragen bij hun leverancier.

Ik zal deze actie herhalen. Alle energieleveranciers in België zijn eind september opnieuw aangeschreven om een voorstel voor de sociale huurders en kopers te formuleren, waarbij ook veel aandacht wordt besteed aan energiezuinigheid. Op dat vlak zijn mogelijke initiatieven: sensibiliseren met ludieke acties, informatiepakketten en/of toelichtingsvergaderingen, energie-audits gericht op de bewoners waarbij een consulent ter plaatse gaat; en middelgrote en grote verbruikers beter proberen te bereiken. Er zal opnieuw een beroep gedaan worden op de VREG.

2.2.2.8. Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting

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

Via de toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid kunnen kandidaat-huurders zich eenvoudiger laten registreren bij één van de sociale huisvestingsmaatschappijen actief in de huursector. Een gedeelte van de bewijslast valt immers weg voor de kandidaat: gegevens over gezinssamenstelling, persoonsgegevens, bewonershistoriek en personen die kinderbijslaggerechtigd zijn, kunnen elektronisch opgevraagd worden bij de KSZ en moet de kandidaat niet meer zelf verzamelen. Inzake elektronische opvraging van gegevens van de personen die kinderbijslaggerechtigd zijn, was dit zelfs een primeur voor België (buiten de sociale zekerheidsinstellingen zelf).

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

Sinds oktober 2005 kunnen alle sociale huisvestingsmaatschappijen die aan een aantal veiligheidsnormen wat betreft bescherming van de privacy voldoen, de administratieve gegevens van een (kandidaat-) huurder online bij de KSZ opvragen. Deze normen, die gebaseerd zijn op de internationaal gebruikte ISO 17799-norm, besteden bijzondere aandacht aan de veiligheid van ICT-systemen en aan de bescherming van de privacy.

In de loop van het laatste kwartaal 2005 en het eerste kwartaal 2006 werden bijna alle SHM's aangesloten op de KSZ en wordt er erg intensief gebruik gemaakt van de toegang tot de KSZ. Het voordien verzamelen van de papieren attesten vergde veel werk van alle betrokken partijen, en dat behoort nu tot het verleden:

- de (kandidaat-)huurder moest naar de betrokken instantie(s) gaan, bijv. de gemeente;
- de betrokken instantie moest het attest opmaken en afleveren;

- de sociale huisvestingsmaatschappij moest de bekomen informatie verwerken en (vaak handmatig) invoeren in haar informaticasysteem.

Bovendien konden er in dat proces nogal wat fouten sluipen. Soms werd het verkeerde attest aangevraagd, of werd er bij de invoer van de gegevens een tikfout gemaakt. Hierdoor ging kostbare tijd verloren of diende het proces zelfs opnieuw gestart te worden.

Dergelijke opvragingen kunnen ook gebeuren voor het volledige (kandidaat-) huurdersbestand, via bulkbevragingen. In het kader van de tweejaarlijkse actualisatie van de registers van kandidaat-huurders en bij de jaarlijkse huurprijsberekening levert dit een substantiële toegevoegde waarde op, zowel voor de deelnemende SHM, als voor de betreffende (kandidaat-)huurder.

De SHM's kunnen zich ook abonneren op een dienst waardoor ze automatisch op de hoogte gebracht worden van belangrijke wijzigingen in bovenvermelde gegevens.

In de loop van 2007 werd een bijkomende dienst gelanceerd waarbij de SHM's de inkomstengetuigschriften automatisch kunnen opvragen bij de Federale Overheidsdienst Financiën. Indien de toestemming van de FOD Financiën wordt verkregen, zal deze dienst ook gebruikt worden door het agentschap Wonen-Vlaanderen in het kader van de tegemoetkomingen die inkomensafhankelijk zijn.

Op termijn is het mijn bedoeling om alle relevante administratieve gegevens, onder meer over de niet-belaste inkomsten, uitkeringen en eigendom, op een elektronische wijze te verzamelen. De besprekingen met de KSZ werden in 2007 nog intensiever voortgezet. Voor nogal wat administratieve gegevens hebben de VMSW en de SHM's al de toestemming gekregen van het Sectoraal Comité van de Sociale Zekerheid, dat waakt over de privacy, maar dient de praktische implementatie nog uitgewerkt te worden.

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

Dit project is ook een stap op weg naar een eenmalige aanmelding van kandidaat-huurders in een bepaalde regio. Indien in een bepaalde zone meerdere SHM's actief zijn en een persoon zich bij die SHM's wil inschrijven, gebeurt de uitwisseling van de dossiergegevens nu nog op papier. Vaak dient de kandidaat zich nog aan te melden bij die SHM en nog bijkomende administratieve gegevens aan te leveren. Via het systeem van eenmalige aanmelding wordt dit proces sterk vereenvoudigd omdat de dossiers tussen de verschillende SHM's elektronisch worden doorgegeven. Mogelijk dient de kandidaat-huurder zich nog wel aan te melden bij de maatschappijen maar dan enkel voor het sociale aspect van de inschrijving.

Wegens de complexiteit van deze materie heb ik eerst een proefproject in Antwerpen laten starten in de tweede helft van 2006. Dit project werd erg positief geëvalueerd en in juni 2007 werd dan ook beslist het proefproject definitief voort te zetten. Tevens werd deze toepassing ook gebruikt in het kader van de inschrijvingen van kandidaat-kopers van sociale woningen of van Vlabinvest-woningen.

Ten slotte heb ik ervoor gezorgd dat in het nieuwe kaderbesluit sociale huur met alle aspecten van de elektronische gegevensuitwisseling rekening werd gehouden. Ook heb ik erin opgenomen dat de sociale verhuurders in eerste instantie de gegevens op een elektronische manier moeten proberen te bekomen bij de betrokken instanties in plaats van deze bij de (kandidaat-)huurder op te vragen. Omdat de voorwaarde voor taalbereidheid en inburgering een nieuw en belangrijk element is geworden van dit nieuwe besluit, heb ik de VMSW en het Departement RWO, samen met het Agentschap voor Binnenlands Bestuur (Afdeling Beleid Binnenland, Steden en Inburgering, Team Diversiteit en Inburgering), met het beleidsdomein Onderwijs en Vorming en de Huizen van het Nederlands laten nagaan of het praktisch mogelijk is om de naleving van de voorwaarden van taalbereidheid en Nederlands te automatiseren. Omdat bleek dat dit het geval was, zal de elektronische uitwisseling van deze gegevens en attesten tegen begin 2008 uitgewerkt worden met de Kruispuntbank Inburgering. Tevens werden ook de besprekingen met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen opgestart, waardoor ook de SVK's in de toekomst gebruik zullen kunnen maken van deze elektronische gegevensuitwisseling.

2.2.2.9. Professioneel toezicht

In het kader van de herstructurering van de Vlaamse administratie (BBB) werd het toezicht op de woonactoren en op de verrichtingen, krachtens Titel VII (regels i.v.m. sociale verhuring) binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) toevertrouwd aan het agentschap Inspectie RWO. De spilfiguren hier zijn de toezichthouders voor sociale huisvesting, opererend vanuit dat agentschap.

1. De woonactoren

De Vlaamse Regering heeft op 14 september 2007 definitief een besluit goedgekeurd met de (juridische) concretisering van het profiel, het statuut en het ambtsgebied van de toezichthouder voor sociale huisvesting. Er worden vijftien extra professionele toezichthouders aangesteld om de controle op de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen te verbeteren. Nog in de loop van 2007 zal de aanwervingsprocedure kunnen starten die uiteindelijk moet leiden tot de aanstelling van de toezichthouders in 2008. Daarmee komt het totale aantal toezichthouders bij het agentschap Inspectie RWO op twintig. In het kader van het BBB werden eerder ook al de Wooninspectie en de Bouwinspectie ondergebracht bij dit agentschap Inspectie RWO.

De controle op de SHM's gebeurde totnogtoe door de zogenaamde VHM-commissarissen in de raden van bestuur van de SHM's. Deze commissarissen zijn Vlaamse ambtenaren die hun controle-opdracht bij een SHM uitoefenen in bijberoep. Zij nemen hun opdracht zeer te harte maar onder meer door het deeltijds karakter van de commissarissen dringt een professioneel toezicht zich op.

De professionele toezichthouders die in hun plaats zullen komen, krijgen op termijn de controle toegewezen over de SHM's van een bepaald geografisch werkingsgebied. Om de vijf jaar krijgen ze de SHM's van een ander werkingsgebied onder hun hoede. Die rotatie moet een kritische afstandelijkheid bevorderen. De toezichthouders dienen vooral de financiën en boekhouding te controleren en na te gaan of de toewijzing van sociale woningen op een correcte wijze verloopt.

Ter uitvoering van de decretale bepalingen (VWC art. 29 bis, §2 en art. 47) zal ik in een toezichtsbesluit de nadere voorwaarden voor de uitoefening van het toezicht op de sociale woonorganisaties verder uitwerken.

De toezichthouder beschikt over de bevoegdheid om alle informatie te verkrijgen die nodig is voor het uitoefenen van de wettigheidscontrole. Decretaal is voorzien dat er administratieve boetes tot 50.000 euro opgelegd kunnen worden, dat de SHM's gedwongen kunnen worden te fusioneren met andere maatschappijen en ten slotte bestaat de mogelijkheid dat de erkenning van de maatschappij ingetrokken wordt. Verdere modaliteiten bij de schriftelijke ingebrekestelling en een gedetailleerde regeling met het oog op het opleggen van administratieve geldboetes zal ik in het najaar 2007 uitwerken in het toezichtsbesluit.

2. De regels in verband met de sociale verhuring

De toezichthouder kan zowel aan de huurder als de verhuurder administratieve maatregelen opleggen. Die kunnen bestaan in het opleggen van stopzetting of uitvoering van werken – handelingen-activiteiten of het verbod op gebruik van installaties, toestellen of het houden van dieren als die overmatige hinder veroorzaken.

De toezichthouder kan administratieve geldboeten opleggen voor het niet nakomen door de huurder van zijn verplichtingen:

- aangeven wanneer er bijkomende personen in de woning komen wonen (domiciliefraude)
- de huurprijs betalen en de elementen die nodig zijn voor de berekening meedelen als de verhuurder erom verzoekt;
- de woning onderhouden als een goede huisvader;
- de bereidheid tonen Nederlands te leren en het inburgeringstraject te volgen;
- de leefbaarheid niet in het gedrang brengen.

De administratieve geldboete ligt tussen 25 en 5.000 euro.

2.3. Woonkwaliteit

2.3.1. Woonkwaliteit verbeteren

Nieuwe gegevens over woningen en bewoners

Algemene resultaten

Naar aanleiding van de afronding van het onderzoeksproject “Ruimte voor Woonbeleid” vond op 9 maart 2007 een studiedag plaats waarop de onderzoekers van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid de algemene resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005 presenteerden.

Bij het onderzoek werden twee elkaar aanvullende methoden gebruikt.

- 1) Inspecteurs van mijn administratie onderwierpen 8.249 woningen aan een uitwendige technische schouwing. Van alle woningen werden dezelfde kenmerken nagegaan, zoals de staat van het dak, de gevel en het buitenschrijnwerk en ook een aantal kenmerken van de woonomgeving. Dit gebeurde aan de hand van een checklist en op een manier die voor alle woningen identiek is.
- 2) Bij 5.215 van deze woningen werden ook aan de bewoners vragen gesteld in een face-to-face bevraging over aspecten van de huidige woonsituatie, de woonbehoeften en de toekomstige woonwensen. Ook de persoonlijke appreciatie van de woonkwaliteit, de uitrusting en het comfort werden bevraagd. Deze methode vertrekt dus van het oordeel van de bewoners en is daardoor minder objectief dan de vorige, maar verschaft wel bijkomende indicatieve informatie over de inwendige kwaliteit van de woning. Naast vragen over buitenmuren, ramen, dak en dakgoot worden ook vragen gesteld over de elektrische installatie en de binnenmuren.

Beide onderzoeken werden uitgevoerd tussen april 2005 en februari 2006. Alleen de woningen waar de bewoners hun domicilie hebben, werden betrokken in het onderzoek. Leegstaande woningen, tweede verblijven, niet officieel bewoonde woningen zijn niet opgenomen in het onderzoek.

Volgens de gegevens van de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005 kenmerkt de Vlaamse woningmarkt zich door:

- steeds meer eigenaars (74,4%)
- vooral eengezinswoningen (80%)
- globale gunstige evolutie van de woningkwaliteit
- een relatief geringe toename van de betaalbaarheidsproblemen
- een grote tevredenheid met woning en woonomgeving

Doordat eigendomsverwerving een effectieve verbetering van de woonsituatie inhoudt, groeit de kloof tussen eigenaars en huurders, zowel naar socio-economisch profiel als naar woonsituatie.

Op basis van de Monografie 2006 kunnen daar nog aan worden toegevoegd:

- een duidelijke ruimtelijke differentiatie
- de verstedelijking van het platteland.

De gegevens van de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005 vormen een rijke bron aan informatie over wonen in Vlaanderen en zijn daarom een belangrijke bron voor de voorbereiding van het woonbeleid. Ze laten toe het beleid beter te richten op de voornaamste problemen, na te gaan in welke mate bestaande beleidsinstrumenten hun doel bereiken en hoe ze bij te sturen om de doelmatigheid te verhogen. Met bijna drie kwart eigenaars, die relatief goed wonen, is de situatie op de Vlaamse woningmarkt zeker behoorlijk. Het belangrijkste knelpunt is dat er nog steeds een groep huishoudens blijft die nooit een eigen woning zal kunnen verwerven. Zij verblijven, mede door het tekort aan sociale huurwoningen, in de private huursector, waar de kwaliteit en betaalbaarheid beduidend minder goed zijn dan in de eigendomssector. Anderzijds is het probleem op de private

huurmarkt geen algemeen probleem, maar geconcentreerd bij de socio-economisch zwakkere groepen, namelijk de laagste inkomens, werklozen, alleenstaanden, eenoudergezinnen en 65-plussers.

Specifieke resultaten over woningkwaliteit

Algemeen tonen de nieuwe onderzoeksgegevens over de woonkwaliteit in Vlaanderen een relatief positief beeld. De globale resultaten van de objectieve uitwendige technische schouwing leiden tot de vaststelling dat in 2005 93,4% van de domiciliewoningen van goede kwaliteit is. Slechts 1% van de woningen vraagt een zeer zware renovatie of is te vervangen. De omvang van deze laatste groep wordt voor heel Vlaanderen geraamd op 24.031 woningen, met een betrouwbaarheidsmarge tussen de 17.094 en de 30.968 woningen.

Als er vergeleken wordt met het vorige grootschalige kwaliteitsonderzoek van 1994/1995, wat gebaseerd was op het persoonlijke oordeel van de inspecteurs, dan is het aantal domiciliewoningen van slechte kwaliteit in de afgelopen 10 jaar drastisch gedaald van 259.000 (11,8%) naar tussen 27.600 en 44.600 (1,4%).

Wel blijkt een deel van de woningen die uitwendig in relatief goede staat zijn, naar het oordeel van de bewoners zelf niet te voldoen aan de criteria voor 'geschiktheid' zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode. Een beperking hierbij is dat dit meetresultaat niet resulteert uit een objectieve meting door inspecteurs, maar uit het oordeel van de bewoners zelf. Het aantal zogenaamde 'ongeschikte' woningen, waarbij ook inwendige gebreken worden bevraagd, wordt geraamd op 230.934 (of 9,2%), ook hier weer met bepaalde betrouwbaarheidsmarges. Deze indicator wijst eveneens op een verbetering van de woningkwaliteit gedurende de laatste 4 jaar, want dezelfde methode toegepast op de gegevens uit de algemene Socio-Economische Enquête 2001 geeft 312.300 slechte woningen (13,3%) als resultaat. Tot slot is ook het aantal woningen met ontoereikend comfort of enkel basiscomfort met 7% gedaald tussen 2001 en 2005 (van 33,5% naar 25,9%).

Deze bevindingen sluiten aan bij de vastgestelde verschuiving van nieuwbouw naar aankoop en de toenemende renovatie van woningen. De aankoop van een woning gaat vaak gepaard met een grondige verbouwing. Uit de bevraging van de bewoners bleek dat ongeveer de helft van de woningen die de laatste 10 jaar werden aangekocht of verkregen (via erfenis of schenking) grote werken werden uitgevoerd. Ook de bouwstatistieken tonen dat in Vlaanderen veel en in toenemende mate wordt gerenoveerd. In de periode 1996-2005 werden 163.000 bouwvergunningen voor de renovatie van woningen afgeleverd. Het jaarlijks aantal verbouwingen steeg in die periode van 13.000 naar 18.000. Gezien dit enkel renovaties betreft waarvoor een bouwvergunning vereist en aangevraagd is, kunnen we ervan uitgaan dat het in werkelijkheid nog heel wat meer zijn.

Achter de globale positieve evolutie, gaat echter een sterke concentratie van problemen inzake woningkwaliteit schuil. Vooral de private huurmarkt en de socio-economisch zwakste gezinnen (lagere inkomens, lager opgeleiden, alleenstaanden, eenoudergezinnen, ...) scoren slechter op de onderzochte kwaliteitsindicatoren. In de sociale huursector zijn de effecten van de renovatietrend van de laatste jaren duidelijk merkbaar in positieve zin. Sociale huurwoningen zijn van een zeer goede kwaliteit. Verder blijkt er een sterke samenhang te zijn tussen de woningkwaliteit en de kwaliteit van de woonomgeving: hoe slechter de uitwendige kwaliteit van de woning, hoe meer kans op het voorkomen van verwaarloosde panden, vervuiling, vernieling en onvoldoende verlichting in de woonomgeving. Niet onverwacht zijn deze fenomenen ook sterker aanwezig in stedelijke gebieden dan in buitengebieden.

Niettegenstaande deze hoopgevende resultaten, zal ik het gevoerde beleid op vlak van kwaliteitsbewaking verder blijven zetten.

2.3.2. Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij

Samen met de lokale partners voert de Vlaamse overheid sedert jaren een gedegen woonkwaliteitsbeleid op het terrein. Vooral in het laagste segment van de huurmarkt, waar de

woonsituatie voor vele bewoners uitermate precair is, werpt dit beleid vruchten af. Het woonkwaliteitsbeleid van de Vlaamse overheid staat stevig in de steigers.

De administratieve procedure ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring is sinds 1998 in werking en wordt op het terrein ruim toegepast. Met de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie eind 2001 heeft de Vlaamse overheid het sluitstuk van woonkwaliteitsbewaking gerealiseerd. De combinatie van de strafrechtelijke procedure met de administratieve procedure, maakt dat Vlaanderen een efficiënt woonkwaliteitsbeleid voert.

Dit neemt niet weg dat in de afgelopen periode eveneens werd gestreefd naar een continue verbetering van het instrumentarium door de uitvoerende en decreetgevende macht. Op 7 juli 2006 werd een parlementair initiatief met het oog op de versterking van het instrumentarium bekrachtigd en afgekondigd. De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet werden hierdoor op diverse punten verbeterd. Het instrumentarium om op te treden tegen ongeschikte en onbewoonbare woningen en kamers wordt uitgebreid en tegelijkertijd worden beide decreten beter op elkaar afgestemd:

- de strafmaat van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet worden gelijkgeschakeld met die van de federale wet inzake de bestraffing van huisjesmelkerij: er kan een geldboete opgelegd worden van 500 tot 25.000 euro (na opdecimen 2.750 tot 137.500 euro) en een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar. De straffen kunnen verzwaard worden in geval van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt of ingeval het een daad van deelneming betreft aan de activiteit van een vereniging. In dit geval kan de boete oplopen tot 100.000 euro (na opdecimen 550.000 euro) en de gevangenisstraf tot vijf jaar;
- Huisvesting in inadequate roerende goederen (containers, werfketens, caravans,...) wordt eveneens strafbaar gesteld;
- De herstellvordering wordt ingevoerd: de rechter kan een herstelmaatregel opleggen, eventueel gekoppeld aan een dwangsom bij niet-uitvoering van de werken door de verhuurder.
- In de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid (O/O) krijgt de burgemeester meer armslag doordat hij het snelherstel kan opleggen;
- Het toepassingsgebied van de misdrijven uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet worden uitgebreid van het verhuren tot het louter ter beschikkingstellen;
- Zowel in de administratieve procedure O/O als in de strafrechtelijke procedure kan een groot deel van de kosten voor herhuisvesting verhaald worden op de verhuurder.

Op 19 juli 2007 werd het uitvoeringsbesluit door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het besluit regelt de inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet van 6 juli 2006.

In het kader van BBB worden sinds juli 2006 de administratieve procedure ongeschikt/onbewoonbaarverklaring (O/O) en de strafrechtelijke procedure (Wooninspectie) door twee afzonderlijke agentschappen toegepast.

De administratieve procedure O/O is ondergebracht bij het agentschap “Wonen-Vlaanderen”. In de toekomst zal dit agentschap ook instaan voor de adviezen aan de burgemeester inzake snelherstel. Ook de gewestelijke onderzoeken inzake leegstand en verkrotting met de verdere administratieve afhandeling ervan, het beheer van de centrale databank HOLV (Heffing Ongeschiktheid, Leegstand en Verkrotting) en dossieropvolging, de technische coördinatie en opleiding van de controleurs, worden door het agentschap Wonen-Vlaanderen uitgeoefend.

De strafrechtelijke procedure, met de Vlaamse Wooninspectie, werd ondergebracht bij het agentschap “Inspectie RWO”. In dit agentschap werden ook de Bouwinspectie en het toezicht op de huisvestingsactoren ondergebracht. (Zie ook punt 3.3. “Beter bestuurlijk Beleid”)

2.3.3. De administratieve aanpak

In de periode van juni 2006 tot juni 2007 werden in het Vlaamse Gewest 1.455 woongelegenheden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Eind juni 2007 stonden in het Vlaamse Gewest 3.938 woongelegenheden geregistreerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar. Na de opname op de inventarislijst van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, wordt 19 % binnen het jaar hersteld (en bijgevolg geschrapt uit de inventarislijst).

De vernieuwde technische verslagen als instrumenten ter controle

Het technische verslag vormt het praktijkinstrument waarmee de woning of kamer kan worden gecontroleerd. Het technische verslag kan worden vergeleken met een technische fiche waarop de vastgestelde gebreken dienen te worden aangeduid en gequoteerd. Het is een instrument om de gebrekkige toestand van de woning na te gaan en te objectiveren. De globale gebrekkige toestand van de woning wordt bovendien mathematisch weergegeven.

Op het terrein is het technische verslag goed gekend en wordt ook adequaat toegepast. Het technische verslag diende echter op een aantal punten verbeterd te worden. De technische verslagen, ter controle van de woningen en kamers, werden gewijzigd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006. Hiermee heb ik het praktijkinstrument geoptimaliseerd, zonder de beslissende fundamentele uitgangspunten en opties te wijzigen.

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

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

Om de betrokken verhuurders in de mogelijkheid te stellen hun woongelegenheden aan te passen, treden de nieuwe technische verslagen pas in werking vanaf 1 februari 2008. Met het inlassen van deze wachtperiode worden extra kansen gegeven aan de verhuurders om zich tijdig in orde te stellen. Ondertussen zal het huidige verslag verder worden gehanteerd op het terrein.

Deze periode stelt mijn administratie eveneens in staat een informatiecampagne uit te werken voor de particulieren, de handleiding voor de actoren te herwerken en de vorming voor te bereiden en te organiseren voor de interne en externe onderzoekers.

Een eerste belangrijke stap in dit proces betreft het herwerken van de technische brochure “Kwaliteitsnormen voor woningen, technische richtlijnen”, die door onderzoekers als technische en praktische leidraad gebruikt wordt tijdens woningcontroles. In deze brochure worden alle rubrieken van de technische verslagen en de ermee gerelateerde gebreken stuk voor stuk gedetailleerd besproken en geduid vanuit een technische en praktische invalshoek. Het is een onmisbaar hulpmiddel en

naslagwerk voor iedereen die de onderzoeken ter plaatse uitvoert, in het kader van ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en conformiteit.

Eveneens werd een document met instructies voor de controleurs van de Vlaamse overheid opgesteld, waarin de wijzigingen met betrekking tot de verrekening van de strafpunten gedetailleerd toegelicht worden. Hierin wordt eenduidig vastgelegd hoe de strafpunten verrekend worden tot de eindscore voor de woning of kamer. Deze eindscore is de maatstaf voor het al dan niet ongeschikt of conform zijn van de betreffende woning of kamer, en het is dus belangrijk dat over de berekening ervan volledige duidelijkheid bestaat. Hoger vermeld document is in het bijzonder gericht naar de personeelsleden die zijn aangewezen om de controletaken op het gebied van woonkwaliteit uit te voeren, maar kan eveneens aangewend worden door personeelsleden van steden en gemeenten die gelijkaardige woningonderzoeken uitvoeren.

Ook de eigenaars, huurders en andere belanghebbenden wil ik op de hoogte brengen van de wijzigingen in de regelgeving. Hiertoe wordt een folder opgemaakt en zullen artikels gepubliceerd worden in enkele relevante tijdschriften. In de folder en het artikel worden de belangrijkste wijzigingen op een rijtje gezet, en worden eventuele geïnteresseerden op de hoogte gebracht waar verdere informatie bekomen kan worden.

Meer armslag voor de lokale actoren

Het decreet van 7 juli 2006 geeft onder meer aan de lokale besturen meer armslag in de uitoefening van de procedure. De burgemeester krijgt de mogelijkheid om een snelherstel af te dwingen en de tijdelijke herhuisvesting van de bewoners op kosten van de eigenaar door te voeren.

Een eerste belangrijke maatregel is dat, op advies van de gewestelijke ambtenaar, de burgemeester kan bevelen de herstelwerken binnen de vijftien kalenderdagen uit te voeren. Dit kan uiteraard niet voor alle gebreken toegepast worden en is enkel bedoeld voor werken die ook effectief snel uit te voeren zijn. Zo is het niet de bedoeling dat de vervanging van de volledige elektrische installatie in aanmerking komt voor “snelherstel”, het moet gaan over herstellingen die binnen de vijftien dagen ook effectief kunnen uitgevoerd worden.

Het snelherstel is dus een extra mogelijkheid voor de burgemeester om zijn besluit af te dwingen en op korte termijn te maken dat het basiscomfort van de woning hersteld is. Het herstel moet wel leiden tot een conforme woning die voldoet aan de minimale normen. Dit betekent concreet dat, na de herstelwerken, de woning minder dan vijftien strafpunten moet tellen.

Het sluitstuk van het systeem van snelherstel is de afdwingbaarheid: de burgemeester kan de werken laten uitvoeren op kosten van de verhuurder, als deze binnen de termijn van vijftien dagen het herstel niet uitvoert. Dit geeft de burgemeester veel meer armslag om zijn beslissing te laten uitvoeren. Eveneens kan hiermee voorkomen worden dat de bewoners herhuisvest moeten worden. Het herstel wordt immers op korte termijn gerealiseerd, zodat de bewoners de woning niet moeten ontruimen.

Een andere versterkende maatregel betreft de ondersteuning van de herhuisvesting. De decretale herhuisvestingsplicht in hoofde van de burgemeester was in het verleden onvoldoende omkaderd door ondersteunende maatregelen. Hierdoor werd de herhuisvesting van de bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen op het terrein bemoeilijkt. Op de woonmarkt is het niet evident om op korte termijn een betaalbare én kwalitatieve woning te vinden voor de getroffen bewoners.

Met het wijzigend decreet komt hierin verbetering. De burgemeester kan als tijdelijke maatregel gedurende één jaar de kosten recupereren van het verblijf van de getroffen bewoners. Op die manier wordt het mogelijk de bewoners tijdelijk of voorlopig te huisvesten in allerlei voorzieningen, ook van private aard zoals een hotel, en de kostenrekening door te schuiven naar de betrokken verhuurder. In de periode waarin de kosten gedekt zijn kan dan een meer definitieve oplossing worden gezocht.

Om de huurders in staat te stellen te verhuizen naar een geschikte woning op de private huurmarkt, werd eveneens in 2007 het huursubsidiestelsel vernieuwd (BVR van 02.02.2007), waardoor het een effectiever instrument vormt ter herhuisvesting van bewoners van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen. (Zie ook punt 2.2.1.2 “huursubsidie”)

Uniformisering van de rechten van voorkoop

Het decreet van 16 mei 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, richt een Vlaamse Grondenbank op als centrale instantie waaraan vanaf 1 augustus 2007 de aanbiedingen van alle decretale rechten van voorkoop dienen gericht te worden. Om die reden werden de bestaande procedures vereenvoudigd en op mekaar afgestemd.

De Grondenbank moet de garantie bieden dat de aanbieder van een voorkooprecht of het inroepen van een koopplicht bij de begunstigde overheid terecht komt. De Grondenbank wordt hiervoor bijgestaan door het Agentschap voor Geografische Informatie (AGIV) om tezamen een centrale geodatabank te creëren.

De grondenbank staat ook in voor het verwerven, beheren en overdragen van gronden op vraag van andere overheden. Deze andere overheid bepaalt het beleid en de Grondenbank voert uit.

Met het oprichten van de centrale Grondenbank wil de Vlaamse overheid onnodige onteigeningen vermijden en grondreserves aanleggen in gebieden waar er nood bestaat voor inruiling. Bijvoorbeeld bedreigde landbouwgrond kan worden ingeruild tegen andere gronden.

In het decreet zijn de nodige wijzigingsbepalingen opgenomen voor alle verwante domeinen, zodat er kan gesproken worden van een geüniformiseerde voorkoopregeling. De centralisatie moet dit alles bewerkstelligen.

Voor wat Wonen betreft, is het recht van voorkoop van toepassing op panden die opgenomen zijn op de inventaris van leegstand en verkrotting en op de panden en bouwpercelen die gelegen zijn in de “bijzondere gebieden” waar sociale woningbouw wenselijk is.

Het recht van voorkoop houdt in dat de eigenaar die een goed verkoopt, verplicht is dit eerst, aan dezelfde prijs en voorwaarden, aan te bieden aan begunstigten met het oog op sociale huisvesting. Deze begunstigten zijn de SHM's, de VMSW, gemeentebesturen en in bepaalde gevallen de OCMW's. Het recht van voorkoop legt de link tussen woonkwaliteitsbewaking en sociale huisvesting en helpt om een sociaal grond- en pandenbeleid te voeren.

2.3.4. De strafrechtelijke aanpak

Versterking strafrechtelijk instrumentarium

Het decreet ter versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking voert onder meer een herstellvordering in, die aan de wooninspecteur de bevoegdheid geeft voor de rechter (strafrechter of burgerlijke rechter) te vorderen dat de overtreder wordt veroordeeld om werken uit te voeren om de woning of kamer te laten voldoen aan de kwaliteitseisen. De rechter bepaalt de termijn waarin het herstel moet worden doorgevoerd en kan een dwangsom opleggen voor het geval de overtreder niet vrijwillig tot de opgelegde werken overgaat. Wanneer de overtreder blijft weigeren zich te conformeren aan het door de rechter opgelegde herstel, kan de wooninspecteur de werken zelf laten uitvoeren op kosten van de overtreder. De schuldvordering van de wooninspecteur op de overtreder wordt gewaarborgd door een wettelijke hypotheek.

De Vlaamse Wooninspectie werkte het afgelopen jaar aan maatregelen die nodig waren om deze nieuwe regelgeving in de praktijk om te zetten. Zo werden alle parketten en parketten-generaal van het Vlaamse Gewest aangeschreven om hen op de hoogte te brengen van de op stapel staande wijzigingen en werden de eerste modellen van herstellvordering uitgewerkt.

In het komende jaar zal de Wooninspectie de eerste herstellvorderingen indienen bij de parketten en/of de burgerlijke rechter. De eerste vorderingen zullen als het ware “test cases” zijn, op basis waarvan de nieuwe instrumenten geëvalueerd kunnen worden en indien nodig in een later stadium bijgestuurd. De praktijk zal uitwijzen hoe de regelgeving toegepast zal worden. De Wooninspectie verliest daarbij

uiteeraard de finaliteit van het Vlaamse woonbeleid niet uit het oog, namelijk de daadwerkelijke verbetering van de woning en het kwaliteitsvol wonen.

Een slagkrachtige Vlaamse Wooninspectie

De Wooninspectie geniet een ruime bekendheid bij alle actoren op vlak van huisvesting. De vraag om op te treden neemt nog steeds toe, zowel vanuit gemeenten, politiediensten en gerecht, als van huurders zelf. Om tegemoet te komen aan deze stijgende vraag, drong een uitbreiding van het personeelsbestand zich op. In de eerste helft van 2007 werd de personeelsbezetting van de Wooninspectie uitgebreid tot 24 personeelsleden. Een laatste vacature staat nog open en wordt contractueel ingevuld.

In de laatste vijf jaren nam het aantal panden en wooneenheden waarvoor een proces-verbaal werd opgesteld, gestaag toe. In het laatste jaar is echter een relatieve stagnering van het aantal geverbaliseerde entiteiten op te merken, ondanks de grote toename van het aantal onderzoeken. Het is nog te vroeg om te concluderen dat de huisjesmelkerij definitief een halt wordt toegeroepen, maar het zal interessant zijn om te zien of deze trend zich in de volgende jaren doorzet. Het blijft hoe dan ook duidelijk dat er nog veel werk in de strijd tegen de huisjesmelkerij verricht zal moeten worden.

	Geverbaliseerde panden	Geverbaliseerde wooneenheden	Aantal gevoerde acties
1 ^{ste} + 2 ^{de} werkjaar	188	550	135
3 ^{de} werkjaar	193	666	179
4 ^{de} werkjaar	199	798	186
5 ^{de} werkjaar	252	815	352
TOTAAL:	832	2.829	852

Een slagkrachtig optreden door de Wooninspectie wordt echter niet enkel bekomen door een adequate personeelsbezetting. In een eerste fase moeten de nieuwe instrumenten die ter beschikking zijn gesteld van de wooninspecteurs in de praktijk toegepast worden. Na verloop van tijd kan dit geëvalueerd worden. Indien blijkt dat er nog tekortkomingen op het terrein zijn of dat de regelgeving nog verfijnd kan worden, zal dit ook moeten gebeuren. Het blijft dus kwestie van dit op de voet te volgen en indien nodig op basis van de evaluatie bij te sturen.

2.3.5. De huisvesting van seizoensarbeiders in de fruitpluksector

Met het oog op het creëren van een kader voor de huisvesting van seizoensarbeiders wordt een parlementair initiatief voorbereid. Het betreft een voorstel van decreet tot wijziging van het Kamerdecreet inzake oppervlaktenormering en minimumhoogte van de kamers voor seizoensarbeiders. De gemeenschappelijke normen voor kamers en studentenkamers en de normen voor de gemeenschappelijke voorzieningen van het Kamerdecreet blijven onverkort van toepassing. Het conformiteitsattest en de administratieve procedure zijn niet van toepassing op de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, de strafrechtelijke procedure wel.

2.4. Woonbeleid op maat

2.4.1. Lokale besturen

Ik wil tijdens deze legislatuur de gemeenten stimuleren, begeleiden en ondersteunen om de taak als regisseur van het lokaal woonbeleid, zoals die voorzien is in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode, echt op te nemen met alle publieke en private woonactoren. De gemeenten zijn immers verantwoordelijk voor het globale lokale woonbeleid, waarvan onder meer het lokaal sociaal woonbeleid en het bewaken van de kwaliteit van het woningpatrimonium op hun grondgebied deel uitmaken. Voor de uitvoering van die gemeentelijke taken zijn in de Vlaamse Wooncode een aantal beleidsinstrumenten voorzien die op het lokaal niveau hun uitwerking moeten krijgen. Momenteel is er in een aantal gemeenten nog onvoldoende afstemming tussen de lokale actoren en wordt de regisseursrol van de lokale besturen te weinig ingevuld. Vele (kleine) gemeenten zijn bovendien nog te weinig betrokken bij het besluitvormingsproces met betrekking tot sociale woonprojecten.

Subsidiëring van projecten lokaal woonbeleid

Met het oog op de geleidelijke uitbouw van een resultaatgerichte ondersteuning van het lokaal woonbeleid, heb ik een reglementair kader uitgewerkt voor de subsidiëring van projecten lokaal woonbeleid. Op 21 september 2007 heeft de Vlaamse regering definitief het besluit goedgekeurd over de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Om in aanmerking te komen voor een subsidie moeten de projecten uitgevoerd worden met het oog op het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen, het organiseren van het lokaal woonoverleg (onder meer met het oog op het voorbereiden van de lokale woonprogrammatie en een lokaal toewijsbeleid voor sociale verhuur), het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening aan de burger en het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving. De projectactiviteiten dienen dan ook vooral in het teken te staan van deze doelstellingen.

Het initiatief voor de projecten dient uit te gaan van de lokale besturen. Bij de subsidiëring wordt prioriteit gegeven aan het stimuleren van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Deze beleidskeuze is gebaseerd op de positieve ervaringen die zijn gebleken uit een evaluatie van de experimentele projecten lokaal woonbeleid die sinds 2003 worden ondersteund, en op de vaststelling dat het in de praktijk vooral de vele kleinere gemeenten zijn die er moeilijk in slagen om een volwaardig lokaal woonbeleid te ontwikkelen. Bij de bepaling van de subsidie, die betrekking heeft op de personeels- en werkingskosten van het project, wordt rekening gehouden met de omvang en kenmerken van het werkingsgebied. Van de deelnemende gemeenten wordt verwacht dat zij ook financieel hun verantwoordelijkheid opnemen en zelf minstens 25% van het budget financieren. De projecten kunnen drie tot maximaal negen jaar gesubsidieerd worden. In 2007 is op de begroting 1,65 miljoen euro vrijgemaakt, voor 2008 wordt een verdubbeling van het budget in het vooruitzicht gesteld. Vanaf oktober 2007 kunnen nieuwe projecten worden ingediend, ondertussen blijft ook de subsidiëring van de zes huidige experimentele projecten doorlopen.

Terreinwerking: begeleiding en ondersteuning van lokale besturen

De subsidiëring van projecten lokaal woonbeleid is complementair aan het aanbod van eerstelijns- en tweedelijns ondersteuning aan de lokale besturen bij de opdrachten en taken die door de Vlaamse Wooncode aan de gemeenten worden toebedeeld. In het agentschap Wonen-Vlaanderen zal een team van medewerkers worden samengesteld bij wie de lokale besturen terecht kunnen voor de begeleiding en ondersteuning bij het lokaal woonoverleg en de totstandkoming en uitvoering van een lokaal woonbeleid. Op termijn moet dit resulteren in meer en beter lokaal woonbeleid, met bijzondere aandacht voor de planning van sociale woonprojecten en een gemeentelijk toewijzingsbeleid dat is afgestemd op de lokale situatie. Ook zullen de gemeenten begeleid worden bij de inwerkingtreding van de nieuwe instrumenten woonkwaliteitsbewaking (zie ook punt 2.3. “Woonkwaliteit”).

De Vlaamse gemeenten zal ik door mijn administratie laten begeleiden om een woonoverleg met alle relevante lokale woonactoren op te starten. In eerste instantie zal het lokaal woonbeleid globaal worden doorgelicht, om vervolgens over te gaan tot thematisch woonoverleg over het lokaal sociaal

woonbeleid enerzijds en over de woonkwaliteitsbewaking anderzijds. Naast de gemeentelijke planning van sociale woonprojecten zullen lokale besturen, zoals bepaald in het nieuwe kaderbesluit sociale huur, vanaf 2008 ook werk kunnen maken van een gemeentelijk toewijzingsbeleid (zie ook punt 2.2.2.2.D “Planning van de sociale woonprojecten” en 2.2.2.5 “Meer draagkracht voor de sociale huursector”).

Bij een aantal gemeenten wordt er in de praktijk een tekort ervaren aan kennis inzake de mogelijke initiatieven die zij kunnen nemen op vlak van sociale huisvesting, over de toepassing van beleidsinstrumenten inzake kwaliteitsbewaking (bijvoorbeeld inzake dossiervorming, regelgeving, procedures). Deze behoefte verklaart de gestegen vraag vanwege de lokale overheden (vooral kleine gemeenten) naar ondersteuning door het Vlaamse beleidsniveau. Dit is gebleken uit de bezoeken aan de gemeenten door de provinciale afdelingen van het agentschap Wonen-Vlaanderen, die in de eerste jaarhelft van 2007 hebben plaatsgevonden. Om hieraan tegemoet te komen zal Wonen-Vlaanderen een inhoudelijke ondersteuning aanbieden aan gemeenten, waarbij ook de nodige aandacht zal worden besteed aan visievorming.

In concreto zal Wonen-Vlaanderen een aangepast informatie-aanbod samenstellen en communiceren naar de lokale besturen en de gemeenten ondersteunen en begeleiden bij het vertalen van die informatie naar de praktijk. Het informatie-aanbod heeft betrekking op onder meer kwalitatieve en kwantitatieve gemeentelijke gegevens, goede praktijkvoorbeelden en methodieken voor de toepassing van beleidsinstrumenten en de ontwikkeling van een lokaal woonbeleid. De communicatie hierover zal niet alleen gebeuren via publicaties, ook zal de rubriek lokaal woonbeleid op de website www.bouwenenwonen.be verder worden uitgebouwd en zullen vormings- en infosessies worden georganiseerd voor de lokale besturen. Ook de cursus voor huisvestingsconsulenten met zeven thematische modules wordt verder aangeboden.

De webbevraging van de gemeenten en OCMW's in het kader van het onderzoeksproject “lokaal woonbeleid” door het Steunpunt Ruimte en Wonen werd in mei 2007 afgerond en wordt najaar 2007 door het onderzoeksteam verwerkt in een Vlaams rapport. Om de gemeentelijke gegevens te ontsluiten naar de lokale besturen, heb ik in 2007 de cel woonbeleid van het Departement RWO de opdracht gegeven om, in samenwerking met de Studiedienst van de Vlaamse Regering, te komen tot een rapporteringsinstrument over lokaal woonbeleid op de website www.lokaalstatistieken.be. In 2007 wordt eveneens van start gegaan met de ontwikkeling van een indicatorenset lokaal woonbeleid. Met al deze initiatieven inzake gegevensverzameling wil ik bewerkstelligen dat elk bestuursniveau een beter zicht krijgt op de wijze waarop de lokale besturen in Vlaanderen een concrete invulling kunnen geven aan hun lokaal woonbeleid en de visievorming daaromtrent.

Interbestuurlijke samenwerking.

Niet alleen de Vlaamse overheid maar ook de vijf provinciale overheden leveren inspanningen om de lokale besturen te ondersteunen op het vlak van lokaal woonbeleid. Om deze inspanningen op elkaar af te stemmen, heb ik geregeld overleg met deze bestuursniveaus in het kader van een betere interbestuurlijke samenwerking op het vlak van wonen, waarvoor op 19 september 2005 tussen het gemeentelijke, het provinciale en het Vlaamse bestuursniveau een protocol werd ondertekend.

In de werkgroep ondersteuning lokaal woonbeleid & communicatie werd op basis van de verkregen inzichten uit de evaluatie van de experimentele projecten overlegd op welke manier het Vlaamse Gewest de gemeenten verder kan ondersteunen en werd overeenstemming bereikt over een coherent geheel van subsidiëring van toekomstige projecten in combinatie met begeleiding en ondersteuning van gemeenten. Ook in de werkgroep gegevensverzameling en –analyse hebben de drie bestuursniveaus constructief bijgedragen aan een gezamenlijke aanpak voor kennisverwerving via het meten van data en de ontsluiting ervan via databanken. De opvolging van de werkzaamheden is in handen van een stuurgroep en begin 2007 vond de terugkoppeling over de geleverde prestaties en resultaten naar het politieke niveau plaats. Ook in 2007-2008 zullen deze werkgroepen actief bijdragen tot een betere interbestuurlijke afstemming van activiteiten in het kader van de ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Op de agenda staan onder meer de sensibilisering en ondersteuning van de

gemeenten voor hun nieuwe rol in verband met het toewijzingsbeleid ten gevolge van het kaderbesluit sociale huur en de ontwikkeling van een indicatorenset lokaal woonbeleid en de ontsluiting van gemeentelijke gegevens.

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	3365	Subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van een lokaal woonbeleid	€1.650.000,00	€1.650.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008	GVK 2008	GOK 2008
NE	3364	Ondersteuning lokaal woonbeleid (Vlaamse Wooncode art. 28)		€ 2.795.000,00	€ 1.154.000,00
NE	3365	Subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van een lokaal woonbeleid		€0,00	€698.000,00
NA	divers	Ondersteuning (personeel)	€533.000		

2.4.2. Specifieke aanpak van de Vlaamse rand

Net zoals andere grootstedelijke randgebieden wordt de Vlaamse rand rond Brussel geconfronteerd met een “stadsvlucht”. De gevolgen van de sociale verdringing in de rand rond Brussel zijn intenser dan elders in Vlaanderen. Voor de plaatselijke bewoner is het zeer moeilijk om een gepast onroerend goed te huren of te kopen. De hoge bouwgrond- en woningprijzen en een taalgerelateerd verdringingseffect op de autochtone inwoners van de Vlaamse rand rond Brussel, noodzaken een specifieke complementaire woonaanpak met Vlaamse overheidsmiddelen.

Bij decreet van 25 juni 1992 werd door de Vlaamse Regering Vlabinvest opgericht. Vlabinvest heeft als opdracht meekregen het voeren van een grondbeleid, het realiseren van woonprojecten met een sociaal karakter en het uitbouwen van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaams karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in Vlaams-Brabant te behouden of te bevorderen. Vlabinvest realiseert deze opdracht door aan alleenstaanden of gezinnen een betaalbare en kwalitatieve woning aan te bieden. Hiervoor is vereist dat de gezinnen over een middelgroot inkomen beschikken, geen onroerend goed in volle eigendom of vruchtgebruik hebben en een aantoonbare maatschappelijke, economische of socio-culturele band hebben met het gebied.

Oorspronkelijk telde het werkgebied van Vlabinvest negen gemeenten, met name de zes faciliteitengemeenten Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel, Wezembeek-Oppem en voorts Hoeilaart, Overijse en Tervuren. Van deze behoort enkel Tervuren niet tot het arrondissement Halle-Vilvoorde.

Via het BVR van 21 april 2006, werd dit werkgebied uitgebreid naar alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde en vier gemeenten (Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren) van het arrondissement Leuven. Zodoende telt het werkgebied van Vlabinvest sinds 1 juli 2006 39 gemeenten. De oppervlakte van het werkgebied verzevenvoudigt, het aantal inwoners vervijfvoudigt. De uitbreiding van het werkgebied heeft voor één nieuwe SHM, de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, en één nieuwe intercommunale, namelijk Interleuven gezorgd. Zodoende zijn binnen het werkgebied zeven sociale huisvestingsmaatschappijen en twee intercommunales actief. De extra middelen ten belope van 25 miljoen euro en daarenboven een jaarlijkse machtiging van 4,5 miljoen euro werden vrijgemaakt.

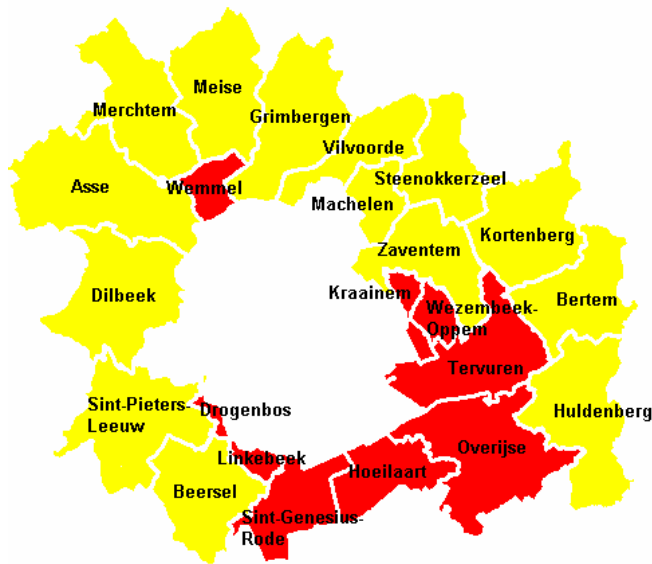
In het kader van BBB werd Vlabinvest via een wijziging van de Wooncode - zij het als een afzonderlijk beheerd fonds - geïntegreerd in de VMSW. De concrete invulling van deze integratie is in onderzoek.

Naar aanleiding van het uitgebreide werkgebied heeft Vlabinvest met de SHM's een prognose van de investeringen in de komende vijf jaren opgesteld.

Voor het werkjaar 2007 worden acht projecten opgestart verspreid over de gemeenten Asse, Beersel, Galmaarden, Grimbergen, Hoeilaart, Machelen en Vilvoorde. De start van deze projecten is goed voor de realisatie van in totaal 164 wooneenheden waarvan er 95 door middel van een Vlabinvest-financiering zullen worden gerealiseerd.

In 2008 worden in totaal 292 woningen voorzien waarvan 76 Vlabinvest-financiering zullen genieten. Deze worden verdeeld over een tiental projecten waarvan een derde in gemeenten van het oorspronkelijk werkgebied liggen. De globale prognose voorziet de realisatie van in totaal 876 wooneenheden waarvan er 361 door middel van een Vlabinvest-financiering zullen worden gerealiseerd.

Werkingsgebied Vlabinvest voor 21.04.2006:



Werkingsgebied Vlabinvest na 21.04.2006:



Naast hogervermelde specifieke Vlabinvestinitiatieven, wordt er ook bij de toepassing van de algemene Vlaamse huisvestingsreglementering, bijzondere aandacht besteed aan het Vlabinvestgebied:

- in het nieuwe financieringssysteem voor de bouw van sociale huurwoningen door SHM's werd het prijsplafond voor de aankoop van grond verhoogd met 10%. Zoals eerder verduidelijkt, garandeert de Vlaamse overheid in het nieuwe financieringssysteem een sluitende financiering van de SHM's als ze binnen bepaalde normen en prijsplafonds werken.
- In het nieuwe waarborgenbesluit van de EKM's (BVR van 29/06/2007) is voorzien dat de maximale verkoopwaarde waaraan de private woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor een sociale lening bij een EKM (en die thans 200.000 euro bedraagt + 5% per persoon ten laste), wordt verhoogd met 10% als de woning zich in een Vlabinvest-gebied bevindt. Op die manier wil ik tegemoet komen aan de hogere verkoopprijzen in de Vlaamse rand (zie ook punt 2.1.2 "Sociale leningen").

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3102	Dotatie aan het E.V.A. Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen voor het voeren van grondbeleid in de Vlaamse rand rond Brussel	€ 47.000,00

R	BA	Tekst	NGK 2007
62.6	6111	Dotatie aan het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant	€ 9.000.000,00

PR	BA	Tekst	MAC 2007
62.6	9901	Vastleggingsmachtiging Vlabinvest	€4.500.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3102	Dotatie aan het E.V.A. Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen voor het voeren van grondbeleid in de Vlaamse rand rond Brussel	€ 61.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	6111	Dotatie aan het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant	€ 9.000.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	9901	Vastleggingsmachtiging Vlabinvest	€ 4.500.000,00

2.4.3. Duurzame en energiezuinige woningen

2.4.3.1. Sociale huisvesting

Rationeel energiegebruik, duurzaam bouwen en geïntegreerd ontwerpen vormen, samen met de handhaving van een redelijke kostprijs, de basis bij renovatie of nieuwbouw van sociale woningen.

Maatregelen in het kader van de KYOTO-doelstellingen:

2006: Vervanging oude cv-ketels door hoogrendementstoestellen

In het kader van de REG-provisie is in 2006 een bedrag van 2,3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de vervanging van oude stookolieketels door installaties met hoog rendement.

Ik heb de actie eind 2006 opgestart en in amper een half jaar tijd zijn meer dan 850 oude ketels vervangen. Voor nog eens 1.600 toestellen is de vervanging in de volgende maanden voorzien. De actie loopt nog tot eind 2009. Het vooropgestelde aantal van 2.800 toestellen zal zonder twijfel gehaald worden.

Deze maatregel alleen al zal voor een jaarlijkse besparing van ongeveer 3.600 ton CO₂ zorgen, wat toch geen te onderschatten hoeveelheid bedraagt.

2007: Bijkomende maatregelen voor verwarmingsinstallaties en thermische isolatie

Voor 2007 is een bedrag van 2,94 miljoen euro voorzien.

Ik laat diverse maatregelen onderzoeken, waaronder het vervangen van oude kachels (ongeacht de brandstof), dienende als hoofdverwarming, door hoogrendementstoestellen met bijzondere voorwaarden inzake veiligheid en gebruiksvriendelijkheid. Naar schatting zijn nog meer dan 10.000 woningen verwarmd door middel van individuele verwarmingstoestellen. Daarnaast zal de vervanging van enkel glas door hoog rendement isolerende raamsystemen aangemoedigd worden.

Met de premie uit 2006, vermeld in de vorige alinea, kan tussengekomen worden in de vervanging van 2.875 ketels. De premie bedraagt 800 euro per ketel. De totale investering bij de vervanging van deze ketels bedraagt ongeveer driemaal het premiebedrag, namelijk 2.400 euro (exclusief kosten zoals BTW, erelonen, ...). Er wordt geschat dat ongeveer tweederde van de SHM's voor de aanvullende financiering (het bedrag dat niet door de premie gedekt wordt) een beroep zullen doen op het investeringsprogramma. Dit betekent dat ongeveer 4,26 miljoen euro via het investeringsprogramma zal gefinancierd worden. Ik heb op het programma 2007 een enveloppe 'bijzonder budget' van vier miljoen euro voorzien voor deze aanvullende financiering.

Voor 2008 heb ik al minimaal 940.000 euro voorzien. Dit bedrag kan worden ingezet om de actie rond het vervangen van de cv-ketels aan te vullen. Anderzijds is binnen het energiefonds de afspraak gemaakt dat 7 miljoen euro specifiek voor REG-maatregelen binnen de sociale huisvesting zal aangewend worden. Concrete acties worden momenteel uitgewerkt. Een mogelijkheid bestaat erin een substantiële premie aan de SHM's toe te kennen voor het vervangen van ramen met enkel glas door energetisch hoog performante venstersystemen.

Herziening ontwerponterrichtingen van de VMSW:

Energie is een belangrijk aandachtspunt in het globaal streven van de VMSW naar duurzaam wonen. De ontwerponterrichtingen van de VMSW worden grondig herzien. Geïntegreerd ontwerpen en duurzaam wonen zullen hierin centraal staan. Dit wordt vanuit verschillende invalshoeken aangepakt, waarvan enkele hieronder worden aangehaald.

Geïntegreerd ontwerpen

Kwalitatieve, duurzame, energiezuinige sociale woningbouw binnen de steeds complexere bouwketen noodzaakt een geïntegreerde aanpak. Bouwen is teamwerk waarbij enerzijds alle betrokkenen dezelfde doelstellingen nastreven en anderzijds de nodige expertise aanwezig is.

De VMSW werkt deze teamwerking in de hand via haar directe ondersteuning van de bouwprojecten, ontwerprichtlijnen, modelcontracten, kennisuitbouw en participatie in duurzame initiatieven.

EPB-regelgeving

De eisen van de in 2006 in werking getreden EPB-regelgeving zijn gelijkwaardig met de reeds gangbare praktijk binnen de sociale woningbouw. De invoering van de nieuwe energiestatistiek regelgeving verliep bouwtechnisch dan ook zonder problemen. De procedures werden afgestemd. Reeds van bij de aanvang van een ontwerp wordt een EPB-verslaggever aangesteld om de energetische eigenschappen van de woningen te evalueren en te optimaliseren.

Gemiddeld behaalt een sociale nieuwbouwwoning een E-peil 85 en een K-peil 40. De VMSW zal deze minimumwaarden opnemen in haar nieuwe ontwerponderrichtingen 2008.

Energiecertificaten en RESHAPE

Binnen het Europese project RESHAPE (Retrofitting Social Housing and Active Preparation for EPBD) wordt onderzocht hoe de barrières voor een energiebewuste renovatie van sociale woningbouwprojecten kunnen worden opgeheven door praktische handleidingen, regels van goede praktijk, voorbeelden en opleidingen. Organisaties uit Vlaanderen, Nederland, Spanje, Tsjechië, Bulgarije en Estland nemen deel aan het project.

In de eerste fase is een inventaris opgemaakt van de verschillende gebouwtypologieën op basis van hun energetische kenmerken. Referentiewoningen zijn gekozen en de EPB-simulaties zijn afgewerkt. Momenteel worden door extrapolatie de energetische prestaties van het volledige patrimonium in beeld gebracht. In een tweede fase wordt nagezien welke maatregelen het meest technisch/economisch/ecologisch bijdragen tot de verbetering van deze prestaties. De resultaten worden getoetst aan deze van de andere deelnemende landen (in het bijzonder met deze van Nederland). Op basis hiervan worden een strategie en een hulpmiddel uitgewerkt om op middellange termijn het patrimonium energetisch te verbeteren.

De resultaten zullen een bijzondere hulp zijn bij de aanpak van de energiecertificering in Vlaanderen die vanaf 2009 wordt ingevoerd.

Verwarmingsketels

Door de goede thermische isolatie van nieuwbouw is een energiezuinige lage temperatuurverwarming met condenserende gasketel de standaard geworden. Ook bij renovatie worden steeds meer condensketels geplaatst.

Voorbeeldprojecten Ecologische en Duurzame Sociale Woningbouw

De drie voorbeeldprojecten lopen verder, twee ervan zijn inmiddels reeds twee jaar bewoond.

Sterrenveld te Wezembeek-Oppem - het laatste van de drie voorbeeldprojecten - is nu ook in gebruik genomen. Het fijn afstellen van de installaties kan beginnen, evenals het uittesten van de voorzieningen voor energiebeheer waarmee onder meer het verbruik (energie en water) zal opgevolgd worden.

De eerste resultaten van alle voorbeeldprojecten inzake verbruik alsook bewonerservaringen worden verwacht in het komende jaar.

Het project De Schacht, op de terreinen van het Centrum Duurzaam Bouwen te Heusden-Zolder, is klaar om aanbesteed te worden. Het is een gemengd project huur-koop waarbij, naast energie, de opwaardering van het omringende dorpsweefsel een doelstelling is.

Ervaringen opgedaan tijdens het tot stand komen van deze voorbeeldprojecten worden geïntegreerd in de nieuwe ontwerponderrichtingen van de VMSW, voorzien tegen eind 2007.

Klimaat op maat

In het project “Klimaat op maat” werden in enkele sociale wijken de bewoners begeleid in een poging om in vier maanden tijd hun energieverbruik te verminderen door middel van kleine ingrepen, maar voornamelijk door gedragswijzingen. Er werd gemiddeld 7,6 % bespaard op gas en elektriciteit. Gezien het succes krijgt het project een vervolg.

Wonen voor het Leven

De VMSW is lid van werkgroep ‘Wonen voor het leven’ ontstaan uit het Transitie management ‘Duurzaam Wonen en Bouwen’. Dit werd opgericht in 2005 om een aanzet te geven tot een fundamentele verandering naar een dagelijkse praktijk van wonen en bouwen die beantwoordt aan de principes van Duurzame Ontwikkeling. De tweede fase is gericht op het in de praktijk omzetten van de verschillende initiatieven van de transitieagenda, onder meer via praktijkprojecten.

Passiefwoningen

Het is tevens mijn bedoeling om een proefproject rond energiezuinig bouwen op te starten. Concreet betekent dit dat een aantal zogenaamde passiefwoningen gebouwd zullen worden. Momenteel is nog te weinig geweten over de effectieve meerkost en rendabiliteit van dergelijke projecten in Vlaanderen. Ook over de technische aanpak en know-how hieromtrent in Vlaanderen is nog te weinig concrete informatie beschikbaar. Met dit project wens ik dan ook dat er ervaring opgedaan wordt en expertise vergaard wordt, zodat de haalbaarheid en wenselijkheid van dergelijke zeer energiezuinige sociale woonprojecten in Vlaanderen geëvalueerd kan worden.

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	3368	Subsidies voor uitgaven met betrekking tot rationeel energieverbruik	€ 2.940.000,00	€ 2.940.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	3368	Subsidies voor uitgaven met betrekking tot rationeel energieverbruik	€ 940.000,00	€ 940.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	3369	Subsidies met betrekking tot proefprojecten energiezuinig bouwen	€ 500.000,00	€ 500.000,00

2.4.3.2. Premies voor particulieren

Bij de bestaande premiestelsels, de verbeterings- en aanpassingspremie en de renovatiepremie, heb ik het nemen van energiebesparende maatregelen gestimuleerd via het betoelagen van specifieke werken.

Verbeterings- en aanpassingspremie :

- dakwerken: isolatie komt in aanmerking als onderdeel van dakwerken
- gevelwerken: aanbrengen van gevelisolatie
- buitenschrijnwerk: het vervangen van ramen op voorwaarde dat dubbele beglazing wordt aangebracht

Renovatiepremie:

- Dak: de isolatie van het dakvlak, al dan niet gecombineerd met het aanbrengen of de vernieuwing van de plafondafwerking aan de binnenzijde. Als de EPB-norm niet van

toepassing is, geldt als isolatienorm dat na de werkzaamheden de isolatie op het dakvlak minstens 12 cm dik moet zijn.

- Buitenmuren: het aanbrengen van thermische isolatie aan de buitenmuren.
- Vloeren: het aanbrengen van de nodige thermische isolatie om het warmteverlies naar de volle grond of de (kruip)kelders te verminderen
- Buitenschrijnwerk: de vervanging van ramen en bestaande beglazing waarbij isolerende hoogrendementsbeglazing geplaatst wordt met een U-waarde van maximaal 1,3 W/m²K.
- Centrale verwarming: het aanbrengen, de vervanging of toevoeging van installatieonderdelen, gebruikmakend van klassieke of duurzame energiebronnen (zoals warmtepompen en houtpelletketels) en de plaatsing van een hoogrendementsverwarmingsketel met label HR+ of HR Top (aardgas) of Optimaz of Optimaz-elite (stookolie).

2.4.4. Raakvlakken Wonen-Welzijn

2.4.4.1. Algemeen

De denktank Wonen – Welzijn heeft zich gebogen over de taakaafbakening tussen de beide beleidsdomeinen. Om deze afbakening te kunnen concretiseren werd de discussie gevoerd rond drie verschillende deelt thema's:

- het basispakket sociale begeleiding aangeboden door de sociale verhuurder;
- de verantwoordelijkheden binnen een doelgroepenproject;
- de lokale organisatie van de samenwerking tussen wonen en welzijn.

Met deze drie nota's heeft de denktank Wonen-Welzijn een constructieve bijdrage geleverd aan de voorbereidingen voor een nieuw kaderbesluit sociale huur. Bepaalde passages van de nota's zijn momenteel in de besluitvorming opgenomen.

Ik verwijs bijvoorbeeld naar het voorzien van sociale ondersteuning voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals gesteld in de nota 'Basispakket aan sociale begeleiding'. In de nieuwe wetgeving rond financiering en de sociale huurwetgeving heb ik voorzien dat ook de werking van een sociale dienst en de aanstelling van conciërges in grote appartementsgebouwen als genormeerde kosten ingebracht kunnen worden. Meer bepaald is er budgettaire ruimte voorzien voor een halftijdse maatschappelijke assistent per 500 huishoudens. De sociale dienst dient hierbij binnen een afgebakend takenpakket ondersteuning te bieden aan de huurders inzake wonen en huren. Dit afgebakende takenpakket is gebaseerd op het voorstel van de denktank Wonen-Welzijn in de nota 'Basispakket aan sociale begeleiding'. Deze maatregel draagt bij tot het creëren van de nodige ruimte voor de SHM's om eventuele problemen tijdig te onderkennen en om eventuele nieuwe pistes zoals vormen van bewonersparticipatie te ontdekken. Voor meer gespecialiseerde ondersteuning moet er doorverwezen worden naar welzijns- of andere organisaties, ook een advies dat werd overgenomen uit de reeds genoemde denktanknota.

Ik vind dat conciërges een belangrijke rol kunnen spelen in het vrijwaren van de leefbaarheid, doordat zij problemen snel en efficiënt kunnen opsporen en doordat zij permanent een "menselijk" oogje in het zeil houden. Daarom heb ik deze inbreng in de kosten mogelijk gemaakt, om zo de positieve rol die sociale diensten en conciërges kunnen spelen, expliciet te erkennen. Ook onderzoek ik, samen met mijn collega, de Vlaamse minister van Sociale economie, de mogelijke samenwerkingsmodellen tussen wonen en sociale economie om deze conciërges zo goed mogelijk te ondersteunen.

Verscheidene leden van de denktank Wonen-Welzijn zijn trouwens bij het overleg rond dit nieuwe kaderbesluit betrokken geweest, zowel vanuit de woonsector als uit de welzijnssector. Weliswaar niet vanuit hun functie in de denktank Wonen-Welzijn, maar als vertegenwoordiger van hun respectievelijke organisaties.

Met de Vlaamse minister bevoegd voor Welzijn zal ik overleggen hoe de werkzaamheden van deze denktank in de toekomst best worden voortgezet. Deze bespreking moet ook gezien worden in het licht van de nakende oprichting van een aantal nieuwe adviesorganen binnen de verschillende

departementen. Het blijft de bedoeling om samen met Welzijn het recht op een behoorlijke huisvesting voor alle woonbehoeftigen te bevorderen.

2.4.4.2. Specifieke aandachtspunten

Ouderen en vergrijzing

Ik heb het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid in 2006 het onderzoek “*Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen*” laten uitvoeren. Centraal in dit onderzoek staat de impact van de toenemende vergrijzing op het ruimtegebruik enerzijds en op de vraag naar aangepaste huisvesting anderzijds. De onderzoekers trachten de toekomstige woon- en ruimtebehoeften van ouderen in Vlaanderen te kwantificeren.

De vraag naar een aangepaste huisvesting voor de toenemende seniorenbevolking heeft implicaties voor het woonbeleid en het ruimtelijk beleid. Om de behoeften in te schatten, is het nodig te weten welke types van senioren er zijn en wat hun leefstijl en woonwensen of -behoeften zijn. De verschillende woonwensen vertalen zich naar verschillende woningtypes maar ook naar verschillende locatievoorkeuren. Het voorzien van aangepaste woningen voor ouderen impliceert tegelijkertijd dat vrijkomende woningen een potentieel aanbod zullen vormen voor andere bevolkingsgroepen. Het onderzoek heeft als doel om de verschillende woonwensen van ouderen te identificeren en na te gaan hoe hierop een antwoord kan geboden worden vanuit een ruimtelijk aanbodbeleid en het woonbeleid.

Het onderzoeksrapport bestaat uit drie delen, vanuit de verschillende grote onderzoeksvragen: ten eerste de demografische prognoses, ten tweede de woonwensen en -behoeften van ouderen en ten derde de toekomstige ruimtebehoeften van ouderen in Vlaanderen. In het eerste deel worden achtereenvolgens de bevolkings- en huishoudprojecties besproken om de vergrijzing in Vlaanderen tot 2025 in beeld te brengen. Hiervoor baseerden de onderzoekers zich op de geactualiseerde MIRA bevolkingsprojecties. In deel 2 worden de veranderingen op het vlak van woonwensen en woonbehoeften bestudeerd. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de databank van de Woonsurvey 2005. Deze analyse werd aangevuld met bevindingen uit projectbezoeken en gesprekken met experts. In het derde deel wordt een raming gemaakt van de toekomstige ruimtebehoefte, zowel voor woonvoorzieningen als voor zorgvoorzieningen, op basis van de onderzoeksresultaten van de twee eerste delen.

De onderzoekers concluderen dat de diversiteit binnen de groep van ouderen sterk is toegenomen. Ouderen willen vaak zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, maar een grote groep anticipeert of reageert toch op een veranderende behoefte op latere leeftijd. De overheid kan de ouderen ondersteunen in de kwaliteitsverbetering van hun eigen woning, in het helpen de stap te zetten naar een meer aangepaste woonformule en via de verruiming van het aanbod aangepaste woningen. Verder blijkt uit het onderzoek het belang van de kwaliteit van de woonomgeving van ouderen. De woonomgeving is voor ouderen de garantie dat ze ingeschakeld blijven in de samenleving en het is dus voor ouderen belangrijk dat de woonbuurt toegankelijk is, voldoende uitgerust met diensten en voorzieningen en bereikbaar met het openbaar vervoer.

Een samenvatting van het eindrapport is beschikbaar op www.bouwenenwonen.be. (Zie ook punt 3.1 “Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling”).

Permanente bewoning van terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven

Er blijft een beperkte groep gezinnen en alleenstaanden in Vlaanderen die permanent op terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven woont. In de periode 2004-2005 heb ik een ondersteunings- en begeleidingsproject - met het oog op de herhuisvesting van de permanente campingbewoners op de reguliere woningmarkt – laten uitvoeren, evenwel met slechts geringe resultaten. Tijdens deze opdracht is de thematiek niettemin terug onder de aandacht gebracht van de verschillende betrokken actoren, en dan vooral de lokale actoren. Ik vind het belangrijk dat enerzijds nieuwe permanente bewoning voorkomen wordt en dat anderzijds de woonkwaliteit en betaalbaarheid van de betreffende

bewoners wordt gegarandeerd in afwachting van een volwaardig alternatief op de reguliere woningmarkt.

Dak-en thuislozen

Mijn bekommernis is dat dak- en thuislozen makkelijker toegang krijgen tot de reguliere woningmarkt, en - gezien de vaak zeer kwetsbare sociaal-economische positie van deze mensen – ook makkelijker toegang krijgen tot de sociale huurmarkt. In het nieuwe kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 heb ik specifiek voor daklozen de mogelijkheid van een versnelde toewijzing opgenomen. Deze individuele afwijking van de toewijzingsregels dient te worden aangevraagd door het OCMW en is gebonden aan een aantal voorwaarden. Daarnaast kan een gemeente in overleg met de betrokken lokale huisvestings- en welzijnsactoren beslissen om een zogenaamd doelgroepenproject op te zetten voor dak- en thuislozen. Hierdoor kan een bepaald aandeel van het toe te wijzen patrimonium voorbehouden worden voor deze woonbehoeftigen.

Naast de sociale huisvesting, wil ik ook de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de private huurwoningmarkt voor dak- en thuislozen verbeteren. De dienstverlening van de SVK's spelen hierin een grote rol. Daarnaast draagt het recent gewijzigde huursubsidiestelsel mee bij aan een verbetering van de betaalbaarheid van een private huurwoning.

Met het oog op het voorkomen van dak- en thuisloosheid is een gepast begeleidings- en ondersteuningsaanbod van de lokale welzijnsinstanties van groot belang. In het bijzonder kan de verhuurder eventuele problemen die kunnen leiden tot dak- en thuisloosheid tijdig signaleren. Goede en duidelijke afspraken over een preventief begeleidingsaanbod dat vanuit de lokale welzijnsinstanties moet worden voorzien, kunnen ervoor zorgen dat de problematiek niet verder escaleert. Dit komt zowel de betrokken huurder, het samenleven in de wijk als de huisvestingsmaatschappij ten goede.

Het is evident dat het succes van deze werkwijze sterk afhangt van de wil tot samenwerking tussen de gemeente en de woon- en welzijnsactoren. Daarom zullen vanaf de opstart van een project duidelijke afspraken moeten gemaakt worden over de rol die alle actoren in dit project zullen spelen. Zo zal het opnemen van begeleiding en ondersteuning van bewoners best vooraf worden besproken tussen de verschillende actoren, opdat elk zich van zijn taak kwijt.

Kansarmoede

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

Vanuit Wonen wordt deelgenomen aan de periodieke horizontale overlegmomenten en werd een bijdrage geleverd voor het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2005-2009 en de actualisatie. Hierin heb ik verschillende beleidsmaatregelen opgenomen die specifiek van belang zijn in de strijd tegen armoede, zoals een nieuw huursubsidiestelsel en de werking van sociale verhuurkantoren.

Ik consulteer het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen ook, in het kader van het verticaal overleg, bij de voorbereiding van belangrijke nieuwe beleidsmaatregelen, zoals het kaderbesluit sociale huur. Daarnaast zetelen twee vertegenwoordigers van het Vlaams Netwerk in de recent opgerichte Vlaamse Woonraad, waardoor zij op een structurele wijze worden betrokken bij het woonbeleid.

2.4.5 Levenslang Wonen

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

Het concept 'levenslang wonen' wordt al in beperkte mate toegepast, zowel binnen de sociale als de particuliere woningbouw. In de ontwerp- en richtlijnen voor de sociale woningbouw van de VMSW wordt reeds terecht aandacht besteed aan het concept 'levenslang wonen'. In het kader van een update van deze richtlijnen onderzoekt de VMSW mogelijke aanbevelingen inzake aanpasbaarheid, zonder of met een beperkte impact op de woningkostprijs. Daarnaast komen - in het kader van de renovatiepremie – werkzaamheden die bijdragen tot het realiseren van een 'levenslange woning' in aanmerking voor subsidiëring. Gelet op de voordelen voor elke bewoner, vind ik het belangrijk dat dit bouwconcept een ruimere verspreiding kent.

Om het concept ruimer bekend te maken en de toepassing ervan te stimuleren, werden volgende initiatieven genomen:

- De VMSW heeft in samenwerking met drie partners (NAV, WTCB en Inham) voor een tweede maal een architectenwedstrijd georganiseerd met als titel 'XL'07 – Extra Leefbaar' en als thema 'toegankelijkheid, aanpasbaarheid en innovatie in de woningbouw'. Sociale huisvestingsprojecten moeten garant staan voor een hoge standaardkwaliteit tegen een betaalbare prijs. Er worden innoverende ontwerpideeën gevraagd die tegelijk een degelijke woonkwaliteit garanderen, voldoende flexibiliteit en aanpasbaarheid in zich dragen, een hoog grondrendement mogelijk maken, anticiperen op duurzaamheidsaspecten zowel qua opbouw als later gebruik en die bovendien gerealiseerd kunnen worden binnen een strikt bouwbudget. Het ontwerp dient daarbij enerzijds te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige omgeving, en anderzijds een voorstel te leveren voor een toekomstig hedendaags sociaal huisvestingsproject dat een meerwaarde biedt aan de omgeving en de bewoners. Projecten kunnen ingediend worden tot 9 november 2007. Bijzonder aan deze wedstrijd is dat ik als hoofdprijs een architectuurcontract vooropstel waarbij de geselecteerde ontwerpen ook concreet uitgevoerd zullen worden op drie verschillende locaties en projectdefinities:
 - o ca. 24 woningen in Antwerpen via SHM 'Huisvesting Antwerpen'
 - o 30-40 woningen in Beveren via de SHM 'Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting'
 - o 10 à 14 woningen in Genk via de SHM 'Nieuw Dak'
- Ik heb in juli 2007 een open oproep gelanceerd tot het indienen van projectvoorstellen tot informatie en sensibilisatie over het concept levenslang wonen. De projecten dienen een ruim publiek te informeren en sensibiliseren over de mogelijkheden en toepasbaarheid van het concept. Voor de ondersteuning van de projecten is een totaal budget van 375.000 euro beschikbaar op de begroting van 2007. Het betreft extra middelen beschikbaar gesteld door de Nationale Loterij. De projecten kunnen ingediend worden tot half september. Projectaanvragen kunnen ingediend worden door lokale en provinciale besturen, verenigingen en private ondernemingen. Een deskundige jury zal zich buigen over de kwaliteit, haalbaarheid en doelmatigheid van de ingediende projecten en zal een rangschikking

opstellen. De geselecteerde projecten kunnen in principe starten in november 2007 met een uitvoeringstermijn van maximaal 12 maanden.

ADL-woningen (Activiteiten Dagelijks Leven)

ADL-woningen zijn het resultaat van een samenwerking tussen Welzijn en Wonen. Met het oog op een verruiming van de mogelijkheden tot 'geïntegreerd zelfstandig wonen voor gehandicapten' hebben beide beleidsdomeinen hun regelgeving en programmatie op elkaar afgestemd. De VMSW bouwt met financiële steun van de overheid aangepaste woningen, het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH, het vroegere VFIPH) erkent en subsidieert de diensten die aan de huurders van deze woningen de nodige assistentie en begeleiding geven. Op basis van aanvragen van initiatiefnemers en op basis van het potentieel aantal te betoelagen clusters (de jaarlijks betoelaagbaarheid via VAPH) kan het aantal ADL-clusters worden bepaald die in het lopende of komende jaar kunnen gesubsidieerd worden. De subsidies van Wonen hebben slechts betrekking op de 'extra' kosten voor de bouw van- of de aanpassing tot ADL-woningen. Het gaat immers steeds om woningen die hetzij via de gebruikelijke kanalen worden gesubsidieerd (bij nieuwbouw ADL-woningen) hetzij reeds deel uitmaken van het sociaal patrimonium (aanpassing tot ADL-woningen).

Sinds de inwerkingtreding van het ADL-besluit van 19 mei 1993 werden, verspreid over Vlaanderen, elf ADL-clusters gerealiseerd en in gebruik genomen. Het betreft een 150-tal ADL-woningen, telkens opgenomen in een ruimere sociale woonwijk ter bevordering van een optimale integratie van personen met een handicap. Eén ADL-cluster (Menen) is momenteel in opbouw, mogelijks meerdere zitten in de pijplijn.

Naast de ADL-woningen die specifiek in het kader van integratie van gehandicapten en conform de voorschriften van het ADL-besluit (BVR van 16 juni 1998) worden opgericht en verhuurd, worden ook gewone sociale woningen aan ADL-gerechtigden verhuurd op locaties waar een dienst voor zelfstandig wonen beschikbaar is en in overeenkomst met het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH). Deze woningen maken deel uit van het gewoon sociaal patrimonium en kunnen door de sector niet als dusdanig uitgelicht worden. Via gegevens die het VAPH daaromtrent aanreikt bedraagt het totaal aantal ADL-clusters op vandaag 22, met een totaal van 247 ADL-woningen.

2.4.6. Raakvlakken Wonen-Stedenbeleid: stadscontracten

Stadscontracten zijn voor de Vlaamse regering een belangrijke prioriteit om te komen tot een vlotte interbestuurlijke samenwerking en een meer klantgerichte dienstverlening. Ik wil in 2007 met elk van de 13 centrumsteden een stadscontract afsluiten, dat de uitdrukking is van de globale visie op de duurzame ontwikkeling van de stad en de financiële en administratieve ondersteuning daarvan door de Vlaamse overheid. De stadscontracten worden afgesloten voor een periode van 6 jaar (2007-2012), met halfweg een evaluatie eind 2009.

Deze stadscontracten bevatten twee luiken:

- een algemeen gedeelte waarin de steden gezamenlijke voorstellen doen om Vlaamse beleidsdomeinen geïntegreerd in te zetten voor een lokaal uitvoerbaar beleid;
- een specifiek luik, waarin per stad afzonderlijke voorstellen worden gedaan om afstemming te bereiken tussen de Vlaamse overheid en de steden inzake timing, financiering.

Per specifiek project wordt een adviesgroep gevormd waarin Vlaamse ambtenaren van de betrokken beleidsdomeinen samenwerken met de steden om de haalbaarheid na te gaan. Deze adviesgroepen moeten ook de uitwisseling van expertise bevorderen. Het Vlaams woonbeleid is in deze adviesgroepen niet betrokken, hoewel dit in een latere fase aan de orde kan komen voor sommige projecten.

Voor het algemene gedeelte hebben de dertien steden beslist om één gemeenschappelijk voorstel in te dienen, met name 'Wonen'. Ondersteund door het nieuw opgerichte Kenniscentrum Vlaamse Steden werd een gezamenlijk tekstvoorstel uitgewerkt, vanuit een brede invulling van het begrip Wonen. Uitgaande van de regierol van de steden worden zowel maatschappelijke als ruimtelijke aspecten meegenomen, maar ook fiscale voorwaarden zijn van belang. Rond dit tekstvoorstel werd ook overleg gepleegd met het Departement RWO en de afdeling Woonbeleid in het bijzonder.

De stadscontracten worden eind 2007 ter ondertekening aan de Vlaamse regering en de steden voorgelegd. Nadat de overeenkomst is ondertekend, zal een adviesgroep de uitvoering ondersteunen waarbij de relevante ambtelijke en politieke verantwoordelijken van het Vlaamse en het stedelijke beleidsniveau worden betrokken.

Kort samengevat zijn hierna ook met betrekking tot de respectievelijke steden, hun initiatieven op het vlak van wonen in het kader van het beleidsprogramma Stedenfonds 2008-2013 opgenomen.

Aalst

Aalst wenst resultaten te zien in de verbetering van de kwaliteit en betaalbaarheid van woningen. De stad kadert dit in een breder programma gericht op een aantrekkelijke woonomgeving.

Antwerpen

In een eerste actie wil men overgaan tot een menging van sociale huisvesting, 'betaalbare huizen' en duurdere woningen. In een tweede actie wil de stad de leefbaarheid in de sociale huisvestingscomplexen verhogen door het organiseren van gestructureerd overleg met de bewoners.

Brugge

Brugge wil op basis van een woonplan de taken uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan concretiseren. De woonraad zal hierin een adviserende en opvolgende rol spelen.

De woonbegeleiding wordt samengebracht binnen het OCMW. Conciërgefuncties in de sociale huisvesting en een project 'bemoeizorg' vullen dit aan.

De stad wenst de beide SVK's aan te moedigen tot samenwerking of fusie. Daartoe wordt ondersteuning voorzien. Sociale woningbouw zal aangemoedigd worden door het aanstellen van een projectbegeleider. Studie omtrent de woonsituatie van alleenstaanden op de wachtlijsten moet de SHM's meer inzicht geven in de uitdagingen waar ze voor staan.

Genk

Genk wenst te werken aan de verbreding en de profilering van de woonmogelijkheden in een kwaliteitsvolle leefomgeving. De stad zal daartoe de regierol opnemen via de cel woonbeleid en een overkoepelende overlegstructuur in het leven roepen. Bovendien wil Genk de dienstverlening in het algemeen en de woonbegeleiding in het bijzonder uitbouwen. Basis daarvoor is een integraal woonbeleidsplan. Concrete acties worden gepland inzake de leefomgeving in Sledderlo, en inzake de ontwikkeling van huisvesting gekoppeld aan zorg voor bejaarden. Vanuit een wijkgerichte aanpak met participatie van de bewoners en wijkorganisaties wil men de fysieke woonomgeving verbeteren.

Gent

Er zijn geen directe initiatieven inzake wonen voorzien. Wel wordt gewerkt aan stadsvernieuwing ('zuurstof voor de Brugse Poort', 'Bruggen naar Rabot', 'Arbed', 'Nieuw Gent', 'Ledeberg'), en in elk van deze projecten zijn sociale of gemengde woonprojecten opgestart of worden ze voorzien.

Hasselt

Hasselt streeft naar een globaal beleid gericht op wonen dat aan de stad de mogelijkheid geeft om maatregelen te nemen om wonen betaalbaar te maken. Een woonwinkel wordt ingericht en bemand.

Kortrijk

Kortrijk voorziet geen specifieke woonacties, maar wil de lopende acties inzake het woonaanbod ondersteunen door de uitbouw van een goed georganiseerd gebiedsgerichte werking met de focus op dienstverlening, info en advies, ontmoeting en gemeenschapsvorming en beleidsontwikkeling. Daaruit kunnen specifieke buurt-, wijk- en gebiedsprojecten groeien.

Leuven

De stad wil het evenwicht op de woningmarkt verbeteren. Ze zet daartoe in op de woonbegeleiding van huurders en eigenaars, zowel op de private als op de sociale woonmarkt. Daarnaast wil de stad via het autonoom gemeentebedrijf en in samenwerking met publieke en private partners het aanbod aan betaalbare woningen verhogen, zodat jonge gezinnen een woning kunnen bouwen, kopen of huren. Men mikt daarbij op de realisatie van minimum 580 woningen.

Mechelen

In het kader van het stedenbeleid werkt Mechelen vooral aan de woningkwaliteit door kwaliteitsvolle projecten in te zetten om verkrotting en leegstand tegen te gaan. Daartoe wordt de screening verder afgewerkt, en een inventaris van plekken geactualiseerd. Daaruit worden concrete projecten geselecteerd, en de partners geselecteerd.

Oostende

Oostende zet in op het versterken van de vitaliteit waardoor de stad aantrekkelijker wordt, ook inzake wonen. Daartoe wordt via het stedenfonds gewerkt aan een subsidie voor gevelrenovatie. Er komt een subsidiereglement voor verhuurders die er moet toe bijdragen dat kwalitatief goede woningen gedurende drie jaar aan een billijke huurprijs worden ter beschikking gesteld. Aan de veiligheid van het wonen wordt gewerkt door het ter beschikking stellen van rookmelders en branddekens.

Voor kwetsbare groepen wordt een vangnet inzake huisvesting uitgebouwd.

Roeselare

De stad voert een actief woonbeleid in functie van de betaalbaarheid en woonkwaliteit voor iedere inwoner. De stad wenst daartoe acties op te zetten om haar regierol inzake wonen te versterken, de dienstverlening verder uit te bouwen, met aandacht voor de participatie. Roeselare werkt aan de opmaak van een woonprogramma in een breed partnerschap met alle woonactoren.

De stad heeft een eigen renovatiepremie en geeft een toelage aan het SVK Regio Roeselare. Een doelgroepgerichte premie ondersteunt het levenslang wonen. Gezinnen die ingeschreven zijn op de wachtlijst kunnen een huursubsidie krijgen.

Sint-Niklaas

De stad wenst te werken aan goed en betaalbaar wonen voor elk gezin. Men wenst daartoe te komen tot een voldoende aanbod aan eigendoms- en huurwoningen, ook in de sociale huisvesting. De stedelijke grondregie wordt daarvoor mee ingezet. Het woonloket wordt omgevormd tot een woonwinkel. Het stedenfonds levert daarbij de helft van de middelen.

Turnhout

De stad zet de middelen van het stedenfonds volledig in op wonen. Tal van acties worden daarbij voorzien. Wat het aanbod betreft worden middelen ingezet om betaalbare woningen, kavels, sociale woningen, en doorgangswoningen te realiseren. De bewoners worden ondersteund via woonbegeleiding, een premiestelsel, en informatieverstrekking langs de woonwinkel.

2.4.7. Raakvlakken Wonen-Inburgering: samenleven in diversiteit

Het decreet van 15 december 2006 tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode actualiseert ondermeer de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid. Zo heb ik een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de

samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen als bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid ingeschreven. Het Vlaamse woonbeleid wil bovendien bijdragen tot de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen.

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

Om ingeschreven te kunnen worden, moet een persoon naast het vervullen van de bestaande voorwaarden inzake onroerend bezit en gezinsinkomen ook aantonen dat hij bereid is om het Nederlands aan te leren onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden en voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid van toepassing is, dat hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet. De bedoeling is om elke kandidaat-huurder reeds van bij de inschrijving voor een sociale huurwoning en dus nog vóór de toewijzing van de woning, aan te moedigen om het Nederlands aan te leren. Ook bij de toewijzing van een sociale huurwoning zal die bovenvermelde bereidheid opnieuw afgetoetst worden. Tevens gelden de bereidheid om het Nederlands aan te leren en de inburgeringsbereidheid voor zover het inburgeringsdecreet van toepassing is, als verplichtingen voor de huurder. (Zie hoger bij punt 2.2.2.5 "Meer draagkracht voor de sociale huursector").

Omdat de voorwaarde voor taalbereidheid en inburgering een nieuw en belangrijk element is geworden van het nieuwe besluit sociale huur, heb ik de VMSW en het Departement RWO, samen met het Agentschap voor Binnenlands Bestuur (Afdeling Beleid Binnenland, Steden en Inburgering, Team Diversiteit en Inburgering), met het beleidsdomein Onderwijs en Vorming, de Huizen van het Nederlands laten nagaan of het praktisch mogelijk is om de naleving van de voorwaarden van taalbereidheid en Nederlands te automatiseren. Omdat bleek dat dit het geval was, zal de elektronische uitwisseling van deze gegevens en attesten tegen begin 2008 uitgewerkt worden met de Kruispuntbank Inburgering.

2.4.8. Raakvlakken Wonen–Gelijke kansen: Open coördinatiemethode

In het kader van de open coördinatiemethode heb ik in het afgelopen werkjaar een aantal doelstellingen op het vlak van toegankelijkheid geformuleerd en omgezet in actieplannen met betrekking tot het verhogen van de fysieke toegankelijkheid, namelijk:

- Het opnemen van richtlijnen m.b.t. toegankelijkheid, levenslang wonen en aanpasbaar bouwen in de concept- en ontwerponderrichting van de sociale huisvestingmaatschappijen.
- Het informeren van sociale huisvestingsactoren over aanpasbaar bouwen, bouwen voor personen met een handicap en levenslang wonen
- de opname in de cursus huisvestingsconsulent van thema's als toegankelijkheid, aanpasbaar bouwen en levenslang wonen.

2.5. Samenwerking met de federale overheid

In opvolging van de Interministeriële Conferentie Huisvesting werden er in 2006 werkgroepen opgericht. In 2006-2007 werden in twee werkgroepen de thema's van het solidair wonen en de paritaire huurcommissies uitgebreid onderzocht. De andere werkgroepen zijn niet meer samengekomen³

Paritaire huurcommissies

Deze werkgroep is regelmatig samengekomen en fungeerde als begeleidingsgroep van de pilootprojecten paritaire huurcommissie in de steden Charleroi, Brussel en Gent. De commissies rapporteren over hun organisatie en werking. Daarnaast kwamen vragen en knelpunten vanuit hun werking aan bod. Op basis van de ervaringen van de pilootprojecten wenst men te komen tot een model en methodiek voor huurbemiddeling, die mogelijks op ruimere schaal kan worden toegepast. De drie pilootprojecten worden wetenschappelijk begeleid, ondersteund en opgevolgd door een onderzoeksteam van de ULB, de UA en de Facultés Universitaires Saint-Louis. Het onderzoeksteam staat eveneens in voor een synthese van de pilootprojecten en het opstellen van aanbevelingen voor een model van paritaire huurcommissie.

Het onderzoeksteam heeft verschillende workshops georganiseerd met het oog op het uitwerken van een model van huurcontract, een theoretisch schema voor de vaststellingen van richthuurprijzen, gebaseerd op de bevindingen en insteken van de verschillende participerende steden en een methodiek van huurbemiddeling. Daarnaast heeft het onderzoeksteam een formulier uitgewerkt om een reeks kerngegevens over de huurrelatie en het huurcontract te registreren, met het oog op het verzamelen van relevante data en een grotere transparantie van de private huurwoningmarkt. De opdracht van de onderzoeksgroep liep af eind maart 2007. Er werd een uitvoerig eindrapport over het opstarten van de paritaire huurcommissies opgeleverd. Een deel van de conclusies is echter voor rekening van de onderzoekers zelf. Tijdens de bijeenkomsten bleek immers dat de steden zeer uiteenlopende methodieken hanteerden, bijvoorbeeld met betrekking tot de benadering van de concrete aanpak van huurbemiddeling. Ook bestonden er grote verschillen tussen de opvattingen van de huurdersbonden en de eigenaarssyndicaten, bijvoorbeeld bij de opmaak van het theoretische rooster voor richthuurprijzen. Op dit moment is het dus nog te vroeg om hieruit conclusies te trekken, gezien de verschillen in opvatting nog te groot zijn tussen de betrokken partijen. Tevens zal meer empirisch onderzoek vereist zijn, om meer betrouwbare gegevens ter zake te hebben. Het is de federale overheid die deze pilootprojecten paritaire huurcommissies aanstuurt en ondersteunt. Momenteel loopt deze ondersteuning vanuit de federale overheid nog tot eind 2007.

Solidair wonen

In het kader van deze werkgroep gaf de FOD voor Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding en Sociale Economie een consortium van 3 onderzoeksgroepen de opdracht een onderzoeksproject uit te voeren naar de mogelijkheden voor de erkenning van het groepswonen voor mensen in een kwetsbare sociale positie. De studie streeft vijf doelstellingen na:

- het solidair wonen en zijn doelgroepen definiëren;
- de elementen van het solidair wonen definiëren;
- nagaan wat de budgettaire implicaties zijn inzake sociale zekerheid;
- de bestaande wettelijke bepalingen bestuderen en invoeren die een impact hebben op dit soort wonen;

³ Werkgroepen betreffende de thema's: "de strijd tegen de discriminatie in de huisvesting", "de strijd tegen het onwaardig wonen", "Betere toegang tot de huurmarkt", "Opvang van daklozen en/of mensen zonder papieren", "Fiscale maatregelen", "De administratieve stappen vergemakkelijken in het kader van de huisvestingshulp", "Betrokkenheid Regie der Gebouwen bij huisvestingsprojecten", "Europees netwerk voor kennisuitwisseling "

- aanbevelingen formuleren inzake de criteria voor de erkenning van het solidair groepswonen voor mensen die in een kwetsbare toestand verkeren (solidair wonen).

De werkgroep fungeerde als stuurgroep van het onderzoeksproject.

Naar aanleiding van de afronding van de studie werd op 25 juni 2007 een studiedag georganiseerd, waarop ook de publicatie “Solidair wonen. Studie over de mogelijkheden tot erkenning van groepswonen voor personen in bestaansonzekerheid” is voorgesteld.

De aanleiding van het onderzoek was de vaststelling dat mensen die leven van een uitkering in bepaalde gevallen financieel 'gestraft' worden als ze besluiten samen een woning te delen. ‘Solidair wonen’ zou een oplossing kunnen bieden aan personen die zoeken naar een vrijwillig verblijf in een meer collectieve woonvorm om hun individuele autonomie terug te vinden en/of aan personen die een collectieve oplossing zoeken voor hun eigen noden of wensen. Het is een woonvorm die zich tussen de individuele woning en de gemeenschappen bevindt. De onderzoekers stellen voor om voor solidair wonen een juridisch kader te scheppen dat financieel gezien voor de betrokkenen niet meer solidariteit-bestraffend, maar solidariteit-bevorderend werkt. Hiervoor dient geen nieuw statuut in het leven te worden geroepen, maar wel een label ‘solidair wonen’ te worden uitgewerkt, zodat deze welbepaalde woonvorm structureel beschermd wordt.

2.6. Internationaal beleid

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

Een toenemend aantal Europese regels en voorschriften heeft een impact op het woonbeleid, zij het niet altijd rechtstreeks. Om tijdig en proactief op Europese ontwikkelingen in te spelen, vind ik het belangrijk nieuwe Europese wetgevende initiatieven in een vroeg stadium op te merken. Zo kan men nog tijdens het Europese wetgevingsproces tussenkomen om ervoor te proberen zorgen dat nieuwe Europese regels geen knelpunten bevatten voor het Vlaamse woonbeleid. Mijn administratie, het departement RWO, werkt een systeem uit, waardoor het Europese wetgevende proces nader opgevolgd zal kunnen worden.

3. KRITISCHE VOORWAARDEN OM SUCCESVOL TE ZIJN

3.1. Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

Een effectief en overtuigend woonbeleid is gebaseerd op betrouwbare feiten en inzichten. Binnen mijn administratie heb ik de Cel Onderzoek opgericht om de beleidsonderbouwing te coördineren en vorm te geven. Deze wetenschappelijke onderbouwing heeft niet enkel betrekking op de beleidsvoorbereiding, maar ook op de uitvoering, de opvolging en de evaluatie ervan.

De huisvestingsdatabank

De verdere uitbouw van de huisvestingsdatabank is een blijvende opdracht voor de Cel Onderzoek. De operationele systemen van de verschillende instanties en actoren op de woonmarkt werden oorspronkelijk immers niet ontwikkeld voor het uitvoeren van statistische verwerkingen en het opstellen van statistieken. De techniek van datawarehousing kan hieraan tegemoetkomen omdat het in staat is de grote hoeveelheden aan beschikbare gegevens te doorzoeken en analyseren.

De huisvestingsdatabank wordt uitgebouwd ter ondersteuning van het woonbeleid en moet een gedetailleerd overzicht geven van alle facetten van het woonbeleid. De voorbije jaren is vooral gewerkt aan de integratie van gegevensreeksen die de administratie in eigen beheer heeft. Jaarlijks worden nieuwe gegevens uit de databanken van projectsubsidies, de verzekering gewaarborgd wonen en de premies geïntegreerd. Daarnaast zijn in overleg met interne en externe entiteiten stappen gezet om ook de gegevens van de kandidaat-huurders (VMSW), de inventaris onbebouwde percelen (RP) en de woningendatabank (CIPAL) op te nemen. De verzameling en verwerking van deze gegevens gebeurt zoveel mogelijk op atomair niveau om een koppeling tussen de attributen uit verschillende databanken mogelijk te maken. Maar niet alle gegevens zijn op atomair niveau beschikbaar of toegankelijk. Daarom wordt parallel gewerkt aan een relationele gemeentelijke databank die relevante tijdreeksen op gemeenteniveau bundelt en gemakkelijk raadpleegbaar maakt.

Kortom, de voorbije jaren heeft mijn administratie vooral gewerkt aan de uitbouw en het beheer van de databank. In de volgende jaren zal daarnaast ook de nodige inspanning worden geleverd voor de verwerking en ontsluiting van de beschikbare informatie. Naast de verspreiding, via kerncijfers en indicatoren (zie verder), van bepaalde cijfers op zich, vormen de gegevens uit de huisvestingsdatabank ook een basis voor beleidsvoorbereidend werk: inschatten van het effect en bereik van bepaalde maatregelen, advies rond onteigeningsvragen, bescherming en subsidiëring van sociale woonprojecten, ...

Tot slot dient de huisvestingsdatabank de mogelijkheid te bieden om gegevens aan te leveren voor verder extern wetenschappelijk onderzoek. In dit kader is er een nauwe samenwerking met de onderzoekers van het Steunpunt Ruimte en Wonen, waarbij enerzijds onderzoeksgegevens worden opgenomen in de databank en anderzijds gegevens uit de databank worden ter beschikking gesteld voor verder onderzoek. Vooral de afstemming en koppeling met de “Ruimtemonitor” – een te ontwikkelen instrument met beleidsrelevante ruimtelijke indicatoren en parameters voor de monitoring van het feitelijk ruimtegebruik – is een belangrijke doelstelling voor het volgende werkjaar.

Een knelpunt bij de uitbouw van de huisvestingsdatabank is de gegevensoverdracht tussen de verschillende entiteiten en over de verschillende bestuursniveaus heen. Elke entiteit is immers producent van informatie voor wat haar opdrachten betreft en is tevens eigenaar van die informatie. In het kader van de reorganisatie van het beleidsdomein RWO is het dan ook van groot belang dat de volgende jaren, naast meer informaticatechnische (formaten, standaarden, kanalen,), vooral inhoudelijke afspraken worden gemaakt op basis van de informatiebehoeften van het beleidsdomein algemeen en van elk van de afzonderlijke entiteiten. Deze afspraken moeten uiteindelijk hun weerslag vinden in de beheersovereenkomsten.

Met het oog op een efficiënte gegevensinzameling, bijvoorbeeld met betrekking tot de kandidaat-huurders of de definiëring en berekening van het aantal sociale huurwoningen, vindt tevens overleg plaats met de overige actoren op de woonmarkt evenals met de federale overheid, de provincies en de steden en gemeenten. Daarbij wordt gestreefd naar een taakverdeling met maximale afstemming voor het verzamelen en uitwisselen van gegevens.

In opvolging van het samenwerkingsprotocol van 2005 werd de werkgroep “gegevensverzameling en –analyse” opgericht, bestaande uit ambtenaren van het Vlaamse, provinciale en gemeentelijke beleidsniveau en mijn kabinetsmedewerkers. Deze werkgroep is onder meer belast met de opvolging van de onderzoeksopdracht “geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid”, uitgevoerd door het Steunpunt Ruimte en Wonen. Het “geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid” heeft als doel de praktijk van het lokaal woonbeleid inzichtelijk te maken en een basis te vormen voor een permanent registratiesysteem dat toelaat evoluties op te volgen en met kennis van zaken in te spelen op de behoeften. Hierbij is de informatiebehoefte van alle bestuursniveaus als uitgangspunt genomen. Voor de gemeente moet het een volwaardig werkinstrument worden bij het opnemen van de regiefunctie die aan haar is toegeschreven in de Vlaamse Wooncode.

De werkgroep werkt momenteel een project “indicatoren lokaal woonbeleid” uit, naar analogie met “indicatoren lokaal sociaal woonbeleid”, dat eind 2007 geïntegreerd zal worden in de portaalsite “lokale statistieken” van de Studiedienst van de Vlaamse Regering (http://aps.vlaanderen.be/lokaal/lokale_projecten.htm). In dit project wordt een vooraf afgesproken set van indicatoren aangeboden. De basisgegevens hiervoor worden aangeleverd via de huisvestingsdatabank, waarin ook de resultaten van het project ‘informatiesysteem lokaal woonbeleid’ geïntegreerd worden. (Zie ook punt 2.4.1 “lokale besturen”).

Zoals ik hoger al aangaf, dataverzameling en –beheer is een cruciale stap, maar zeker geen doel op zich. De systematische bekendmaking ervan kan echter tegemoetkomen aan de behoefte aan cijfermateriaal en anticiperen op bestaande en toekomstige vragen. De nodige duiding bij het cijfermateriaal bevordert bovendien correcte en uniforme interpretatie. Daarom is de Cel Onderzoek gestart met de publicatie van kerncijfers op het gebied van wonen en woonbeleid via de website (www.bouwenenwonen.be). De kerncijfers geven actuele datareeksen over verschillende aspecten van de woningen, de woningmarkt en de bewoners. Uiteraard afhankelijk van de beschikbaarheid, zullen geregeld nieuwe reeksen kerncijfers over deelthema's worden opgenomen en de bestaande geactualiseerd.

Wetenschappelijk Onderzoek

Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid:

Eind 2006 werd het meerjarige onderzoeksproject "Ruimte voor woonbeleid", uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, afgerond.

Een van de hoofdpopdrachten binnen dit onderzoeksproject was de verzameling van basisinformatie met betrekking tot essentiële aspecten van het woonbeleid. Naast een grondige analyse van beschikbare data is ook een eigen survey uitgevoerd met betrekking tot zowel de vraagzijde (woonconsument) als de aanbodzijde (woningbestand) van de woonmarkt. De grootschalige survey omvatte enerzijds een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit van de woning. De steekproef is representatief op arrondissementeel en op Vlaams niveau en bevat 8.249 woningen. Daarnaast is aan de hand van een vragenlijst bij de bewoners gepeild naar andere aspecten van de kwaliteit, onder andere bouwjaar, comfort, materialen, omgevingskenmerken, uitgevoerde renovaties, toegankelijkheid van de woning, ... Aan dezelfde gezinnen die bevraagd zijn over de woningkwaliteit is een uitgebreide lijst vragen voorgelegd over de huidige woonsituatie en -behoeften, alsook over de vroegere woonsituatie en toekomstige woonwensen. De steekproef bevat 5.215 huishoudens en is representatief op Vlaams niveau.

Op basis van de resultaten van de survey en andere bestaande databanken is vervolgens een set van basisindicatoren in verband met wonen en woonbeleid ontwikkeld die toelaat vergelijkingen te maken in tijd en ruimte. De indicatoren kunnen aangeven hoe de situatie in Vlaanderen evolueert, onder meer onder invloed van het gevoerde beleid en van ontwikkelingen op de markt (monitoring). Daarnaast moeten de indicatoren het mogelijk maken verschillen te meten enerzijds tussen de regio's in Vlaanderen en anderzijds tussen Vlaanderen, de andere Belgische gewesten en het buitenland.

Tot slot is een dynamisch woningmarktmodel ontwikkeld. Dit is een econometrisch model dat inzicht biedt in de vraagbepalende factoren van de woningmarkt. Op de nieuwbouwmarkt blijken vooral de toename van de huishoudens, de reële gemiddelde prijs van koopwoningen en de ABEX index de vraag te determineren, naast de reële gemiddelde prijs van bouwgronden en de reële hypotheekrente die de vraag in mindere mate determineren. Op de koopmarkt blijkt de toename van de huishoudens veel minder determinerend, terwijl de evolutie van het inkomen wel een grote rol speelt en ook alternatieve investeringen een belangrijke opportuinitetskost vormen op de koopmarkt.

Aan de hand van dit model hebben de onderzoekers vervolgens prognoses opgesteld van de verwachte vraag naar woningen tot 2021. Vermits er grote onzekerheid bestaat over de te verwachten ontwikkeling van al de in rekening gebrachte factoren, wordt met verschillende scenario's gewerkt (bijvoorbeeld sterke versus zwakke gezinsverdunding). De verwachte terugval van de huishoudensaangroei heeft uiteraard een belangrijke impact op de prognoses. Toch valt op dat in elk scenario meer nieuwe woningen verwacht worden dan er huishoudens bijkomen, hoewel het verschil tussen beide kleiner wordt en vooral de verdere verschuiving van nieuwbouw naar aankoop van woningen opvalt.

Tabel: overzicht prognoses woningbehoeften volgens verschillende scenario's

Prognose	scenario	2007- 2011	2012- 2016	2017- 2021	2007- 2021
demografische prognose	sterke verdunding	112.267	98.090	81.935	292.291
	zwakke verdunding	86.917	73.169	60.794	220.880
vraag naar nieuwbouw	afkoeling-sterke verdunding	149.828	124.067	97.528	371.422
	afkoeling-zwakke verdunding	115.894	92.105	71.565	279.565
	crash-sterke verdunding	122.255	99.513	82.200	303.968
	crash-zwakke verdunding	94.659	73.866	60.318	228.843
vraag naar koopwoningen	afkoeling-sterke verdunding	317.001	334.053	344.484	995.538
	afkoeling-zwakke verdunding	309.703	325.263	335.270	970.236
	crash-sterke verdunding	288.702	316.095	329.793	934.590
	crash-zwakke verdunding	282.045	307.777	320.972	910.793

Hierbij raamden de onderzoekers, vertrekkend van het verband tussen de ouderdom en de kwaliteit van de woning tevens de renovatiebehoefte van het totale (privaat en sociaal) bewoonde woningpatrimonium. De verwachte renovatiebehoefte wordt hierbij gedefinieerd als depreciatie van de huidige stock onder constante renovatie-inspanningen per ouderdomsklasse. Deze renovatiebehoefte ten gevolge van de geleidelijke veroudering van het huidige (bewoonde) woningbestand wordt geraamd op ruim 44.000 woningen van slechte kwaliteit tegen 2021. Ten opzichte van 2006 betekent dit een toename met ongeveer 19.000.

In het kader van de specifieke onderzoeksopdrachten van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid zijn zes ad-hoc opdrachten uitgevoerd.

1) De studie "*Op weg naar een Vlaamse huursubsidie*", midden 2004 afgerond, ging na in welke mate een huursubsidie, naast andere beleidsinstrumenten, een oplossing kan bieden voor de problemen op de huurmarkt. De onderzoekers concludeerden dat, niettegenstaande sociale woningbouw de prioritaire optie blijft om de problemen op de huurmarkt op lange termijn op te vangen, de bouw van sociale woningen tijd vraagt en het vanwege de ernst van de problemen op de private markt zinvol kan zijn om een huursubsidie in te voeren. Het onderzoek schetst vervolgens mogelijke opties en varianten

met hun kostprijs en vormt bijgevolg een goede vertrekbasis om een vernieuwd huursubsidiestelsel verder uit te werken. Los van de verschillende varianten, besluiten de onderzoekers dat de doelstellingen van de huursubsidie enkel gerealiseerd worden als er een voldoende hoog aanbod aan kwaliteitsvolle private huurwoningen voorradig is en dat het daarom essentieel is dat een huursubsidiebeleid geflankeerd wordt door een beleid gericht op de verruiming van het aanbod.

2) De onderzoeken “*Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*” en “*Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting*” hadden als doelstelling aanbevelingen te formuleren voor de verhuring en financiering van sociale huurwoningen, in het bijzonder inzake de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting, de manier van toewijzing van sociale huurwoningen en de taakverdeling tussen de verschillende actoren op Vlaams en lokaal niveau. Deze opdracht was volledig afgestemd op mijn werkzaamheden in het kader van het nieuwe sociale huurbesluit. (zie ook punt 2.2.2.5 “Meer draagkracht voor de sociale huursector”)

3) Het onderzoek “*Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*” is een vervolgstudie op “Op weg naar een Vlaamse huursubsidie” en moest een antwoord geven op vragen naar het rendement van investeringen in de private huursector, de wenselijkheid van overheidsoptreden ter aanmoediging van deze investeringen en naar de potentiële overheidsinstrumenten daarvoor. Hierbij is ook een onderscheid gemaakt tussen de verschillende segmenten van de private huursector. (Zie ook punt 2.2.1 “betaalbare woningen op de private huurmarkt”)

4) Het project “*Naar een centraal huurwaarborgfonds*” omvat een inventaris en beschrijving van vergelijkbare initiatieven in België, de gewesten en andere landen. Daarnaast werd de institutionele context geschetst waarbinnen een dergelijk initiatief moet werken. Tot slot zijn een aantal mogelijke scenario’s voor een centraal huurwaarborgfonds toegelicht. Dit alles resulteert in een analyse die kan dienen als beleidsadvies en als insteek voor de werkgroep “federaal huurwaarborgfonds” opgericht in het kader van de Interministeriële Conferentie Huisvesting. (Zie ook punt 2.2.1.3 “huurwaarborgfonds”).

5) In het Vlaamse jeugdbeleidsplan wordt verwezen naar het steeds minder toegankelijk worden van de woningmarkt voor jongvolwassenen. In het buitenland wordt vastgesteld dat jongeren steeds langer thuis blijven wonen. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen is daarbij een belangrijke factor, maar ook sociale en culturele factoren spelen een rol. Naar aanleiding hiervan heb ik het onderzoek “*Het verlaten van de ouderlijke woning in Vlaanderen en de relatie met de woningmarkt*” laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat de trend om langer in de ouderlijke woning te blijven wonen ook in Vlaanderen bestaat, maar dat dit vaak een bewuste strategie is om meteen een sterke startpositie te kunnen innemen op de woningmarkt.

6) De seniorenbevolking vertegenwoordigt een toenemend deel van de Vlaamse bevolking. Het regeerakkoord stelt dat de Vlaamse regering nieuwe woonvormen wenst aan te moedigen. Om de behoeften in te schatten, wilde ik weten welke de leefstijlen, woonwensen en woonbehoeften van ouderen zijn. Het onderzoek “*Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen*” had dus als doel om de verschillende woonwensen of woonbehoeften, zowel in termen van woningtypes als van locatievoorkeuren, van ouderen te identificeren en na te gaan hoe hierop een antwoord kan geboden worden vanuit een ruimtelijk aanbodbeleid en het woonbeleid.

In het voorjaar van 2007 organiseerde de Cel Onderzoek samen met het Kenniscentrum drie studiedagen in de reeks ‘Wonen in Vlaanderen’. Elk van deze dagen zoemde in op een welbepaald thema (zie ook punt 2.2.1 1 “Studiedag naar een aanbodbeleid op de private huurmarkt”, 2.2.2.1 “Studiedag De toekomst van de sociale huisvesting” en punt 2.3.1 “Woonkwaliteit verbeteren”). Alle onderzoeksrapporten en samenvattingen zijn bovendien afzonderlijk consulteerbaar op www.bouwenenwonen.be en kunnen in gedrukte vorm verkregen worden bij de afdeling Woonbeleid. Via de integratie van alle onderzoeksgegevens en –resultaten in de huisvestingsdatabank van de Cel Onderzoek wordt bovendien gezorgd voor continuïteit en uniformiteit in de gegevensopslag en –overdracht.

Het Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Ruimte en Wonen 2007-2011

Een gefundeerde raming en prognose van de woonbehoeften in Vlaanderen is een moeilijke oefening, omwille van het grote aantal betrokken factoren en de complexe samenhang en causaliteit van deze factoren. Evenwel is een inzicht in de kwantitatieve behoeften aan (sociale) woningen voor de komende jaren, met onderscheid naar socio-economische groepen, huishoudtypen, graad van verstedelijking, woningkenmerken, ruimtelijke spreiding, gerelateerd aan het kwantitatieve aanbod van woonruimte (leegstaande woningen, nog niet bebouwde gronden in woongebieden e.d.) onontbeerlijk om een degelijke programmatie op te stellen (zie ook punt 2.2.2.1 D “Planning van sociale woonprojecten”).

Gezien de Vlaamse overheid decretaal de opdracht krijgt om de programmatie van sociale woonprojecten op langere termijn (periode van 5 jaar) en tot op gemeenteniveau uit te werken, wordt daarenboven de 5-jaarlijkse actualisering van de gegevens inzake woonbehoeften en woningkwaliteit een noodzaak.

Daarom is in de tweede generatie erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek ook een “Steunpunt Ruimte en Wonen” opgenomen. Met BBB zijn deze beleidsdomeinen immers samen ondergebracht in het Departement RWO. Aangezien wetenschappelijk onderzoek rond het thema onroerend erfgoed wordt gevat in het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed, heeft het Steunpunt Ruimte & Wonen als voornaamste taken:

- dataverzameling over wonen en ruimtegebruik en de kwalitatieve verwerking van deze data;
- de monitoring van het woonbeleid en ruimtelijk beleid;
- specifieke kortlopende beleidsondersteunende onderzoeken.

Via de oprichting van dit Steunpunt Ruimte en Wonen wordt beoogd om voor de domeinen wonen en ruimtelijke ordening een kritische massa samen te brengen en hiervoor een zekere mate van stabiliteit en continuïteit te creëren. Het Steunpunt Ruimte & Wonen zal in de periode 2007-2012 mee instaan voor de wetenschappelijke onderbouwing van het woonbeleid.

In 2007 worden 5 specifieke kortlopende beleidsondersteunende onderzoeksopdrachten uitgevoerd, die aflopen in de loop van 2008. Twee onderzoeksopdrachten werden opgestart binnen het kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid en worden verder gezet door het Steunpunt Ruimte en Wonen. Daarnaast zijn in de loop van 2007 nog drie nieuwe studies opgestart binnen het Steunpunt.

1) “Van spreiding van sociale woonbehoeften naar spreiding van overheidsinvesteringen”:

Een van de prioriteiten in de eerste werkjaren van het Steunpunt is de ramingen van de sociale woonbehoeften die zijn opgesteld door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid verder te verfijnen en de opmaak van het beleidsmatig meerjarig investeringsprogramma voor de sociale woonsector door het departement RWO wetenschappelijk te begeleiden. Dit gebeurt in de opdracht “Van spreiding van sociale woonbehoeften naar spreiding van overheidsinvesteringen”. Bij de uitwerking van het investeringsprogramma zullen immers beleidscriteria worden gehanteerd. Deze criteria moeten een doorvertaling krijgen naar de verdeling van de middelen over de gemeenten. Om die doorvertaling te kunnen maken, moeten operationele indicatoren in de middelenverdeling worden toegepast. (zie ook punt 2.2.2.2 D “Planning van sociale woonprojecten”)

2) “Geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid”

Ook dit project dat ik heb opgestart binnen het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, wordt binnen het Steunpunt voortgezet. Dit onderzoek beoogt de ontwikkeling van een informatiesysteem dat enerzijds tot doel heeft informatie ter beschikking te stellen van de verschillende bestuursniveaus en van de andere lokale actoren van het woonbeleid, en anderzijds de informatie die enkel lokaal aanwezig is (bij de gemeenten en OCMW's) te verzamelen en uiteindelijk mee te integreren in één systeem. Op die manier komt ook voor de gemeenten een volwaardig instrument beschikbaar voor het

opnemen van de aan haar toegeschreven regiefunctie in de Vlaamse Wooncode. (zie ook punt 2.4.1 “lokale besturen”) Via een webbevragingssysteem is aan de gemeenten en OCMW’s de nodige informatie opgevraagd. In het vervolg van het project wordt die informatie verwerkt en gevaloriseerd. Enerzijds wordt een Vlaams rapport opgemaakt met de belangrijkste bevindingen over alle gemeenten. Anderzijds worden gemeentelijke rapporten en een indicatorenset ‘lokaal woonbeleid’ uitgewerkt.

3) *“Bevraging van eigenaars van woningen die hun woning verhuren via een SVK”*

Het onderzoek vertrekt vanuit het streven van het Vlaamse woonbeleid om de SVK’s meer slagkracht te geven. Daartoe moeten de SVK’s voldoende woningen kunnen inhuren. Ten einde de naambekendheid van de SVK’s bij eigenaars-verhuurders te vergroten, heb ik ook een campagne opgestart. Het onderzoek moet bijdragen tot de kennis over de motieven van verhuurders om met SVK’s samen te werken en over de ervaring van deze verhuurders in hun samenwerking met SVK’s. (zie ook punt 2.2.1.4 “Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden”)

4) *“Performantiecriteriën voor de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen”*

Dit onderzoek heeft tot doel om goed onderbouwde criteria voor te stellen voor de erkenning van de SHM’s. Art. 40 van VWC geeft de Vlaamse regering de bevoegdheid de procedure voor de erkenning, de intrekking van de erkenning en de modelstatuten van de SHM’s vast te leggen. In uitvoering van dit artikel wens ik criteria vast te leggen die in overleg met de sector tot stand komen. Het onderzoek vertrekt vanuit het streven naar sterke, professioneel werkende huisvestingsmaatschappijen. (zie ook punt 2.2.2.3 D “Naar sterke maatschappijen”)

5) *“Opstellen vragenlijst voor de bevraging van sociale huurders inzake leefbaarheid in het kader van het nieuwe kaderbesluit sociale huur”.*

In het nieuwe kaderbesluit sociale huur is voorzien dat wanneer wordt aangetoond dat de leefbaarheid in een of meerdere duidelijk afgebakende wijken of gebouwen ernstig bedreigd of verstoord is, er preventieve en curatieve maatregelen kunnen worden genomen. In dat geval moet het toewijzingsreglement een leefbaarheidsplan bevatten. Voor de beoordeling van de ingediende leefbaarheidsplannen dient het Departement RWO zicht te krijgen op de ‘objectieve’ leefbaarheidsproblemen die ten grondslag liggen van het leefbaarheidsplan. Daarvoor kunnen tal van bronnen worden geraadpleegd. Een van de informatiebronnen betreft een bevraging van de zittende huurders. In tegenstelling tot de meeste administratieve databronnen, betreft het hier subjectieve gegevens. Om de bevraging van huurders zoveel mogelijk te objectiveren, om vergelijking tussen de verschillende gemeenten en beoordeling van de gegevens mogelijk te maken, kan vanuit het Departement een standaard vragenlijst ter beschikking gesteld worden aan de gemeenten die een leefbaarheidsplan wensen op te stellen. (zie ook punt 2.2.2.5 “Meer draagkracht voor de sociale huursector”)

Naar aanleiding van de resolutie in het vorige parlementair jaar (619(2005-2006) Nr. 1), betreffende een tevredenheidsenquête voor sociale huurders werd een overzicht opgesteld van reeds beschikbare data en onderzoeksresultaten, evenals van mogelijke onderzoeksmethoden. Deze nota is aangevuld met de informatie uit de Woonsurvey 2005 en de afgeronde ad-hoc opdrachten over de sociale huursector door het Kenniscentrum. Momenteel wordt nagegaan of, en hoe, hieraan verdere uitvoering kan worden gegeven, in afstemming met de werkzaamheden van het Steunpunt Ruimte en Wonen.

Voor de financiering van het Steunpunt Ruimte en Wonen is een jaarlijks bedrag van 1,2 miljoen euro noodzakelijk. Vanuit beide beleidsdomeinen wordt bijgevolg een jaarlijkse bijdrage van 600.000 euro vooropgesteld. Aangezien er cofinanciering is voorzien ten belope van 50% vanuit de administratie wetenschapsbeleid, zal zowel voor ruimtelijke ordening als voor woonbeleid jaarlijks ongeveer 300.000 euro voorzien worden.

PR	BA	Tekst	GVK 2007	GOK 2007
62.4	1205	uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein huisvesting	€ 50.000,00	€ 553.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	3350	Subsidie aan het steunpunt ruimte en wonen	€ 300.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	1205	uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein huisvesting	€50.000,00	€75.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2007
NE	3350	Subsidie aan het steunpunt ruimte en wonen	€ 307.000,00

3.2. Informatie voor de burger, op maat van de burger

Het afgelopen jaar lag de belangrijkste klemtoon inzake communicatie op de lancering van de nieuwe renovatiepremie en het vernieuwde huursubsidiestelsel. De renovatiepremie heb ik op de Batibouw-stand van de Vlaamse overheid aan het grote publiek gepresenteerd. Eerder heb ik een initiatief genomen ter promotie van de SVK-sector, met het doel eigenaars te stimuleren hun woningen via een SVK te verhuren. Voorts blijf ik www.premiezoeker.be uitbouwen (met name met de premies op gemeentelijk niveau) en heb ik een promotiecampagne georganiseerd voor deze premiezoeker. Premiezoeker, als hefboom ter promotie van de verschillende premies zelf, verving eerdere campagnes (zoals deze voor de verzekering gewaarborgd wonen).

Hieronder volgen de belangrijkste initiatieven waarrond ik zal communiceren tijdens het komende parlementaire jaar.

Het nieuwe sociale huurstelsel en nieuwe financieringssysteem

Het nieuwe kaderbesluit sociale huur legt een nieuw huurregime vast, met onder meer de huurprijsbepaling en rechten en plichten van huurder en verhuurder. De belangrijkste bepalingen zal ik aan de betrokken doelgroepen (huurders enerzijds, verhuurders anderzijds) communiceren een aan de doelgroep aangepaste folder, terwijl anderzijds ook een meer gedetailleerde brochure nodig zal zijn voor een meer volledige toelichting. Deze communicatie vul ik waar nodig aan met informatiesessies.

Woonkwaliteitsbewaking: het nieuwe technische verslag

Om het nieuwe technische verslag, gehanteerd bij de controles in het kader van woningonderzoeken, toe te lichten, zal ik een nieuwe folder en een technische brochure laten samenstellen.

Lokaal woonbeleid

In 2007 heb ik een reglementair kader ingevoerd om lokale initiatieven te ondersteunen bij het voeren van een lokaal woonbeleid (met aandacht voor de sociale planning van lokale huisvestingsprojecten en de toewijzingsreglementen). Bij het informeren van de betrokken actoren over het ondersteuningskader voor (inter)gemeentelijke initiatieven zal vooral de website een belangrijke rol spelen.

Programmatie

De programmatie van de sociale huisvestingsprojecten dient in de toekomst te worden geënt op wetenschappelijk onderbouwde inzichten die worden afgetoetst aan het aanbod vanuit het terrein. Hiertoe wordt een volledige programmatiecyclus uitgewerkt, waarbij de lokale actoren, de gemeenten en de gewestelijke overheid elk een specifieke rol te vervullen hebben. Deze cyclus zal worden gecommuniceerd en geduïd aan alle betrokkenen.

Duurzaamheid en ecologisch wonen

Ook specifieke thema's zoals duurzaamheid en klimaat- en energiebeheersing vergen initiatieven op vlak van communicatie en sensibilisering. In de eerste plaats zal ik de website hiervoor inzetten. Daarnaast is er ook de samenwerking met andere diensten van de Vlaamse overheid die op dit terrein actief zijn (vooral bij het departement Leefmilieu en Energie). In de eerste plaats gebeurt dit onder de vorm van de jaarlijkse gezamenlijke stand op Batibouw. Verder kan dit mogelijk ook verlopen via de uitwerking van een gezamenlijke brochure rond de verschillende aspecten van deze materie (zowel op het vlak van ruimtelijke ordening, bouwmaterialen als energiegebruik).

Premies en tegemoetkomingen voor particuliere

Ik zal de verzekering gewaarborgd wonen in 2008 aanpassen. Een communicatiecampagne zal uitgewerkt worden om de vernieuwde formule de nodige bekendheid te geven. Daarnaast gaat blijvende aandacht uit naar het optimaal bekendmaken van het aanbod van bestaande premies, sociale leningen en andere tegemoetkomingen, zowel via drukwerk en mediacampagnes als via de website Bouwen & Wonen en in het bijzonder via www.premiezoeker.be.

Deze webapplicatie vertelt gebruikers op welke tegemoetkomingen ze in hun situatie aanspraak kunnen maken. Anderhalf jaar nadat ik de premiezoeker op mijn website geplaatst heb, is deze internettoepassing gegroeid tot een volwassen informatiekanaal met informatie over meer dan 2.000 huisvestingspremies van de Vlaamse, de federale, de provinciale en de gemeentelijke overheden. De website heeft tussen september 2006 en september 2007 meer dan 500.000 unieke bezoekers voor de premiezoeker over de vloer gehad, de eerste stormloop na de lancering niet eens meegerekend.

De technische toepassing die door de Vlaamse overheid werd ontwikkeld, was bij de start een ‘lege doos’. Het opvullen van die doos met alle mogelijke woonpremies, kon én kan enkel door een succesvolle samenwerking tussen de deelnemende partners: de Vlaamse overheid, de Vlaamse provincies en de steden en gemeenten.

Ik geef hieronder enkele cijfers over www.premiezoeker.be ter illustratie:

Maand	Gemiddeld aantal bezoekers/dag	Totaal aantal bezoekers/maand
<u>Sep 2007</u>	1.656	33.127
<u>Aug 2007</u>	985	30.542
<u>Jul 2007</u>	885	27.436
<u>Jun 2007</u>	1.118	33.550
<u>Mei 2007</u>	1.219	37.807
<u>Apr 2007</u>	1.370	41.117
<u>Mar 2007</u>	2.112	65.479
<u>Feb 2007</u>	2.514	70.397
<u>Jan 2007</u>	1.776	55.075
<u>Dec 2006</u>	1.076	33.381
<u>Nov 2006</u>	1.265	37.973
<u>Okt 2006</u>	1.131	35.090
		500.974

En een tabel met een overzicht van de premies:

	Antwerp.	Limb.	O-Vl.	Vl-Br.	W-Vl.	Vlaand.
Gemeentelijke premies	463	224	416	312	476	1891
Provinciale, Vlaamse en Federale premies						124
TOTAAL						2015

Ook op Batibouw vormen deze premies en de premiezoeker natuurlijk een steeds weerkerend aandachtspunt.

Levenslang wonen

Voor dit thema heb ik een wedstrijd uitgeschreven, waarbij organisaties uit het hele middenveld een sensibiliseringsproject kunnen indienen, uitgaande van de bepalingen uit de “ontwerpgids levenslang wonen”. De meest geschikte projecten zullen ondersteund worden door middel van een subsidie, die moet toelaten de principes van het levenslang wonen/aanpasbaar bouwen te promoten bij een zo breed mogelijk publiek.

Voor elk van deze thema's wordt, uitgaande van de beoogde doelgroep(en) en van de budgettaire mogelijkheden, gezocht naar een zo adequaat mogelijke inzet van communicatiekanalen. Naast zorg voor de kwaliteit van de informatiedrager, is ook een blijvende aandacht voor de verspreidingskanalen voor deze materialen, om de doelgroep(en) optimaal te bereiken.

3.3. Beter Bestuurlijk Beleid: het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed.

In het kader van BBB (Beter Bestuurlijk Beleid) is het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) op 1 juli 2006 in werking getreden. Hieronder schets ik hoe het beleidsdomein RWO administratief wordt georganiseerd.

De beleidsondersteunende taken worden toevertrouwd aan het departement RWO. In dit kader staat het departement in voor het analyseren en onderzoeken van beleidsrelevante kwesties, en voor het aanleveren van onderzoeksgegevens. Beleidsconcepten worden in het departement ontwikkeld en omgezet in regelgeving. In dit kader ondersteunt het departement ook de actoren en andere entiteiten door het aanleveren van de interpretaties van de regelgeving.

Het woonbeleid omvat de coördinatie en het uitvoeren van het onderzoek met betrekking tot wonen, de programmatie van het sociaal huisvestingsprogramma en zijn financiële implicaties, evenals de erkenningen van lokale partners in het woonbeleid (SHM's, KV's, SVK's).

De beleidsvoorbereiding inzake ruimtelijke ordening omvat onder meer het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en de conceptuele bijdrage aan het grond- en pandenbeleid. Wat onroerend erfgoed betreft, gaat het voornamelijk om het beleid inzake beschermingen en de daarbij horende budgettaire consequenties.

Alle uitvoerende opdrachten van de drie beleidsvelden, die niet in het departement moeten worden geplaatst, worden ondergebracht in vier intern verzelfstandigde agentschappen zonder rechtspersoonlijkheid (IVA's), met name het agentschap "Wonen-Vlaanderen", het agentschap RO-Vlaanderen", het agentschap "Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed" en het agentschap "Inspectie RWO", en één publiekrechtelijk extern verzelfstandigd agentschap (EVA), de "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" (VMSW).

De uitvoerende opdrachten met betrekking tot de realisatie van sociale woonprojecten en de gesubsidieerde hypothecaire leningen voor de koop van sociale woningen, worden opgenomen door de EVA "VMSW". De uitvoerende taken van het beleidsveld wonen die geen betrekking hebben op de realisatie van sociale woonprojecten of op sociale kredietverlening, worden ondergebracht in de IVA Wonen-Vlaanderen.

Er werd geopteerd voor de oprichting van twee strategische adviesraden. Het betreft de strategische adviesraad "wonen", kortweg "Vlaamse Woonraad" en de strategische adviesraad "ruimtelijke ordening- onroerend erfgoed", kortweg SARO. (zie punt 3.4 "Vlaamse Woonraad").

Het departement vormt samen met de intern verzelfstandigde agentschappen en de management ondersteunende diensten (MOD), het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

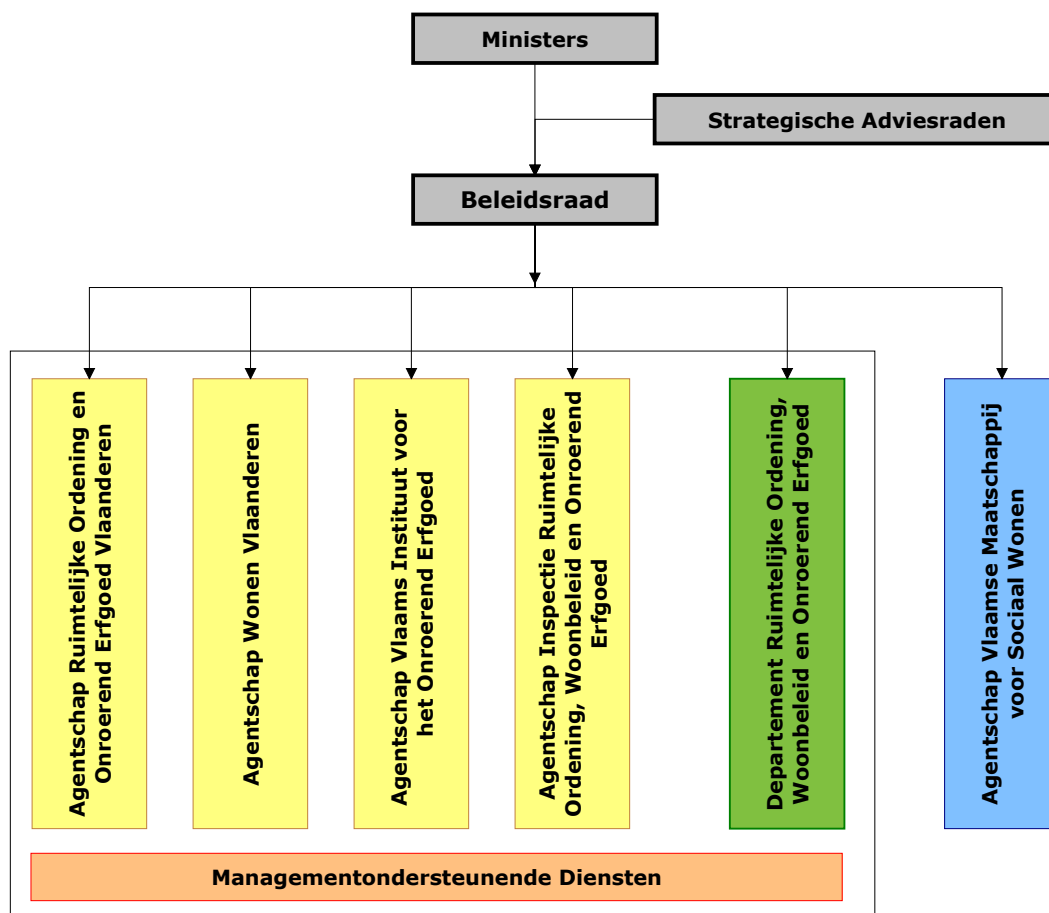
Het ministerie vormt samen met de EVA "VMSW" het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

In de loop van januari-februari 2007 heeft de administratie op 3 infosessies een toelichting gegeven betreffende de nieuwe structuur. Het betreft infosessies gericht tot respectievelijk de SHM's, de huurdiensten en de parlementaire Commissie Wonen.

Inzake de beheersvergoeding van de VMSW, stelt art. 36 van de VWC dat de werking van de VMSW wordt gefinancierd via de eigen inkomsten en door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de SHM's, na een overlegprocedure die de inbreng van de SHM's en van de VMSW waarborgt.

De bijdragen van de SHM's zijn momenteel gebaseerd op basis van het statische gegeven van de omvang van hun patrimonium. Naar de toekomst toe zullen deze vergoedingen herbekeken worden in overleg met de sector.

Bijgevoegd wordt het organogram van het beleidsdomein RWO weergegeven:



De Vlaamse Woonraad

Parallel aan de herstructurering van de Vlaamse administratie en de Vlaamse openbare instellingen (BBB), werd door de Vlaamse Regering eveneens een herstructurering van het bestaande adviesstelsel doorgevoerd. Om het advieslandschap te stroomlijnen werd een decreet tot regeling van de strategische adviesraden opgemaakt (decreet van 18 juli 2003, gewijzigd bij decreet van 22 december 2006). Dit kaderdecreet bepaalt dat, in de mate van het mogelijke, per beleidsdomein één strategische adviesraad wordt opgericht. Daarnaast legt het decreet een aantal algemene principes vast inzake adviesverlening en werking. Het is de bedoeling dat de verschillende adviesraden per beleidsdomein dit kaderdecreet als leidraad nemen. De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen.

Voor het beleidsdomein wonen werd in het decreet houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (decreet van 24 maart 2006, B.S. 14.06.2006) in art. 23 de bepalingen inzake de Vlaamse Woonraad opgenomen.

Door het besluit van de Vlaamse regering van 30 juni 2006 werd ondermeer art. 23 van het decreet in werking gesteld.

De volledige taakomschrijving van de Vlaamse Woonraad wordt beschreven in art. 21 van de Vlaamse Wooncode.

De Vlaamse Woonraad heeft de volgende opdrachten:

- 1) uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over de hoofdlijnen van het beleid inzake het wonen in het algemeen en de sociale huisvesting in het bijzonder;
- 2) bijdragen tot het vormen van een beleidsvisie over wonen;
- 3) de maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van het wonen en de sociale huisvesting volgen en interpreteren;
- 4) advies uitbrengen over voorontwerpen van decreet met betrekking tot het woonbeleid;
- 5) uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid;
- 6) reflecteren over de bij het Vlaams Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid;
- 7) uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over ontwerpen van samenwerkingsakkoord van strategisch belang met betrekking tot het woonbeleid die het Vlaamse Gewest wil sluiten met de staat, met andere gemeenschappen of gewesten of in internationaal verband.

De Vlaamse Regering is verplicht om advies te vragen over:

- 1) de voorontwerpen van decreet, vermeld in 4°;
- 2) de ontwerpen van reglementair of organiek besluit van de Vlaamse Regering die de Vlaamse Regering beschouwt als basisuitvoeringsbesluiten inzake woonbeleid en die daarom van strategisch belang zijn;
- 3) de ontwerpen van samenwerkingsakkoord, vermeld in 7°, die de Vlaamse Regering van strategisch belang acht.

De Vlaamse regering kan de Vlaamse Woonraad machtigen Vlaanderen te vertegenwoordigen in federale of internationale adviesorganen.

De Vlaamse Woonraad kan te allen tijde vragen aan de leidend ambtenaren van het departement en de intern en extern verzelfstandigde agentschappen van het beleidsdomein waartoe het beleid inzake wonen behoort, om technische toelichtingen te verschaffen over de aangelegenheden waarover hij advies moet of wil uitbrengen.

In 2007 ben ik gestart met de operationele oprichting en samenstelling van de Vlaamse Woonraad.

De Vlaamse Woonraad is een gemengde strategische adviesraad die is samengesteld uit 5 onafhankelijk deskundigen, 12 vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, en 3 vertegenwoordigers van de provincies en steden en gemeenten. In totaal bestaat de Woonraad uit twintig stemgerechtigde leden, door de Vlaamse regering benoemd voor een periode van vier jaar.

Zowel de rol en de waarde van het maatschappelijke middenveld, als de inbreng van onafhankelijke deskundigen worden expliciet erkend. De betrokkenheid van het maatschappelijke middenveld bij de totstandkoming van het beleid is belangrijk. Voeling houden met en toetsen van beleidsintenties aan deze actoren vergroot de kans op het verwerven van een maatschappelijk draagvlak voor het beleid. Anderzijds kunnen ook onafhankelijke deskundigen, die gespecialiseerd zijn in een bepaalde beleidsmaterie en een geïntegreerde visie hebben over de grenzen van beleidsvelden heen, vanuit hun expertise een toegevoegde waarde leveren aan de beleidsvoering.

In maart 2007 werd een open oproep gelanceerd tot kandidaatstelling voor de Woonraad. Uit de ingediende kandidaturen benoemt de Vlaamse regering de leden.

Op 19 juli 2007 besliste de Vlaamse regering over de samenstelling van de Vlaamse Woonraad. De voorzitter, de leden en de plaatsvervangers werden aangewezen. De Woonraad telt evenveel vrouwen als mannen. Op 18 september 2007 is de Vlaamse Woonraad voor het eerst officieel bijeengekomen en is dus operationeel.

PR	BA	Tekst	NGK 2007
62.4	4170	Dotatie aan de Strategische Adviesraad Wonen	€ 50.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NA	4171	Dotatie aan de Strategische Adviesraad Wonen	€ 201.000,00

4. BIJLAGEN

4.1. Bijlage 1: Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009

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

Een samenhangend pakket aan maatregelen

1 **Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst**

• Een substantiële renovatiepremie	- VAP: inkomensgrens verhoogd in 2006 - BVR van 2 maart 2007 ter definitieve goedkeuring renovatiepremie
• Sociale leningen	- VMSW: verhoging maximum ontleenbare bedragen in 2005 en in 2006 - VWF: uitbreiding tot gezinnen met één kind in 2005, verhoging max. verkoopwaarde woning, afschaffen absoluut maximum ontlensbedrag - EKM's: gewestwaarborg op de funding en max. verkoopwaarde op 200.000 euro (BVR 29.06.2007) - Aansluiting op Premiezoeker eind 2006, rentevoeten VMSW, VWF - Intrestvergelijker in 2007 online - Opstart werkgroep harmonisering in 2007
• Kooprecht voor de sociale huurder	- decreet is goedgekeurd op 15 juli 2005 - uitvoeringsbesluit werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse regering op 29 september 2006
• Verzekering gewaarborgd wonen	- ev. aanpassing inkomensgrenzen in 2008 bij herziening verzekering

2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren

De private huurmarkt

• Aanbodbeleid private huurmarkt • Huursubsidie • Huurwaarborgfonds • Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden • Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur • Woonbevak	- Onderzoeksopdracht afgerond eind 2006; studiedag 20 april 2007, eindrapport beschikbaar - BVR van 2 februari 2007: definitieve goedkeuring vernieuwd huursubsidiestelsel - Onderzoeksopdracht afgerond in eind 2006; Eindrapport beschikbaar - Het SVK-patrimonium groeide met 511 woningen en bedraagt 3.543 woningen eind 2006 - 46 erkende sociaal verhuurkantoor zijn eind 2006 in Vlaanderen actief - renovatiepremie verhuurders SVK-woningen, verwerkt in substantiële renovatiepremie (zie hoger) - studieopdracht opgestart in augustus 2007 en af te ronden in januari 2008 - BVR van 29 september 2006 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden (meer middelen wegens gestegen werklast) - nieuw besluit houdende de erkennings- en subsidiëeringsvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten, werd op 10 februari 2006 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering - DAC-regularisatie: definitieve regeling in decreet van 22 december 2006 - Studieopdracht PMV in uitvoering
--	--

Sociale huisvesting

• Aanbod sociale woningen	- Monitoring sociale woningen via “vinger aan de pols” - maatregelen ter verkorting doorlooptijden sociale woonprojecten in voorbereiding - meer aanbod door gezamenlijke projecten met privé sector (PPS, CBO, voorbeeldprojecten).
• Een gezonde financiële basis voor de sociale huisvestingsmaatschappijen	- planning sociale woonprojecten: eerste investeringsprogramma voorzien voor 2008-2010 - financiële meerjarenplanning per maatschappij - wegwerken van schulden uit het verleden - een sluitende financiering van nieuwe sociale woonprojecten: BVR van 12 oktober 2007 goedkeuring nieuw financieringsstelsel van de SHM's
• Sterke huisvestingsmaatschappijen	- maatregelen voor beter beheer - fusies - werkafspraken - financiële meerjarenplanen - enveloppefinanciering - Erkenning van SHM's: studieopdracht performantiecriteria opgestart in oktober 2007 en af te ronden in juni 2008
• Uitdovende stelsels	- Domus Flandria - Projecten ‘Waltniel’: in de meerjarenbegroting zijn middelen voorzien om het stelsel van huurcompensatie te verlengen (van 15 naar 27 jaar)
• Meer draagkracht voor de sociale huursector : nieuwe sociale huurregeling	- Decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, werd op 15 december 2006 bekrachtigd door de Vlaamse Regering (B.S. 19.02.2007) - Het besluit ter uitvoering van het decreet werd door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd op 12 oktober 2007 (het “kaderbesluit sociale huur”) - studieopdracht afgerond begin 2007; studiedag op 21 juni 2007, eindrapport beschikbaar
• Participatie van de bewoners	- in 2005 gestart een project ter ondersteuning van de bewonersparticipatie, loopt tot voorjaar 2007

• Energiekorting voor sociale huurders • Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting • Professioneel toezicht op de huisvestingsactoren	- specifieke tariefformule voor de levering van gas en elektriciteit aan sociale huurders - minder administratieve lasten door betere toegang tot de Kruispuntbank van de sociale zekerheid - BVR (definitief) van 14 september 2007 inzake het profiel en statuut van de toezichthouder voor sociale huisvesting - Toezichtsbesluit (nadere voorwaarden voor uitoefening van het toezicht) in voorbereiding
---	---

3 Woonkwaliteit

• Woonkwaliteit verbeteren • Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij	- grootschalig woningkwaliteitsonderzoek is afgerond eind 2006; studiedag op 21 maart 2007; eindrapport beschikbaar - vernieuwd technisch verslag: besluit goedgekeurd door de Vlaamse regering op januari 2006. In werkingtreding: 1 februari 2008 - decreet van 7 juli 2006 tot wijziging van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet inzake het versterkt instrumentarium woonkwaliteitsbewaking - BVR (definitief) van 19 juli 2007 tot inwerkingtreding van het wijzigingsdecreet - Begeleidende maatregelen bewoners: vernieuwd huursubsidiestelsel en versoepelde voorrangsregel in kaderbesluit sociale huur (zie hoger) - Vlaamse Wooninspectie: toename personeelscapaciteit in 2007 tot 24 personeelsleden - voorbereiding parlementair initiatief aanpassing Kamerdecreet inzake huisvesting seizoenarbeiders
--	---

4 Woonbeleid op maat

• Lokale besturen	- Protocol Interbestuurlijke Samenwerking ondertekend op 19 september 2005 - BVR van 21 september 2007 (definitief) tot subsidiëring projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid
• Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand	- 25 miljoen euro meer middelen voor Vlabinvest, regeringsbeslissing 2005 - besluit tot uitbreiding van het werkgebied Vlabinvest, goedgekeurd op de regering van 21 april 2006 - afstemming werking Vlabinvest op beleidsinitiatieven Vlaams -Brabant
• Duurzame en energiezuinige woningen	- bijdrage aan Vlaams Klimaatplan - maatregelen om duurzame sociale huisvesting te bevorderen: type-betek, energieprestatieregelgeving, Huisvesting Herbekeken
• Raakvlakken Wonen – Welzijn	- Denktank Wonen-Welzijn geeft advies over taakafbakening - Deze adviesfunctie wordt opgenomen in de Vlaamse woonraad
• Raakvlakken Wonen – Inburgering	- Decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, werd op 15 december 2006 bekrachtigd door de Vlaamse regering (B.S. 19.02.2007): eis van taal- en inburgeringsbereidheid van kandidaat-huurder van een sociale woning.

5 Samenwerking federale overheid

• Interministeriële Conferentie Huisvesting	- Werkgroepen “paritaire huurcommissies” en “solidair wonen”
---	--

6 Internationaal beleid

• Samenwerkingsovereenkomst Vlaanderen - Zuid-Afrika	- Project sociale woningen in Durban
--	--

Kritische voorwaarden om succesvol te zijn

2 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

• Huisvestingsdatabank • Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid	- Verdere uitbouw huisvestingsdatabank - Onderzoeksoopdrachten Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid afgerond in 2006, eindrapporten beschikbaar: - o “Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005” - o “De woningmarkt in Vlaanderen. Een onderzoek naar de vraagdeterminanten en renovatiebehoefte” - o “Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel” - o “Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting” - o “Naar een aanbodbeleid op de Vlaamse private huurmarkt” - o “Beleid voor de private huur: een vergelijking van zes landen” - o “Centraal huurwaarborgfonds” - o “Het verlaten van de ouderlijke woning in Vlaanderen en de relatie met de woningmarkt” - o “Toekomstige ruimtebehoefte van ouderen in Vlaanderen” - Studiedagen ‘Wonen in Vlaanderen’: - o “Nieuwe gegevens over woningen en bewoners” (9 maart 2007) - o “Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt” (20 april 2007) - o “De toekomst van de sociale huisvesting in Vlaanderen”(21 juni 2007) - Steunpunt Ruimte en Wonen: ad hoc onderzoek in de periode 2007-2008: - o “Van spreiding van sociale woonbehoeften naar spreiding van overheidsinvesteringen” - o “Geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid” - o “Bevraging van eigenaars van woningen die verhuren via een SVK” - o “Performantiecriteriën voor de werking van de SHM’s” - o “Opstellen vragenlijst voor de bevraging van sociale huurders inzake leefbaarheid in het kader van het nieuwe kaderbesluit sociale huur”
• Steunpunt Ruimte en Wonen	

3 Informatie voor de burger, op maat van de burger

	- Campagnes, publicaties, evenementen - Website www.bouwenenwonen.be - Contactpunt Wonen - www.premiezoeker.be - intrestvergelijker
--	--

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

• BBB • Vlaamse Woonraad	- Het beleidsdomein RWO is op 1 juli 2006 in werking getreden - BVR van 19 juli 2007 tot aanwijzing van de leden van de Vlaamse Woonraad - Eerste samenkomst woonraad op september 2007
--	---

4.2. **Bijlage 2: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2006-2007**

In het parlementaire jaar 2006-2007 werden er geen moties of resoluties goedgekeurd.

4.3. Bijlage 3: Regelgevingsagenda: uitvoering beleidsbrief 2006-2007

Titel van het initiatief (obv de lijsten)	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline	Korte samenvatting van de beleidsdoelstellingen	Te doorlopen fases en hun timing	RIA opgesteld?	Contact-persoon
1. Aanpassing regelgeving VAP voor gehandicapten			Aanvraag aanpassingspremie rechtstreeks richten aan het VFSIPH	Uitgevoerd Via BVR 2 maart 2007	ja	IVA wonen
2. Regelgeving nieuwe renovatiepremie			Premie zal functioneren als een effectief en doelgericht instrument voor de renovatie	Gerealiseerd door het BVR 2 maart 2007	Ja	IVA Wonen
3. Aanpassing regelgeving sociaal woonkrediet			Voorstel uitwerken dat het sociaal woonkrediet doorzichtiger en gemakkelijker bereikbaar maakt voor de kandidaat- ontleners	Uitgevoerd BVR 29/6/07	Ja	Dep RWO
4. regelgeving nieuwe huursubsidie			Een vernieuwd en verruimd stelsel gefaseerd ingevoerd worden, rekening houdend met de budgettaire mogelijkheden.	Gerealiseerd door het BVR 2 februari 2007;	ja	IVA Wonen
5. Aanpassing regelgeving mbt éénengemaakt financieringssysteem en PPS		In werking voorzien 2008	Met het oog op het implementeren van PPS in de bestaande regelgeving werden verschillende pistes om de beoogde aanpassingen te realiseren, onderzocht	Principiële goedkeuring Vlaamse regering 19/07/2007	Ja	Dep. RWO
6. Aanpassing regelgeving erkenningen SHM's			Aanpassing van art.75 Wooncode en wijziging van titel VI worden verder onderzocht	Opstarten onderzoek eind 2007 (o.b.v. onderzoek steunpunt Ruimte en Wonen		Dep. RWO
7. Kaderbesluit sociale huur			Met het oog op de vernieuwing van de bestaande erkenningen zal in 2008 een globale nieuwe regeling worden uitgewerkt; Het is de bedoeling om titel VII van de Vlaamse Wooncode, dat de verhuur van woningen in de sociale sector regelt, op een aantal punten te wijzigen.	Definitieve goedkeuring Vlaamse regering 12/10/2007	ja	Dep. RWO

8. Uitvoeringsbesluit art.24 van de Vlaamse Wooncode mbt wetenschappelijk onderzoek				De kracht van de huisvestingsdatabank is echter afhankelijk van gedetailleerde gegevensverzameling en mogelijkheden tot koppeling op atomair niveau. Het uitvoeringsbesluit dient de garantie te bieden dat het beheer beantwoordt aan de voorwaarden omschreven in de wet tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer.	In onderzoek wat betreft relatie privacy;		Dep. RWO AJD
9. uitvoeringsbesluit oprichting Vlaamse Woonraad					Geen uitvoeringsbesluit nodig. Benoeming leden Vlaamse Woonraad beslissing Vlaamse regering 19/07/2007		Dep. RWO AJD

4.4. **Bijlage 4: Lijst SHM's per provincie (stand augustus 2007)**

Provincie Antwerpen			
1	De Ideale Woning	ANTWERPEN	VB
2	De Goede Woning	ANTWERPEN	VB
3	Huisvesting-Antwerpen	ANTWERPEN	VB
4	Onze Woning	ANTWERPEN	VB
5	A.B.C.	ANTWERPEN	VB
6	Goed Wonen.Rupelstreek	BOOM	VB
7	Gezellige Woningen	BORNEM	VB
8	Perisfeer	ANTWERPEN	VB
9	Volkswoningen van Duffel	DUFFEL	VB
10	Geelse Bouwmaatschappij	GEEL	VB
11	Mij. voor de Huisvesting kanton Heist-op-den-Berg	HEIST-O/D-BERG	VB
12	Eigen Haard	HERENTALS	VB
13	Lierse Mij. voor de Huisvesting	LIER	VB
14	De Mechelse Goedkope Woning	MECHELEN	VB
15	De Vrije Woonst	MECHELEN	VB
16	Molse Bouwmij. voor de Huisvesting	MOL	VB
17	De Heibloem	OLEN	VB
18	Bouwmij. De Noorderkempen	MERKSPLAS	VB
19	Eigen Woning	PUURS	VB
20	Sociale Bouwmij. Schelle	SHELLE	VB
21	Turnhoutse Mij. voor de Huisvesting	TURNHOUT	VB
22	Zonnige Kempen	WESTERLO	VB
23	Samenwerkende Mij. voor Volkshuisvesting	WILLEBROEK	VB
24	De Voorkempen H.E.	BRECHT	VB
25	Zwijndrechtse Huisvestingsmij.	ZWIJNDRECHT	VB
26	Klein Brabant	PUURS	KV
27	Sociale Bouw- en Kredietmij. Arro Antwerpen	ANTWERPEN	KV
28	Gewestelijke Mij. voor de KLE van Mechelen en omstreken	MECHELEN	KV
29	Gew. Mij. voor de KLE Turnhout	TURNHOUT	KV
30	Kleine Landeigendom Zuiderkempen	WESTERLO	KV

VB: SHM uit de huursector (VB= Verhuring en Beheer)

KV : SHM uit de koopsector (KV = Kredietverlening en Verkoop)

KVB: gemengde SHM, zowel huurwoningen bouwen en verhuren , als koopwoningen bouwen en verkopen

Provincie Vlaams Brabant			
31	Samenw. Mij. voor Goedkope Woningen	AARSCHOT	VB
32	Providentia	ASSE	KVB
33	Diest-Uitbreiding	DIEST	VB
34	Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	ST-PIETERS-LEEUEW	VB
35	Huisvesting Zennevallei-Halle	HALLE	VB
36	Volkswoningbouw	HERENT	VB
37	Sociaal Wonen arro Leuven	HERENT	KVB
38	Dijledal	LEUVEN	VB
39	Sociale Woningen van Landen	LANDEN	VB
40	Elk zijn Huis /Gew. Mij. voor de Huisvesting	TERVUREN	VB
41	Huisvesting Tienen	TIENEN	VB
42	Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting	VILVOORDE	VB
43	Brabantse Huisvestingsmij. /arr. Halle-Vilvoorde	TERNAT	KV

Provincie West-Vlaanderen			
44	Het Lindenhof	BLANKENBERGE	VB
45	Brugse Mij. voor Huisvesting	BRUGGE	VB
46	Vivendo	BRUGGE	KVB
47	Eigen Haard is Goud Waard	OOSTENDE	KVB
48	Mijn Huis	HARELBEKE	VB
49	t 'Heist Best	KNOKKE-HEIST	VB
50	Ons Onderdak	IEPER	KVB
51	De Mandelbeek	INGELMUNSTER	VB
52	Izegemse Bouwmij.	IZEGEM	VB
53	Goedkope Woning	KORTRIJK	VB
54	Eigen Gift - Eigen Hulp	KUURNE	VB
55	Eigen Haard is Goud Waard	MENEN	VB
56	Ons Dorp	MENEN	VB
57	De Gelukkige Haard	OOSTENDE	VB
58	De Oostendse Haard	OOSTENDE	VB
59	De Mandel	ROESELARE	KVB
60	Tieltse Bouwmij.	TIELT	VB
61	Woonmij. IJzer & Zee	VEURNE	KVB
62	Helpt Elkander	WAREGEM	VB
63	De Leie	WERVIK	VB
64	De Vlashaard	WEVELGEM	VB
65	Eigen Haard	ZWEVEGEM	VB
66	Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmij.	KORTRIJK	KVB

Provincie Oost-Vlaanderen			
67	Samenwerkende Mij. voor Huisvesting Gewest Aalst	AALST	VB
68	Dewaco-Werkswelzijn	AALST	VB
69	Gewestelijke Mij. voor Huisvesting	BEVEREN	VB
70	Dendermondse Volkswoningen	DENDERMONDE	VB
71	Deinse Sociale Bouwmij.	DEINZE	VB
72	Meetjeslandse Bouwmij. voor Volkswoningen	EEKLO	VB
73	De Goede Werkmanswoning	GENT	VB
74	De Gentse Haard	GENT	VB
75	WoninGent nv	GENT	VB
76	Volkshaard	GENT	VB
77	Huisvesting Scheldevallei	GENT	VB
78	De Zonnige Woonst	HAMME	VB
79	SHM DENDERSTREEK	AALST	KVB
80	Tuinwijk	LOKEREN	VB
81	Merelbeekse Sociale Woningen	MERELBEKE	VB
82	Ninove-Welzijn	NINOVE	VB
83	Hulp in Woningnood	BERLARE	VB
84	Sociale Huisvestingsmij. Vlaamse Ardennen	OUDENAARDE	KVB
85	De Nieuwe Haard	RONSE	VB
86	Volkswelzijn	DENDERMONDE	VB
87	Gew. Mij. voor Volkswoningen van St.-Gillis-Waas	SINT-GILLIS-WAAS	VB
88	Sint-Niklase Mij. voor de Huisvesting	SINT-NIKLAAS	VB
89	Bouwmij. Van Temse	TEMSE	VB
90	Eigen Dak	WETTEREN	VB
91	Gew. Mij. voor Woningbouw	ZELE	VB
92	WONEN	ZELZATE	KVB
93	Elk Zijn Dak	ZOMERGEM	VB
94	Sociale bouw- en kredietmij. Arr. Dendermonde	DENDERMONDE	KV
95	Het Volk	GENT	KV
96	Waasse Landmij.	SINT-NIKLAAS	KV

Provincie Limburg			
97	Kantonnale Bouwmij. van Beringen voor Huisvesting	BERINGEN	VB
98	Maaslands Huis	MAASMECHELEN	VB
99	Nieuw Dak	GENK	VB
100	Hasseltse Huisvestingsmij.	HASSELT	VB
101	Limburgs Tehuis	HASSELT	VB
102	Kempisch Tehuis	HOUTHALEN- HELCHTEREN	VB
103	Ons Dak	MAASEIK	VB
104	Nieuw Sint-Truiden	SINT-TRUIDEN	VB
105	Gew. Bouwmij. Tongershuis	TONGEREN	VB
106	Vooruitzien	BERINGEN	KV
107	Landwaarts	NEERPELT	KV
108	Kleine Landeigendom	TONGEREN	KV

Bron: VMSW

4.5. Bijlage 5: lijst SVK's, met hun werkingsgebied

	subsidies	Aantal beheerde woningen (31/12/2006)	werkingsgebied
Vlaams-Brabant			
SVK Hageland vzw	ja	41	Aarschot, Bekkevoort, Glabbeek, Holsbeek, Lubbeek, Tiel-Winge, Tienen
OCMW SVK Halle	nee	42	Halle
OCMW SVK Keerbergen	nee	18	Keerbergen
SVK Spit vzw	ja	116	Aarschot, Bierbeek, Diest, Herent, Leuven, Oud-Heverlee, Scherpenheuvel-Zichem
OCMW SVK Tremelo	nee	59	Tremelo
SVK Webra vzw	ja	117	Affligem, Asse, Beersel, Bever, Dilbeek, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Liedekerke, Londerzeel, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvoorde, Zemst
SVK Woonkoepel vzw	ja	43	Dilbeek, Lennik, Opwijk, Ternat,
SVK Woonwinkel Tienen vzw	ja	68	Geetbets, Kortenaeken, Linter, Tienen
Limburg			
OCMW SVK Hasselt	nee	5	Hasselt
SVK Land van Loon vzw	ja	64	Alken, Borgloon, Gingelom, Heers, Sint-Truiden, Tongeren
SVK Maasland vzw	ja	92	Dilsen-Stokkem, Lanaken, Maaseik, Maasmechelen
SVK Noord-Limburg vzw	nee	57	Bocholt, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Lommel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt, Peer
SVK het Scharnier vzw	nee	11	As, Genk, Opglabbeek, Zutendaal
SVKantorenplatform West-Limburg vzw	ja	108	Beringen, Halen, Ham, Herk-de-Stad, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Lummen, Tessenderlo
Oost-Vlaanderen			
OCMW SVK Gavere	nee	30	Gavere
OCMW SVK Gent	nee	68	Gent

SVK Laarne-Wetteren-Wichelen vzw	ja	60	Laarne, Wetteren, Wichelen
SVK Meetjesland vzw	ja	93	Aalter, Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Nevele, Sint-Laureins, Waarschoot, Zomergem
SVK-vereniging Melle-Destelbergen	ja	34	Destelbergen, Melle
SVK-vereniging Waasland	ja	102	Beveren, Kruibeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas
Woonaksent vzw	ja	92	Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme
Woonfonds vzw	ja	144	Gent
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen vzw	ja	109	Brakel, Geraardsbergen, Herzele, Horebeke, Kluisbergen, Kruishoutem, Lierde, Maarkedal, Ninove, Oosterzele, Oude-naarde, Ronse, Sint-Lievens-Houtem, Wortegem-Petegem, Zingem, Zottegem, Zwalm
West-Vlaanderen			
SVK-vereniging Bredene-Oostende	ja	139	Bredene, Oostende
SVK-vereniging Brugge	ja	157	Brugge
SVK De Poort vzw	ja	370	Avelgem, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Spiere-Helkijn, Wevelgem, Zwevegem
SVK 't Fundament vzw	ja	61	Menen, Wervik, Wevelgem, Zonnebeke
SVK-vereniging regio Izegem	ja	65	Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Oostrozebeke
SVK-vereniging Jogi	ja	57	Gistel, Ichtegem, Jabbeke, Oudenburg
Woonwinkel Knokke-Heist	nee	26	Knokke-Heist
RSVK Midden-West-Vlaanderen vzw	ja	65	Dentergem, Hooglede, Meulebeke, Pittem, Roeselare, Tielt, Wingene
OCMW SVK Poperinge	nee	12	Poperinge
OCMW SVK Roeselare	nee	139	Roeselare
SVK Sovekans-Leefbaar Wonen vzw	ja	62	Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem
RSVK Veurne-Diksmuide vzw	ja	73	Alveringem, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Kortemark, Loringe, Veurne
RSVK Waregem vzw	ja	46	Deerlijk, Dentergem, Harelbeke, Waregem, Wielsbeke
RSVK Westhoek-Zuid vzw	ja	59	Heuvelland, Ieper, Langemark-Poelkapelle, Mesen, Vleteren, Zonnebeke
RSVK Westkust vzw	ja	70	De Panne, Koksijde, Middelkerke, Nieuwpoort

Antwerpen					
Antwerps SVK vzw		ja	90		Antwerpen, Mortsel
SVK Bodukam vzw		ja			Bonheiden, Duffel, Mechelen, Sint-Katelijne-Waver
OCMW SVK Essen		nee	34		Essen
Huurdersunie vzw		ja	99		Antwerpen, Mortsel
SVK Kempen en Noorderkempen vzw		ja	75		Beerse, Hoogstraten, Kasterlee, Lille, Merksplas, Rijkevorsel, Turnhout, Vosselaar
SVK Onderdak vzw		ja	48		Berlaar, Heist-op-den-Berg, Putte
SVK Optrek vzw		ja	36		Bornem, Puurs, Sint-Amands, Willebroek
SVK Voorkempen vzw		ja	52		Brasschaat, Brecht, Stabroek, Wuustwezel, Zoersel
SVK Woonkans vzw		ja			Lier, Nijlen, Ranst, Zandhoven
SVK Woonunie vzw		ja	69		Antwerpen
SVK Zuiderkempen vzw		ja	68		Balen, Geel, Grobbendonk, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout, Mol, Vorselaar, Westerlo

Bron: VOB en departement RWO

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