

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



Zitting 2008-2009

31 oktober 2008

BELEIDSBRIEF

Wonen

Beleidsprioriteiten 2008-2009

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	8
2.1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst.....	8
2.1.1. Een substantiële renovatiepremie	8
2.1.1.1. De renovatiepremie	8
2.1.1.2. De verbeterings- en aanpassingspremie	10
2.1.2. Sociale leningen	11
2.1.3. Sociale koopwoningen en sociale kavels	14
2.1.4. Kooprecht voor de sociale huurder	16
2.1.5. Verzekering gewaarborgd wonen	17
2.2. Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren.....	18
2.2.1. Betaalbare woningen op de private huurmarkt	18
2.2.1.1. Huursubsidie	19
A. Actualisering en verruiming van het bestaande stelsel.....	19
B. Huursubsidie voor personen 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.....	20
2.2.1.2. Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden	21
2.2.1.3. Huurdersorganisaties en de samenwerkings- en overlegstructuur	25
2.2.1.4. Woonbevak	27
2.2.2. Sociale huisvesting	28
2.2.2.1. Aanbod aan sociale woningen.....	28
A. Sociale huisvesting in cijfers.....	28
B. Een groter aanbod door middel van alternatieve samenwerkingsovereenkomsten.....	32
C. Planning van de sociale woonprojecten	36
D. Huisbewaarders in sociale huisvesting.....	38
2.2.2.2. Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten.....	39
A. De huidige situatie	39
B. Een propere lei: wegwerken van schulden uit het verleden.....	42
C. Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten.....	44
D. Naar sterke maatschappijen	45
2.2.2.3. Uitdovende stelsels.....	49
2.2.2.4. Meer draagkracht voor de sociale huursector	51
2.2.2.5. Participatie van de bewoners	59
2.2.2.6. Energiekorting voor sociale huurders.....	60
2.2.2.7. Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting	60

2.2.2.8. Professioneel toezicht op de huisvestingsactoren	61
2.2.2.9. Recht van voorkoop en Vlaamse grondenbank	64
2.3. Grond- en pandenbeleid als instrument van het woonbeleid	67
2.4. Woonkwaliteit	69
2.4.1. Woonkwaliteit verbeteren	69
2.4.2. Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij	70
2.4.3. De administratieve aanpak	71
2.4.4. De strafrechtelijke aanpak	73
2.4.5. De huisvesting van seizoensarbeiders in de fruitpluksector.....	75
2.5. Woonbeleid op maat	76
2.5.1. Lokale besturen	76
2.5.2. Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand	79
2.5.3. Duurzame en energiezuinige woningen.....	83
2.5.3.1. Sociale huisvesting.....	83
2.5.3.2. Premies voor particulieren	86
2.5.4. Raakvlakken Wonen-Welzijn	87
2.5.4.1. Algemeen.....	87
2.5.4.2. Specifieke aandachtspunten.....	88
2.5.5. Levenslang Wonen.....	91
2.5.6. Raakvlakken Wonen-Stedenbeleid: stadscontracten.....	93
2.5.7. Raakvlakken Wonen-Inburgering: samenleven in diversiteit.....	94
2.5.8. Raakvlakken Wonen-Gelijke kansen: opencoördinatiemethode	94
2.6. Internationaal beleid	95
3. Kritische voorwaarden om succesvol te zijn	96
3.1. Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling	96
3.2. Informatie voor de burger, op maat van de burger	102
3.3. Beter Bestuurlijk Beleid: het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed.....	103
4. Bijlagen	107
4.1. Bijlage 1: Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009	107
4.2. Bijlage 2: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2007-2008.....	114
4.3. Bijlage 3: Lijst SHM's per provincie	115
4.4. Bijlage 4: Lijst SVK's met hun werkingsgebied.....	119
4.5. Bijlage 5: Lijst EKM's	122

1. INLEIDING

Het Vlaamse regeerakkoord voor de periode 2004–2009 is behoorlijk uitdagend en ambitieus, niet in het minst voor het beleidsveld wonen. Hiervoor werden tal van nieuwe maatregelen, instrumenten en initiatieven aangekondigd. De lat is terecht hoog gelegd. Behoorlijk kunnen wonen is immers een essentiële basisbehoefte, en een grondwettelijk recht voor elk individu in onze samenleving.

Daarom heb ik als minister bevoegd voor wonen de vooropgestelde ambitie tot de mijne gemaakt. Aangemoedigd door de sector en ondersteund door mijn administratie heb ik de voorbije periode met durf en inzet de nodige initiatieven genomen. In mijn beleidsnota en beleidsbrieven is telkenmale uiteengezet hoe en in welke mate de aangekondigde ambities gerealiseerd werden. Na bijna vijf jaar werk meen ik dan ook dat het bilan positief is.

Een belangrijke opdracht voor het Vlaamse woonbeleid is het verlagen van de drempels om een eigen woning te verwerven. Op dit vlak zijn in de voorbije periode nieuwe instrumenten ontwikkeld en de bestaande instrumenten werden verbeterd en geoptimaliseerd. Zo is werk gemaakt van een geactualiseerd en een meer adequaat stelsel voor verbeterings- en aanpassingspremies. Tevens is in 2007 een nieuwe renovatiepremie gelanceerd. Hierdoor kunnen tal van Vlamingen hun woning kwalitatief verbeteren. De renovatiepremie kent een ruim succes en heeft de nodige impulsen gegeven om de woonkwaliteit van het patrimonium te verbeteren. Onderzoek heeft bevestigd dat de woonkwaliteit in Vlaanderen de laatste jaren er sterk op vooruit is gegaan. In Vlaanderen beschikt drie kwart van de huishoudens over een eigen woning. Ondanks dit goede resultaat worden blijvende inspanningen geleverd om dit aandeel te behouden en zelfs te verruimen. Hier is gezocht naar meer adequate maatregelen om ook de lagere inkomensgroepen te kunnen ondersteunen in hun wens een woning te verwerven. Zo is het ontleenbare bedrag voor de sociale leningen gevoelig opgetrokken. Ook de leningen van het Vlaams Woningfonds werden herzien en het toepassinggebied is verruimd ten voordele van de ontlener. In het kader van de eigendomsverwerving wil ik ook wijzen op het afdwingbare kooprecht voor de sociale huurder dat decretaal werd verankerd. Voortaan kunnen de sociale huurders onder bepaalde voorwaarden hun eigen huurwoning verwerven. Al deze maatregelen strekken ertoe het verwerven van de eigendom en het kwalitatief behoud van de woning te ondersteunen. Op die manier zal Vlaanderen zijn koppositie in Europa kunnen behouden, en blijven we verzekerd van een kwalitatief woonpatrimonium.

Niet alleen het ondersteunen van de eigendomsverwerving verdient de nodige beleidsaandacht. Ook voor de private huurmarkt werden extra stimuli ontwikkeld die de woonkwaliteit, woonzekerheid en betaalbaarheid moeten waarborgen. Het huursubsidiestelsel is geactualiseerd en in haar toepassingsgebied verruimd. De toelaatbare inkomensgrenzen en het plafond voor de huurprijs zijn opgetrokken. Ook wordt voortaan een huursubsidie verleend aan de huurder van het sociale verhuurkantoor. De huursubsidie voor deze huurders wordt losgekoppeld van de verhuisbeweging. Deze verruiming is baanbrekend en zal worden aangehouden voor de huursubsidie voor de kandidaat huurders die op een sociale woning wachten. Aan de huurtoelage voor de kandidaat huurders wordt momenteel de laatste hand gelegd en het is de bedoeling nog van start te gaan binnen deze legislatuur. Op die manier zal het huursubsidiestelsel in Vlaanderen haar beperkt toepassingsgebied ontgroeien, en zal de huursubsidie daadwerkelijk kunnen fungeren als een complementair secundair stelsel voor de sociale huisvesting.

Met de verruimde huursubsidie kan de betaalbaarheid en de woonzekerheid op de private woonmarkt voor de lagere inkomensgroepen worden verzekerd. Ook de sociale verhuurkantoren dragen hun steentje hiertoe bij door hun huurders woonzekerheid, betaalbaarheid en kwaliteit aan te bieden. De verhuurders kunnen rekenen op een stipte betaling van de huur en het onderhoud van hun huurwoning. Aan deze sector werd de afgelopen jaren meer financiële ademruimte gegeven. Er kan zonder meer worden vastgesteld dat deze actoren op het terrein hun verdienste bewijzen. Het aantal erkende verhuurkantoren is toegenomen en de werking is quasi volledig gebiedsdekkend. Hun patrimonium is tijdens de legislatuur gestaag gestegen tot bijna 4.000 ingehuurde woningen.

Het blijft belangrijk om op de private huurmarkt te kunnen beschikken over een voldoende en een kwalitatief aanbod. Om dit te realiseren is recent een samenwerkingsverband met Participatiemaatschappij Vlaanderen opgezet en zal structureel vorm worden gegeven aan een Woonbevak. Dit nieuwe instrument moet toelaten dat het aanbod aan kwalitatief hoogstaande, betaalbare huurwoningen op de private huurmarkt stijgt.

Het garanderen van een minimale woonkwaliteit op de private huurmarkt blijft een belangrijke doelstelling. Hoewel het leeuwendeel van de verhuurders kwalitatieve woningen aanbiedt, zijn de nodige instrumenten ontwikkeld om een aantal uitwassen op het terrein hard aan te pakken. Zo heb ik onder meer de capaciteit van de Vlaamse wooninspectie verhoogd. Tevens is het instrumentarium uitgebouwd en in de breedte uitgewerkt. Een nieuw technisch verslag is ontworpen, waarbij de functionaliteit van de basisvoorzieningen en de aanpak van ernstige gebreken voorop staan. Aan de burgemeester werden meer instrumenten aangereikt om gepast te kunnen optreden, onder meer via het opleggen van een snelherstel en de recuperatie van de herhuisvestingskosten.

Een belangrijk pijler binnen het Vlaamse woonbeleid betreft de sociale huisvesting. Blijvende inspanningen zijn nodig om een ruim én kwalitatief huisvestingspatrimonium uit te bouwen. Een adequate financiële en organisatorische structuur moet kunnen gegarandeerd worden, en het beschikbare instrumentarium moet worden geoptimaliseerd. Hiervoor heb ik de afgelopen jaren de nodige initiatieven genomen.

Vooreerst is op een structurele manier de financiële leefbaarheid van de sociale huisvestingsmaatschappijen verzekerd. Met het nieuwe financieringstelsel NFS2 heb ik een gewestelijke tussenkomst voorzien in geval de huurinkomsten de uitgaven niet kunnen dekken. Tevens is het regime van de sociale huur grondig herdacht. In het nieuwe sociale huurregime worden de wederzijdse rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder duidelijk geëxpliciteerd. Zo moet de sociale huurder zich bereid tonen de taal te leren en zich te integreren in het lokale sociale weefsel. Op die manier wordt een bijdrage van elke huurder verwacht om de leefbaarheid binnen het sociale wooncomplex mede te waarborgen. Maar ook van de verhuurder wordt verwacht dat hij instaat voor het begeleiden en opvangen van de huurders. Een van de hoekstenen van het nieuwe sociale huurregime is de mogelijkheid van lokaal maatwerk. De verhuurder wordt meer geresponsabiliseerd en kan op basis van de lokale situatie eigen maatregelen voorstellen. In overleg met de gemeente en de lokale actoren, kan een eigen toewijzingsreglement worden uitgewerkt. Hierbij gaat onder meer aandacht uit naar het opvangen van specifieke doelgroepen of het werken aan de bijzondere leefbaarheidsproblemen. Door een grotere autonomie en maatwerk wordt de draagkracht van de sociale huisvestingssector versterkt. Daarnaast beoogt het Vlaamse woonbeleid tevens een verruimde performantie in de sociale huisvestingssector. Ook hier zal ik de nodige initiatieven op touw zetten, onder meer via het invoeren van een prestatiemeting en het voorbereiden van nieuwe erkenningen, waar vanzelfsprekend een groeipad voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zal worden voorzien.

Eén van de kernopdrachten van het Vlaamse woonbeleid blijft het realiseren van een verruimd sociaal huisvestingspatrimonium. In de afgelopen jaren is het beschikbare budget verhoogd, en het sociale huurpatrimonium is uitgegroeid tot om en bij de 140.000 woningen. Tevens werd grondig gesleuteld aan de programmatie en de planning van de sociale huisvesting. De planning van de sociale huisvestingsprojecten zal voortaan onderbouwd worden door wetenschappelijke inzichten en zal meer planmatig verlopen. Concreet maakt de VMSW een jaarlijks uitvoeringsprogramma op in uitvoering van een meerjarenprogramma dat gebaseerd is op wetenschappelijke bevindingen. Het reglementaire kader is procedureel uitgetekend en wordt opgestart voor het uitvoeringsprogramma 2009. Bovendien kan in dit kader tevens worden benadrukt dat een kwantitatief objectief voor het sociaal woonpatrimonium wordt vooropgesteld voor de komende periode 2009-2020. Voor deze periode worden 45.000 nieuwe sociale huurwoningen vooropgesteld. Dit wordt geregeld in een nieuw decreet grond- en pandenbeleid, waarvan de voorbereiding momenteel in een eindfase zit. In dit decreet zullen meerdere nieuwe instrumenten en maatregelen worden geïntroduceerd die er alle op gericht zijn zowel een sociaal als een bescheiden woonaanbod te realiseren. Dit decreet is voor het Vlaamse woonbeleid cruciaal en dient nieuwe impulsen te geven aan de aanbodzijde van de woonmarkt. Hierbij zullen de

traditionele paden ten dele worden verlaten ten voordele van nieuwe concepten waarbij de private initiatiefnemers eveneens een rol toebedeeld krijgen.

Afgelopen periode is een subsidiaire aanpak ontwikkeld. Het uitwerken van een lokaal woonbeleid is de afgelopen periode sterk op de voorgrond geplaatst. De gemeente treedt op als katalysator en regisseur van het lokale woonbeleid. Het Vlaamse niveau schept een kader waarbinnen het lokale woonbeleid kan worden gevoerd, en voorziet in ondersteuning en begeleiding. In dit verband kan gewezen worden op de reglementaire basis die voorziet in de structurele en financiële ondersteuning van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Hierdoor kunnen in het bijzonder de kleinere gemeenten zich alsnog inschakelen in het Vlaamse woonbeleid, en kunnen eigen klemtonen en accenten worden gelegd. Deze aanpak heeft op het terrein geresulteerd in een vernieuwde dynamiek. Deze ingeslagen weg moet dan ook worden aangehouden, en de gemeenten moeten blijvend geresponsabiliseerd worden. Ook in het kader van het sociaal kwantitatief objectief krijgen de gemeenten de nodige verantwoordelijkheid en instrumenten.

Kunnen meewerken aan de realisatie van het individuele grondwettelijke woonrecht en het uitstippelen van een adequaat Vlaams woonbeleid blijft een uitdagende en boeiende opdracht. Een aantal resultaten heb ik de afgelopen jaren kunnen neerzetten. Ik realiseer me wel dat nog een aantal uitdagingen voor ons ligt, maar ik hoop een bijdrage te hebben geleverd en een stevige basis te hebben gelegd waarop kan verder worden gebouwd.

2. EEN SAMENHANGEND PAKKET AAN MAATREGELEN

2.1. Drempels verlagen voor wie een eigen woning wenst

Onderzoeksresultaten betreffende betaalbaarheid van de eigen woning in Vlaanderen

Uit de betaalbaarheidsanalyses op de resultaten van de Woonsurvey 2005 die door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid werden uitgevoerd, blijkt dat voor huishoudens die de jongste tien jaar een woning hebben verworven, de prijs voor woningverwerving gemiddeld 165.263 euro bedraagt. Aan koopwoningen werd gemiddeld 122.736 euro uitgegeven (148.612 euro indien renovatiewerken meegerekend). Huishoudens die hun woning bouwden spendeerden gemiddeld 212.163 euro. Bij de aankoopprijs van woningen blijkt het comfortniveau minder een rol te spelen. Een grotere invloed gaat uit van de ligging van de woning, de ouderdom van de woning (vooral nieuwbouw tegenover bestaande woning) en de uitwendige bouwfysische kwaliteit.

Lage rentevoeten, lange afbetalingstermijnen, verlaagde registratierechten en meer inbreng van eigen middelen/erfenissen/schenken, in combinatie met een stijging van het gemiddelde inkomen, maken dat de stijgende vastgoedprijzen zich niet onmiddellijk vertalen in betaalbaarheidsproblemen.

Bovenstaande resultaten houden slechts in beperkte mate rekening met recente prijsstijgingen. Er wordt immers gekeken naar gemiddelden op de totale woningmarkt, dus ook van huishoudens die reeds 20 jaar of meer in hun huidige woning wonen. In bijkomend onderzoek heeft het Steunpunt Ruimte en Wonen getracht het effect van deze prijsstijgingen beter in beeld te brengen, door te focussen op de betaalbaarheid voor starters op de woningmarkt. De onderzoekers stellen vast dat het jonge leeftijdsprofiel van starters er toe leidt dat deze groep socio-economisch sterker staat dan de groep niet-starters. Op vlak van betaalbaarheid wordt dan ook geen verschil aangetroffen tussen de starters en niet-starters op de woningmarkt. Uit een vergelijking van de periode 1995-1999 en 2000-2005 blijkt bovendien dat de situatie van de starters er niet op achteruit is gegaan. Wel blijken starters hun wensen aan te passen: ze kiezen voor kleinere woningen met minder comfort.

Daarnaast gaat het onderzoek tevens dieper in op regionale verschillen inzake betaalbaarheid. Daaruit blijkt dat, ondanks de hogere woonuitgaven van starters in het buitengebied, de betaalbaarheid gemiddeld sterker in het gedrang komt in het stedelijk gebied. Dat heeft veel te maken met het verschillende profiel van de starters: alleenstaanden, eenverdieners en lage inkomens komen relatief meer voor in stedelijk gebied. De starters op de eigendomsmarkt in het buitengebied kopen of bouwen relatief duurdere, grotere en meer comfortabele woningen dan de starters in stedelijk gebied. Hun afbetalingslast is dan ook hoger, maar deze huishoudens zijn ook kapitaalkrachtiger.

Tot slot worden ook een aantal betaalbaarheidsindicatoren vergeleken tussen de doelgroep van de sociale koopsector en de groep die net buiten de desbetreffende inkomensgrenzen valt. Uit deze laatste analyse blijkt dat er zich weinig betaalbaarheidsproblemen voordoen voor de groep die boven de grens van de sociale koop valt.

2.1.1 Een substantiële renovatiepremie

2.1.1.1 De renovatiepremie

In het regeerakkoord van 2004 werd 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 enige 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 de nieuwe renovatiepremie wil ik eigendomsverwerving en –behoud stimuleren en de kwaliteit van het Vlaamse woonpatrimonium verbeteren.

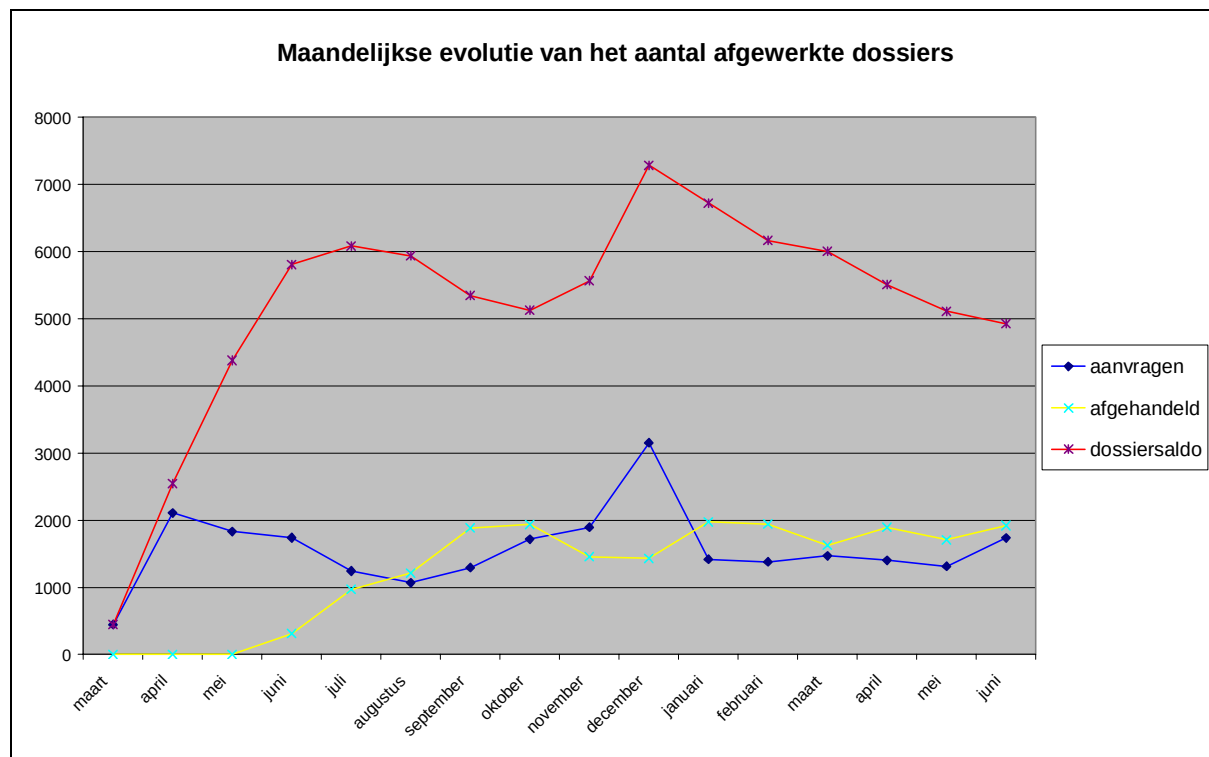
De renovatiepremie kan ook aangevraagd worden door eigenaars-verhuurders die hun woning voor minimaal negen jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK). Voor deze categorie van aanvragers geldt geen inkomensgrens. Hierdoor zal deze premie ook functioneren als een instrument om de renovatie van 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. In de periode van de start van het stelsel in 2007 (eind maart 2007) tot en met eind juni 2008 werden in totaal 25.192 aanvragen ingediend (16.484 in 2007 en 8.708 in de eerste helft van 2008). In diezelfde periode werden 15.868 aanvragen goedgekeurd (7.079 in 2007 en 8.789 in de eerste helft van 2008). Het gemiddelde bedrag van de uitgekeerde renovatiepremie bedraagt in deze periode 6.293 euro.

De renovatiepremie kent in Vlaanderen dus een ruime bijval. In het eerste werkingsjaar meer dan 16.000 aanvragen en ook renovaties aan woningen is een onverhoopt succes. Het betekent dat het instrument in staat is de woonkwaliteit van het patrimonium daadwerkelijk te verbeteren. Ook de jonge gezinnen kunnen via dit instrument een woning verwerven en renoveren. De vooropgezette doelstellingen zijn naar mijn mening dan ook gehaald.

Het hoge aantal aanvragen voor deze premie was niet ingecalculeerd bij opmaak van dit stelsel. Het agentschap Wonen-Vlaanderen heeft dan ook tijd nodig gehad om de dossiermassa onder controle te krijgen. Hiervoor heb ik ook bijkomend personeel voorzien. Sinds september 2007 werd er begonnen met de achterstand in te halen, maar door een plotse opstoot van het aantal aanvragen eind 2007, is de achterstand tijdens de laatste 2 maanden van 2007 terug toegenomen. Van januari af is de achterstand echter opnieuw gedaald. Dit is duidelijk merkbaar in onderstaande grafiek van het dossiersaldo.



Het is door dit grote succes van de renovatiepremie dat het initieel voorziene budget niet voldoende ruim was. Maar dit probleem werd tijdig onderkend, en er is gezocht naar haalbare financiële oplossingen. Ik kan melden dat het oorspronkelijke budget van 50 miljoen euro voor 2008 ondertussen opgetrokken is tot 82,3 miljoen euro. Dit is gebeurd ondermeer via de inbreng van provisies en herverdelingen binnen het beleidsveld. Ik kan ook bevestigen dat alle toegezegde premies zullen uitbetaald worden. Vanaf 2009 heb ik een recurrent jaarbudget voorzien van 80 miljoen euro.

Bij de goedkeuring van dit stelsel heb ik voorzien in een evaluatie van het systeem na een jaar. In het najaar wordt deze evaluatie beëindigd.

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	5307	Tegemoetkoming voor renovatie van een woning	€49.497.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	5307	Tegemoetkoming voor renovatie van een woning	€80.000.000,00

2.1.1.2 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.

De VAP bestaat sinds 1992. De voorbije jaren heb ik een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- eind 2003 heb ik dit stelsel verruimd (het aantal te betoelagen werken werd uitgebreid en de regeling werd opengesteld voor eigenaars die hun woning via een sociaal verhuurkantoor verhuren).
- in 2006 heb ik de maximuminkomensgrens verhoogd van 20.000 euro tot 25.000 euro netto-belastbaar inkomen (+ 1.300 euro per persoon ten laste), waarbij een jaarlijkse indexering voorzien is.
- 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).

Het bedrag van de premie per uitgevoerd werk varieert, al naargelang van het soort werk, van minimum 250 euro tot maximum 1.500 euro. Gemiddeld wordt per aanvraag een premie van 1.430 euro uitgekeerd. Er zijn 3 aanvragen mogelijk in een periode van 10 jaar.

In 2007 werd aan 9.465 personen een verbeterings- of aanpassingspremie toegekend.

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 in standhouden en verbeteren van hun woning.

Het budget voor de verbeterings- en aanpassingspremies bedraagt voor 2008 13.920.000 euro en 12.100.000 euro voor 2009. Het budget in 2009 bedraagt minder dan in 2008, gezien er door de invoering van de renovatiepremie minder aanvragen voor de VAP verwacht worden.

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

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de verbetering en de aanpassing van een woning	€12.100.000,00

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.

Opvallend is het verder doorzetten van het herstel van het gesubsidieerde sociaal woonkrediet van het VWF en de VMSW in 2007. Ten opzichte van 2006 steeg de productie inzake leenakten bij het VWF met 37,8%, en deze bij de VMSW met 26,5%. De productie bij de EKM's bereikte daarentegen een nieuw dieptepunt in 2007. Globaal genomen gaat het sociaal woonkrediet er op vooruit, met 12,5% meer leenakten ten opzichte van 2006, wat de sterkste stijging van de afgelopen 8 jaar betekent.

Bij het VWF steeg het kredietvolume met 47,93% ten opzichte van 2006. Bij de VMSW bedroeg de stijging 37,49%. Het kredietvolume van de EKM's daalde met 25,39%. Het totale kredietvolume lag in 2007 12,49% hoger dan het vorige jaar.

	VWF		VMSW		EKM's		Totaal	
	Leenakten	Volume	Leenakten	Volume	Leenakten	Volume	Leenakten	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
2007	2 780	€347 366 126,06	1 293	€160 616 868,00	1 241	€85 669 165,08	5 314	€580 054 194,36

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

De sociale ontleners verkreeg in 2007 een gemiddeld leningsbedrag van 111.883,18 euro. Dat is een stuk hoger dan in 2006, toen men gemiddeld nog 98.744,16 euro ontleende. Bij het VWF ontleende men gemiddeld het meest, namelijk 125.312,45 euro. Voor aankoop- en nieuwbouwverrichtingen bij het VWF bedroeg het gemiddelde leningsbedrag ongeveer 135.741,86 euro. Dit stemt overeen met de gemiddelde leningsbedragen in 2007 bij de VMSW voor de aankoop van koopwoningen.

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

	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%
2007	21 278	14 186	4,09%

Bron: UPC-BVK (BeroepsVereniging van het Krediet). Eigen bewerking voor cijfers Vlaamse Gewest.

In 2007 kende de globale kredietmarkt opnieuw een lichte terugval ten opzichte van het jaar 2006. 2007 begon weliswaar sterk voor de hypothecaire kredietmarkt, maar de activiteit viel sterk terug in de tweede jaarhelft. Dit heeft er onder meer toe geleid dat het sociaal woonkrediet in 2007 haar marktaandeel opnieuw kon vergroten tot boven 4%. Deze tendens lijkt zich ook over het eerste kwartaal van 2008 verder te zetten. Aan de basis van het opnieuw aantrekken van het sociaal woonkrediet lagen vooral een aantal beleidsinitiatieven, waarvan reeds in 2006 de eerste resultaten zichtbaar waren, maar nog sterker naar voor kwamen in de loop van 2007.

Het Vlaams Woningfonds

2007 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 en 2007 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. Na toepassing van indexatie bedraagt dit maximum thans 180.340 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 werd de doelgroep van het VWF uitgebreid tot gezinnen met minstens 1 kind ten laste en eerder al werd het maximum ontleenbaar bedrag bij het VWF opgetrokken tot de maximum verkoopwaarde.

De positieve invloed van mijn beleidsmaatregelen bleek heel duidelijk al in 2006 en opnieuw in 2007. Het VWF realiseerde bijna dubbel zoveel leningen als in 2005. Om dit op te vangen werd de lenings- en verbintenismachtiging van het VWF in 2006 opgetrokken met 100 miljoen euro, tot 244 miljoen euro. De verhoogde activiteit van het VWF zet zich verder in 2008. 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 2009 betekent dit ongeveer 360 miljoen euro.

De VMSW

Ook de VMSW zag het aantal bijzondere sociale leningen in 2007 met opnieuw meer dan 37% stijgen ten opzichte van 2006. De VMSW realiseerde opnieuw bijna 1.300 sociale leningen.

Ook bij de VMSW stelde men in 2006 vast dat de maximale leningsbedragen niet meer aangepast waren aan de gestegen marktprijzen, met als gevolg een daling van de productie waardoor men het toegekende investeringsvolume niet meer ingevuld kreeg. Om hieraan tegemoet te komen heeft de Raad van Bestuur van de VMSW in 2006 beslist om de maximum leningsbedragen ingeval van de aankoop met renovatie van een woning gevoelig opgetrokken. De mogelijkheden van de sociale ontleners bij de VMSW werden dus, net zoals bij het VWF, aanzienlijk vergroot op korte termijn. Deze beslissing vertaalde zich nog in datzelfde jaar in een gestegen productie, een stijging die zich ook in 2007 heeft verdergezet. Deze stijging had als gevolg dat het initieel toegekende investeringsvolume voor 2007 ontoereikend bleek. Ik heb dan ook bijkomende middelen voorzien. Ook in 2008 trouwens blijkt dat het structurele investeringsvolume ontoereikend is om de als gevolg van de beslissing van de

Raad van Bestuur van de VMSW gestegen aanvragen te kunnen honoreren, en zijn bijkomende middelen ter beschikking gesteld. Indien deze trend zich doorzet naar 2009, zullen ook in dat jaar maatregelen moeten worden genomen.

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 44% van de leningen van de EKM's uit naar alleenstaanden. In meer dan 50% van de gevallen is er slechts één inkomen. 42% van de leningen heeft betrekking op ontleners jonger dan 35 jaar. Heel belangrijk is de vaststelling dat in meer dan een kwart 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 en 2007 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 besluit van de Vlaamse Regering voert een gewestwaarborg op de funding van de EKM's in. Voor 2007 en 2008 werd een totale gewestwaarborg van 160 miljoen euro voorzien. Dit bedrag zal ook in 2009 worden aangehouden. Dankzij deze gewestwaarborg op de funding krijgt elke EKM bij een individuele risicoanalyse steeds de beste rating.

Met het besluit van de Vlaamse regering van 29 juni 2007 werd ook de maximale verkoopwaarde van de woning gevoelig opgetrokken. Na de aanpassing aan de abex-index bedraagt de maximale verkoopwaarde 206.000 euro. Dit basisbedrag wordt per persoon ten laste verhoogd met 5%, en voor verrichtingen binnen het Vlabinvestgebied wordt de maximale verkoopwaarde opgetrokken met 10%. Er is geen beperking inzake de grootte van het kadastraal inkomen van de woning, de oppervlakte en de grootte van de woning. Tenslotte werd het ook mogelijk gemaakt een bestaand hypothecair krediet te herfinancieren met een sociale lening bij een EKM.

Ik moedig schaalvergroting binnen de sector ook aan. Het vergroot immers de professionaliteit. Daarom geldt sinds 2007 ook een minimum productievoorwaarde van gemiddeld jaarlijks 2 miljoen euro aan nieuwe sociale leningen en 12 leningen per jaar.

De eerste signalen uit de sector van 2008 wijzen er tenslotte op dat de maatregelen die ik in 2007 heb genomen hun vruchten beginnen af te werpen in 2008, zodat we ook uitgaan van een stijging in de komende jaren wat betreft het aantal en het bedrag van de sociale leningen verstrekt door EKM's.

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.

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	€ 35.573.000,00			
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)		€ 29.452.000,00	€ 34.858.000,00	
NE	9932	Machtiging VWF				€ 353.207.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009	GVK 2009	GOK 2000	MAC 2009
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	€ 40.519.000,00			
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)		€ 30.652.000,00	€ 31.699.000,00	
62.4	9932	Machtiging VWF				€360.271.000,0

2.1.3. Sociale koopwoningen en sociale kavels

In de tabel hierna vindt u de evolutie van de door de SHM's verkochte koopwoningen en sociale kavels voor de periode 2002-2007.

Verkochte koopwoningen													
2002				2003		2004		2005		2006		2007	
Aantal won.	Gem. prijs	Aantal won.	Gem. prijs	Aantal won.	Gem. prijs	Aantal won.	Gem. prijs	Aantal won.	Gem. prijs	Aantal won.	Gem. prijs	Aantal won.	Gem. prijs
ANTWERPEN													
0	102.546,09	11	92.118,47	28	113.753,67	9	105.654,42	16	113.916,78	49	138.535,82		
44	102.546,09	23	105.901,27	34	112.724,20	11	117.477,66	31	124.460,41	37	147.005,30		
25	116.741,98	66	114.530,16	72	124.467,36	61	113.960,52	38	133.090,73	44	128.549,66		
69	107.689,53	100	110.080,43	134	119.249,07	81	113.515,25	85	126.333,98	130	137.566,46		
LIMBURG													
85	106.895,29	83	106.465,90	84	122.190,36	83	126.126,21	71	127.117,08	86	133.139,09		
87	107.110,59	33	114.290,67	86	123.475,54	81	122.881,21	83	133.783,43	45	136.205,94		
4	125.000,60	40	116.322,48	24	128.195,74	12	150.337,95	51	131.331,96	20	144.956,79		
176	107.413,20	156	110.648,46	194	123.509,81	176	126.283,57	205	130.864,72	151	135.618,31		
OOST-VLAANDEREN													
40	104.088,25	7	124.939,29	19	131.619,00	0		0		9	182.064,06		
16	101.535,80	0		0		24	126.920,58	8	148.538,32	0			
EEKLO		8	127.050,30	0		16	117.679,87	3	144.183,40	14	149.499,74		
GENT		3	96.016,97	46	106.810,93	77	133.105,00	64	137.032,27	30	128.370,43		
16	118.537,39	0		0		6	118.717,70	12	149.344,92	9	162.303,25		
44	132.869,43	12	140.937,00	41	133.308,89	20	123.741,61	21	136.834,13	54	164.616,86		
119	116.126,11	73	116.377,04	137	132.959,93	130	128.248,99	74	136.452,44	136	150.736,28		
VLAAMS-BRABANT													
9	133.377,49	23	126.570,00	45	152.070,72	20	144.623,36	10	166.526,00	0			
21	115.539,68	41	125.701,41	11	136.421,55	33	146.218,50	19	160.669,22	39	162.440,16		
30	120.891,02	64	126.013,56	56	148.996,77	53	145.616,56	29	162.688,80	39	162.440,16		
WEST-VLAANDEREN													
30	121.652,38	0		48	136.658,73	8	136.607,25	11	164.070,13	10	154.884,15		
DIKSMUIDE		0		15	123.132,32	16	126.901,05	0		1	156.751,40		
8	95.346,62	23	90.270,36	24	97.029,43	16	108.807,64	11	109.556,90	8	121.866,95		
28	106.645,90	42	107.031,00	26	112.159,35	25	137.549,33	18	140.276,20	7	139.225,03		
9	102.379,45	20	124.101,77	15	130.057,69	25	128.626,50	9	141.375,78	17	146.409,05		
0	109.932,72	10	109.932,72	27	130.063,20	3	128.236,93	0		0			
TIJLT		5	117.254,80	0		0		25	139.545,15	15	139.899,77		
6	102.840,57	0		19	108.501,49	19	129.335,72	11	125.398,31	11	155.592,69		
113	105.786,64	100	107.391,57	174	121.698,58	112	128.220,38	85	137.354,72	69	144.266,94		
507	109.930,83	493	112.715,52	695	126.155,12	552	127.122,05	478	134.008,92	525	143.145,48		
Verkochte sociale kavels													
2002		2003		2004		2005		2006		2007			
Aantal kav.	Gem. prijs	Aantal kav.	Gem. prijs	Aantal kav.	Gem. prijs	Aantal kav.	Gem. prijs	Aantal kav.	Gem. prijs	Aantal kav.	Gem. prijs		
ANTWERPEN													
0		0		3	17.366,67	23	46.456,09	0		0			
Totaal provincie		0		3	17.366,67	23	46.456,09	0		0			
8	25.532,59	1	21.871,65	1	28.283,75	0		0		0			
13	27.543,38	7	24.888,04	0		3	32.205,03	1	47.090,00	0			
10	20.068,13	0		2	16.791,71	1	19.441,02	0		0			
Totaal provincie	31	24.613,10	8	24.510,99	3	20.873,70	5	28.867,97	1	47.090,00	0		
DENDERMONDE	3	31.296,60	16	24.485,59	7	20.625,90	0		0		0		
EEKLO	16	33.923,59	0		1	41.198,40	11	30.318,58	7	40.674,21	0		
GENT	20	35.033,18	0		0		0		0		0		
ODENARAARDE	0		0		14	22.425,64	1	28.132,50	4	37.290,00	1	35.760,00	
SINT-NIKLAAS	0		0		0		1	28.642,50	1	32.300,00	0		
Totaal provincie	38	34.369,32	16	24.485,59	22	22.706,30	32	37.952,71	12	38.848,29	1	35.760,00	
BRUGGE	11	27.783,36	1	40.091,07	6	40.200,31	2	37.612,78	1	69.325,91	2	53.820,00	
DIKSMUIDE	2	17.287,60	10	21.648,60	1	21.893,00	0		1	24.297,54	0		
IEPER	5	22.037,73	5	21.711,50	15	27.697,33	2	18.054,00	4	32.958,60	4	25.442,50	
KORTRIJK	35	37.570,11	0		24	33.899,75	0		26	28.774,04	7	22.773,93	
OOSTENDE	4	27,71	0		0		0		10	53.190,00	4	48.025,00	
ROESELARE			12	29.239,39	0		0		0		0		
TIJLT		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
VEURNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	41.525,22

In het voorontwerp van decreet Grond- en Pandenbeleid (zie 2.3) is opgenomen om ook wat betreft sociale koopwoningen en kavels tegen 2020 het patrimonium aanzienlijk uit te breiden.

2.1.4 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 sociale 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 een gunstig effect uitoefenen op de leefbaarheid en levendigheid van een woonwijk. Het bezit van een eigen woning geeft de burger meer zeggenschap, maakt hem weerbaarder, en is een goede investering 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. Dit 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 na aankoop ervan.

Er zijn geen inkomensvoorwaarden gesteld.

De prijs van de te verkopen huurwoning is gelijk aan de venale waarde en wordt vastgesteld door de ontvanger van de registratie en domeinen of de commissaris van het comité tot aankoop. De netto-opbrengst uit de verkoop dient opnieuw geïnvesteerd te 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) zijn verder uitgewerkt in uitvoeringsbepalingen. Deze zijn opgenomen in het zogenaamde overdrachtenbesluit.

De eerste verkoopakte werd verleden in het voorjaar van 2007. In totaal werden er in 2007 58 huurwoningen verkocht. In 2008 werden tot begin juli reeds 64 woningen verkocht. Een 100-tal aanvragen waren begin juli positief geadviseerd door de VMSW. Dit komt bovenop de 64 woningen.

Dat de verkopen van de woningen aanvankelijk traag op gang kwamen, 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 betroffen decreets- en besluitsbepalingen te laten vernietigen. Zonder succes overigens. Zolang deze procedures lopende waren, hebben sommige maatschappijen dit wel als afschrikmiddel gebruikt ten aanzien van potentiële kopers. Een tweede vertragingsfactor 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. Anderzijds hebben sommige huurders op aanraden van de SHM zich laten inschrijven op de kandidatenlijsten voor het aanschaffen van een koopwoning.

Alle procedures zijn nu geoptimaliseerd en staan de verkopen verder niet meer in de weg. De economische realiteit van de geldende vastgoedprijzen en de actuele stijging van de marktrente blijven natuurlijk een belangrijke factor bij de afweging door de zittende huurder om de woning al dan niet aan te kopen.

2.1.5 Verzekering gewaarborgd wonen

De verzekering gewaarborgd wonen voorziet in een dekking voor wie zijn hypothecaire lening niet meer kan afbetalen wegens onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De voorbije vijf jaar betaalde de Vlaamse overheid de volledige premie voor deze verzekering voor wie dit aanvraag en aan de inkomensvoorwaarden voldeed. Ondanks het gratis karakter had de verzekering slechts een beperkt bereik, met een 4.200-tal polissen per jaar.

Voor deze verzekering werd door 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, liep definitief af op 31 juli 2008.

In 2007 en 2008 heb ik de verzekering gewaarborgd wonen laten evalueren. Op basis van deze evaluatie werden een aantal aanpassingen voorzien in het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2008 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen. Deze aanpassingen beogen een uitbreiding van de doelgroep, een verbetering van het risico door uitbreiding van de groep verzekerden, een beperking van de verzekerde schade en aanpassingen aan de berekening van de tussenkomst.

Met het oog op het gunnen van de opdracht aan een verzekeraar, heb ik een algemene offerteaanvraag gelanceerd. Bij deze marktbevraging van de verzekeringssector was enkel Ethias opnieuw kandidaat om de verzekering aan te bieden. De prijsofferte van Ethias werd door de administratie beoordeeld. De prijszetting werd onaanvaardbaar geacht.

Het is momenteel niet duidelijk of de gratis verzekering gewaarborgd wonen door de Vlaamse overheid in de toekomst zal verder gezet worden. Wie de verzekering eerder afsloot blijft uiteraard gedekt onder de voorwaarden van de polis.

Er zal in de eerstkomende tijd onderzocht worden wat binnen het beschikbare budget nog mogelijk is.

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

PR	BA	Tekst	NGK 2009
62.4	1202	Lasten van het Vlaamse Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	€ 4.147.000,00

2.2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren

2.2.1 Betaalbare woningen op de private huurmarkt

Onderzoeksresultaten betreffende de Vlaamse private huurmarkt

Door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid werd in 2005-2006 het onderzoek “Naar een aanbodbeleid in de private huurmarkt” verricht. 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.

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.

Daarnaast blijkt uit de betaalbaarheidsanalyses op de resultaten van de Woonsurvey 2005 dat wonen in Vlaanderen beduidend beter betaalbaar is voor afbetalende eigenaars dan voor huurders, ook naar de mening van de gezinnen zelf: 96% van de eigenaars zegt nooit betalingsproblemen te ondervinden, tegenover 85% van de huurders. De jongste tien jaar is de betaalbaarheid globaal vooral sterk afgenomen op de private huurmarkt en in veel mindere mate voor de sociale huurders en de afbetalende eigenaars. Deze toenemende kloof wordt vooral verklaard door de evolutie van het gemiddelde inkomen. Bijna een op twintig huishoudens op de private huurmarkt houdt maandelijks minder dan 250 euro over na betaling van de naakte huur. Bovendien zijn de sterkst getroffen huurders diegene met het laagste inkomen, de gepensioneerde huurders en de eenoudergezinnen. Ook opleidingsniveau blijkt een belangrijke differentiator te zijn, waarbij de breuk zich situeert tussen de huishoudens die hoger onderwijs hebben gevolgd en de anderen.

Hierbij enkele cijfers. Volgens de Woonsurvey 2005 bedraagt de gemiddelde maandelijkse huurprijs 396 euro. Voor een sociale huurwoning betaalt men maandelijks gemiddeld 258 euro, voor een woning op de private huurmarkt gemiddeld 431 euro. De huurprijs wordt vooral beïnvloed door de woninguitrusting (aanwezigheid van comfortelementen), de ligging, het woningtype en in mindere mate de uitwendige woningkwaliteit. Verder blijkt de maatregel dat de huurprijs binnen een enkele contractduur slechts mag worden aangepast aan de gezondheidsindex een temperende invloed te

hebben op de huurprijs: voor een identieke woning stijgt de huurprijs met de datum van intrek in de woning.

Het is daarom dat ik voor dit segment van de woonmarkt steeds aandacht gevraagd heb. De afgelopen jaren werden reeds verscheidene initiatieven genomen (onder meer: uitbreiding sociale verhuurkantoren, verhoging middelen huurdersbonden en VOB, uitbreiding huursubsidie, verhoging budget sociale woningbouw). Deze initiatieven blijken echter nog onvoldoende effect te ressorteren.

Uit een vroegere studie van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid in 2005 'Op weg naar een Vlaamse huursubsidie' blijkt dat het kostenplaatje voor een vraaggerichte huursubsidie enorm hoog ligt (tot 1 miljard euro). Gezien het huidige budget voor het hele beleidsdomein wonen ontoereikend is om dergelijke initiatieven te nemen, opteer ik voor gerichte acties. Zo heb ik de bestaande huursubsidie van 1991 geactualiseerd en uitgebreid in 2007 en voorzie ik een gefaseerde uitbreiding naar andere doelgroepen, rekening houdend met het budget.

Ik ben het systeem van huursubsidies zeker genegen, zoals hierboven verduidelijkt en als kortetermijnoplossing om tijdelijk de grote vraag naar betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te lenigen. Anderzijds tonen bovenvermelde studies aan dat op een krappe huurmarkt, zoals in Vlaanderen, een aanbodbeleid op lange termijn effectiever zal zijn. Daarom wil ik ook blijven investeren in sociale woningbouw. Een streven dat de Vlaamse overheid recent kracht heeft bijgezet met de principiële goedkeuring van het decreet met betrekking tot het grond-en pandenbeleid.

Hieronder geef ik een overzicht van de maatregelen gericht op de private huurmarkt.

2.2.1.1 Huursubsidie

A. Actualisering en verruiming van het bestaande stelsel

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 begunstigden een huursubsidie en aan een 2.100-tal begunstigden een installatiepremie toegekend.

Dit huursubsidiestelsel van 1991 heb ik in 2007 geactualiseerd en verruimd. Op 2 februari 2007 heeft de Vlaamse regering de eerste fase van dit nieuwe stelsel van huursubsidies definitief goedgekeurd. Voor het vernieuwde stelsel werd geraamd dat aan ongeveer 4.000 nieuwe gerechtigden per jaar een huursubsidie zou toegekend worden, in vergelijking met 1.700 nieuwe gerechtigden per jaar in het oude stelsel. De nodige extra kredieten werden hiervoor voorzien. Het vernieuwde stelsel trad in werking op 1 mei 2007.

Voor de 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.

De nieuwe huursubsidie kan aangevraagd worden vanaf 1 mei 2007. In 2007 werd aan 1.938 nieuwe begunstigden een huursubsidie toegekend (cijfers voor oude en vernieuwde stelsel samen). In totaal werd in 2007 aan 8.966 begunstigden een huursubsidie toegekend. Tijdens het eerste werkjaar van het vernieuwde stelsel (1 mei 2007 en 30 april 2008) werden in totaal aan 1.265 huurders een huursubsidie toegekend. Rekening houdend met het feit dat het de opstart van een nieuw stelsel betreft (met in de aanvangsperiode een traag op gang komen van de aanvragen), wordt het aantal aanvragen voor het tweede jaar op 1.800 geraamd.

Voor deze eerste fase in de verruiming van het huursubsidiestelsel, heb ik voorzien in een evaluatie van het systeem na een jaar. De administratie zal in het najaar van 2008 deze evaluatie beëindigen.

B. Huursubsidie voor personen 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning

Ik wil het huursubsidiestelsel in een tweede fase verruimen naar een nieuwe doelgroep: de kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning, die reeds 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staan, een laag inkomen hebben, woonbehoefstig zijn en in afwachting van een toewijzing van een sociale woning een woning huren op de private huurmarkt.

De voorwaarde dat deze kandidaat-huurders ‘woonbehoefstig’ moeten zijn, veronderstelt dat men geen te beperkte voorkeur bij de inschrijving voor een sociale huurwoning mag aangegeven hebben. In de praktijk kan dergelijke beperkte woningvoorkeur de toewijzing enorm vertragen. Op deze wijze zouden kandidaten lang op de wachtlijst kunnen staan, zonder dat ze een dringende woonnood hebben. Er wordt in dit verband een bijkomende voorwaarde onderzocht waarbij de kandidaat-huurder bereid moet zijn om zijn keuze voor woningen die voldoen aan zijn of haar rationele bezettingsnorm voldoende ruim te stellen.

Deze voorwaarde zou ook kunnen inhouden dat de personen die huursubsidie ontvangen, geen woningaanbod dat beantwoordt aan hun verruimde keuze meer mogen weigeren. Doen ze dat wel, dan wordt de tegemoetkoming stopgezet.

Van de doelgroep van personen die reeds 5 jaar op de wachtlijst staan, is de overgrote meerderheid ingeschreven in de inschrijvingsregisters van de SHM's. Huursubsidie wordt echter eveneens toegekend aan personen die minstens vijf jaar ingeschreven zijn in de inschrijvingsregisters voor een sociale huurwoning van de andere sociale verhuurders, zoals gemeenten, OCMW's, SVK's en het Vlaams Woningfonds (voor zover hun woningen onder de toepassing van het Sociaal Huurbesluit van 2007 vallen).

De omvang van de doelgroep wordt geraamd op een 7.000-tal rechthebbenden in de startgroep bij de inwerkingtreding van het stelsel en een 2.800-tal recurrenten op jaarbasis.

De startgroep betreft de kandidaat-huurders die op het moment van inwerkingtreding van het stelsel de vereiste inschrijvingsduur van 5 jaar bereikt hebben en die voldoen aan de voorwaarden.

De groep met recurrente begunstigden betreft alle kandidaat-huurders die na de inwerkingtreding van het besluit toegang krijgen tot het stelsel.

Het stelsel zal in het najaar van 2008 voorgelegd worden ter goedkeuring voor de Vlaamse Regering en in de loop van 2009 in werking treden. Om al deze maatregelen te kunnen verwezenlijken, werd het budget voor huursubsidies deze legislatuur opgetrokken van 10 miljoen euro naar 30 miljoen euro.

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

PR	BA	Tekst	NGK 2009
62.4	3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	€7.172.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
62.4	3405	Huursubsidie en installatiepremie m.b.t. huurwoningen op de private huurmarkt	€23.252.000,00

2.2.1.2 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.

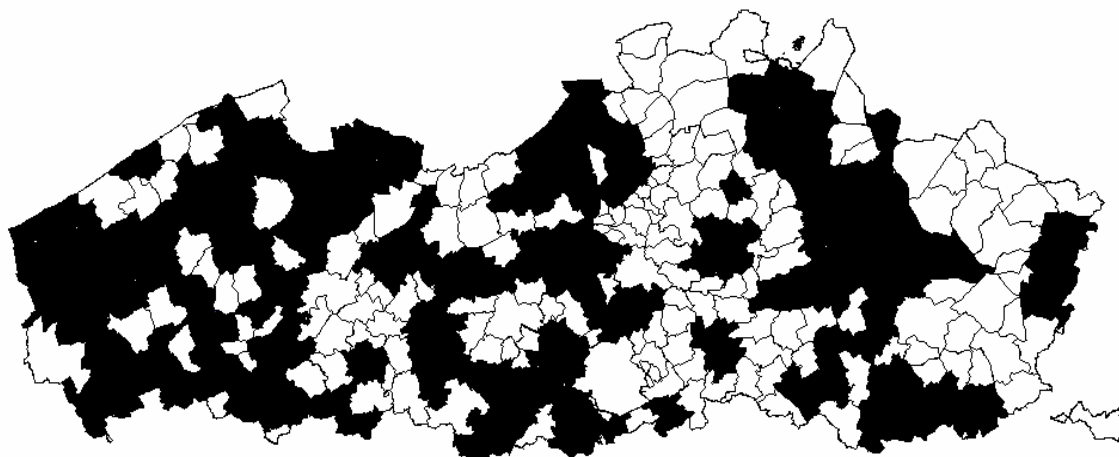
Tabel 1: groei van het aantal erkende SVK's

	31/12/2000	31/12/2001	31/12/2002	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2007
Gewestelijk gesubsidieerde SVK's	14	17	20	24	28	31	32	37
Erkende niet-gesubsidieerde SVK's	15	15	13	10	8	9	14	12
Totaal erkende + gesubsidieerde SVK's	29	32	33	34	36	40	46	49

Bron: administratie en Vlaams Overleg Bewonersbelangen

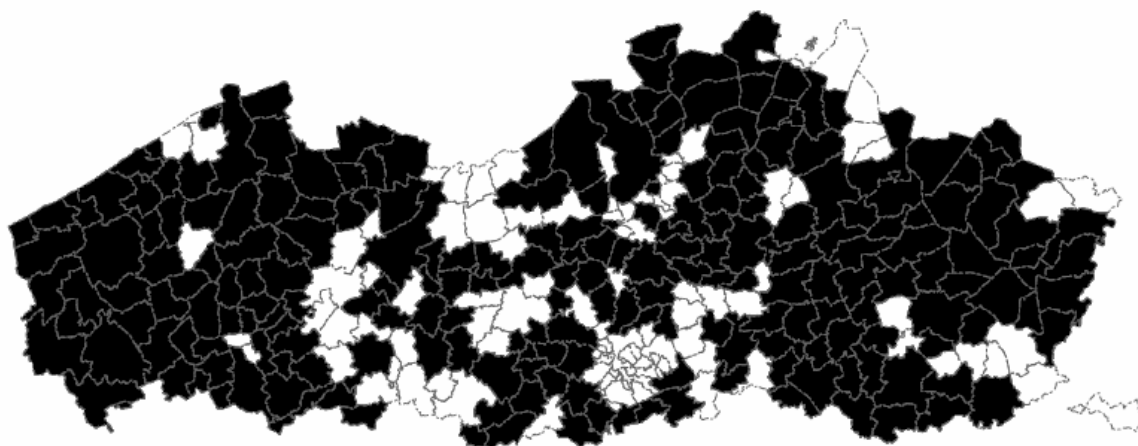
Eind 2007 zijn in Vlaanderen 49 erkende SVK's actief, waarvan 37 personeels- en werkingssubsidies ontvangen. In de loop van 2007 werden 3 organisaties erkend als SVK en werd aan 5 bijkomende SVK's een basissubsidie toegekend voor vijf jaar.

Hieronder wordt het werkingsgebied van de SVK's bij het begin van deze legislatuur (2004) met het werkingsgebied eind juni 2008 vergeleken



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

Gemeenten met een SVK-werking



Figuur 2: werkingsgebied SVK's juni 2008 (gegevens VOB)

De zogenaamde 'blinde vlekken' (regio's zonder SVK-werking) worden stelselmatig ingekleurd. In 2008 zijn er 223 gemeenten met een SVK-werking, in 2004 waren dit er 143. De door het Vlaamse Gewest erkende SVK's hebben eind 2007 in totaal 3.868 woningen in beheer in vergelijking met 2.791 in 2004. In de loop van 2007 werd het beheerde patrimonium uitgebreid met 325 woningen ten opzichte van het jaar 2006. Het totale aantal woningen nieuw in beheer ligt een stuk hoger. Er gaan echter eveneens woningen uit beheer, omwille van einde hoofdhuurcontract, verkoop van de woning, kwaliteitsgebreken die niet worden verholpen, e.a.

Evolutie aantal beheerde woningen SVK's 2004-2007

Jaar*	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen in beheer gesubsidieerd SVK	2.385	2.600	2.905	3.397
Aantal woningen in beheer erkend SVK	407	432	638	471
<i>Totaal aantal woningen in beheer</i>	<i>2.792</i>	<i>3.032</i>	<i>3.543</i>	<i>3.868</i>

* op 31 december van het betreffende jaar

Bron: SVK-Jaarrapport 2004-2007, VOB

De erkenning en subsidiëring van SVK's wordt geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering 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 2009 heb ik de nodige middelen voorzien, zodat aan bijkomende SVK's een gewestelijke subsidie kan worden toegekend. Ik streef naar een groei van ongeveer 500 gesubsidieerde woningen. 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 werd het huursubsidiestelsel geactualiseerd, waardoor ook nieuwe huurders van een SVK-woning in aanmerking komen voor een huursubsidie. In 2007 werden in het kader van het vernieuwde huursubsidiestelsel 468 aanvragen goedgekeurd, en 275 aanvragen ontvankelijk verklaard, maar nog niet goedgekeurd in 2007.

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. Voor de renovatiepremie werden er in 2007 51 aanvragen ingediend en 10 goedgekeurd in 2007. Voor de VAP werden in 2007 10 aanvragen ingediend en ook goedgekeurd. De effecten van deze bijkomende ondersteuningsmaatregelen zullen in de komende periode geleidelijk zichtbaar worden. (Zie ook punt 2.2.1.1 "Huursubsidie" en 2.1.1 "Een substantiële renovatiepremie").

In samenwerking met de Vlaamse minister bevoegd voor het energiebeleid, werk ik in 2008 ook een ontwerpbesluit uit tot toekenning van subsidies aan sociale verhuurkantoren voor het uitvoeren van energiebesparende investeringen in de private woningen die door hen gehuurd en doorverhuurd worden. Dit ontwerp werd op 18 juli 2008 principieel goedgekeurd door de Vlaamse regering.

Het voorstel betreft een subsidieregeling waarbij de Vlaamse overheid premies voorziet voor een aantal energiebesparende investeringen (dak- of zoldervloerisolatie, vervanging van enkele beglazing door hoogrendementsglas, plaatsing condensatieketel) in SVK-woningen.

Deze regeling zal afgestemd worden op de bestaande woonpremies (renovatiepremie/verbeteringspremies) en het Energierenovatieprogramma 2020.

In de eerste helft van 2007 werd een promotiecampagne gevoerd - in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen - 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. Deze campagne heeft bijgedragen tot de grotere naambekendheid van het SVK-model.

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. Het onderzoek is begin augustus 2007 van start gegaan en liep tot eind maart 2008. In totaal werden ruim 700 eigenaar-verhuurders via een schriftelijke enquête bevraagd over hun motieven om en ervaringen met het verhuren aan een SVK en de tevredenheid met de dienstverlening van SVK's.

Hierbij wil ik benadrukken dat het onderzoek slechts partiële informatie oplevert, aangezien in deze fase enkel eigenaars die reeds aan een SVK verhuren, werden bevraagd. Het onderzoek zou in een volgende fase aangevuld moeten worden met een bevraging van verhuurders die de samenwerking met een SVK stopzetten. Het onderzoek levert evenmin informatie op over de naambekendheid van SVK's onder de verhuurders. Ook daarvoor is specifiek onderzoek nodig.

Hierbij schets ik kort de voornaamste vaststellingen van deze studie. De kennismaking met een SVK verloopt niet via een eenduidige toegangsweg. De verhuurders komen via verschillende kanalen bij een SVK terecht. De belangrijkste toegangsweg zijn vrienden, kennissen of bekende organisaties die een SVK kennen of die al met een SVK samenwerken. Daarna wordt een belangrijk aandeel van de verhuurders door het SVK zelf gecontacteerd (ongeveer 20%). Niet verbazingwekkend is het feit dat het OCMW de belangrijkste verwijzende instantie is. Een niet onaanzienlijk aandeel heeft met het SVK-model kennis gemaakt via de media of advertenties.

De belangrijkste motieven tot samenwerking met een SVK zijn de tijdige en zekere betaling van de huur en het waarborgen van de kwaliteit. 80% van de verhuurders geeft aan dat het verhuren aan een SVK gemakkelijk is: men moet noch huurders zoeken, noch wordt men direct geconfronteerd met de ongemakken van verhuring. Het zekerheidsaspect (stipte betaling huur, opvolging huurders, opvolging woningkwaliteit) samen met het gemak van het verhuren vormen de voornaamste redenen om te verhuren aan een SVK. In minder mate wordt verwezen naar sociale redenen en de negatieve ervaring met private verhuring.

Het verhuren aan een SVK wordt over het algemeen zeer positief geëvalueerd. De huur blijkt steeds stipt te worden betaald, wat door de verhuurders zeer gewaardeerd wordt. Over de kwaliteitsbewaking kunnen geen sluitende uitspraken worden gedaan op basis van dit onderzoek. Wel blijkt dat eigenaars geen bezwaar hebben tegen kwaliteitseisen. Evenmin over de opvolging van de huurders kan uitsluitel gegeven worden. Het vertrouwen in de SVK's blijkt over het algemeen groot, niettemin stelt een kleine 15% van de verhuurders als verbeterpunt dat SVK's de onderhuurders en de woningen beter moeten opvolgen. De verhuurders zijn zeer tevreden over de verschillende aspecten van de dienstverlening, zoals de bereikbaarheid, de openingsuren, de vriendelijkheid van het onthaal en het gemak waarmee een afspraak kan worden verkregen.

Bijna 90% van de verhuurders is van plan om in de toekomst nog verder te verhuren aan een SVK. Hiervoor wordt als belangrijkste redenen gegeven: minder werk/zorgen, goede ervaringen met het SVK en zekerheid van inkomsten.

De nadelen die traditioneel vanuit eigenaarorganisaties worden opgeworpen, zoals verlies van controle over de woning, wegen voor de bevraagde eigenaar-verhuurders blijkbaar niet op tegen de voordelen van het verhuren aan een SVK. Dat aan deze voordelen voorwaarden zoals minimumkwaliteit of beperking van de opzegmogelijkheden gekoppeld zijn, vinden de respondenten blijkbaar vrij normaal.

Er worden een aantal aandachtspunten voor het beleid meegegeven. Ten eerste is er de algemene vaststelling dat het SVK-model werkt: ze biedt de gewenste zekerheid en neemt de problemen die soms met verhuring gepaard gaan grotendeels weg. De SVK-verhuurders blijken minder dan de Vlaamse verhuurders in het algemeen problemen te hebben met bepaalde categorieën huurders.

De verhuring aan een SVK lijkt dan ook een instrument om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan. De SVK's spelen een rol in de verbetering van het woningpatrimonium, die mogelijks nog kan worden uitgebreid. De kennismaking met en informatiedoorstroming over de werking en dienstverlening van SVK's kan worden verbeterd. Meer bekendheid geven aan de SVK's door middel van publiciteit is aangewezen. Daarnaast blijkt dat heel weinig verhuurders via de lokale huisvestingsdiensten naar de SVK's worden toegeleid. Het financiële aspect blijft de achilleshiel van de verhuring aan een SVK. Een deel van de verhuurders verwacht extra inspanningen via ofwel een hogere huur ofwel via andere vormen van ondersteuning. Niettemin wil de overgrote meerderheid blijven verhuren aan een SVK en zijn de huurprijzen onderhandelde huurprijzen. De verhuurders kregen doorgaans de huurprijs die ze verwachten. Tenslotte zijn er indicaties dat eigenaars die zowel aan SVK's als buiten SVK's verhuren, een dubbele verhuurstrategie toepassen. Dit betekent dat niet alleen afhankelijk van de kwaliteit van de woningen al dan niet aan een SVK wordt verhuurd, maar tevens dat de verhuurmodaliteiten verschillen.

Het onderzoek heeft heel wat informatie opgeleverd over de eigenaars die een of meerdere woningen verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Zowel het profiel van deze verhuurders, hun motieven om te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor als hun ervaringen met en tevredenheid over de dienstverlening met het sociaal verhuurkantoor komen uitgebreid aan bod. Deze informatie en gegevens vormen een nuttige bijdrage voor het ontwikkelen van bijkomende initiatieven met het oog op het warm maken van meer eigenaar-verhuurders voor de verhuur aan een SVK.

PR	BA	Tekst	NGK 2008
62.4	3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	€5.539.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	€6.344.000,00

2.2.1.3 Huurdersorganisaties en de samenwerkings- en overlegstructuur

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn organisaties die op individuele en/of collectieve basis informatie en advies verstrekken met betrekking tot 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 steunpunten (Huurdersbond Waasland in Sint-Niklaas en Huurders Helpen Huurders in Turnhout). Zij verzorgen spreekuren in 28 gemeenten of steden in Vlaanderen.

Het aantal individuele leden is gegroeid van 15.477 in het jaar 2004 naar 18.888 in 2007. Het aantal collectieve leden is gegroeid van 408 in 2004 naar 466 in 2007. Collectieve leden zijn instanties of organisaties die lid worden en hun cliënteel kunnen doorverwijzen voor gratis individuele dienstverlening.

Evolutie aantal leden huurdersorganisaties:

	2004	2005	2006	2007
Aantal individuele leden	15.477	15.936	17.228	18.888
Aantal collectieve leden	408	442	502	466

Bron: VOB

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 en gerichte informatie- en vormingscampagnes naar deze huurders en de organisaties die met de doelgroep werken, zijn instrumenten die hiertoe worden ingezet.

Daarnaast moeten de huurdersorganisaties de samenwerking met de gemeenten en de initiatieven die de gemeenten nemen met het oog op de uitbouw van een laagdrempelige dienstverlening voor huurders verder uitbouwen. 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 2008
62.4	3361	Subsidie aan huurdersorganisaties	€1.285.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	3361	Subsidie aan huurdersorganisaties	€1.319.000,00

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 huurdiensten, met het oog op de informatiedoorstroming naar de huurdiensten en de informatie- en ervaringsuitwisseling tussen de huurdiensten. Daarnaast staat de samenwerkings- en overlegstructuur in voor een vormingsaanbod op maat van de medewerkers en bestuurders van de huurdiensten. In de loop van 2007 werden onder meer vormen georganiseerd over de huursubsidie en de renovatiepremie, over conflicthantering, een introductiedag voor nieuwe SVK-medewerkers, het administratieve registratieprogramma, de woningschouwing – nieuwe kwaliteitsnormen. 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 huurdiensten goedgekeurd. De personeels- en werkingssubsidies heb ik substantieel uitgebreid, namelijk van 160.000 euro naar 383.000 euro, zodat de samenwerkings- en overlegstructuur haar opdracht van ondersteuning en omkadering van de huurdiensten 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 bovenvermelde besluit liet initieel slechts een erkenning en subsidiëring van een samenwerkings- en overlegstructuur toe tot eind 2007. Eind 2007 werd evenwel overeenstemming bereikt over de verlenging van deze termijn tot 31 december 2009. Via het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen werd het artikel 5 van het besluit van 10 februari 2006, in die zin gewijzigd. Om de noodzakelijke begeleiding van de huurdiensten door de samenwerkings- en overlegstructuur ook na 2009 te verzekeren, zullen de nodige initiatieven genomen moeten worden. In dit kader wordt momenteel onderzocht onder welke vorm dit kan gebeuren, rekening houdend met zowel de taken voor de samenwerkingsstructuur vanuit hun huurderstak als de taken voor de verhuurderstak en ook met de mogelijke belangentegenstellingen en functievermenging die hieruit zouden kunnen voortvloeien. Dit onderzoek wordt zowel door het VOB als door de Vlaamse overheid gevoerd.

PR	BA	Tekst	NGK 2008
62.4	3360	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten	€373.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	3360	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten	€383.000,00

2.2.1.4 Woonbevak

In 2007 werd aan de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) de opdracht gegeven om de oprichting van een woonbevak concreet voor te bereiden. Een extra impuls aan de verhoging van het aanbod aan betaalbare en kwalitatieve huurwoningen op de private markt kan immers mogelijk gerealiseerd worden door het oprichten van een woonbevak in Vlaanderen.

Omdat de oprichting van een woonbevak maar haalbaar is als er een minimale portefeuille aan verhuurbaar patrimonium beschikbaar is, zal gewerkt worden met een intermediaire formule, meer bepaald een project- en portefeuillevennootschap. Van zodra de portefeuille van deze intermediaire vennootschap groot genoeg is, kan tot herfinanciering overgegaan worden, bvb. in de vorm van een echte woonbevak.

Binnen de Raad van Bestuur van PMV is intussen groen licht gegeven voor de oprichting van deze dochtervennootschap, ZENO genaamd. De vennootschap zal begin 2009 operationeel zijn. PMV Zeno huurinitiatief NV wordt een investeringsvennootschap die residentiële wooneenheden in Vlaanderen zal verwerven en verhuren aan particulieren. De vennootschap zal zich richten op de volledige huurmarkt, met een bijzondere aandacht voor de lagere echelons. Zeno zal, naast de traditionele 9jarige-huurcontracten, ook aangepaste formules voor langere perioden aanbieden. Door te focussen op langere termijnen is het mogelijk om rendementsvereisten op een marktconforme wijze te verlagen met een verlaging van de huur tot gevolg. Ook bijkomende dienstverlening gerelateerd aan wooneenheden, bijvoorbeeld bemeubeld verhuren, kan worden aangeboden.

Zeno zal zich in een eerste fase beperken tot twee pilootprojecten, waarvan er één gesitueerd is binnen het traditionele werkingsgebied van de bestaande woonbevaks, en één erbuiten. De bedoeling van deze pilootprojecten is vooral om de atypische marktbenadering (heel Vlaanderen in plaats van beperkte steden; verschillende woontypes in plaats van enkel appartementen; brede huurdersmarkt in plaats van enkel hoger segment of enkel sociale huisvesting) en de interesse voor de verschillende formules te toetsen. In de pilootprojecten zullen ter waarde van ca. 20 miljoen euro, of 100 à 150, wooneenheden, worden verworven.

2.2.2 Sociale huisvesting

2.2.2.1 Aanbod aan sociale woningen

A. Sociale huisvesting in cijfers

Cijfermateriaal betreffende het woningaanbod door de SHM's :

Het investeringsprogramma (IP)¹ van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) werd van 2000 tot en met 2003 telkens fors opgetrokken. In 2008 zien we opnieuw een sterke stijging van het volume. De middelen die voorheen voorzien waren voor SBR-subsidies (“subsidie voor bouw en renovatie in de huursector”) werden aan het “gewone” investeringsprogramma toegevoegd.

Met ingang van 1 januari 2008 is namelijk het ééngemaakt financieringssysteem voor de huursector in werking getreden. Enkel voor de “andere” initiatiefnemers (een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn, het Vlaams Woningfonds van Grote Gezinnen), blijft voorlopig het financieringskanaal SBR bestaan. De financiering van de projecten van de SHM's verloopt integraal via het nieuw financieringssysteem.

In 2009 wordt volume opnieuw opgetrokken om uitvoering te kunnen geven aan de doelstelling opgenomen in het voorontwerp van decreet grond- en pandenbeleid.

Tabel : evolutie volume investeringsprogramma VMSW en SBR-subsidie

Jaar	IP VMSW	Vastlegging IP op Vlaamse begroting	Vastlegging bedrag SBR
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	€178.388.000,00	€8.040.000,00
2009	€451.084.845,92	€213.724.000,00	€8.201.000,00

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.

¹ Het vroegere investeringsprogramma van de VMSW is omgevormd tot het jaarlijks uitvoeringsprogramma (UP)

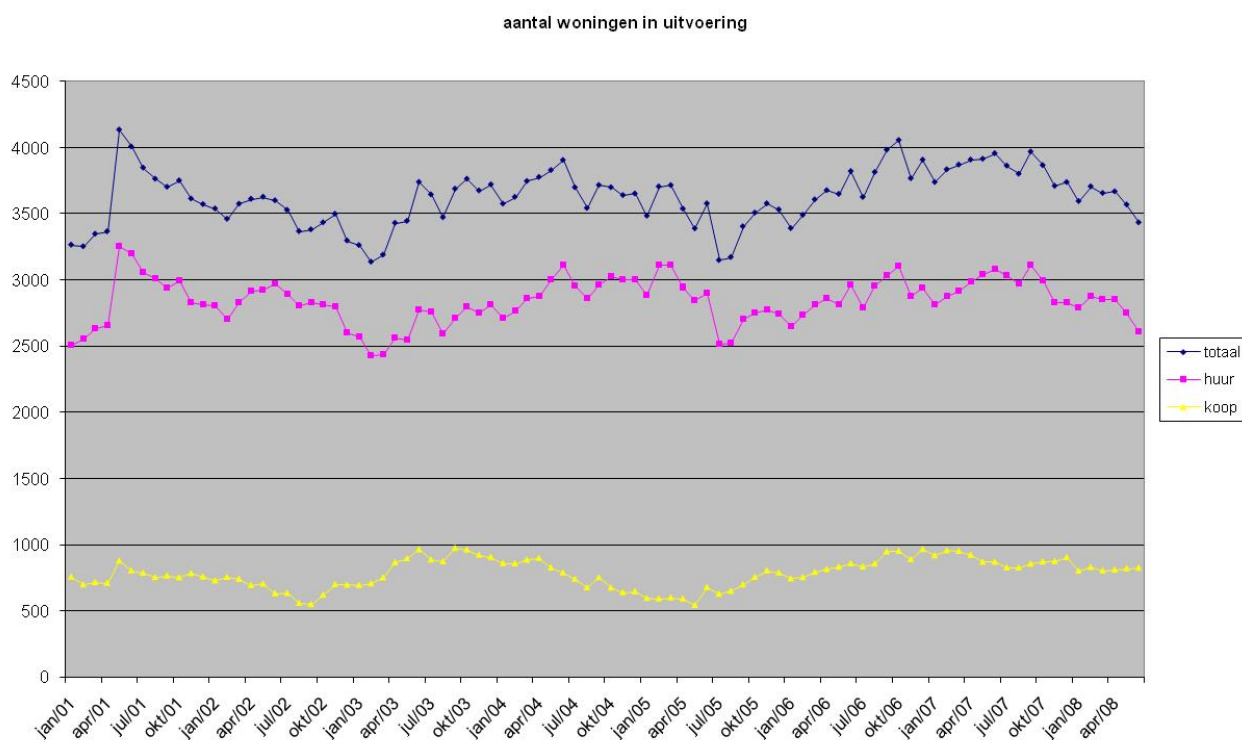
Tabel: huurwoningen in eigendom van of beheerd door SHM's

Beschikbaar sociaal huurpatrimonium per provincie						
Provincie	31/12/2002	2003	2004	2005	2006	2007
Antwerpen	44.060	44.387	44.581	44.277	44.942	45.259
Limburg	16.799	16.927	17.026	17.328	17.620	17.830
Oost-Vlaanderen	31.983	32.477	32.834	33.174	33.474	33.955
Vlaams-Brabant	15.051	15.167	15.170	15.162	15.481	15.752
West-Vlaanderen	24.865	25.168	25.556	26.164	26.321	26.562
Vlaanderen	132.758	134.126	135.167	136.105	137.837	139.358
<i>Aangroei in absolute cijfers</i>		1.368	1.041	938	1.732	1.521
<i>Procentuele aangroei</i>		1,03%	0,78%	0,69%	1,27%	1,11%

Het totale aantal huurwoningen dat werd verkocht, inclusief verkopen in het kader van het kooprecht van de zittende huurder, bedraagt:

Jaar	Verkocht
2002	299
2003	311
2004	235
2005	239
2006	252
2007	262

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



Cijfermateriaal met betrekking tot de andere initiatiefnemers :

De "andere initiatiefnemers" betreft de gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn, het Vlaams Woningfonds van Grote Gezinnen.

Hieronder vindt u een tabel met het aantal gerealiseerde woningen en (terug) verhuurbare woningen in de periode 2004 tot 15/7/2008 door de andere initiatiefnemers via het SBR-programma met subsidie vanwege het Vlaams Gewest. Deze gegevens zijn indicatief om reden dat deze nog niet volledig in een eigen databank kan bijgehouden worden.

Tabel : aantal gerealiseerde woningen en (terug) verhuurbare woningen in de periode 2004 tot 15/7/2008 door andere initiatiefnemers dan de SHM's via het SBR-programma met subsidie vanwege het Vlaams Gewest.

Jaar	Provincie	aantal projecten	aantal woningen	Totale kostprijs	Subsidie
2004-2008	alle provincies	148	731	64.376.982	37.286.410

PR	BA	Tekst	GVK 2008	GOK 2008
NE	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 VMSW of de door haar erkende SHM's (Art. 38 Wooncode)	€ 178.388.000,00	€ 69.933.000,00
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	€ 30.016.000,00	€ 28.717.000,00
NE	6368	Subsidies van het Vlaams Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	€ 8.040.000,00	€ 74.130.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2009	GOK 2009
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 SHM's (Art. 38 Wooncode)	€213.727.000,00	€88.355.000,00
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	€5.000.000,00	€7.500.000,00
62.4	5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	€30.616.000,00	€30.590.000,00
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	€8.201.000,00	€61.483.000,00

Diverse projectsubsidies:

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		€ 469.000,00
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		€ 2.520.000,00
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	€ 5.822.000,00	€ 8.809.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2009	GOK 2009
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)		€26.000,00
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		€32.000,00

		inbreidingsprojecten in kansarme buurten van woonzones met uitzondering van Antwerpen en Gent (Art. 22, 1 ^{ste} lid 4°, B.V.R. 19.12.1996)		
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		€478.000,00
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		€2.050.000,00
62.4	6366	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. huurwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden		€244.000,00
62.4	6367	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. koopwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	€5.938.000,00	€8.985.000,00

B. Een groter aanbod door middel van alternatieve samenwerkingsovereenkomsten

PPS

In de legislatuur 1999 – 2004 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 verhuring 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 nv en Fortis Bank. Concreet gaat het over de volgende projecten:

Gemeente	Locatie	Aantal woningen	Bewoond ... of uitvoering vanaf stand
Perceel 1			
Gent	Drongensesteenweg - Rooigemlaan	39	november 2007
Gent	Groendreef - Abrikoosstraat	20	maart 2008
Gent	Sas en de Bassijnwijk	27	juli 2008
Gent	Antwerpsesteenweg - Spijkstraat	19	augustus 2008
Aalst	Pastoor Lauwerystraat	24	april 2008
Perceel 3			
Antwerpen	Koornbloemstraat	20	juli 2008
Lommel	Heserbergen	32	bouwvergunning juni 2008
Lommel	Zinktrekkersplein	16	afgevoerd
Izegem	Melkmarkt - Melkmarktstraat	11	afgevoerd
Izegem	Wijngaardstraat	27	Voltooing verwacht einde 2008

Voor de 208 woningen, bewoond, of in uitvoering, kan gesteld worden dat de bouwkost van een PPS-woning lager is dan die van een klassieke aanbesteding. De afgeleide afroeprijzen van de PPS-woningen zijn gelegen tussen 79.000 en 88.000 euro. De gemiddelde afroep prijs in de klassieke aanbesteding in dezelfde periode bedraagt 100.284 euro.

De afgevoerde projecten in Izegem en Lommel werden stopgezet omdat de stad bezwaren had tegen de uitvoering zoals opgevat.

In 2006 werd een vastleggingsmachtiging van 18,5 miljoen euro toegevoegd voor perceel 2 berekend op basis van de goedkoopste offerte van 2004. 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 heb ik 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. Die onderhandelingsprocedure is nog niet afgerond.

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 verhuur volledig wordt gedekt ongeacht het inkomen van de sociale huurder.

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

PR	BA	Tekst	MAC 2009
NE	9933	Vastleggingsmachtiging Garantiefonds Sociale Huisvesting	(PRO MEMORIE)

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	4105	Dotatie aan het Garantiefonds Sociale Huisvesting	€900.000,00

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.

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, naargelang 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 2001 werden door de VMSW twee “proefprocedures” georganiseerd, voor de provincies Limburg en West-Vlaanderen. Dit resulteerde in de goedkeuring van negen projecten, goed voor 148 woonegelegenheden. De evaluatie van deze procedure was overwegend positief.

In 2003 werd de procedure veralgemeend voor Vlaanderen via drie onderhandelingsprocedures (voor de 5 Vlaamse provincies, stad Antwerpen en stad Gent apart). Zes projecten werden goedgekeurd voor 120 woonegelegenheden.

In 2005 en 2007 werden opnieuw CBO-procedures georganiseerd en werden deze verder verbeterd: o.a. optrekken van het toegestane maximumaantal sociale woonegelegenheden per project, mogelijkheid een bijgestuurde “tweedekansofferte” in te dienen”, toestaan van grotere concentraties sociale woningen, Gelet op het succes van de CBO-procedure 2005, heb ik ook beslist om vanaf 2007 voortaan jaarlijks één globale CBO-procedure voor gans Vlaanderen (zonder geografische opdelingen) te organiseren, wat de aftastingsmogelijkheden van de grondmarkt door kandidaat-inschrijvers aanzienlijk zou moeten verhogen.

Wat betreft de CBO - procedure 2005, werden intussen 7 projecten goedgekeurd voor 199 woonegelegenheden. De eindonderhandeling van 3 uitvoeringsdossiers is nog lopende en 4 stedenbouwkundige vergunningen moeten nog worden afgewacht.

Tot op heden zijn 612 CBO-woonegelegenheden goedgekeurd of in de goedkeuringsprocedure.. Hierna volgt een overzicht van de projecten:

	PROJECT	PROVINCIE	AANTAL WOONGELEGENHEDEN
PPS 2001 (proefprocedure)	Wellenstraat te Borgloon	Limburg	9
	Kopslaan te Leopoldsburg	Limburg	30
	Wendelenhof-Inakker te Zolder	Limburg	16
	Calvariestraat te Genk	Limburg	25

	Holdestraat / Kapellestraat te Meulebeke	West-Vlaanderen	8
	Gentsestraat (t'Oost) te Harelbeke	West-Vlaanderen	25
	Polenplein / Hoek Sint-Alfonsiusstraat te Roeselare	West-Vlaanderen	18
	Astridlaan te Meulebeke	West-Vlaanderen	10
	Jacobus Vermanderstraat wijk Beuterblomme te Roeselare	West-Vlaanderen	7
CBO 2003	E. Adanglaan te Leopoldsburg	Limburg	22
	Nieuwlandstraat te Oostende	West-Vlaanderen	9
	Velodroomstraat te Ieper	West-Vlaanderen	14
	Chicoreistraat te Roeselare	West-Vlaanderen	19
	Hof ter Bloemmolens te Diksmuide	West-Vlaanderen	32
	Kruislei te Geel (Zammel)	Antwerpen	24
CBO 2005	Havenlaan te Hasselt	Limburg	28
	Astridlaan te Assebroek	West-Vlaanderen	40
	Duinkerkestraat te Poperinge	West-Vlaanderen	36
	Ter Poel te Brugge	West-Vlaanderen	48 (fase 2) *
	Picanolsite te Ieper	West-Vlaanderen	17
	Lokerenstraat te Turnhout	Antwerpen	19
	Militair hospitaal te Antwerpen	Antwerpen	57 (fase 2) *
	Greinerstraat te Hoboken	Antwerpen	40 (fase 2) *
	De Toren te Tienen	Vlaams-Brabant	41
	Gemeentehuisite te Bekkevoort	Vlaams-Brabant	18
TOTAAL			612

* De eindonderhandeling van deze uitvoeringsdossiers is nog lopende.

In november 2008 zal een gemengde technische commissie de voorontwerpen die in de tweede fase van de CBO-procedure 2008 werden ingediend, beoordelen. De rangschikking van deze voorontwerpen zal hierna ter goedkeuring voorgelegd worden aan de raad van bestuur van de VMSW, waarna de SHM's in kwestie zullen uitgenodigd worden tot het voeren van de onderhandelingsfase 3 met betrekking tot de uitvoeringsdossiers.

De effectieve gunning en start van de bouwwerken zal theoretisch mogelijk zijn vanaf september 2009.

In oktober 2008 plant de VMSW opnieuw lastgeving te vragen aan alle SHM's teneinde een vijfde reeks CBO-procedures voor Vlaanderen te kunnen organiseren. De nieuwe sitevoorstellen zullen dan worden ingewacht vanaf februari 2009.

C. Planning van sociale woonprojecten (IP/UP)

De Vlaamse Wooncode voorziet in een planmatige aanpak voor de sociale woningbouw, meer bepaald in artikel 22. De investeringen voor de sociale huisvesting worden gepland op basis van de resultaten van het wetenschappelijk onderzoek en van het lokaal woonoverleg. Deze beleids optie garandeert dat de middelen worden ingezet daar waar de behoeften en de noden zich stellen, zowel op het vlak van huurwoningen als op het vlak van koopwoningen. De Vlaamse Wooncode voorziet dan ook in de opmaak van een meerjarig beleidsmatig investeringsprogramma (IP). Deze meerjarenplanning moet concreet gestalte krijgen in een jaarlijks uitvoeringsprogramma (UP). Om hieraan de nodige uitvoering te geven en het geheel optimaal te laten verlopen, was het noodzakelijk een regeling uit te werken. Op 18 juli 2008 werd het besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten, definitief goedgekeurd.

Het wetenschappelijk onderzoek vormt de basis van de meerjarenplanning en is het referentiekader waaraan de aangemelde verrichtingen en woonprojecten afgetoetst worden. Vanuit het terrein worden de projecten aangemeld. Deze projecten moeten passen binnen de contouren van de meerjarenplanning. Het concrete jaarlijkse uitvoeringsprogramma wordt dan ook mede aangestuurd vanuit het lokale veld. Het lokaal woonoverleg is om die reden dan ook een doorslaggevend element bij de totstandkoming van het uitvoeringsprogramma.

Het is tevens mijn bedoeling om de realisatie van sociale woonprojecten en de financiering ervan op elkaar af te stemmen. In het NFS2-besluit wordt de financiering van de verrichtingen van de SHM's die sociale huurwoningen realiseren, sinds 2008 gekoppeld aan de meerjarenplanning. Voor de tenlasteneming of subsidiëring van de sociale woonprojecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale koopwoningen en sociale kavels realiseren, en de tenlasteneming of subsidiëring van de sociale woonprojecten van de andere initiatiefnemers, is dit momenteel nog niet het geval. De procedure voor deze projectgebonden subsidies is evenwel niet afgestemd op de planning van de sociale huisvesting via een beleidsmatig meerjarenprogramma en jaarlijkse uitvoeringsprogramma's. Planning kan echter niet zinvol op een deel van de investeringen slaan, maar dient alle initiatieven te omvatten. Een aanpassing en afstemming van de procedure voor deze verschillende financieringsmechanismen drong zich dan ook op.

Mede daarom bevat de voorgestelde regeling niet enkel de planning en programmering van de sociale woningbouw, maar ook een regeling voor de tenlasteneming of subsidiëring van de verrichtingen die niet onder het NFS2-besluit vallen. De regeling verloopt, voor wat de subsidiecriteria en de subsidieberekening betreft, parallel met de huidige regeling voor projectsubsiëring, maar houdt een sterke vereenvoudiging en een actualisering van de procedure in. In dit kader worden de bestaande regeling voor de projectsubsiëring, opgenomen in de vier besluiten (BVR's) van 19 december 1996, en het SBE-besluit van 23 maart 1999, opgeheven door het Domeinbesluit van 30 juni 2006, maar met behoud van een overgangsregeling voor de lopende dossiers. De bestaande regeling wordt vervangen door een qua procedure aangepaste, doch inhoudelijk grotendeels gelijklopende regeling die voor een deel reeds op de Vlaamse Wooncode en voor het overige nog steeds op de Huisvestingscode gebaseerd is. Ook heb ik van de gelegenheid gebruik gemaakt om enkele knelpunten die reeds langer aan de orde waren en om een oplossing vroegen, weg te werken.

Om tegemoet te komen aan de decretale voorwaarden en modaliteiten voor de totstandkoming van het uitvoeringsprogramma, worden een aantal procedurestappen uitgewerkt.

Algemeen moet worden benadrukt dat de VMSW een cruciale rol speelt in de procedure. De VMSW fungeert voor alle initiatiefnemers als aanmeldingspunt (terwijl in de huidige procedure inzake projectsubsidiering het project aangemeld wordt bij het agentschap Wonen-Vlaanderen en beoordeeld wordt door het departement. Andere projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden dan weer aangemeld bij de VMSW). De procedure wordt op dit vlak gestroomlijnd en alle projecten kennen één enkel aanmeldingspunt en één enkele procedure.

De lokale initiatieven dienen in principe na overleg met de lokale woonactoren tot stand te komen. In dat opzicht dient de gemeente minstens betrokken te worden bij of op de hoogte gesteld te worden van de geplande sociale woonprojecten. Deze werkwijze strookt volledig met de rol van de gemeente zoals bepaald in artikel 28 van de Vlaamse Wooncode. In dit proces kan het agentschap Wonen-Vlaanderen een ondersteunende en begeleidende functie vervullen, en kan vorm gegeven worden aan de planning van het lokaal woonbeleid.

Het komt vervolgens aan de VMSW toe om op basis van de aangemelde verrichtingen een voorlopige lijst op te stellen. Algemeen beschouwd is het cruciaal dat de nieuwe éénvormige programma's sociale woningbouw enkel projecten omvatten 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 hierbij 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 perspectieven².
- *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. Op deze manier zullen dan ook de projecten die vastgelegd worden in een jaar, ook uitgevoerd worden in datzelfde jaar.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen toetst vervolgens het voorstel af aan de bevindingen van het lokaal woonoverleg en aan de door de initiatiefnemers gemelde lokale knelpunten en opportuniteiten. Het departement toetst het voorstel af aan de prioriteiten en criteria zoals opgenomen in het investeringsprogramma. Op basis van de bevindingen van het agentschap en het departement stelt de VMSW een ontwerp van uitvoeringsprogramma op.

In een volgende fase wordt de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de privé-sector georganiseerd. Hiertoe wordt een beoordelingscommissie gevraagd een advies te verlenen bij het ontwerp van uitvoeringsprogramma. Daarop stelt de VMSW een aan het advies van de beoordelingscommissie aangepast ontwerp van uitvoeringsprogramma op, dat door het departement ter goedkeuring aan de minister wordt voorgelegd.

² in het kader van de Wet op Overheidsopdrachten van 15 juni 2006 m.b.t. ontwerp en bouw van sociale woningen: Art.31 van de nieuwe Wet op Overheidsopdrachten zorgt voor de omzetting van art.34 van de Richtlijn 2007/18 Klassieke sectoren. Deze voorheen in de Belgische wetgeving niet opgenomen bepaling is gewijd aan de bijzondere voorschriften betreffende de uitvoering van werken in het raam van een complex sociale woningen. Een nauwe samenwerking van een team is bij dergelijke opdracht wenselijk wegens omvang, complexiteit en vermoedelijke duur van het project. In die optiek biedt deze bijzondere gunningsprocedure interessante perspectieven om zulke projecten creatief aan te pakken. Het vastleggen van deze bijzondere procedure, met als doel de meest geschikte aannemer op te nemen in het bouwteam, behoort tot de bevoegdheid van de Gewestregering. Verder onderzoek naar implementatie binnen het Vlaams Gewest wordt momenteel gevoerd.

Om de overgang tussen de huidige regeling en de nieuwe planningsmethodiek vlot te laten verlopen en geen belemmeringen te creëren voor projecten die in voorbereiding zijn, wordt een uitzonderingsregel voorzien voor de totstandkoming van uitvoeringsprogramma's voor 2008 en 2009.

Schema van de normale procedure:

31/05/2008	Aanmelding verrichtingen a.h.v. elektronisch aanmeldingsdocument	Alle initiatiefnemers
30/06/2008	Voorlopige lijst van uitvoerbare of aanbesteedbare verrichtingen	VMSW
31/08/2008	Aftoetsing aan het investeringsprogramma, het lokaal woonoverleg, vroegere uitvoeringsprogramma's, gewijzigde woonbehoeften	Departement RWO
31/10/2008	Opmaak van het ontwerp van uitvoeringsprogramma	VMSW
30/11/2008	Advies van de beoordelingscommissie	Beoordelingscommissie
10/12/2008	Aanpassing van het ontwerp van uitvoeringsprogramma aan het advies	VMSW
20/12/2008	Voorlegging van het ontwerp van uitvoeringsprogramma aan de minister	Departement RWO
	Gehele gedeeltelijke goedkeuring / afkeuring van het ontwerp van uitvoeringsprogramma	Minister

Aangezien het ontwerp van decreet Grond- en Pandenbeleid eveneens bepalingen bevat die de planning van sociale huisvesting regelen of normeren, zal de procedure om een uitvoeringsprogramma vast te stellen hieraan worden aangepast na goedkeuring van het decreet door het Vlaams Parlement. De krachtlijnen van dit ontwerp van decreet worden verder besproken in punt 2.3.

D. Huisbewaarders in de sociale huisvesting

Op 4 juli 2008 heeft de Vlaamse Regering, op initiatief van de minister bevoegd voor sociale economie en mezelf, het besluit betreffende de erkenning van initiatieven huisbewaarder in de sociale huisvesting in het kader van de lokale diensteneconomie definitief goedgekeurd. In toepassing van het decreet en uitvoeringsbesluit lokale diensteneconomie wordt nu een duidelijk kader gecreëerd voor sociale huisvestingsmaatschappijen om doelgroepwerknemers aan te werven voor de uitvoering van ondersteunende taken die bijdragen aan het samenleven en de sociale cohesie binnen sociale wooncomplexen en –buurten. De doelgroepwerknemers zijn niet-werkende werkzoekenden die moeilijkheden ondervinden om via de reguliere arbeidsmarkt aan een structurele tewerkstelling te geraken. Het betreft mensen die reeds geruime tijd werkzoekende zijn en lager opgeleid.

De functie van huisbewaarder dient ruim ingevuld te worden, het betreft met name ondersteunende taken van logistieke, technische en sociale aard. Een concrete invulling zal afgestemd moeten worden op de competenties en mogelijkheden van de betreffende doelgroepwerknemer. Er dient in het bijzonder te worden voorzien in een zogenaamd groeitraject op maat van de aangeworven doelgroepwerknemer, met een takenpakket dat kan worden aangepast doorheen de tijd in afstemming met de verworven vaardigheden. De SHM dient in te staan voor de nodige omkadering, begeleiding en opleiding van de doelgroepwerknemer met het oog op het ontwikkelen van vaardigheden.

Het inschakelen van huisbewaarders binnen sociale wooncomplexen kan bijdragen tot het verhelpen van kleine technische problemen, tot een beter onderhoud van de woonomgeving en het tegengaan van zwerfvuil, tot logistieke ondersteuning bij buurtactiviteiten, maar zij kunnen eveneens fungeren als

aanspreek- en / of brugfiguur en zorgen voor een betere communicatie tussen de huurders en de verhuurder.

Voor 2008 zijn de nodige middelen voorzien voor het inschakelen van 25 voltijdse huisbewaarders. De initiatieven worden gefinancierd vanuit verschillende beleidsdomeinen, de zogenaamde klaverbladfinanciering. Vanuit het beleidsdomein sociale economie is een loonpremie voor de doelgroepwerknemer en voor de medewerker die instaat voor de omkadering en begeleiding voorzien. Vanuit de federale overheid bestaat de mogelijkheid, indien de doelgroepwerknemer aan bepaalde voorwaarden voldoet, om in aanmerking te komen voor de sociale inschakelingspremie voor kansengroepen (Sine-maatregel). Daarnaast kunnen de kosten verbonden aan de aanstelling van een huisbewaarder worden ingebracht als genormeerde kost in het kader van de berekening van de gewestelijke sociale correctie in uitvoering van het nieuwe financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (zie ook punt 2.2.2.2.C "Een nieuw financieringssysteem").

Begin juli werd de oproep tot het indienen van projecten in dit kader gelanceerd. De voorstellen werden voor 30 september 2008 verwacht. Momenteel werden 16 projectaanvragen ontvangen, samen goed voor het inschakelen van 29 voltijdse medewerkers. De administraties sociale economie en woonbeleid zullen deze projectvoorstellen beoordelen met het oog op het selecteren van de beste projecten voor het invullen van de 25 voorziene voltijdse huisbewaarders.

2.2.2.2 Naar een sluitende financiering van sociale woonprojecten

A. De huidige situatie

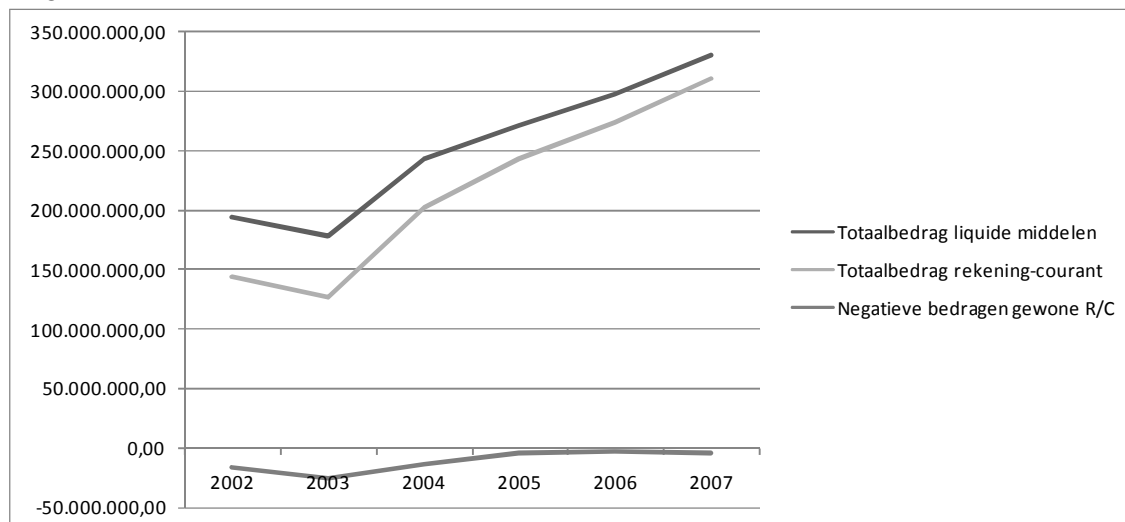
De financiële toestand van de SHM's uit de huursector is lang een belangrijk pijnpunt geweest. Er zijn de voorbije jaren heel wat maatregelen genomen om die situatie om te buigen.

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, dankzij 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: Evolutie in de periode 2002-2007 van de liquide middelen van de SHM's en hun R/C bij de VMSW

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
2007	95	330.597.512,10	310.745.990,21	8	-4.200.470,45

Dit alles blijkt nog beter uit de toegevoegde grafiek. Men merkt duidelijk dat de lijn die het totaalbedrag aan rekening-courant weergeeft de lijn nadert die het totaalbedrag aan liquide middelen weergeeft, m.a.w. de SHM's houden minder middelen aan buiten de VMSW. Daarnaast blijkt dat de som van louter de negatieve bedragen in de jaren van 2002 tot 2005 gevoelig daalt en dan stabiel blijft. Er is dus bij heel wat SHM's verbetering opgetreden, maar er blijft een constant negatief bedrag – niet noodzakelijk telkens bij dezelfde SHM's.

Grafiek: Evolutie in de periode 2002 – 2007 van de liquide middelen en van hun R/C bij de VMSW


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, verbeterden over de hele huursector spectaculair. Opgemerkt dient te worden dat bij de opmaak van deze tekst nog de gegevens van 3 SHM's ontbreken, waardoor het beeld enigszins vertekend is.

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.

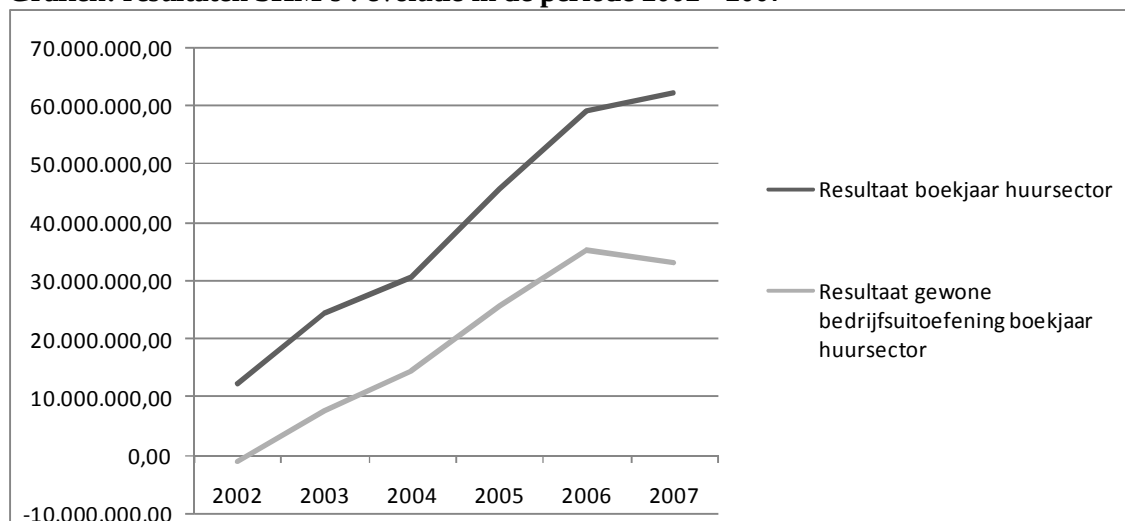
Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van het boekjaar geeft eveneens de evolutie van het eigen vermogen ten gevolge van de exploitatie weer. Het effect van uitzonderlijke kosten en opbrengsten, alsmede het effect van de kosten en opbrengsten van de vennootschapsbelasting werden weggelaten,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

Tabel: evolutie in de periode 2002 -2007

Jaar	# SHM's	Resultaat boekjaar huursector	Resultaat gewone bedrijfsuitoefening boekjaar huursector
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
2007	90	62.391.768,20	33.035.430,52

In 2007 ontbreken de gegevens van 3 SHM's

Ik merk op dat het globale resultaat over de huursector heen spectaculair gestegen is, zowel wat het gewone resultaat betreft, als het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening.

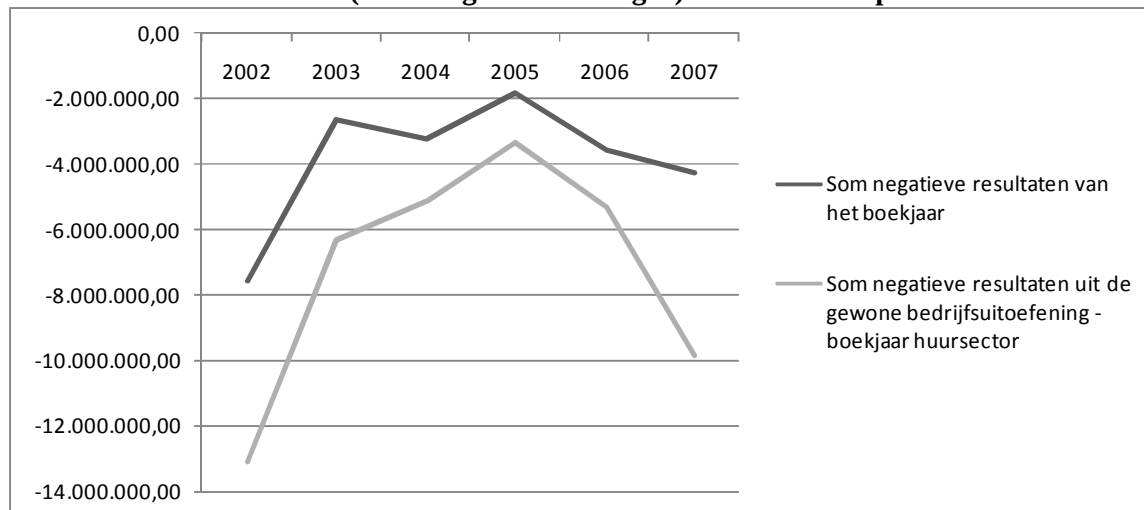
Grafiek: resultaten SHM's : evolutie in de periode 2002 - 2007

Wanneer enkel de SHM's die negatieve resultaten hebben, bekeken worden, blijkt dat hun aantal over de voorbije jaren meer dan gehalveerd is. Het gaat overigens niet altijd om dezelfde SHM's: slechts vier maatschappijen vertonen in elk van de betrokken jaren een negatief resultaat. De laatste twee jaar stijgt de som van de negatieve resultaten – ook die van de negatieve resultaten uit de gewone bedrijfsuitoefening – evenwel. De oorzaak ligt bij slechts enkele maatschappijen en zou te wijten zijn aan een stijging van de onderhoudskosten. Deze verklaring is conform de analyse dat de verklarende factor vaak niet in de dalende inkomsten zit, maar in de stijgende uitgaven. Immers, een plotse stijging van kosten, naar aanleiding van bijvoorbeeld een inhaalbeweging op gebied van onderhoud, is nefast voor maatschappijen die het al niet breed hebben.

Tabel: resultaten SHM's (enkel de negatieve bedragen) : evolutie in de periode 2002 - 2007

Jaar	# SHM's met negatieve resultaten van het boekjaar	Som negatieve resultaten van het boekjaar	# SHM's met negatieve resultaten uit de gewone bedrijfsuitoefening	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
2007	11	-4.271.508,69	22	-9.815.611,12

Deze evolutie wordt eveneens in volgende grafiek weergegeven

Grafiek: resultaten SHM's (enkel negatieve bedragen): evolutie in de periode 2002 - 2007

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

De globale 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 het niveau van de ontvangsten als op het niveau van de kosten inspanningen gedaan om het bedrijfsresultaat te verbeteren.

De meest in het oog springende maatregel was de invoering van de verhuursubsidie. Sedert 2003 heb ik telkens 11 miljoen euro verdeeld onder de sociale huisvestingsmaatschappijen. De criteria voor de verdeling werden over deze periode verfijnd. De verhuursubsidie was steeds opgezet al een overgangmaatregel in afwachting van een structurele, sluitende financiering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze financiering is er gekomen met het Nieuw Financieringssysteem dat van kracht werd op 1 januari 2008 (zie 2.2.2.2.C).

Tabel: Verdeling van de verhuursubsidie van 2003 tot 2007						
NR	SHM	2003	2004	2005	2006	2007
1020	Antwerpen - De goede woning	716.001,42	970.687,00	768.688,13	707.847,11	910.429,00
1030	Antwerpen - Huisvesting	1.124.976,70	1.625.718,00	1.300.091,60	1.672.767,40	2.073.286,00
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	459.952,00
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	
1160	Mij. vr Huisv. van Heist o/d Berg					349.275,00
1170	Herentals - Eigen haard		38.426,00	136.252,80	176.112,93	191.393,00
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	80.467,00
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		
1295	Zonnige Kempen					565.079,00
1310	Wuustwezel - De Voor Kempen			97.813,33	168.719,08	657.211,00
2010	Aarschot - Samenwerkende Mij. voor goedkope woningen			101.117,61	110.737,77	199.441,00
2228	Asse – Providentia			134.583,23		
2250	Diest-Uitbreiding					110.174,00
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	146.347,00
2360	Heverlee- De Goede Haard				17.395,85	
2420	Leuven - Dijledal	598.141,11	735.787,00	705.208,75	660.922,05	1.749.468,00
2455	Sociale woningen van Landen				16.962,94	114.549,00
2600	Tervuren - Elk zijn huis			45.147,43	76.043,62	
2610	Huisvesting Tienen			26.803,08	46.375,99	175.801,00
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	
3120	Eigen Haard is Goud Waard					32.115,00
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	154.257,00
3260	Menen – Ons Dorp				15.555,37	
3310	De Nieuwpoortse Volkswoning				42.223,69	
3315	De Gelukkige Haard					138.689,00
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	1.199,00
3390	Veurnse bouwmij.			55.952,45	137.846,11	354.345,00
3410	Waregem - Helpt Elkander			54.129,78		
3440	Zwevegem – Eigen haard			92.349,63		
4015	Aalst - Dewaco-werkerswielzijn		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	1.086.831,00
4140	De Gentse haard	254.185,42	418.254,00	216.178,55	190.655,77	225.954,00
4150	Woningent	625.641,85	1.073.014,00	437.932,48	621.061,83	296.525,00
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	285.388,00
4290	Dendermonde - Volkswelzijn	155.379,18	198.700,00	174.657,32	219.122,60	156.331,00
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	209.137,00
7110	Gewestelijke Bouwmij. Tongershuis	153.218,42	141.830,00	65.998,04	63.196,33	121.541,00
9920	Zuid West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij					154.816,00
	TOTAAL	10.999.999,98	10.999.999,00	*10.956.001,33	10.999.999,98	**11.000.000,00

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

PR	BA	Tekst	GVK 2009	GOK 2009
62.4	3366	Gewestelijke Sociale Correctie	€11.000.000,00	€11.000.000,00

C. Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten

De financiering van de projecten van de SHM's verliep tot 2007 via verschillende historisch gegroeide kanalen. 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 vorige financieringsmechanisme boette aan effectiviteit in. Er stelden zich twee problemen: nieuwe projecten zijn de eerste jaren financieel zelden sluitend. Ook is de werking van de SHM's voor hun huuractiviteit niet langer sluitend om diverse redenen (schulden uit het verleden, moeilijk patrimonium e.d.). Met een nieuw financieringssysteem (NFS2) is het de bedoeling om een sluitende financiering aan te bieden.

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 regelgeving ging in vanaf 1 januari 2008. 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- en 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 en 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 (bijvoorbeeld de gemeente), of met een marktconforme lening aangegaan bij de VMSW.

Voor de aankoop van een grond zal een SHM niet onmiddellijk een 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 aanzetten om op recent 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 met de inkomenssituatie van de huurder en stel ik de betaalbaarheid voor de huurder voorop.

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 het 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. 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 een 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 zijn in werking getreden op 1 januari 2008. 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 het bestaande stelsel werd herwerkt (zie ook punt 2.2.2.1 D "Planning van sociale woonprojecten).

Een globale evaluatie van dit besluit zal gebeuren twee jaar na de definitieve goedkeuring ervan. 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 105 SHM's, 82 huurmaatschappijen, 12 koopmaatschappijen en 11 gemengde maatschappijen die zich richten op zowel huur als koop.

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. Hiertoe worden de SHM's 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. Daarbij worden fusies best niet "opgelegd" van bovenaf. Fusies moeten een meerwaarde opleveren voor de werking van die SHM's en voor de dienstverlening aan de bevolking.

Volgende recente initiatieven kunnen in dit kader aangehaald worden :

- Op 6 juni 2008 heeft er in de stad Antwerpen, onder impuls van het stadsbestuur, een fusie plaats gevonden tussen vier SHM's: zowel de CVBA "De Goede Woning" (1020) als de CVBA "Huisvesting Antwerpen" (103) als de CVBA "Onze Woning" (105) worden overgenomen door de CVBA "Perisfeer" (1140). De nieuwe SHM, Woonhaven Antwerpen, is met circa 18.000 woningen in het patrimonium, meteen de grootste van Vlaanderen.
- In het bestuursakkoord van de stad Gent is er ook sprake van een fusie tussen minimaal de SHM's waarin de stad Gent hoofdaandeelhouder is en de woondienst van de stad Gent zelf. Mogelijk vindt er een ruimere fusie plaats.
- In het Meetjesland hebben de SHM's Elk Zijn Dak uit Zomergem en de Meetjeslandse Bouwmaatschappij uit Eeklo een tijdelijke samenwerkingsovereenkomst afgesloten tot aan de eerstkomende erkenningsronde. De beide SHM's delen één directeur, stemmen de informaticatoepassingen op elkaar af, centraliseren de onderhoudsdienst en doen in de mate van het mogelijke gezamenlijke prijsvragen voor bouw- en onderhoudswerken.

Daarnaast zijn op diverse plaatsen in Vlaanderen al dan niet vergevorderde besprekingen rond fusies aan de gang.

Werkafspraken – uitvoeringsovereenkomsten

In het licht van de verzelfstandiging van de SHM's worden sinds 2004 met de SHM's die dat willen, werkafspraken afgesloten. Die werkafspraken behelzen de diverse actieterreinen van de SHM's en hun samenwerking met de VMSW. Bedoeling is die samenwerking te verbeteren en de goede werking van de sector in zijn geheel te bevorderen. Daarmee heeft de VMSW een aantal werkmethoden in de sector van de sociale huisvesting geïntroduceerd: een systeem van interne controle, een financiële meerjarenplanning, een onderhouds- en renovatieplanning en een planning rond de uitbreiding van het patrimonium.

Sinds 1 juli 2006, datum van overgang van VHM naar VMSW, wordt het accent veel meer gelegd op begeleiding en ondersteuning van SHM's. Een multidisciplinaire begeleidingscommissie, samengesteld uit ambtenaren van de VMSW, begeleidt de SHM's in het halen van hun doelstellingen. Op deze manier moeten de werkafspraken evolueren naar een soort dienstenovereenkomst die minder vrijblijvend is (Service Level Agreement). Dit moet leiden tot werkafspraken die veel beter op maat van de betrokken SHM's gemaakt zijn. De engagementen in de werkafpraak 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.

In augustus 2008 hadden 40 SHM's, of 32% van het totale aantal, een werkafpraak afgesloten met de VMSW.

Financiële meerjarenplanningen

In de voorbije vier jaren is het gebruik van financiële meerplanningen bij de SHM's gestimuleerd door de VMSW. Hierbij werd met de SHM's samengewerkt om het concept van deze planningen op punt te stellen. Met de planning wordt de toekomstige liquiditeitsevolutie binnen een SHM gevolgd, waarbij gestreefd wordt naar interne transparantie en consistentie van de ingebrachte gegevens. 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 tijdig remediërende maatregelen te nemen om een eventuele preciaire financiële situatie om te buigen.

Vanaf 2006 dienden de SHM's die in aanmerking wensten te komen voor de tweede schijf van de verhuursubsidie een ondernemingsplan op te stellen, waarvan de financiële planning deel uitmaakte. Ook in 2007 werd een gelijkaardige regeling getroffen.

In het kader van de regelgeving rond het beheer van de rekening-courant van de SHM's door de VMSW werden in 2007 alle SHM's verplicht een financiële planning op te stellen en in te dienen bij de VMSW.

Als dienstverlening heeft de VMSW een softwaretoepassing uitgewerkt die de SHM's in staat stelt om een planning op te stellen die conform de voorwaarden is van de voormelde regelgeving op de rekening-courant. Als bijkomende ondersteuning heeft de VMSW de SHM's die dit wensten, de afgelopen jaren bijgestaan bij de opmaak van hun planning. Het grootste deel van de SHM's is hierop ingegaan. In dit kader hebben 98 van de 108 SHM's in Vlaanderen in 2007 een planning ingediend die werd opgemaakt met het VMSW-instrument. Negen SHM's hebben een planning ingediend op basis van een eigen model en één SHM heeft geen planning ingediend.

Vermits het voor de meeste SHM's de eerste maal was dat er een financiële planning werd opgemaakt die hun volledige werking omvatte, is het opstellen ervan momenteel een leerproces. Wanneer in de toekomst meer ervaring en deskundigheid terzake is opgebouwd, zouden meer accurate prognoses opgesteld kunnen worden. Een trend die bij nagenoeg alle SHM's terugkwam, is het feit dat nieuwe projecten (nieuwbouw, vervangingsbouw of grote renovaties) in het algemeen een negatieve invloed hebben op de financiële situatie gedurende de eerste 10 tot 15 jaar van de exploitatie van het project.

Voor de VMSW zijn de financiële planningen 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 van bij hun ontstaan via een "projectfiche" is dus het logische gevolg. Vanaf 2008 wordt in dit verband elk project dat een SHM indient bij de VMSW voor advies van gunning of aankoop, door de financiële diensten van de VMSW in de bestaande financiële planning ingepast.

In de tweede helft van 2008 zal een bijgewerkte versie van de planningtoepassing beschikbaar worden die o.m. een prognose van de evolutie van de GSC van de SHM zal bevatten. Daarnaast zullen de aanpassingen eveneens het gebruiksgemak en de transparantie verhogen. Het is de ambitie om op elk moment de financiële impact van de geplande projecten online te kunnen bekijken. Ook zouden de gegevens uit andere databanken van de VMSW optimaal in de planning opgenomen moeten kunnen worden zodat de vergelijking tussen de uitvoering en de planning van het lopende jaar gemaakt kan worden. Ten slotte zouden de SHM's aan de hand van hun toegang tot de planning via Woonnet op elk moment aanpassingen en actualisaties aan hun planning moeten kunnen aanbrengen zodat dit voor hen een dagelijks gebruiksinstrument in hun beheer wordt.

Enveloppefinanciering

SHM's met een werkafpraak beschikten over een enveloppefinanciering. Hierdoor konden de SHM's meer autonoom beslissen voor welke projecten de voorziene middelen werden aangewend. Bij het in werking treden van het besluit inzake het Uitvoeringsprogramma zullen alle SHM's (uitgebreid naar alle initiatiefnemers) beschikken over de mogelijkheid om effectieve projecten te vervangen door reserveprojecten en zo meer autonoom te beslissen over de aanwending van de middelen.

Erkenning, prestatiemeting- en beoordeling van de SHM's

Met de operatie Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) werden op niveau van de Vlaamse overheid een aantal taken herschikt. Zo werd het toezicht op de SHM's overgedragen van de VMSW (vroegere VHM) naar de IVA Inspectie Wonen. Daarmee kan de VMSW zich nu vooral toeleggen op haar begeleidende taak ten aanzien van de SHM's. De bevoegdheid tot erkenning van SHM's werd overgedragen van de 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.

Vanuit het Vlaamse woonbeleid wordt er gestreefd om tot sterke huisvestingsmaatschappijen te komen. De SHM's dienen te evolueren naar sterke professionele organisaties, die een groter aanbod aan woningen realiseren en een goed en efficiënt beheer voeren. Van hen wordt een grotere mate van zelfsturing en interne controle verwacht.

Volgende concepten staan hierbij 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. Vragen die hierbij gesteld worden, zijn onder meer deze naar de minimale of optimale schaal van SHM's en de vereiste personeelsbezetting.

In het kader van de erkenning en prestatiebeoordeling van SHM's heb ik midden 2007 aan het Steunpunt Ruimte en Wonen een onderzoeksopdracht toegekend die tot doel heeft aan de Vlaamse regering beoordelingscriteria voor te stellen waaraan een SHM moet voldoen om professioneel te werken. Dit onderzoek "*Performantiecriteriën voor de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen*" loopt tot einde 2008 (Zie ook punt 3.1 "Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek").

Binnen dit onderzoek werd daarom een kader ontwikkeld dat de verwachtingen van de Vlaamse overheid ten aanzien van de SHM's concretiseert.

Op basis hiervan werd in overleg met de sector van de sociale huisvesting een ontwerp van prestatie-meetsysteem ontwikkeld, met kwantitatieve indicatoren die zo goed mogelijk de prestaties meten. In samenwerking met vertegenwoordigers van de huur- en koopsector werd voor elk van de strategische en operationele doelstellingen voor de SHM's, een set van goede en objectief meetbare indicatoren samengesteld. De gegevens voor de beschikbare indicatoren zullen in de toekomst door de VMSW in een databank beheerd worden.

Naast de kwantitatieve indicatoren, zal het prestatie-meetsysteem ook aangevuld worden met kwalitatieve elementen, zoals documentanalyses, vragenlijsten en gesprekken met betrokkenen. Een visitatiecommissie met onafhankelijke beoordelaars kan deze gegevens integreren in het beoordelingsproces. Om het model van beoordeling aan de hand van een visitatiecommissie uit te testen op het terrein, zullen in de loop van het najaar pilootvisitaties worden georganiseerd bij een vijftal SHM's.

De overheid kan aan de uitkomsten van de prestatiebeoordeling een aantal maatregelen koppelen. Het intrekken van de erkenning is een van die maatregelen, maar wel de meest drastische. Er zal voorzien worden in een matrix van maatregelen, met zowel positieve als negatieve instrumenten.

Dit prestatie-meetsysteem kan tegelijkertijd diverse functies vervullen. Voor de Vlaamse overheid is het een instrument om de prestaties van de SHM's te beoordelen (en hier de noodzakelijke maatregelen aan te verbinden). Daarnaast levert het instrument aan de overheid informatie ter voorbereiding en evaluatie van het beleid. Anderzijds laat een prestatie-meetsysteem de SHM's toe het eigen functioneren te beoordelen en bij te sturen. Het draagt bij tot het verduidelijken van de verwachtingen ten aanzien van de maatschappijen en op deze wijze tot sterkere zelfsturing.

Ondertussen wordt, naast het uitvoeren van de pilootvisitaties, eveneens een nieuw erkenningsbesluit voorbereid.

2.2.2.3 Uitdovende stelsels

Alternatieve financiering (“projecten Waltniel”)

Op initiatief van minister Waltniel werden begin jaren ‘90 in Vlaanderen twee systemen opgezet om extra sociale huurwoningen te realiseren. In het stelsel van de “gewone huurcompensatie” werden woningen aangekocht door sociale huisvestingsmaatschappijen en na renovatie verhuurd aan sociale doelgroepen. Er is voorzien dat er gedurende twintig jaar een huurcompensatie wordt toegekend aan de bewoners mits hun inkomen een bepaalde grens niet overschrijdt. In dit stelsel wordt elk jaar een betalingskrediet voorzien om de huurcompensatie aan de maatschappijen uit te betalen.

In het stelsel van de alternatieve financiering 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 voorkooprecht hebben aan maximaal de schattingsprijs wanneer de private bouwheer de woningen wenst te verkopen bij het einde van de huurovereenkomst. Indien geen van beiden interesse betoont, dan kunnen de woningen aan derden worden verkocht. Indien de primaire huurders de woningen verwerven, dan zullen de woningen verder sociaal verhuurd worden, en zal de huurcompensatie nog gedurende twaalf jaar verder worden voorzien. Vanaf 2007 tot 2011 verstrijkt de periode van 15 jaar en kunnen de projecten verlengd worden. De meeste projecten werden tot nu toe voor twaalf jaar verder gezet.

In 2009 verstrijkt de huurtermijn van 15 jaar voor 4 projecten van vier primaire huurders in Antwerpen (2), Tongeren (1) en Leuven (1). Voor alle woningen die worden aangekocht door de primaire huurder, wordt de huurcompensatie verder gezet voor de volgende twaalf jaar. In de loop van 2009 zal duidelijk worden welke projecten effectief zullen worden verder gezet. In de begroting voor 2009 heb ik alleszins opnieuw middelen voorzien om het stelsel van huurcompensatie te verlengen (van 15 jaar naar 27 jaar).

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 minder gegoede 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	€4.410.000,00	€3.199.000,00
PR	BA	Tekst	GVK 2009	GOK 2009
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	€947.000,00	€ 2.761.000,00
----	------	--	-------------	----------------

Huurvermindering

Zowel het sociaal huurbesluit van 29 september 1994 als dat van 2000 voorzien in een vermindering van de reële huurprijs voor gezinnen met ten minste drie personen ten laste. Deze vermindering wordt door het Gewest betaald aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Via het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, dat in werking trad op 1 januari 2008, heb ik deze vermindering van de huurprijs geïntegreerd in het nieuwe stelsel van huurprijsberekening voor SHM's. Dit betekent dat het Gewest niet langer in aparte kredieten moet voorzien om deze prijsvermindering te betalen. In 2009 kan daardoor het budget, dat nog meer dan 5 miljoen euro bedroeg in 2008 (voor de huurverminderingen van het jaar 2007), worden verminderd tot 15.000 euro. De tussenkomst van het Gewest loopt verder voor de sociale huisvestingsprojecten van enkele OCMW's.

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3404	Huurvermindering	€5.780.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	3404	Huurvermindering	€15.000,00

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'. Via dit programma werden er in de periode 1993 - 2000 ongeveer 7.000 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, ongeveer 1.300 nieuwe sociale koopwoningen gerealiseerd en ongeveer 2.200 huurwoningen gerenoveerd. Voor de sociale huurders is er een tussenkomst in de huurprijs voorzien, die wordt uitbetaald aan de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het OCMW. Voor de koopwoningen was er een tussenkomst in de leninglast voorzien (gedurende 10 jaar).

Het Urgentieplan draait op kruissnelheid voor wat de tussenkomst in de huurprijzen; de tussenkomst in de leningen neemt elk jaar af. De jaarlijkse kostprijs op de begroting Wonen bedraagt ca. 35 miljoen euro.

Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 geldt voor alle woningen die worden verhuurd door SHM's (inclusief de huurprijsberekening). Voor niet-SHM's (gemeenten, OCMW's, samenwerkingsverbanden tussen OCMW's of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden) is het kaderbesluit sociale huur van toepassing met uitzondering evenwel van de huurprijsberekening waarvoor hoofdstuk III van het sociaal huurbesluit van 29 september 1994 van toepassing blijft.

Voor de berekening van de huursubsidie, zoals voorzien in het Domus-Flandria besluit, ontstond er een probleem door de volledige opheffing van het besluit van 1994 voor de SHM's en het enkel laten voortbestaan van hoofdstuk III van datzelfde besluit voor de andere actoren dan de SHM's. Deze lacune werd weggewerkt door het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen (meer bepaald via het artikel 60, dat het artikel 78 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 wijzigt).

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

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvesting-urgentieprogramma	€33.107.000,00

2.2.2.4 Meer draagkracht voor de sociale huursector

In uitvoering van het regeerakkoord heb ik in 2007 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 en op 1 januari 2008 in werking getreden.

Tegen het decreet van 15 december 2006 werden beroepen tot vernietiging ingesteld bij het Grondwettelijk Hof.

Het Grondwettelijk Hof heeft met haar arrest van 10 juli 2008 (arrest nr. 101/2008) bevestigd dat het opleggen van de bereidheid om het Nederlands te leren geen grondrechten schendt. Zoals eerder de Raad van State al had geadviseerd, meent ook het Grondwettelijk Hof dat het recht op behoorlijke huisvesting, zoals dit gewaarborgd wordt in artikel 23 van de Grondwet, in de Vlaamse Wooncode niet wordt geschonden. Het Hof meent evenmin dat er een ongelijke behandeling wordt gecreëerd tussen de verschillende kandidaten voor een sociale woning. Het Hof maakt geen bezwaar omwille van de Europese beginselen inzake het vrij verkeer van werknemers en personen. Het Hof ziet in de bepaling die kandidaat-huurders vraagt bereid te zijn Nederlands te willen leren, geen achteruitgang van het beschermingsniveau vervat in de sociale grondrechten.

Het Grondwettelijk Hof ziet tevens geen graten in de belangrijkste vernieuwende principes die in de Vlaamse Wooncode werden ingevoerd: het nauwer betrekken van de lokale besturen bij het sociaal huisvestingsbeleid; de toegenomen aandacht voor de leefbaarheid in de sociale woonwijken; de strengere aanpak van de domiciliefraude; de invoering van de proefperiode van twee jaar voor nieuwe huurders; en tenslotte, de invoering van de taalbereidheid voor nieuwe sociale huurders.

Wel heeft het Hof een bezwaar tegen het principe van automatische ontbinding van het huurcontract tijdens of bij het einde van de proefperiode, zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter. Het Hof maakt hier de vergelijking met het gemeen huurrecht (het gewone private huurrecht) waar een automatische ontbinding niet bestaat en waar men steeds langs de vrederechter moet passeren. Vervolgens wijst het Hof er op dat de taalbereidheidsvoorwaarde niet op dezelfde manier kan toegepast worden in de gemeenten met taalfaciliteiten als in de rest van Vlaanderen. In de faciliteitengemeenten hebben de bewoners immers ook het recht om in het Frans met de huisvestingsmaatschappij te communiceren. Het Hof zegt daarom dat de taalbereidheidsvoorwaarde zoals ze nu in de Vlaamse Wooncode staat in die gemeenten niet van toepassing is op de personen die op die taalfaciliteiten beroep willen doen. Ook de Raad van State had in haar advies hierbij reeds vraagtekens gezet en daarom werd in het decreet ingeschreven dat de Wooncode geen afbreuk doet aan de faciliteiten. In praktijk zal een Franstalige kandidaat-huurder in de faciliteitengemeenten nu kunnen vragen dat de taalbereidheidsvereiste niet op hem of haar van toepassing is. Maar in elk geval blijft de Wooncode overal van kracht, ook in de faciliteitengemeenten. De gevolgen van het arrest zijn dus beperkt. Er zijn in de faciliteitengemeenten 1.613 sociale huurwoningen op een totaal van bijna 140.000 in het gehele Vlaamse Gewest.

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 oude situatie. Er zijn twee toewijzingssystemen. Het eerste toewijzingssysteem vertoont grote gelijkenissen met dat van het 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. Tot nu toe heeft enkel de stad Leuven een doelgroepenplan ingediend, dat ik reeds heb goedgekeurd.

3. Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

Inkomens- en eigendomsvoorwaarde

De oude 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 aangetoond wordt dat de leefbaarheid in die wijken bedreigd of verstoord is.

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 werd 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 is 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. Vroeger konden alle personen die legaal op het grondgebied verbleven, 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 omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan deelnemen of verder deelnemen aan een cursus Nederlands tweede taal. De taalcursussen die georganiseerd worden in het kader van dit nieuwe sociale huurstelsel zijn gratis 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 toegetreden tot een lopende huurovereenkomst.

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 voor zover 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 proefperiode

Voor elke nieuwe huurder vanaf 1 januari 2008 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. Indien blijkt dat de huurder zijn verplichtingen niet nakomt kan overeenkomstig artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode een administratieve geldboete worden opgelegd. Ook kan overeenkomstig artikel 98 van de Vlaamse wooncode steeds de huurovereenkomst beëindigd worden bij blijvende of ernstige tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen. Daarnaast kan steeds de huurovereenkomst in toepassing van het gemeen recht door de vrederechter worden ontbonden.

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 de gegevensuitwisseling met betrekking tot de voorwaarden van taal- en inburgeringsbereidheid moest nog verder uitgebouwd worden. Hiertoe werd een werkgroep opgericht met vertegenwoordigers van de departementen RWO, onderwijs en binnenlands bestuur, de VMSW en de Huizen van het Nederlands, die de toegang tot – en de verdere uitbouw van – de Kruispuntbank Inburgering heeft uitgewerkt. Vanaf augustus 2008 is de Kruispuntbank Inburgering operationeel. Met de leden van deze werkgroep werd tevens overleg gepleegd over de voorwaarden van taal- en inburgeringsbereidheid in het kaderbesluit sociale huur.

4. Huurprijsberekening

De oude huurprijsberekening op basis van de basishuurprijs van de woning en de inkomenscoëfficiënt van de huurder heb ik afgeschaft. 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 heb ik een antwoord geboden op de hiaten in het oude systeem.

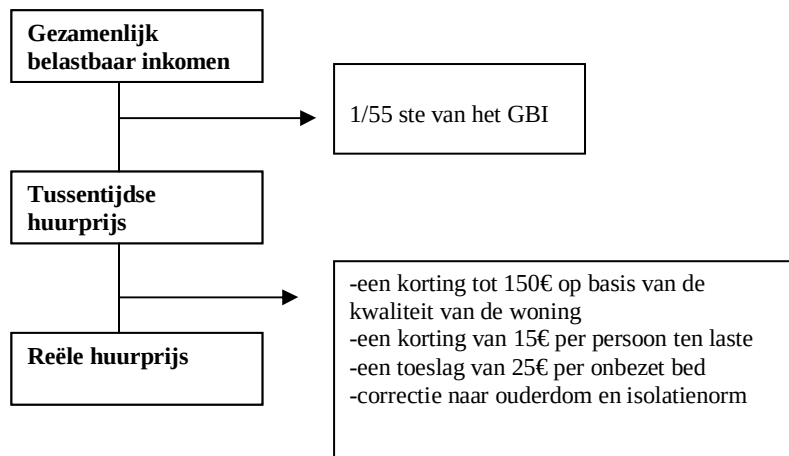
Voor 1 januari 2008 werden er bij de verhoging van de basishuurprijzen perverse effecten waargenomen: de verhoging van de basishuurprijzen had enkel nog effect op de laagste inkomensgroepen. Door de beperking van de huurprijs tot 1/60^{ste} van het inkomen, hadden verhogingen van de basishuur tot boven 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 betaalden (de halve basishuur), ondervonden daarvan nog een invloed. Om nog een noemenswaardig effect te verkrijgen, moesten 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 mocht zijn dan de helft van de basishuurprijs betaalden heel wat van deze gezinnen meer dan 1/60^{ste} van hun netto belastbaar inkomen. Dat bracht de betaalbaarheid in het gedrang. Daar tegenover stond dat ongeveer 10.000 gezinnen een reële huurprijs betaalden die lager was 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 heb ik de betaalbaarheid explicieter verankerd 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 verhuring 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 samenhang, was de koppeling van de oude huurprijsberekening aan de geactualiseerde kostprijs van de woning. Dit resulteerde 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 werd deze koppeling losgelaten. 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, heb ik gewerkt met een representatief staal van woningen, waarvan de huurprijs door notarissen geschat wordt.

Naast de invoering van nieuwe maximum- en minimumprijzen wordt de huurprijs voor de huurder begrensd op 1/55^{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, voor zover de huurder weigert naar een aangepaste woning te verhuizen. Hieronder wordt dit schematisch voorgesteld.



Omdat een onmiddellijke invoering van de nieuwe huurprijsberekening zowel voor huurder als verhuurder te bruuske gevolgen heeft, werd een overgangperiode 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 zijn op 1 januari 2008 in werking getreden. In totaal vallen ongeveer 140.000 woningen en 287.000 huurders onder het nieuwe systeem. Gezien de grote omvang van de hervorming dienden op technisch vlak grote aanpassingen te gebeuren. Alle partners hebben in het najaar van 2007 intensief vergaderd om het geheel operationeel te krijgen tegen 1 januari 2008. De nieuwe huurprijsberekening wordt in vier stappen ingevoerd, 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 overgangperiode elk jaar aan de SHM's meedelen binnen welke contouren de huurprijzen moeten evolueren.

Evaluatie van het kaderbesluit sociale huur

Bij de definitieve goedkeuring van het kaderbesluit sociale huur werd beslist om een evaluatie uit te voeren met betrekking tot het overgangssysteem van de huurprijsberekening en de nieuwe huurprijsberekening. De evaluatie heeft tot doel een gerichte bijsturing mogelijk te maken.

In de praktijk werd de toepassing van het sociale huurstelsel van bij de aanvang nauw opgevolgd. Zo heb ik op basis van de opmerkingen van de actoren eind februari reeds een bijsturing van het kaderbesluit sociale huur doorgevoerd via het optimalisatiebesluit van de Vlaamse regering. In dit besluit heb ik een aantal regels aangepast:

- Huurders die 7,5 euro in plaats van 15 euro per kind ten laste korting kregen omdat ze hun kinderen in co-ouderschap opvoeden, kregen hun geld terug. De officiële woonplaats van het kind is nu doorslaggevend in de toekenning van de gezinskorting. Bij co-ouderschap, wanneer

beide ouders in een sociale woning wonen kan de korting verdeeld worden elke ouder 7,5 euro) op voorwaarde dat beide ouders hiervoor een gezamenlijke verklaring tekenen. Wanneer de ouder in een sociale woning woont, maar het kind is er niet gedomicilieerd dan kan de ouder ook 7,5 euro per persoon krijgen op voorwaarde dat beide ouders hiervoor een gezamenlijke verklaring tekenen.

- Voor mensen die feitelijk gescheiden zijn maar waarvan de echtscheidingsprocedure nog niet volledig is afgerond, heb ik een afwijkmogelijkheid ingebouwd op de inkomens- en bezitsvoorwaarde mits grondige motivatie van de bijzondere omstandigheid.
- Ook voor de huurprijsberekening van gepensioneerden heb ik een oplossing uitgewerkt. Huurders, die op pensioen gaan, kunnen nu een herberekening van de huurprijs aanvragen na de eerste maand (vroeger moesten ze drie maanden wachten). Bovendien heb ik de datum waarop deze gepensioneerden hun huur moeten betalen afgestemd op de datum waarop ze hun pensioen uitbetaald krijgen. Normaal moet de huur betaald worden voor de vijfde dag van elke maand. De uitbetaling van de pensioenen gebeurt echter niet steeds voor de vijfde dag van elke maand. Deze ongelukkige situatie heb ik rechtgezet door de betaaldatum te verplaatsen naar de tiende dag van elke maand.

Tussen januari 2008 en juni 2008 heb ik ook regelmatig met alle actoren (Vlaamse vereniging voor huisvestingsmaatschappijen, Vlaamse vereniging van steden en gemeenten, Vlaams overleg voor bewonersbelangen, gezinsbond,..) overleg gehad en werd de uitvoerbaarheid van het kaderbesluit sociale huur besproken.

Om tegemoet te komen aan de administratieve overlast heb ik het eveneens mogelijk gemaakt dat de sociale verhuurders de bevoegdheid krijgen om in naam van het Huis van het Nederlands vaststellingen te doen over het vereiste niveau van het Nederlands in het kader van het Sociaal Huurbesluit. Het besluit betreffende de Huizen van het Nederlands heb ik hiervoor gewijzigd en werd op 10 oktober 2008 definitief goedgekeurd. Hierdoor zullen kandidaat- huurders in eerste instantie niet meer naar het Huis van het Nederlands moeten om een attest van voldoende kennis van het Nederlands te halen. De sociale verhuurders kunnen echter enkel attesten uitvaardigen wanneer er geen twijfel bestaat dat de kandidaat-huurder het vereiste niveau van het Nederlands behaalt.

Als er wel twijfel bestaat, of als wordt vermoed dat de persoon niet het vereiste niveau van het Nederlands behaalt, verwijst de sociale verhuurder die persoon door naar het bevoegde Huis van het Nederlands. De sociale verhuurder zal een korte opleiding krijgen van het Huis van het Nederlands in november

Met betrekking tot de evaluatie van het huurbesluit heb ik alle actoren gevraagd hun bevindingen kenbaar te maken. Al deze opmerkingen dienden als basis voor de evaluatie van 2008 en de bijsturing. Omdat de wijzigingen erg ingrijpend waren, heb ik erop aangedrongen dat de evaluatie uiterst nauwgezet en grondig werd uitgevoerd.

Zo werden mij een aantal technische knelpuntenesignaleerd. Het betreft hier aangelegenheden die in beginsel de realisatie van de genomen beleidsopties niet verhinderen, maar die in de concrete toepassingspraktijk aanleiding geven tot onduidelijkheid of tot een technisch bemoeilijkt implementatie. Daarom heb ik een wijzigend besluit opgemaakt om deze mankementen op te lossen. Dit wijzigend besluit zal aan de Vlaamse regering ter goedkeuring worden voorgelegd.

Ook op het vlak van de huurprijsberekening is er een en ander gebeurd. Het globale gemiddelde van de reële huurprijzen is begin 2008 toch gestegen. Dit is te wijten aan een combinatie van 2 zaken: het niet opvolgen van de richtlijnen met betrekking tot de vaststelling van de referentiehuren en de verhoging van de bovengrens van 1/60^{ste} naar 1/59^{ste} van het inkomen.

Aan de Vlaamse Regering werd op 18 juli 2008 meegedeeld dat het nog te vroeg was om reeds een bijsturing voor te stellen. Voor een exacte inschatting van de evolutie in de komende jaren, was het immers noodzakelijk om een zicht te hebben op de verdere evolutie van de referentiehuren. Om de

voorop te stellen evolutie daarvan te kunnen vaststellen, is kennis van de marktwwaarden van het patrimonium nodig.

Ik heb gevraagd om deze informatie (de markthuurwaarden van alle woningen) begin september aan te leveren, maar dit bleek onmogelijk. Zodra de informatie beschikbaar is, kunnen conclusies worden getrokken en zal ik een eventuele bijsturing voorstellen aan de Vlaamse regering.

Ten slotte werd er ook beslist bij de goedkeuring van het huurbesluit tegen 1 juli 2010 het overgangssysteem van de huurprijsberekening en de nieuwe huurprijsberekening opnieuw te 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.

Communicatie

Gezien het besluit sterk vernieuwend is en begrippen introduceert die voor de actoren op het terrein nieuw zijn, was het van uitermate belang dat de actoren op het terrein hierover duidelijk werden ingelicht.

Er werden 8 regionale algemene informatiesessies gehouden (3 voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren en 5 in het kader van de cursus voor huisvestingsconsulenten en de OCMW's en gemeenten). Daarnaast 5 provinciale informatiesessies, specifiek rond taal- en inburgeringsbereidheid voor de Huizen van het Nederlands, de onthaalbureaus, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten, de OCMW's, en het VWF). Voor de SHM's werd via het VMSW-portaal Woonnet alle nuttige informatie ter beschikking gesteld, waaronder een overzicht van de veel voorkomende vragen. Aan de andere actoren werd eveneens alle nuttige informatie bezorgd. Door het departement werd, in samenwerking met de VMSW, een algemene handleiding opgesteld 'Wegwijs in het nieuwe sociale huurbesluit' ter sensibilisering van de sector. Ter ondersteuning bij het opstellen van een eigen toewijzingsreglement werd een brochure uitgegeven: "Het gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale woningen". Tot slot staat de VMSW (cel actorenbegeleiding) in voor de eerstelijnsbepaling voor alle vragen van de actoren. Op regelmatige tijdstippen heb ik in 2008 op vraag van de actoren bijkomend overleg gepleegd.

Ministeriële uitvoeringsbesluiten ter uitvoering van het kaderbesluit sociale huur

Een aantal bepalingen uit het kaderbesluit dienden nog verder te worden uitgevoerd.

In het ministerieel besluit van 21 december 2007 zijn de volgende bepalingen verder uitgevoerd:

- de bepaling van de vrijgestelde inkomens en de effectief betaalde schuldaflossingen en de vaststelling van de nadere regels voor de berekening van het effectief beschikbare inkomen in het kader van de berekening van het actueel besteedbaar inkomen;
- de bepaling van de voorwaarden voor de erkenning van personen als ernstig gehandicapt;
- de bepaling van de voorwaarden wanneer een cursus Nederlands tweede taal omwille van medische en persoonlijke redenen tijdelijk kan opgeschort worden;
- de definiëring van de gewogen prioriteiten en de bepaling van het gewicht dat eraan zal worden gegeven in het puntensysteem;
- de bepaling van de basisbegeleidingstaken die behoren tot de bevoegdheid van de verhuurder;
- de bepaling van de marges waarbinnen een sociaal verhuurkantoor van het principe van het aanrekenen van de huurprijs die het zelf betaalt aan de eigenaar/verhuurder, kan afwijken;
- de bepaling van de elementen waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs voor de woningen die eigendom zijn van het sociaal verhuurkantoor of waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens een erfpacht of een ander zakelijk recht over de woning beschikt

Het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders regelt -zoals de titel al doet vermoeden- het inschrijvingsgebeuren.

Ik zal ook nog een ministerieel besluit nemen dat de verhuring buiten sociaal huurstelsel verder regelt. Dit besluit zal ik vooraf aan de Vlaamse Regering meedelen. Ten slotte zal ik ook nog een ministerieel besluit nemen dat regelt wanneer een cursus Nederlands tweede taal omwille van beroepsmatige redenen tijdelijk kan opgeschort worden.

In het kader van de huurprijsberekening die van toepassing is voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, zal ik ook nog een aantal bepalingen verder invullen. Zo zal de wijze worden vastgesteld waarop de geschatte marktwaarden jaarlijks zullen moeten worden geactualiseerd en de minimale huurprijs en de kwaliteitskorting zal worden vastgesteld. Tot slot en ook in dit kader kan er een correctie vastgesteld worden voor de energieprestatie van de woning. Voor een woning die duidelijk sterker presteert dan de norm, gehanteerd door de VMSW bij het ontwerp van nieuwe sociale woningen, kan een prijsverhoging worden toegepast. Voor een woning die duidelijk zwakker presteert, kan een vermindering worden toegepast. Die correctie is de energierectie.

2.2.2.5 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. VIVAS zetelt eveneens in de Vlaamse woonraad, waardoor de vertegenwoordiging van de sociale huurders op het Vlaamse beleidsniveau een structurele inbreng kan leveren.

Aan de vzw Samenlevingsopbouw werd begin september 2005 een opdracht toegekend om bewonersparticipatie in de sociale huisvesting te begeleiden en ondersteunen. Deze opdracht werd in het najaar 2007 afgerond met een aantal belangrijke verwezenlijkingen:

- de verdere ontwikkeling en uitbouw van VIVAS, zodat de sociale huurders op het Vlaamse niveau over een platform en vertegenwoordiger beschikken;
- een geïntegreerd, modulair vormingspakket, dat de nodige mogelijkheden geeft om de verschillende doelgroepen gericht te vormen;
- een aantrekkelijke en toegankelijke website, dat een interessant instrument vormt om algemene en actuele informatie over en praktijkvoorbeelden van bewonersparticipatie beschikbaar te stellen aan een ruim publiek;
- het opgestart overleg tussen VIVAS en de VVH over de mogelijkheden en invulling van bewonersparticipatie.

De uitvoering van het project heeft duidelijk bijgedragen aan het inbedden van bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting in Vlaanderen. Evenwel is er zeker nog geen sprake van een veralgemeende praktijk. Het al dan niet opstarten van lokale bewonersgroepen en participatie-initiatieven blijkt nauw samen te hangen met de aanwezigheid van personen die een trekkersrol willen en kunnen opnemen en de lokale mogelijkheden inzake ondersteuning vanuit samenlevingsopbouw, gemeente, sociale huisvestingsmaatschappij.

Om de ontwikkelde dynamiek te continueren en zowel kwalitatief als kwantitatief uit te breiden is een bepaalde omkadering van bewonersparticipatie noodzakelijk. Hierbij dient in het bijzonder te worden uitgeklaard wat bewoners minimaal mogen verwachten van de sociale huisvestingsmaatschappij naar informatiedoorstroming, betrokkenheid en participatie. Deze basiscriteria zal ik als één van de erkenningscriteria opnemen in het erkenningsbesluit.

In afwachting van de uitklaring van een verdere omkadering van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting, werd een beperkt project toegekend aan Samenlevingsopbouw Vlaanderen. Het project behelst de voorbereiding en organisatie van een bewonerscongres van VIVAS over het kaderbesluit sociale huur, in het najaar van 2008. Het bewonerscongres, en de voorafgaande werkgroepen en stuurgroep, vormen belangrijke ontmoetings- en overlegmomenten voor de sociale huurders betrokken bij lokale bewonersgroepen in Vlaanderen. Met het oog op een ruim bereik van het bewonerscongres is de terugkoppeling door de afgevaardigden van lokale bewonersgroepen naar de ruimere bewonersgroep van groot belang. Tevens dient aandacht te gaan naar de wijze waarop het bereik van VIVAS verder kan worden uitgebreid. Hierbij is zowel het bereiken van bepaalde doelgroepen (jongeren, etnisch-culturele minderheden, ...) als bewonersgroepen in bepaalde regio's en steden een aandachtspunt.

2.2.2.6 Energiekorting voor sociale huurders

De VMSW heeft eind 2007 de energiemarkt opnieuw bevraagd om prijsgunstige tarieven voor de levering van elektriciteit en gas te bedingen voor de sociale huurders/kopers. Deze maatregel is een vorm van dienstverlening voor hen.

In samenwerking met de VREG werden de diverse voorstellen besproken. Essent bleek het meest gunstige energieaanbod voor te stellen. Uiteindelijk werd in februari 2008 tussen Essent en de VMSW een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, met een looptijd van drie jaar.

Het voorstel van Essent komt wat elektriciteit (100 % groene stroom) betreft neer op een premie van 58 euro bij intekening voor mensen die nog geen klant zijn bij Essent. Personen die al klant zijn bij Essent krijgen een premie van 28 euro. Voor aardgas krijgt iedereen bij intekening een premie van 10 euro.

Einde mei 2008 hadden meer dan 700 mensen van het aanbod gebruik gemaakt, maar de actie loopt nog verder tot 2011. Ondanks het substantiële voordeel dat geboden wordt en ondanks het feit dat alle bewoners van een sociale huurwoning aangeschreven zijn over deze actie, is het verhoopte succes in eerste instantie uitgebleven. Hiervoor kunnen twee redenen aangehaald worden:

- Mensen staan wantrouwig over dergelijke aanbiedingen en gooien zulke enveloppen vaak meteen in de vuilbak;
- Vervolgens is men ook vaak zeer weigerachtig om van leverancier te veranderen, zelfs als dit gepaard gaat met aanzienlijke voordelen of kortingen. Zeker bij het aangesproken doelpubliek is de drempel om hiervoor enkele administratieve stappen te zetten, al vaak een te grote drempel.

Zoals gezegd loopt de actie nog tot 2011 en zullen er in de toekomst mogelijks nog initiatieven genomen worden door Essent of de VMSW, om deze actie te promoten.

2.2.2.7 Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting

De SHM's 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.

In de loop van 2008 is er een tweede kruispuntbank bijgekomen, namelijk deze rond Inburgering. In eerste instantie zijn het vooral de SHM's die gebruik kunnen maken van de dienstverlening. De sociale verhuurkantoren (SVK's) vormen een tweede groep voor wie die toegang zal gerealiseerd worden. In de loop van 2008 zullen ook de SVK's op een elektronische manier gebruik kunnen maken van de KSZ.

Via de toegang tot de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid kunnen kandidaat-huurders zich eenvoudiger laten registreren bij één van de SHM's 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 SHM's die aan een aantal veiligheidsnormen wat betreft bescherming van de persoonlijke levenssfeer 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 persoonlijke levenssfeer.

In de loop van 2008 lag de focus op het in gebruik nemen van de Kruispuntbank Inburgering naar aanleiding van het nieuwe kaderbesluit sociale huur. Vanaf 4 augustus 2008 is dit ook mogelijk. Momenteel zijn de SHM's de enige in Vlaanderen die via automatische bevragingen gebruik kunnen maken van de gegevens uit deze databank. Ook de SVK's zullen echter worden aangesloten op dit systeem, net zoals het agentschap Inspectie RWO. Ook hier werden de nodige stappen ondernomen om de toepassing van de wet op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer te waarborgen.

Daarnaast wordt met de KSZ (en samen met tal van andere overheidsinstellingen) werk gemaakt van de verdere automatische terbeschikkingstelling van gegevens. Met name op het vlak van automatische gegevensoverdracht omtrent personen met een handicap zijn de noden van de verschillende instellingen bekend en wordt binnen de KSZ gewerkt om deze stromen uit te bouwen. Ook rond vervangingsinkomens is de bal aan het rollen. Weliswaar is men op dit vlak nog niet zover als voor personen met een handicap; de uitwisseling van deze gegevens staat nu echter ook op de agenda. In het najaar worden hier concrete initiatieven verwacht.

Dit project is ook een tussenstap naar een eenmalige inschrijving. Hiertoe werd het in 2007 opgezette proefproject verder uitgewerkt. Om de eenmalige inschrijving over heel Vlaanderen mogelijk te maken dienen nog te stappen ondernomen te worden. Hierbij gaat het vooral over het afstemmen van de diverse informaticasystemen.

2.2.2.8 Professioneel toezicht op de huisvestingsactoren

In het kader van de herstructurering van de Vlaamse administratie (BBB) werd het toezicht op de woonactoren en op de verrichtingen, krachtens Titel V, VI en VII 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 en het agentschap Inspectie RWO en zijn toezichthouders

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 op een professionele manier toezicht uit te kunnen oefenen op de sociale huisvestingsactoren in Vlaanderen. De aanwervingsprocedure is afgerond, zodat op 1 januari 2009 de taken van de VHM-commissarissen volledig overgedragen worden aan de toezichthouders. In 2008 heb ik de aspirant-toezichthouders geleidelijk aan wel al ingeschakeld ter vervanging van de huidige commissarissen. Op kruissnelheid zal het agentschap over 20 toezichthouders beschikken.

De VHM-commissaris die nog grotendeels de controle op de SHM's uitoefenen, zijn, op een paar gepensioneerde federale ambtenaren na, Vlaamse ambtenaren die hun opdracht bij een SHM uitoefenen in bijberoep. Zij nemen hun opdracht ter harte, maar onder meer door het deeltijds karakter van het toezicht door de commissarissen dringt een professioneel toezicht door voltijdse en gespecialiseerde toezichthouders zich op. Bij de woonactoren waar er nu reeds toezicht wordt uitgeoefend door ambtenaren die voltijds belast zijn met toezichtstaken, blijken zij een stimulans te zijn voor een professionelere werking van de actoren.

De professionele toezichthouders die vanaf 1 januari 2009 in hun plaats zullen komen, krijgen de controle toegewezen over de SHM's en over de andere woonactoren (overige sociale woonorganisaties, zijnde de VMSW, het VWF, de SVK's of een huurdersorganisatie of een erkende kredietmaatschappij of instelling als vermeld in artikel 78 van de Vlaamse Wooncode, en de OCMW's, gemeenten of verenigingen van gemeenten, voor zover ze optreden krachtens titel VI en VII van de VWC). Conform artikel 3,§1 van het besluit van de Vlaamse regering tot oprichting van het agentschap Inspectie RWO vallen Vlabinvest en Domus Flandria ook onder het toezicht van Inspectie RWO wat de toewijzing van woningen en de aanwending van subsidies betreft.

Het werkgebied van de toezichthouders zal zich over het ganse Vlaamse Gewest uitstrekken, met dien verstande dat elke woonactor een toezichthouder krijgt toegewezen als eerste aanspreekpunt, hierbij ook rekening houdend met de specificiteit van de actor. Om de vijf jaar krijgen ze een andere woonactor onder hun hoede. Die rotatie moet een kritische afstandelijkheid bevorderen.

De toezichthouders zijn conform artikel 29 bis van de VWC belast met het toezicht op de volgende verrichtingen van de sociale woonorganisaties (VMSW, een SHM, het VWF, een SVK of een huurdersorganisatie):

- huur-en koopwoningen beschikbaar stellen tegen sociale voorwaarden (verhuren volgens sociaal huurstelsel);
- renovatie, verbeteringen of aanpassing van het woningbestand bevorderen en zonodig overgaan tot vervanging ervan;
- huisvestingsondersteuning bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

De toezichthouder ziet erop toe dat deze verrichtingen passen in de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid en dat daarbij de wetten, decreten, reglementen, statuten, het algemeen belang en de beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen.

Bijzondere aandacht zal besteed worden aan de controle van de financiële en de boekhoudkundige verrichtingen en aan het toezicht op de toewijzing van sociale woningen en kavels.

De toezichthouder houdt tevens toezicht op de toekenning van leningen door andere instantie dan de VMSW en het VWF.

Hij kan plaatsbezoeken afleggen, ter plaatse inzage nemen van stukken en bescheiden en hij heeft het recht alle informatie te verkrijgen die noodzakelijk is voor de uitoefening van zijn opdracht. Hij kan de vergaderingen bijwonen van alle beheersorganen van de sociale woonorganisatie. Als hij dat nodig acht, kan hij de aangelegenheid bepalen waarover het beheersorgaan van de sociale woonorganisatie moet beraadslagen en de termijn waarbinnen dat moet gebeuren.

Conform de artikelen 47 en 56 van de VWC kan de toezichthouder beslissingen van een SHM en een erkende huurdienst opschorten en vernietigen die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Tegen een vernietiging kan de SHM en een erkende huurdienst beroep aantekenen bij de Vlaamse regering. Als na een vernietiging de SHM of een erkende huurdienst zich nog niet wil schikken en de gevraagde beslissing niet wil nemen, kan de toezichthouder de plaats innemen van het beheersorgaan. In bepaalde gevallen kan de SHM door de toezichthouder een administratieve geldboete opgelegd krijgen die tot 50.000 euro kan bedragen en finaal kan hij zelfs de Vlaamse regering verzoeken een SHM tot fusie te verplichten of haar erkenning in te trekken als ze haar opdrachten niet behoorlijk uitvoert, haar verbintenissen niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft.

Het bijzonder toezicht door de toezichthouder op de gemeenten, de OCMW's en de verenigingen van gemeenten is beperkt tot de verrichtingen krachtens titel VI (allerlei vormen van subsidiëring) en VII (verhuring van woningen in de sociale sector) van de VWC

Met het (voor)ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de begroting 2008 wordt een §3 toegevoegd aan artikel 29bis van het decreet van 15.7.1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Bedoeling is de bevoegdheden betreffende toezicht van het agentschap Inspectie RWO te verruimen zodat het instrumentarium dat de toezichthouders ter beschikking hebben gelijkgeschakeld wordt tussen, enerzijds, de sociale huisvestingsmaatschappijen of erkende huurdiensten en, anderzijds, de andere initiatiefnemers (zoals de gemeenten en OCMW's).

In de huidige decretale regeling is het instrumentarium dat de toezichthouders kunnen inzetten verschillend naargelang het een sociale huisvestingsmaatschappij of een erkende huurdienst dan wel een andere initiatiefnemer betreft. Ten aanzien van een SHM of een erkende huurdienst kan de toezichthouder de beslissing schorsen en/of vernietigen op grond van artikel 45 en 56, § 3 van de Vlaamse Wooncode. Ten aanzien van de andere initiatiefnemer kan dat niet. De voorgestelde bepaling heeft tot doel de lat voor elkeen gelijk te leggen.

Door hetzelfde (voor)ontwerp van decreet worden de procedures inzake invordering van subsidies en tegemoetkomingen uniform gemaakt, zodanig dat de ambtenaren van het agentschap Inspectie RWO, die op basis van artikel 59 van de Vlaamse Wooncode belast zijn met bevoegdheden inzake het invorderen van ten onrechte genoten subsidies en tegemoetkomingen, alsook het opstellen, uitvaardigen en uitvoerbaar verklaren van dwangbevelen, deze bevoegdheden niet enkel kunnen uitoefenen met betrekking tot die subsidies en tegemoetkomingen die werden verstrekt op basis van de Vlaamse Wooncode, maar ook ten aanzien van alle regelingen in de sector Huisvesting op grond waarvan subsidies en tegemoetkomingen worden gegeven, zoals bijvoorbeeld Domus Flandria, Vlabinvest,

2. De regels in verband met de sociale verhuring

In het kaderbesluit Sociale Huur zijn de toezichthouders aangewezen voor de controle op de naleving van dat besluit, genomen in uitvoering van titel VII van de VWC en hebben hiertoe de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie

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.

3. Een nieuw toezichtsbesluit

Ter uitvoering van de decretale bepalingen (VWC art. 29 bis, §2 en art. 47) heb ik in het besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren de nadere voorwaarden voor de uitoefening van het toezicht op de sociale woonorganisaties verder uitgewerkt (het "toezichtsbesluit").

Analoog aan de toezichtsregeling uitgewerkt in het Gemeentedecreet, wordt in dat besluit de methodiek ingevoerd om bepaalde beslissingen of documenten systematisch te bezorgen aan de toezichthouder, ofwel integraal, ofwel in de vorm van een rapportering van beslissingen. Het bevat

ook de nodige regelingen die het opleggen van administratieve geldboetes moeten mogelijk maken. Voorts kan op basis van artikel 7 van dat besluit de minister ook nadere regelen uitwerken voor de interne beheersaspecten van de SHM's, de onroerende transacties, de boekhoudkundige verrichtingen door de SHM's en de verhuring van niet-residentiële ruimten en gemeenschapsvoorzieningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Voor de onroerende transacties en de interne beheersaspecten heb ik een ministerieel besluit uitgewerkt, dat ik zal ondertekenen van zodra het besluit van 18 juli 2008 in werking is getreden.

De regeling voor de boekhoudkundige verrichtingen door de sociale huisvestingsmaatschappijen heb ik voor kritische reflectie aan de sector laten bezorgen en vergt omwille van het technische karakter meer voorbereidingstijd. Dit besluit zal waarschijnlijk nog voor het jaareinde worden geïmplementeerd.

2.2.2.9 Recht van voorkoop en Vlaamse grondenbank

Grondenbank : harmonisering en uniformisering van de Vlaamse voorkooprechten

Het Vlaamse Gewest beschikt over 11 sectorgerichte voorkooprechten, die onvoldoende op elkaar waren afgestemd. De informatie over de onroerende goederen die aan voorkooprechten zijn onderworpen, was verspreid beschikbaar, bij verschillende instanties of via verschillende kanalen. De procedure inzake aanbidding en uitoefening was verschillend van voorkooprecht tot voorkooprecht. De instrumenterende ambtenaar diende ze bij verschillende instanties aan te bieden, met inachtneming van verschillende termijnen, specifieke regels en uitzonderingen. Dit had tot gevolg dat de aanbiddingsprocedure log, tijdrovend en zeer arbeidsintensief was, zowel voor de instrumenterende ambtenaar als voor de begunstigden van het voorkooprecht. Bovendien was de soms onduidelijke definiëring van de zones waarbinnen voorkooprechten van toepassing waren, en het niet samenvallen daarvan met de kadastrale percelen, niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid. Ze verhoogde ook het aantal gevallen waar voorkooprechten niet behoorlijk of onterecht werden aangeboden.

Om aan de geschetste problemen tegemoet te komen zijn twee decreten uitgewerkt.

Door het *decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank* en houdende wijziging van diverse bepalingen is de Vlaamse Grondenbank als centrale instantie voor de aanbidding van de decretale rechten van voorkoop en de aanvragen voor verplichte aankoop door het Vlaamse Gewest, opgericht. Sinds 1 augustus 2007 moet de instrumenterende ambtenaar bijgevolg het voorkooprecht niet meer rechtstreeks aan de begunstigden aanbieden maar uitsluitend aan de Grondenbank, die het op haar beurt ter kennis brengt aan de begunstigden. Door de oprichting van deze centrale instantie beschikt het Vlaamse Gewest over een krachtig instrument dat een antwoord biedt op de behoefte van de Vlaamse overheid aan deregulering en administratieve vereenvoudiging.

De aanbidding van het voorkooprecht dient aangetekend aan de Grondenbank te worden gericht. In overleg tussen de Grondenbank en de Nederlandstalige Gemeenschapsraad van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen werd een “voorkoopfiche” opgesteld, door middel waarvan de aanbidding of melding van het voorkooprecht kan gebeuren. Het gebruik van deze fiche vormt een anticipatie op het toekomstige e-loket (zie infra).

Ook de informatie over de onroerende goederen in het Vlaamse Gewest, die momenteel nog erg verspreid is, wordt gecentraliseerd. Hiertoe wordt door het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) aan een centraal informatiesysteem als onderdeel van de Grondenbank gewerkt, waarin zowel administratieve (adres, kadastraal perceelsnummer,...) als thematische informatie (recht van voorkoop, wettelijke beschermingen, bodemgebruik, ...) over onroerende goederen terug te vinden zal zijn. Het centraal informatiesysteem zal voor de Vlaamse overheid, voor de instrumenterende ambtenaar en voor de burger zorgen voor een belangrijke verbetering van de informatieverstrekking en past in de éénloketfilosofie van de overheid.

Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeerrechten, dat thans nog niet in werking is getreden (datum van inwerkingtreding dient door de Vlaamse Regering te bepaald te worden) bouwt verder op het decreet houdende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank. Het bakent de taken van het e-voorkeerreloket af, voorziet in de centralisatie van de informatie betreffende de Vlaamse voorkeerrechten en werkt een eenvormige procedure uit voor het aanbod en de uitoefening van Vlaamse voorkeerrechten.

De Vlaamse Grondenbank wordt belast met het ontwikkelen, beheren en openstellen van een e-voorkeerreloket. Dit is een uniek elektronisch loket met betrekking tot alle bestaande en toekomstige Vlaamse voorkeerrechten, dat de volgende taken zal vervullen:

1. het ontvangen en doorgeven aan de begunstigten van het aanbod tot uitoefening van een Vlaams voorkeerrecht bij een onderhandse verkoop en van de melding van een openbare verkoop waarop een Vlaams voorkeerrecht van toepassing is;
2. het ontvangen en doorgeven van de beslissing tot uitoefening van een Vlaams voorkeerrecht door de begunstigde;
3. het ontvangen en doorgeven van berichten betreffende de verkoop van percelen waarvoor een aangeboden Vlaams voorkeerrecht niet werd uitgeoefend.

Daarnaast wordt het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) belast met de ontwikkeling, het aanmaken, het bijhouden en de bekendmaking van het Geografisch themabestand “Vlaamse voorkeerrechten”, ten behoeve van de werking van het e-voorkeerreloket. Dit themabestand, dat geselecteerde geografische informatie bevat over de Vlaamse voorkeerrechten, vormt een onderdeel van het voormelde “centraal informatiesysteem”.

Iedere begunstigde dient het AGIV de Vlaamse voorkeerrechten die hem zijn toegekend, te melden. Deze melding gebeurt digitaal en bevat de aanwijzing van de begunstigten, de afbakening van het ruimtelijk gebied waarin het voorkeerrecht is toegekend, en de wet of het decreet krachtens hetwelk het voorkeerrecht is toegekend. Het AGIV verwerkt deze informatie en neemt ze op in het geografisch themabestand “Vlaamse voorkeerrechten”.

Het AGIV identificeert elk perceel dat in het geografisch themabestand “Vlaamse voorkeerrechten” wordt opgenomen volgens de kadastrale gegevens, en de geografische ligging, bij gebrek aan kadastrale gegevens, volgens een unieke identificatiecode en de geografische ligging. Voor elk geïdentificeerd perceel wordt aangegeven welk Vlaams voorkeerrecht hierop is toegekend en wie daarvan de begunstigde is.

Via één elektronisch loket zal dus alle informatie terug kunnen worden gevonden over de Vlaamse voorkeerrechten en zullen de elektronische aanbiedingen van het voorkeerrecht kunnen worden verricht.

Het recht van voorkeerre in de Vlaamse Wooncode

Naast deze harmonisering en uniformisering van de Vlaamse voorkeerrechten, zijn met het decreet van 29 februari 2008 houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkeerrecht betreft, een aantal wijzigingen ingevoerd, wat betreft de voorkeerrechten voorzien in de Vlaamse Wooncode.

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode voert op bepaalde woningen en percelen een recht van voorkeerre in. Het recht van voorkeerre 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 voorkeerre legt de link tussen woonkwaliteitsbewaking en sociale huisvesting en helpt om een sociaal grond- en pandenbeleid te voeren. Het recht van voorkeerre is 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.

Met het decreet van 29 februari 2008, werden verschillende uitzonderingen voorzien op het recht van voorkoop.

Zo zijn bepaalde onroerende goederen, waarvan vaststaat dat ze in feite niet in aanmerking kunnen komen om sociale woongelegenheden te realiseren, voortaan uitgesloten van het voorkooprecht. Het gaat om:

- de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;
- afzonderlijke garages;
- afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling.

Ook de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door één of meer natuurlijke personen is uitgesloten van het voorkooprecht, op voorwaarde dat de kopers op de dag van het sluiten van de koopovereenkomst geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben.

De nodige ruimte werd gelaten voor de Vlaamse Regering om de uitzonderingen te bepalen waarbij het voorkooprecht toch zou kunnen toegepast worden.

Verder bevestigt het gewijzigde decreet de belangrijke rol van de steden en gemeenten in het lokale woonbeleid. Daar waar het aandeel van de sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium meer dan 10% bedraagt, kunnen de VMSW en de SHM's hun voorkooprecht vermeld in artikel 85 §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen. Dit moet de lokale besturen in staat stellen om in het kader van de zorg voor een goede sociale vermenging, de uitoefening van het recht van voorkoop niet toe te laten in buurten of wijken waar reeds een grote concentratie aan sociale huurwoningen bestaat.

Tot slot is aan het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant (Vlabinvest) een voorkooprecht toegekend in het Vlabinvest-gebied. De toekenning van dit voorkooprecht maakte deel uit van de aanvullende regeringsverklaring van 18 mei 2005 waarin uitdrukkelijk een sterk beleid voor de Vlaamse Rand in het vooruitzicht wordt gesteld, en is voor Vlabinvest een noodzakelijk middel om in haar werkgebied betaalbare woongelegenheden te kunnen realiseren.

2.3 Grond- en pandenbeleid als instrument van het Woonbeleid

Het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bevat enkele voor het woonbeleid nieuwe en belangrijke bepalingen. Zonder vooruit te lopen op de goedkeuring ervan door het Vlaams Parlement, worden reeds de krachtlijnen verduidelijkt, met name daar waar dit het woonbeleid betreft. Het grond- en pandenbeleid omvat:

- een gewestelijke én lokale planning van het grondbeleid;
- maatregelen die een stimulans inhouden om gronden en woningen op de markt te brengen;
- normen en verplichtingen, maar ook mogelijkheden en middelen om een sociaal én een bescheiden woonaanbod te creëren, met een bijzondere inhaalbeweging voor sociale huurwoningen waarbij private initiatiefnemers betrokken worden.

1. Planning van het grondbeleid

Zowel het Vlaamse Gewest als de lokale besturen dienen een grondbeleidsplan op te maken, waarin maatregelen en acties worden opgenomen om de doelstellingen van het grondbeleid te realiseren. Uiteraard dienen ze samen te hangen met het breder ruimtelijk beleid en de structuurplanning.

2. Monitoring

Er wordt voorzien in het opvolgen van de resultaten van de acties van het grondbeleid, met name door een gerichte monitoring van de onbebouwde gronden in functie van de bebouwbaarheid ervan, maar ook door de gerichte opvolging van de leegstand. In hoofde van de Vlaamse overheid wordt tot slot een decretale opdracht ingeschreven. De overheid moet een *geïnformatiseerde koppeling* bewerkstelligen tussen volgende gegevensbanken :

- a) het vergunningenregister
- b) het plannenregister
- c) het register van onbebouwde percelen
- d) het leegstandsregister
- e) de inventaris die opgemaakt moet worden in het kader van de bestaande regelgeving op de leegstand en de verwaarlozing van (bedrijfs)panden
- f) de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Dergelijke koppeling zal een cruciaal analyse- en werkingsinstrument zijn in de verdere evolutie van het grond- en pandenbeleid

3. Activeringsbeleid

Opdat bebouwbare gronden effectief ook op de markt zouden worden aangeboden, worden activerende maatregelen genomen. Enerzijds worden subsidiemogelijkheden gecreëerd die bij omvangrijke en complexe projecten een hefboom vormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Anderzijds zullen particulieren die aan andere particulieren geld lenen om leegstaande of verwaarloosde woningen te renoveren, onder specifieke voorwaarden een belastingvermindering kunnen krijgen. Daardoor zullen ook private middelen ingezet worden om het woningaanbod te verhogen met garanties voor een goede kwaliteit.

Wanneer leegstaande of verwaarloosde woningen worden verkocht met het oog op renovatie of vervangbouw zal een vermindering van registratierechten worden toegestaan.

4. Bindende bepalingen

Het ontwerp wil eveneens iets doen aan gronden in eigendom van openbare besturen of van instanties die in hoofdzaak werken met overheidsmiddelen, en die onterecht onbebouwd blijven. Wanneer er een objectief tekort is aan sociaal woonaanbod in een gemeente, en er geen gegronde redenen zijn om deze gronden onbebouwd te laten, dan zal een verplichting kunnen worden opgelegd om ze toch te bebouwen of voor bebouwing op de markt te brengen, o.m. door er een sociaal woonaanbod te voorzien.

Elke gemeente dient bij reglement een concreet percentage “sociaal wonen” vast te leggen voor nieuwe verkavelings- en bouwprojecten. Concreet gaat het om volgende projecten:

- a) verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw en verkavelingen met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten
- b) groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden
- c) de bouw of de herbouw van grote appartementsgebouwen (= waarbij tenminste vijftig “appartementen” (het kan dus niet gaan om studentenresidenties) gecreëerd worden).

Het zwaartepunt van het beleid om ongewenste leegstand tegen te gaan wordt dus bij de lokale besturen gelegd, zodat ze dit beleid werkelijk kunnen integreren in hun ruimtelijk en grondbeleid. Met dit oogmerk zal de mogelijkheid om een heffing voor leegstand in te voeren in eerste instantie bij de gemeentebesturen liggen.

5 Het sociaal en bescheiden woonaanbod daadwerkelijk verhogen

Dit ontwerp van decreet speelt rechtstreeks in op de behoefte aan een werkelijk beschikbaar woonaanbod voor verschillende inkomensgroepen in onze samenleving. Naast het bijkomend creëren van sociaal woonaanbod wordt voor het eerst ook aandacht gegeven aan die gezinnen waar het inkomen te hoog is om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning, maar die nochtans in de huidige woonmarkt moeilijkheden ondervinden om een betaalbare woning te huren of te verwerven.

Het ontwerp van decreet kan als een belangrijke stap gezien worden in het Vlaamse woonbeleid. De maatschappelijke discussie omtrent de samenhang tussen een sociaal woonbeleid en de ruimtelijke ordening daarvan krijgt er een duidelijk antwoord.

De regierol van de gemeenten in het lokaal woonbeleid werd verankerd in de Vlaamse Wooncode. Het ontwerp van decreet Grond- en Pandenbeleid versterkt en concretiseert dit uitgangspunt. Het zijn de gemeentebesturen die doelstellingen zullen kunnen en moeten vooropstellen inzake het sociaal woonaanbod, binnen een kader dat gewestelijk of desgevallend provinciaal wordt vastgesteld op globaal Vlaams niveau.

Gemeenten die ondermaats presteren inzake sociaal huuraanbod zullen een minimumnorm moeten realiseren. Daarvoor wordt op de middellange termijn gewerkt, en wordt tegen 2020 een toename van het sociaal huuraanbod met 45.000 woningen vooropgesteld. De Vlaamse Regering onderzoekt of en hoe de budgettaire middelen daarvoor eventueel in de Vlaamse wooncode kunnen ingeschreven worden.

Zolang een gemeente haar doelstelling ter zake niet heeft bereikt, zal elk woonproject of verkaveling van meer dan 10 woningen, of met een oppervlakte van een halve hectare, de bouw of herbouw van schaalgrootte (tenminste 50 appartementen), een aandeel sociale woningen en/of bescheiden woningen moeten voorzien. Daardoor worden ook private initiatiefnemers betrokken bij het realiseren van sociale woningen. Onder specifieke voorwaarden zal daarvoor ook een infrastructuursubsidie worden toegekend.

Opdat de gerealiseerde bescheiden woningen effectief toegankelijk zouden zijn voor gezinnen met bescheiden inkomens zal een vergelijking met indicatieve streefprijzen mogelijk zijn.

Al deze informatie wordt in een kruispuntdatabank bijeengebracht en toegankelijk gemaakt voor alle betrokken partijen.

6 Afstemming met de Vlaamse Wooncode

De mogelijkheid voor SHM's om in te spelen op private realisaties van sociale huisvesting wordt eveneens voorzien. Sociale leningen en toewijzing van privaat gerealiseerde sociale koopwoningen zullen mogelijk zijn. De overname door huisvestingsmaatschappijen van privaat gerealiseerde sociale huurwoningen zal in het recent ingevoerde financieringsstelsel (NFS2) mogelijk zijn.

De procedure om het sociaal woonaanbod te plannen zal –na de inwerkingtreding van het ontwerpdecreet- worden afgestemd op de nieuwe mogelijkheden om een doelgroepgericht ruimtelijk woonbeleid te voeren (zie punt 2.2.2.1 D “Planning van sociale woonprojecten”).

7 Aanbodverruiming van gronden en kavels, ook voor wonen in eigen streek

De woonuitbreidingsgebieden zullen zowel voor de sociale als de private sector gemakkelijker kunnen worden aangesneden om als instrument van een actief beleid inzake woningaanbod te worden ingezet. In gemeenten waar de prijzen op de woonmarkt onder druk staan door de migratiebewegingen, zullen regels kunnen worden ingevoerd waardoor de lokale bevolking in eerste instantie in aanmerking komt voor het verwerven van sommige gronden en woningen. Ter voorbereiding van de uitvoering van de

decretale tekst werden al ontwerpen van uitvoeringsbesluiten opgesteld die uitvoering geven aan een aantal decretale bepalingen.

2.4 Woonkwaliteit

2.4.1 Woonkwaliteit verbeteren

Onderzoeksgegevens over woningen en bewoners

Door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid werden in het kader van het onderzoeksproject "Ruimte voor Woonbeleid" in 2005-2006 de Woonsurvey en de Woningschouwing uitgevoerd.

Bij het onderzoek werden twee elkaar aanvullende methoden gebruikt.

- 1) Inspecteurs van de 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 werden 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.

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%).

Achter de globale positieve evolutie inzake woonkwaliteit, 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. 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.

Hieronder schets ik de beleidsmaatregelen die ik op vlak van kwaliteitsbewaking neem.

2.4.2 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 haar schoenen.

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 verzwaaard worden indien van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt of indien de huisjesmelkerij in een georganiseerde vorm wordt opgezet. 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.

Hiernaast heb ik ook de minimumkwaliteitsnormen aangepast. De technische verslagen werden geoptimaliseerd met het besluit van de Vlaamse regering van 27 januari 2006.

Voor de huisvesting van seizoenarbeiders werd het Kamerdecreet aangepast, met soepelere oppervlakenormen, via de decreetswijziging van 6 juni 2008.

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”. 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”)

2.4.3 De administratieve aanpak

In de periode van 1 juli 2007 tot 30 juni 2008 werden in het Vlaamse Gewest 1.359 woongelegenheden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Eind juni 2008 stonden in het Vlaamse Gewest 4.176 woongelegenheden geregistreerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar. Na de opname op de inventarislijst van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, wordt 16% 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 werd 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, zijn de nieuwe technische verslagen pas in werking getreden vanaf 1 februari 2008. Met het inlassen van deze wachtperiode werden extra kansen gegeven aan de verhuurders om zich tijdig in orde te stellen.

Door mijn administratie werd een uitgebreide informatiecampa­gne uit­ge­werkt voor de particulieren, vooral naar de eigenaars toe. De nieuwe technische handleiding voor de actoren werd herwerkt en positief ge­waar­deerd op het terrein. Ook werden vormingsmomenten ge­or­ga­niseerd voor de interne en externe onderzoekers.

In het komende jaar zal een analyse en evaluatie van de impact van de vernieuwde technische verslagen op het terrein uitgevoerd worden. Meerdere aspecten zullen nauwgezet opgevolgd worden : de impact op woningkwaliteit, de gevolgen voor de betrokkenen en administratie, het gebruiksgemak van de nieuwe verslagen, e.a.. Een dergelijke analyse kan in het volgende jaar op een verantwoorde wijze gebeuren, gezien er dan voldoende woningcontroles hebben plaatsgevonden om significante conclusies te kunnen trekken.

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, heb ik eveneens in 2007 het huursubsidiestelsel vernieuwd (BVR van 02.02.2007), waardoor het een effectiever instrument vormt ter herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen. (Zie ook punt 2.2.1.2 “Huursubsidie”).

De "Handleiding Woonkwaliteitsbewaking" werd door Wonen-Vlaanderen aangepast aan alle recente wijzigingen inzake regelgeving. De handleiding wordt opgesteld ten behoeve van de huisvestingsambtenaren en gidst de gemeenten doorheen de verschillende stappen van de administratieve procedure. Alle gemeenten zullen nog in 2008 een exemplaar van deze handleiding ontvangen.

Wat betreft het recupereren van de herhuisvestingskosten, hebben een aantal steden aan de administratie om ondersteuning gevraagd bij de uitvoering ervan. Bij het uittesten van dit nieuw instrument, is een ondersteuning nodig bij onder meer de screening van de dossiers, de terug te vorderen bedragen e.d. Wonen-Vlaanderen zal een aantal lokale besturen ondersteunen bij de uitvoering van dit nieuwe instrument. Op basis van deze eerste pilootprojecten zal een adviesnota ten behoeve van alle gemeenten worden uitgewerkt. Deze adviesnota zal eveneens worden geïntegreerd in de "Handleiding Woonkwaliteitsbewaking".

Ondersteuning van SVK's bij het beoordelen van woonkwaliteit

Een andere prioriteit voor de periode 2008-2009 is het ondersteunen van de sociale verhuurkantoren bij het beoordelen van de woningkwaliteit. De sociale verhuurkantoren nemen, zoals hoger reeds vermeld, woningen in huur op de private huurmarkt om ze – eventueel na het uitvoeren van de nodige renovatie- en/of verbeteringswerken - door te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden en dit aan een betaalbare huurprijs. Het is hierbij zeer belangrijk dat er een correcte inschatting gemaakt wordt van de kwaliteit van de woning en de ernst van eventuele gebreken. Deze elementen zullen de overweging tot inhuurname immers sterk beïnvloeden. Een gedegen kwaliteitsbeoordeling is daarnaast ook vanuit het huursubsidiebeleid van belang. Aangezien het in huur nemen van een SVK-woning binnen het vernieuwde huursubsidiestelsel aanleiding kan geven tot het bekomen van een huursubsidie, zijn garanties over de kwaliteit van de gesubsidieerde inhuurname noodzakelijk. Omdat Wonen-Vlaanderen gespecialiseerd is in het evalueren van woningkwaliteit, zal een structurele samenwerking tussen de SVK-sector en het agentschap uitgebouwd worden inzake de ondersteuning bij het beoordelen van woningkwaliteit.

2.4.4 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.

Het afgelopen jaar werden de eerste herstellvorderingen opgesteld en ingeleid bij de parketten. Momenteel werden reeds 125 herstellvorderingen opgesteld.

Antwerpen	42
Vlaams-Brabant	22
West-Vlaanderen	8
Oost-Vlaanderen	43
Limburg	10
TOTAAL:	125

De herstellvordering resulteerde inmiddels reeds tot concrete resultaten op het terrein.

Hoewel dit decreetaal niet verplicht is, stuurt de wooninspecteur een kopie van zijn herstellvordering naar de verhuurder. Op die manier is die op de hoogte van hetgeen tegen hem gevorderd wordt en waartoe hij kan veroordeeld worden door de rechter. Uit de praktijk blijkt dat dit de verhuurder er toe aanzet om nog voor de rechterlijke veroordeling het herstel door te voeren, wat de woningkwaliteit uiteraard ten goede komt. De wooninspecteur gaat dan eveneens ter plaatse om het herstel vast te stellen en laat – bij integraal herstel – aan de rechter weten dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

Op die manier kon reeds in een aantal dossiers effectief het integrale herstel vastgesteld worden. Een aantal andere overtreders lieten al weten dat ook zij spoedig het herstel van alle gebreken zouden doorvoeren. Met de dreiging van de herstellvordering is er grote kans dat zij dit effectief zullen doen. Inmiddels werd ook de eerste gerechtelijke veroordeling van een krotverhuurder bekomen. De rechter volgde de wooninspecteur en veroordeelde de verhuurder tot het herstel van alle gebreken, onder verbeurte van een dwangsom. Tegen deze uitspraak werd evenwel beroep ingesteld.

In het komende jaar zal de Wooninspectie op hetzelfde elan blijven verder gaan. Intern werden instructies opgesteld over het opstellen van herstellvorderingen om de uniformiteit binnen het Vlaamse Gewest te garanderen. Het aantal ingeleide herstellvorderingen zal bijgevolg nog aanzienlijk toenemen. In het komende jaar worden ook definitieve gerechtelijke uitspraken verwacht. De Wooninspectie koos ook een aantal dossiers uit als 'testcase'. Hiermee komt er rechtspraak tot stand, die nadien nuttig kan aangewend worden in nieuwe dossiers.

De Wooninspectie investeerde verder ook in de bekendmaking van het instrument van de herstellvordering bij steden en gemeenten en bij parketten. De herstellvordering vormt immers een unieke kans voor de Wooninspectie en de gemeenten om samen te werken in het streven naar een betere woningkwaliteit. Door ook de parketten actief te betrekken, wordt de herstellvordering met betrekking tot de woningkwaliteit bij de medewerkers op het parket een evident gegeven en wordt ook op het parket rekening gehouden met de verbetering van de woningkwaliteit.

Op basis van de eerste gerechtelijke uitspraken zal de herstellvordering geëvalueerd worden. Indien blijkt dat er nog tekortkomingen op het terrein zijn of dat de regelgeving nog verfijnd kan worden, zal een bijsturing vereist zijn. Het blijft dus kwestie van dit instrument nauw op te volgen en indien nodig op basis van de evaluatie bij te sturen.

Enkele kleinere, technische aanpassingen heb ik reeds opgenomen in het ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de tweede aanpassing van de begroting 2008.

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, werd het personeelskader in de loop van 2007-2008 aanzienlijk uitgebreid. De nieuwe personeelsleden kregen een uitgebreide interne opleiding en draaien nu volop mee.

In de eerste vijf jaren nam het aantal acties en panden en wooneenheden waarvoor een proces-verbaal werd opgesteld, gestaag toe. In het laatste jaar is er een relatieve stagnering van het aantal acties, evenals van het aantal geverbaliseerde panden en wooneenheden.

Dit betekent dat het gevoerde beleid op het terrein haar vruchten afwerpt. Tevens heeft dit te maken met de invoering van de herstellvordering, aangezien dit een verdere opvolging van de dossiers door de Wooninspectie na de initiële actie vraagt. Hierdoor zal het aantal acties, ondanks de toegenomen personeelsbezetting, in het komende jaar in verhouding minder spectaculair stijgen. Dit is echter geen negatief gegeven, gezien er bijkomende inspanningen geleverd worden op het vlak van de herstellvordering. De Wooninspectie is momenteel goed vertegenwoordigd op het terrein en via de herstellvordering worden betere resultaten geboekt in het streven naar een verbetering van de woningkwaliteit.

Toch zal door de Wooninspectie bijzondere aandacht worden besteed aan regio's waarin haar aanwezigheid in het verleden minder sterk was, zoals in Vlaams-Brabant en in West-Vlaanderen.

	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

6 ^{de} werkjaar	264	757	331
TOTAAL:	1.096	3.586	1.183

2.4.5 De huisvesting van seizoenarbeiders in de fruitpluksector

Seizoenarbeiders zijn werknemers die gedurende een beperkte periode (maximum 65 dagen per jaar) werkzaam zijn in de land- en tuinbouwsector. In die sector werken elk jaar enkele duizenden seizoenarbeiders. De huisvesting van deze tijdelijke werkkrachten verloopt vaak via tijdelijke constructies, die vallen onder het toepassingsgebied van het Kamerdecreet.

Met het oog op het creëren van een kader voor de huisvesting van seizoenarbeiders, werd een parlementair initiatief uitgewerkt. Dit resulteerde in een aanpassing van het Kamerdecreet inzake oppervlaktenormering en minimumhoogte van de kamers voor seizoenarbeiders. De gemeenschappelijke normen voor kamers en studentenkamers en de normen voor de gemeenschappelijke voorzieningen van het Kamerdecreet blijven onverkort van toepassing.

De strafrechterlijke procedure bij wanbedrijven, met eventuele boetes en gevangenisstraffen tot gevolg, blijft eveneens onverminderd van toepassing. De Wooninspectie zal in het komende jaar de gewijzigde reglementering toepassen.

De nieuwe regeling voor seizoenarbeiders is van kracht sinds 6 juli 2008. Om de invoering van de nieuwe normen vlot te laten verlopen, is er een overgangsregeling voorzien tot en met 31 december 2010. Vanaf 1 januari 2011 treedt de nieuwe regeling definitief in werking.

Tot 1 januari 2011				Vanaf 1 januari 2011		
#pp	slaapruimte gewoon	slaapruimte stapelbedden	gem. opp.	#pp	SLAAPRUIMTE	TOTALE OPP. (SLAAP + GEM)
1	8	8	6	1	8m ²	18m ²
2	16	12	6	2	16m ²	28m ²
3	24	18	6	3	24m ²	38m ²
4	32	24	6	4	32m ²	48m ²
5	40	30	6	5	40m ²	58m ²
6	48	36	6	6	48m ²	68m ²
7	56	42	7	7	56m ²	78m ²
8	64	48	8	8	64m ²	88m ²
9	72	54	9	9	72m ²	98m ²
10	80	60	10	10	80m ²	108m ²

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van het aantal vierkante meter woonoppervlakte per persoon die vereist is bij de huisvesting van seizoenarbeiders in de fruitpluksector. Tot 2011 wordt een onderscheid gemaakt tussen slaapruimte met of zonder stapelbedden. Ook worden er tot 2011 afzonderlijke eisen gesteld voor de oppervlakte van de slaapruimte en die van de zogenaamde gemeenschappelijke ruimte (leefruimtes). Vanaf 2011 geldt er slechts één norm voor de slaapruimte en één norm voor de totale oppervlakte (slaapruimte + leefruimte).

Teneinde de betrokkenen uit de land- en tuinbouwsector degelijk te informeren, heb ik een folder laten opmaken, waarin de belangrijkste wijzigingen op een rijtje worden gezet. Bovendien zal door de administratie ook meegewerkt worden aan infosessies voor de land- en tuinbouwsector in verschillende Vlaamse provincies.

2.5 Woonbeleid op maat

2.5.1 Lokale besturen

De gemeentebesturen krijgen in de Vlaamse wooncode een belangrijke rol toegemeten. De gemeente is verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid waarbij aandacht dient uit te gaan naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het bewaken van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving. Tijdens deze legislatuur heb ik al verschillende initiatieven genomen om de gemeenten te stimuleren, begeleiden en ondersteunen om hun taak als regisseur van het lokaal woonbeleid echt op te nemen met alle publieke en private woonactoren.

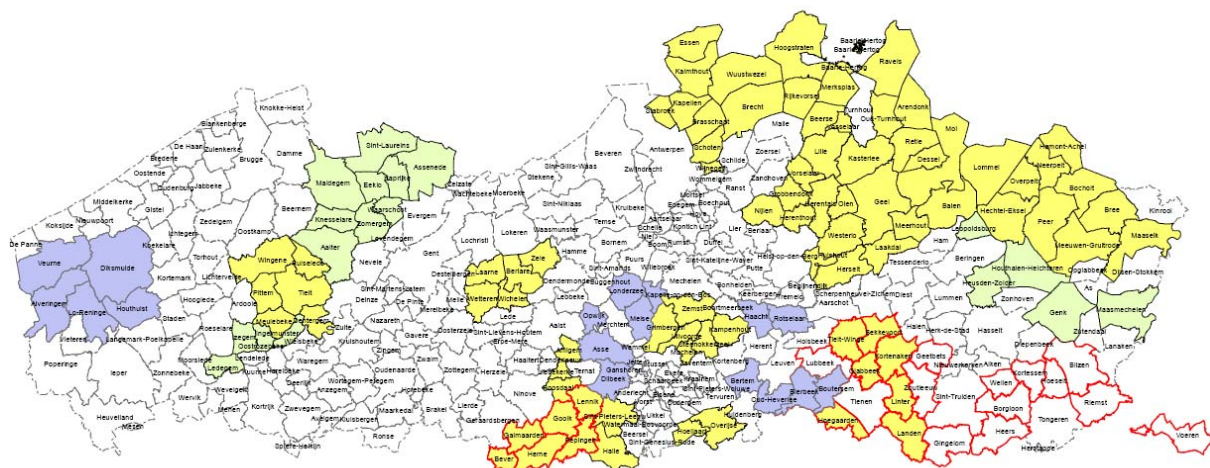
Subsidiëring projecten lokaal woonbeleid

Een belangrijk initiatief was de definitieve goedkeuring op 21 september 2007 door de Vlaamse regering van het besluit over de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. In een algemeen kader zijn deze projecten lokaal woonbeleid heel belangrijk om uitvoering te geven aan de gemeentelijke regisseursrol. Dit belang wordt in hoge mate versterkt door de invoering van het nieuwe instrumentarium vervat in het voorontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse subsidie voor deze projecten heeft betrekking op de personeels- en werkingskosten van de projecten. Met de ondersteuning van dergelijke projecten zal in de deelnemende gemeenten worden ingezet 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 het organiseren van een lokaal toewijsbeleid voor sociale verhuring), het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening aan de burger en het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

Bij de subsidiëring wordt prioriteit gegeven aan het stimuleren van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Deze nieuwe subsidiemaatregel kent een grote respons. Reeds in december 2007 werd aan drie intergemeentelijke projecten subsidie toegekend, waaraan 17 gemeenten participeren. (deze 17 gemeenten zijn op onderstaande kaart in blauw aangeduid) In 2008 hebben 18 initiatiefnemers een subsidieaanvraag ingediend voor evenveel intergemeentelijke projecten. Hiervan werden er 16 ontvankelijk verklaard. Bij deze 16 projecten zijn in totaal 84 gemeenten betrokken. (deze 84 gemeenten zijn op onderstaande kaart in geel aangeduid) In het najaar 2008 zal duidelijk zijn hoeveel van deze projecten kunnen worden gehonoreerd, maar om hieraan zoveel mogelijk gevolg te kunnen geven, heb ik het beschikbare budget voor 2008 verhoogd.

Ondertussen lopen er tot eind 2009 ook nog drie intergemeentelijke experimentele projecten lokaal woonbeleid, waaraan 18 gemeenten participeren. (deze 18 gemeenten zijn op onderstaand kaartje in groengeel aangeduid)



In onderstaande tabel geef ik de subsidieaanvragen weer die ik in 2008 heb ontvangen, met werkingsgebied en gevraagde subsidiebedragen:

Subsidieaanvragen goedgekeurd in 2008			
Project	#	Deelnemende gemeenten werkingsgebied	Subsidie
Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen	2	Vilvoorde, Machelen	253.443
Hartje Hageland	4	Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken, Tielt-Winge	380.063
Woonplus	3	Wetteren, Wichelen, Laarne	375.215
Woonwinkel Pajottenland	6	Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik, Pepingen	396.590
Wonen in Noord-Limburg	8	Bocholt, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Lommel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt, Overpelt, Peer	619.146
Het Glazen Huis	2	Overijse, Hoeilaart	408.603
Regio Noord	4	Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zemst	374.826
Regio Noord-Antwerpen	9	Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem, Wuustwezel	547.965
	38		3.355.854

Subsidieaanvragen in behandeling 2008			
Project	#	Deelnemende gemeenten werkingsgebied	Subsidie
Wonen in Hoegaarden, Landen en Linter	3	Hoegaarden, Landen, Linter	354.729
Kempens Woonplatform	25	Arendonk, Baarle-Hertog, Balen, Dessel, Geel, Grobbendonk, Heist-op-den-Berg, Herentals, Herenthout, Herselt, Hoogstraten, Hulshout, Kasterlee, Laakdal, Lille, Meerhout, Merksplas, Mol, Nijlen, Olen, Ravels, Retie, Rijkevorsel, Vorselaar, Westerlo	864.716
Regionaal Woonbeleid Bree-Maaseik	2	Bree, Maaseik	309.274
Wonen in de stadsregio	3	Beerse, Vosselaar, Oud-Turnhout	237.850
Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Regio Tielt	6	Dentergem, Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt, Wingene	303.085
Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	3	Affligem, Roosdaal, Liedekerke	273.698
Van Halse Woonwinkel naar regionaal woonbeleid	2	Halle, Sint-Pietersleeuw	251.250
Intergemeentelijke Samenwerking Zele-Berlare	2	Zele, Berlare	187.500
	46		2.782.102

Ook voor 2009 heb ik in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 21/09/2007 op de Vlaamse begroting de nodige middelen voorzien zodat nog meer gemeenten, die er op zichzelf moeilijk in slagen om een volwaardig lokaal woonbeleid te ontwikkelen, de stap zullen zetten om hun woonbeleid op een intergemeentelijke schaal aan te pakken. Hiertoe wil ik voor 2009 werken met een open oproep voor projectvoorstellen, die reeds eind 2008 zal worden gelanceerd, zodat de gemeenten voldoende tijd hebben om samen met hun partnergemeenten een projectvoorstel uit te werken.

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 heb ik hiervoor in 2008 een team van medewerkers samengesteld, waarbij een personeelsuitbreiding werd gerealiseerd van 7 naar 20,1 VTE. Bij dit team kunnen de lokale besturen terecht voor de begeleiding en ondersteuning bij het lokaal woonoverleg en de totstandkoming en uitvoering van een lokaal woonbeleid. In het bijzonder betreft het de voorbereiding van de planning van sociale woonprojecten, de mogelijkheid van een lokaal toewijzingsbeleid voor sociale verhuring (zoals bepaald in het kaderbesluit sociale huur) en de toepassing van beleidsinstrumenten voor woonkwaliteitsbewaking.

Informatie-aanbod

Kaderend in de ondersteuning van de gemeenten werden voor de lokale woonactoren in 2008 brochures uitgewerkt en ter beschikking gesteld over het kaderbesluit sociale huur. Ook werden handleidingen over het opstellen van een gemeentelijk toewijzingsreglement en over de toepassing van de beschikbare instrumenten voor woonkwaliteitsbewaking samengesteld. Hierover werden tevens info- en vormingssessies georganiseerd voor de lokale woonactoren.

Ook werd voor de gemeenten een indicatorenset lokaal sociaal woonbeleid ontwikkeld met indicatoren betreffende de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van wonen in de Vlaamse gemeenten. Deze indicatorenset zal online kunnen geraadpleegd worden op www.lokalestatistieken.be. Ook op www.bouwenenwonen.be zal de rubriek lokaal woonbeleid verder worden uitgebouwd met kwalitatieve en kwantitatieve gemeentelijke gegevens en goede praktijkvoorbeelden (zie ook punt 3.1 "Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek").

In de toekomst zullen eveneens ten behoeve van de lokale besturen nieuwe initiatieven inzake vorming en communicatie genomen worden in functie van nieuwe beleidsinstrumenten en regelgeving en procedures. Ook de cursus voor huisvestingsconsulenten zal in dit kader een plaats behouden.

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, wordt geregeld met deze bestuursniveaus overleg gepleegd in het kader van een betere interbestuurlijke samenwerking op het vlak van wonen. Hiervoor heb ik op 19 september 2005 een protocol tussen het gemeentelijke, het provinciale en het Vlaamse bestuursniveau ondertekend. Ook in 2008-2009 zullen de twee werkgroepen inzake ondersteuning lokaal woonbeleid & communicatie en gegevensverzameling en –analyse actief bijdragen tot een betere interbestuurlijke afstemming van activiteiten in het kader van het lokaal woonbeleid.

PR	BA	Tekst	NGK 2008	GVK 2008	GOK 2008
NE	3364	Ondersteuning lokaal woonbeleid (Vlaamse Wooncode art. 28)		€ 3.765.000,00	€ 1.434.000,00
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		

PR	BA	Tekst	NGK 2009	GVK 2009	GOK 2009
NE	3364	Ondersteuning lokaal woonbeleid (Vlaamse Wooncode art. 28)		€4.750.000,00	€2.419.000,00
NE	3365	Subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van een lokaal woonbeleid		€0,00	€812.000,00
NA	divers	Ondersteuning (personeel)	€533.000,00		

2.5.2 Specifieke aanpak van de Vlaamse rand

Met de vraag van de Vlaamse Regering om in de Vlaamse Rand rond Brussel het beleid verder te zetten, zoals bepaald in de regeerverklaring en de aanvullende regeerverklaringen, wordt om blijvende bijzondere aandacht verzocht en om voortzetting van de reeds geleverde inspanningen.

Hierop werd heel concreet ingegaan met o.a. de uitbreiding van het werkingsgebied, van de middelen en van het instrumentarium van Vlabinvest. Via het BVR van 21 april 2006 verzevenvoudigde het werkingsgebied van Vlabinvest in oppervlakte en vervijfvoudigde het werkingsgebied in inwonersaantal. Daarenboven werd ook voorzien in extra middelen ten belope van 25 miljoen euro en een jaarlijkse machtiging van 4,5 miljoen euro. Op 29 februari 2008 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 26 maart 2008) waarbij ook Vlabinvest het recht van voorkoop geniet, op dezelfde manier als dit al bestond voor de SHM's of de Vlaamse gemeenten.

In het uitgebreid werkgebied zijn zeven SHM's en twee intercommunales actief. Samen met hen werd een prognose gemaakt van de investeringen in de komende jaren.

Eind 2007 heeft Vlabinvest 279 woongelegenheden gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 143 Vlabinvest-appartementen, 67 Vlabinvest-woningen, 53 sociale appartementen en 16 sociale woningen. Uitgesplitst naar de verdeling sociaal ten opzichte van Vlabinvest, zijn er 69 sociale naast 210 Vlabinvest-woongelegenheden. Qua type woongelegenheid komt dit neer op 83 woningen en 196 appartementen. In het werkjaar 2008 worden drie projecten opgestart waarvan twee in Asse en één in Grimbergen, goed voor 39 huurappartementen waarvan 15 door Vlabinvest gefinancierd zijn. Voorts worden de drie in 2007 opgestarte projecten verder afgewerkt. Deze liggen in de gemeenten Huldenberg, Machelen en Asse.

In 2009 worden in totaal 216 woningen voorzien waarvan 76 Vlabinvest-financiering zullen genieten. Deze worden verdeeld over acht projecten verspreid over de gemeenten: Beersel, Kappele-op-den-Bos, Kortenberg, Liedekerke, Machelen, Overijse, Steenokkerzeel en Vilvoorde. De globale prognose van 2008 tot en met 2009 voorziet in de realisatie van in totaal 255 woongelegenheden waarvan er 91 door middel van een Vlabinvest-financiering zullen worden gerealiseerd.

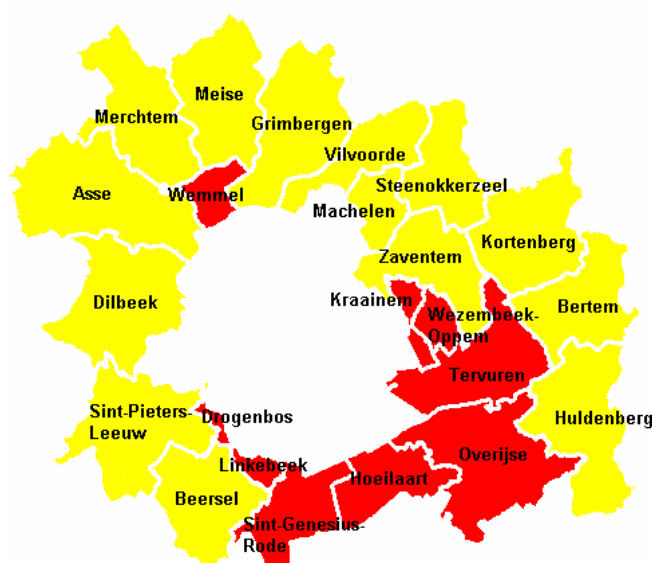
Gerealiseerde projecten										
Gemeente	Project	i.s.m.	Vabinvest				Sociaal			
			App	Won			App	Won		
			Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop
Hoeilaart	Mariën 1	Gemeente en SHM St P Leeuw			6				6	
	Mariën 2	Gemeente en SHM St P Leeuw							6	
	Overijsesteenweg 34	SHM St P Leeuw	3				3		6	
			3	5	6		9		12	6
Overijse	Depage - J Lipsiusplein	SHM Providentia	8				9		17	
	St Annastraat	SHM Providentia		7				3		10
			8	7			9	3	17	10
Sint-Genesius-Rode	Nieuwstraat	Haviland	13						13	
	Hof ten Hout	Haviland	5	29					5	29
			18	29					18	29
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduiflaan (Mo)	SHM Elk zijn Huis		39			5	8	35	47
	Lindeboomstraat	SHM Elk zijn Huis	5						5	
	Casino - Peperstraat	SHM Elk zijn Huis	7				6		13	
	Bosje - H Boulengerlaan	SHM Elk zijn Huis	23				17		40	
			65	39			28	8	93	47
Wemmel	A Verhaselststraat	SHM Providentia	2	2					2	2
	Reigerslaan	SHM Providentia	4						4	
			6	2					6	2
Wezembeek-Oppeem	Vosberg 1	SHM Elk zijn Huis	14				7		21	
	Vosberg 2	SHM Elk zijn Huis		8				5		13
			14	8			7	5	21	13
			114	29	61	6	53	16	167	77
			143		67		53	16	196	83
				210			69		279	

Projecten in opbouw										
Gemeente	Project	i.s.m.	Vabinvest				Sociaal			
			App	Won			App	Won		
			Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop
Asse	Ter Heide	SHM Providentia			6			12		18
	Van Malderenstraat (Zellik)	SHM Providentia	9				10		19	
				6				12		18
Beersel	Kerkstraat (Dworp)	SHM Zennevallei		11				10		21
	F. Walravensstraat (Loft)	SHM Zennevallei	3				4		7	
			3	11			4	10	7	21
Huidenberg	Sint-Jansbergsteenweg (Loonbeek)	SHM Elk zijn Huis	5		3					
			5	3						
Machelen	Begoniagaarde 1	SHM Intervoorde			33				5	3
					33					33
			8	20	33		4	22	12	42
			8		53		4		12	75
				61			26		87	

Grondvoorraad			
Gemeente	Oppervlakte		
	ha	a	ca
Hoeilaart		9	20
Overijse	3	76	50
		6	75
Faciliteitengemeenten		14	25
		14	48
	1	23	43
		19	51
		67	71
	6	31	83

Planning										
			Vabinvest				Sociaal			
			App	Won			App	Won		
			Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop
2009			26	21	23	12K	63	89	89	21
	o.a. Beersel, Kapelle old Bos, Kortenberg, Liedekerke, Machelen, Overijse, Steenkerkezeel, Vilvoorde									
2010			32	38			43	8	120	46
	o.a. Beersel, Hoeilaart, Overijse, Tervuren, Vilvoorde									
2011			10	21			20	22	58	59
	o.a. Bertem, Beersel, Tervuren									
2012			8				20		28	
	o.a. Overijse									
2013			213				3		216	
	o.a. Overijse									
2014			20				40		60	
	o.a. Halle, Overijse									
2015				6			160		160	6
	o.a. Tervuren									
			224				322		989	

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 de Vlaamse rand;

- in het nieuwe financieringssysteem voor de bouw van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen (NFS-2), 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 sociale huisvestingsmaatschappijen als ze binnen bepaalde normen en prijsplafonds werken.
- In het nieuwe waarborgenbesluit van de erkende kredietmaatschappijen (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 erkende kredietmaatschappij (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.
- De Raad van Bestuur van de VMSW heeft met ingang van 1 september 2008 de maximale aankoopwaarde om in aanmerking te komen voor een bijzondere sociale leningen met 10% verhoogd voor de verrichtingen die gebeuren in het Vlabinvest-gebied.

De maatregelen met betrekking tot de sociale verhuring en de financiering van de sociale sector dienen te genereren in specifieke voorstellen en acties die rekening houden met de lokale noden, onder meer wat betreft de leefbaarheid en doelgroepenbeleid. Ook in de Vlaamse Rand biedt dit de nodige perspectieven.

Tevens wil ik de lopende initiatieven benadrukken, onder meer wat betreft de uitwerking van de nieuwe planmatige aanpak voor de realisatie van sociale huisvestingsprojecten (nieuwe investering - en uitvoeringsprogramma's), en een meer gestructureerde grond en pandenbeleid. Deze initiatieven gaan specifiek uit van een gebiedsgerichte basisinput en aanpak.

Uiteraard blijft de nood aan de directe opvolging van de woonnoden van de inwoners van de Vlaamse Rand. Door het betrekken van alle actoren binnen de huisvesting bij het specifieke huisvestingsbeleid en door de aandacht voor de gebiedsgerichte differentiatie – onder meer in de meerjarenplanning – wil ik een kader bieden waarbinnen ook voor de Vlaamse rand voldoende initiatieven kunnen worden genomen om o.m. de autochtone bevolking aan een betaalbare woning te helpen, of om de leefbaarheid te verbeteren.

Problematiek gemengde projecten

Tot voor kort werden sociale huisvestingsmaatschappijen die hun medewerking verleenden aan projecten waarbij zowel sociale woningen als Vlabinvest-woningen gerealiseerd werden, geconfronteerd met de terugvordering van reeds verkregen verwervingssubsidies (SV) en infrastructuursubsidies (SSI). Oorzaak van de terugvordering van de subsidies was de niet-naleving van de verplichting (voor alle woningen van het project) om te verhuren volgens de voorwaarden van het sociaal huurbesluit, respectievelijk te verkopen volgens de voorwaarden van het overdrachtenbesluit. Vlabinvest-woningen moeten immers voldoen aan de voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994, dat hogere inkomensgrenzen voor kandidaat-huurders en kandidaat-kopers oplegt.

Om hieraan een oplossing te geven werd voor de dossiers waarbij reeds een subsidie verleend werd, via het artikel 171, 5 bis en 6 van het Domeinbesluit van 30 juni 2006, ervoor gezorgd dat geen terugvordering van de subsidies meer zal worden doorgevoerd voor het Vlabinvest-gedeelte van het project.

Voor wat de nieuwe en lopende subsidiedossiers betreft, bevat het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 een voldoende rechtsbasis voor de subsidiëring van het Vlabinvest-gedeelte van het project. Er kan een verwervingssubsidie aangevraagd worden voor zover het project voor maximaal 50% gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest (uitgezonderd de randgemeenten: daar geldt een afwijkende regeling). Er kan eveneens een subsidie voor de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur aangevraagd worden, waarvoor geen beperking geldt.

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	€ 103.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2008
62.6	6111	Dotatie aan het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant	€ 9.000.000,00

PR	BA	Tekst	MAC 2008
62.6	9901	Vastleggingsmachtiging Vlabinvest	€4.500.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
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 2009
NE	6111	Dotatie aan het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant	€ 9.000.000,00

PR	BA	Tekst	MAC 2009
NE	9901	Vastleggingsmachtiging Vlabinvest	€ 4.500.000,00

2.5.3 Duurzame en energiezuinige woningen

2.5.3.1 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:

Vervanging oude cv-ketels door hoogrendementstoestellen

In het kader van de REG-provisie werd in 2006 een bedrag van 2,3 miljoen euro beschikbaar gesteld en in 2007 een bijkomend bedrag van 2,94 miljoen euro voor de vervanging van oude verwarmingsketels door installaties met hoog rendement.

Ik heb de actie eind 2006 opgestart en medio 2008 zijn reeds meer dan 2.300 oude ketels vervangen. Voor minstens 1.400 toestellen is de vervanging in de volgende maanden voorzien. De actie loopt nog tot eind 2009. Het vooropgestelde aantal van 2.800 toestellen zal dus ruim overschreden worden.

Deze maatregel alleen al zal voor een jaarlijkse besparing van meer dan 4.500 ton CO₂ zorgen, wat toch geen te onderschatten hoeveelheid bedraagt.

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, ...). Het bedrag voor 2007 is prioritair bestemd voor verdere vervanging van ketels, maar ook voor het vervangen van oude individuele 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. Per vervangen toestel wordt een premie van 400 euro toegekend.

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 zal doen op het investeringsprogramma. Op het NFS2-programma 2008 heb ik een 'bijzonder budget' van 1 miljoen euro voorzien voor de aanvullende financiering.

Voor 2008 heb ik minimaal 940.000 euro voorzien. Dit bedrag wordt ingezet om de actie rond het vervangen van de cv-ketels en kachels aan te vullen en mogelijk nog uit te breiden tot de vervanging van bestaande kachels door lage temperatuur centrale verwarming.

Anderzijds is binnen het energiefonds de afspraak gemaakt dat 7 miljoen euro specifiek voor REG-maatregelen binnen de sociale huisvesting zal aangewend worden. Dit voor het verbeteren van dakisolatie en eventueel, naargelang de budgetten het toelaten, voor de optimalisatie van bestaande collectieve stookcentrales.

Nieuwe ontwerponderrichtingen van de VMSW:

Energie is een belangrijk aandachtspunt in het globaal streven van de VMSW naar duurzaam wonen. De ontwerponderrichtingen van de VMSW worden grondig herzien. Deze onderrichtingen worden in het najaar van 2008 gefinaliseerd.

Geïntegreerd ontwerpen, duurzaam wonen en toegankelijkheid in een brede zin 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 deskundigheid 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.

Energieprestatieregelgeving

De eisen van de in 2006 in werking getreden EPB-regelgeving zijn gelijkwaardig met de reeds gangbare praktijk binnen de sociale woningbouw. De nieuwe energieprestatieregelgeving is stilaan vertrouwde materie geworden, ook bouwtechnisch en economisch is de overgang nagenoeg problematisch verlopen. De procedures werden op elkaar 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. Daartoe is een specifiek contract voor de verslaggevers uitgewerkt.

Gemiddeld behaalt een sociale nieuwbouwwoning een E-peil 85 en een K-peil 40. .

Energiecertificaten en RESHAPE

Binnen het Europese project RESHAPE (Retrofitting Social Housing and Active Preparation for EPBD) werd onderzocht hoe de barrières voor een energiebewuste renovatie van sociale woningbouwprojecten kunnen worden opgeheven door een meerwaarde te geven aan de energiecertificaten. Diverse scenario's werden vooropgesteld alsook praktische handleidingen, regels van goede praktijk, voorbeelden en opleidingen. Organisaties uit Vlaanderen, Nederland, Spanje, Tsjechië, Bulgarije en Estland namen 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. Door extrapolatie werden de energetische prestaties van een belangrijk deel van het patrimonium in beeld gebracht. In een tweede fase werd 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 werden mogelijke strategieën uitgewerkt om op middellange termijn het patrimonium energetisch te verbeteren. Hierbij wordt gedacht aan het koppelen van de energetische prestaties van de woningen aan de huurprijzen, een globale en gestructureerde aanpak van de opmaak van de certificaten voor alle sociale woningen en de verplicht audits voor verwarmingsinstallaties uitbreiden tot een mogelijkheid tot optimalisatie bij collectieve stookplaatsen.

Oordeelkundig gekozen combinaties van ingrepen kunnen een belangrijke verbetering van het E-peil bewerkstellingen en leiden bovendien tot evenredige effectieve besparingen op de energiekosten zoals blijkt uit enkele proefprojecten.

De resultaten zullen beschikbaar worden in het najaar van 2008.

Klimaatregeling

Door de goede thermische isolatie van nieuwbouw is een energiezuinige lage temperatuur verwarming met condenserende gasketel de standaard geworden. Ook bij renovatie zijn condensketels standaard. Ventilatie neemt relatief een belangrijker aandeel in het energiegebruik van de woningen in. De eisen te stellen aan concept, systemen, uitvoering en gebruik en onderhoud moeten proportioneel verscherpt worden om op elk moment een gezond binnenklimaat te waarborgen.

Ook oververhitting wordt een steeds belangrijker aspect van comfort en energieverbruik. Passieve maatregelen in de vorm van keuze van raamsystemen, hun geometrie en zonneweringen moeten vermijden dat actieve koeling nodig is tijdens warme zomermaanden. In de winter moet echter de zonnewarmte zoveel mogelijk bijdragen tot de woningverwarming.

Voorbeeldprojecten Ecologische en Duurzame Sociale Woningbouw

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

Residentie Sterrenveld te Wezembeek-Oppeem van de SHM Volkshuisvesting van Sint-Pieters-Leeuw is enkele maanden terug in gebruik genomen. Het fijn afstellen van de installaties, evenals het uittesten van de voorzieningen voor energiebeheer waarmee onder meer het verbruik (energie en water) zal opgevolgd worden, was een vrij complexe opgave maar is tot een goed eind gebracht. De energiestromen kunnen stilaan in beeld gebracht worden en verder onderzocht.

Voor het project Sint-Antoniuspleintje te Zoerle-Parwijs van de Zonnige Kempen te Westerlo zullen in het najaar de energiegegevens online beschikbaar zijn via de website van de SHM

Ervaringen opgedaan tijdens het tot stand komen van deze voorbeeldprojecten werden geïntegreerd in de nieuwe ontwerp onderrichtingen van de VMSW.

Passiefwoningen

Het proefproject rond het bouwen van passiefwoningen *PASw (PASSief Sociale woningbouw)* is eind 2007 gestart.

Momenteel is nog te weinig geweten over de effectieve meerkost en rentabiliteit 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 deskundigheid vergaard wordt, zodat de haalbaarheid en wenselijkheid van dergelijke zeer energiezuinige sociale woonprojecten in Vlaanderen geëvalueerd kan worden.

Drie projecten, waarvan twee nieuwbouw en één renovatie, werden geselecteerd. De ontwerpen worden momenteel uitgewerkt en getoetst aan de passiefhuisnorm (max 15 kWh/m²jaar voor verwarming). De uitvoering start begin 2009. Hieronder geef ik een korte toelichting bij elk van deze projecten:

9 woningen te Booischot (Zonnige Kempen)

Het project omvat een achttal blokken, waarvan er 3 een gelijkaardige opbouw en uniform uitzicht hebben met telkens 7 à 8 eengezinswoningen en 2 appartementen symmetrisch t.o.v. een middendoorgang. Boven deze doorgang bevindt zich de technische ruimte voor de collectieve installatie. De eerste woonblok wordt uitgevoerd als K40/E85, de tweede als K25/E60, de laatste volgens de passiefhuisnorm. Visueel zal de passiefhuis-blok enkel afwijken doordat er raamopeningen verplaatst werden om meer zonnewinsten binnen te krijgen. Doel is om de effectieve verbruiken achteraf te meten om inzicht te krijgen in de kostenefficiëntie van energiezuinige bouwconcepten en de praktische haalbaarheid ervan.

5 woningen te Lanklaar (Maaslands Huis)

Het project bestaat uit 5 aaneengesloten woningen waarvan 1 uitgerust met een gemeenschappelijk technisch lokaal voor collectieve voorzieningen. De woningen worden opgetrokken in houtskeletbouw. Voor de technische installatie werden verschillende opties onderzocht en vergeleken op gebied van investeringskosten, totale kosten en CO₂-uitstoot. Afhankelijk van het budget en de ambities zal een keuze gemaakt worden. De raming geeft een kostenniveau aan dat vergelijkbaar is met passiefhuis-realisaties in de privé bouwsector.

5 woningen te Wachtebeke (Volkshaard)

Vijf aaneengesloten woningen met ideale zuid-oriëntatie werden geselecteerd om via een doorgedreven renovatie de passiefhuisstandaard te halen. Bovendien wordt van de ingrijpende renovatie gebruik gemaakt om te voldoen aan de huidige oppervlakenormen. Naast het technische luik is er ook op sociaal vlak een hele weg afgelegd rond het verhuizen van de bewoners.

Om de passiefhuisstandaard te halen, moet het onderste uit de kan gehaald worden. Zo zal ondermeer de gevelsteen afgebroken en vervangen worden door buitenisolatie met crépi-afwerking. De luchtdichtheid wordt voorzien door langs de binnenzijde voorzetwanden te plaatsen waarin bovendien nieuwe elektrische voorzieningen weggewerkt worden.

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

PR	BA	Tekst	GVK 2009	GOK 2009
NE	3368	Subsidies voor uitgaven met betrekking tot rationeel energieverbruik	€940.000,00	€940.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2009	GOK 2009
NE	3369	Subsidies met betrekking tot proefprojecten energiezuinig bouwen	€0,00	€0,00

2.5.3.2 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).

2.5.4 Raakvlakken Wonen-Welzijn

2.5.4.1 Algemeen

De denktank Wonen – Welzijn werd in 2001 opgericht op initiatief van de voormalige VHM en is in de zomer van 2003 gereactiveerd onder impuls van de toenmalige Vlaamse minister van Welzijn en de minister voor Wonen. De algemene opdracht en doelstelling van de denktank bestond erin om een overlegforum te creëren waar vertegenwoordigers van beide beleidsdomeinen elkaar konden ontmoeten en in dialoog treden. De denktank kwam ongeveer 5 à 6 keer per jaar samen, afhankelijk van de agenda, de taakstelling en vooropgestelde timing. De denktank is een laatste maal samen gekomen in maart 2007.

De denktank heeft in een eerste fase een inventaris gemaakt van de bestaande woon- en zorgvormen. In het najaar van 2003 en in 2004 werkte ze rond het wonen voor ouderen en het wonen voor personen met een handicap. De leden van de denktank hebben hieromtrent twee uitvoerige visienota's uitgewerkt. Deze beide nota's werden voorgelegd aan en besproken met de bevoegde minister voor Welzijn en de minister voor Wonen.

Vervolgens werd aan de denktank gevraagd om mee te werken aan de voorbereiding van het nieuwe kaderbesluit sociale huur. 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 deelthema'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 het nieuwe kaderbesluit sociale huur. De adviezen werden mee verwerkt in het kaderbesluit, bijvoorbeeld 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 is voorzien dat ook de werking van een sociale dienst als genormeerde kost ingebracht kan worden (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. Deze basisbegeleidingstaken zijn voorzien in het kaderbesluit sociale huur en werden verder uitgewerkt in een ministerieel besluit van 21.12.2007. Dit MB werd grotendeels 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 te kunnen doorverwijzen naar meer gespecialiseerde ondersteuning door welzijns- of andere organisaties indien gewenst.

Ook over de invulling van een doelgroepenproject en de lokale samenwerking tussen de verschillende actoren werd door de denktank Wonen-Welzijn advies verstrekt. In het kaderbesluit sociale huur werd dan ook de mogelijkheid ingeschreven voor een gemeente om in overleg met de betrokken lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenproject op te zetten. Hierdoor kan een bepaald aandeel van de toewijzingen met voorrang gebeuren voor een bepaalde doelgroep. Het is evident dat het succes van deze werkwijze sterk afhangt van de wil tot samenwerking tussen de gemeente en de woon- en welzijnsactoren en de afspraken die worden gemaakt over de rol die alle actoren in dit project zullen spelen. Ook hier was de inbreng van de denktank Wonen-Welzijn nuttig bij de totstandkoming van de regelgeving hieromtrent.

Op initiatief van de minister bevoegd voor Welzijn en mezelf werd recent door de betrokken administraties een ontwerp van protocol tot samenwerking opgemaakt alsook een lijst met mogelijke thema's waarrond overleg en samenwerking tussen de beide beleidsdomeinen noodzakelijk is. Er werd bekeken hoe en onder welke vorm de werkzaamheden van de bovenvermelde denktank in de toekomst opnieuw kunnen worden geactiveerd. Het is onze bedoeling om op korte termijn een

ambtelijke werkgroep, onder voorzitterschap van het Departement Welzijn, samen te stellen die de verdere mogelijkheden tot samenwerking en afstemming tussen huisvestingsactoren en welzijns- en gezondheidsactoren moet onderzoeken.

2.4.4.2 Specifieke aandachtspunten

Ouderen en vergrijzing

In 2006 heb ik door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid 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. Een samenvatting van het eindrapport is beschikbaar op www.bouwenenwonen.be.

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 huurwoningen. 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. De effectiviteit van deze mogelijkheden zal tijdig geëvalueerd worden en zonodig bijgestuurd.

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.

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 programmering op elkaar afgestemd. De SHM's bouwen 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, 11 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, 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 23, met een totaal van bijna 260 ADL-woningen.

Lijst met goedgekeurde ADL-projecten

SHM naam	Omschrijving
De Ideale Woning, KAPELLEN	Wilgenstraat/Knotwilgstraat - 12 adl w+14app
Woonhaven ANTWERPEN	Antwerpen, Jan Denucestraat (Silvertoptoren 2) - app (6ADL)
Woonhaven ANTWERPEN	Antwerpen, Jan Denucestraat (Silvertoptoren 1) - 197 app + energiecentrale (6ADL + centrale)
Eigen Haard, HERENTALS	St-Janneke ADL-cluster - Gagelstraat - 40w
Lierse Mij. voor de Huisvesting, LIER	Abtsherbergstraat 8/10 - 20w + 5 adl
Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij, ZWIJNDRECHT	Nieuwland (F1) - 29w+centrum
Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij, ZWIJNDRECHT	Nieuwland (F2) - 16a + 3ADLw+1w

Diest-Uitbreiding, DIEST	<i>Bergveld-den-Ren - 58 huur- en 30 koopwon + ADL-centrum + kantoor SHM</i>
Huisvesting Zennevallei-Halle, BEERSEL	<i>ADL-Blikveld (wijk Articsite) - 16 won</i>
Brugse Maatschappij voor Huisvesting, BRUGGE	<i>opbouw - 46a (12adl) - Delaplacestraat-St. Kruis</i>
Brugse Maatschappij voor Huisvesting, BRUGGE	<i>Oostendse Steenweg (St. Pietersmolenwijk) - 42app</i>
Goedkope Woning, KORTRIJK	<i>opbouw van 18 huizen en 1 ADL-centrum - Lange Munte III</i>
Ons Dorp, MENEN	<i>Nieuwe Tuinwijk - 4DL + 2 w</i>
Ons Dorp, MENEN	<i>Nieuwe Tuinwijk - 8 ADL woningen + 4 bovenapp</i>
Dewaco-Werkerswelzijn, DENDERLEEUEW	<i>opbouw - 13a+5adl-w+8g - Hazelaarstraat, wijk Hemelrijk</i>
Dewaco-Werkerswelzijn, DENDERLEEUEW	<i>Azalea- en Acaialaan (fase 1) - 17app + 7 ADL + 20g</i>
Volkswelzijn, DENDERMONDE	<i>Tuinwijk (Boterbloem-Klaproos) - 4adl-app+basis -</i>
Kantonnale Bouwmij. van Beringen voor Huisvesting, HEUSDEN-ZOLDER	<i>renovatie - 8adl-w+1adl-centrale - Rodenbachlaan-E. Claeslaan</i>
Limburgs Tehuis, HASSELT	<i>opbouw van 28 huizen en 4 appartementen (waarvan 12 focus-woningen) en 1 ADL-centrum - St.- Lambrechts - Herk (*)</i>
Kempisch Tehuis, LOMMEL	<i>ADL "Heserbergen" - J. Van Maerlantstraat - G. Bomansstraat - 23w</i>
Kempisch Tehuis, OVERPELT	<i>opbouw - adl-+galerij - MS-kliniek</i>
Nieuw Sint-Truiden, GINGELOM	<i>Dorpskouter - 16app (waarvan 8 ADL)</i>
Nieuw Sint-Truiden, GINGELOM	<i>Schepen Beckersstraat, Pater Gillardstraat - 12app (waarvan 4 ADL)</i>
Sociale bouw- en kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde, DENDERMONDE	<i>Resedalaan - 26h+4adlw</i>

Groepswoningbouw

Groepswoningbouw betekent het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, hoofdzakelijk bestemd voor bewoning, die ruimtelijk een samenhangend geheel vormen. Het kan dus gaan om groepen van vrijstaande of gekoppelde woningen, rijwoningen of appartementen (of combinaties hiervan) die als geheel worden ontworpen en gerealiseerd - hetzij door een private of door een publieke opdrachtgever.

Net zoals in 2007, werd ook in 2008 een deel van de verdeelde winst van de Nationale Loterij toegewezen aan het beleidsdomein Wonen. Deze middelen wil ik aanwenden om een breed publiek te informeren en sensibiliseren rond de mogelijkheden en kwaliteiten van groepswoningbouw. Daarvoor heb ik een oproep gelanceerd tot het indienen van projecten voor de organisatie van een prijs voor groepswoningbouw en het voeren van een brede communicatiecampagne die de voordelen van groepswoningbouw op een positieve manier onder de aandacht brengt en zodoende het draagvlak verruimt voor de gegroepeerde bouw van woningen.

Groepswoningbouw blijft een type van bebouwing dat in Vlaanderen moeilijk ingang vindt omdat het nog vaak een “goedkoop” etiket draagt. Nochtans kunnen ook groepswoningbouwprojecten een passende oplossing bieden voor individuele woonwensen, en zijn ze bovendien toonbeelden van rationeel ruimtegebruik. Groepswoningbouwprojecten vereisen immers een perceels- of gebiedsoverschrijdende visie met betrekking tot de woning, het bouwblok en de woonomgeving, wat ontegensprekelijk leidt tot een meer geïntegreerde aanpak op elk niveau. Bovendien dragen groepswoningbouwprojecten bij tot een efficiënter ruimtegebruik, wat dan weer belangrijk is in het licht van duurzame ontwikkeling in het algemeen.

Voor de financiële ondersteuning van de campagne en de prijs is een totaalbedrag van 409.000 euro beschikbaar.

2.5.5 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 Concept- en ontwerprichtlijnen voor de sociale woningbouw van de VMSW wordt reeds terecht aandacht besteed aan het concept 'levenslang wonen'. Er werd een volledig hoofdstuk gewijd aan 'woningen voor personen met een handicap', 'Levenslang Wonen' en 'Aanpasbaar bouwen'. Binnen die organisatie is toegankelijkheid een belangrijk aspect dat tijdens de begeleiding en advisering van de sociale woningbouwprojecten mee opgevolgd wordt. De concept- en ontwerprichtlijnen worden momenteel herwerkt en er zal een nieuwe bundel C2008 uitgebracht worden. In deze C2008 zullen de volgende items vervat zijn: rolstoelbezoekbaar bouwen, aanpasbaar bouwen, bouwen voor ouderen, aangepast bouwen, toegankelijkheid van gemeenschappelijke delen van een woongebouw, infrastructuur en looproute en publiek toegankelijke ruimten.

Om het concept nog ruimer bekend te maken en de toepassing ervan te stimuleren, werd in 2007 enerzijds een architectuurwedstrijd georganiseerd door de VMSW, en heb ik anderzijds een open projectoproep gelanceerd.

Open oproep voor sensibiliseringsprojecten

Om het concept 'Levenslang Wonen' onder de aandacht brengen, heb ik in juli 2007 een open oproep gelanceerd voor projecten die bijdragen tot informering en sensibilisering over de mogelijkheden en de toepasbaarheid van het concept. Het gaat om resultaatgerichte projecten van beperkte duur, die geen vrijblijvend en/of occasioneel karakter mogen hebben. De maximale uitvoeringstermijn van de projecten werd vastgelegd op 12 maanden. Ze konden immers ten vroegste starten op 31/10/2007 en moeten ten laatste afgerond zijn op 31/10/2008.

Er werden in totaal 18 projectvoorstellen ingediend. Na afloop van de ontvankelijkheids- en beoordelingsanalyse heb ik er 13 goedgekeurd. Voor de financiering van deze projectsubsidies heb ik een totaal vastleggingskrediet voorzien van 825.000 euro. Er zijn 2 evaluatiemomenten voorzien: een eerste tussentijdse evaluatie in mei 2008, en een eindevaluatie in november 2008, na afronding van de projecten.

De projecten worden onafhankelijk van elkaar uitgevoerd. Hoewel ze allen kaderen binnen de globale doelstelling van de oproep, is de concrete invulling ervan immers zeer gevarieerd. Dit wordt verklaard door de hoedanigheid van de betrokken organisaties (zowel private als publieke instellingen) en door de verschillende uitgangspunten van de projecten (andere doelstellingen, verschillen in bereik, andere (specifieke) doelgroepen, etc.).

Een overzicht van de 13 gesubsidieerde projecten:

	Uitvoerder	Titel
01	Ons Zorgnetwerk, vzw	“Op zoek naar een draagvlak voor het concept levenslang wonen bij personen die nood hebben aan een aanpassing van hun woning”
02	LOGO Pajottenland / Zennevallei, vzw	“Toegankelijk, veilig en comfortabel wonen voor iedereen”
03	Stadsbestuur Dilsen-Stokkem	“Nu aangepast bouwen geeft levenslang plezier”
04	NAV, de Vlaamse Architectenorganisatie, vzw	Crossmediaal project “Woon lang en gelukkig”
05	Provinciale Hogeschool Limburg	“Multidisciplinaire deskundigheidsbevordering voor professionelen in advies bij Levenslang Wonen”
06		“Charter Levenslang Wonen in Haspengouw”
07	Strategische Projectenorganisatie Kempen (SPK) vzw	“Beurs Levenslang Wonen”
08		“Levenslang Wonen in de Kempen”
09		“PLATO Levenslang Wonen”
10	Stadsbestuur Genk	“Levenslang wonen in Genk”
11	Care for Life cvba	“Stimuleren van levenslang wonen bij de Vlamingen als factor van levenskwaliteit”
12	Enter, Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid, vzw	“Vlaamse ontwerpids levenslang wonen – promotie en sensibilisatie van levenslang wonen”
13	Mentor vzw	“Struikelblokken weg om levenslang te wonen.”

Ontwerpgids levenslang wonen / meegroeiwonen

Eén van de 13 lopende projecten binnen het kader van de ‘oproep levenslang wonen’, met name het project van Enter vzw, gaat nog een stuk verder dan het louter sensibiliseren en informeren. De basisopdracht van het project betreft immers het uitwerken van een volledig nieuwe ontwerpgids levenslang wonen.

De oorspronkelijke gids (die in 1999 gepubliceerd werd door Platform Wonen van Ouderen) vormt weliswaar de basis voor de uitwerking van de nieuwe versie, maar toch zal de gids op een andere manier worden ingevuld:

- een loskoppeling van levenslang wonen van ‘wonen van ouderen’: op deze manier zal de gids een breder doelpubliek beogen. Bovendien zal het concept zo makkelijker te vertalen zijn naar de jonge bouwer en bouwpromotoren. Uiteraard zal in de uitwerking van de gids maximaal ingegaan worden op de woonsituaties van verschillende ‘type’-bewoners;
- specifieke aandacht voor de toegankelijkheid van de woning, woonomgeving en wijk. Deze drie elementen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden;
- een focus op de opdracht van architecten: de ontwerpgids moet in eerste instantie een handig instrument zijn voor architecten en ontwerpers. Zo zullen nieuwe principes zoals universal design geïntroduceerd worden. Op deze manier is het ook mogelijk om de gids maximaal af te stemmen op de noden en behoeften van ontwerpers en architecten;

- een maximale aansluiting bij het bouwproces. Dit wil ondermeer zeggen dat er onderscheid zal gemaakt worden tussen de ontwerprichtlijnen van de basisstructuur van de woning en de aanpasbaarheid hiervan, de afwerking en de detaillering;
- aandacht voor individuele woningen, appartementsgebouwen en sociale woningbouw.

Naast het uitwerken van een nieuwe ontwerpids, zal Enter ook instaan voor het aanmaken van promotie- en informatiemateriaal (folder, brochure, website, ...), het organiseren van een ruime promotiecampagne (studiedagen, overlegforum met de industrie, ...), en het uitbouwen van een netwerk voor bouwadvies en vorming.

Bij de uitvoering van het project is een ruime groep van relevante partners betrokken (zoals de vijf provinciebesturen, de VMSW, Agoria, het Centrum Duurzaam Bouwen, ...). Dit vormt volgens mij een belangrijke meerwaarde voor de inhoudelijke uitwerking van de ontwerpids en voor de totstandkoming van de overige initiatieven, en draagt eveneens bij tot het creëren van een breed draagvlak. Ik heb voorzien in de regelmatige samenkomst van een begeleidingscommissie om de uitvoering van het project op te volgen en zonodig bij te sturen.

Er werd alvast geopteerd om in de toekomst gebruik te maken van het begrip meegroeiwonen in plaats van levenslang wonen.

Woonbeeld

In de loop van januari 2008 stelde de VMSW Woonbeeld - databank van sociale woonprojecten - open op haar website. Woonbeeld bevat de fiches van gerealiseerde architectuurprojecten (met plannen, foto's, administratieve informatie), voorlopig opgeleverd tussen 2000-2006, en wordt jaarlijks geactualiseerd. Hierin kan men o.a. projecten opzoeken 'aangepast wonen', 'levenslang wonen', 'wonen van ouderen'. Dit betekent dus een gemakkelijke ontsluiting van informatie over toegankelijke woningen, voor alle actoren en geïnteresseerden.

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	3351	Subsidies voor wonen gefinancierd met de netto opbrengst van de winst van de nationale loterij	€ 409.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	3351	Subsidies voor wonen gefinancierd met de netto opbrengst van de winst van de nationale loterij	Bij budgetcontrole

2.5.6 Raakvlakken Wonen-Stedenbeleid: stadscontracten

Op 21 december 2007 werd met de 13 centrumsteden een stadscontract afgesloten als uitdrukking van de globale visie op de duurzame ontwikkeling van de stad en van de ondersteuning die de Vlaamse overheid daaraan wil geven.

Deze stadscontracten bevatten twee luiken:

- 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.
- een algemeen gedeelte waarin de steden gezamenlijke voorstellen doen om Vlaamse beleidsdomeinen geïntegreerd in te zetten voor een lokaal uitvoerbaar beleid.

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.

Onder het voorzitterschap van de afdeling Woonbeleid komen de lokale ambtenaren en politieke verantwoordelijken samen met de betrokken Vlaamse ambtenaren en kabinetten om er, ondersteund door het Kenniscentrum Vlaamse steden, een concreet programma uit te werken. Een ruwe versie van een actieprogramma werd in het overlegforum overeengekomen. Dit wordt verder uitgewerkt in een addendum dat aan de stadscontracten zal worden gehecht, na goedkeuring door de steden en de Vlaamse regering.

2.5.7 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 (Zie hoger bij punt 2.2.2.4 "Meer draagkracht voor de sociale huursector").

Zo moet de kandidaat-huurder om ingeschreven te kunnen worden de bereidheid tonen om het Nederlands aan te leren en voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaamse inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid zijn het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet. 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. Verheugend is dat het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 10 juli 2008 bevestigd heeft dat “de decreetgever kon oordelen dat het algemene doel van de bestreden bepalingen[nvdr: het aantonen van de taalbereidheid] dat erin bestaat de leefbaarheid te verbeteren in de sociale wooncomplexen, niet kon worden bereikt indien niet iedere huurder actief zou deelnemen aan de verwezenlijking ervan. De decreetgever kon oordelen dat de voorwaarde met betrekking tot de bereidheid om Nederlands te leren teneinde een elementair niveau van taalbeheersing te bereiken, kon worden beschouwd als een “overeenkomstige plicht” in de zin van artikel 23 van de Grondwet. Het is immers aannemelijk dat “de bereidheid om het Nederlands aan te leren aldus een middel [is] om de betrokkenheid van de huurder te verhogen om tezamen met de verhuurder een behoorlijke sociale huisvesting tot stand te brengen”, in het bijzonder in de wijken waar personen van verschillende origine samenleven (Parl. St., Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 824/1, p. 21) (zie punt B. 34.1 van het arrest 101/2008)

Omdat de voorwaarde voor taalbereidheid en inburgering een nieuw en belangrijk element is geworden van het nieuwe besluit sociale huur, werd aan de VMSW en het Departement RWO de opdracht gegeven om, 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 na te gaan of het praktisch mogelijk is om de naleving van de voorwaarden van taalbereidheid en Nederlands te automatiseren. Dit bleek het geval te zijn en de elektronische uitwisseling van deze gegevens en attesten gaat vanaf augustus 2008 via de Kruispuntbank Inburgering.

2.5.8 Raakvlakken Wonen–Gelijke kansen: opencoördinatiemethode

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 ontwerpopleiding 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.

Voor de periode 2008 – 2009 heb ik twee nieuwe initiatieven, in het kader van het nastreven van integrale toegankelijkheid, vooropgesteld. Een eerste project betreft het uitwerken van een geactualiseerde ontwerpplan 'levenslang wonen/meegroeiwonen', het aanmaken van informatiemateriaal en het informeren en sensibiliseren van een ruim publiek. Een tweede initiatief bestaat uit een dertiental goedgekeurde projecten met het oog op het informeren en sensibiliseren van een ruim publiek over het concept en de toepassing van 'levenslang wonen'.

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. Het vrijmaken van de gronden heeft evenwel veel meer tijd gevergd dan voorzien, waardoor de projectuitvoering vertraging heeft opgelopen en de volledige oplevering van de woningen verschoven is naar april 2009, dit echter zonder budgettaire consequenties.

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 komt hieraan tegemoet 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. Jaarlijks worden nieuwe gegevens uit de databanken van projectsubsidies en de verzekering gewaarborgd wonen (Ethias) geïntegreerd. De gegevens van de kandidaat-huurders (VMSW), de inventaris onbebouwde percelen (RP) en de woningendatabank (CIPAL) werden eveneens geïntegreerd in de datawarehouse-omgeving. In het komende werkjaar wordt de HOLV-databank (heffing op leegstand en Verkrotting) hieraan toegevoegd (Agentschap Wonen-Vlaanderen). Een volgende stap zal opnieuw de opname zijn van de premiedata, verzameld via de nieuwe toepassing, voor het beheer van premies (Agentschap Wonen-Vlaanderen). 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, gemakkelijk raadpleegbaar maakt en cartografisch voorstelt. Deze gemeentelijke databank zal tevens dienen als ondersteuning voor het lokaal woonbeleid.

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 actualisering 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 instrument met beleidsrelevante ruimtelijke indicatoren en parameters voor de monitoring van het feitelijke ruimtegebruik – is belangrijk.

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. Het is 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 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.

In het project “indicatoren lokaal woonbeleid” 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 2.5.1 “lokale besturen”).

Zoals ik hoger al aangaf, is dataverzameling en –beheer 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 publiceert de Cel Onderzoek kerncijfers op het gebied van wonen en woonbeleid op 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.

Het Steunpunt Beleidsrelevant Onderzoek Ruimte en Wonen 2007-2011 (SRW)

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” (SRW) 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 SRW 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 SRW zal in de periode 2007-2012 mee instaan voor de wetenschappelijke onderbouwing van het woonbeleid.

In het **basisonderzoek** van het luik ‘wonen’ worden gegevens over ontwikkelingen op de woningmarkt verzameld, geanalyseerd en vertaald in indicatoren en prognoses.

De systematische opvolging en inventarisatie van informatie over wonen in Vlaanderen is een doorlopende opdracht voor het Steunpunt. De gegevens betreffen zowel ruwe data uit survey-onderzoek of uit administratieve databanken als onderzoeksresultaten.

Het Steunpunt zal tevens verdere kwantitatieve analyses uitvoeren op de schat aan gegevens die door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid via twee grootschalige surveys werden verzameld: de Woonsurvey 2005 en de Woningschouwing 2005. De algemene resultaten van beide grootschalige surveys werden reeds door het Kenniscentrum beschreven. Het SRW ging in de eerste werkjaren dieper in op de betaalbaarheid van het wonen, wat resulteerde in een drietal papers. Maar de databronnen zijn dermate rijk aan gegevens dat ze ook de volgende jaren nog toelaten meer diepgaand onderzoek uit te voeren. Daarbij gaan de onderzoekers vooral op zoek naar onderlinge verbanden tussen en verklaringen voor een aantal van de eerder vastgestelde trends. Zo zullen ze de eerstkomende jaren onder meer via clusteranalyse verschillende woningmarktsegmenten afbakenen en analyseren, op basis van zowel kenmerken van de woning en woonomgeving als van kenmerken van de bewoners. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar segmenten met kwaliteitsproblemen. Daarnaast zal het Steunpunt aan de hand van cohortanalyses de oorzaken van bepaalde vastgestelde evoluties trachten bloot te leggen.

De kwantitatieve analyses worden bovendien ook aangevuld met kwalitatief onderzoek dat diepere inzichten moet bieden in het functioneren van de woningmarkt, de woonkeuzes die gezinnen maken en de woontrajecten die ze afleggen. Dit kwalitatieve onderzoek heeft ook een ruimtelijke dimensie, met name door in het bijzonder aandacht te hebben voor de ruimtelijke samenhang tussen wonen en andere functies (economische activiteit, recreatie, verkeer, ...). Deze diepte-interviews en casestudies zullen de volle vijf jaar van de erkenningsperiode van het Steunpunt in beslag nemen.

Verder zal het Steunpunt de indicatorenset en het econometrische woningmarktmodel, ontwikkeld door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, voortdurend actualiseren en verder verfijnen waar nodig en mogelijk. Op basis van het onderzoek naar de woningkwaliteit en de woningmarktsegmenten kan een duidelijk beeld gedistilleerd worden van de factoren en elementen die deze woonkwaliteit determineren. Deze kennis kan bijdragen tot een evaluatie, actualisatie en optimalisatie van de bestaande kwaliteitsindicatoren. Naarmate nieuwe gegevens beschikbaar worden, kunnen de parameters van het econometrische woningmarktmodel herschat worden op basis van langere tijdreeksen. De prognoseresultaten kunnen ook jaarlijks afgetoetst worden aan de werkelijke marktontwikkeling en de opgestelde scenario's worden geëvalueerd en bijgesteld in het licht van gekende marktontwikkelingen. De ramingen zijn enkel op niveau van Vlaanderen. Het model laat nog niet toe rekening te houden met de verschillen binnen Vlaanderen. Het Steunpunt zal wel onderzoeken of een ruimtelijke differentiatie in het model mogelijk is. Naast deze kwantitatieve raming van de toekomstige woonbehoeften is er in het onderzoek ook aandacht voor meer kwalitatieve trends. Dit komt aan bod in het kwalitatief onderzoek.

Vanuit het basisonderzoek werden ondertussen volgende rapporten en/of papers opgeleverd:

1. “Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland” - Haffner M. & Heylen K.
2. “Affordability of housing: Flanders and the Netherlands compared in the short-term and long-term” - Haffner M. & Heylen K. (Nederlandstalige versie nog te verschijnen)
3. “Wat huishoudens over houden na het betalen van hun woonuitgaven, 1985-2005” - De Decker P., Heylen K. & Pannecoucke I.
4. “Wonen in Vlaanderen: gegevens en mogelijkheden van EU-SILC” - Heylen K.

Tot slot heb ik de nodige ruimte en budget voorzien voor **specifieke kortlopende studies** en onderzoeken met een hoge beleidsrelevantie. Over de inhoud en omvang van deze zogenaamde ad hoc-opdrachten beslist de stuurgroep jaarlijks, om zo nauw mogelijk te kunnen aansluiten bij actuele beleidsvragen. In dat kader zijn door het Steunpunt ondertussen drie onderzoeken afgerond:

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

In het nieuwe sociale huurbesluit heb ik 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, stelt het Departement een standaard vragenlijst ter beschikking aan de gemeenten die een leefbaarheidsplan wensen op te stellen.

De ontwikkeling van een dergelijk bevragingsinstrument vormde het voorwerp van deze studie. Het eindproduct betreft een vragenlijst, vergezeld van een handleiding met informatie voor de gebruikers en software voor de invoer en verwerking van gegevens. Alle gemeenten die een leefbaarheidsplan wensen op te maken, kunnen gebruik maken van dit instrument.

(zie ook punt 2.2.2.4 “Meer draagkracht voor de sociale huursector”)

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

Dit onderzoek vertrekt vanuit mijn streven 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, werd ook een campagne opgestart.

Uit het onderzoek blijkt dat verhuurders via verschillende kanalen bij het SVK terecht komen. De belangrijkste toegangsweg zijn vrienden, kennissen of bekende organisaties die een SVK kennen of er al mee samenwerken. De belangrijkste motieven tot samenwerking met een SVK zijn het zekerheidsaspect met betrekking tot de betaling van de huur, de opvolging van de huurders en de opvolging van de woningkwaliteit, samen met het gemak van het verhuren. In mindere mate wordt verwezen naar sociale redenen en de negatieve ervaringen met private verhuring. Van de verhuurders vindt 62% dat verhuren aan een SVK vooral voordelen heeft. Slechts 3% vindt dat het vooral nadelen heeft en 35% vindt dat het evenveel voor- als nadelen heeft. Het voornaamste nadeel dat wordt vernoemd zijn lagere huurinkomsten.

Algemene vaststelling van de onderzoekers is dat het SVK-model werkt: het biedt de gewenste zekerheid en neemt de problemen die soms gepaard gaan met verhuring grotendeels weg. Bovendien lijkt de verhuring aan een SVK ook een geschikt instrument om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan. En tot slot spelen de SVK’s ook een rol in de verbetering van het woningpatrimonium, die mogelijks nog kan worden uitgebreid. Daarom moet bijkomende aandacht gaan naar de verbetering van de kennismaking met en informatiedoorstroming over de werking en dienstverlening van SVK’s.

Bij dit alles wil ik wel benadrukken dat het onderzoek slechts partiële informatie oplevert, aangezien in dit onderzoek enkel eigenaars werden bevraagd die reeds aan een SVK verhuren. Het onderzoek zou in de toekomst aangevuld moeten worden met een bevraging van verhuurders die de samenwerking met een SVK stopzetten. Het onderzoek levert evenmin informatie op over de algemene naambekendheid van SVK’s onder alle verhuurders. Ook daarvoor is specifiek onderzoek nodig. (zie ook punt 2.2.1.3 “Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden)

3) *“Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt”*

Uit eerder onderzoek (zie hoger) bleek dat er geen algemeen probleem van betaalbaarheid bestaat in Vlaanderen, maar dat de problemen zich situeren binnen bepaalde segmenten van – voornamelijk – de huurmarkt en in mindere mate de eigendomsmarkt. Deze onderzoeken hielden echter slechts in beperkte mate rekening met recente prijsstijgingen. Deze specifieke onderzoeksopdracht tracht het effect van deze prijsstijgingen beter in beeld te brengen, door te focussen op de betaalbaarheid voor starters op de woningmarkt. De onderzoekers stellen vast dat het jonge leeftijdsprofiel van starters er

toe leidt dat deze groep socio-economisch sterker staat dan de groep niet-starters. Op vlak van betaalbaarheid wordt dan ook geen verschil aangetroffen tussen de starters en niet-starters op de woningmarkt. Uit een vergelijking van de periode 1995-1999 en 2000-2005 blijkt bovendien dat de situatie van de starters er niet op achteruit is gegaan. Wel blijken starters hun wensen aan te passen: ze kiezen voor kleinere woningen met minder comfort.

Daarnaast gaat het onderzoek tevens dieper in op regionale verschillen inzake betaalbaarheid. Daaruit blijkt dat, ondanks de hogere woonuitgaven van starters in het buitengebied, de betaalbaarheid gemiddeld sterker in het gedrang komt in het stedelijk gebied. Dat heeft veel te maken met het verschillend profiel van de starters: alleenstaanden, eenverdieners en lage inkomens komen relatief meer voor in het stedelijk gebied. De starters op de eigendomsmarkt in het buitengebied kopen of bouwen relatief duurdere, grotere en meer comfortabele woningen dan de starters in het stedelijk gebied. Hun afbetalingslast is dan ook hoger, maar deze huishoudens zijn ook kapitaalkrachtiger.

Tot slot worden ook een aantal betaalbaarheidsindicatoren vergeleken tussen de doelgroep van de sociale koopsector en de groep die net buiten de desbetreffende inkomensgrenzen valt. Uit deze laatste analyse blijkt dat er zich weinig betaalbaarheidsproblemen voordoen voor de groep die boven de grens van de sociale koop valt. Gemiddeld komt de betaalbaarheid veel sterker in het gedrang voor de doelgroep van de sociale leningen.

Daarnaast zijn nog 3 ad hoc opdrachten lopende:

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

De Vlaamse wooncode voorziet in de opmaak van een vijfjarig investeringsprogramma dat per gemeente of groep van gemeenten de middelen zal verdelen om sociale woonprojecten te financieren. (art. 22 en 33 van de Vlaamse wooncode) Dit investeringsprogramma moet steunen op de spreiding van de behoeften. Maar ook de beleidscriteria die het Vlaamse woonbeleid wenst aan te houden, zullen een doorvertaling moeten krijgen naar de verdeling van de middelen over (groepen van-) gemeenten. Om die doorvertaling te kunnen maken moeten operationele indicatoren al dan niet in gewogen versie in de middelenverdeling toegepast worden. Daarom heb ik in het jaarplan 2008 de onderzoeksoopdracht “van spreiding van sociale woonbehoeften naar spreiding van overheidsinvesteringen op basis van beleidscriteria” voorzien.

Ondertussen is het ontwerp van decreet Grond- en Pandenbeleid principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. In dit ontwerp van decreet staan een aantal bepalingen, waaronder de periodieke nulmeting en de bepaling van een gewestelijk beoordelingskader voor de vaststelling van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven, waarin beleidsopties zitten vervat die de verdere uitwerking van het investeringsprogramma sturen (boek 4 titel 1 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, boek 6, titel 2, hoofdstuk 4 van het zelfde decreet, hoofdstuk II van titel IV van de VWC). Vandaar dat de onderzoeksoopdracht geheroriënteerd wordt naar:

“wetenschappelijke ondersteuning bij de opmaak van het gewestelijk beoordelingskader voor de vaststelling van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven”

Doel van de opdracht is te komen tot een beoordelingskader met daarin de methodologie, de procedure en de procentuele marges voor de vaststelling van een bindend sociaal objectief en van sociale deelobjectieven, waarbij ten minste volgende aandachtspunten in rekening worden gebracht:

- het bestaande sociaal woonaanbod;
- sociale contextfactoren;
- de bestaande en geplande ruimtelijke structuur;
- demografische gegevens.

Daarnaast wordt een aanzet gegeven tot monitoring van de realisatie van de objectieven. Deze aanzet vormt een parameter gestuurd model om de voortgang van het proces en de realisatie van de objectieven in het grond- en pandenbeleid op te volgen. (zie ook punt 2.3 Grond- en pandenbeleid)

2) *“Geïntegreerd informatiesysteem lokaal woonbeleid”*

Ook dit project heb ik opgestart binnen het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid en 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 2.5.1 “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) “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 worden criteria vastgelegd die in overleg met de sector tot stand komen. Het onderzoek werd opgestart eind 2007 en vertrekt vanuit het streven naar sterke, professioneel werkende huisvestingsmaatschappijen. (zie ook punt 2.2.2.2 D “Naar sterke maatschappijen”) Ondertussen is een concept voor performantiemeting in de Vlaamse sociale huisvesting uitgewerkt en geconcretiseerd in een werkgroep met ruime vertegenwoordiging uit de sector. Er werd ook reeds een lijst van indicatoren opgemaakt. De concrete invulling en indicatieve normstelling, evenals het uittesten van het proces van prestatiebeoordeling zijn nog dit jaar gepland.

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 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 2008
NE	3350	Subsidie aan het steunpunt ruimte en wonen	€ 315.000,00

PR	BA	Tekst	GVK 2009	GOK 2009
NE	1205	uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein huisvesting	€50.000,00	€50.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	3350	Subsidie aan het steunpunt ruimte en wonen	€ 321.000,00

3.2 Informatie voor de burger, op maat van de burger

Om het recht op behoorlijk en betaalbaar wonen voor alle Vlaamse burgers te kunnen garanderen, is het cruciaal dat deze burgers ook optimaal geïnformeerd worden over de wijze waarop de Vlaamse overheid hen kan helpen dit recht te realiseren.

Voor de verschillende premiestelsels ten behoeve van bouwers en verbouwers blijft de *Premiezoeker*, het primordiale communicatiekanaal (www.premiezoeker.be) Deze webapplicatie, die ik in 2006 heb opgestart, vertelt gebruikers op welke tegemoetkomingen ze in hun situatie aanspraak kunnen maken. Premiezoeker bevat informatie over meer dan 2.000 huisvestingspremies van de Vlaamse, federale, provinciale en gemeentelijke overheden. Premiezoeker wordt nog verder uitgebouwd, waarbij de applicatie met nieuwe functionaliteiten zal worden uitgebreid.

Deze applicatie vormt een onderdeel van de bredere website Bouwen en Wonen, die de digitale informatiebron bij uitstek vormt over het wonen in Vlaanderen, en zal, met name ten behoeve van particulieren, nog verder geoptimaliseerd worden. Daarnaast zal met het vernieuwde Woonnet een gezamenlijk informatieplatform worden uitgebouwd, door en voor de verschillende professionele instanties in de huisvestingssector.

Aangezien *specifieke doelgroepen* elk specifieke informatiekanaal vereisen, vormt digitale informatie slechts een onderdeel van het totale communicatiebeleid. Ook gerichte print- en foldercampagnes blijven hun nut bewijzen. Hierbij wordt zoveel als mogelijk samengewerkt met intermediairen (notaris, huisarts, opbouwwerker,...) Een doelgroep die bijzondere aandacht verdient, zowel vanwege het specifieke karakter van de woonproblematiek, als vanwege hun relatief moeilijke bereikbaarheid, vormen de lagere inkomensgroepen en kansarmen.

Met name rond het vernieuwde huursubsidiestelsel zal voor deze categorie een aangepaste communicatie gevoerd worden.

Voor een breder publiek, zullen nog andere thema's in het communicatiebeleid naar voor komen, nl. de *concepten van het levenslang wonen enerzijds en van het duurzaam en ecologisch wonen anderzijds*. Met betrekking tot levenslang wonen, heb ik een aantal sensibiliseringsprojecten gesubsidieerd die eind 2008 hun beslag zullen krijgen, en die onder andere zullen resulteren in een nieuwe Ontwerpgids voor bouwers en architecten (zie ook punt 2.5.5 "Levenslang wonen"). Inzake duurzaam en ecologisch wonen zal gezocht worden naar verdere samenwerkingsmogelijkheden met het departement Leefmilieu, Natuur en Energie.

Tenslotte zal er, binnen het departement RWO, afdelingsoverschrijdend samengewerkt worden rond een aantal informatie-initiatieven betreffende de nieuwe decreten Ruimtelijke Ordening en Grond- en Pandenbeleid, in het bijzonder gericht op lokale overheden en de eigen sector.

PR	BA	Tekst	NGK 2008
NE	1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	€ 301.000,00

PR	BA	Tekst	NGK 2009
NE	1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	€306.000,00

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.

Tot 2006 bestond de Vlaamse overheid uit één ministerie en een aantal Vlaamse openbare instellingen. In de loop van 2006 is heel deze structuur gereorganiseerd. Voortaan zijn er 13 beleidsdomeinen. Elk beleidsdomein bestaat uit een Vlaams ministerie en een of meerdere externe verzelfstandigde agentschappen. Elk Vlaams ministerie heeft een beleidsvoorbereidend departement en enkele beleidsuitvoerende agentschappen met ruime autonomie

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.

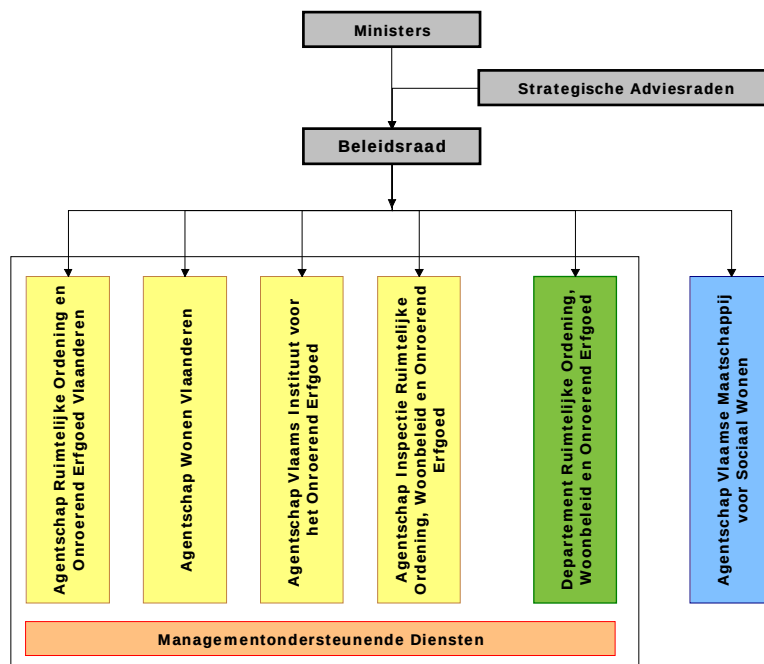
Inzake de beheersvergoeding van de VMSW, stelt art. 36 van de VWC dat de werking van de VMSW wordt gefinancierd via de eigen inkomsten en door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vlaamse regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de SHM's, na een overlegprocedure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

Momenteel is de grootte van de beheersvergoeding afhankelijk van een aantal parameters, onder meer het aantal woningen in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij. Deze parameters zijn voornamelijk statisch van aard en worden reeds lang gehanteerd om de vergoeding te berekenen. In dit

licht moet worden vastgesteld dat de vergoeding geen adequate vertaling is van de effectieve dienstverlening, maar wel eerder het resultaat is van onder meer het door de sociale huisvestingsmaatschappij historisch opgebouwd patrimonium. Daarom moet worden nagegaan in welke mate een wijziging van parameters nuttig kan zijn, en moet worden nagegaan in welke mate de effectieve dienstverlening meer kan doorwegen in de beheersvergoeding zelf. Uiteraard is dit een fundamenteel proces waarbij zowel de sector als de VMSW betrokken moeten worden in de uitwerking van een meer geoptimaliseerde berekeningswijze. Dit proces zal worden opgestart met de bedoeling en voorstel van werkwijze uit te werken dat maximaal gedragen wordt door de betrokkenen zelf.

Nu de bestuurlijke hervorming van de Vlaamse overheid zijn volle doorwerking vindt in de entiteiten en de organisatiestructuren, dient de verhouding tussen de diverse entiteiten met de minister verder te worden uitgediept in beheersovereenkomsten. De beheersovereenkomsten vertrekken vanuit een gelijkwaardige positie tussen de partners en verduidelijken de wederzijdse engagementen en verbintenissen. Een adequaat kader met de nodige duidelijke afspraken en samenwerkingsverbanden is nodig in een organisatiecontext waarbij maximaal aandacht wordt verleend aan verzelfstandiging en responsabilisering. Binnen het beleidsdomein Wonen heeft elke entiteit de eigen beheersovereenkomst ontworpen en voorgelegd aan de bevoegde minister in de loop van 2007-2008. De beheersovereenkomsten werden inhoudelijk goed bevonden en ondertekend. Ook met het departement is een managementovereenkomst genegotieerd. Telkenmale bevatten al deze documenten zowel de strategische als de operationele doelstellingen die voor het beleidsveld van cruciaal belang zijn. Via concrete actieplannen kunnen deze doelstellingen worden gerealiseerd. Het betreft hier de eerste generatie van beheersovereenkomsten, waarbij voor elke entiteit de kerntaken worden uitgediept en ingevuld. Cruciaal hierbij is dat de verwachte resultaten worden geëxpliciteerd. Het betreft een meer transparante manier van organiseren van en omgaan met de overheidstaken. Hier gaat ook de nodige aandacht uit naar het ontwikkelen van een aanpak die zich over de entiteiten heen ontplooit. Deze nieuwe manier van werken moet kunnen groeien, maar biedt wel de nodige garanties om het Vlaamse woonbeleid in de toekomst meer kwaliteitsvol uit te stippelen en uit te voeren. Vaak betreft het hier een aanpak die over de entiteiten heen wordt ontwikkeld. Deze werkwijze biedt de nodige garanties om het Vlaamse woonbeleid kwaliteitsvol uit te stippelen en uit te voeren.

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. Ook opvallend is dat het Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen twee vertegenwoordigers krijgt. Dit benadrukt het belang dat aan hun ervaring en inbreng wordt gegeven.

Op 18 september 2007 is de Vlaamse Woonraad voor het eerst officieel bijeengekomen en is van dan af operationeel in werking. Tijdens het eerste werkjaar van de Woonraad werd om een advies gevraagd inzake het kaderbesluit sociale huur, het nieuwe financieringsstelsel NFS2, het decreet grond- en pandenbeleid, het toezichtsbesluit en het programmadecreet. In het najaar van 2008 wordt overgegaan tot de aanstelling van een Secretaris voor de Woonraad, waardoor het secretariaat kan worden uitgebouwd.

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

PR	BA	Tekst	NGK 2009
62.4	4170	Dotatie aan de Strategische Adviesraad Wonen	€256.000,00

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

4. BIJLAGEN

4.1 Bijlage 1: Overzicht uitvoering beleidsnota Woonbeleid 2004-2009

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de stand van de uitvoering van de beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009. In de linkerkolom staan de beleidsintenties zoals vermeld in de beleidsnota (en het regeerakkoord); de rechterkolom geeft een summiere 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, 2006 en 2008. - VWF: uitbreiding tot gezinnen met één kind in 2005, verhoging max. verkoopwaarde woning, afschaffen absoluut maximum ontlenningsbedrag - 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
• 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	- evaluatie in 2007 en 2008 - BVR 13 juni 2008 : aanpassingen voorwaarden - Najaar 2008 : onderzoek mogelijkheden verderzetting verzekering

2 Voldoende aanbod voor wie huurt, inzonderheid de financieel zwakkeren

De private huurmarkt

• Aanbodbeleid private huurmarkt	- Onderzoeksopdracht afgerond eind 2006; studiedag 20 april 2007, eindrapport beschikbaar
• Huursubsidie	- BVR van 2 februari 2007: definitieve goedkeuring vernieuwd huursubsidiestelsel - Huursubsidie voor personen 5 jaar op de wachtlijst : in voorbereiding
• Verhoging aanbod private huurwoningen, verhuurd aan sociale voorwaarden	- Het SVK-patrimonium groeide in 2007 met 325 woningen en bedraagt 3.868 woningen eind 2007 - 49 erkende sociaal verhuurkantoor zijn eind 2007 in Vlaanderen actief - renovatiepremie verhuurders SVK-woningen, verwerkt in substantiële renovatiepremie (zie hoger) - Huursubsidie voor nieuwe huurders van SVK-woningen sinds 2007 - studieopdracht opgestart in augustus 2007 en afgerond maart 2008
• Huurdersbonden en de samenwerkings- en overlegstructuur	- 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
• Woonbevak	- Studieopdracht PMV in uitvoering - Oprichting ZENO voorzien in januari 2009

Sociale huisvesting

• Aanbod sociale woningen	- Monitoring sociale woningen via “vinger aan de pols” - meer aanbod door gezamenlijke projecten met privé sector (PPS, CBO, voorbeeldprojecten). - Voorontwerp decreet grond-en pandenbeleid: 45.000 sociale woningen
• Planning sociale woonprojecten	- planning sociale woonprojecten: eerste investeringsprogramma voorzien voor 2008-2010 - BVR van 18 juli 2008 : procedure planning uitvoeringsprogramma
• Een gezonde financiële basis voor de sociale huisvestingsmaatschappijen	- 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 - BVR van 4 juli 2008 : huisbewaarders in de sociale huisvesting
• Sterke huisvestingsmaatschappijen	- maatregelen voor beter beheer - fusies - werkafspraken - financiële meerjarenplanen per SHM - enveloppefinanciering - Erkenning van SHM's: studieopdracht performantiecriteriën opgestart in oktober 2007 en af te ronden in december 2008. Pilootprojecten vastatiecommissie najaar 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) - studieopdracht afgerond begin 2007; studiedag op 21 juni 2007, eindrapport beschikbaar - Het besluit ter uitvoering van het decreet werd door de Vlaamse Regering definitief goedgekeurd op 12 oktober 2007 (het “kaderbesluit sociale huur”), inwerkingtreding 1 jan. 2008 - Uitvoeringsbepalingen in MB van 21 december 2007 en 30 juli 2008

• Participatie van de bewoners	- in 2005 gestart een project ter ondersteuning van de bewonersparticipatie, afgerond najaar 2007 - project "bewonerscongres" ter ondersteuning ontwikkelde dynamiek.
• Energiekorting voor sociale huurders	- specifieke tariefformule voor de levering van gas en elektriciteit aan sociale huurders
• Administratieve lastenverlaging in de sociale huisvesting	- minder administratieve lasten door betere toegang tot de Kruispuntbank van de sociale zekerheid
• Professioneel toezicht op de huisvestingsactoren	- BVR (definitief) van 14 september 2007 inzake het profiel en statuut van de toezichthouder voor sociale huisvesting - BVR (definitief) van 18 juli 2008, specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren - MB's in uitvoering van het BVR van 18 juli 2008 in voorbereiding
• Recht van voorkoop	- oprichting Vlaamse Grondenbank - decreet van 29 februari 2008, wijziging van het voorkooprecht in de VWC
• Grond- en pandenbeleid	- ontwerp decreet Grond- en Pandenbeleid, princ. goedkeuring regering op 27 juni 2008. Uitvoeringsbesluiten in voorbereiding

3 Woonkwaliteit

• Woonkwaliteit verbeteren	- grootschalig woningkwaliteitsonderzoek is afgerond eind 2006; studiedag op 21 maart 2007; eindrapport beschikbaar
• Wonen in slechte omstandigheden en huisjesmelkerij	- 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 (zie hoger) - Vlaamse Wooninspectie: toename personeelscapaciteit in 2007 tot 24 personeelsleden - aanpassing Kamerdecreet inzake huisvesting seizoenarbeiders, van kracht op 6 juli 2008

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-bestek, energieprestatieregelgeving, Huisvesting Herbekeken, project passiefwoningen, inzet REG-middelen
• Levenslang Wonen	- 2e architectuurwedstrijd VMSW 2007
	- Open oproep voor sensibiliseringsprojecten 2007-2008
	- Nieuwe ontwerp-gids levenslang Wonen/ Meegroeiwonen, in ontwikkeling 2008
• Raakvlakken Wonen – Welzijn	- Denktank Wonen-Welzijn geeft advies over taakafbakening
	- Overleg over toekomstige werking en organisatie denktank
• 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.
• Raakvlakken Wonen – Stedenbeleid	- stadscontracten

5 Internationaal beleid

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

Kritische voorwaarden om succesvol te zijn

1 Beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek en gegevensverzameling

• Huisvestingsdatabank • Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid (2004-2006) • Steunpunt Ruimte en Wonen (2007-2011)	- 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” - o "Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt"
--	---

2 Informatie voor de burger, op maat van de burger

	- Campagnes, publicaties, evenementen - Website www.bouwenenwonen.be - www.premiezoeker.be - Intrestvergelijker
--	---

3 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 - Vlaamse Woonraad operationeel sinds september 2007
---	---

4.2 **Bijlage 2: Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2007-2008**

In het parlementaire jaar 2007-2008 werden de volgende moties goedgekeurd.

1. Motie van aanbeveling van D. Guns, M. Hostekint, G. De Craemer, V. Heeren, H. Eeckhout en E. De Wachter inzake de beleidsbrief Wonen, beleidsprioriteiten 2007-2008, stuk 1389 (2007-2008), nr. 5, 19 december 2007

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief. (zie punten 2.1.1, 2.1.2, 2.1.4, 2.2.1.1, 2.2.1.3, 2.2.1.4, 2.2.1.5, 2.2.2.1, 2.2.2.2, 2.2.2.8, 2.3, 2.4.4, 2.5.1, 2.5.5)

2. Met reden omklede motie tot besluit van de op 14 februari door C. Decaluwe in commissie gehouden interpellatie over de sociale huurachterstallen, stuk 1554 (2007-2008), nr. 2, 18 februari 2008

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.2.2.2 D "Een nieuw financieringssysteem voor nieuwe projecten en punt 2.2.2.4 "Meer draagkracht voor de sociale huursector").

3. Met reden omklede motie van S. Gatz, E. Van Rompuy, E. De Wachter, D. De Cock, M. Demesmaeker en V. Heeren, tot besluit van de op 8 juli 2008 door Mevr. Vera Dua in verenigde commissies gehouden interpellatie tot Marino Keulen over taalvoorwaarden bij de toekenning van sociale woningen en leefloon in sommige Vlaamse gemeenten; door de heer Sven Gatz in verenigde commissies gehouden interpellatie tot Frank Vandenbroucke, over de noodzaak tot stroomlijning van initiatieven die het Nederlandstalig karakter van de Vlaamse Rand bevorderen, stuk 1801 (2007-2008) nr. 2, 10 juli 2008.

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.5.2 "Specifieke aanpak van de Vlaamse Rand).

4. Resolutie van de heren Carl Decaluwé, Tom Dehaene en de dames Veerle Heeren, Michèle Hostekint en Vera Van der Borght, Hilde Eeckhout tot besluit van de opvolging van de werkzaamheden van de commissie energiearmoede, stuk 1593 (2007-2008), nr 3, 16 april 2008-10-10

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal gegeven worden, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.2.2.6 Energiekorting voor sociale huurders en punt 2.5.3.1 Sociale huisvesting)

4.3 Bijlage 3 : lijst SHM's per provincie			
A.B.C.	ANTWERPEN	VB	ANTWERPEN
De Ideale Woning	ANTWERPEN	VB	ANTWERPEN
Sociale Bouw- en Kredietmij. Arro Antwerpen	ANTWERPEN	KV	ANTWERPEN
Woonhaven Antwerpen	ANTWERPEN	VB	ANTWERPEN
Goed Wonen.Rupelstreek	BOOM	VB	ANTWERPEN
Gezellige Woningen	BORNEM	VB	ANTWERPEN
De Voorkempen H.E.	BRECHT	VB	ANTWERPEN
Volkswoningen van Duffel	DUFFEL	VB	ANTWERPEN
Geelse Bouwmaatschappij	GEEL	VB	ANTWERPEN
Mij. voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg	HEIST-OP-DEN-BERG	VB	ANTWERPEN
Eigen Haard	HERENTALS	VB	ANTWERPEN
Lierse Mij. voor de Huisvesting	LIER	VB	ANTWERPEN
De Mechelse Goedkope Woning	MECHELEN	VB	ANTWERPEN
De Vrije Woonst	MECHELEN	VB	ANTWERPEN
Gewestelijke Mij. voor de KLE van Mechelen en omstreken	MECHELEN	KV	ANTWERPEN
Bouwmij. De Noorderkempen	MERKSPLAS	VB	ANTWERPEN
Molse Bouwmij. voor de Huisvesting	MOL	VB	ANTWERPEN
De Heibloem	OLEN	VB	ANTWERPEN
Eigen Woning	PUURS	VB	ANTWERPEN
Klein Brabant	PUURS	KV	ANTWERPEN
Sociale Bouwmij. Schelle	SCHELLE	VB	ANTWERPEN
Gew. Mij. voor de KLE Turnhout	TURNHOUT	KV	ANTWERPEN
Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting	TURNHOUT	VB	ANTWERPEN
Kleine Landeigendom Zuiderkempen	WESTERLO	KV	ANTWERPEN
Zonnige Kempen	WESTERLO	VB	ANTWERPEN
Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting	WILLEBROEK	VB	ANTWERPEN
Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij	ZWIJNDRECHT	VB	ANTWERPEN

Kantonale Bouwmij. van Beringen voor Huisvesting	BERINGEN	VB	LIMBURG
Vooruitzien	BERINGEN	KV	LIMBURG
Nieuw Dak	GENK	VB	LIMBURG
Hasseltse Huisvestingsmaatschappij	HASSELT	VB	LIMBURG
Limburgs Tehuis	HASSELT	VB	LIMBURG
Kempisch Tehuis	HOUTHALEN-HELCHTEREN	VB	LIMBURG
Ons Dak	MAASEIK	VB	LIMBURG
Maaslands Huis	MAASMECHELEN	VB	LIMBURG
Landwaarts	NEERPELT	KV	LIMBURG
Nieuw Sint-Truiden	SINT-TRUIDEN	VB	LIMBURG
Gewestelijke Bouwmaatschappij Tongershuis	TONGEREN	VB	LIMBURG
Kleine Landeigendom	TONGEREN	KV	LIMBURG
Dewaco-Werkerswiel	AALST	VB	OOST-VLAANDEREN
Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting Gewest Aalst	AALST	VB	OOST-VLAANDEREN
SHM DENDERSTREEK	AALST	KVB	OOST-VLAANDEREN
Hulp in Woningnood	BERLARE	VB	OOST-VLAANDEREN
Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting	BEVEREN	VB	OOST-VLAANDEREN
Deinse Sociale Bouwmaatschappij	DEINZE	VB	OOST-VLAANDEREN
Dendermondse Volkswoningen	DENDERMONDE	VB	OOST-VLAANDEREN
Sociale bouw- en kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde	DENDERMONDE	KV	OOST-VLAANDEREN
Volkswiel	DENDERMONDE	VB	OOST-VLAANDEREN
Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen	EEKLO	VB	OOST-VLAANDEREN
De Gentse Haard	GENT	VB	OOST-VLAANDEREN
De Goede Werkmanswoning	GENT	VB	OOST-VLAANDEREN
Het Volk	GENT	KV	OOST-VLAANDEREN
Huisvesting Scheldevallei	GENT	VB	OOST-VLAANDEREN
Volkshaard	GENT	VB	OOST-VLAANDEREN
WoninGent nv	GENT	VB	OOST-VLAANDEREN

De Zonnige Woonst	HAMME	VB	OOST-VLAANDEREN
Tuinwijk	LOKEREN	VB	OOST-VLAANDEREN
Merelbeekse Sociale Woningen	MERELBEKE	VB	OOST-VLAANDEREN
Ninove-Welzijn	NINOVE	VB	OOST-VLAANDEREN
Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen	UDENHARDE	KVB	OOST-VLAANDEREN
De Nieuwe Haard	RONSE	VB	OOST-VLAANDEREN
Gew. Mij. voor Volkswoningen van St.-Gillis-Waas	SINT-GILLIS-WAAS	VB	OOST-VLAANDEREN
Sint-Niklase Mij. voor de Huisvesting	SINT-NIKLAAS	VB	OOST-VLAANDEREN
Waasse Landmaatschappij	SINT-NIKLAAS	KV	OOST-VLAANDEREN
Bouwmij. Van Temse	TEMSE	VB	OOST-VLAANDEREN
Eigen Dak	WETTEREN	VB	OOST-VLAANDEREN
Gew. Mij. voor Woningbouw	ZELE	VB	OOST-VLAANDEREN
WONEN	ZELZATE	KVB	OOST-VLAANDEREN
Elk Zijn Dak	ZOMERGEM	VB	OOST-VLAANDEREN
Samenw. Mij. voor Goedkope Woningen	AARSCHOT	VB	VLAAMS-BRABANT
Providentia	ASSE	KVB	VLAAMS-BRABANT
Diest-Uitbreiding	DIEST	VB	VLAAMS-BRABANT
Huisvesting Zennevallei-Halle	HALLE	VB	VLAAMS-BRABANT
Sociaal Wonen arro Leuven	HERENT	KVB	VLAAMS-BRABANT
Volkswoningbouw	HERENT	VB	VLAAMS-BRABANT
Sociale Woningen van Landen	LANDEN	VB	VLAAMS-BRABANT
Dijledal	LEUVEN	VB	VLAAMS-BRABANT
Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting	SINT-PIETERS-LEEUEW	VB	VLAAMS-BRABANT
Brabantse Huisvestingsmij. voor kredietverl. & verkoop voor het arr. Halle-Vilvoorde	TERNAT	KV	VLAAMS-BRABANT
Elk zijn Huis Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting	TERVUREN	VB	VLAAMS-BRABANT
Huisvesting Tienen	TIENEN	VB	VLAAMS-BRABANT
Inter-Vilvoorde Mij. voor Huisvesting	VILVOORDE	VB	VLAAMS-BRABANT
Het Lindenhof	BLANKENBERGE	VB	WEST-VLAANDEREN

Brugse Maatschappij voor Huisvesting	BRUGGE	VB	WEST-VLAANDEREN
Vivendo	BRUGGE	KVB	WEST-VLAANDEREN
Mijn Huis	HARELBEKE	VB	WEST-VLAANDEREN
Ons Onderdak	IEPER	KVB	WEST-VLAANDEREN
De Mandelbeek	INGELMUNSTER	VB	WEST-VLAANDEREN
Izegemse Bouwmaatschappij	IZEGEM	VB	WEST-VLAANDEREN
t 'Heist Best	KNOKKE-HEIST	VB	WEST-VLAANDEREN
Goedkope Woning	KORTRIJK	VB	WEST-VLAANDEREN
Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij	KORTRIJK	KVB	WEST-VLAANDEREN
Eigen Gift - Eigen Hulp	KUURNE	VB	WEST-VLAANDEREN
Eigen Haard is Goud Waard	MENEN	VB	WEST-VLAANDEREN
Ons Dorp	MENEN	VB	WEST-VLAANDEREN
De Gelukkige Haard	OOSTENDE	VB	WEST-VLAANDEREN
De Oostendse Haard	OOSTENDE	VB	WEST-VLAANDEREN
Eigen Haard is Goud Waard	OOSTENDE	KVB	WEST-VLAANDEREN
De Mandel	ROESELARE	KVB	WEST-VLAANDEREN
Tieltse Bouwmaatschappij	TIELT	VB	WEST-VLAANDEREN
Woonmaatschappij IJzer & Zee	VEURNE	KVB	WEST-VLAANDEREN
Helpt Elkander	WAREGEM	VB	WEST-VLAANDEREN
De Leie	WERVIK	VB	WEST-VLAANDEREN
De Vlashaard	WEVELGEM	VB	WEST-VLAANDEREN
Eigen Haard	ZWEVEGEM	VB	WEST-VLAANDEREN

4.4 Bijlage 4: Lijst SVK's, met hun werkingsgebied

	Subsidies (30/06/2008)	Aantal beheerde woningen (31/12/2007)	Werkingsgebied
Vlaams-Brabant			
SVK Hageland vzw	ja	44	Aarschot, Bekkevoort, Glabbeek, Holsbeek, Lubbeek, Tielst-Winge, Tienen
OCMW SVK Halle	nee	51	Halle
OCMW SVK Keerbergen	nee	10	Keerbergen
SVK Spit vzw	ja	126	Aarschot, Bierbeek, Diest, Herent, Leuven, Oud-Heverlee, Scherpenheuvel-Zichem
OCMW SVK Tremelo	nee	40	Tremelo
SVK Webra vzw	ja	135	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	54	Dilbeek, Lennik, Opwijk, Ternat,
SVK Woonwinkel Tienen vzw	ja	67	Geetbets, Kortenaeken, Linter, Tienen
Limburg			
SVK Land van Loon vzw	ja	70	Alken, Borgloon, Gingelom, Heers, Sint-Truiden, Tongeren
SVK Maasland vzw	ja	102	Dilsen-Stokkem, Lanaken, Maaseik, Maasmechelen
SVK Noord-Limburg vzw	ja	108	Bocholt, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Lommel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt, Peer
SVK het Schamier vzw	nee	24	As, Genk, Opglabbeek, Zutendaal
SVKantorenplatform West-Limburg vzw	ja	115	Beringen, Halen, Ham, Herk-de-Stad, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Lummen, Tessenderlo
SVK Midden-Limburg	nee	17	Hasselt, Diepenbeek, Zonhoven
Oost-Vlaanderen			
SVK-vereniging DepGavNaz	ja	35	De Pinte, Gavere, Nazareth
OCMW SVK Gent	nee	71	Gent
SVK Laarne-Wetteren-Wichelen vzw	ja	60	Laarne, Wetteren, Wichelen
SVK Meetjesland vzw	ja	99	Aalter, Assenede, Eeklo, Evergem, Kaprijke, Knesselare, Maldegem,

				Nevele, Sint-Laureins, Waarschoot, Zomergem
SVK-vereniging Melle-Destelbergen		ja	39	Destelbergen, Melle
SVK-vereniging Waasland		ja	114	Beveren, Kruibeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas
Woonakcent vzw		ja	93	Berlare, Buggenhout, Dendermonde, Hamme
Woonfonds vzw		ja	151	Gent
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen vzw		ja	109	Brakel, Geraardsbergen, Herzele, Horebeke, Kluisbergen, Kruishoutem, Lierde, Maarkedal, Ninove, Oosterzele, Oudenaarde, Ronse, Sint-Lievens-Houtem, Wortegem-Petegem, Zingem, Zottegem, Zwalm
West-Vlaanderen				
SVK-vereniging Bredene-Oostende		ja	141	Bredene, Oostende
SVK-vereniging Brugge		ja	158	Brugge
SVK De Poort vzw		ja	384	Avelgem, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Spiere-Helkijn, Wevelgem, Zwevegem
SVK 't Fundament vzw		ja	56	Menen, Wervik, Wevelgem, Zonnebeke
SVK-vereniging regio Izegem		ja	68	Ingelmunster, Izegem, Ledegem, Oostrozebeke
SVK-vereniging Jogi		ja	58	Gistel, Ichtegem, Jabbeke, Oudenburg
Woonwinkel Knokke-Heist		nee	31	Knokke-Heist
RSVK Midden-West-Vlaanderen vzw		ja	73	Dentergem, Hooglede, Meulebeke, Pittem, Roeselare, Tielt, Wingene
OCMW SVK Poperinge		nee	12	Poperinge
SVK Regio Roeselare vzw		ja	41	Ardoos, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare, Staden
SVK Sovekans-Leefbaar Wonen vzw		ja	74	Beernem, Blankenberge, Brugge, Damme, Jabbeke, Oostkamp, Zedelgem
RSVK Veurne-Diksmuide vzw		ja	83	Alveringem, Diksmuide, Houthulst, Koekelare, Kortemark, Lo-Reninge, Veurne
RSVK Waregem vzw		ja	49	Deerlijk, Dentergem, Harelbeke, Waregem, Wielsbeke
RSVK Westhoek-Zuid vzw		ja	62	Heuvelland, Ieper, Langemark-Poelkapelle, Mesen, Vleteren, Zonnebeke
RSVK Westkust vzw		ja	134	De Panne, Koksijde, Middelkerke, Nieuwpoort
Antwerpen				
Antwerps SVK vzw		ja	98	Antwerpen, Mortsel
SVK Bodukam vzw		ja	37	Bonheiden, Duffel, Mechelen, Sint-Katelijne-Waver
OCMW SVK Essen		nee	43	Essen

Huursunnie vzw	ja	99	Antwerpen, Mortsel
SVK Kempen en Noorderkempen vzw	ja	76	Beerse, Hoogstraten, Kasterlee, Lille, Merksplas, Rijkevorsel, Turnhout, Vosselaar
SVK Onderdak vzw	ja	52	Berlaar, Heist-op-den-Berg, Putte
SVK Optrek vzw	ja	37	Bornem, Puurs, Sint-Amands, Willebroek
SVK Voorkempen vzw	ja	82	Brasschaat, Brecht, Stabroek, Wuustwezel, Zoersel
SVK Woonkans vzw	ja	36	Lier, Nijlen, Ranst, Zandhoven
SVK Woonunie vzw	ja	71	Antwerpen
SVK Zuiderkempen vzw	ja	76	Balen, Geel, Grobbendonk, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout, Mol, Vorselaar, Westerlo
SVK Dak – OCMW Kontich	nee	33	Kontich

Bron: VOB en departement RWO

Bijlage 5 : lijst van de erkende kredietmaatschappijen (EKM) op 8.10.2008

Erkenningsnr.	Naam	Gemeente
1	Mijn Huis	Sint-Truiden
2	Kempische Heerd/Kempens Woonkrediet	Turnhout
3	Sint-Jozefskredietmaatschappij	Beringen
4	Sokrema	Antwerpen
5	Elk zijn huis	Kortrijk
6	Onze Thuis	Beveren
7	Klein Eigenaarskrediet	Antwerpen
9	Kredietmaatschappij voor Sociaal Woonkrediet Middenkempen	Westerlo
10	Zonnige Woonst	Asse
11	Eigen Huis - Thuis Best	Brugge
12	Eigen Heerd	Ieper
14	Eigen Haard	Oostende
16	De Meiboom - Eigen Huis	Roeselare
17	Volksbelang - Thuis Best	Oostduinkerke
18	Ieder Zijn Huis	Dendermonde
19	Meetjeslanders Eigen Huis	Eeklo
21	Koning in mijn Woning	Temse
22	Eigen Huis der Durmestreek	Lokeren
23	Kredietmaatschappij voor Sociale Woningen	Hasselt
24	Landwaarts Sociaal Woonkrediet	Genk
25	De Voorzienigheid	Maaseik-Neeroeteren
26	Eigen Huis	Tongeren
27	Uw Eigen Huis der Vlaanderen	Gent
28	Provinciale Kredietmaatschappij voor Volkswoningen Germinal	Hasselt
30	Ons Eigen Huis	Neerpelt
32	Sociaal Woonkrediet Regio Mechelen	Mechelen
33	Eigen Heerd is Goud Weerd	Gent
34	Krediet voor Eigen Heerd	Geraardsbergen
35	Sociaal Woonkrediet Antwerpen - Kempen nv	Antwerpen
36	Fraternitas	Tienen
40	Demer en Dijle	Heverlee
41	Leenmaatschappij voor de arrondissementen Roeselare-Tielt	Roeselare
42	Voor ons Volk - Meulebeke	Tielt
43	Kredietmaatschappij Sint-Trudo	Sint-Truiden
44	Limburgs Volkskrediet	Hasselt
45	Het Werkmanshuis	Tongeren
46	Volkskrediet de Toren	Aalst
47	Krediet voor Sociale Woningen	Halle
48	Imabo	Antwerpen
50	Eigen Woon	Aalter
51	Vlaams Sociaal Woonkrediet	Lummen