

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1993-1994

8 FEBRUARI 1994

BELEIDSBRIEF

Leefbaar wonen in Vlaanderen

ingediend door de heer N. De Batselier,
minister vice-president van de Vlaamse regering,
Vlaamse minister van Leefmilieu en Huisvesting

INHOUD

	Blz.
LEEFBAAR WONEN IN VLAANDEREN	6
DEEL I. SITUATIESCHETS	7
Hoofdstuk 1. De beschikbaarheid van statistieken	7
Hoofdstuk II. De situatie op de Vlaamse woningmarkt	8
Afdeling 1. Het „Recht op volwaardig wonen”	8
Afdeling 2. Een kwantitatieve vraag- en aanbodbalans	8
Onderafdeling 1. De kwantitatieve woningsituatie anno 1991	8
Onderafdeling 2. De kwantitatieve ontwikkelingen in de woningbouwsector .	11
Onderafdeling 3. Recente ontwikkelingen in de woningbouwsector	13
Onderafdeling 4. De schaarste in de huursector van de sociale wottingmarkt .	13
Onderafdeling 5. Prijsontwikkelingen	18
Afdeling 3. De kwalitatieve woningbehoeften	19
Onderafdeling 1. Bouwtechnische kwaliteit van de woningen	19
Onderafdeling 2. De uitrusting van de woningen	20
Onderafdeling 3. De woonomgeving	22
Onderafdeling 4. Overbevolking	22
Onderafdeling 5. Regionale synthese	23
Afdeling 4. Betaalbaarheid en toegankelijkheid	23
Onderafdeling 1. Betaalbaarheid	23
Onderafdeling 2. Financiële toegankelijkheid van het eigen woningbezit . . .	25
Afdeling 5. Wonen in (on)zekerheid	27
Afdeling 6. De woon(on)gelijk en maatschappelijke kwetsbaarheid	29
Onderafdeling 1. De doelgroepen van het huisvestingsbeleid	29
Onderafdeling 2. Een profilering van de woonongelijkheid	30
Hoofdstuk III. Het overheidsoptreden in Vlaanderen	31
Afdeling 1. Historische schets	31
Afdeling 2. Het huisvestingsbeleid na de regionalisatie : overzicht van enkele be- langrijke beleidsinstrumenten	32
Afdeling 3. De sociale huisvestingssector	38
Onderafdeling 1. Het financieringsstelsel	38
Onderafdeling 2. De huisvestingsactiviteiten	41
Onderafdeling 3. Inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten	44
Hoofdstuk IV. De efficiëntie van een aantal beleidsinstrumenten	44
Afdeling 1. Te ingewikkelde procedures	44
Onderafdeling 1. De procedure van de huisvestingspremies	44
Onderafdeling 2. Laattijdige uitbetaling van de premies	45
Onderafdeling 3. De procedures bij de subsidiëring van het openbaar initiatief .	49
Afdeling 2. De doelmatigheid van de premies en andere subsidiëringssystemen .	57
Onderafdeling 1. Globale bemerking bij de doelmatigheid van de premies . .	57
Onderafdeling 2. De vroegere huisvestingspremie voor de bouw van woning .	58
Onderafdeling 3. De vroegere huisvestingspremie voor het kopen van een woning	62
Onderafdeling 4. De vroegere huisvestingspremie voor het saneren van een wo- ning	62
Onderafdeling 5. De doelmatigheid van artikel 94 van de Huisvestingscode ,	66
Onderafdeling 6. De doelmatigheid van het stelsel van de huurcompensatie .	67
Onderafdeling 7. Alternatieve Financiering	67
Afdeling 3. De efficiëntie van de sociale huursector	68
Onderafdeling 1. Het vigerend sociaal huurstelsel	68
Onderafdeling 2. De sociale huurprijzen en het bereiken van de doelgroepen van het sociaal huisvestingsbeleid	71

Hoofdstuk V. Overzicht van de belangrijkste knelpunten	76
DEEL II. BELEIDSVOORSTELLEN	78
Hoofdstuk I. Een doorzichtiger en open huisvestingsbeleid	78
Afdeling 1. Naar een eigen Vlaamse Wooncode	78
Afdeling 2. Beleidsvoorbereidend wetenschappelijk onderzoek	79
Afdeling 3. Informatie en participatie	80
Hoofdstuk II. Meer sociale woningen die aan de rechthebbenden toekomen .	82
Afdeling 1. Het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting	82
Onderafdeling 1. Doelstellingen en organisatie van het urgentieprogramma	82
Onderafdeling 2. De opdrachten van Domus Flandria NV en de principes inzake de tegemoetkomingen	84
Onderafdeling 3. Prioritaire activiteiten	85
Onderafdeling 4. Beoogde effecten van het urgentieprogramma	85
Onderafdeling 5. Evolutie en stand van zaken	86
Onderafdeling 6. Evaluatie	87
Afdeling 2. Verbeteringen aan het sociale huurstelsel en een objectieve toewijzing van de sociale huurwoningen	87
Afdeling 3. Toekomstige financiering van de sociale huisvesting	90
Hoofdstuk III. Een verbeterd overheidsoptreden op de private woningmarkt .	92
Afdeling 1. Een nieuw stelsel van toelagen aan particulieren	92
Onderafdeling 1 : De redenen voor het invoeren van een tussenkomst in de leningslast	92
Onderafdeling 2 : Algemene principes	93
Onderafdeling 3 : De tussenkomst in de leningslast voor de bouw van een woning	94
Onderafdeling 4 : De tussenkomst in de leningslast voor de aankoop van een woning	94
Onderafdeling 5 : De tussenkomst in de leningslast voor de renovatie van een woning	94
Onderafdeling 6 : De woningverbeteringspremie	95
Onderafdeling 7 : Aanpassingspremie voor bejaarden en gehandicapten ...	95
Afdeling 2. De rentevermindering voor de mijnwerkers	96
Afdeling 3. Optreden op de private huurwoningmarkt	98
Onderafdeling 1. Het inschakelen van privé-huurwoningen in de sociale huisvestingssector	98
Onderafdeling 2. Rechtstreekse ondersteuning van de huurders van privé-woningen	98
Onderafdeling 3. Het verplicht opleggen van kwaliteitsnormen in de privé-huursector	101
Hoofdstuk IV. Een aangepaste organisatie van de tussenkomsten ten voordele van het openbaar initiatief met een belangrijke vereenvoudiging van de procedures	101
Afdeling 1. De procedures bij de subsidiëring van het openbaar initiatief ..	101
Afdeling 2. De betoelaging van de infrastructuurwerken via artikel 80 van de huisvestingscode	103
Afdeling 3. Sanering van het bestaande patrimonium van onvoldoende kwaliteit via overheidsinvesteringen	105
Onderafdeling 1. Sanering van het bestaande patrimonium	105
Onderafdeling 2. De aanwending van de middelen voorzien in de tewerkstellingsconferentie	106
Onderafdeling 3. Meer gerichte investeringen voor sociale huisvesting	106
Afdeling 4. Inbreidingsgericht investeren.	107

Hoofdstuk V. Kwaliteitsverbetering van woningbouw	108
Afdeling 1. Architectuur	108
Onderafdeling 1. Techniek	108
Onderafdeling 2. Leefkwaliteit	109
Onderafdeling 3. Architectuur	110
Onderafdeling 4. De prijs-kwaliteit verhouding	111
Afdeling 2. Aanpasbaar en aangepast bouwen	112

LEEFBAAR WONEN IN VLAANDEREN.

Het doel van het woonbeleid in het Vlaams Gewest is te komen tot een leefbaarder Vlaanderen. Dit impliceert vanzelfsprekend dat het woonbeleid zich niet kan beperken tot het louter ondersteunen van de huisvesting van de bevolking, al is dit wel het belangrijkste aspect. Ook de woonomgeving en het behoud van de nog bestaande **open** ruimten zijn belangrijke aspecten van het huisvestingsbeleid in het Vlaams Gewest.

Vooreerst bestaat de taak van het woonbeleid er natuurlijk in de huisvestingssituatie van de bewoners te verbeteren. Een kwalitatief behoorlijke woning is een van de meest fundamentele behoeften. Wanneer een deel van de bevolking in het Vlaams Gewest niet in een behoorlijke woning kan verblijven is er geen sprake van een Vlaanderen waar het goed is om te wonen.

De aandacht van het woonbeleid moet dan ook in de eerste plaats uitgaan naar diegenen die het op de huidige woningmarkt moeilijk hebben. De schrijnende problemen die zich stellen voor de daklozen, vaste campingbewoners en bewoners van gemeubelde kamers of ongezonde woningen, verdienen dan ook onze prioritaire aandacht. Het huisvestingsbeleid moet uitdrukkelijk aandacht hebben voor diegenen die hun recht op wonen in de praktijk niet of moeilijk gerealiseerd zien.

In Vlaanderen is dat een belangrijke opdracht, getuige het feit dat slechts 5 % van het woningpatrimonium sociale huurwoningen zijn. Dit is zeer weinig in vergelijking met onze buurlanden. Daarom moeten de middelen voor sociale huisvesting worden verhoogd, met het accent op sociale huurwoningen. Daarom werd in de eerste plaats het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting opgestart en de NV Domus Flandria opgericht. Dit specifieke inhaalprogramma was nodig om de achterstand in de bouw van sociale woningen die in de loop van de jaren tachtig ontstaan was, op korte termijn in te halen.

Om een snelle uitvoering te garanderen was de specifieke, tijdelijke instelling Domus Flandria noodzakelijk. Het grootste deel van het programma van deze instelling wordt aan sociale huurwoningen besteed. Het was tevens het opzet van dit urgentieprogramma om zich te beperken tot de 80 gemeenten in Vlaanderen waar een actief woonbeleid het meest vereist was. Het is duidelijk dat dit bijzondere programma vandaag een succes kan worden genoemd, zeker ook wat het aantal ingediende projecten, de snelheid van uitvoering en de inbreng van de privé-sector betreft. Het vooropgestelde aantal woningen zal probleemloos worden bereikt ; er moet zelfs een keuze gemaakt worden uit de ingediende projecten.

Het urgentieprogramma past verder in de beleidsoriëntaties van het Vlaams woonbeleid, zoals het inbreidingsgericht investeren en het vermijden van gettovorming door het uitvoeren van gemengde projecten. Vanzelfsprekend heeft het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting ook positieve

gevolgen voor de tewerkstelling in de bouwsector, wat op dit ogenblik meer dan ooit van het grootste belang is.

Nu dit programma gerealiseerd wordt op het terrein, worden de gewone kredieten voor de investeringen in de sociale huursector verhoogd. Hierbij gaat het niet om een eenmalig programma maar om een permanente verhoging. Om de toekomst niet te hypothekeren zullen deze investeringen voortaan worden gebudgetteerd.

Binnen de sociale huisvesting moet de selectiviteit worden versterkt door een hogere prioriteit in te schrijven voor de lagere inkomens en moet de woonzekerheid worden versterkt. Zeer belangrijk is bovendien dat de toewijzing van sociale woningen correct gebeurt : een onderzoek van de administratie heeft immers aangetoond dat dit slechts bij een derde van de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen van de huursector conform de regels gebeurt. Hiertoe moeten de nodige controle-mogelijkheden worden ingeschreven, zowel voor de VHM-commissarissen, de kandidaat-huurders als de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf.

Een andere belangrijke opdracht van het huisvestingsbeleid is de verbetering van het woningpatrimonium. Vooral de kwaliteit van de bestaande woningen laat in Vlaanderen immers te wensen over, alhoewel uit meer recente studies blijkt dat deze kwaliteit stilaan verbetert, zeker wat de comfort-uitrusting van de woningen betreft.

Zo moet een belangrijk deel van het investeringsvermogen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen worden besteed aan de verbetering van de ongezonde woningen. Dit percentage werd vorig jaar verhoogd tot 40 %. Belangrijk is in dit verband de wetenschap dat renovatiewerkzaamheden nog meer arbeidsintensief zijn dan investeringen in nieuwbouw. Vandaar ook dat de inspanning voor de sociale huisvestingssector waartoe werd besloten in uitvoering van de Vlaamse tewerkstellingsconferentie, specifiek voor de renovatie van sociale huurwoningen is bestemd.

Voor in de ongezondste woningen bevinden **zich** de ergste probleemgroepen van de woningmarkt in Vlaanderen. Zij betalen in verhouding ook nog hoge huurprijzen. Deze bevolkingsgroepen zullen mede worden geholpen door de ondersteuning van huurdersorganisaties die hen advies zullen verstrekken bij eventuele huurproblemen. Ook kan op experimentele wijze nagegaan worden wat de mogelijkheden zijn van sociale verhuurkantoren : zo kan de privé-huurwoningmarkt benut worden voor de huisvesting van deze probleemgroepen..

Tevens zal de individuele verbetering van de woningen sterker worden gestimuleerd. Voor de huurder is er de sterk verbeterde huursubsidie als hij van een ongezonde of onaangepaste woning naar een gezonde of een aangepaste woning verhuist. De huurder kan, net als de eigenaar trouwens, een beroep doen op de woningverbeteringspremie. De eigenaars kunnen nu, als het om grote verbeteringswerken gaat, een beroep doen op het

sterk vernieuwde stelsel van de tussenkomst in de leninglast voor de renovatie van een woning. Deze wijziging houdt ook in dat een hoger bedrag wordt gegeven aan de eigenaar die renoveert en die deze steun echt kan gebruiken.

Daarnaast moet bij een verbeterd woonbeleid inderdaad de nadruk gelegd worden op een verhoogde efficiëntie van de overheidstussenkomsten. Zo wordt de tussenkomst in de leningslast voor de bouw, verbouwer of koper selectiever gemaakt, ondanks een verhoging van de maximale inkomensgrens, door het beperken van de steun tot woningen met een bepaald volume of kadastraal inkomen.

Daarnaast zal de efficiëntie ook worden verhoogd door de voordelen sneller ter beschikking te stellen via een belangrijke vereenvoudiging van de procedures. Dit geldt voor de tussenkomsten ten voordele van de particulieren waar dit al is gebeurd, maar ook voor de subsidiëring van het openbaar initiatief zal een gelijkaardige operatie worden doorgevoerd.

Belangrijk hierbij is dat door de vereenvoudiging van deze procedures, zowel de snelheid als de uitvoering zal worden verbeterd, zodat de genomen beleidsmaatregelen op korte termijn effect zullen ressembleren.

Een belangrijke taak bij de vereenvoudiging van de procedures is weggelegd voor de in september 1993 opgerichte Vlaamse Wooncode-commissie. Deze commissie moet een ontwerp van Vlaamse Wooncode uitwerken waardoor o.a. de coördinatie van het woonbeleid wordt verbeterd. Een verbeterde planning en coördinatie op het terrein wordt voorbereid door een technische-werkgroep onder leiding van het kabinet met alle bij het huisvestingsbeleid betrokken administraties. Tevens zal de wooncode-commissie voorstellen doen aangaande het wetenschappelijk onderzoek voor de huisvesting. Op dit moment gaat deze sector immers gebukt onder een gebrek aan wetenschappelijk onderbouwde kennis.

Bij het bouwen of verbouwen heeft de architect een belangrijke opdracht. Met behulp van de bestaande techniek moet de architect een betaalbare, aangepaste en mooie woning ontwerpen. Dit heeft een belangrijk effect op het leefklimaat, zeker in de steden waar de op bepaalde plaatsen aanwezige monotone woonblokken het samenwonen zeker niet bevorderen. Ook de woonomgeving is van belang.

Bij het ontwerpen van woningen moet, ook met het oog op de vergrijzing, aandacht worden besteed aan het aanpasbaar bouwen. Hiermee wordt naar de toekomst toe vermeden dat achteraf zware of dure aanpassingen moeten gebeuren omwille van de verminderde mobiliteit van de bewoner. Het bestaande woningpatrimonium van zijn kant kan nu ook verbeterd worden via de tussenkomst in de leningslast, de aanpassingspremie of de huurtoelage voor bejaarde of gehandicapte personen.

De klemtoon op het meer inbreidingsgericht bouwen draagt ten slotte niet alleen bij tot het behoud

van de open ruimte maar verbetert ook het stedelijk draagvlak en helpt de zich alsmaar uitdeinende mobiliteitsproblematiek inperken, met alle positieve gevolgen van dien voor het leefmilieu.

DEEL I. SITUATIESCHETS

HOOFDSTUK 1. DE BESCHIKBAARHEID VAN STATISTIEKEN

Relevante, accurate en snel beschikbare statistische gegevens zijn onontbeerlijk bij de voorbereiding, de opvolging en de evaluatie van de beleidsvoering.

Wat de sector huisvesting betreft, dient opgemerkt dat er periodiek beschikbare gegevens voorhanden zijn over een aantal belangrijke huisvestings-indicatoren.

Men kan hierbij inzonderheid denken aan statistieken over de premies en toelagen in het Vlaamse Gewest, het **gebouwenpark** (afgeleverde bouwvergunningen en begonnen gebouwen) zowel wat de nieuwbouw als de verbouwing van woongebouwen en niet-woongebouwen betreft, de industriële productie in de bouw, de evolutie van de bouwindex, de index van de prijs van woonhuizen, het aantal verkopen van bouwgronden en woningen, de evolutie van de rentevoet voor hypothecaire leningen, de werkloosheid in de bouwsector, e.d.

Door het samenbrengen van deze gegevens, die door verschillende instellingen (en vooral het NIS) worden verzameld, is het goed mogelijk om een inzicht te krijgen in de huisvestingsmarkt en de evolutie op korte termijn.

Ze recent zijn nu ook belangrijke gegevens van de Volks- en Woningtelling van maart 1991 beschikbaar.

Het feit dat deze gegevens over de toestand van het woningpatrimonium nu recent wel voorhanden zijn, mag ons niet doen vergeten dat er omtrent belangrijke aspecten van het huisvestingsbeleid nog te weinig gegevens of te weinig recente gegevens bestaan.

De samenhang tussen de uitgaven voor huisvesting en het inkomen is zo een onbekende. Dergelijke informatie is bijvoorbeeld belangrijk voor een verdere verfijning van de afbakening van de doelgroepen voor het huisvestingsbeleid. Deze problematiek is nog niet systematisch onderzocht.

Ook zou onderzoek moeten worden opgestart naar de huisvestingssituaties van de vaak vooropgestelde doelgroepen van het huisvestingsbeleid zoals kansarmen, langdurig werklozen, bestaansminimumtrekkers, gehandicapten, migranten, bejaarden, alleenstaanden en grote gezinnen. Een beter inzicht in de relatie tussen de huurprijzen op de privé-huurwoningmarkt en het inkomen is zeker nodig.

Het zou anderzijds ook zeer nuttig zijn om een groter inzicht te krijgen in de samenstelling van de

huidige populatie sociale huurders,, vooral in relatie met de sociale woning die ze bewonen. Zijn sociale woningen onderbezet of overbezet en verschilt dit per regio ? Hetzelfde geldt voor de kandidaat-huurders. Dit is van belang voor de evaluatie van de investeringsprogramma's. Gelijkaardig onderzoek moet ook worden uitgevoerd voor ontleners bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds en voor de kandidaat-ontleners bij deze instellingen.

Er zal zeker ook moeten bekeken worden hoe deze gegevens constant kunnen worden geactualiseerd door middel van de informatisering ervan.

Het spreekt vanzelf dat er toch voldoende indicaties bestaan over de belangrijkste knelpunten in het domein van de huisvesting. Er zijn deelstudies gemaakt en er komen bovendien voldoende signalen, vooral uit de welzijnsorganisaties, dat de problemen groot zijn. Hierover bestaat in de brede kring van huisvestingsdeskundigen overigens een grote overeenstemming.

Een studie¹ die ter voorbereiding van deze beleidsbrief werd gemaakt, geeft terzake een goede stand van zaken zodat duidelijk is welke maatregelen op korte termijn dienen getroffen te worden. Aan de hand van nieuwe beschikbare gegevens (in het bijzonder de jongste Volks- en Woningtelling) werden de resultaten van deze studie door de administratie geactualiseerd. De trend is duidelijk en bijgevolg ook de richting waar het beleid naartoe moet. Trouwens, de indicatoren zijn zo duidelijk dat wachten op betere gegevens niet de zinvolle actie is.

Maar dit neemt niet weg dat via een systematische aanpak een meer gedegen kennis van het terrein broodnodig is, opdat ook een beleid op langere termijn kan worden voorbereid dat tegelijkertijd diepgaander en verfijnder is.

HOOFDSTUK II. DE SITUATIE OP DE VLAAMSE WONINGMARKT

Afdeling 1. Het „Recht op volwaardig Wonen”

De analyse van de stand van zaken op de Vlaamse woningmarkt zal hierna worden opgebouwd vanuit de componenten van de fundamentele beleidsdoelstelling „het recht op volwaardig wonen”.

Voor de formulering van deze doelstelling wordt aansluiting gezocht bij artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, die in 1948 door de Verenigde Naties werd aanvaard :

„Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services”.

De hoofddoelstelling van het huisvestingsbeleid ligt bijgevolg in het honoreren van „het recht van iedereen op een volwaardige vorm van huisvesting”, met andere woorden het „recht op volwaardig wonen”.

Concreet kan het „recht op volwaardig wonen” omschreven worden als het recht om te kunnen beschikken over een degelijke woning naar eigen keuze, in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en het recht om er ongestoord te blijven zolang men dit wenst.

Men zou het begrip „recht op volwaardig wonen” kunnen beschouwen als een fundamenteel beginsel dat door de samenleving wordt gehuldigd en bijgevolg als dusdanig dient te worden ingeschreven in de grondwet. In België is dit vooralsnog niet het geval. In de beide federale kamers liggen op dit ogenblik wel voorstellen ter bespreking voor het inschrijven van sociaal-economische rechten in de grondwet, waaronder het recht op wonen.

In de Nederlandse grondwet bijvoorbeeld is wel een zgn. instructienorm opgenomen die volkshuisvesting tot beleidstaak maakt. Meer bepaald wordt in artikel 22, lid 2, van deze grondwet gesteld dat de bevordering van voldoende woongelegenheid voorwerp van zorg is van de overheid.

Het gaat hier bijgevolg om een „instructienorm” die een breed gedragen opvatting verwoordt dat huisvesting van groot belang is voor het welbevinden en de ontplooiingskansen van de bewoners en dat goede huisvesting voor alle lagen van de bevolking bijdraagt tot de vermindering van maatschappelijke achterstanden.

Het „recht op volwaardig wonen” is echter nog niet voor iedereen een realiteit, vandaar dat het hier als streefdoel gesteld wordt. Belangrijker echter is de realisatie van het „recht op volwaardig wonen” in de praktijk.

Om inzicht te verwerven in de draagwijdte van deze beleidsdoelstelling worden in dit hoofdstuk de volgende vragen gesteld :

- 1° zijn er voldoende woningen ?
- 2° zijn er voldoende goede woningen ?
- 3° zijn er voldoende betaalbare woningen ?
- 4° hoe is het gesteld met de woonzekerheid ?
- 5° wat kan daarbij de rol van de overheid zijn ?

De probleemanalyse is dan ook verder gestructureerd rond vier begrippen die volgen uit de invulling van het concept „recht op wonen” : beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid. Bovendien zal ook ingegaan worden op de problematiek van de woonongelijkheid.

Afdeling 2. Een kwantitatieve vraag- en aanbodbalans

Onderafdeling 1. De kwantitatieve woningsituatie anno 1991

Zijn er in Vlaanderen voldoende woningen ? In

¹ De Decker P. Contouren voor een vernieuw(en)d huisvestingsbeleid in Vlaanderen, Gent, november 1992.

het algemeen wordt aangenomen dat dit zo is. Hierbij wordt onder meer verwezen naar de hoge naoorlogse woningproductie. Bovendien wordt ook de leegstand als argument aangehaald.

In Tabel 1 wordt voor het jaar 1991 een kwantitatieve vraag- en aanbodbalans weergegeven per arrondissement op basis van de Volks- en Woningtelling van het N.I.S. van 1991 en de gegevens van de Administratie van het Kadaster van datzelfde jaar. In deze tabel wordt met andere woorden het aantal gezinnen geconfronteerd met het aantal woningen dat nodig is om de markt „naar behoren” te laten functioneren.

In concreto, belangrijk voor de beoordeling van de resultaten, werd in deze oefening een zgn. frictieleegstand van 3 % verrekend hetgeen betekent dat als uitgangspunt voor de berekening van de

optimale woningvoorraad, het aantal gezinnen gemmen **wordt, verhoogd** met 3 % ;

De frictieleegstand kan als volgt verduidelijkt worden. Nadat een woning wordt verlaten, kan **deze** nog gedurende een bepaalde periode blijven leegstaan om opgeknapt te worden of omdat nog een nieuwe huurder of koper moet gevonden worden. Een pas opgerichte woning wordt bovendien niet steeds onmiddellijk betrokken.

De frictieleegstand is bijgevolg de leegstand die nodig is om vraag en aanbod op de woningmarkt op elkaar af te stemmen. Het is een leegstand die van een zodanige omvang en differentiatie moet zijn dat bewoners die willen (of gedwongen worden te) verhuizen, de kans hebben om een andere woning te vinden. Over het algemeen is het dus een kortdurende leegstand.

Tabel 1. Kwantitatieve vraag- en aanbodbalans per arrondissement in 1991 (scenario 1)

Arrondissement	VRAAG		AANBOD	BALANS	
	aantal gezinnen (N.I.S.-01/03/91)	behoefte = aantal gezinnen + 3%	aantal bestaande woningen (Kadaster- 01/01/91)	in absolute cijfers	procentueel t.o.v. het woningpark
		(1)	(2)	(3)=(2)-(1)	(3)/(2)x100
Antwerpen	388.492	400.147	398.328	- 1.819	- 0,46
Mechelen	113.549	116.955	117.104	+ 149	+ 0,13
Turnhout	136.047	140.128	137.979	- 2.149	- 1,56
Halle-Vilvoorde	204.222	210.349	207.015	- 3.334	- 1,61
Leuven	169.887	174.984	175.212	+ 228,	+ 0,13
Hasselt	128.778	132.641	131.076	- 1.565	- 1,19
Maaseik	67.705	69.736	67.872	- 1.864	- 2,75
Tongeren	64.448	66.381	63.623	- 2.758	- 4,34
Aalst	97.452	100.376	102.827	+ 2.451	+ 2,38
Dendermonde	67.625	69.654	70.513	+ 859	+ 1,22
Eeklo	29.523	30.409	31.047	+ 638	+ 2,06
Gent	193.964	199.783	208.251	+ 8.468	+ 4,07
Oudenaarde	41.563	42.810	44.991	+ 2.181	+ 4,85
Sint-Niklaas	79.786	82.180	83.774	+ 1.594	+ 1,90
Brugge	102.687	105.768	128.669	+ 22.901	+ 17,80
Diksmuide	16.870	17.376	17.634	+ 258	+ 1,46
Ieper	37.758	38.891	39.401	+ 510	+ 1,30
Kortrijk	102.981	106.070	107.533	+ 1.463	+ 1,36
Oostende	58.256	60.004	84.335	+ 24.331	+ 28,85
Roeselare	49.934	51.432	52.456	+ 1.024	+ 1,95
Tielt	30.356	31.267	31.823	+ 556	+ 1,75
Veurne	21.155	21.790	43.131	+ 21.341	+ 49,48
Vlaanderen	2.203.038	2.269.129	2.344.594	+ 75.465	+ 3,22

Bron : N.I.S. - Volks- en Woningtelling 1991
Kadaster - Woningpark 01/01/1991

Uit Tabel 1 blijkt dat er, volgens de cijfers van het Kadaster, kwantitatief meer woningen zijn dan het aantal gezinnen $\pm$ 3 % (behoefte aan woningen). Voor het Vlaamse gewest komt men aan een positief saldo van 75.465 woningen die dus overtallig zijn.

Deze cijfers moeten wel zeer sterk gerelativeerd worden omdat dit overschot voor een deel kan verklaard worden door de berekeningsmethode. Zo omvat het aantal woningen volgens de administratie van het Kadaster alle woningen, met uitzondering van de tweede verblijven (eveneens cijfers verstrekt door het Kadaster). Zoals de cijfers voor de kust (zie verder) aantonen kan de vraag gesteld worden in welke mate deze cijfers over de tweede verblijfplaatsen volledig correct zijn.

Op dit ogenblik is dit echter de enige mogelijke benadering om iets over de kwantitatieve vraag- en aanbodbalans te weten te komen. Er zijn op dit ogenblik immers geen correcte cijfers beschikbaar over de leegstand vermits de woningtelling van het N.I.S. uit 1991 geen gegevens over leegstand heeft verzameld. Er is aan het Bestuur Huisvesting wel de opdracht gegeven om hierover een onderzoek op te starten. Nu is het in elk geval zo dat de leegstaande woningen mee in het cijfer van 75.465 woningen zijn inbegrepen. Over de kwaliteit van deze woningen wordt ook niets gezegd.

Regionaal zijn er echter sterke verschillen. De confrontatie per arrondissement geeft inderdaad een zeer gedifferentieerd beeld met regio's met een woningoverschot en regio's met een niet onbelangrijk woningtekort. Een overschot in de ene regio, bijvoorbeeld het arrondissement Veurne, is echter geen substituut voor een tekort in een andere regio, bijvoorbeeld het arrondissement Maaseik.

De situatie in Limburg en het Turnhoutse, waar de vraag naar woningen hoog is, is vooral toe te schrijven aan socio-demografische factoren zoals een jongere bevolking. Voor het arrondissement Halle-Vilvoorde ligt het voor de hand dat de concentratie van de werkgelegenheid in Brussel als belangrijke "pull-factor", fungeert. Ook in Antwerpen overtreft de vraag het aanbod.

De regio's met overschotten situeren zich in spekfieke zones, nl. de kust – met een specifieke druk op de vastgoedmarkt – en in Gent en **Oudenaarde**. Voor beide laatstgenoemde arrondissementen moet deze ruimte trouwens zeer sterk genuanceerd worden. Het zijn immers arrondissementen die traditioneel een groot aandeel oude en slechte woningen hebben. Verderop zal blijken dat de woonnood ook daar aanzienlijk is, doch van een andere aard.

Voor de kustregio is het ook mogelijk dat de cijfers een enigszins overtrokken beeld van een overschot aan woningen tonen. Feitelijke tweede verblijven worden immers (soms) als hoofdverblijfplaats opgegeven.

Voor Leuven en Gent moet er ook op gewezen worden dat studenten niet ingeschreven worden en derhalve niet geteld. Dit houdt concreet in dat het overschot in Gent en Leuven hoogst waarschijnlijk kleiner is. Ook al zijn ze niet geregistreerd, de studenten gebruiken woongelegenheden.

Omdat het aantal tweede **verblijven** en vakantie-woningen geregistreerd door de administratie van het Kadaster op 01/01/1991 sterk onderschat lijkt in vergelijking met het aantal tweede verblijven geteld door het N.I.S. bij de Woningtelling in 1981 (60.000 woningen t.o.v. 89.000) en omdat door het NIS het aantal tweede verblijven in 1991 niet geregistreerd werd, werd een tweede scenario voor de berekening van de vraag- en aanbodbalans uitgewerkt (Tabel 2), waarbij het aantal tweede verblijven op 01/01/1991 werd berekend als de som van enerzijds het aantal tweede verblijven op 01/03/1981 volgens het N.I.S. en anderzijds het aantal tweede verblijven in gebruik genomen na 1980 volgens het Kadaster. Hierbij wordt uitgegaan van een grotere nauwkeurigheid bij de registratie van nieuwe vakantiewoningen door het Kadaster tijdens het laatste decennium. Als hypothese wordt hierbij gesteld dat alle tweede verblijven die in 1981 door het N.I.S. werden geregistreerd, tot in 1991 behouden bleven.

Tabel 2. Kwantitatieve vraag- en aanbodbalans per arrondissement in 1991 (scenario 2)

Arrondissement	VRAAG		AANBOD	BALANS	
	aantal gezinnen (N.I.S.-01/03/91)	behoefte = aantal gezinnen + 3%	aantal bestaande woningen (Kadaster- 01/01/91)	in absolute cijfers	procentueel t.o.v. het woningpark
		(1)	(2)	(3)=(2)-(1)	(3)/(2)x1 00
Antwerpen	388.492	400.147	395.283	- 4.864	- 1,23
Mechelen	113.549	116.955	116.495	-460	- 0,39
Turnhout	136.047	140.128	143.458	+ 3.330	+ 2,32
Halle-Vilvoorde	204.222	210.349	204.436	- 5.913	- 2,89
Leuven	169.887	174.984	174.836	- 148	- 0,08
Hasselt	128.778	132.641	131.488	- 1.153	- 0,88
Maaseik	67.705	69.736	70.476	+ 740	+ 1,05
Tongeren	64.448	66.381	64.227	- 2.154	- 3,35
Aalst	97.452	100.376	102.040	+ 1.664	+ 1,63
Dendermonde	67.625	69.654	71.239	+ 1.585	+ 2,22
Eeklo	29.523	30.409	30.577	+ 168	+ 0,55
Gent	193.964	199.783	205.606	+ 5.823	+ 2,83
Oudenaarde	41.563	42.810	44.115	+ 1.305	+ 2,96
Sint-Niklaas	79.786	82.180	83.983	+ 1.803	+ 2,15
Brugge	102.687	105.768	114.762	+ 8.994	+ 7,84
Diksmuide	16.870	17.376	17.501	+ 125	+ 0,71
Ieper	37.758	38.891	39.496	+605	+ 1,53
Kortrijk	102.981	106.070	106.711	+641	+ 0,60
Oostende	58.256	60.004	81.506	+ 21.502	+ 26,38
Roeselare	49.934	51.432	51.916	+ 484	+ 0,93
Tielt	30.356	31.267	31.662	+ 395	+ 1,25
Veurne	21.155	21.790	23.585	+ 1.795	+ 7,61
Vlaanderen	2.203.038	2.269.129	2.305.398	+ 36.269	+ 1,57

Bron : N.I.S. - Volks- en Woningtelling 1981 en 1991
Kadaster - Woningpark 01/01/1991

Volgens scenario 2 wordt het overschot op de woningmarkt (m.a.w. de structurele leegstand) in Vlaanderen herleid tot 36.269 woningen.

Opmerkelijk blijft het omvangrijk absoluut woningtekort in de arrondissementen Antwerpen en Halle-Vilvoorde en het grote overschot in Oostende, Brugge, Gent en Turnhout. Relatief beschouwd wordt het arrondissement Veurne door een belangrijk overaanbod op de woningmarkt gekenmerkt, terwijl het arrondissement Tongeren een relatief groot tekort aan woningen vertoont. Net als bij het eerste berekeningsscenario, wijzen de woningoverschotten in de arrondissementen met een belangrijke toeristische attractiviteit (de kuststreek en de Kempen) nog steeds op een onderschatting van het aantal tweede verblijven en/of vakantiewoningen, zodat deze cijfers met de nodige omzichtigheid moeten geïnterpreteerd worden.

Tenslotte dient erop gewezen dat de berekenings-

wijze in scenario 2 m.b.t. het aantal vakantiewoningen niet voor alle arrondissementen meer vakantiewoningen oplevert in vergelijking met scenario 1. Met name in de arrondissementen Turnhout, Hasselt, Maaseik, Tongeren, Dendermonde, St.-Niklaas en Ieper is het aantal vakantiewoningen groter volgens scenario 1. Een verdere analyse van de wijze van registratie van vakantiewoningen door de Administratie van het Kadaster is hiervoor noodzakelijk, evenals een analyse van deze cijfers tot op gemeentelijk niveau. Dergelijke analyse kan echter het best gebeuren in het kader van een echte woonbehoeftenstudie.

Onderafdeling 2. De kwantitatieve woningsituatie in de periode 1945-1985

De hiervoor geschetste vraag- en aanbodbalans is het resultaat van een dynamiek uit het verleden. In Tabel 3 wordt voor verschillende perioden sinds

de Tweede Wereldoorlog de uitbreiding van de woningvoorraad in balans gebracht met de behoeften, zoals hiervoor gedefinieerd, nl. het aantal gezinnen + 3 %.

Elke kolom geeft het procentuele woningoverschot, of desgevallend het woningtekort weer, in verhouding tot de uitbreiding van de voorraad, met dien verstande dat op het einde van elke periode

de woningvoorraad gelijk zou moeten zijn aan het aantal gezinnen + 3 %. Dit betekent dat in de naoorlogse periode in het Vlaamse Gewest 2 % woongelegenheden tekort zijn gebouwd om deze doelstelling te verwezenlijken. Dit betekent echter ook dat het uitbreidingsvolume van de woningvoorraad op niveau van het Vlaamse Gewest, beschouwd over deze periode, gelijk is aan het aantal gezinnen + 1 %.

Tabel 3. De uitbreiding van de woningvoorraad als aandeel van de behoefte, per arrondissement sinds WO 2*

	1945 /1961	1961 11970	1970 /1981	1981 /1985	1945 /1985
Antwerpen	+ 1,1	- 0,8	+ 10,6	- 9,6	- 1,1
Mechelen	- 4,4	+ 0,7	+ 9,0	+ 34,0	+ 4,2
Turnhout	- 3,0	- 5,0	+ 1,7	- 30,4	- 5,3
Halle-Vilvoorde	- 4,8	- 3,5	+ 6,3	- 20,9	- 5,0
Leuven	- 4,6	- 0,4	+ 8,0	- 34,7	- 9,2
Hasselt	- 2,0	- 6,8	+ 1,0	- 49,4	- 15,2
Maaseik	- 2,8	- 6,6	- 0,4	- 40,4	- 13,5
Tongeren	- 4,4	- 10,6	- 1,9	- 31,4	- 10,9
Aalst	- 5,0	- 4,9	+ 8,1	- 1,7	- 0,4
Dendermonde	- 13,9	- 7,7	+ 10,9	- 8,9	- 2,3
Eeklo	- 11,3	+ 0,2	+ 54,8	- 20,1	- 10,3
Gent	- 14,9	+ 14,3	+ 27,8	- 419,4	+ 33,9
Oudenaarde	- 4,6	+ 1,7	+ 20,6	+ 124,5	+ 18,2
Sint-Niklaas	- 5,4	- 1,8	+ 8,7	+ 14,6	+ 4,0
Brugge	- 2,6	- 0,9	+ 15,8	+ 37,8	+ 7,4
Diksmuide	- 15,0	- 16,6	+ 8,2	- 19,3	- 4,8
Ieper	- 31,6	- 10,0	+ 10,4	+ 3,2	+ 0,9
Kortrijk	- 11,9	- 3,4	+ 9,9	- 21,6	- 6,2
Oostende	- 2,1	+ 14,4	+ 15,4	+ 265,1	+ 36,2
Roeselare	- 14,3	- 2,3	+ 10,5	- 35,1	- 16,3
Tielt	- 14,4	- 5,8	+ 7,9	- 10,0	- 2,1
Veurne	- 13,4	- 1,5	+ 4,2	+ 147,8	+ 50,9
Vlaamse Gewest	- 4,5	- 2,1	+ 8,5	- 8,2	- 2,1

* Weergegeven wordt :
$$\frac{\text{feitelijke woningproductie} - \text{behoefte}}{\text{behoefte}} \times 100$$

waarbij behoefte = (aantal gezinnen op het einde van de periode + 3 %)-aantal gezinnen in het begin van de periode.

Bron : P. De Decker (1992)

Geaggregeerd op Vlaams niveau, blijkt dat alleen in de jaren '70 de uitbreiding de behoefte ruimschoots heeft overtroffen.

In de periode 1945-1961 laten de gevolgen van de oorlog zich duidelijk gevoelen : hoewel belangrijke differentiaties worden aangetroffen, blijkt de woningproductie vrijwel overal onvoldoende om de gehanteerde doelstelling (nl. aantal gezinnen + 3 %) te bereiken. Gegeven een quasi-onbestaande

overmatige leegstand tijdens deze periode, was de woningmarkt zeer gespannen.

In de periode 1961-1970 kennen een aantal regio's een positieve trend, wat vooral geldt voor een aantal Oostvlaamse arrondissementen. De jaren '70 worden, zoals vermeld, gekenmerkt door een zeer hoge produktie, 'met uitzondering voor Limburg en het arrondissement Turnhout. In deze gebieden zijn er na de oorlog nooit voldoende woningen

gebouwd om een voldoende ruime markt te hebben.

Tijdens de jaren '80 laten de gevolgen van de economische crisis en budgettaire beperkingen zich duidelijk gevoelen. De nieuwbouw-productie zakt spectaculair van ongeveer 50.000 eenheden in de topjaren 1975-1976 naar ongeveer 18.008 tijdens de periode 1983-1984. In een aantal regio's is het uitbreidingsvolume dan ook onvoldoende om de doelstelling te bereiken : de arrondissementen Antwerpen, Aalst, Dendermonde en Tielt, maar

vooral Halle-Vilvoorde, Leuven, Eeklo, Diksmuide, Kortrijk en Roeselare vervoegen de Limburgse arrondissementen en Turnhout.

Onderafdeling 3. Recente ontwikkelingen in de woningbouwsector

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van het aantal begonnen nieuwe woningen tijdens de periode 1988-1992 :

Tabel 4. Evolutie van het aantal begonnen nieuwe woningen in de drie gewesten, 1988 – 1992

	1988	1989	1990	1991	1992
BRUSSEL	1.127	1.705	2 . 3 2 8	2.907	2.117
VLAANDEREN	27.876	33.234	30.517	32.515	35.352
WALLONIE	6.426	7.757	8.219	9.062	9.176
RIJK	35.429	42.700	41.064	42.469	46.645

Bron : Statistieken van de Bouwnijverheid en Huisvesting, N.I.S. - 1992.

In Vlaanderen, Wallonië en het Rijk is er gedurende de laatste 3 jaren een stijging van het aantal begonnen woningen merkbaar. In Wallonië is er een stijging sinds 1988. Enkel in Brussel is er een terugval in 1992 t.a.v. 1991.

Onderafdeling 4. De schaarste in de huursector van de sociale woningmarkt

De schaarste op de markt van de sociale huurwoningen kan aan de hand van verschillende indicatoren aangetoond worden.

Een eerste indicator vormt de lengte van de wachtlijsten in deze sector. In 1987 stonden er, zonder dubbeltellingen, 63.663 gezinnen op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Er zijn geen indicaties dat dit aantal gedaald is.

Integendeel, recentere gegevens omtrent het aantal kandidaat-huurders, zoals die blijken uit een enquête van de VHM op het einde van 1992, tonen aan dat het aantal kandidaat-huurders fors is gestegen sinds 1987. Het aantal kandidaat-huurders is eind 1992 (zie Tabel 5) opgelopen tot 100.534.

In dit cijfer zijn eventuele dubbeltellingen van huurders die zich bij meerdere maatschappijen

hebben ingeschreven, echter wel inbegrepen, net zoals deze van sociale huurders die een aanvraag hebben ingediend om te verhuizen van de ene sociale woning naar de andere (vragen om mutatie),

Daarom 'hebben we voor de vergelijking die in Tabel 6 wordt gemaakt, waarbij de wachtlijsten per arrondissement worden uitgedrukt als een percentage van de bestaande sociale huurvoorraad (zie kolom (5)), de cijfers uit 1987 behouden. Deze cijfers zijn de meest recente zonder dubbeltellingen.

Uit Tabel 6 blijkt dat de lijsten het langst zijn in de arrondissementen Antwerpen, Hasselt, Mechelen, Kortrijk, Sint-Niklaas, Halle-Vilvoorde en Leuven.

Een aantal van deze arrondissementen wordt echter gekenmerkt door een vrij ruime markt. Dit duidt aan dat het hanteren van de kwantiteit als enig criterium voor het interpreteren van de woningmarktomsandigheden onvoldoende is. Men dient hierbij, zoals verder aan bod zal komen, immers ook rekening te houden met de prijsevolutie, inzonderheid de huurprijzen op de privé-woningmarkt, het aandeel slechte woningen en de ruimere immobiliaire context.

Tabel 5 : Totaal, aantal kandidaat-huurders per arrondissement, eind 1992

Arr. Antwerpen		32.256
Arr. Mechelen		5.947
Arr. Turnhout		5.045
Provincie ANTWERPEN	TOTAAL	43.248
Arr. Halle-Vilvoorde		6.824
Arr. Leuven		4.905
Provincie VLAAMS-BRABANT	TOTAAL	11.729
Arr. Hasselt		7.260
Arr. Maaseik		1.831
Arr. Tongeren		1.450
Provincie LIMBURG	TOTAAL	10.541
Arr. Brugge		7.161
Arr. Ieper		785
Arr. Kortrijk		4.936
Arr. Oostende		3.096
Arr. Roeselare		1.710
Arr. Tielt		125
Arr. Veurne		1.074
Provincie WEST-VLAANDEREN	TOTAAL	18.887
Arr. Aalst		3.617
Arr. Dendermonde		2.415
Arr. Eeklo		1.105
Arr. Gent		10.787
Arr. Oudenaarde		749
Arr. Sint-Niklaas		3.456
Provincie OOST-VLAANDEREN	TOTAAL	22.129
TOTAAL VLAAMS GEWEST		106.534

Hierbij zitten dus ook dubbeltellingen en vragen om mutatie.

Bron : VHM.

Tabel 6. Aanvragers sociale huisvesting – huursector (V.H.M.)

	aantal sociale huurwoningen (1)	aantal aanvra- gers (2)	aantal gezinnen op 31/12/1985 (3)	(2) als aandeel van (3) (4)	(2) als aandeel van (1) (5)
Antwerpen	24.261	14.700	369.164	3,90	59,39
Mechelen	8.419	3.457	108.332	3,19	41,06
Turnhout	5.889	2.778	126.457	2,20	47,17
Halle-Vilvoorde	8.037	3.303	192.845	1,71	41,10
Leuven	5.014	3.249	158.371	2,05	64,80
Hasselt	7.913	4.479	124.067	3,61	56,60
Maaseik	3.548	1.988	63.093	3,15	56,03
Tongeren	3.180	994	61.171	1,63	31,26
Aalst	2.623	885	94.425	0,94	33,74
Dendermonde	3.974	1.475	65.124	2,26	37,12
Eeklo	1.561	663	29.014	2,29	42,47
Gent	13.141	7.514	182.206	4,12	57,18
Oudenaarde	1.308	381	40.831	0,93	29,13
Sint-Niklaas	4.955	3.281	77.029	4,26	66,22
Brugge	4.545	5.051	97.430	5,18	111,13
Diksmuide	377	169	16.455	1,03	44,83
Ieper	2.652	1.019	36.631	2,78	38,42
Kortrijk	7.118	3.350	99.619	3,36	47,06
Oostende	2.783	2.145	52.535	4,08	77,08
Roeselare	2.123	1.326	49.254	2,69	62,46
Tielt	1.302	233	29.556	0,79	17,90
Veurne	980	696	18.219	3,82	71,02
Vlaanderen	117.717	63.663	2.091.828	3,04	54,08

Bronnen : (1) Notredame (z.d.) - gegevens op 1/1/1989

(2), (3) Administratie voor Huisvesting - gegevens voor 1987

Wanneer we bovendien kijken naar de woningmarktstructuur in verschillende Westerse landen (zie Tabel 7) dan valt het geringe aantal sociale huurwoningen in Vlaanderen op. Zoals het Hoger Instituut voor de Arbeid opmerkt, is in cijfers onze

situatie omzeggens identiek als deze in de Verenigde Staten. Het percentage eigendomswoningen daarentegen is samen met dit van de VS het hoogste na het Verenigd Koninkrijk.

Tabel 7. Structuur van de woningmarkt (bewoonde particuliere woningen)
in een aantal Westerse landen uitgedrukt in percentages.

		EIGEN WONING BEZIT	HUUR		ANDERE	TOTAAL
			private sector	sociale sector		
Denemarken (*)	(1990)	51	18	17	7	100
West-Duitsland	(1987)	42	42	16	—	100
Frankrijk	(1990)	54	23	18	6	100
Nederland	(1989)	48	17	35	2	100
Zweden	(1971)	39	23	38	--	100
Zwitserland	(1980)	30	36	34	--	100
Verenigd Koninkrijk	(1986)	77	4	17	3	100
Verenigde Staten	(1980)	65	31	4	—	100
Vlaanderen	(1991)	70	25	5	—	100
Brussel	(1991)	39	51	10	—	100
Wallonië	(1991)	67	25	8	—	100

Bron : - Van den Cruyce, Van Dender, Pacolet (1992).

- Ministry of Housing, Physical Planning and Environment, Statistics on Housing in the European Community 1992, oktober 1992.

(*) 17% van het totale huurpatrimonium omvatten coöperatieve appartementen en woningen in het bezit van de overheid (d.i. 7% van het totale patrimonium).

Ter afsluiting van deze onderafdeling wordt in Tabel 8 nogmaals aangetoond dat de sociale woningbouw in België geëvolueerd is naar een zeer laag peil de jongste jaren. De breuk situeert zich in 1982-1983. Deze cijfers worden bevestigd wanneer de bruto vaste kapitaalvorming (investeringen in vaste activa uitgezonderd onderhoud) in beschouwing wordt genomen.

Uit de tabel blijkt dat in 1985 en 1986 zelfs een desinvestering heeft plaatsgevonden in de overheidssector hetgeen betekent dat er meer sociale woningen werden verkocht aan de privé-sector dan dat er nieuwe werden opgetrokken door de overheid.

Tabel 8. Aandeel van de nieuw gebouwde sociale woningen
in het totaal aantal nieuwe woningen voor het Rijk (1975 en 1980 t/m 1989) ;
bruto-kapitaalvorming in woningen.

	1975	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Totaal aantal woningen	77.377	46.839	32.75 1	28.552	28.027	24.400	28.908	24.445	29.339	35.429	42.700
Aantal sociale woningen	15.117	11.836	11.154	5.000	1.798	2.080	1.188	1.090	1.572	1.286	1.221
waarvan : NMH	13.031	10.246	9.981	4.479	1.450	1.516	709	530	925	664	788
NLM	2.086	1.590	1.173	521	348	564	479	560	647	622	433
Sociale/totaal	19,54 %	25,27 %	34,06 %	17,51 %	6,42 %	8,52 %	4,11 %	4,46 %	5,36 %	3,63 %	2,86 %
NMH/sociale	86,20 %	86,57 %	89,48 %	89,58 %	80,65 %	72,88 %	59,68 %	48,62 %	58,84 %	51,63 %	64,54 %
NLM/sociale	13,80 %	13,43 %	10,52 %	10,42 %	19,35 %	27,12 %	40,32 %	51,38 %	41,16 %	48,37 %	35,46 %
Bruto vaste kapitaalvorming in miljarden BEF (constante prijzen van 1985)											
Totaal	256	241	136	130	127	124	131	134	140	175	208
Overheidsvraag	50	21	18	8	1	0	-1	-0,40	1	-0,20	0,50
Privé-vraag	206	221	119	122	126	124	132	134	139	175	207

Bron : NCB jaarverslagen 1989, 1990; NIS.

Uit : Van den Cruyce, Van Dender, Pacolet (1992)

Naar analogie met Tabel 8 geeft Tabel 9 de recente evolutie weer van de huisvestingssituatie in het Vlaamse Gewest. Hieruit blijkt dat sinds het jaar 1990 een positieve kentering in Vlaanderen plaats-

vond. De sociale woningproductie steeg tijdens deze periode gestadig, zowel in absolute als in relatieve cijfers. Hierbij werd geleidelijk meer prioriteit gegeven aan de bouw van sociale huurwoningen.

Tabel 9. Aandeel van de nieuw gebouwde sociale woningen in het totaal aantal nieuwe woningen voor het Vlaamse Gewest (1990 – 1991 – 1992) ;
bruto-kapitaalvorming in woningen.

	1990	1991	1992
Totaal aantal woningen	30.517	32.515	35.352
Aantal sociale woningen	1.018	1.110	1.450
waarvan : VHM (sector Verhuring en Beheer)	645	715	947
VHM (sector Kredietverlening en Verkoop)	373	395	503
Sociale/totaal	3,34	3,4%	4,10 %
VHM (Verhuring en Beheer)/sociale	63,36 %	64,41 %	65,31 %
VHM (Kredietverlening en Verkoop)/sociale	36,64 %	35,59 %	34,69 %
Bruto vaste kapitaalvorming in miljarden BEF (constante prijzen van 1985)			
Totaal	230	229	onbekend
Overheidsvraag	0,7	1,2	onbekend
Privé-vraag	229	227	onbekend

Bron : NCB jaarverslagen 1989, 1990; NIS.

Uit : Van den Cruyce, Van Dender, Pacolet (1992)

Onderafdeling 5. Prijsontwikkelingen

Belangrijk bij de beoordeling van de situatie op de woningmarkt zijn de prijsontwikkelingen.

Sinds de beginjaren '50 zijn de diverse huisvestingsprijzen (bouwgrond, koopkosten, huren) vrijwel steeds sterker gestegen dan de index van de consumptieprijzen.

Tabel 10 illustreert dat de prijsstijgingen voor zowel koopwoningen als bouwgronden aanzienlijk zijn. De prijzen van koopwoningen zijn sinds 1982, enkele uitzonderingen niet te na gesproken, overal

sterker gestegen dan het gemiddelde prijsindexcijfer, met uitschieters zoals de arrondissementen Antwerpen, Mechelen, Halle-Vilvoorde, Leuven, Gent, Diksmuide, Ieper en Veurne.

Voor bouwgronden is de spreiding van de stijging groter. Sterke prijsstijgingen (sinds 1982) worden genoteerd in de arrondissementen Mechelen, Halle-Vilvoorde, Ieper, Roeselare en Veurne.

Het is duidelijk dat deze evolutie mede de druk op de sociale woningmarkt verklaart.

In Afdeling 3 zal hier verder op ingegaan worden.

Tabel 10. Evolutie van de kostprijs van bouwgronden en koopwoningen (1982-1992)
per arrondissement

	Woningen		Bouwgronden	
	absolute cijfers (x 1.000)	index 1982 = 100	absolute cijfers per m ²	index 1982 = 100
Antwerpen	2.490	190	1.934	158
Mechelen	2.003	182	1.243	174
Turnhout	2.354	152	955	146
Halle-Vilvoorde	3.356	183	1.761	175
Leuven	2.600	170	959	148
Hasselt	2.119	138	707	120
Maaseik	2.264	146	697	134
Tongeren	1.958	144	691	131
Aalst	1.940	129	1.011	123
Dendermonde	1.966	141	1.041	157
Eeklo	1.663	150	1.394	150
Gent	1.777	162	1.416	126
Oudenaarde	1.914	142	846	154
Sint-Niklaas	1.828	148	1.305	141
Brugge	2.610	156	1.921	148
Diksmuide	2.204	184	878	115
Ieper	1.759	161	1.056	194
Kortrijk	1.847	133	1.403	153
Oostende	2.393	159	1.594	140
Roeselare	2.091	156	1.338	162
Tielt	2.144	142	1.047	115
Veurne	2.517	171	1.783	224
Vlaams Gewest	2.173	156	1.226	149

Bronnen : An-Hyp en NIS

Afdeling 3. De kwalitatieve woningbehoeften

Als we een oordeel wensen te vormen over woningkwaliteit, moeten we inzicht verwerven in de elementen die de bewoners als onmisbaar voor de woonbaarheid beschouwen.

De woonkwaliteit bestaat uit verschillende componenten. We onderscheiden hier de bouwtechnische kwaliteit (de structuur van de woning, de vochtigheid, de stabiliteit, e.d.), de woontechnische kwaliteit (de uitrustingsgraad van de woning), de woonomgeving en de overbevolking.

De aanpasbaarheid van deze componenten is uiteraard sterk verschillend. De woontechnische kwaliteit wordt het eenvoudigst aan de wensen aangepast ; aanpassingen worden reeds moeilijker bij bouwtechnische veranderingen of indien er gebrek aan ruimte is. Dit behelst ofwel grondige verbouwingen of verhuizen, waarbij inkomensaspecten en beschikbaarheid van woningen een rol spelen. De bewoner heeft het minst greep op de woonomgeving.

We gaan nu in op een aantal indicatoren van deze componenten.

Onderafdeling 1. Bouwtechnische kwaliteit van de woningen

Teneinde de woningkwaliteit te kennen, besliste het Nationaal Instituut voor Huisvesting na zijn oprichting in 1956 vrij vlug om steekproefenquêtes te houden. Ons land kende wel reeds de tienjaarlijkse Woningtelling van het NIS waardoor inzicht werd verkregen over omvang en bezetting van het woningpark en ook omtrent een aantal uitrustingsaspecten, doch de woningkwaliteit was tot dan onbekend. Sindsdien zijn deze enquêtes ongeveer 10-jaarlijks herhaald.

In de meest recente peilingsenquête waarvan de resultaten voorhanden zijn, nl. deze van 1982-83, werden o.a. volgende aspecten onderzocht : de ruwbouw, de gezondheid van de woning en de structuur. Voor elk van deze werd een samenvattende score gemaakt.

De resultaten van deze peilingsenquête leveren de volgende conclusies :

- 27,0 % van de woningen heeft geen gebreken ;
- 40,0 % heeft lichte gebreken ;
- 18,2 % heeft zware gebreken van beperkte omvang ;

- 10,7 % heeft zware gebreken van uitgebreide omvang ;
- 4,1 % is te vervangen.

In 1982 had één derde van de bewoonde woningvoorraad zware gebreken.

Hoe heeft de woningkwaliteit zich sinds 1961 ont-

wikkeld ? In relatieve termen is de kwaliteit van de woningvoorraad erop verbeterd. Het aandeel slechte woningen is dus verminderd. In absolute termen is dit **echter** niet het geval. M.a.w. in 1982 waren er in totaal meer woningen van slechte kwaliteit dan tien **jaar** eerder (zie Tabel 11).

Tabel 11. Evolutie kwaliteit Vlaams woningpark, 1970-1982
(in absolute cijfers)

Aantal woningen	1971-72	1982-83
van goede kwaliteit	1.033.511	1.377.135
van middelmatige kwaliteit	419.700	364.584
van slechte kwaliteit	295.538	308.810

Bron: NIH Peilingsenquête 1972 en 1982.

Ook wordt vastgesteld dat in 1982 meer gezinnen in een slechte woning woonden dan in 1961 en dat dit aantal na 1981 vermoedelijk is gaan stijgen (zie

Tabel 12). De cijfers voor 1985 werden geraamd door P. De Decker.

Tabel 12. Evolutie tekort aan goede woningen in Vlaanderen, 1961-1985

1962	271.461
1970	300.469
1981	287.623
1985	322.205

Uit : De Decker (1990a/b)

Verder blijkt uit de peilingsenquête van 1982 dat een slechte woningkwaliteit gerelateerd is met de ouderdom van de woning, met het eigendomsstatuut (slechte woningen zijn vooral huurwoningen ; bijna 45 % van de huurders woont in een woning van slechte kwaliteit, tegenover 28 % van de eigenaars) en met de verstedelijkingsgraad en de regio.

M.b.t. een beperkt aantal demografische aspecten wordt in 1982 vastgesteld dat gezinnen met drie of vier kinderen in doorsnee beter wonen dan het gemiddelde, dat gezinnen met meer dan 5 kinderen slechter gehuisvest zijn dan gemiddeld en dat ook bewoners van 60 jaar en ouder slechter wonen dan gemiddeld.

Onderafdeling 2. De uitrusting van de woningen

Uit de Woningtelling van 1991 blijkt dat 59 % van het Vlaamse woningpatrimonium over een volledi-

ge uitrusting beschikt, dus beschikt over stromend water in de woning, een toilet met waterspoeling binnen, een bad of een douche en centrale verwarming. Uit Tabellen 13, 14 en 15 blijkt dat een aanzienlijke vooruitgang is geboekt, doch **internationaal** wordt nog steeds vrij zwak gescoord (Tabel 16).

De lagere scores in internationaal opzicht inzake de woningkwaliteit en uitrusting, houden uiteraard ook verband met de ouderdom van de woningvoorraad. België heeft samen met Groot-Brittannië één van de oudste woningbestanden.

Het zijn ook in hoofdzaak de oudere woningen die slecht uitgerust zijn. Eigen woningen zijn beter uitgerust dan huurwoningen. Uit Tabel 13 blijkt wel dat er een duidelijke verbetering van het woningpark in Vlaanderen is opgetreden.

Tabel 13 : Komfortniveau van de bewoonde particuliere woningen
in het Vlaamse Gewest in 1981 en 1991.

	1981	1991
Woningen zonder klein comfort	28,24	13,93
Woningen met klein comfort	22,46	27,13
Woningen met middelmatig comfort	20,58	16,57
Woningen met groot comfort	28,72	42,38
Totaal	100	100

Bron : NIS ; Verwerking Bestuur Huisvesting

Dit wordt nog duidelijker als de bewoonde particuliere woningen in twee grote categorieën worden verdeeld, zoals in Tabel 14.

Tabel 14 : Woningen met en zonder volledig comfort in het Vlaamse Gewest in 1981 en 1991.

	1981	1991
Woningen zonder volledig comfort	50,69	41,06
Woningen met volledig comfort	49,31	58,94
Totaal	100	100

Bron : NIS; Verwerking Bestuur Huisvesting.

Uit Tabel 14 blijkt immers dat het aantal woningen zonder volledig comfort gedaald is met bijna 10 %.

Het aantal woningen met volledig comfort is **gestegen** met ruim 9 %.

Tabel 15. Evolutie uitrusting woningen in Vlaanderen, 1971-1981-1991
(in % van het totaal)

	1971	1981	1991
stromend water	79,3	97,9	99
WC met waterspoeling	52,2	82,2	91
bad of douche	48,5	81,5	88
centrale verwarming	28,0	56,9	61

Uit: De Decker (1987a/c) en berekeningen Bestuur Huisvesting.

Tabel 16. Uitrusting van de woningen in een aantal Westeuropese landen
(in % van het totaal)

	Centrale verwarming	Bad of douche
Denemarken (1988)	88	95
Frankrijk (1984)	68	85
Nederland (1985)	73	98
U.K. (1984)	66	97
West-Duitsland (1980)	70	92
Zweden (1983)	99	99
België (1991)	60	87
Vlaanderen (1991)	61	88
Brussel (1991)	69	85
Wallonië (1991)	55	87

Uit: Boelhouwer en van der Heijden (1992)
P. De Decker (1987b)
NIS + berekeningen Bestuur Huisvesting

Onderafdeling 3. De woonomgeving

Uit een onderzoek* uit 1983 komen als belangrijke aspecten van de woonomgeving naar voor : speelgelegenheid voor kinderen in de buurt, een rustige straat en een veilige buurt 's avonds. De onmiddellijke woonomgeving is vanuit sociaal oogpunt niet onbelangrijk omdat het immers de minder gegoede bevolkingsgroepen zijn die blijvend met de negatieve aspecten geconfronteerd worden.

Uit onderzoek in Gent naar 'buurt en criminaliteit'³ worden de verkeersoverlast, het ontbreken aan speelgelegenheid en andere omgevingsaspecten als te veel lawaai, de vervuiling en de stankhinder als de voornaamste problemen aangestipt.

Verhuizen is een vorm van aanpassen aan de woonomstandigheden. Status- en inkomensfactoren spelen daarbij een rol, doch ook kenmerken van woning en woonomgeving. Het blijft dan ook niet alleen bij het aanstippen van problemen op een **enquêteformulier**. Recent **onderzoek**⁴ stelt vast dat aspecten van de woonomgeving meespelen in een verhuisbeslissing.

Zo stellen gezinnen die de afgelopen 10 jaar de kemstad Gent verlaten hebben voor een andere gemeente uit het **stadsgewest**, dat de factoren "te weinig groen,, "te veel lawaai,, en "te weinig speelruimte voor de kinderen,, in belangrijke mate hebben meegespeeld.

² Driessen, F.M.H.M. & H.J.A. Beereboom (1983) : „De kwaliteit van het stedelijk leefmilieu. Bewoners en Voorkeuren", R.U. Utrecht.

³ Hebberecht P., e.a. 1992, „Buurt en criminaliteit", Vanden Broeke, Brugge.

⁴ Bouckaert B., e.a. 1991, „Stedelijk ruimtelijke beleid en oorzaken van stadsvlucht", Seminarie Algemene Rechtsleer. Universiteit Gent.

Meer uitgebreide onderzoeken in Gent en Antwerpen komen tot dezelfde conclusie. In het Gentse onderzoek komen bij stadsverlaters de factoren "lawaai,, en "te weinig speelruimte,, terug, om nog aangevuld te worden met "verkeersonveiligheid,, en "de aanwezigheid van industrieën,,. De nieuwe woonomgeving wordt dan als rustiger en landschappelijk waardevoller gekwalificeerd. De resultaten van het complementair Antwerps onderzoek wijken hier nauwelijks van af (Blommaert, De Brabander, e.a., 1992).

Onderafdeling 4. Overbevolking

Uit de geciteerde onderzoeken komt de woninggrootte naar voor als één van de belangrijkste, **zoniet** het belangrijkste verhuismotief en niet alleen voor gezinnen die een centrifugale **verhuisbeweging** kemstad-randstad maken, doch ook voor interne verhuizers is een te kleine woning het **verhuismotief**. M.a.w. gezinnen zoeken ook binnen dezelfde buurt naar een grotere en betere woning.

De gemiddelde beschikbare oppervlakte per inwoner is voortdurend gestegen : van **23,9 m²** in 1961, over **25,9 m²** in 1970 en **30,1 m²** in 1981, naar **34 m²** in 1991 of elke landgenoot heeft bijna de helft meer oppervlakte ter beschikking in vergelijking met 1961. Woninggrootte is **één** van de weinige aspecten waarin ons land internationaal gemiddeld behoorlijk tot zeer hoog scoort. Toch heeft ongeveer 30 % van de Belgische woningen minder dan **65 m²** woonoppervlakte. Een gemiddelde woning heeft 86 m² woonoppervlakte, doch woningen die gebouwd werden na 1970 hebben meestal een oppervlakte van ten minste **100 m²**.

Woninggrootte leidt tot appreciaties : te groot, te klein. Discussies **daarrond** zijn niet uit de lucht en

vaak is gepoogd om **minimum-normen** vast te leggen. Uit gegevens blijkt dat ongeveer 11 % van de woningen (waarin 15 % van de bevolking leeft) eigenlijk te klein zijn — met de reflexie dat de gebruikte norm eerder aan de lage kant is. Voor Vlaanderen betekent dit dat ongeveer 800.000 inwoners te klein gehuisvest zijn of een 270.000 gezinnen. Daartegenover staat dat 43 % van de woningen te groot is voor het gezin dat erin woont.

De conclusies na de **NIH-Peilingsenquête** 1982-83 liggen in dezelfde lijn : ongeveer 15 % van de onderzochte woningen is overbevolkt, een verhouding die nauwelijks verschilt van 10 jaar eerder. Het zijn vooral oudere woningen die overbevolkt zijn.

Helaas bestaat er geen (recent) onderzoek dat gegevens over onder- en overbezetting van woningen koppelt aan sociologische gegevens (leeftijd, **socio-economische status**, fase wooncarrière, . . .). Vast staat in elk geval dat de woonoppervlakte zeer ongelijk onder de bevolking is verspreid. Vlaanderen heeft gemiddeld, zelfs internationaal, zeer grote woningen, doch ongeveer 15 % van de gezinnen leeft in een overbevolkt huis.

Onderafdeling 5. Regionale synthese

Wat de regionale verdeling van de woningkwaliteit betreft, zijn de patronen vrij duidelijk : het aandeel slechte woningen is veruit het hoogst in **Oost-Vlaanderen**, doch ook West-Vlaanderen en Antwerpen hebben hoge cijfers. De andere provincies scoren gemiddeld heel wat **beter**⁵.

Wanneer de gegevens per gemeente worden uitgedrukt, komen ook als minder gunstig naar voor : het Pajottenland, het Hageland en Zuid-Limburg. De beste scores situeren zich in de arrondissementen Hasselt, Maaseik, Turnhout en de suburbane uitbreidingszones van Antwerpen en Brussel.

Het aantal slechte woningen is meer bepaald als volgt over de provincies verspreid :

40,5 % in Oost-Vlaanderen,
22,6 % in West-Vlaanderen,

20,5 % in Antwerpen,
9,0 % in Vlaams-Brabant,
7,4 % in Limburg.

Regio's die gekenmerkt worden door een kwantitatief tekort hebben vaak een jong patrimonium en de kwalitatieve nood is er **bijgevolg** gering. Daarentegen worden de meeste regio's die een woningoverschot hebben, gekenmerkt door een ouder woningpatrimonium met een hoger aandeel slechte woningen en bijgevolg een grotere kwalitatieve nood.

Afdeling 4. Betaalbaarheid en toegankelijkheid

Onderafdeling 1. Betaalbaarheid

In het kader van een onderzoek naar **bestaansonzekerheid** en doelmatigheid van de sociale zekerheid worden aan de hand -van representatieve steekproeven door het Centrum voor Sociaal Beleid (CSB) van U.F.S.I.A. op regelmatige tijdstippen gegevens verzameld over inkomen, **socio-demografische kenmerken**, subjectieve **welvaartsverdeling** en over huisvesting.

We beschikken over gegevens van de laatste twee onderzoeken. De huisvestingskosten betreffen hier de naakte huur en, voor eigenaars, de toegerekende huur. De gegevens worden voorgesteld in Tabel 17.

De cijfers illustreren wat reeds eerder werd gesteld : het aandeel van de huisvestingskosten in het beschikbaar inkomen is zeer sterk gestegen en dit voor alle inkomensgroepen die nog **huisvestingskosten** hebben, die m.a.w. huren of nog met een afbetaling geconfronteerd worden. De duidelijke stijging is zelfs zodanig dat vanaf het 4e deciel in 1988, in vergelijking met 1976, minder inkomen beschikbaar blijft na aftrek van de woonkosten.

Voor wat de bestedingspatronen betreft, wordt vastgesteld dat het aandeel, besteed aan huisvesting daalt naarmate het inkomen stijgt (dit is de zogenaamde wet van Schwabe).

⁵ Aandeel slechte woningen 1985, in de veronderstelling dat het aantal slechte woningen na 1982-1983 (NIH-Peilingsenquête) niet is gewijzigd (P. De Decker, *Contouren voor een vernieuw(en)d huisvestingsbeleid in Vlaanderen*, blz. 54).

Tabel 17. kandeel woonkosten* in het beschikbaar inkomen,
Vlaanderen, 1976-1988**

decielen	% woonkosten/inkomen		% woonkosten/inkomen		beschikbaar inkomen - na aftrek van de woonkosten (in franken per maand)	
	(1)		(2)			
	1976	1988	1976	1988	1976	1988
1	8,2	13,0	21,5	30,1	14.500	16.800
2	5,5	11,7	15,2	25,4	22.400	25.000
3	6,8	10,1	15,0	21,0	31.700	33.000
4	6,9	11,9	13,3	20,5	40.600	39.100
5	7,0	11,7	12,2	17,5	48.100	46.000
6	5,7	10,9	9,7	14,9	56.100	53.200
7	6,0	11,5	9,4	15,4	64.100	59.200
8	6,9	11,0	10,2	15,4	71.800	67.000
9	4,7	10,1	8,6	14,0	86.300	77.900
10	4,6	8,8	9,0	13,1	120.900	107.600
totaal	5,8	10,7	11,2	17,1	55.700	52.300

*= naakte huur of toegerekende huur (dus woonkosten s.s.)

**de gegevens voor 1976 zijn herrekenend in waarden van 1988

(1) berekend voor alle huishoudens

(2) berekend voor huishoudens met woonkosten (dus excl. gratis wonen en afbetaalde woningen).

Bron: C.S.B.-U.F.S.I.A.

Uit : P. De Decker (1992)

Fragmentaire bronnen laten toe nog extra differentiaties aan te brengen. Het betreft het onderscheid naar eigendomsstatuut en naar leeftijd, terwijl onderzoek werd verricht naar de situatie van alleenstaanden. Ook het aandeel aan huisvesting van de bestaansminima en bewoners van een sociale huurwoning is gekend.

Wat de alleenstaanden betreft, werd reeds eerder gewezen op de snelle groei van het aandeel **niet**-klassieke samenlevingsvormen, waaronder alleenstaanden — jongeren en ouderen. Alleenstaanden zijn niet per definitie (**kans**)arm, doch hebben met hun enig inkomen een relatief zwakke positie op de woningmarkt.

Uit de C.S.B.-enquêtes blijkt dat in 1985 75 % van

de alleenstaanden zich in de laagste drie **inkomensdecielen** bevinden. Naar huisvesting toe kan bovendien gesteld worden dat ze verhoudingsgewijs minder eigenaar van hun woning zijn en minder comfortabel wonen. Voor wat de huurkosten betreft, blijken alleenstaanden meer dan **niet-alleenstaanden** geconfronteerd te zijn geworden met sterke prijsstijgingen.

Wat de bestaansminima betreft, blijkt dat globaal genomen 35 % van deze groep in 1987 meer dan 5.000 fr. huur **betaalde**⁶. Dit stijgt aanzienlijk met de verstedelijkingsgraad : naar 42 % (zie Tabel 18).

Tabel 18. Huren betaald door bestaansminima in België, 1987

huren (in BF)	Aantal bestaansmi- nima globaal (%)	Aandeel bestaansminima in		
		grote aggro- meraties (%)	kleine steden (%)	plattelandsgemeenten (%)
gratis	24	12	23	63
minder dan 5.000	42	46	47	48
5.000 tot 10.000	30	39	26	16
meer dan 10.000	5	3	4	0
	100	100	100	100

Bron: Gsrcia & Vendramin (1987)

Uit: De Decker, Claes & Ramakers (1988)

⁶ Garcia, A. & P. Vendramin 1987 : „Profil socio-économique des ayants droit aux minimex”, Département de Sociologie, UCL ; geciteerd in De Decker, Claes & Ramakers (1988) en in Vranken en Geldof (1992).

Voor sociale huurders is **de huurprijs** in de sociale sector gekoppeld aan het inkomen en deze wordt berekend aan de hand van een basishuurprijs, waarvan de bouwkosten een belangrijk element zijn. De sociale huurprijzen voor alle **arrondissementen** worden weergegeven in Tabel 19. **Vastgesteld** wordt dat een sociale huurder gemiddeld tussen de 11,6 % en 20 % van zijn belastbaar inkomen aan huur betaalt.

Het laagste gemiddelde situeert zich in het **arrondissement** Antwerpen, het hoogste in Oudenaarde. Alhoewel deze verschillen te maken zullen hebben met de verschillen in bouwkosten in combinatie met de ouderdom van de voorraad, is de **vastgestelde** marge toch vrij groot.

Tabel 19. Jaarlijkse huur als percentage van het jaarlijks belastbaar inkomen in de sociale huursector

Antwerpen	11,60	Gent	12,44
Mechelen	12,36	Oudenaarde	20,15
Turnhout	15,45	Sint-Niklaas	15,52
Halle-Vilvoorde	14,99	Brugge	19,64
Leuven	15,61	Diksmuide	---
Hasselt	15,20	Ieper	13,33
Maaseik	16,04	Kortrijk	13,51
Tongeren	15,01	Oostende	15,49
Aalst	15,42	Roeselare	12,74
Dendermonde	13,47	Tielt	12,03
Eeklo	13,67	Veurne	16,63

Bron: Van den Cruyce, Van Dender & Pacolet (1992).

Onderafdeling 2. Financiële toegankelijkheid van het eigen woningbezit

In het algemeen kan men stellen dat het bezit van een eigen woning voor vele gezinnen belangrijk is. Talrijke onderzoeken hebben dit aangetoond. Verscheidene motieven spelen hierbij een rol : sociale status, de investeringswaarde gecombineerd met het verzekeringsaspect, de ermee verbonden autonomie, e.d.

De wens tot eigen woningbezit is één zijde van de medaille, de financiële haalbaarheid ervan de andere. De vraag stelt zich dan ook welke gezinnen, gegeven hun financiële draagkracht en de **aanbodsfactoren** (bouwprijs, hypotheekrente..), eigenaar kunnen worden.

Een antwoord op die vraag is niet eenduidig te geven. Volgens een statische benadering van M. **Rosiers** is eigendomsverwerving mogelijk vanaf het vierde deciel en vanaf het derde deciel indien expliciet rekening gehouden wordt met **overheidstege**moetkomsten.

Niet alleen de condities op de financiële markten bepalen de toegang tot eigen woningbezit. Afhankelijk van de druk op de markt zijn er belangrijke ruimtelijke verschillen. De problematiek rond Vlaams-Brabant is gekend, doch er zijn ook de hoge grondprijzen in de steden en de problematiek van de inwijking van Nederlanders in de Kempen.

M.a.w. een gelijkaardig bouwprogramma of een gelijkwaardige woning heeft niet overal hetzelfde prijskaartje. In de prijspatronen kunnen de reeds onderscheiden ruimtelijke niveaus onderscheiden worden. Er zijn regionale verschillen, verschillen tussen steden en gemeenten en intra-stedelijke en gemeentelijke verschillen.

In het algemeen (zie ook Tabel 10) vallen als dure regio's op : de kustzone, Antwerpen en **Halle-Vilvoorde**. Bouwgronden zijn vooral goedkoop in Limburg. Sterke prijsstijgingen worden genoteerd, behalve in de genoemde arrondissementen, ook in Mechelen, Ieper en Roeselare en meer specifiek voor woningen ook in Gent en Leuven.

Meer in detail kan men inter-gemeentelijke verschillen vaststellen en wordt de hiërarchie der kernen bevestigd, met uitzondering voor de kust. In globo is het dus duurder wonen in de kernsteden dan in de omringende gemeenten en op het platteland.

Als uitzondering op de regel van de concentrische prijsdalingen, heeft elke grote stad wel één of meerdere dure randgemeenten waarheen de zeer gegoede bevolking is gesuburbaniseerd en **suburbaniseert**. Te denken valt aan gemeenten als **Sint-Martens-Latem** voor Gent, Brasschaat voor Antwerpen en **Tervuren** voor Brussel.

Een nog verdere detaillering leert dat binnen een agglomeratie de prijzen in de kernen het hoogst

zijn (Tabel 20) om te dalen naar de periferie. M.a.w. de grondprijzen kennen in steden in globo een piramidale structuur.

Afhankelijk van de grootte van de stad kan er, daar waar verouderde buurten gelokaliseerd zijn, een knik in dat patroon voorkomen. Op dat

ogenblik zijn de buurten volledig door de diverse categorieën investeerders afgeschreven : ze **hebben** er geen belangstelling voor. Leegstand en **verkrotting** domineren er en alleen de allerarmsten wonen er nog.

Tabel 20. Bouwgrondprijzen per m in de voornaamste agglomeraties van Vlaanderen, 1992.

	arrondissement	in de aggl.	buiten de aggl.
Antwerpen	1.934	2.812	1.843
Mechelen	1.243	1.693	1.179
Leuven	959	1.975	899
Hasselt	707	1.008	622 à 743
Aalst	1.011	1.132	760 à 1.193
Dendermonde	1.041	1.039 (1)	1.051
Gent	1.416	1.829	1.169 à 1.810
Sint-Niklaas	1.305	1.217	1.085 à 1.539
Brugge	1.921	2.368	1.532 à 3.211
Oostende	1.594	2.162	1.098 à 1.757
Kortrijk	1.403	1.540	1.217 à 1.458

(1) Dendermonde, Lebbeke en Buggenhout
Bron: An-Hyp. 1993.

Reeds eerder werd een problematisch aspect van de particuliere huursector vermeld, nl. de in verhouding tot andere woningmarktsegmenten mindere kwaliteit. Tevens kan erop gewezen worden dat de particuliere huurprijzen 'in the long run' sneller zijn gestegen dan de index der consumptieprijzen.

De huurprijzen worden verstrekt door het **N.I.S.** Het zijn deze cijfers die het Ministerie van Economische Zaken hanteert bij de samenstelling van het maandelijks indexcijfer. Dit berust op een representatieve steekproef van 1.800 woningen, die verdeeld worden naar het statuut van de huurder met volgende verdeling : 456 arbeiders, 752 bedienden en 592 niet-actieven. Bovendien worden elk jaar een aantal oude woningen vervangen door nieuwe, om aldus een getrouwe weergave van de evolutie van het nationaal **huurpark** te vormen.

In Tabel 21 zijn de jaarlijkse stijgingspercentages van de index van de huurprijzen en de **consumptieprijzen** weergegeven . De laatste kolom geeft de verhouding weer van de jaarlijkse procentuele **stijging** van de index van huurprijzen ten opzichte

van de jaarlijkse procentuele stijging van de index der consumptieprijzen.

Dit cijfer vertelt ons iets over het stijgingsritme van de huurprijzen in vergelijking met dit van de levensduurte. Indien deze stijging gelijk is, is het cijfer 100 ; stijgen de huurprijzen tweemaal zo snel, dan is het cijfer 200.

In de periode 1975-1983 waren er de tijdelijke huurwetten. Deze bepaalden een maximaal stijgingspercentage voor de huurprijzen en dit zowel voor de lopende contracten als voor nieuwe met dezelfde huurder. Vanaf 1 januari 1984 is de **huurwet-Go1** van kracht, die de huurwetgeving liberaliseert. **Op** het einde van de jaren '80 komt er opnieuw een tijdelijke huurwetgeving, gevolgd door een definitieve wet die van kracht werd op 1 januari 1991.

Met uitzondering van twee jaar, is over de ganse periode de index der huurprijzen sneller gestegen dan de index der consumptieprijzen, met pieken in 1986-1987-1988 wanneer de huurprijzen **drie**maal sneller stegen dan de levensduurte.

Tabel 21. Indexstijging van de huurprijzen en de consumptieprijzen tijdens de periode- 1978 – 1992

	jaarlijkse stijging van de huurprijzen (1)	jaarlijkse stijging van de consumptieprijzen (2)	Verhouding (1) ----x100 (2)
1978	7,2	4,5	160,0
1979	6,2	4,5	137,7
1980	7,4	6,7	110,4
1981	10,2	7,6	134,2
1982	8,1	8,7	93,1
1983	9,0	7,7	116,9
1984	7,3	6,2	117,7
1985	5,0	4,9	102,0
1986	3,8	1,3	292,3
1987	4,3	1,6	268,8
1988	3,6	1,2	300,0
1989	3,6	3,1	116,1
1990	3,3	3,2	103,1
1991	3,0	3,2	93,8
1992	5,9	2,4	245,8

Bron: N.I.S.

Afdeling 5. Wonen in (on)zekerheid

Zonder dit aspect te willen verabsoluteren, mag de woonzekerheid als (subjectieve) woonkwaliteit niet geminimaliseerd worden. Hubeau & Vande Lanotte' beschouwen ze als een 'scharnierelement' in de woonsituatie. Het is één van de hoofdmotieven voor eigen woningbezit : het quasi zeker zijn gedurende een lange(re) periode op dezelfde plaats te kunnen blijven wonen.

Ze maakt leven een stuk eenvoudiger en vermijdt dat het gezin zich steeds weer aan andere omgevingsomstandigheden – bijv. inzake onderwijs en mobiliteit – moet aanpassen. Vooral dit laatste lijkt zeer belangrijk te zijn : in diverse onderzoeken wordt immers door gezinnen aangegeven dat ze in dezelfde buurt wensen te blijven wonen, Vooral bij bejaarden mag het probleem van ontworteling niet geminimaliseerd worden.

Inzake woonzekerheid onderscheiden we twee dimensies, nl. de problematiek van de huursector en het aspect sociale verdringing. In wat volgt, zal de aandacht vooral gaan naar laatstgenoemde problematiek.

Het probleem stelt zich vooral in de particuliere huursector. Gegeven enerzijds de gekende en eerder aangehaalde problemen inzake kwaliteitsbewaking in deze sector, en anderzijds de omvang van de particuliere huursector met nog 30 % van de markt, is een fundamentele bezinning over de toekomst van deze sector vooral in het kader van de huisvesting van kansarmen noodzakelijk. Deze problematiek komt slechts kort aan bod omdat o.a. ook m.b.t. deze materie nog weinig empirisch onderzoek is verricht.

Sociale verdringing betekent dat de plaatselijke bewoners ofwel gedwongen worden te verhuizen omdat hun huidige woning verdwijnt of vervangen wordt door een andere en duurdere woning, ofwel omdat ze in de eigen buurt geen betaalbare woningen of bouwgronden meer vinden. Dit laatste staat centraal in bijv. Vlaams-Brabant, het eerste aspect is vooral een kenmerk van de binnensteden.

Het fenomeen sociale verdringing kadert in "de strijd om de ruimte,, en raakt essentieel het beleidsdomein ruimtelijke ordening. Het illustreert ook de spanning die bestaat tussen sociaal beleid en ruimtelijk beleid in een land waar gronden dominant particulier verhandeld worden. Sociale verdringing bedreigt zowel eigenaars als huurders.

De combinatie woononzekerheid, marginale huur-opbrengst (in verhouding tot de kostprijs van saneringswerken) en laag inkomen van de huurder komt de woningkwaliteit niet ten goede. Integendeel. De woningen uit de particuliere huursector worden bij elke peilingsenquête als de slechtste woningen aangeduid. Uit de peilingsenquête van 1982-1983 bleek dat bijna 45 % van de huurders in een woning van slechte kwaliteit woont, tegenover 28 % van de eigenaars.

Deze structurele verhoudingen impliceren ook dat beleidsinitiatieven ter verbetering van de woningvoorraad aan deze woningsector veelal voorbij gaan. De verhuurder wenst de investeringen niet te doen omwille van een te laag rendement. De huurder doet het niet omwille van de woononzekerheid. Een investering dreigt op elk ogenblik – bijv. na drie jaar bij een wettelijk afgesloten contract – zinloos te worden. Huurders par-

ticiperen dan ook vrijwel niet aan overheidsmaatregelen ; verhuurders in mindere mate. M.a.w. de particuliere huursector is dikwijls onbereikbaar voor woningvernieuwingsactiviteiten.

Dit wordt geïllustreerd in de Tabellen 22 en 23. De eerste tabel toont de participatie van de ver-

schillende eigendoms groepen aan de renovatiepremie zoals voorzien in het Herwaarderingsbesluit van 1983 ; Tabel 23 geeft de participatie aan de stedelijke functionele verbeteringspremie in Gent weer. Bedenk daarbij dat een zeer groot deel van de slechte woningen in de particuliere huursector zitten.

Tabel 22. Renovatiepremie, participatie uitgesplitst naar eigendomsstatuut van de aanvrager

	aantal	%
eigenaar-bewoner	1.666	69,0
eigenaar niet bewoner	674	27,8
huurder	79	3,2

Bron: Administratie voor Huisvesting.
Uit: De Decker (1992).

Tabel 23. Gent, de stedelijke verbeteringspremie uitgesplitst naar eigendomsstatuut, %

	1988	1989	1990	1991	totaal
eigenaar-bewoner	59,6	66,9	84,3	75,8	72,2
eigenaar-niet-bewoner	39,9	32,1	14,6	22,8	26,7
huurder	0,5	0,9	1,1	1,4	1,1
totaal %	100	100	100	100	100
abs.	198	638	363	421	1.620

Bron: Stad Gent, Dienst Huisvesting
Uit: De Decker (1992).

Sociale verdringing vindt zijn grondslag uiteraard in een aantal sociale en financieel-economische processen, doch ook concepten inzake ruimtelijke ordening en opvattingen over grondbeleid zijn cruciaal.

Bij sociale processen kan gedacht worden aan bijv. de opgang van het toerisme, evenals de vaststelling dat steeds meer – welstellende – bejaarden na pensionering een aangenaam milieu opzoeken. Zonder deze processen zouden Brugge noch de kust de prijsstijgingen kennen die ze de afgelopen jaren hadden.

Een financieel-economisch proces is bijvoorbeeld de inwijking van Nederlanders in de Noorderkempen om in eigen land de hoge fiscaliteit te ontlopen. De Vlaams-Brabantse problematiek verhoudt zich uiteraard tot Brussel : goedverdienende kaderleden blijken zich in de Vlaamse randgemeenten te vestigen.

M.a.w. sociale verdringing doet zich voor daar waar gegoede gezinnen en/of economische activiteiten (cfr. Brugge) – om diverse redenen – inwijken en de prijzen opdrijven zodat de autochtone bevolking deze niet meer kan betalen en moet uitwijken. Sociale verdringing raakt vooral

ook opvattingen inzake ruimtelijke ordening en grondbeleid.

De ruimtelijke ontwikkelingen in ons land hebben zich sinds de Tweede Wereldoorlog vooral gekenmerkt door een suburbanisatie van bewoners en activiteiten. M.a.w. gezinnen en bedrijven zijn zich vanuit de steden in de aanpalende gebieden gaan vestigen met als gevolg een steeds verder uitdijend ruimtegebruik. Daar de suburbanisatie selectief van aard was, impliceerde dit dat verhoudingsgewijs de minder draagkrachtige bevolkingsgroepen in de oude buurten van de steden achterbleven, evenals niet-traditionele gezinnen.

Uit gegevens voor Gent en Antwerpen blijkt duidelijk het contrast tussen (gedeelten van) de kernen en de randgemeenten, met concentraties van lage status resp. 'onvolledige gezinnen, verouderde bevolking, arme migranten, minder gegoeden' in de kernen en kinderrijke gezinnen met hoge status in de rand.

Deze selectiviteit is ook een gevolg van de vraag-aanbodsverhoudingen op de woningmarkt. De draagkrachtige, conventionele gezinnen gaan zich meestal vestigen in een nieuwbouwwoning.

De gronden daartoe bevinden zich centrifugaal ten aanzien van de stedelijke centra. Zo kwam slechts 6 % van de bouwpremiewoningen gebouwd in de periode 1983-86 in het Gentse stadsgewest in de centrumgemeente terecht ; 29 % werd gebouwd in een fusiegemeente van Gent en 65 % in de overige gemeenten van het stadsgewest.

In de stedelijke centra zijn in tal van buurten woningverouderings- en vervalprocessen aan de gang, waardoor in stadsdelen minder goede en vaak kleine woningen worden aangeboden. Een dergelijk aanbod wordt enkel gevraagd door gezinnen die onvoldoende middelen hebben of slechts tijdelijk de woning zullen betrekken.

Zeer rudimentair gesteld is er dus een patroon ontstaan van een vervallen en verarmde kernstad en een welstellende rand met goede tot zeer goede woongelegenheden. Het ruimtelijk beleid in België en Vlaanderen heeft deze ontwikkelingen mogelijk gemaakt doordat in de gewestplannen zeer ruime niet-stedelijke woonzones waren voorzien.

Sindsdien is mede onder invloed van **stadsvernieuwing** en de stadsontwikkelingsprojecten een hernieuwde druk op de binnenstedelijke buurten ontstaan.

De traditionele bewoners van dergelijke buurten kunnen soms de prijsstijgingen in deze buurten niet meer aan en worden gedwongen te verhuizen.

In het verlengde van de 'vernieuwde' (lees getertiariseerde) economie zijn in een aantal buurten van een aantal steden ook andere sociaal verdringende vernieuwingsprocessen aan de gang. Deze processen worden gevoerd door de 'nieuwe' bevolkingscategorieën. Het betreft jonge gezinnen met een of twee inkomens, tewerkgesteld in het stadscentrum, die van de stedelijke cultuur wensen te profiteren, maar (nog) niet van plan zijn zich er permanent te vestigen.

Hun aantal mag dan mogelijkerwijze beperkt zijn, hun financiële mogelijkheden genereren een niet te onderschatten impact op de buurten waarin ze "actief," zijn. Het is duidelijk dat de traditionele binnenstadsbewoners niet kunnen concurreren met deze bevolkingsgroepen en derhalve verdrongen worden.

Afdeling 6. De woon(on)gelijk en maatschappelijke kwetsbaarheid

Onderafdeling 1. De doelgroepen van het huisvestingsbeleid

Om tot een gedetailleerde profieltekening van de doelgroepen van het huisvestingsbeleid te kunnen komen, is een antwoord vereist op de volgende vragen :

– wie zijn de problematische bewonersgroepen en welke karakteristieken vertonen ze inzake

opleiding, tewerkstelling, inkomen, leeftijd, gezinssituatie, nationaliteit en gezondheid ?

– hoe talrijk zijn ze ?

– onder welke omstandigheden wonen ze ?

Zoals reeds eerder werd vermeld in afdeling 4 van dit hoofdstuk, is vanuit sociologisch standpunt in ons land vrij weinig bekend over de spreiding van de sociale woonongelijkheid.

Men kan in elk geval stellen dat huisvesting één van de domeinen is waarop maatschappelijke ongelijkheid zich manifesteert. Een slechte woonsituatie is in het algemeen een gevolg van een algemeen proces van marginalisering. Slechte huisvesting loopt dan ook samen met een algemeen proces van achterstelling op andere terreinen.

Kansarmoede of maatschappelijke kwetsbaarheid

– "een toestand waarbij mensen in vergelijking met het geheel van de samenleving en met een zekere permanentie belemmerd worden in hun kansen om op een bevredigende wijze te delen in maatschappelijk hoog gewaardeerde goederen, zoals onderwijs, arbeid, inkomen, huisvesting, gezondheid, maatschappelijke invloed en het gebruik van voorzieningen (F. Provoost), – is multidimensioneel, een cumulatie van geringe kansen op diverse terreinen.

Te noemen zijn : een laag en/of onstabiel inkomen, een geringe opleidings- en scholingsgraad, een zwakke tewerkstellingssituatie, een slechte kwaliteit van de woonomgeving en huisvesting, een moeilijker kunnen realiseren van het recht op onderwijs, rechtsbedeling, gezondheidszorg, sociale dienstverlening.

Daarnaast is kansarmoede ook relatief in de zin dat deze ook bepaald wordt door de maatschappelijke context waarin de kansarmoede aanwezig is. Maatschappelijke kwetsbaarheid wordt vanuit twee fundamentele oriëntaties verklaard.

Er zijn benaderingen die de verklaring van situaties van achterstelling zoeken in culturele determinanten. Armoede zou dan bestendig en overgeërfd worden door overdracht van een cultuurpatroon.

Anderen leggen de nadruk op de maatschappelijke verhoudingen en omstandigheden, of de structurele elementen. In de structurele verklaring van kansarmoede staat de positie in het productieproces centraal. Deze wordt bepaald door verschillen van variabelen met de opleiding als één der meest bepalende. Andere variabelen zijn leeftijd, geslacht en nationaliteit.

Op geregelde tijdstippen duiken nieuwe maatschappelijke fenomenen op die boven op bovenstaande processen komen. Een historisch voorbeeld is de evolutie van uitgebreide gezinnen – de "extended families," – naar de kerngezinnen. Meer recent zijn : echtscheidingen, en allerlei nieuwe vormen van samenwonen, die elk de toegang tot de woningmarkt mede bepalen of beperken.

Maatschappelijk kwetsbare bevolkingsgroepen worden in belangrijke mate gekenmerkt door een marginale positie t.o.v. het arbeidsproces. Het betreft dan zowel diegenen die niet deelnemen (werklozen, gepensioneerden, gehandicapten) als diegenen met een ongunstige positie (laag- en ongeschoolde arbeid). Zo'n marginale positie resulteert dan uiteindelijk in een ongunstige rangschikking op de inkomensschaal en ten aanzien van de bestedingsmogelijkheden.

Het is het inkomen dat uiteindelijk in sterke mate bepalend is voor de woonomstandigheden en dit in combinatie met de fase in de gezinscyclus. Een sterke bewoner is iemand met een hoog inkomen en met goede vooruitzichten. Het verschijnsel waarbij de sterkere partijen zich in het algemeen "meester maken", van woningen die hoog op de woninghiërarchie staan, wordt de "ijzeren wet van de woningmarkt" genoemd, (Priemus).

Bovendien kan gewezen worden op de dubbele druk die zwakke bewoners/huurders ondergaan: enerzijds worden de inkomens waarover ze beschikken bepaald door markteconomische elementen en anderzijds komen de huurprijzen via dezelfde mechanismen tot stand.

Er moet bovendien op gewezen worden dat de huisvestingssituatie niet alleen een treffende indicator is van armoede, ze verhoogt bovendien het armoede-risico. De woonomstandigheden hypothekeren inderdaad andere levenssferen. Dit wil zeggen dat slechte woonomstandigheden in combinatie met de plaats waar deze zich situeren, leiden tot een continuering van de kwetsbare situatie of tot gevolg kunnen hebben dat gezinnen die zich in acute huisvestingsnood bevinden, afglijden naar de armoede.

Onderafdeling 2. Een profilering van de woonongelijkheid

Hoe ongelijk is het wonen in Vlaanderen in grote lijnen verdeeld?

Op het aspect kostprijs werd reeds gewezen: lage inkomensgroepen betalen verhoudingsgewijs het meest voor wonen. Ook is vastgesteld dat de woonkosten gemiddeld dalen naarmate het gezin ouder wordt, met die correctie dat dit enkel voor eigenaars geldt.

Ook het eigendomsstatuut is ongelijkmatig verdeeld. Men stelt vast dat het aandeel eigenaars stijgt met het inkomen. Bovendien moet daarbij de bedenking gemaakt worden dat in de lagere inkomensklassen heel wat gepensioneerde eigenaars geklasseerd zullen zijn, die eigenaar zijn geworden op het ogenblik dat het inkomen verhoudingsgewijs hoger was.

Er moet ook opgemerkt worden dat een fenomeen als noodkoop is ontstaan: gemarginaliseerde gezinnen kopen slechte woningen op om te ontsnappen aan de willekeur op de particuliere huursector. Ze blijken achteraf niet in staat te zijn de woning op te knappen. M.a.w. ze zijn marginale eigenaars. Dit fenomeen bestaat en er wordt regelmatig door

het welzijnswerk op gewezen, doch ook dit is nog niet systematisch onderzocht.

Ook voor de profilering inzake wooncomfort en -kwaliteit bestaat weinig cijfermateriaal. De peilingsenquête laat slechts de meest grove categorisatie toe. Eigenaars en gezinnen met drie of vier kinderen zijn beter dan gemiddeld gehuisvest. Huurders, gezinnen met meer dan vijf kinderen en oudere bewoners zijn slechter dan gemiddeld gehuisvest.

In de vakliteratuur worden de volgende bevolkingsgroepen met een minder gunstige huisvestingssituatie geassocieerd: migranten, bestaansminimumtrekkers, bejaarden, grote gezinnen, alleenstaanden.

Deze categorieën moeten meer dan waarschijnlijk aangevuld worden met 'nieuwe' categorieën: de ééninkomensgezinnen bijv. een lagere bediende als enige kostwinner – en meer specifiek vooral de éénoudergezinnen. Over de woonsituatie van deze laatste categorie bestaat in ons land nog geen onderzoek. In het buitenland worden ze echter steeds meer als probleemgroep gecatalogeerd. Gesprekken met zaakvoerders van sociale bouwmaatschappijen bevestigen dit voor ons land.

We gaan hierna bondig op deze bevolkingscategorieën in.

Migrantenvonen in de oude cités van de mijnsteden of in de 19e-eeuwse gordels van de grote steden. Deze ruimtelijke concentratie kan hoofdzakelijk verklaard worden door hun positie in de sociaal-economische structuur en door de mechanismen van de woningmarkt. Daardoor komen migranten terecht in de slechtste woningen van de privé-huurmarkt.

De huisvestingsproblematiek van migranten is vergelijkbaar met deze van andere zwakke bevolkingsgroepen (grote gezinnen met een laag inkomen, personen met een vervangingsinkomen, ...). De woningen die ze betrekken, zijn minder degelijk en vertonen een geringer comfort dan de gemiddelde woning. De woonoppervlakte en de beschikbare ruimte is beperkter en de woningen zijn relatief oud. Er wordt ook een belangrijk deel van het inkomen aan huisvesting gespandeerd.

De bestaansminima spenderen, zoals aangetoond, verhoudingsgewijs zeer veel aan wonen. Ze zoeken bovendien de goedkoopste en dus de minst comfortabele woningen. Ook zij beschikken over minder comfort, minder woonoppervlakte en wonen in oudere woningen.

De bejaarden beschikken veelal maar over een laag pensioen dat samenhangt met hun laag beroepsniveau, hun onregelmatige loopbaan of een statutair weinig beschermd arbeidsverleden. Er bevinden zich dan ook heel wat bestaansonzekere gezinnen bij de gepensioneerden. Dat uit zich in een slechte woonsituatie: oude woningen, vochtig, slecht verlicht en verlicht, met beperkte sanitaire voorzieningen en nauwelijks enig comfort.

De situatie van de bejaarden wijst echter niet éénduidig in dezelfde richting. Heel wat bejaarde gezinnen zijn eigenaar van hun woning.

Grote gezinnen vormen vanuit een sociaal-economisch profiel een zeer heterogene groep. Zoals aangehaald, blijkt uit de peilingsenquêtes dat vooral deze met meer dan 5 kinderen slechter dan gemiddeld gehuisvest zijn. Ze hebben het vooral moeilijk om een qua grootte aangepaste woning te vinden. Toch is een groot percentage van de grote gezinnen eigenaar van zijn woning.

De alleenstaanden vormen een steeds grotere groep. Ze bevinden zich voornamelijk in de lagere inkomensgroepen en dit speelt uiteraard in hun woonsituatie. Ze zijn vaker huurder, hebben sterkere prijsstijgingen ondergaan en leven doorgaans minder comfortabel.

Ter afsluiting van deze afdeling kan gesteld worden dat wij het tot zover over categorieën en trends hebben gehad. Er is weinig gekwantificeerd. De huisvestingsnood kan bijgevolg nog maar in zeer beperkte mate kwantitatief voorgesteld worden.

We moeten ons voor het socio-economisch cijfermateriaal dan ook beperken tot de vermelding dat het aantal objectief bestaansonzeker in Vlaanderen 21 % van de gezinnen bedraagt. Men is objectief bestaansonzeker wanneer het beschikbaar inkomen lager is dan het sociaal levensminimum. Men is subjectief bestaansonzeker volgens het oordeel van de respondent zelf. In de C.S.B.-enquête van 1985 klasseerde 37,7 % van de Vlaamse gezinnen zich zelf als bestaansonzeker.

HOOFDSTUK III. HET OVERHEIDSOPTREDEN IN VLAANDEREN

Afdeling 1. Historische schets

De doelstellingen van het huisvestingsbeleid kunnen als volgt worden samengevat : de woningvoorraad in overeenstemming brengen met de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoeften door het stimuleren van de eigendomsverwerving, het bouwen en beheren van sociale huurwoningen en de verbetering van ongezonde en onaangepaste woningen.

Niet iedereen kan beroep doen op de voorzieningen van de sociale huisvesting : de toegang tot de voordelen ervan is beperkt tot de zgn. minderbevoelden. Belangrijke voorzieningen die vandaag, uiteraard in aangepaste vorm, nog steeds gelden, kwamen in het unitaire België tot stand.

Het eerste huisvestingsinitiatief dient gesitueerd te worden op het einde van de vorige eeuw en meer bepaald in 1889. Als onderdeel van een bredere arbeidswetgeving ontstond een wetgeving als reactie op de onlusten in 1886. Dit initiatief, dat zich enkel richtte op de industriearbeiders, beoogde het eigen woningbezit te bevorderen.

In een eerste luik werd in de wet van 1889 de oprichting van arrondissementale beschermcomités uitgewerkt. Deze moesten instaan voor behoeftenonderzoek ; het stimuleren van de oprichting van private lokale huisvestingsmaatschappijen, de promotie van het spaar- en kredietwezen en het stichten van een net van plaatselijke kredietmaatschappijen. Op basis hiervan beoogde de wetgever de arbeidersbevolking de financiële basis voor eigendomsverwerving te verschaffen. Tot slot dienden deze comités de wooncultuur te stimuleren door het uitreiken van prijzen voor orde, netheid en spaarzin.

Een tweede reeks van maatregelen had betrekking op de rol van de ASLK in de volkshuisvesting. De Spaarkas kreeg met name toestemming om onder bepaalde voorwaarden een gedeelte van haar financiële middelen te besteden aan arbeidershuisvesting door goedkope leningen te verstrekken.

In een laatste onderdeel opende de wetgever ook voor de provincies, de gemeenten, weldadigheidsbureaus e.d. de mogelijkheid om als lokale huisvestingsmaatschappijen giften en legaten te ontvangen, bestemd voor bouw, verkoop en verhuring van arbeiderswoningen.

Twee facetten van de wet van 1889 zijn voor wat volgt belangrijk. Ten eerste heeft optreden van de overheid een "volgend", karakter, het initiatiefrecht verschuift naar lokale maatschappijen. Ten tweede is er het belang van de eigendomsverwerving, waardoor de aanpak in ons land afwijkt van deze in de ons omringende landen.

Opvallend is dat inzake particuliere huur tijdens de periode vóór de eerste wereldoorlog slechts éénmaal is ingegrepen in de relatie verhuurder-huurder : een wet van 1887 stelt een eenvoudige procedure in, waardoor uitdrijving van huurders vergemakkelijkt wordt.

Wat het interbellum betreft, dient opgemerkt dat de huisvestingsactiviteiten in het kader van de wet van 1889 eerder gering bleven. De staat zou zich nu meer inlaten met de bouw van volkswoningen. Na een voorbereidingsperiode werd in 1919 de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken opgericht, die later de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH) werd. De verwachtingen waren hooggespannen. Een aantal projecten in het kader van de tuinvijkgedachte werden gerealiseerd, doch de impact was beperkt.

Naast dit initiatief ontstond in 1922 het premiestelsel Moyersoën. Met dit premiestelsel beoogden de initiatiefnemers de individuele woningbouw te stimuleren door aan kandidaat-eigenaars een aanmoedigingspremie te verstrekken bij de bouw of de aankoop van een eigen volkswoning.

Een bijkomende impuls voor het premiestelsel kwam er via de officiële erkenning in 1928 van het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België. Deze private coöperatieve vennootschap van openbaar belang legde zich toe

op de leniging van de woningproblemen van grote gezinnen. Zij kreeg hiertoe de gelegenheid via het verstrekken van goedkope leningen aan grote gezinnen.

In 1935 werd de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendommen opgericht, die later de Nationale Landmaatschappij (NLM) werd, met als doel het stichten en het inrichten van kleine landeigendommen, het produktief maken van deze eigendommen, het oprichten van gebouwen en het aankopen van materiaal. De stichting van die kleine eigendommen had mede de bedoeling de terugkeer naar het platteland mogelijk te maken van een aantal personen die het platteland hadden verlaten en in de stad geen werk vonden.

Op het vlak van de woningverbetering werden tijdens het interbellum weinig initiatieven genomen. De oorlogsperiode met zijn gevolgen heeft er wel voor gezorgd dat een aantal maatregelen ter bescherming van de huurder werden genomen.

Na de Tweede Wereldoorlog kreeg het sociaal huisvestingsbeleid zijn typische driedelige structuur : de promotie van het eigen woningbezit, het sociaal huurbeleid en de saneringspolitiek.

Een eerste initiatief terzake is de Wet de Taeye van 1948. Door het verlenen van overheidspremies en van aangepaste kredietvoorwaarden werd gepoogd zoveel mogelijk gezinnen aan te sporen een eigen woning te kopen, maar vooral te bouwen.

Leest men uit de krachtlijnen van de wet De Taeye onmiskenbaar een bekommernis af om de woningproblemen als dusdanig aan te pakken, toch had de aard van de maatregelen tegelijkertijd in belangrijke mate te maken met de zorg om via de sociale huisvesting de bouwsector en bijgevolg de globale tewerkstelling te stimuleren.

Het premiestelsel De Taeye legde de nadruk op privé-initiatief. Het ging ook gepaard met een gebrek aan een globale of lokale ruimtelijke ordening. Algemeen wordt deze wet als zeer succesvol aanzien.

Met de wet Brunfaut (1949) wordt gepoogd meer planmatigheid in het beleid te brengen. Men beoogde ook de laagste inkomenscategorieën via een huurbeleid rechtstreeks te bereiken, eerder dan te werken via de kwantiteit (en de doorstromingsgedachte) .

Het krottenprobleem bleef intussen bestaan. De prioriteit voor de woningbouw bracht met zich mee dat minder aandacht werd besteed aan de kwaliteit van het woningpatrimonium.

Daaraan kwam ten dele een einde in 1953. Mede als gevolg van een bezoek van Koning Boudewijn aan de Brusselse Marollen, werd de twee gewestelijke huisvestingsmaatschappijen opgedragen in te staan voor herbouw van de door sloop vrijgekomen ruimte. 10 tot 20 % van de gerealiseerde nieuwbouw was bestemd voor "krotbewoners,,.

In 1956 werd deze regeling uitgebreid zodat ook de gemeenten krotten konden slopen. De gemeenten betaalden de aankopen van de grond, alle andere kosten werden door de staat gedragen.

De toepassing van deze regelingen leidde hoofdzakelijk tot krotopruijing. Tussen 1954 en 1970 werden ongeveer 22.000 woningen gesloopt door gemeenten en huisvestingsmaatschappijen. Ongeveer 75.000 woningen werden gesloopt door particulieren.

Als gevolg van reacties van bewoners op het huisvestingsbeleid dat sterk op kaalslag was gericht, werd het stadvernieuwingsbeleid in de loop van de jaren '70 inhoudelijk bijgestuurd. De notie "herwaardering,, komt meer centraal te staan. In 1973 worden budgetten vrijgemaakt voor vijf proefprojecten waarvan twee in Vlaanderen.

Inzake de private huurwetgeving deed zich tijdens de naoorlogse periode de slingerbeweging huurbescherming-liberalisering voor. In het kader van de wederopbouw werden maatregelen genomen ter bescherming van de huurders. Vanaf 1948 wordt er vervolgens opnieuw geliberaliseerd om vanaf 1964 opnieuw te gaan ingrijpen.

Afdeling 2. Het huisvestingsbeleid na de regionalisatie : overzicht van enkele belangrijke beleidsinstrumenten

Vanaf 1972, wanneer twee regionale staatssecretarissen werden toegevoegd aan Minister De Saeger van Openbare Werken, zou elke regio autonoom zijn woon- en stadsvernieuwingsbeleid gaan uitstippelen. Die regionalisering werd in 1980 definitief bevestigd.

Stilaan wordt de stad herontdekt en worden een aantal beleidsnota's en maatregelen uitgewerkt die finaal resulteerden in het zgn. herwaarderingsbesluit (1982, met latere wijzigingen).

De volgende ideeën inzake sociale **stadsvernieuwing** stonden centraal : het stimuleren van de inbreiding in bestaande kernen ; de vervlechting van functies (met het wonen als dragende functie) ; de klemtoon op de renovatie ; het respect voor de historisch gegroeide structuur en de betrokkenheid en medezeggenschap van de bewoners.

De stads- en dorpsherwaardering valt onder de bevoegdheid van de Gemeenschapsminister bevoegd voor ruimtelijke ordening. Vermits de kwaliteit van het wonen sterk kan verbeterd worden door het voeren van een effectief stads- en dorpsvernieuwingsbeleid, wordt deze problematiek hier beknopt behandeld.

De overheid wil de stads- en dorpsherwaardering bevorderen binnen de erkende herwaarderingsgebieden, dit wil zeggen de gebieden die prioritair in aanmerking komen voor een herwaarderingsoperatie en die worden afgebakend op basis van ruimtelijke en maatschappelijke kenmerken.

Doelstelling is het behoud, de bevordering en/of het herstel van de woon- en leefruimte.

OCMW's, verenigingen van gemeenten en OCMW's, de plaatselijke sociale bouwmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds kunnen voor projecten gelegen in herwaarderingsgebieden op deze subsidieregeling een beroep doen. Sinds het in werking treden van het gemeentelijke investeringsfonds moeten de gemeenten hiervoor op dit fonds een beroep doen.

Zowel de verwerving, de sanering van onroerende goederen, de sloping en de sanering, alsmede de bouw van woningen en de werken met betrekking tot de verbetering van de woonomgeving kunnen betaald worden. Voor OCMW's, verenigingen van OCMW's en gemeenten bedraagt deze subsidie 60 %. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), bedroeg het subsidiepercentage tot voor kort 40 % voor werken en 60 % voor de verwervingen en de noodzakelijke slopingkosten. Recent werd dit in alle gevallen 60 % en zelfs 70 % als het project in een goedgekeurd BPA ligt.

In mei 1987 wordt onder het motto "minder duur, minder leegstand en sociaal,, een huurcompensatiesysteem ingevoerd. De bedoeling van deze reglementering is de sociale verhuring van leegstaande, eventueel verkrotte woningen. Alleen de door de VHM erkende bouwmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds kunnen voor dergelijke projecten worden betaald.

Het verschil tussen de huurlasten, verhoogd met de annuïteit van de saneringsinvestering, en de huuropbrengst wordt gesubsidieerd met een maximum van 5.000 frank per maand gedurende ten hoogste 27 jaar.

Belangrijk te vermelden zijn tevens de artikelen 94 en 95 van de huisvestingscode. Op basis van artikel 94 kan het Vlaamse Gewest de verwerving en de sloop van krotten en gebouwen die ongezond zijn door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening, en de sanering van ongezonde of onaangepaste gebouwen betaald. Naast de door de VHM erkende bouwmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds kunnen de (verenigingen van) gemeenten en OCMW's op deze subsidie-reglementering een beroep doen.

Het bedrag van de subsidie is in geval van sloping van ongezonde niet-verbeterbare gebouwen gelijk aan de kostprijs voor de verwerving en de sloop, verminderd met de waarde van de grond. In geval van gebouwen, ongezond door omgeving of onverenigbaar met een rationele ruimtelijke ordening, bedraagt de subsidie de helft van dit verschil.

In geval van sanering van ongezonde woningen die de initiatiefnemer reeds toebehoren, bedraagt de subsidie 30 % van de kostprijs van de werken. Laatstgenoemd percentage bedraagt 100 % in woonnoodgebieden.

Op de door sloping vrijgekomen terreinen moeten binnen een termijn van 5 jaar nieuwe projecten worden gerealiseerd. De programmering en financiering van dergelijke projecten vormen een belangrijk onderdeel van het aanvraagdossier voor subsidiëring. Belangrijk is ook het principe van wederhuisvesting van de bewoners van de te slopen of te saneren woningen.

Via artikel 95 van de huisvestingscode kunnen de openbare besturen, teneinde een meer inbreidingsgericht beleid te voeren, het verschil gesubsidieerd krijgen tussen de waarde van de inbreidingsgerichte en daarom ook vaak duurder bouwterreinen en de kostprijs van elders gelegen percelen, op voorwaarde dat die waarde het normaal voor de bouw van volkswoningen aan de grond verbonden quotum overtreft.

Op basis van artikel 80 van de huisvestingscode kan ook de infrastructuur voor de bouw van sociale woningen (huur- en eigendomssector) en sociale verkavelingen worden gesubsidieerd. Naast de door de VHM erkende maatschappijen kunnen de (verenigingen van) OCMW's, de intercommunales en het Vlaams Woningfonds hierop een beroep doen. Het betrokken krediet voor de gemeenten werd ondergebracht in het (geglobaliseerd) gemeentelijk investeringsfonds.

Binnen de bestaande woonkernen wordt, naast de infrastructuurwerken, ook het bouwrijp maken van gronden en gemeenschapsvoorzieningen gesubsidieerd. Voor huurwoningen bedraagt de subsidie altijd 100 %, voor andere projecten is het 100 % binnen de bestaande woonkernen en 80 % buiten deze kernen.

In het desbetreffende besluit van de Vlaamse Executieve zijn tevens duidelijke voorwaarden opgenomen met betrekking tot de toekomstige huurders of kopers. Middelgrote woningen zijn toegelaten maar beperkt tot 25 %. Voor de sociale verkavelingen mogen de percelen maximaal 6 aren bedragen, behalve om reden van een rationele indeling van het terrein.

In 1987 werd een algemene huisvestingspremie ingevoerd ter vervanging en maximale gelijkschakeling van vroegere premies (bouwpremie, kooppremie, saneringspremie). Een huisvestingspremie kan zijn :

- een bouwpremie : voor wie een woning bouwt, een eigendom verwerft van een voorheen nooit bewoonde woning of een nieuwe woning, telkens in de privé-sector ;
- een kooppremie : bij de aankoop van een woning in de openbare sector (gemeente, OCMW, intercommunale, openbare maatschappij erkend door de VHM) ;
- een saneringspremie : voor wie een ongezonde verbeterbare woning of woongebouw van minstens 20 jaar oud of een wegens overbevolking ongezonde woning saneert. De premie wordt aangevraagd door diegene die de sanering uitvoert (de eigenaar-niet-bewoner, de eigenaar-bewoner en de bewoner-niet-eigenaar).

Aan het verkrijgen van deze premies zijn inkomensbeperkingen gekoppeld, alsook volumebeperkingen of minimum saneringsvereisten. Het Besluit van 1987 werd vervangen door het Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1991. De regeling bleef in grote lijnen wel dezelfde. Wel werd de bouwpremie verlaagd in functie van de grootte van het bouwperceel.

Vanaf 1 januari 1988 verving de stads- en dorpsvernieuwingspremie de renovatiepremie die met het Herwaarderingsbesluit was ingesteld. De stads- en dorpsvernieuwingspremie gold voor particulieren die binnen de grenzen van een erkend herwaarderingsgebied ofwel een nieuwe woning bouwen of kopen, ofwel werken uitvoeren aan een woning. Zowel de eigenaar als de huurder kunnen de premie aanvragen. De ervaring leert echter dat huurders nauwelijks van de premie gebruik maken.

Deze reglementering op de stads- en dorpsvernuwing werd eveneens gewijzigd door een Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1991. De reglementering hiervan werd in grote lijnen behouden. De belangrijkste wijziging was de invoering van een maximum inkomensgrens van 1 miljoen frank.

Vanaf 31 mei 1990 werd een verwervingspremie ingesteld in woonnoodgebieden. Deze verwervingspremie werd ingesteld voor de aankoop van een woning van 20 jaar oud die gelegen is in een woonnoodgebied en waaraan minstens 400.000 fr. werken uit te voeren zijn.

Deze reglementering op de verwervingspremies in woonnoodgebieden werd eveneens gewijzigd door een Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1991. De wijzigingen kwamen in grote mate overeen met de wijzigingen die werden doorgevoerd inzake de stads- en dorpsvernieuwingspremies.

Het aantal premiestelsels en de veelvuldige wijzigingen van de reglementeringen hebben tot onoverzichtelijkheid en ingewikkeldheid geleid die zowel voor de aanvragers als voor de administratie zware problemen met zich mee bracht.

Daarom werden op basis van een onderzoek naar de doelmatigheid van deze premiestelsels, waarover meer verder in deze beleidsnota, de reglementeringen herwerkt en vereenvoudigd.

Met ingang van 1 april 1993 zijn nog slechts twee stelsels van toepassing, met name :

- een tussenkomst in de last van hypothecaire leningen om een woning te bouwen, te kopen of te renoveren ;

- een verbeterings- en aanpassingspremie voor woningen.

Sinds 1 juli 1992 is ook een nieuwe regeling inzake huursubsidies en installatiepremies van kracht. Aan de **basis** ligt de optie om de huurders aan te zetten een gezonde of aangepaste woning te betrekken,

De VHM kan van haar kant goedkope leningen toestaan voor het kopen van een door de VHM gebouwde woning, voor het bouwen van een eigen woning, voor het kopen van een woning die noodzakelijk moet gesaneerd worden en voor de sanering van een eigen woning.

Van haar kant kan ook het Vlaams Woningfonds leningen toestaan aan sterk verminderde rentevoet aan gezinnen met tenminste drie kinderen.

Met de besluiten van 4 april 1990 werd het systeem van alternatieve financiering ingevoerd. Drie maatregelen moesten bouwpromotoren en privé-financiers aansporen om nieuwe woningen te bouwen of oude te verbouwen. Na 15 jaar kan de privé-eigenaar opnieuw over de woningen beschikken. Wel dient een recht tot aankoop voorzien te zijn.

De investeerder ontvangt een premie van 265.000 frank en een vaste te indexeren huurprijs van 11.000 à 12.000 frank, afhankelijk van de grootte van de woning. Daarbovenop krijgt de promotor gewestwaarborg waardoor hij bij verkoop minimum zijn oorspronkelijk geïnvesteerd bedrag terugkrijgt. Het systeem werd bij wijze van experiment toegepast in tien erkende woonnoodgebieden, gelegen in negen gemeenten en in de Limburgse mijncités.

De huurder betaalt minimum 7.000 frank (geïndexeerd) of 6.000 frank voor een woning met één slaapkamer. Het Vlaamse Gewest past het verschil met de marktprijs (5.000 frank) bij. Dit systeem heeft een uitdovend karakter, in die zin dat sinds juli 1991 geen nieuwe aanvragen worden goedgekeurd.

Het recentste initiatief inzake de investeringen in sociale woningen is natuurlijk het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting en de in dit kader opgerichte naamloze vennootschap "Domus Flandria,, . Met dit programma moeten zo'n 10.000 sociale woningen worden gebouwd of gerenoveerd. Vanwege de Vlaamse overheid is er een inbreng van 15 miljard voorzien.

Op het vlak van de personenbelasting is voorzien in een aftrekregeling voor hypothecaire leningen zowel voor de interest als voor de kapitaalaflossing. In Tabel 1 worden de fiscale stimulansen rond woningbouw weergegeven :

Tabel 1. Kost van de fiscale uitgaven m.b.t. de personenbelasting in België
(in miljarden franken)

	Vermindering kadastraal inkomen	Aftrek aflossin- gen hypothecaire leningen	Aftrek intresten hypothecaire leningen	Totaal
1982	12,1	6,0	0,0	18,1
1983	12,1	6,4	0,1	18,6
1984	13,2	6,9	0,4	20,5
1985	12,6	7,4	0,7	20,7
1986	12,9	7,9	1,3	22,1
1987	13,2	8,5	1,2	22,9
1988	13,2	9,3	1,2	23,7

Bron: NBB (onuitgegeven nota)

Uit : Van den Cruyce, Van Dender, Pacolet (1992)

Wat de huurwetgeving betreft, werden vanaf 1975 een aantal tijdelijke huurwetten afgekondigd die voorzagen in een regeling om de huurprijsstijging te beperken en anderzijds in een automatische verlenging van de huurovereenkomsten die enkel om welbepaalde redenen kunnen worden ingetrokken. Door deze beperkte opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder, garandeerden de tijdelijke huurwetten in feite een relatief grote **woonzekerheid** voor de huurder.

Deze periode eindigde met de zogenaamde huurwet **Gol** (in voege vanaf 1 januari 1984). Deze wet maakte de huurprijsbepaling opnieuw vrij en beperkte de woonzekerheid tot hetgeen contractueel was bepaald. Begin 1991 wordt een nieuwe huurwet van kracht die zowel invloed heeft op de prijsbepaling als op de woonzekerheid.

In dit overzicht van beleidsinstrumenten werd **be-**wust niet gesproken van de klassieke financiering van de sociale woningbouw via **leningsmachtigingen** die door het Vlaamse Gewest toegestaan worden aan de VHM (vroeger de NMH en de NLM). Deze problematiek komt in de volgende afdeling aan bod. Ook het recent opgestarte urgentieprogramma voor de sociale huisvesting zal apart meer uitgebreid worden behandeld.

Wel dienen ter afsluiting van dit overzicht de zgn. inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten voor huurwoningen vermeld te worden (zie ook onderafdeling 3).

Het betreft hier een belangrijk initiatief voor de sociale huursector dat in 1990 door de Vlaamse regering is opgestart. Naast de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende bouwmaatschappijen kunnen ook de gemeenten, verenigingen van gemeenten, OCMW's en verenigingen van **OCMW's** op deze subsidieregeling een beroep doen.

De projecten moeten gelegen zijn in een erkend woonnoodgebied of in een bestaande woonkern met veel leegstand, verkrotting of kansarmen, als zodanig door de Minister voor huisvesting erkend op advies van het Bestuur Huisvesting.

Strikte voorwaarden zijn bepaald voor wat betreft de toewijzing, de berekening van de huurprijs en de opzegging. In 1991, 1992 en 1993 is hiervoor jaarlijks 1.500 miljoen frank uitgetrokken op de begroting : **500** miljoen frank voor Gent en Antwerpen en 1 miljard frank voor de rest van Vlaanderen. Dit krediet werd voor 1994 verhoogd tot 700 miljoen frank voor Gent en Antwerpen en 1.025 miljoen frank voor de rest van Vlaanderen.

Om het belang van de in deze afdeling behandelde elementen te situeren wordt de evolutie van de belangrijkste artikelen van de begroting huisvesting sinds 1983 weergegeven in Tabel 2.

Tabel 2. De evolutie van de belangrijkste artikelen op de begroting huisvesting van 1983 tot 1994

Nummer	Basissallocatie	Kredieten (in miljoenen fr.)												
		1983 (1)	1984 (1)	1985 (1)	1986 (1)	1987 (1)	1988 (1)	1989 (1)	1990 (1)	1991 (2)	1991 (1)	1992 (1)	1993 (1)	1994 (2)
01.90	Altrehande uitgaven op Fonds voor de huisvesting									VRK : 49,0	VRK:307,1	VRK : 186,0	VRK : 186,0	VRK : 123,3
03.60	Toelage aan VHM en ALESH o.a. voor betaling van leningen	5.982,4	8.708,9	6.574,9	4.452,4	750,0	146,7	2.669,3	4.524,3	3.851,2	12.381,9	4.293,5	7.506,2	6.107,1
12.02	Verzekeringspremies, verzekering tegen inkomensverlies	18		87,5	128,5	152,0	153,9	177,0	164,0	135,0	245,2	109,0	63,0	68,0
21.01	lasten van pref.in premies	1.860,8	2.073,5	2.764,1	3.179,5	3.578,8	4.035,8	2.946,1	9.999	2.153,8	idem	2.231,8	2.202,6	2.167,6
33.01	Interest leningen vl. Woningfonds	642,2	1.124,4	1.996,4	2.146,1	2.230,0	2.208,7	1.931,2	2.275,3	2.234,4	2.511,7	2.389,7	2.389,9	1.952,5
33.61	Subsidies aan huurdersorganisaties													25,0
34.03	Verhuis- en huuroelagen	568,0	510,0	650,0	515,9	580,0	730,4	684,8	695,3	83,5	idem	83,5	115,0	114,2
34.04	huurminderings grote gezinnen bij erkende vennootsch. van de VHM(3)									263,7	idem	277,9	278,0	283,2
34.05	Rentevermindering mijnwerkers (3)									530,0	idem	858,3	800,0	815,0
40.69	Huurcompensatie	-	-	-	VRK : 100,0 OK : 100,0	VRK : 300,0 OK : 300,0	VRK : 400,0 OK : 60,0	VRK : 400,0 OK :	VRK : 400,0 OK : 35,6	VRK : 568,4 OK : 57,7	idem idem	VRK : 568,4 OK :	VRK : 351,8 OK : 81,7	VK : 100,0 OK : 72,1
41.01	Subsidie VHM eigendomssector	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	783,0
41.02	Subsidie VHM huursector	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.566,0
41.10	Urgentieprogramma												1.160,5	1.150,0

(1) Aangepaste kredieten

(2) Initiele kredieten

(3) Waren tot 1990 onderdeel van basiallocatie 34.03

Nummer		Basisallocatie		Kredieten (in miljoenen fr.)											
		1983 (1)	1984 (1)	1985 (1)	1986 (1)	1987 (1)	1988 (1)	1989 (1)	1990 (1)	1991 (2)	1991 (1)	1992 (1)	1993 (1)	1994 (2)	
41.16	Subsidie VHM Tewerkstellingsprogramma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,0	400,0	
51.01	Artikel 94 van de Huisvestingscode (uitgezonderd sanering patrimonium)	30,0	-	60,0	-	8,4	24,7	100,0	179,4	VK : 220,0 OK : 110,0	idem idem	VK : 180,0 OK : -	VK : 151,3 OK : 98,5	VK : 154,1 OK : 104,5	
51.02	Artikel 94 van de Huisvestingscode (sanering patrimonium)	121,0	-	100,0	76,0	76,0	46,2	33,0	-	VK : 390,0 OK : 97,5	idem idem	VK : 375,8 OK : 137,3	VK : 386,7 OK : 211,1	VK : 393,9 OK : 327,7	
51.06	Infrastructuurwerken (Fonds Brunauf)	VK:1700,0 OK:1791,0	VK:1700,0 OK:1600,0	VK:1000,0 OK:1337,5	VK:1000,0 OK:1410,0	VK:1263,8 OK: 944,0	VK: 900,0 OK: 842,7	VK: 900,0 OK:1106,6	VK: 821,1 OK: 730,9	VK : 710 OK : 719	idem idem	VK : 710,0 OK : 661,5	VK : 1.289,6 OK : 835,4	VK : 1.312,8 OK : 1.047,9	
52.01	Premies aan particulieren voor sloop- en dorpsvernieuwing	VK: 10,0 OK: -	VK: 50,0 OK: 50,0	VK: 25,0 OK: 35,0	VK: 44,5 OK: 44,5	VK: 105,0 OK: 105,0	VK: 180,0 OK: 105,0	VK: 180,0 OK: 182,7	VK: 160,0 OK: 107	345,9	idem	p.m.	p.m.	p.m.	
53.03	(Eénmalig)								+NGK 60						
53.04	Premier aan particulieren (Afbouw prefinanciering)					VK: 350 OK: 350	VK:1154,3 OK:1194,3	VK:1554,3 OK:1187,4	2.587,4	3.880,1	3.886,9	3.781,3 (*)	3.324,6	1.867,9	
53.06	Tussenkomst in de leningslast voor particulieren												VK : 600,0 OK : 50,0	VK : 1.172,0 OK : 386,7	
63.62	Investerings huurwoningen in inbreidingsprojecten in Gent en Antwerpen	-	-						VK: 500,0 OK: 100,0	VK : 500,0 OK : 335,5	idem	VK : 500,0 OK : 240,0	VK : 500,0 OK : 426,5	VK : 700,0 OK : 486,9	
63.63	Investerings huurwoningen in inbreidingsprojecten in kansarme buurten (uitgezonderd Gent en Antwerpen)									VK : 1000 OK : 191,7	idem idem	VK:1000,0 OK : 700,0	VK : 1000,0 OK : 500,0	VK : 1.025,0 OK : 973,8	
91.01	Aflossingen prefinanciering premie											337,9	155,2	155,2	

(1) Aangevraagde kredieten

(2) Initiele kredieten

(3) Vanaf 1992 onderdeel van basisallocatie 53.04

Tenslotte wordt in Tabel 3 inzicht gegeven in de vraag bij welke inkomensgroepen een aantal belangrijke tussenkomsten terechtkomen. De problematiek van de allocatie van de **overheidstegemoetkomingen** (en het daarmee verbonden **efficiëntieprobleem**) zal verder uitgebreid aan bod komen.

Uit de tabel blijkt duidelijk dat het instrument van de sociale verhuur verhoudingsgewijs meer lage inkomensgroepen begunstigt. Daarbovenop komt

nog dat de vergelijking gedeeltelijk mank loopt ten **nadele** van de sociale huursector. Hun cijfers zijn immers geactualiseerde cijfers, d.w.z. dat door regelmatige huuraanpassingen inkomenswijzigingen zijn verrekend. Het betreft meer bepaald gegevens van een populatie die reeds gemiddeld 10 jaar in een sociale huurwoning woont. Voor de andere steunmaatregelen gelden de gegevens voor het moment zelf waarop men er gebruik van maakt.

Tabel 3. Spreiding van de begunstigden inzake huisvesting naar inkomensklasse, per type tussenkomst

inkomens- klassen x 1.000	Inkomen- spreiding in het Vlaams Gewest	Sociale huur	Sociale koop	Vlaams Woningfonds **	Bouw- premie	Koop- premie
-100	5,0	4,7	3,6	--	1,7	1,3
100-200	5,1	6,8	3,3	--	2,8	1,5
200-300	7,5	19,0	5,8	--	4,2	3,6
300-400	14,5	21,1	11,4	--	7,6	7,9
400-500	15,0	14,7	17,4	15,0	12,0	10,5
500-600	11,8	13,3	19,5	18,8	14,1	16,7
600-700	9,2	8,3	19,3	20,0	18,8	18,7
700-800	7,7	5,7	13,0	15,1	17,5	19,3
800-900	6,5	3,8	6,4	9,6	4,8	16,9
900-1.000	5,0	2,2	--	4,4	0,2	4,0
+1.000	13,8	2,2	--	1,0	--	--
totaal	100	100	100	100	100	100
totaal -400	31,1	51,1	24,2	16,1	16,3	14,3

* de spreiding slaat op de volgende jaren: Vlaams Gewest: 1986; sociale huur: 1989; sociale koop: 1989; Vlaams Woningfonds: 1988; premies: 1989

** geen opsplitsing onder de 400.000 fr.

Bron : P. De Decker (1992)

Afdeling 3. De sociale huisvestingssector

Onderafdeling 1. Het financieringsstelsel

De sociale huisvesting — luik verhuur en verkoop — geeft in België aanleiding tot het bestaan van een indirecte schuld ten gevolge van de specifieke financieringstechniek (**debudgetteringstechniek**) die in deze sector van toepassing is.

De voor sociale woningbouw tot hiertoe in hoofdzaak gebruikte techniek houdt het financieren van de gedebudgeteerde uitgaven in via leningen die door de **VHM** (vroeger de NMH en de NLM) worden uitgegeven en waarvan de lasten pas later op de begroting verschijnen, met name bij het

betalen van de aflossings- en rentelasten die ten laste van het Vlaamse Gewest zijn.

In de sector van de huisvestingspremies werd deze techniek afgebouwd. Sinds 1987 is men langzaam aan van deze debudgetteringstechniek voor de huisvestingspremies afgestapt. In Tabel 4 zien we hoe het gebudgetteerd gedeelte gedurende de opeenvolgende jaren steeds toenam. Sinds 1991 wordt het volledig krediet voor de **huisvestingspremies** budgettair gefinancierd. Voor het nieuw stelsel van de tussenkomst in de leningslast wordt met een gesplitst krediet gewerkt.

Tabel 4 : De gebudgetteerde en gedebudgetteerde uitgaven voor de huisvestingspremies (in miljoenen franken)

	Gebudgetteerd bedrag	%	Gedebudgetteerd bedrag	%	TOTAAL
1987	350	(8,4)	3.800,0	(91,6)	4.150,0
1988	1.154,0	(25,3)	3.400,0	(74,7)	4.554,0
1989	1.187,4	(28,4)	3.000,0	(71,6)	4.187,4
1990	2.587,4	(61,8)	1.600,0	(38,2)	4.187,4
1991	3.880,1	(100)			3.880,1

In de sociale huisvestingssector daarentegen was deze techniek tot in 1993 nog steeds van toepassing. Hierbij dient wel gesteld dat de verhoging van de kredieten voor de sociale huursector (via de inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten) vanaf 1990 rechtstreeks via een budgettaire inschrijving verliepen. Ook de financiering van het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting dat verloopt via de NV **Domus Flandria**, gebeurt op een totaal andere wijze. In de begroting voor 1994 die intussen door de Vlaamse Raad werd goedgekeurd, wordt voorgesteld om vanaf dit jaar ook de gewone investeringskredieten voor de VHM te budgetteren.

De klassieke huisvestingsactiviteit van de VHM gebeurde tot en met vorig jaar dus nog via **leningfinanciering**. De VHM gaf hierbij de opbrengst van deze leningen door aan de erkende vennootschappen.

In de praktijk betaalt voor dit tot onlangs bestaand systeem de VHM de interest- en aflossingslasten van de leningen aan haar schuldeisers. Het verschil tussen de totale lasten en het eigen aandeel van de VHM wordt via de begroting bijgepast. Het eigen aandeel bedraagt enerzijds het kapitaal (dat, via **annuïteiten**, slechts op 66 jaar wordt terugbetaald in de huursector ; 30 jaar in de **eigendomssector**) en anderzijds een intrestvoet die voor de **huursector** 2,5 % bedraagt.

De werking van dit financieringsmechanisme werd verstoord tengevolge van de discussie tussen de Gewesten en de Staat over de schuldverdeling in het kader van de regionalisering van het **huisvestingsbeleid**. Hierdoor werd in de praktijk dan ook overgegaan tot herfinanciering van de leningen en werd zelfs de opbrengst van leningen, bestemd voor investeringen, gebruikt om te voldoen aan de financiële verplichtingen t.o.v. de kapitaalmarkt.

Bovendien moet aangestipt worden dat de **aangegane leningen** in de vorm van de klassieke **obligatieformule** in de jaren '70 en begin jaren '80 hebben geleid tot een enorme last voor de overheid wegens de toenmalige sterke activiteitsontwikkeling (inzake sociale huisvesting), gecombineerd met de hoge rentevoeten.

Als gevolg van dit alles bleven de **begrotingskredieten** geheel of gedeeltelijk uit of werden ze vertraagd betaald.

diëten geheel of gedeeltelijk uit of werden ze vertraagd betaald.

Het verwerven van inzicht in de problematiek van de financiering van de sociale huisvesting wordt nog bemoeilijkt door de ingewikkeldheid van de regeling die in het kader van de regionalisering getroffen werd om een oplossing te geven aan het schuldenprobleem uit het verleden.

Om de lasten van het verleden op een efficiënte wijze te kunnen beheren, werd bij overeenkomst tussen de federale regering en de gewestregeringen overgegaan tot de oprichting van het **Amortisatiefonds** van de Leningen voor de Sociale Huisvesting (ALESH), een parastatale van het type B.

Met lasten van het verleden worden bedoeld : de lasten in kapitaal, intrestlasten en bijkomende kosten van de leningen aangegaan met staatswaarborg tot financiering van de vóór 31 december 1985 vastgelegde investeringen (alsook de achterstallen op deze leningen) ; de lasten m.b.t. de leningen die zijn aangegaan voor de financiering van de **achterstallen** op interest en kapitaal op de vroeger aangegane leningen.

Het ALESH treedt hiertoe in de rechten en verplichtingen van de ontbonden NMH en NLM. Tevens kan zij herfinancieringsleningen afsluiten. De belangrijkste uitgavenpost van het ALESH vormt dan ook de kapitaal- en intrestlasten van de overgenomen leningen op hun vervaldag. Daartegenover staan twee belangrijke inkomensbronnen : de wiskundige annuïteiten van de door de voormalige huisvestingsmaatschappijen opgenomen leningen en de bijdragen van de gewesten voor de financiële dienst van de hierboven vermelde maatschappijen evenals hun vrijwillig vermeerderde bijdragen.

Wat de schuldverdeling betreft, vallen volgens de wet van 5 maart 1984 ten laste van de nationale Staat : de lasten van de vóór 1 januari 1975 aangegane leningen (zowel kapitaal als interesten) ; vanaf 1 januari 1983 : de kapitaalaflossingen en terugbetalingen van leningen aangegaan tussen 1 januari 1975 en 31 december 1979 (exclusief de interesten) ; eveneens vanaf 1 januari 1983 : de financiële lasten van de leningen afgesloten in 1975 en 1976

ter nakoming van verbintenissen die zijn aangegaan vóór 1 januari 1975 ; voor de tijdens de jaren 1981 en 1982 uit deze leningen voortkomende lasten wordt aan het Vlaamse en Waalse Gewest een bijkomend krediet toegekend waarvan de betaling over 7 jaar, met ingang van 1983 in gelijke delen geschiedt.

Bovendien zegt de wet dat “vanaf het ogenblik dat de terugbetalingen van de erkende maatschappijen en hypothecaire schuldenaars die ten gunste van de Staat komen, de verplichtingen van de Staat inzake de lasten van de sociale huisvesting zoals bepaald in de wet van 5 maart 1984 overschrijden, wordt dit positief saldo ter beschikking gesteld van de Gewesten volgens de oorsprong van de voormelde terugbetalingen.,,

Wat het geheel nog ingewikkelder maakt, is dat de boekhoudingen van de voormalige **huisvestings**maatschappijen geen getrouw beeld geven van de werkelijkheid en dat de boekhoudingen van de nieuwe gewestelijke huisvestingsmaatschappijen dienen aangepast te worden aan de openingsbalans van het ALESH en aan de wettelijke voorschriften terzake.

Hierbij is het belangrijk te noteren dat indien op de passiefzijde van de balans van de VHM de

nominale schuld dient opgenomen te worden, in plaats van de theoretische schuld (in annuïteiten) er in hoofde van de VHM een positief verschil ontstaat dat kan geraamd worden op **36,5** miljard frank. De vraag stelt zich in voorkomend geval dan ook hoe dit verschil dient geboekt te worden.

Samengevat kan gesteld worden dat op korte termijn beslissingen dienen genomen te worden over :

— de boekhoudkundige verwerking van de **huisvestingsschulden** op basis van het advies van de Commissie voor Boekhoudkundige Normen ;

— de eigen middelen die de voormalige **huisvestings**maatschappijen aangewend hebben ter financiering van de overheidstussenkomsten en -schulden ;

— de aanwending van de tegemoetkoming van de Staat aan de Gewesten.

In Tabel 5 wordt een raming gegeven van de totale schuld van de sociale huisvesting t.o.v. de kapitaalmarkt op 31 december 1990. Hierbij is het belangrijk te vermelden dat volgens berekeningen uit de studie van Van den Cruyce, Van Dender en Pacolet (1992) deze schuld met ongeveer 30 miljard frank is overschat.

Tabel 5. Raming van de totale schuld van de sociale huisvesting t.o.v. de kapitaalmarkt op 31 december 1990 (in miljoenen franken)

	Totaal	staat	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest
Totale schuld	280.576,9	36.568,7	123.280,7	97.662,8	23.064,7
Schuld beheerd door ALESH	264.162,0	36.568,7	110.126,4 98.652,7 (1)	94.402,2	23.064,7
1. Gedeb. schuld (Herfinancieringsleningen)	131.446,9	1.938,8	49.810,4	62.939,2	16.713,5
2. Tijd. en afn. gedeb. schuld	132.715,1	34.584,9	60.316,0	31.463,0	6.351,2
Schuld van de gew. maatsch.	16.414,9		13.154,3	3.260,6	
1. Gedeb. schuld (Herfinancieringsleningen)	—		—	—	
2. Tijd. en afn. gedeb. schuld	16.414,9		13.154,3	3.260,6	

Bron : C. Spinnoy, Deelaspecten van de gedebudgetteerde schuld, in : Documentatieblad van het Ministerie van Financiën (eigen berekeningen van de auteur en inlichtingen verkregen van de huisvestingsmaatschappijen)

Onderafdeling 2. De huisvestingsactiviteiten

Voor de realisatie van sociale woningen is het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij van zeer groot belang. Het aandeel sociale woningen van de huur- en de koopsector in het totale woningpatrimonium van het Vlaamse Gewest bedraagt immers nog geen 10 %.

Het verhogen van het aantal sociale woningen, en in het bijzonder de sociale huurwoningen, is dus een belangrijke doelstelling. Eén van de instrumenten om deze doelstelling te bereiken is het uitvoeren van het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Huisvesting is niet enkel een zaak van bakstenen of van kwantiteiten, maar ook van een heel sociale leefwereld. Daarom moeten kwantitatieve elementen, kwalitatieve aspecten en sociale beweegredenen samen in het beleid tot uiting komen.

Het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij omvat twee sectoren : een sector "Verhuring en Beheer,, (huursector) en een sector "Kredietverlening en Verkoop,, (koopsector). Het jaarlijkse investeringsbedrag bedroeg de laatste jaren steeds 1,89 miljard frank voor de huursector en eveneens 1,890 miljard frank voor de koopsector. In de begroting voor 1994 wordt dit opgetrokken tot 2,237 miljard frank.

Het programma omvat projecten voor de bouw — zowel zuivere nieuwbouw als vervangingsbouw —, sanering en renovatie van sociale huurwoningen, de bouw en sanering van koopwoningen en leningen voor individuele verrichtingen inzake nieuwbouw en krotbestrijding.

Het investeringsprogramma neemt de vorm aan van een tweejarigprogramma dat door de Raad van Bestuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij wordt vastgesteld in functie van de meerjarenplanning (in uitvoering van artikel 19 van de statuten van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij). Het wordt steeds opgesteld door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, waarna het voorgelegd

wordt aan de Vlaamse minister bevoegd voor Huisvesting. Deze dient het programma goed te keuren.

Voor de uitvoering van haar investeringsprogramma beschikt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij over een leningsmachtiging (artikel 41 van de Huisvestingscode).

Volgens artikelen 81 en 82 van de Huisvestingscode moet een gedeelte van deze leningen bij voorrang besteed worden aan de financiering van het bouwen of aankopen van een woning door personen die ongezonde woningen bewonen en aan de financiering van de sanering, verbetering en aanpassing van ongezonde, verbeterbare of gezonde, functioneel onaangepaste woningen. Dit gedeelte wordt in gemeenschappelijk overleg bepaald door de Vlaamse minister van Huisvesting en de Vlaamse minister van Financiën. Dit gedeelte mag niet lager zijn dan 30 %. Dit werd in 1992 voor het eerst verhoogd tot 35 % en in 1993 tot 40 %.

De huidige investeringsprogramma's zijn echter ontoereikend om aan de behoeften aan sociale woningen, in het bijzonder sociale huurwoningen, te voldoen. Het laatste decennium was het aantal gerealiseerde sociale woningen sterk gedaald. Daarnaast werden de toegekende investeringskredieten de laatste jaren niet verhoogd, wat gezien een kostprijsverhoging met 20 % gedurende de laatste 4 jaren, een reële daling van de investeringsmogelijkheden betekent. Vandaar ook de verhoging die voor 1994 werd gerealiseerd.

De problematiek van de schulden van het verleden en de beleidsheroriëntatie als gevolg van de economische crisis (waardoor de budgetten van zowel de overheid als de gezinnen slonken) brachten inderdaad met zich mee dat de investeringen in de sociale woningbouw drastisch werden teruggeschroefd. Dit valt onmiddellijk af te lezen uit Tabel 7.

In combinatie met de verplichte verkoop impliceert dit dat de sociale huurvoorraad in sommige regio's tijdens de tweede helft van de jaren tachtig is gedaald (Tabel 6).

Tabel 6. Sociale woningen gebouwd en verkocht door de VHM (periode 1985-1990)

Provincie	gebouwd*	verkocht	balans
Antwerpen	1.079	609	+ 470
Vlaams-Brabant	264	395	- 131
Limburg	692	649	+ 43
Oost-Vlaanderen	289	546	- 257
West-Vlaanderen	717	657	+ 60
Vlaanderen	3.041	2.856	+ 185

* met nieuwe middelen (dus uit toegekende leningsmachtiging wat het engagement van de Vlaamse overheid is).

Tabel 7. Investerings in de sociale huisvesting (in miljoenen franken)

	Huurwoningen			VHM sector eigendoms- verwerving (%)	Vlaams Woningfonds (%)	Totaal
	VHM sector huurwoningen gebudgetteerd	gebudgetteerd I.K.B.	Totaal (%)			
1980 (1)	10.771		10.711 (59,6)	4.622 (25,7)	2.724 (15,2)	17.957
1981 (1)	10.002		10.002 (52,4)	5.087 (26,6)	4.000 (21,0)	19.089
1982 (1)	6.800		6.800 (49,2)	3.443 (24,9)	3.570 (25,8)	13.813
1983 (1)	3.400		3.400 (31,2)	3.700 (33,9)	3.800 (34,9)	10.900
1984 (1)	2.890		2.890 (31,2)	3.700 (33,9)	3.230 (34,9)	9.265
1985 (1)	2.000		2.000 (22,0)	3.145 (33,9)	3.843 (42,2)	9.098
1986 (1)	1.800		1.800 (22,1)	2.238 (27,5)	4.100 (50,4)	8.138
1987 (1)	2.400		2.400 (27,5)	2.238 (25,6)	4.100 (46,9)	8.738
1988 (1)	2.000		2.000 (24,3)	2.238 (27,2)	4.000 (48,5)	8.238
1989 (1)	1.890		1.890 (27,0)	1.890 (27,0)	3.220 (46,0)	7.000
1990 (1)	1.890	500	2.390 (31,9)	1.890 (25,2)	3.220 (42,9)	7.500
1991 (1)	1.890	1.500	3.390 (33,9)	1.890 (18,9)	4.720 (47,2)	10.000
1992 (1)(2)	1.890	1.500	3.390 (33,9)	1.890 (18,9)	4.720 (47,2)	10.000
1993 (1)(2)	1.890	1.500	3.390 (33,9)	1.890 (18,9)	4.720 (47,2)	10.000
1994 (3)(2)	2.237 (4)	1.725	3.962 (35,4)	2.237 (20) (4)	5.000 (44,6)	11.199

(1) Aangepaste kredieten

(2) Hierbij wordt geen rekening gehouden met het urgentieprogramma

(3) Initiele kredieten

(4) Wel gebudgetteerd

Uit Tabel 7 blijkt ook dat zich tijdens de periode 1980-1985 een ingrijpende verschuiving heeft voorgedaan ten voordele van de eigendomssector. In 1987 en vooral sinds 1989-90 is er terug een kentering in het voordeel van de huursector, vooral door het invoeren van het stelsel van de **inbreidingsge**richte projecten in kansarme buurten (zie onderafdeling 3). De cijfers uit Tabel 7 houden geen rekening met het urgentieprogramma dat op een andere manier wordt gefinancierd (zie verder). Dit programma legt een bijzondere klemtoon op het **(ver)bouwen** van sociale huurwoningen.

Het is ook interessant te kijken naar de aard van het aangeboden sociaal huurpatrimonium. Tabel 8 geeft een confrontatie van het aantal slaapkamers per woning en het aantal inwonende personen per woning.

Wanneer we als vertrekpunt een bezetting van 2 personen per slaapkamer nemen, blijkt dat een groot deel van de sociale huurwoningen van de VHM in 1989 te ruim was. Uit de tweede kolom van de tabel kan afgeleid worden dat ongeveer de

helft van de woningen onderbezet of te groot is. Men kan hier dan ook spreken van een erfenis van het verleden gelet op de evolutie van de **gezins**-grootte. In bijlage 1 worden deze gegevens per arrondissement uitgesplitst.

Tot slot is ook het onderhoud van het bestaande patrimonium aan huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de VHM, van belang. Op basis van de resultaten van de enquête die de ex-NMH in 1989 uitvoerde bij de erkende vennootschappen in verband met hun toekomstige investeringen, kwam tot uiting dat jaarlijks een som van ongeveer 1,7 miljard frank vereist was voor de renovatie van het eigen patrimonium.

Uit een bijkomend onderzoek van de VHM kwam deze instelling tot de conclusie dat ongeveer 16.800 woongelegenheden zouden moeten worden gerenoveerd. Een jaarlijks bedrag van 1 à 1,3 miljard frank wordt door de VHM noodzakelijk geacht om het bestaande patrimonium te renoveren en/of in stand te houden.

Tabel 8. Grootte en aantal inwonende personen per sociale woning in het Vlaamse Gewest (gemiddelde van de arrondissementsaandelen, cijfers 1989)

	Aandeelin totaal aantal woningen (%)	Overschot of tekort (norm: 2 personen per slaapkamer (%) (1)
Woningen met :		
1 slaapkamer (inclusief studio's) hoog-	15,55	tekort
stens 2 personen	55,40	39,85
2 slaapkamers	18,19	tekort
3 of 4 personen	31,35	13,16
3 slaapkamers	53,70	overschot
5 of 6 personen	10,58	43,12
4 slaapkamers	11,51	overschot
7 of 8 personen	1,80	9,71
5 slaapkamers	1,05	overschot
9 personen	0,44	46,1
leegstaande	0,36	
andere bestemming	0,07	

(1) % woningen X personen - % woningen
(X x 2) of (X x 2 - 1) slaapkamers

Uit : Van den Cruyce, Van Dender, Pacolet (1992)

Onderafdeling 3. Inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten

De bedoeling van de “inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten,,, kortweg IKB-projecten genoemd, is het realiseren van sociale huisvestingsprojecten die bestaan uit sociale huurwoningen, inbreidingsgericht zijn en gelegen zijn in kansarme buurten. Het gaat dus om projecten, gelegen in centraal gelegen buurten die gekenmerkt worden door een sterke mate van verkrotting, een grote leegstand of een belangrijke aanwezigheid van kansarme bewoners.

De bedoeling is om sociale huurwoningen in deze buurten te creëren, waarbij prioriteit verleend moet worden aan kandidaat-huurders met een laag inkomen (minder dan 450.000 BF) en aan de bewoners van de kansarme buurt bij de toewijzing van de woningen. De projecten moeten tevens voldoen aan de inbreidingscriteria, zoals gedefinieerd voor de toepassing van artikel 80 van de **huisvestingscode**.

Inbreiding betekent dan dat het project moet gelegen zijn binnen een bestaande woonkern. Een bestaande woonkern is een gebied dat een **woonbestemming** heeft, hetzij krachtens een gewestplan, met uitzondering van de woonuitbreidingsgebieden en de reservegebieden voor woonwijken, hetzij krachtens een goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg, **en** waar de woningen deel uitmaken van de bestaande bebouwing of er nauw op aansluiten, overeenkomstig door de Minister voor huisvesting bepaalde inbreidingsgerichte normen.

Deze normen zijn :

1. De ligging in een buurt met aangesloten bebouwing. Hiervoor wordt de buurtcode van de statistische sectoren van het N.I.S. gebruikt. Statistische sectoren zijn immers buurten die door het N.I.S. werden afgebakend en die een code hebben gekregen in functie van kenmerken zoals aangesloten bebouwing, verspreide bebouwing.

2. Kleinschaligheid. Dit betekent dat de omvang van het project ten opzichte van de reeds bestaande woonbebouwing kleinschalig moet zijn. Als richtnorm wordt gesteld dat de toename van het plaatselijke woningbestand ten gevolge van de realisatie van het project niet meer dan 10 % mag zijn. Het plaatselijke woningbestand is dan het totaal aantal woningen in de wijk (zoals omschreven door het N.I.S.).

3. Beschikbaarheid van de primaire voorzieningen. De primaire voorzieningen (voedingszaken, apotheek, . . .) moeten binnen een redelijke afstand bereikbaar zijn, of op een andere manier beschikbaar voor de toekomstige bewoners van de woningen.

Het kwantitatieve wordt hier dus duidelijk gekoppeld aan sociale, ecologische of maatschappelijke doelstellingen.

De inbreidingsprojecten in kansarme buurten worden voor 60 % gesubsidieerd, verhoogd met 7 % voor algemene kosten (berekend op het **subsidie**

bedrag). De subsidiëring wordt geregeld door het Besluit van de Vlaamse Executieve van 2 augustus 1991 (BS van **19/9/1991**), de Ministeriële omzendbrief van 6 januari 1992 (BS van **4/2/1992**) en van 10 augustus 1992 (BS van **26/8/1992**).

Enkel projecten die bestaan uit de realisatie van sociale huurwoningen komen **in** aanmerking voor subsidie. Dit kan ofwel door nieuwbouw, ofwel door verbouwing van woningen die minstens 20 jaar oud zijn of van niet-residentiële gebouwen. Bij een verbouwing moet de gemiddelde kostprijs, excl. BTW, van de subsidieerbare **verbouwingswerken** tenminste **1.250.000** bf per huurwoning bedragen.

Als mogelijke initiatiefnemers komen in aanmerking : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een door haar erkende sociale **huisvestingsmaatschappij**, een gemeente of een OCMW. Het aantal woningen dat specifiek voor bejaarden of personen met een handicap zal gebouwd worden, mag ten hoogste een vierde van het totaal aantal woningen van het project bedragen.

Projecten die volgens dit stelsel gesubsidieerd worden, kunnen niet cumuleren met subsidies in het kader van de stads- of dorps herwaardering, subsidie in toepassing van artikel 94 van de **Huisvestingscode**, huurcompensatie (noch de gewone huurcompensatie, noch de huurcompensatie in het stelsel van de alternatieve financiering), of subsidies voor bejaardenvoorzieningen zoals bedoeld in het decreet van 5 maart 1985.

De woningen moeten gedurende tenminste 30 jaar worden verhuurd aan kandidaat-huurders die voldoen aan de voorwaarden inzake eigendom of vruchtgebruik en het inkomen volgens het gewone sociale huurstelsel. Indien de initiatiefnemer een gemeente of een O.C.M.W. is, moeten de woningen verhuurd worden met huurovereenkomsten met een duur van 9 jaar .

HOOFDSTUK IV. DE EFFICIENTIE VAN EEN AANTAL BELEIDSINSTRUMENTEN

In dit hoofdstuk bekijken we in afdeling 1 de procedures van een aantal beleidsinstrumenten en stellen we de vraag of de ingewikkeldheid van sommige procedures en de laattijdige uitbetaling van de voordelen geen rem is op de efficiëntie van deze beleidsinstrumenten. In afdeling 2 wordt bekeken in welke mate het bestaande premiestelsel en andere subsidiëringssystemen nog aan hun doelstellingen beantwoorden.

Afdeling 1. Te ingewikkelde procedures

Onderafdeling 1. De procedure van de huisvestingspremies

De ingewikkeldheid van de premierglementering heeft in belangrijke mate te maken met het groot aantal wijzigingen die de voorbije jaren aan de

reglementeringen werden aangebracht en met de verschillende criteria en normen, die door **deze wijzigingen** worden gehanteerd. Omdat van het **ogenblik** van de aanvraag tot aan de uitbetaling van de premie een bepaalde tijd verloopt, is het vaak zo dat verschillende regels tegelijkertijd van toepassing zijn. Verder werd er **voor** bepaalde gebieden (herwaarderingsgebieden, woonnoodgebieden) een afzonderlijke premie ingesteld.

Tot 31 maart 1993 waren er 8 verschillende premies van toepassing voor de bouw, koop of renovatie van een woning. Bovendien worden door het Bestuur Huisvesting dossiers afgehandeld volgens maar liefst 18 verschillende reglementeringen en premiestelsels. Het steeds weer aanpassen van besluiten en omzendbrieven is de overzichtelijkheid uiteraard niet ten goede gekomen. Zelfs de administratie ondervindt soms moeilijkheden om de juiste inlichtingen te verstrekken.

In de opeenvolgende reglementeringen werden de doelgroepen, die premiegerechtigd zijn, bepaald door het voorop stellen van bepaalde criteria. Om deze voorwaarden te controleren moeten de **premieaanvragers** een aantal documenten invullen. Omdat de aanvragers deze documenten vaak niet bij de aanvraag voegen wordt heel wat tijd gestoken in het opvragen van documenten. Het bewijs hiervan wordt geleverd door het stelsel van de kooppremie in de sociale sector. Daar wordt het dossier samengesteld door de erkende bouwmaatschappij en kan een dossier reeds na 14 dagen worden toegezegt.

Als besluit kon alvast gesteld worden dat het premiestelsel naar de toekomst toe minder ingewikkeld moest worden. Daarom werd ervoor geopteerd alle bestaande premiestelsels in één stelsel onder te brengen waarin de drie hoofdactiviteiten, bouw, koop en sanering betoelaagd worden. In bijzondere gebieden en voor bepaalde doelgroepen kan dan een premiesupplement gegeven worden.

Daarnaast was het aangewezen om een **regeling** uit te werken waarbij zoveel mogelijk volledig;

premieaanvragen worden ingediend zodat het werk van de administratie zich in hoofdzaak kan **beperken** tot het afhandelen van de aanvragen en niet tot het opvragen van bijkomende stukken zoals dit nu het geval is.

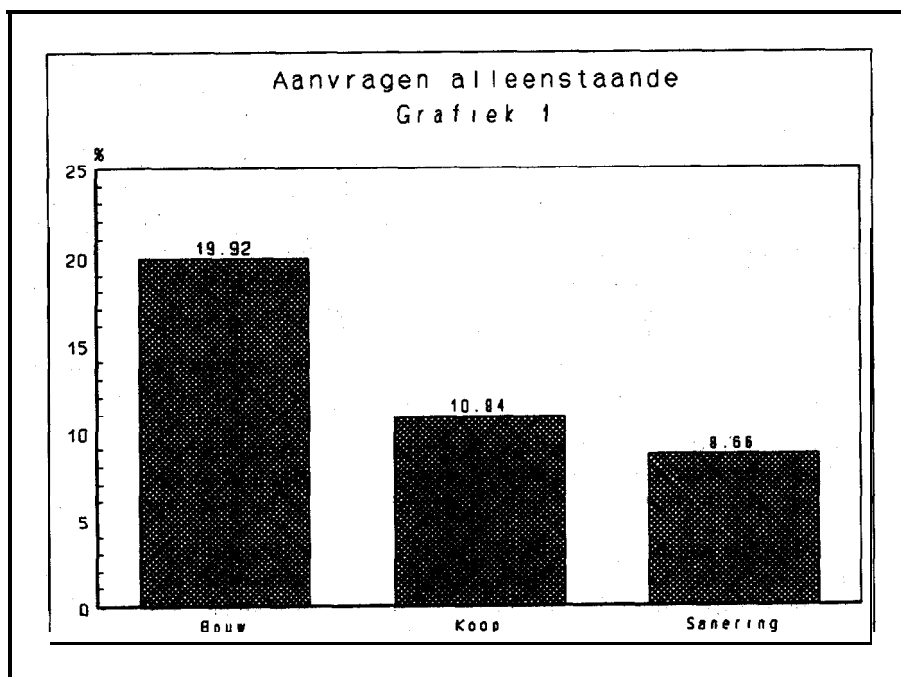
Onderafdeling 2. Laattijdige uitbetaling van de premies

Zowel door de premieaanvragers als door **huisvestingsdeskundigen** werd vaak kritiek geuit op het feit dat de premie erg laat werd uitbetaald, zodat de premie in feite weinig of geen effect meer had en dus geen invloed kon hebben op de beslissing om over te gaan tot het bouwen, kopen of saneren van een woning.

Voor een belangrijk deel was dit te verklaren door de opbouw van de premiestelsels. Het feit dat de premie kon aangevraagd worden op het ogenblik dat de bouw- of verbouwingsplannen nog in een beginstadium staan, speelt hierbij een rol. De **aanvrager** heeft er meestal voordeel bij zo vroeg mogelijk een premie aan te vragen omdat zijn inkomen in de meeste gevallen op dat moment lager is en de premie hoger was naarmate het inkomen daalde.

De uitbetaling van de premie volgt pas op het ogenblik dat de ruwbouwwerken voltooid zijn of de renovatiewerken volledig klaar zijn. Hierdoor kan er tussen de aanvraag en het werkelijk verzoek tot uitbetaling van de premie een periode van 3 tot zelfs 5 jaar verlopen.

In de praktijk blijkt dit overigens geleid te hebben tot een disproportioneel aandeel van de aanvragen van alleenstaanden. Dit fenomeen kwam het duidelijkst tot uiting in het stelsel waar het **premiebedrag** berekend wordt op basis van het inkomen, met name in de huisvestingspremie voor de **bouw** van een woning. Het neemt af in de stelsels waar het inkomen in mindere mate een rol speelt (zie Grafiek 1).



Een ander element was dat in de bestaande premiestelsels aan de aanvrager twee keer een toezegging van de premie wordt gedaan. Na onderzoek van de premieaanvraag wordt aan de aanvrager het vermoedelijke bedrag van de premie voorlopig toegezegd. Na uitvoering van de werken gebeurt dit nogmaals bij wijze van definitieve mededeling van de premie.

Tussen de definitieve toezegging en de uitbetaling van de premie verloopt tussen de vier à vijf maand. Deze termijn is inherent aan het systeem, het dossier moet op verschillende momenten voorgelegd worden aan het visum van het Rekenhof en verschillende stadia in een administratieve procedure doorlopen.

Het probleem van de laattijdige uitbetaling van de premies was niet nieuw. Voor de bouw van een woning en 'de koop in de sociale sector was dit enigszins ondervangen. Bij de bouw kan de uitbetaling worden aangevraagd zodra de **ruwbouwwerken** af zijn, zodat de premie in sommige gevallen mee kan helpen om de kosten van de afwerking te dragen.

Bij de koop van een woning in de sociale sector heeft de premie een onmiddellijk effect omdat het bedrag van de premie in mindering wordt gebracht van de koopsom, zodat minder moest ontleend worden. De premie wordt achteraf aan de erkende bouwmaatschappij betaald zodat hier nooit klachten waren over laattijdige betalingen.

Anders ligt het bij de sanerings- of de **renovatiepremie**. Voor de aanvragen in dit stelsel wordt de premie slechts uitbetaald nadat alle werken uitgevoerd zijn. In feite wordt hij zelfs een hele tijd na de werken betaald. Op dat ogenblik mist deze premie zeker zijn effect aangezien men hem op dat ogenblik niet meer nodig heeft voor de werken.

In het verleden heeft men voor dit probleem reeds een oplossing proberen te vinden. Zo kon de premieaanvrager van 1984 tot 1987 een voorschot bekomen op de saneringspremie van **eenderde** of tweederde van de geraamde premie, wanneer **een-** of tweederde van de facturen van de werken werden voorgelegd. De nefaste gevolgen van dit systeem worden tot op dit ogenblik nog ondervonden, alhoewel het principe niet slecht was. Heel wat voorschotten op de premies worden teruggevorderd na 5 jaar omdat op dat ogenblik niet alle werken uitgevoerd zijn.

Een deel van de aanvragers van een **saneringspremie** vormt immers een specifieke groep. Deze **aanvragers** gaan vaak reeds tot op de bodem van hun financiële mogelijkheden om een woning waaraan veel gebreken zijn aan te kopen voor een lage prijs. Met beperkte middelen wordt dan begonnen aan de saneringswerken die meestal nog zwaar worden onderschat. Na verloop van tijd ligt de prioriteit in bepaalde gevallen niet meer in het wegwerken van de gebreken die nog aan de woning zijn.

Wanneer een voorschot op de premie werd uitbetaald, wordt dit soms ook gebruikt voor andere doeleinden dan voor de verdere sanering van de woning. In andere gevallen is er zelfs met inbegrip

van het premievoorschot onvoldoende geld voor handen om alle noodzakelijke werken uit te voeren en te betalen.

Het gevolg hiervan is dus inderdaad dat niet alle verplichte saneringswerken binnen de voorziene periode van vijf jaar werden uitgevoerd en dat de voorschotten op dat ogenblik moeten worden teruggevorderd met alle pijnlijke sociale problemen **vandien**.

Het probleem van de laattijdige uitbetaling die inherent is aan het huidige premiestelsel, werd natuurlijk nog verscherpt door het feit dat er een enorme achterstand was in de afhandeling van de dossiers. Naar aanleiding van de bespreking van de aangepaste begroting voor het jaar 1992, werd deze achterstand een eerste keer geïnventariseerd, een tweede maal gebeurde dit begin juni 1993 en tenslotte op 10 november 1993.

Bij de eerste inventarisatie werden ook een aantal maatregelen genomen die het Bestuur Huisvesting in staat moesten stellen deze achterstand in de dossierbehandeling weg te werken.

Om een duidelijk beeld te krijgen van wat achterstand werkelijk betekent, is het nodig te weten hoe de behandeling van een dossier volgens de vroegere premiereglementering verloopt.

In de dossierbehandeling zijn 3 fasen te onderscheiden :

— De voorlopige toezegging

Na onderzoek van alle elementen zoals inkomen, de saneringswerken, kinderlast, bouwvolume, eigendom enz., kan de administratie nagaan of een premieaanvrager aan de voorwaarden voldoet en kan de premie voorlopig worden toegezegd. Zolang al deze dossierstukken door de aanvrager nog niet worden toegestuurd, kan de administratie niets doen.

Zo zijn er bijvoorbeeld bij de administratie nog 758 dossiers voor de saneringspremie in behandeling, die werden ingediend voor 1 augustus 1984, waarbij ook na herhaald aandringen door de administratie, de premieaanvrager geen enkel teken van leven meer geeft. Dergelijke dossiers kunnen zeker niet als achterstand beschouwd worden.

Vanop het ogenblik dat een premieaanvrager alle documenten aan zijn dossier heeft toegevoegd moet de administratie binnen een redelijke termijn haar beslissing kunnen meedelen. Er wordt aangenomen dat dit binnen de maand moet kunnen gebeuren. Gebeurt dit niet, dan ontstaat achterstand.

— Definitieve toezegging

Een premie kan maar worden uitbetaald nadat alle saneringswerken ofwel de ruwbouwwerken van de nieuwbouwwoning uitgevoerd zijn. De aanvragers moeten daarom bij het beëindigen van de werken een formulier aan de administratie toesturen, eventueel samen met de facturen.

Tot zolang dit niet gebeurt is, is een dossier wel in behandeling maar kan de administratie geen definitieve beslissing treffen en vormen dergelijke dossiers ook geen achterstand.

Zo gauw ak dit formulier ingestuurd wordt, samen met het registratieattest van de aannemer en de facturen wanneer het een saneringspremie betreft, kan het Bestuur Huisvesting het dossier verder afhandelen.

Zoals hiervoor reeds bij de voorlopige toezeggingen gesteld moet dit gebeuren binnen een redelijke termijn.

Voor de bouw van een woning wordt aangenomen dat dit moet gebeuren binnen de maand. Voor de sanering van een woning kan dat maar gebeuren **binnen** de drie maanden omdat daarvoor een splitsing van alle facturen moet gebeuren in **saneerings-** en **niet-saneringswerken** en in sommige gevallen de woning nog onderzocht moet worden om na te gaan of alle werken zijn uitgevoerd.

Kan deze beslissing niet binnen deze termijnen genomen worden, dan ontstaat achterstand.

— Uitbetaling van de premie

Nadat de premies definitief zijn toegezegd, kan de uitbetalingsprocedure gestart worden. Op deze **uitbetalingsprocedure** zijn de regels van de **rijkscompabiliteit** van toepassing. Dit is geen eenvoudige of soepele procedure.

De dossiers moeten voor visum voorgelegd worden aan het Rekenhof, opgenomen worden in een mi-

nisterieel besluit tot uitbetaling van de premie dat aan de minister via de hiërarchische weg ter ondertekening wordt overgemaakt. Na ondertekening moet de premie geërdonanceerd worden, opnieuw aan het Rekenhof voorgelegd worden, vervolgens voor visum aan de controleur der vastleggingen voorgelegd worden om tenslotte te worden uitbetaald.

Dit is een eenvoudige voorstelling van de **uitbetalingsprocedure**. Het Bestuur Huisvesting heeft eens uitgerekend dat ongeveer 27 stappen moesten worden genomen om een dossier uit te betalen.

Deze uitbetalingsprocedure neemt doorgaans 3 maanden in beslag. Duurt dit langer, dan ontstaat opnieuw achterstand.

Zoals kan vastgesteld worden is deze procedure met eenvoudig en totaal onverstaanbaar voor de gewone man die een premie aanvraagt wanneer hij een woning gaat bouwen of renoveren.

In Tabel 1 worden het aantal dossiers weergegeven die op 1 januari 1993 nog bij de administratie in behandeling waren volgens een raming die op 6 juni werd uitgevoerd en waarvan de aanvraag tot uitbetaling mag verwacht worden tussen dit en drie jaar voor zover het bouw- of kooppremies betreft en tussen dit en vijf jaar voor zover het **saneringspremi**es betreft.

Tabel 1 : Aantal premiedossiers nog in behandeling op 1 januari 1993
(telling van 6 juni 1993)

Bouwpremies	9152
Kooppremies	751
Saneringspremi	30382
Artikel 27 nieuwe reglementering ⁸	1693
Uitbetaald of in uitbetaling tussen 1 januari 1993 en 6 juni 1993	+/- 8000
Totaal	49.978

In het totaal gaat het dus over een 50.000 dossiers.

⁸ In de periode van 1 augustus 1984 tot 3 juli 1987 kon een saneringspremie worden aangevraagd waarbij een beroep kon gedaan worden op het bekomen van een voorschot op de premie.

Talrijke premieaanvragers maakten hiervan dankbaar gebruik. Wat velen van hen evenwel waren vergeten was dat de reglementering voorzag dat na 5 jaar alle werken moesten uitgevoerd zijn en dat de bevoegde minister slechts maximum 6 maanden termijnsverlenging kon toestaan, in uitzonderlijke gevallen.

Omdat veel aanvragers niet reageerden binnen deze

periode van zes maanden en dus hun voorschotten moesten terugbetalen kwam een stroom op gang van vragen voor afwijkingen van meer dan zes maanden waarop reglementair gezien niet kon ingegaan worden.

In de nieuwe reglementering werd een regeling opgenomen, zodat diegenen die een voorschot gekregen, hebben op een saneringspremie en hun werken niet binnen de vijf jaar en zes maanden hebben uitgevoerd, nog uitstel krijgen tot 31 december van dit jaar. Voor de toekomst kan hen ook een langere termijnsverlenging toegestaan worden dan de oorspronkelijke zes maand. Het betreft hier nog 1693 dossiers die in deze situatie verkeren.

In het totaal gaat het dus over een 50.000 dossiers.

Hier dient nogmaals benadrukt te worden dat dit op zich geen achterstand is. Het gaat om dossiers die zijn ingediend bij het Bestuur Huisvesting en waarvoor voor het grootste deel wordt gewacht op de premieaanvragers, die hun dossier nog verder in orde moeten brengen, ofwel waarvoor het bericht nog moet opgestuurd worden door de **premie**-aanvragers dat de ruwbouwwerken van de nieuwe woning of de renovatiewerken uitgevoerd zijn.

Voor wat de bouw- en kooppremies betreft, gaat het enkel over huisvestingspremieaanvragen die werden ingediend na 3 juli 1987.

Voor de saneringspremies gaat het over 758 dossiers die werden ingediend voor 1 augustus 1984, over 4022 dossiers die werden ingediend van 1 augustus 1984 tot 2 juli 1987 en over 25836 dossiers die werden aangevraagd van 3 juli 1987 tot 1 april 1993 onder het vroegere stelsel van de **huisvestings**-premie.

Toen begin 1992 het eerste ontwerp van de **beleids**-nota werd voorgelegd, werd daarin de problematiek van de achterstand aangekaart.

Op dat ogenblik (15 maart 1992) werd door het Bestuur Huisvesting een telling uitgevoerd. De toenmalige achterstand wordt weergegeven in Tabel 2.

Tabel 2 : Achterstand bij de huisvestingspremies voor de bouw, de koop en de sanering op 15 maart 1992

Huisvestingspremie voor	Bouw	Koop	Sanering	Som
Klaar voor voorl. toezegging	1552		5272	6824
Klaar voor defin. toezegging	546	30	3242	3818
In uitbetaling				
Totaal	2098	30	8514	10.642

Dit hield in dat er op dat ogenblik een totaal van 10.642 dossiers een reële achterstand kenden.

Begin juni 1993 werd een nieuwe telling uitgevoerd door het Bestuur Huisvesting. De situatie op dat

ogenblik wordt weergegeven in Tabel 3. De **situatie** was verbeterd alhoewel er een verhoogd aantal aanvragen was tijdens het eerste trimester van dit jaar.

Tabel 3. Achterstand bij de huisvestingspremies voor de bouw, de koop en de sanering, juni 1993

Huisvestingspremie voor	Bouw	Koop	Sanering	Som
Klaar voor voorl. toezegging	880		1686	2566
Klaar voor defin. toezegging	480	59	684	1223
In uitbetaling				
Totaal	1360	59	2370	3789

De totale achterstand was dus gedaald van 10.642 dossiers naar 3789 dossiers of een inhaaloperatie van 6853 dossiers op 15 maanden.

Aangezien door het instellen van de nieuwe **toelagensystemen** aanvragen verwacht worden die dicht bij de uitvoering van de werken gelegen zijn voor de tussenkomst in de leningslast en zelfs na uitvoering van de werken voor wat de **woningverbeteringspremie** betreft, is er een zekere vertraging in de aanvraagdatum opgetreden.

Het gevolg daarvan was dat de administratie meer tijd had om de rest van deze achterstand in te halen. Op 10 november 1993 werd opnieuw een telling uitgevoerd waarvan de resultaten weer te vinden zijn in tabel 4. Uit deze tabel blijkt dat de achterstand globaal genomen als afgebouwd kan worden beschouwd. Er zijn nog enkel een aantal kooppremies die een zekere achterstand hebben.

Tabel 4. : Achterstand bij de huisvestingspremie voor de bouw, de koop en de sanering, november 1993

Huisvestingspremie voor	Bouw	Koop	Sanering	Som
Klaar voor voorl. toezegging	--	--	--	--
Klaar voor defin. toezegging	--	17	--	17
In uitbetaling	--	--	--	--
Totaal	--	17	--	17

Een recent onderzoek bij het Bestuur Huisvesting heeft verder uitgewezen dat er nu nog ongeveer 53.000 premieaanvragen moeten behandeld worden van vóór 1 april 1993.

Met uitsluiting van de dossiers voor stads- en dorpsvernieuwingspremies en verwervingspremies in woonnoodgebieden, betreft het globaal +/- 50.000 dossiers die betrekking hebben op **huisvestingspremies**. De uitgaven die daarvoor de komende 5 jaar moeten voorzien worden, wordt maximaal op 8 miljard geraamd.

Om het volume aan dossiers dat bij de administratie nog steeds in behandeling is te verminderen en om een betere budgettaire inschatting van de kosten te maken, zullen de premieaanvragers aangeklaagd worden om hun dossier te vervolledigen. Op die manier zal getracht worden ertoe te komen dat alle dossiers die werden ingediend **vóór** 1 april 1993 tegen eind 1994 minstens voorlopig zouden toegezegd zijn.

Onderafdeling 3 : De procedures bij de subsidiëring van het openbaar initiatief

Niet alleen bij de tussenkomsten ten voordele van particulieren zijn de procedures soms te lang en te ingewikkeld. Hetzelfde geldt voor bepaalde **subsidieringsstelsels** aan openbare besturen.

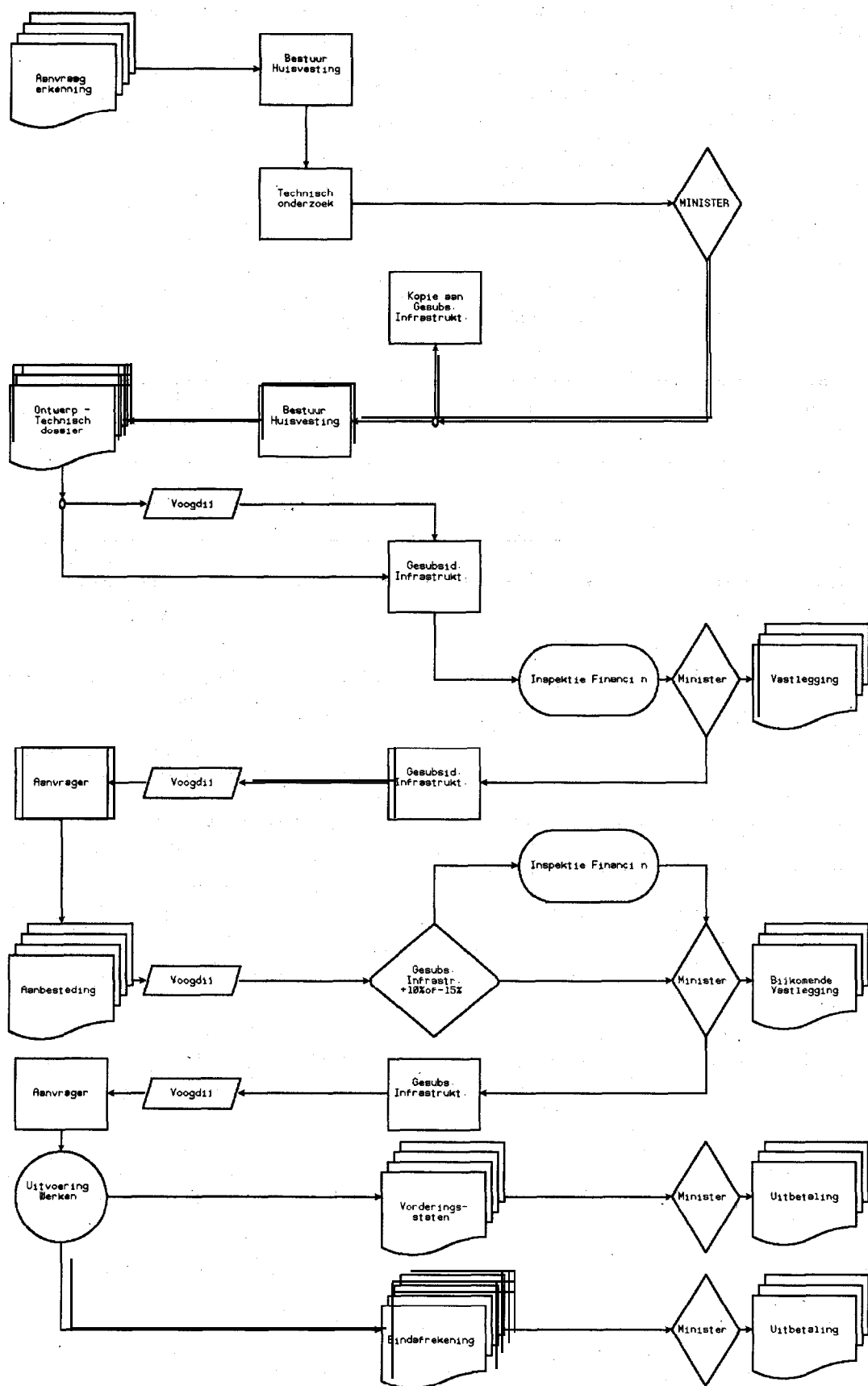
Artikel 94 van de huisvestingscode

Dit artikel van de huisvestingscode subsidieert het tegengaan van verkrotting. Dit gebeurt enerzijds door het subsidiëren van de aankoop en de sloop van ongezonde woningen en anderzijds door het subsidiëren van de sanering van het eigen patrimonium.

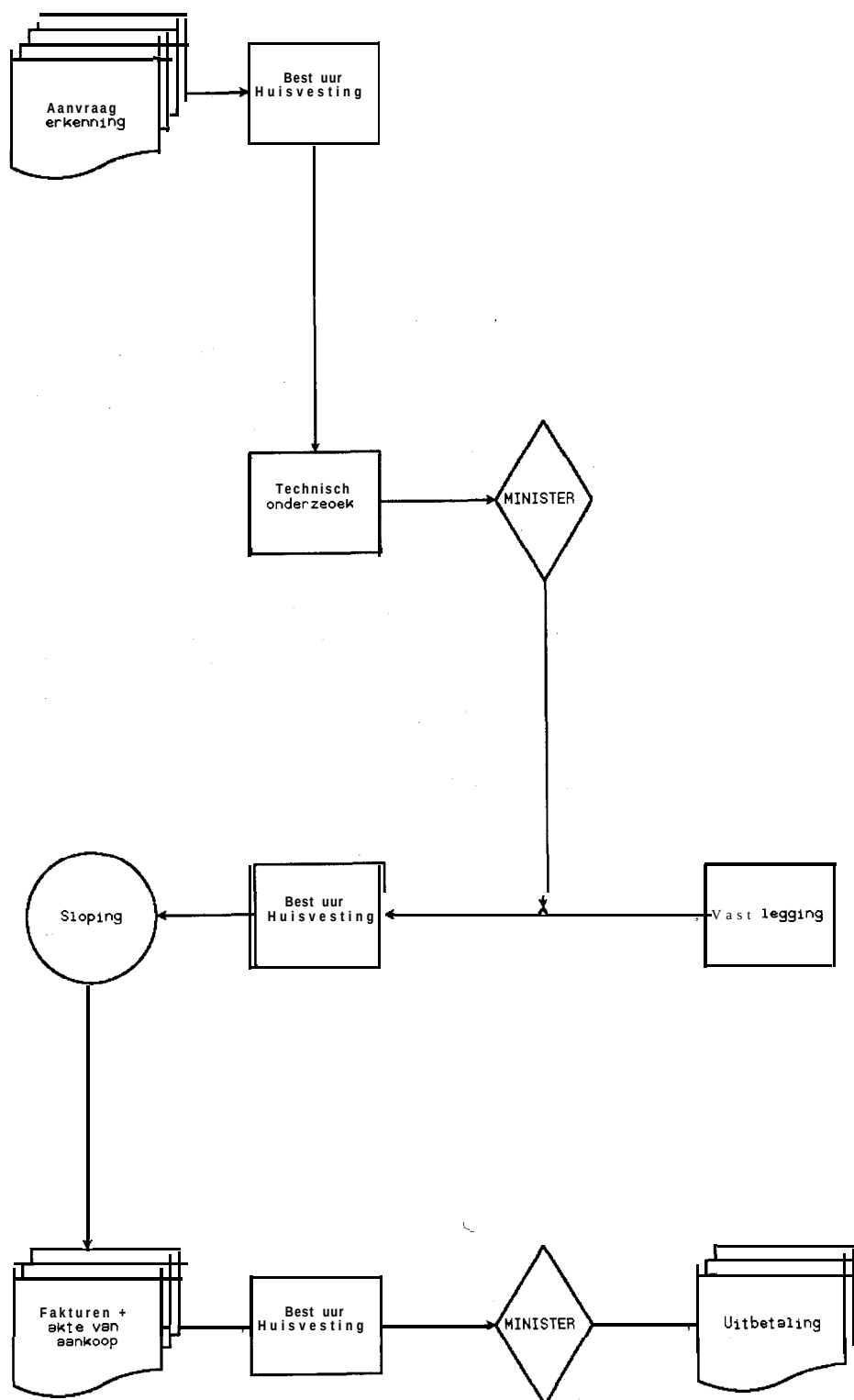
De voorziene toelagen kunnen verleend worden aan sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, gemeenten en **OCMW's** (of verenigingen ervan) en aan het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Voor beide stelsels bestaat een aparte procedure die in de twee volgende schema's wordt uiteengezet.

PROCEDURE ART. 94 SANERING



PROCEDURE ART. 94 SLOOP



Uit deze schema's blijkt duidelijk dat vooraleer een dossier kan uitgevoerd worden heel wat stappen dienen gezet te worden. Dit geldt vooral voor de sanering van het eigen patrimonium.

Niet alleen werkt dit ontmoedigend, het vertraagt en het maakt de kans op fouten groter. De opdracht tot vereenvoudiging stelt zich dus.

Artikel 95 van de Huisvestingscode

Volgens dit artikel kan een hoger dan normale aankoop prijs van de grond betoelaagd worden. Die normale aankoop prijs zou moeten bepaald worden via het zogenaamde "normale aan de grond gebonden quotum,, dat op advies van de VHM door de Minister van Financiën en Begroting en de Minister van Huisvesting moet vastgesteld worden per gemeente (of groep van gemeenten). In de mate dat de aankoop prijs van een grond dit quotum met meer dan 20 % overschrijdt (per nieuw te bouwen woongelegenheden), is de subsidie gelijk aan het verschil tussen de reële aankoop prijs en het quotum, met een maximum van 300.000,- frank.

Het motief hiervan is zeer behartenswaardig. Ten einde een meer inbreidingsgericht beleid te voeren, wordt het verschil gecompenseerd tussen de in het centrum van gemeenten of steden gelegen duurde bouwterreinen en de meestal in **woonuitbreidingsgebieden** gelegen terreinen waarop vaak sociale woningen worden gebouwd. Artikel 95 van de huisvestingscode zou dus het instrument bij uitstek moeten zijn om een politiek van inbreiding te bevorderen.

Toch werkt het systeem in de praktijk niet : momenteel is het quotum slechts voor één enkel dossier bepaald. Dit hoeft ons eigenlijk niet te verwonderen. De procedure is, eens te meer, niet eenvoudig.

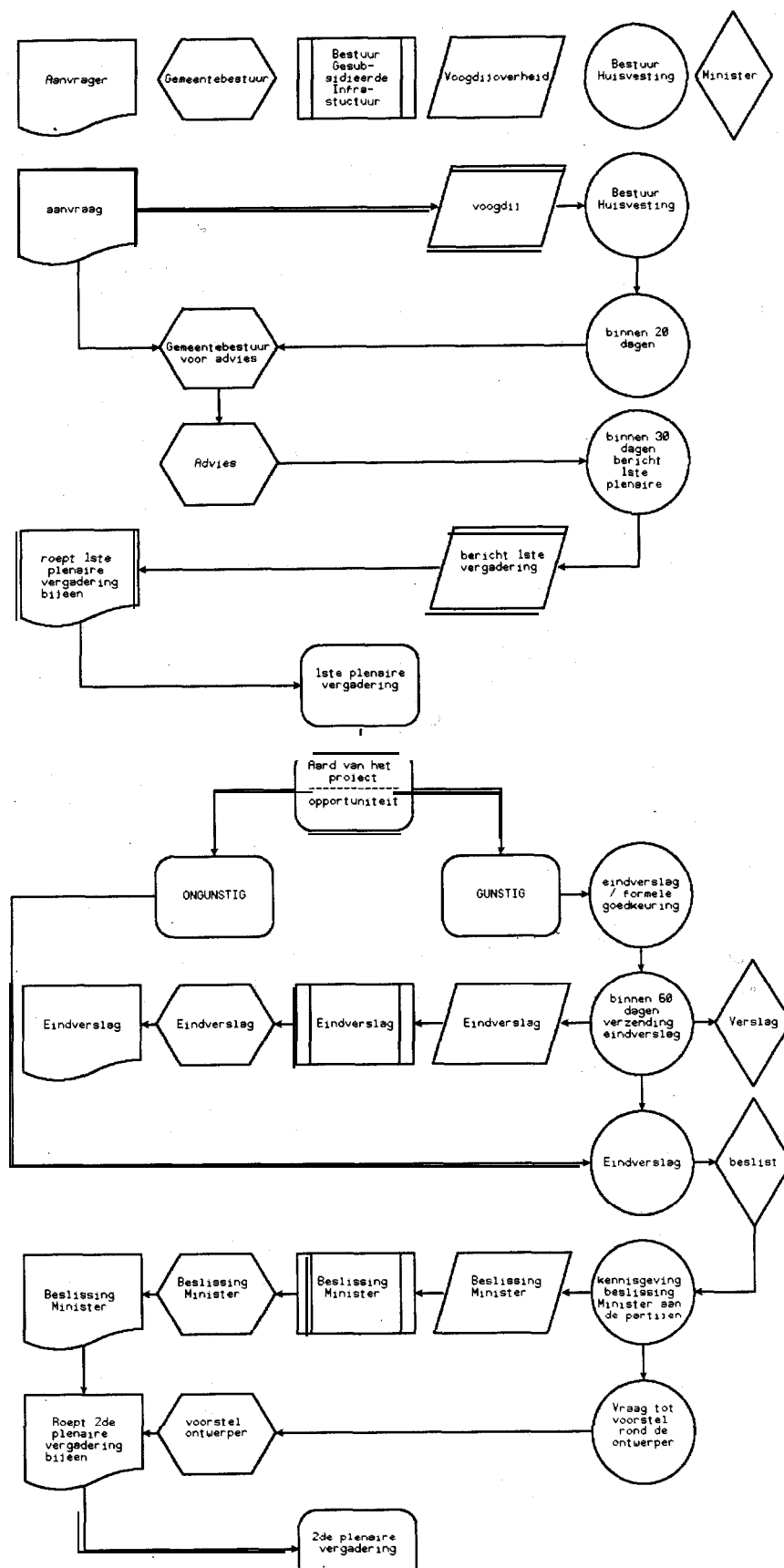
Jaarlijks moet het grondquotum per gemeente worden vastgesteld bij ministerieel besluit en dit op advies van de VHM en na akkoord van de gemeenschapsminister van Financiën en Begroting. Dit houdt dus in dat jaarlijks voor 308 gemeenten (of per af te bakenen groepen van gemeenten) in Vlaanderen het grondquotum moet vastgesteld worden.

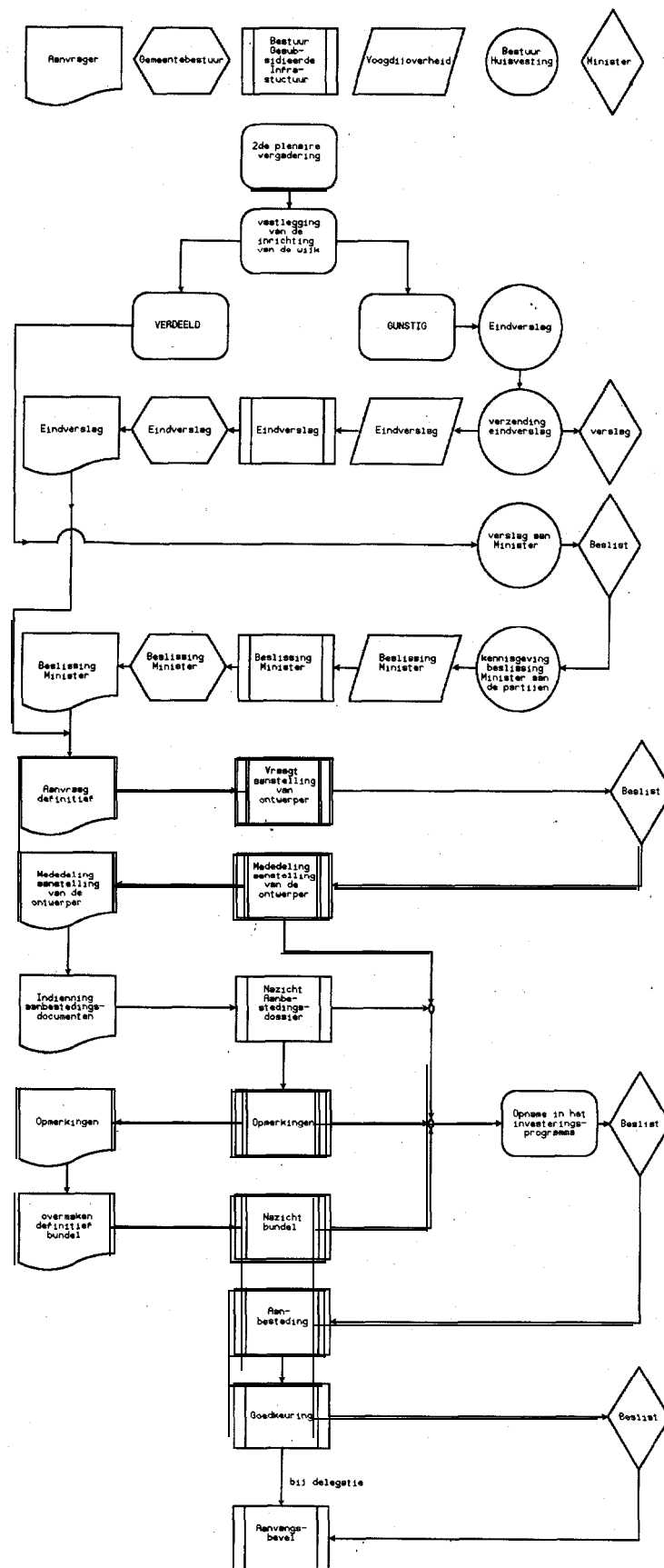
Sinds de inwerkingtreding van de **uitvoeringsbesluiten** is dit nog niet kunnen gebeuren omdat zich meerdere problemen stellen. Het normale aan de grond verbonden quotum kan maar bepaald worden wanneer men over voldoende referentiepunten beschikt in elke gemeente. Ook speelt de grootte van de woning een belangrijke rol. Wanneer men dan toch over voldoende referentiepunten kan beschikken, stelt zich vaak nog het probleem van de actualisatie van de grondprijzen.

Het gevolg van deze ingewikkelde en niet werkbaare procedure is dat de plaatselijke **bouwmaatschappijen** afzien om een aanvraag in te dienen zodat het inbreidingsgerichte objectief niet wordt gehaald of dat de sociale huurders of kopers voor de hogere kostprijs opdraaien.

Artikel 80 van de Huisvestingscode

Krachtens artikel 80 van de huisvestingscode kan het Vlaamse Gewest geheel of gedeeltelijk de kosten ten laste nemen voor het uitvoeren van volgende werken : infrastructuurwerken, het bouwrijp maken van percelen en het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen, in zoverre zij uitsluitend ten goede komen aan de bewoners van de **woninggroep**. In de volgende schema's wordt de procedure terzake geschetst.





De tenlasteneming door het Vlaamse Gewest gebeurt slechts indien een sociale huisvestingsmaatschappij, erkend door de VHM, een vereniging van gemeenten, een OCMW, een vereniging van OCMW's of het Vlaams Woningfonds (of onder bepaalde voorwaarden, ook een andere initiatiefnemer) :

- volkswoningen of kleine landeigendommen bouwt ;
- een sociale verkaveling realiseert waarop participeren met volkswoningen of kleine landeigendommen gelijkgestelde woningen kunnen bouwen ;
- gebouwen waarvoor de infrastructuur onbestaande of onvoldoende is, saneert, verbetert of aanpast voor huisvestingsdoeleinden.

Hierbij moet opgemerkt worden dat een gedeelte van de woninggroep ook middelgrote woningen kan omvatten (max. 25 % van het totaal aantal woningen) en dat voormelde instellingen en besturen kunnen gemachtigd worden om zelf de werken uit te voeren. In dit geval bekomen zij een forfaitaire tegemoetkoming.

De infrastructuurwerken en de gemeenschapsvoorzieningen worden, samen met de grond waarop ze worden uitgevoerd, kosteloos aan de gemeente overgedragen en ingelijfd in het openbaar domein. Deze voorwaarde van inlijving brengt met zich mee dat de gemeente van bij het begin actief betrokken moet zijn bij het project. Zij is immers ook belast met de eigendom en met de zorg voor de instandhouding van de uitgevoerde werken na de definitieve oplevering ervan.

De tenlasteneming bedraagt :

- 100 % wanneer de werken gebeuren in een bestaande woonkern of wanneer deze betrekking hebben op woningen die bestemd zijn om verhuurd te worden ;
- 80 % in de andere gevallen.

In een bestaande woonkern worden de kosten voor infrastructuurwerken, het bouwrijp maken van percelen en het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen ten laste genomen door het Vlaamse Gewest. Buiten een bestaande woonkern komen slechts de infrastructuurwerken in aanmerking.

Op dit ogenblik moet er voor de goedkeuring van een dossier voor subsidiëring via artikel 80 dus een ganse procedure worden doorlopen. De initiatiefnemer die een beroep wenst te doen op de tenlasteneming door het Vlaamse Gewest op basis van artikel 80 van de huisvestingscode, dient daarvoor, mits voorafgaandelijk akkoord van zijn voogdijoverheid, een aanvraagbundel in bij het Bestuur Huisvesting. Terzelfdertijd bezorgt hij, ter kennisgeving, een tweede exemplaar van zijn aanvraagdossier aan het gemeentebestuur.

Het Bestuur Huisvesting stelt het gemeentebestuur binnen de 20 dagen in kennis van de ontvangst van de aanvraagbundel en verzoekt dit bestuur hierom

trent zijn advies te geven. Het Bestuur Huisvesting onderzoekt de aanvraag en vraagt eventueel bijkomende inlichtingen aan de initiatiefnemer en/of aan het gemeentebestuur.

Binnen de 30 dagen nadat alle bescheiden zijn ingediend, en voor zover de gemeente een gunstig advies heeft verleend, bevestigt het Bestuur Huisvesting aan de initiatiefnemer en eventueel aan diens voogdijoverheid, dat een eerste plenaire vergadering mag worden samengeroepen.

De initiatiefnemer staat in voor het samenroepen van de eerste plenaire vergadering die ten vroegste 30 dagen na de datum van verzending van de uitnodiging mag plaatsvinden.

Op de eerste plenaire vergadering wordt de aard van het sociaal huisvestingsproject besproken en wordt de opportuniteit in al zijn aspecten onderzocht. In geval van gunstige beoordeling met betrekking tot de opportuniteit wordt tevens het basispercentage voor de tenlasteneming door het Vlaamse Gewest vastgesteld.

Op grond van het proces-verbaal van deze bespreking, opgemaakt door de initiatiefnemer en van de eventueel door de betrokken partijen geformuleerde opmerkingen maakt het Bestuur Huisvesting een eindverslag op waaruit het al dan niet unaniem advies van alle betrokken partijen over de aanvraag moet blijken.

Is het advies unaniem gunstig, dan wordt het project beschouwd als goedgekeurd en principieel vatbaar voor tenlasteneming door het Vlaamse Gewest, op basis van het vastgestelde basispercentage. Het Bestuur Huisvesting zendt in dit geval haar eindverslag naar alle partijen en naar de Minister bevoegd voor huisvesting, binnen de 60 dagen na de datum van de plenaire vergadering. Deze verzending geldt als formele goedkeuring van het project.

Indien de eerste plenaire vergadering niet tot een eenstemmig advies leidt, dan bezorgt het Bestuur Huisvesting binnen de 60 dagen na de datum van de eerste plenaire vergadering aan alle betrokken partijen een copie van het proces-verbaal en maakt het dossier voor beslissing over aan de Minister. Het Bestuur Huisvesting geeft van de beslissing van de Minister kennis aan alle betrokkenen.

De tweede plenaire vergadering mag ten vroegste 30 kalenderdagen na verzending van de uitnodiging gehouden worden.

Deze zal nochtans niet eerder samengeroepen worden dan wanneer de initiatiefnemer over voldoende waarborgen beschikt dat hij binnen de twee jaar kan beschikken over alle nodige gronden. In dat geval mag het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur de gemeente verzoeken een voorstel tot aanstelling van een ontwerper in te dienen voor de wegenis- en rioleringswerken enerzijds en voor de omgevingswerken anderzijds.

Op de tweede plenaire vergadering worden de modaliteiten vastgelegd met betrekking tot de

inrichting van de wijk. Op grond van het proces-verbaal van de besprekingen dat wordt opgemaakt door de initiatiefnemer en van de eventueel door de betrokken partijen geformuleerde opmerkingen, maakt het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur een eindverslag op waaruit het al dan niet unaniem advies van alle betrokken partijen moet blijken over de voorgestelde wijze van realisatie.

Is het advies unaniem gunstig, dan worden de voorstellen beschouwd als goedgekeurd. Is het advies verdeeld, dan stelt het Bestuur de initiatiefnemer hiervan in kennis en brengt hierover verslag uit bij de Minister bevoegd voor Huisvesting, die hierover overleg pleegt met het lid of de leden van de Vlaamse regering bevoegd voor de ongunstig adviserende instanties.

In beide gevallen bezorgt het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur aan alle betrokkenen kopie van haar kennisgeving aan de initiatiefnemer, **tesamen** met een afschrift van het proces-verbaal van de tweede plenaire vergadering en van de eventuele opmerkingen.

Na de goedkeuring van de resultaten van de tweede plenaire vergadering en rekening houdend met de resultaten ervan, dient de initiatiefnemer bij het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur zijn definitieve aanvraag in tot realisatie van de infrastructuur.

Is het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur zelf opdrachtgever, dan neemt het de nodige initiatieven ter voorbereiding en uitvoering van het technisch dossier. Als het Bestuur zich laat bijstaan door private ontwerpers stelt de Minister deze ontwerpers aan. Indien het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur zelf geen opdrachtgever is, stelt de opdrachtgever een ontwerper aan waarover de gemeente voorafgaandelijk haar akkoord gegeven heeft en dient deze de subsidieaanvraag in.

Zowel de belofte van toelating op het ontwerp, als de toekenning van de subsidie op het **gunningsdossier**, is aan de goedkeuring van de Minister onderworpen. De machtiging tot het geven van het bevel tot aanvang der werken is gedelegeerd aan het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur.

Men dient uiteraard voor ogen te houden dat naast de infrastructuurwerken en andere werken, de **woningbouw**werken dienen plaats te vinden. In het verleden werd vaak vastgesteld dat beide niet voldoende op mekaar waren afgestemd. Daarom werd beslist dat vanaf 1991 de gunningsprocedure voor de woningbouw ten vroegste kon ingezet worden nadat de wegeniswerken effectief zijn aangevangen.

Bovendien mogen de woningbouwwerken slechts daadwerkelijk aanvangen nadat de **wegenis-** en **rioleringswerken** voorlopig zijn opgeleverd. Hierdoor kunnen latere discussies vermeden worden inzake verantwoordelijkheid wanneer alsnog beschadigingen aan deze infrastructuur zouden worden vastgesteld. Van deze principes kan afgeweken worden mits hiertoe voorafgaandelijk aan de Minister de

toelating wordt gevraagd op basis van gegronde redenen.

De huidige procedure voorziet in de bijeenroeping van twee plenaire vergaderingen. Op een eerste plenaire vergadering wordt geoordeeld over de opportuniteit van het project, op de tweede plenaire vergadering worden de modaliteiten met betrekking tot de inrichting van de wijk vastgelegd.

De bedoeling van deze vergaderingen is een consensus te bereiken rond de uitvoering van een project met alle betrokken diensten en besturen. In de praktijk wordt al te vaak vastgesteld dat een aantal van deze partijen later nog hun standpunt wijzigen, zodat het nut van deze procedure in vraag kan gesteld worden.

Inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten

Jaarlijks wordt een programma van "**inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten**," opgesteld. Dit gebeurt in overleg met de betrokken administraties, nl. het Bestuur Huisvesting, het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De beslissing over dit programma berust bij de Minister van Huisvesting.

In grote lijnen verloopt de procedure in drie grote stappen. De eerste stap is de erkenning van het project als inbreidingsproject gelegen in een kansarme buurt. Dit gebeurt door middel van een ministeriële beslissing. De tweede stap is de ondertekening van het Ministerieel Besluit tot goedkeuring van de subsidie op basis van het ontwerp. De derde stap is de ondertekening van het Ministerieel Besluit tot goedkeuring van de subsidie op basis van de aanbesteding. Dan kunnen de werken van start gaan.

Hierna volgt een meer gedetailleerd overzicht van het verloop van de procedure :

— Erkenning als inbreidingsgericht project in een kansarme buurt (Ministeriële beslissing)

Om voor subsidie in aanmerking te kunnen komen, moet een project een erkenning krijgen als **inbreidingsproject** gelegen in een kansarme buurt. De initiatiefnemer dient zijn aanvraag in bij het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur én bij zijn voogdij-overheid. Het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur wint het advies van het Bestuur Huisvesting in.

Dan kunnen zich twee mogelijkheden voordoen : als het project gelegen is in een woonnoodgebied, dan bezorgt het Bestuur Huisvesting aan het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur hiervan een attest ; als het project niet in een woonnoodgebied gelegen is, dan onderzoekt het Bestuur Huisvesting of het project gelegen is in een kansarme buurt én of het project voldoet aan de inbreidingscriteria zoals gesteld in artikel 80 van de Huisvestingscode. Hierover maakt het Bestuur Huisvesting een verslag over aan de Minister, die dan beslist over de erkenning als inbreidingsproject in een kansarme buurt.

Het Bestuur Huisvesting deelt de beslissing van de Minister mee aan het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur, de initiatiefnemer en de **voogdij-overheid**. Een initiatiefnemer die eraan twijfelt of het project dat hij wenst op te starten als **inbreidingsgericht** project in een kansarme buurt zal worden erkend, kan voorafgaandelijk een advies van het Bestuur Huisvesting vragen.

— Subsidie op basis van het ontwerp (Ministerieel Besluit)

Als het project erkend is als inbreidingsproject in een kansarme buurt of in een woonnoodgebied gelegen is, dan bezorgt de voogdij-overheid haar advies over het ontwerp van het project aan het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur. Vervolgens maakt het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur een ontwerpbesluit voor subsidie op ontwerp en legt dit ontwerp-besluit samen met het advies van de voogdij-overheid voor advies voor aan de Inspectie van Financiën. Deze stuurt het dossier, samen met haar advies, naar het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur.

Het Bestuur legt dan het ontwerp-besluit voor aan de Minister. De Minister beslist over de subsidie op basis van ontwerp. Nadat het Ministerieel Besluit voor subsidie op basis van het ontwerp getekend is, geeft het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur opdracht tot de vastlegging en betekent het Ministerieel Besluit via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij aan de initiatiefnemer.

De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij neemt meestal, indien nodig, het goedgekeurde project op in het investeringsprogramma voor het daarop volgende jaar (voor 20 % investeringskredieten per project).

— Subsidie op basis van de aanbesteding (Ministerieel Besluit)

De initiatiefnemer start de gunningsprocedure, meestal onder de vorm van een openbare aanbesteding. De initiatiefnemer dient het gunningsdossier in bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur. Dit moet binnen een termijn van 365 dagen na de betekening van het Ministerieel Besluit gebeuren. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij geeft hierover haar advies en stuurt dit naar het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur.

Indien vereist, vraagt het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur advies aan de Inspectie van Financiën. Dit advies is vereist indien het **gunningsbedrag** niet hoger is dan 110 % of niet lager is dan 85 % van de goedgekeurde raming. Is dat wel het geval, dan moet de Inspectie van Financiën haar advies geven. Vervolgens legt het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur het dossier voor aan de Minister, samen met een ontwerpbesluit voor subsidie op basis van de aanbesteding. Deze beslist over de subsidie op basis van de aanbesteding.

Na ondertekening van het Ministerieel Besluit geeft het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur,

indien nodig, opdracht tot bijkomende **vastleggingen**. Het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur betekent het Ministerieel Besluit via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wijst de werken toe en geeft het aanvangsbevel voor de werken.

Afdeling 2. De doelmatigheid van de premies en andere subsidiëringstelsels

Onderafdeling 1. Globale bemerking bij de doelmatigheid van de premies

In algemene termen kon men zich vooreerst de vraag stellen of de toegekende huisvestingspremies een daadwerkelijke stimulans betekenden om een woning te kopen of te gaan bouwen of verbouwen. Gelet op het gebrek aan onderzoek terzake is enige voorzichtigheid geboden. Maar het is in elk geval duidelijk dat de laattijdige uitbetaling (zie afdeling 1 van dit hoofdstuk) de doelmatigheid van de premiestelsels ondergraaft.

Uit onderzoek van de Nationale Bank is bovendien gebleken dat, wat de bouwpremies betreft, er een zeker verband is tussen de vraag naar woningen en het aantal toegekende bouwpremies, maar de Nationale Bank voegt daaraan toe dat uit **econometrische** analyse gebleken is dat er geen significante relatie bestaat tussen beide grootheden. Dit alles zou erop kunnen wijzen dat de politiek van premietoekenning de woningbouwactiviteit niet effectief beïnvloed heeft.

Wel is het zo dat de vraag naar hypotheclair krediet significant beïnvloed wordt door de toegekende bouwpremies, doch wel op negatieve wijze. Een niet onlogische conclusie is dan ook dat bouwpremies van aard zijn het gevraagde hypotheclaire **kredietbedrag** te drukken (dus een welgekomen financiële hulp zijn) maar de beslissing tot bouwen zelf niet decisief beïnvloeden.

Wat de doelgroepen betreft, legt de **huisvestingscode** de basisprincipes vast. In de verschillende artikels wordt aandacht besteed aan gezinnen met een laag inkomen, verschillende wijzen waardoor bepaalde doelgroepen een lening kunnen bekomen tegen een lage intrest en het instellen van premies of toelagen voor wie een woning bouwt, koopt in de sociale of private sector of een woning saneert.

Deze aangelegenheden worden grotendeels geregeld in de hoofdstukken V en IX van de bestaande huisvestingscode. Daarbij wordt uitgegaan van twee hoofddoelstellingen. Enerzijds moet het gaan over volkswoningen, kleine landeigendommen en daarmee gelijkgestelde woningen. Anderzijds kunnen personen met bescheiden inkomen van deze voordelen genieten. Dus twee begrippen zijn van belang : bescheiden woning en bescheiden inkomen.

Oorspronkelijk was de bedoeling van het principe "**volkswoning**," zeer duidelijk. Diegene die een bescheiden woning wilde bouwen, kopen of **sane-**

ren kon een premie of toelage bekomen. **Voornamelijk** in de sector van de bouw werd deze regel later stelselmatig afgebouwd door de maximale grootte van de woning op te trekken. Bij de verdere analyse per premieverrichting wordt hierop terug gekomen.

Het principe van de bescheiden inkomsten werd veel consequenter toegepast : sinds halfweg de jaren '70 werd de maximale inkomstengrens met éénderde verminderd, niettegenstaande de inflatie.

Er wordt hiervoor steeds gewerkt op basis van het belastbaar inkomen. De vraag rijst of dit echter altijd representatief is voor het werkelijke inkomen of voor het vermogen van een premieaanvrager. Zo zal bijvoorbeeld voor twee gezinnen met identiek hetzelfde inkomen, de premie met vlug 100.000 fr kunnen verschillen naar gelang het ene gezin zijn werkelijke bedrijfslasten bewijst, een levensverzekering heeft of aan pensioensparen doet en het andere gezin niet.

Het bepalen van de doelgroep wordt verder uitgewerkt bij de bespreking van de verschillende vroegere premiestelsels. Duidelijk uit deze analyse is dat er moest gestreefd worden naar een betere koppeling van het inkomen met het werkelijk vermogen en dat daarbij een exactere bepaling van het begrip bescheiden woning van groot belang was.

Onderafdeling 2. De vroegere huisvestingspremie voor de bouw van een woning

Het begrip bescheiden woning

Om de doelgroep te bepalen die premiegerechtigd is, werd de grootte van de woning in het begin van het instellen van een premie voor het bouwen van een woning als een belangrijke parameter beschouwd.

Het belang van deze parameter heeft de laatste 20 jaar steeds meer aan waarde moeten inboeten. In 1975 werd de maximale oppervlakte van een woning nog beperkt tot 85 m met verhoging per persoon ten laste. Een jong gezin met 1 kind kon zich aldus een woning bouwen van 115 m².

Dit kwam toen overeen met :

— Living	8x5	40 m ²
— Keuken	3,5 x 3,5	12 m ²
— Slaapkamer 1	4x4	16 m ²
— Slaapkamer 2	4x3	12 m ²

— Slaapkamer 3	3x3	9 m ²
— Berging-bureau	3x3	9 m ²
— Badkamer	3x2	6 m ²
— WC	1x1	1 m ²
— Gangen + hall	10x1	10 m ²
Totaal		115 m ²

Een vrij modale maar toch comfortabele woning.

Omgerekend voor een kostprijs van 30.000 fr/ geeft dit een geactualiseerde bouw prijs van de woning van 3,9 miljoen frank, grondprijs niet inbegrepen. Een dergelijke woning komt, omgerekend naar de huidige volumennormen, overeen met +/- 450 m³.

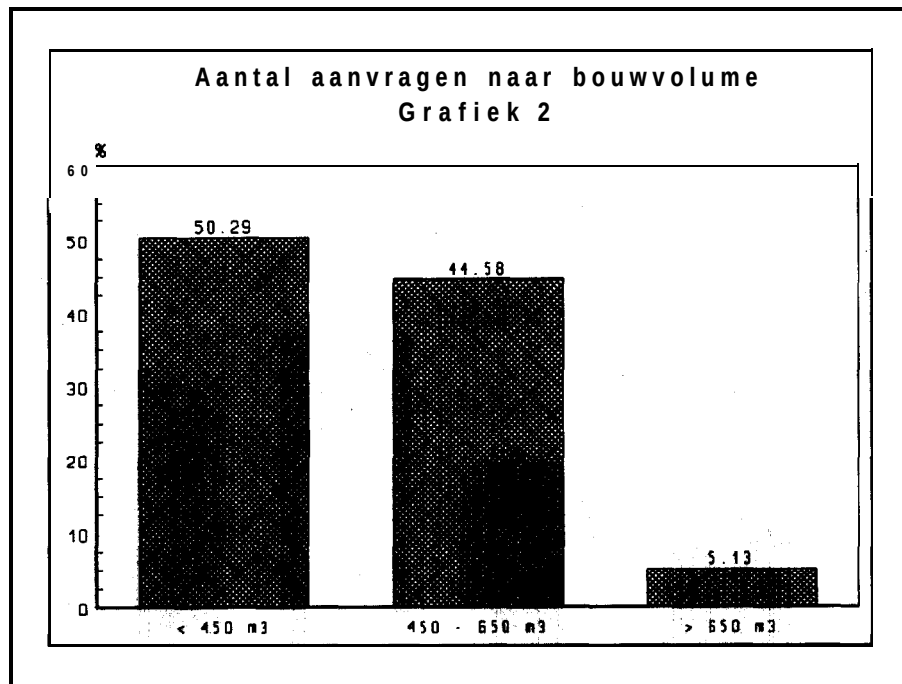
Sinds de invoering van de huisvestingspremie uit 1987 werd immers overgeschakeld van een oppervlakenorm naar een volumennorm. De omrekening van de maximale volumennorm van het huisvestingspremiestelsel naar de vroegere oppervlakenorm is nodig om een vergelijking te maken.

Er wordt uitgegaan van hetzelfde jonggehuwd gezin met 1 kind. De maximale woning komt met de huisvestingspremieregeling overeen met maximaal :

— Living	13x6	78 m ²
— Keuken	5x4	20 m ²
— Slaapkamer 1	4x4	16 m ²
— Slaapkamer 2	3x3	9 m ²
— Slaapkamer 3	3x3	9 m ²
— Slaapkamer 4	3x3	9 m ²
— 1° badkamer	4 x 4	16 m ²
— 2° badkamer	2x3	6 m ²
— Berging-bureau	4x3	12 m ²
— WC	1x2	2 m ²
— Garage 1	5x3	15 m ²
— Garage 2	5x3	15 m ²
Totaal		207 m ²

Sinds de invoering van de reglementering uit 1987 kon met een huisvestingspremie een heel wat ruimere woning worden gebouwd dan voorheen. Deze woning had een totale oppervlakte van 207 m of een verhoging met +/- 60 % , De geactualiseerde kostprijs aan 30.000 fr/m bedroeg dan +/- 6,2 miljoen frank.

Als we voorop stellen dat een modale woning een volume van 450 m³ heeft, leert een analyse van de tot voor kort verstrekte premies ons dat de helft van deze premies toegekend werd voor het bouwen van een woning die groter was dan deze modale woning (zie Grafiek 2).

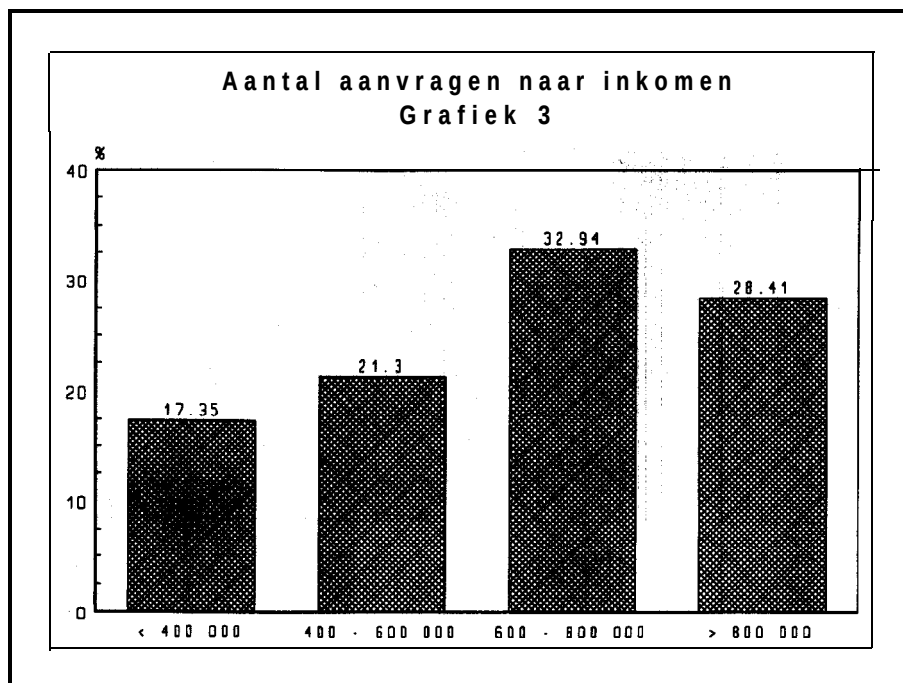


Uit gegevens uit een steekproef op de vroegere huisvestingspremies voor de bouw van een woning komt eveneens naar voor dat 12,43 % van de **aanvragers** in de twee jaar voorafgaand aan de **premie-aanvraag** een woning in volle eigendom hadden. Zij verkochten die woning om een nieuwe woning te bouwen. Hier moest eveneens de vraag worden gesteld of iemand die recent een woning verkocht nog nood had aan een tussenkomst van het gewest om een nieuwe woning te bouwen.

Het begrip bescheiden inkomen

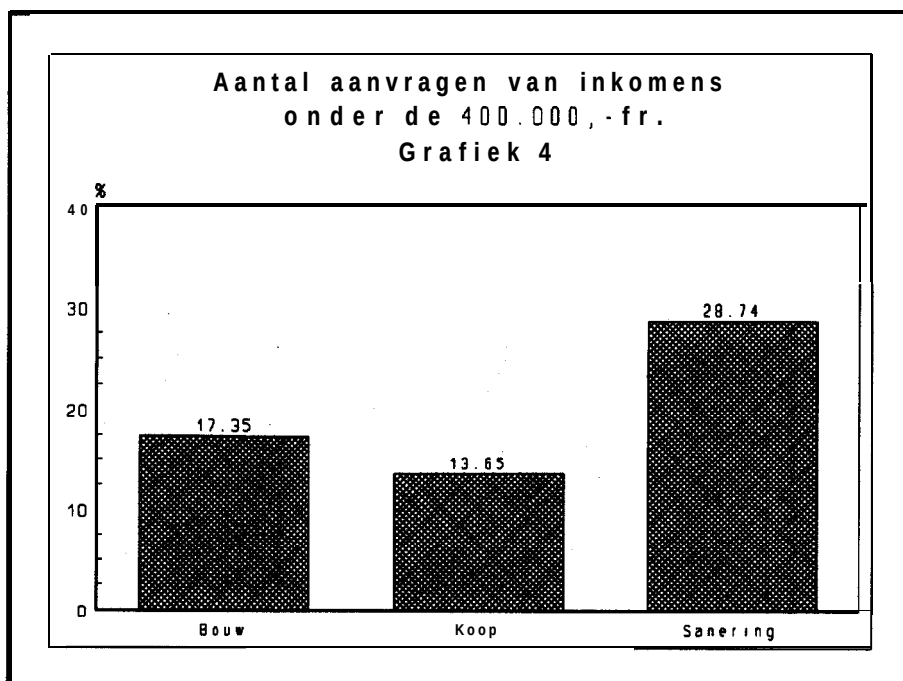
Het netto-belastbaar inkomen werd niet alleen gebruikt om na te gaan of een aanvrager **premiege-rechtigd** is, maar ook om het bedrag van de premie te bepalen.

Uitgaande van de door de administratie opgemaakte steekproef, blijkt dat de gemiddelde **kandidaat-bouwer** bij de vroegere premie gehuwd was en 1 kind ten laste had. Het gemiddeld inkomen van een aanvrager van een bouwpremie bedroeg 627.600 fr. In Grafiek 3 wordt een verdeling gegeven van het aantal aanvragers naar **inkomenscate-gorie**.



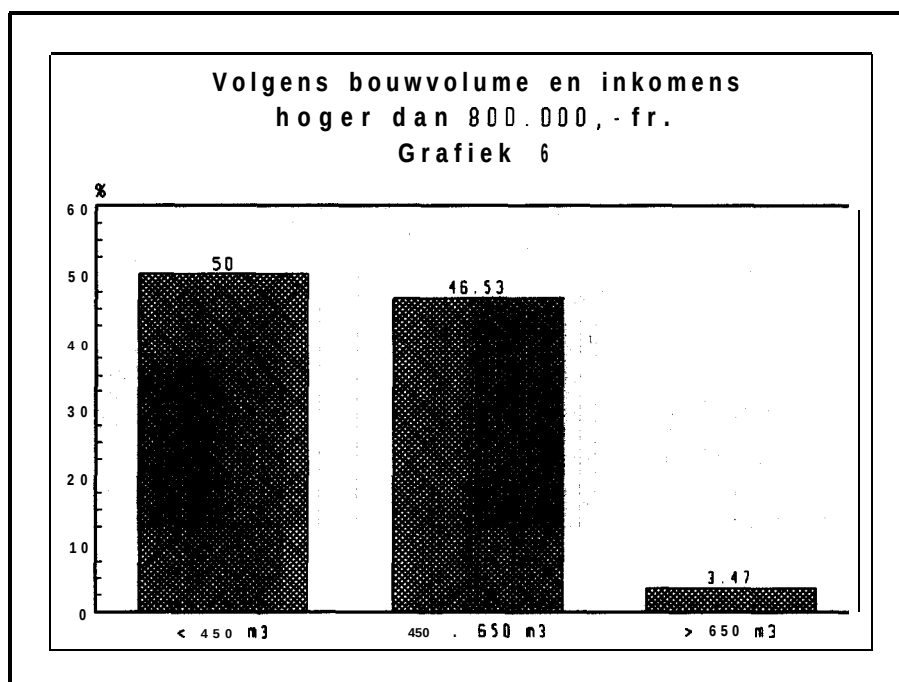
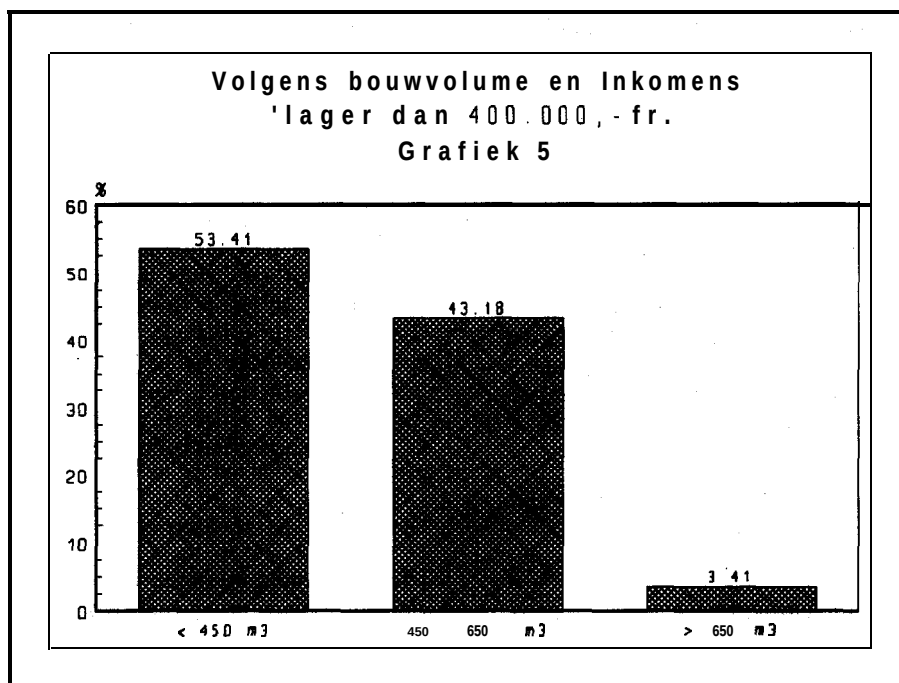
Merkwaardig is dat bij de categorie **bouwpremiege-rechtigden** er meer aanvragers zijn met een **inkomen** van minder dan **400.000,fr.** dan bij de **categorie** kopers van een sociale woning. Logischerwijze zou men het omgekeerde verwachten. Dit heeft wellicht te maken met eerder aangehaalde moge-

lijke ontwikkelingsmechanismen. Bij de categorie van de aanvragers van de saneringspremie is dit aantal nog hoger. Wellicht is dit ook nog voor een deel te verklaren door het groot aantal gepensioneerde aanvragers. Deze resultaten zijn weer te vinden in Grafiek 4.



Bij het combineren van het begrip bescheiden wo-ning met het begrip bescheiden inkomen zou men kunnen veronderstellen dat de groep die zich een kleinere woning bouwt een lager inkomen heeft.

Deze combinatie werd voor de laagste **inkomens**-groep (minder dan 400.000 fr) en de hoogste **inko**-mensgroep (meer dan 800.000 fr) gemaakt in de Grafieken 5 en 6.



Uit deze vergelijking blijkt echter geen duidelijk verband tussen het geregistreerde inkomen en de grootte van de woning.

Deze vaststelling is veelbetekenend. Hieruit kon afgeleid worden dat het begrip inkomen op zich geen voldoende parameter meer was voor het bepalen van de premiegerechtigheid, en dus ook niet voor het bepalen van het premiebedrag.

Door allerlei mechanismen, zoals het indienen van de aanvraag in een gunstig fiscaal jaar, het aanvragen als men nog alleenstaande is, fiscale **spitstechnologie**, kwamen de bouwpremies vaak niet terecht bij diegenen waarvoor ze bedoeld waren.

Onderafdeling 3. De vroegere huisvestingspremie voor het kopen van een woning

Het begrip bescheiden woning

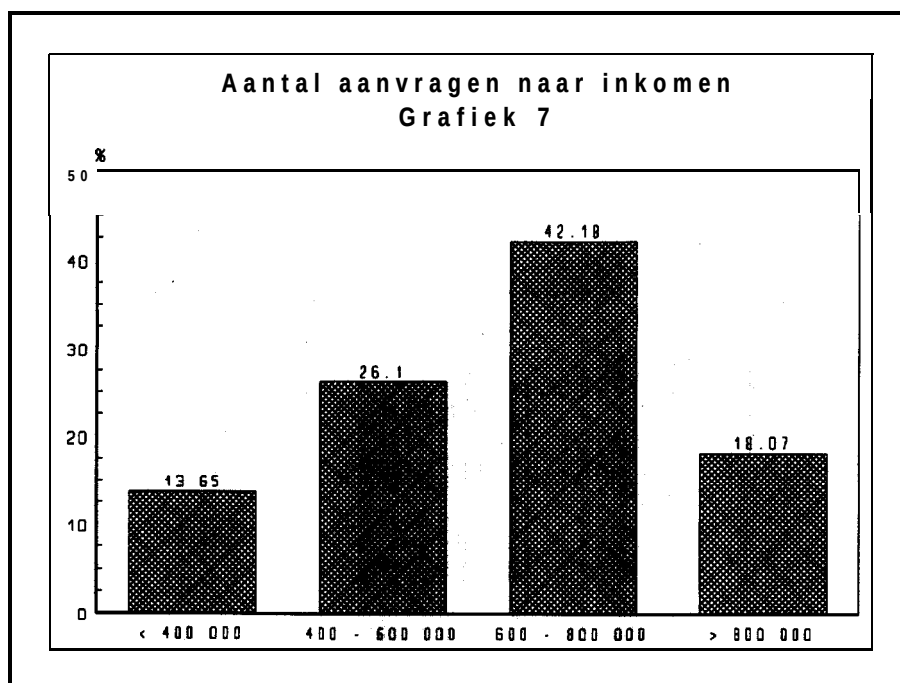
In de sociale sector is er in principe automatisch sprake van een bescheiden woning, zodoende moet het begrip hier niet worden gedefinieerd.

Indien ook de woningen die in bijzondere gebieden (woonnoodden herwaarderingsgebieden) in de privé-sector worden aangekocht aan dit stelsel worden toegevoegd, dient dit begrip wel gedefinieerd te worden.

Hiertoe waren er twee mogelijkheden : ofwel wordt uitgegaan van de werkelijke waarde van de woning die dan objectief moet geschat worden, ofwel wordt de grens bepaald op basis van het kadastraal inkomen van de woning. Een schatting geeft een betere indruk, maar de procedure daarvoor is ingewikkeld en vergt bovendien het inzetten van ambtenaren van het nationale Ministerie van Financiën. Daarom werd er eerder voor geopteerd het kadastraal inkomen als parameter te gebruiken.

Het begrip bescheiden inkomen

Het gemiddeld inkomen van de aanvrager van een sociale koopwoning bedroeg 626.000 frank. Dit was amper lager dan het inkomen van de bouwer van een nieuwe woning. Het aantal aanvragen naar inkomenscategorie wordt weergegeven in Grafiek 7.



Voor de inkomens boven de 800.000,- fr. nam het percentage aanvragers sterk af in vergelijking met het aantal aanvragers voor een bouwpremie.

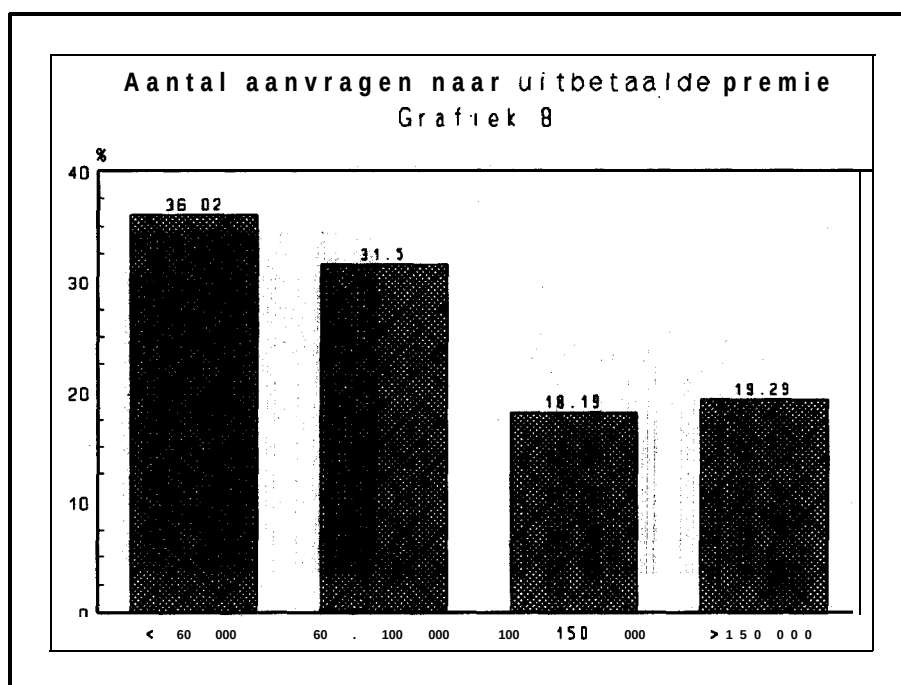
premie voor een dergelijke woning gepaard met grote werken.

Onderafdeling 4. De vroegere huisvestingspremie voor het saneren van een woning

Aard van de aanvragen

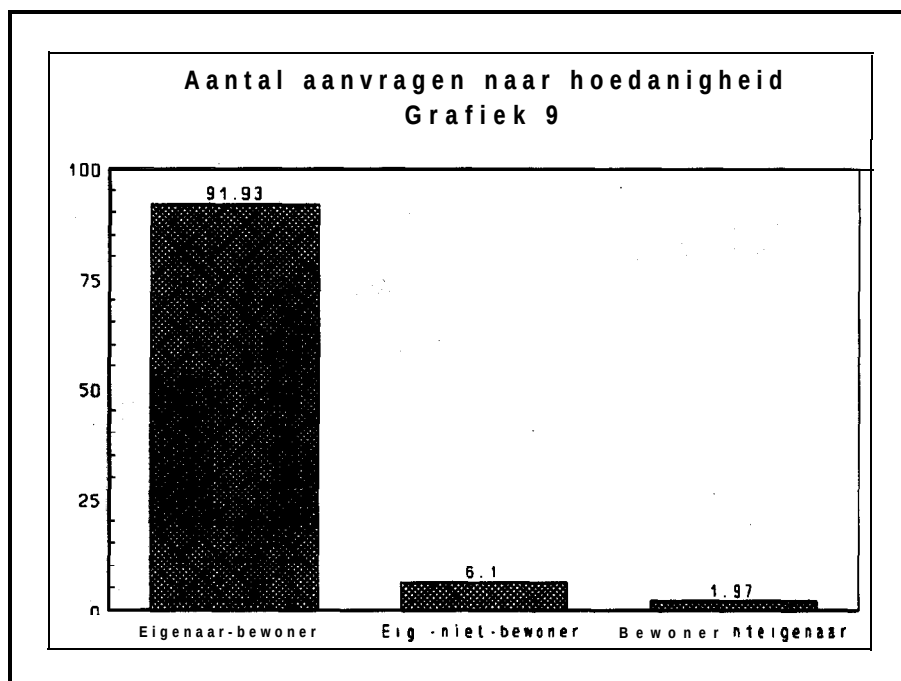
Het toekennen van een saneringspremie beoogde twee doelstellingen. In de eerste plaats werd gemikt op de zware renovatie van het oude **woningpatrimonium**. Veelal ging een aanvraag voor een

In de tweede plaats trachtte men met het toekennen van een premie het bestaande patrimonium te behoeden tegen verkrotting. Het ging in dit geval meestal over kleine werken zoals het vernieuwen van een dak of ramen waarvoor premies lager dan 60.000 fr worden uitbetaald. Deze laatste categorie zorgde voor +/- 36 % van de aanvragen. Een verdeling van het aantal aanvragen volgens de uitbetaalde premie is weergegeven in Grafiek 8.



Het aantal aanvragen van verhuurders was **ongeveer 6 %**. Een verdeling van het aantal **aanvra-**

gen naar hoedanigheid van de premieaanvragers is weergegeven in Grafiek 9.

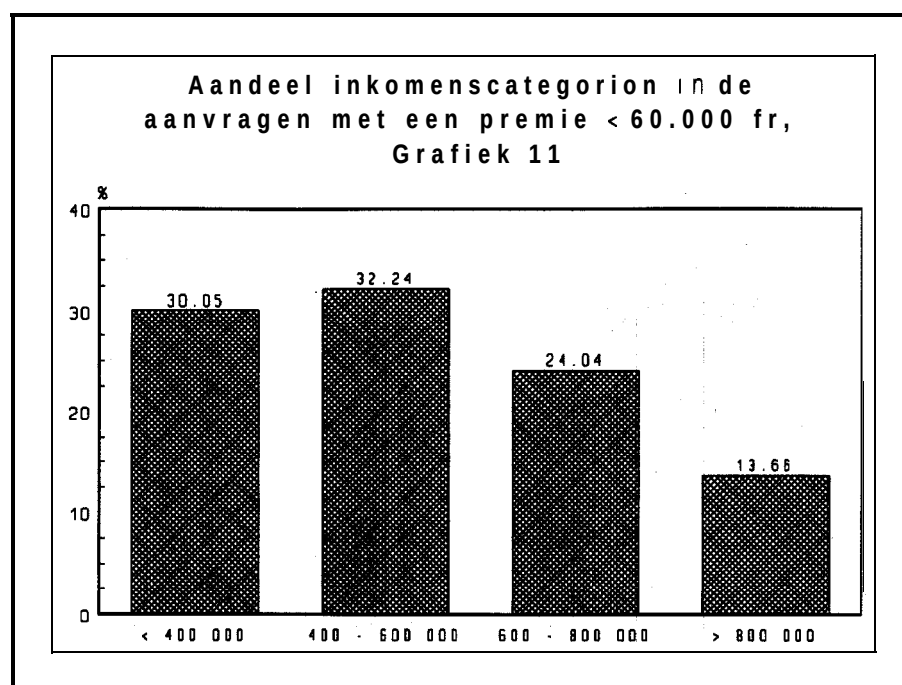
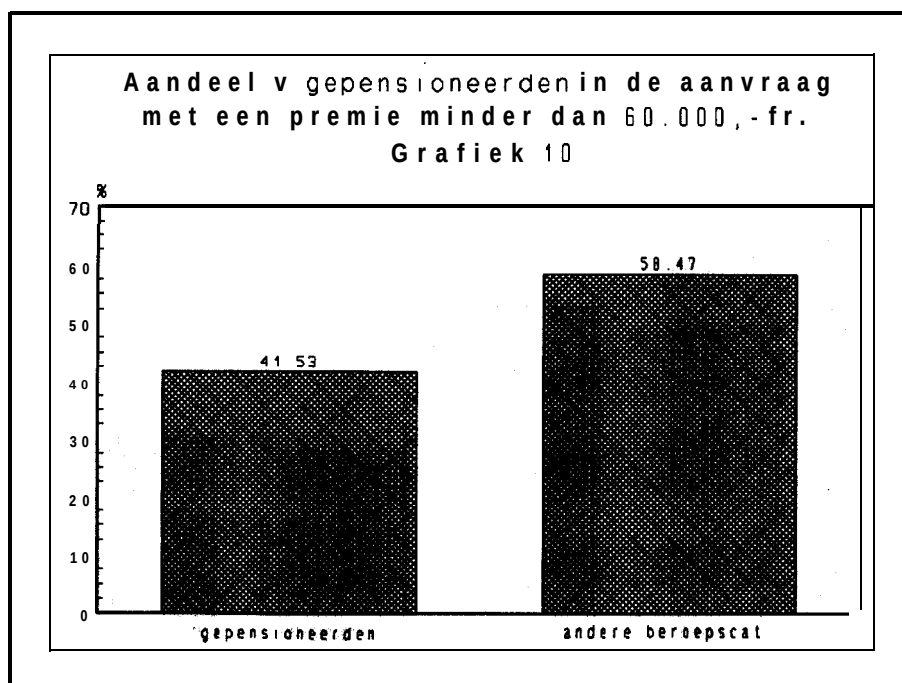


Het aantal aanvragen van huurders was ook **onbeduidend met 1,97 %**. Hieronder worden eveneens vruchtgebruikers verstaan.

, Er werden heel wat aanvragen ingediend voor het uitvoeren van kleine werken door gepensioneerden en mensen met een laag inkomen. In Grafiek 10 zijn het aantal aanvragen weer te vinden van **ge-**

pensioneerden die een premie ontvangen van **minder dan 60.000 fr** ten opzichte van andere **bevolkingscategoriën**.

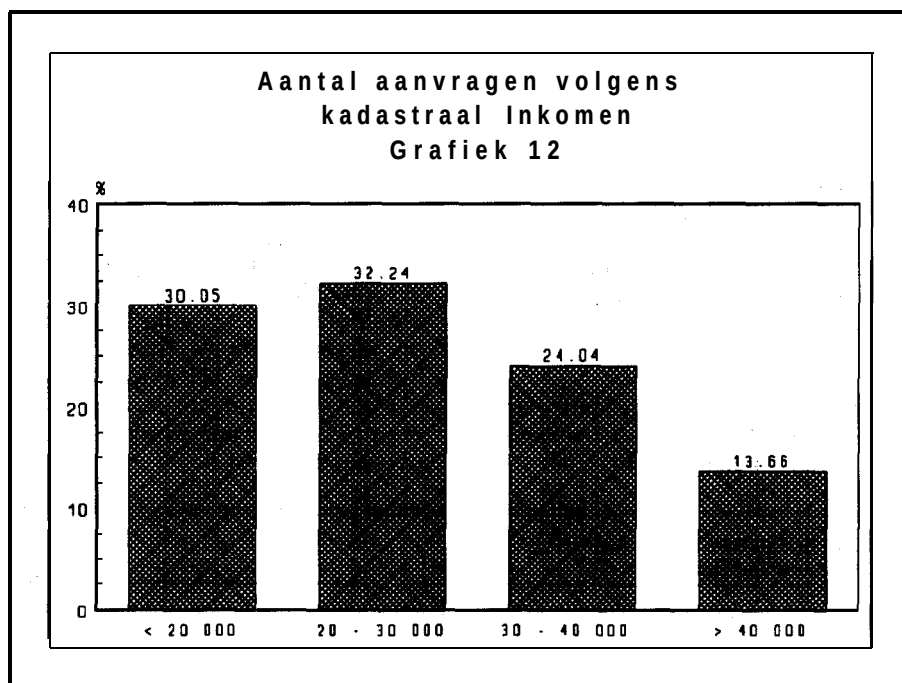
Het aantal gepensioneerden bedroeg in dat geval **41,53 %**. In grafiek 11 is de berekening gemaakt volgens het inkomen voor aanvragers die een **premie** genieten van minder dan 60.000 Ir.



Het begrip bescheiden woning

Bij de premie voor het saneren van een woning stelt zich het probleem dat het begrip bescheiden woning nog nooit werd gedefinieerd. Best wordt zoals bij de koop in de privé-sector, een maximaal bedrag van het kadastraal inkomen voorgesteld.

Op een steekproef is nagegaan hoe de verdeling van het aantal aanvragen is naar het kadastraal inkomen. Deze gegevens zijn weer te vinden in Grafiek 12. Hieruit blijkt dat meer dan tweederden van de aanvragen een KI heeft van minder dan 30.000 fr.

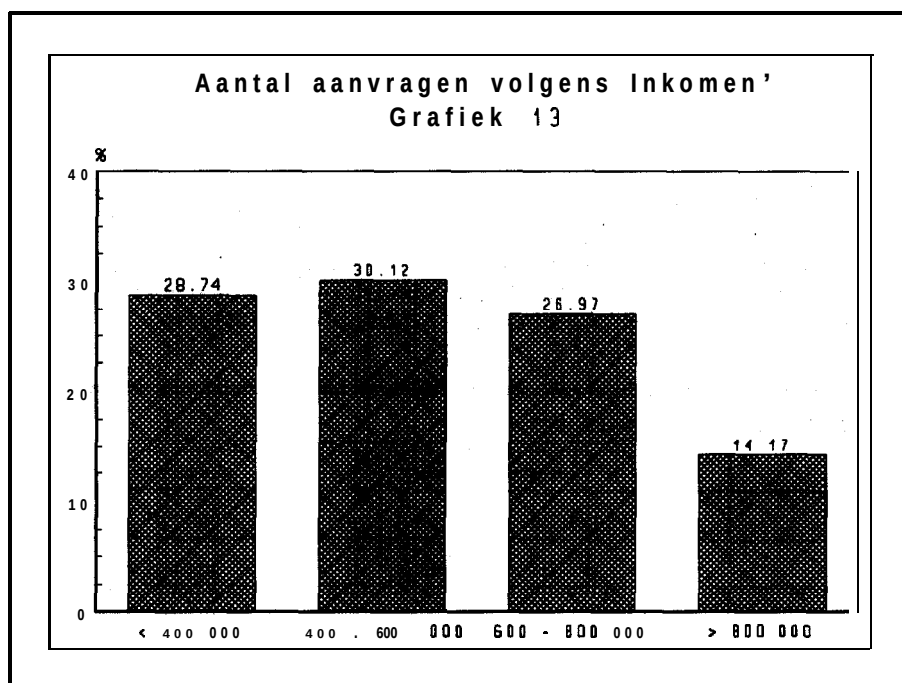


Ook hier kon bijgevolg overwogen worden om een maximale waarde van het kadastraal inkomen in te voeren.

Het begrip bescheiden inkomen

Het gemiddeld inkomen van de aanvragers van een huisvestingspremie voor de sanering van een

woning bedroeg 546.000 fr. en was lager dan dat van de aanvragers van een premie voor de koop en de bouw van een woning. In Grafiek 13 wordt de verdeling van de inkomens weergegeven van de aanvragen voor een huisvestingspremie voor het saneren van een woning.



Onderafdeling 5. De doelmatigheid van artikel 94 van de Huisvestingscode

Artikel 94 regelt de strijd tegen de ongezonde woningen.

Teneinde gezonde woonkernen te realiseren, kan men overgaan tot de volgende verrichtingen waarvoor er dan subsidie wordt verleend :

1° de verwerving en gehele of gedeeltelijke sloping van ongezonde niet verbeterbare gebouwen, gebouwen die ongezond zijn door omgeving of in strijd zijn met de rationele ruimtelijke ordening.

2° de sanering en verbouwing van ongezonde verbeterbare of gezonde maar functioneel onaangepaste gebouwen die werden aangekocht.

3° de sanering of verbouwing van hun eigen patrimonium aan huurwoningen die ongezond verbeterbaar of onaangepast zijn.

De voorziene toelagen kunnen verleend worden aan sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en OCMW's (of verenigingen ervan) en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen.

Daar waar de vroegere artikels 94 en 95 van de huisvestingscode werden toegepast met het oog op het aankopen en vervolgens het slopen van de krotten, wordt in het huidig stelsel de nadruk gelegd op vervangingsbouw (binnen de 5 jaar). Slechts uitzonderlijk kan een vrijstelling verleend worden van de verplichting tot vervangingsbouw. Dit resulteert in bijkomende woningen, zoals blijkt uit onderstaande Tabel 5.

TABEL 5 : OVERZICHT DOSSIERS ART. 94 HUISEVESTINGSCODE (sinds 13.1990, toestand op 17.09.1992)								
	Behandeld		In procedure		Behandeld		In procedure	
		waarvan in woonnoodgebied (WNG)		waarvan in woonnoodgebied (WNG)	bestaande woningen	nieuwe woningen	bestaande woningen	nieuwe woningen
Aankoop + sloop	49 dossiers	3	3.5	1	218	392	132	64
Aankoop + sanering	13 dossiers	6	6	1	109	110 WNG 74	21	42 WNG 8 54%
Sanering eigen patrimonium	19 dossiers	14	10	5	281	207 WNG 135	275	234 WNG 156 66%
Tot. sanering	32 dossiers	20 (62.5%)	16	6 (37,5%)	390	317	2%	276
TOTAAL						709		340
							1.049	

Als we van deze Tabel de dossiers voor de sanering van het eigen patrimonium bekijken, blijkt dat een groot deel van de saneringen gerealiseerd wordt in amper 10 woonnoodgebieden, wat op zich uiter-

aard zeer terecht is, gezien precies daar in principe het meest verwaarloosde patrimonium te vinden is. Dit is des te duidelijker bij de verdeling van de toelagen (zie Tabel 6).

TABEL 6 : OVERZICHT VAN DE TOELAGEN ART. 94				
	behandelde dossiers		dossiers in procedure	
Aankoop + sloop	143.162.089 (vastgelegd)		130.189.741 (raming)	
Aankoop + sanering	132.080.000 (raming)		30.941.835 (raming)	
	WNG 105.550.000 (raming)	80 %	14.446.835 (raming)	47 %
Sanering eigen patrimonium	305.301.356 (raming)		300.636.093 (raming)	
	WNG 279.001.356 (raming)	91 %	272.015.603 (raming)	90 %

Van de toelagen voor sanering eigen patrimonium gaat ca. 90 % naar projecten in woonnoodgebieden. Op zich is ook dit vrij logisch gezien het **be**toelagingspercentage binnen de woonnoodgebieden 100 % bedraagt, terwijl erbuiten slechts 30 % .

Uit Tabel 7 blijkt echter dat de gemiddelde **kost**-prijs per nieuw te bouwen (of gerealiseerde). **w**oning merkkelijk verschilt naargelang de ligging al dan niet in een woonnoodgebied.

TABEL 7 : SANERING EIGEN PATRIMONIUM					II
	Totaal	# nieuwe woningen	Gemiddelde toelage	Gemiddelde kostprijs	
TOTAAL	605.937.449	441	1.350.000		
IN WNG	551.016.959	291	1.895.000	1.895.000	
BUITENWNG	54.920.490	150	366.136 (= 30%)	1.220.450	

Dit gegeven doet de vraag rijzen naar de **doel**matigheid van dit stelsel, meer bepaald wat het voor 100 % betoelagen van de sanering van het eigen patrimonium in woonnoodgebieden betreft. Doordat er geen eigen inbreng is, is er ook geen **stimu**lans om goedkoop te werken.

Onderafdeling 6. De doelmatigheid van het stelsel van de huurcompensatie

In mei 1987 werd een huurcompensatiesysteem geïntroduceerd. Het was de bedoeling dat de sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de VHM en het Woningfonds, leegstaande gebouwen in huur zouden nemen, ze vrij grondig renoveren en in huur geven aan de sociale huurder, die een lage huurprijs betaalt.

Het verschil tussen de huuropbrengst en de reële kosten valt ten laste van het gewest en bedraagt maximaal 5.000 fr. per maand. Bij de aanvraag werd geschat dat 40.000 van de geraamde 90.000 leegstaande woningen in aanmerking komen. In 1988 werd er aan toegevoegd dat ook woningen (gebouwd vóór 1942) konden aangekocht worden met dezelfde doelstellingen. Dit bleef echter beperkt tot maximaal 1.000 woningen.

De te huren of aan te kopen woningen of gebouwen moeten ofwel 12 maanden ononderbroken ongebruikt zijn, of ongezond verbeterbaar erkend worden door de minister. In dit tweede geval bevindt men zich in een identieke procedure als voor "aankoop en sanering,,," bedoeld in artikel 94.

De eigenlijke impact van het systeem is beperkt. Dit wordt aangetoond door de volgende cijfers.

Er werden 39 dossiers goedgekeurd voor 276 woningen. Er zijn nog 18 dossiers in behandeling voor 109 woningen. Van al deze dossiers slaan 5 dossiers op "koop,,," voor samen 87 woningen. Dit geeft in totaal 57 dossiers of 385 woningen.

P. Cabus (1988)⁹ betwijfelt of het systeem goedkoper is dan het klassieke systeem en heeft ernstige vragen bij de toegankelijkheid.

Enkel de provincie Antwerpen vertoont een hogere respons, voornamelijk vanwege de aanmoediging (initiatieven) van de provincie zelf.

De procedures zijn vrij lang. De huurcompensatie wordt betaalbaar gesteld per verstreken drie maanden verhuring en op voorlegging van de gegevens ter berekening ervan door de **huisvestingsmaats**chappij. Niet alleen betekent dit een aanzienlijk pakket administratie en formulieren, maar ook minstens drie maanden prefinanciering door de huisvestingsmaatschappij .

Onderafdeling 7. Alternatieve Financiering

Het stelsel van de alternatieve financiering ingesteld bij Besluit van de Vlaamse Executieve van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen wordt eveneens voor een belangrijk deel gefinancierd via het stelsel van de huurcompensatie. Dit kon voor een groot deel juist door het gering succes van de klassieke huurcompensatie.

In het kader van de alternatieve financiering werden in totaal 67 dossiers ingediend, voor in totaal 1556 woningen. De verdeling wordt weergegeven in Tabel 8 :

⁹ Huurcompensatie : oplossing voor de sociale huisvesting ?", in *Welzijnswerkkroniek*, nr. 122, p 35/40.

TABEL 8 : De verdeling van de ingediende projecten voor alternatieve financiering binnen en buiten de woonnoodgebieden					
Binnen woonnoodgebied					
WOONNOODGEBIED	# WONINGEN	# DOSSIER	HUURCOMPENSATIE VASTGELEGD		% WONINGEN
Antwerpen	292	9	4	129	44
Mechelen	96	6	4	45	47
Leuven	194	6	5	194	100
Vilvoorde	0	0	--	--	--
Tongeren	71	7	6	52	73
Aalst	0	0	--	--	--
Gent	234	6	4	213	91
Brugge	122	5	2	29	24
Menen	102	7	1	22	22
Mijnicités	109	2	1	9	8
	1.220	48	27	693	57
BUITEN DE WOONNOODGEBIEDEN					
PROVINCIE					
Antwerpen	128	4	1	26	20
Brabant	11	1	1	11	100
Limburg	87	5	2	11(*)	13
Oost-Vlaanderen	52	4	0	0	0
West-Vlaanderen	58	5	4	50	86
	336	19	8	98	29

(*) Twee projecten waarvoor de huurcompensatie vastgelegd werd, worden alvast niet uitgevoerd.

Ervan uitgaande dat als de huurcompensatie wordt aangevraagd en bij Ministerieel Besluit wordt vastgelegd, het project vermoedelijk ook uitgevoerd zal worden (wat eigenlijk op zich nog geen zekerheid is, zoals uit de tabel blijkt), mag dus met het nodige voorbehoud verondersteld worden dat van de 1556 geplande woningen, er 791 (of ca. 51 %) zeker zullen gerealiseerd worden.

Afdeling 3. De efficiëntie van de sociale huursector

Onderafdeling 1. Het vigerend sociaal huurstelsel

In dit deel worden de grote lijnen van het op dit ogenblik bestaande systeem besproken en ook de toepassing ervan.

De reglementering die van kracht is voor sociale huurwoningen wordt voor het grootste deel bepaald door het Besluit van de Vlaamse Executieve van 28 november 1990 tot reglementering van het sociale huurstelsel in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode.

Naast dit besluit zijn er nog enkele andere besluiten van de Vlaamse Executieve van kracht die eerder uitvoeringsbesluiten zijn bij het besluit van 28 november 1990, alhoewel ze al langer bestaan. De uitvoeringsbesluiten bepalen de huurlasten, de vorm van de kandidaten-

registers en het verhaalrecht van kandidaat-huurders¹⁰.

Het belangrijkste uitvoeringsbesluit is het besluit van de Vlaamse Executieve van 5 maart 1985 tot goedkeuring voor het Vlaamse Gewest, van de type-overeenkomst voor de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Executieve van 12 oktober 1988. Dit besluit legt de type-huurovereenkomst vast die verplicht is voor alle sociale huurovereenkomsten sinds 1 januari 1985.

¹⁰ Het gaat om volgende besluiten :

- Besluit van de Vlaamse Executieve van 25 januari 1985 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden en de controle van de registers van de kandidaturen, alsmede van de vorm en de inhoud van het aan de ingeschreven kandidaten over te maken ontvangstbewijs.
- Besluit van de Vlaamse Executieve van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten in het Vlaamse Gewest, van de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende vennootschappen of aan de Nationale Maatschappij zelf toebehoren, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Executieve van 12 oktober 1988 (officiële coördinatie).
- Besluit van de Vlaamse Executieve van 5 maart 1985 tot bepaling van de modaliteiten van behandeling van het verhaal ingediend door de kandidaat-huurder van een woning toebehorend aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of aan een door haar erkende vennootschap.

Inkomen

Belangrijk om weten is dat met het begrip inkomen steeds het aan de personenbelasting onderworpen inkomen (het netto belastbaar inkomen) van de huurder en van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt bedoeld. Het inkomen van ongehuwde kinderen jonger dan 25 jaar die zonder onderbreking deel hebben uitgemaakt van het gezin, wordt niet meegerekend. Het inkomen van inwonende ascendenten wordt slechts voor de helft meegeteld. Het wordt niet meegeteld voor familieleden tot de tweede graad die erkend zijn als ernstig gehandicapt of ouder zijn dan 65 jaar.

Toelatingsvoorwaarden

In het huidige systeem zijn er twee belangrijke voorwaarden waaraan voldaan moet worden om tot de sociale huurwoningen te worden toegelaten. De kandidaat-huurder mag geen woning in eigendom of vruchtgebruik hebben (hierbij wordt geen rekening gehouden met ongezonde woningen die door de eigenaar zelf worden bewoond). Daarnaast mag het inkomen van de kandidaat-huurder niet hoger zijn dan 690.000 fr. voor gehuwden en 650.000 fr voor samenwonenden en alleenstaanden met kinderen. Voor de anderen bedraagt het maximum inkomen 450.000 fr. Deze bedragen worden met 40.000 fr. verhoogd per persoon ten laste.

Voor gehandicapte personen gelden deze inkomensgrenzen minder strikt als de sociale woning speciaal voor hen werd gebouwd.

Toewijzing

Behoudens de uitzonderingen (waarover verderop meer) gebeurt de toewijzing in volgorde van inschrijving, rekening houdend met een rationale bezetting. Er zijn echter 2 bijzondere prioriteiten inzake toewijzing, nl. aan :

— diegene die in dezelfde gemeente een ongezonde woning ontruimt ;

— diegene die 1 jaar in het werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij woont (of er gedurende de laatste 5 jaar 1 jaar heeft gewoond).

In dit systeem speelt de hoogte van het inkomen, behalve in de toelatingsvoorwaarden, geen rol voor de prioriteit van de toewijzing.

Op deze algemene regel bestaan een aantal uitzonderingen. Zo kunnen woningen die gefinancierd worden in het kader van een bijzonder programma, via een aangepast systeem worden toegewezen. Ook worden woningen die worden gebouwd voor personen met een bepaalde handicap, vanzelfsprekend bij voorrang toegewezen aan deze personen.

Tenslotte kan de sociale huisvestingsmaatschappij in individuele gevallen (o.a. ten gunste van daklozen en gehandicapten), een gemotiveerde afwijking om sociale redenen voorstellen aan de VHM. Als deze niet binnen de 30 dagen reageert, wordt het voorstel geacht aanvaard te zijn.

Uit cijfers verstrekt door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kan worden afgeleid dat niet alle in-

dividuele afwijkingen worden aangevraagd. Zo werden er vanaf 1985 tot eind 1992 slechts 178 voorstellen voor individuele afwijkingen aan de VHM voorgelegd. Van deze 178 gevallen werden er slechts 13 geweigerd. De overige 165 werden goedgekeurd. Opvallend is dat slechts 25 van de 115 à 120 (afhankelijk van de fusies) lokale sociale huisvestingsmaatschappijen gedurende die periode een afwijking aanvroegen.

Volgens de huidige reglementering is de controle op deze toewijzing eerder beperkt. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt twee registers bij. In een eerste register staan de aanvragen volgens volgorde van aanvraag, met vermelding van prioriteiten. Dit register is niet openbaar, al moet het wel ter inzage liggen van de verantwoordelijke Vlaamse minister (die altijd een afschrift kan vragen) en de VHM.

Een tweede register moet de kandidaat-huurder een maximaal inzagerecht waarborgen. Het desbetreffende uitvoeringsbesluit is echter nog niet getroffen zodat nog steeds het oude **uitvoeringsbesluit** van kracht is dat was gebaseerd op een vroeger huurprijsbesluit dat slechts een zeer beperkt openbaar register voorzag.

Elke kandidaat-huurder die denkt dat hij benadeeld is, kan klacht indienen bij de commissaris van de VHM die bij elke huisvestingsmaatschappij is aangesteld en hij kan zelf in beroep gaan bij de bevoegde Vlaamse minister. Indien zijn verhaal gegrond wordt bevonden, heeft deze huurder een absoluut recht van voorrang.

In de realiteit loopt het echter lang niet altijd zoals dit volgens de regels zou moeten. Volgens een onderzoek van het Bestuur Huisvesting dat **liep** in 1990 en 1991 onder de vorige minister van huisvesting, de heer L. Waltniel, waarbij 119 sociale huisvestingsmaatschappijen werden bezocht, gebeurt de toewijzing bij 44 (37 %) van deze **huisvestingsmaatschappijen** ongeveer conform de reglementering.

Bij 31 (26 %) maatschappijen werd duidelijk geconstateerd dat de reglementering niet werd gevolgd. Bij 41 (34 %) maatschappijen bleek een controle onmogelijk omdat zij geen uitgebreid register van de kandidaten bijhielden, hoewel dit wordt voorgeschreven door de reglementering. Bij deze laatste groep kunnen dus ook ernstige vragen gesteld worden. Ten **slotte** waren er 3 maatschappijen waarvan de toewijzingen niet konden worden geëvalueerd, om diverse redenen.

Huurprijzen

Het sociale huursysteem dat op dit ogenblik van kracht is, berekent de te betalen huurprijs in drie keer.

In eerste instantie wordt de basishuurprijs berekend. Hiertoe wordt de kostprijs van de woning (dit is de initiële kostprijs verhoogd met de kostprijs van latere werken) geactualiseerd. Dit gebeurt door de werkelijk betaalde kosten, gedaan in één bepaald jaar (zowel voor de bouw zelf als voor latere aanpassingswerken), te **vermenigvuldi-**

gen met de door de bevoegde minister bepaalde actualisatiecoëfficiënten voor dat bepaalde jaar.

Het is dus zo dat de bouwkost zelf een andere actualisatiecoëfficiënt krijgt dan de vele jaren later uitgevoerde bijkomende werken. De bedoeling van deze actualisatie is rekening te houden met de prijsrevolutie. Zonder deze actualisatie zou iemand die in een oudere woning woont zeer veel minder betalen dan een bewoner van een recentere woning.

Deze geactualiseerde kostprijs van de woning mag de huisvestingsmaatschappij nog eens met een aanpassingscoëfficiënt vermenigvuldigen. Deze aanpassingscoëfficiënt mag de maatschappij per woning binnen bepaalde grenzen zelf bepalen. De aanpassingscoëfficiënt moet minstens 3 % bedragen. Een maximum-percentage is niet vooropgesteld, maar de totale effectieve huuropbrengst (de totale zogenaamde reële huur van alle woningen samen) mag nooit **méér** bedragen dan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van alle woningen samen.

Het vermenigvuldigen van de geactualiseerde kostprijs van een bepaalde woning met de actualisatiecoëfficiënt van dezelfde woning geeft de zogenaamde basishuur van deze woning. Dit is de eerste stap. Deze basishuur staat in principe totaal los van het inkomen van de huurder die in deze woning woont.

Een cijfervoorbeeld kan dit misschien iets duidelijker maken. Gesteld dat een sociale woning uit 1954 458.000 fr. heeft gekost ; tot op heden zijn er geen bijkomende werken uitgevoerd ; de actualisatiecoëfficiënt van het jaar 1954 bedraagt 3,2049. De geactualiseerde kostprijs is dus 1.467.844 fr. Als de maatschappij hierop een aanpassingscoëfficiënt van bijvoorbeeld 4,5 % toepast, bedraagt de jaarlijkse basishuur ongeveer 66.000 fr. of 5.500 fr. per maand.

Het inkomen van de sociale huurder wordt in een tweede stap in rekening gebracht. Per individuele huurder wordt immers een inkomenscoëfficiënt berekend. Dit gebeurt door het inkomen (verminderd met 35.000 fr. voor de eerste twee personen ten laste) in een bepaalde formule¹¹ te steken. Het resultaat van deze formule is de inkomenscoëfficiënt (IC).

De basishuur vermenigvuldigd met de inkomenscoëfficiënt wordt de aangepaste huurprijs genoemd. De filosofie hierachter is dat de huurder met een inkomen van 450.000 fr. de basishuur betaalt. Wie een hoger inkomen heeft, betaalt meer, wie een lager inkomen heeft, betaalt minder.

We trekken het vorige cijfervoorbeeld gewoon door. Iemand met een netto belastbaar inkomen van 525.050 fr. heeft een inkomenscoëfficiënt van 1,1501. Als we deze coëfficiënt vermenigvuldigen met de basishuur van 5.500 fr. per maand voor de woning uit 1954, dan is de aangepaste huur 6.323 fr. per maand.

In een derde stap wordt de zogenaamde reële huurprijs bepaald. Dit gebeurt ten eerste door een vermindering (berekend als percentage op de basis-huurprijs) voor drie of meer kinderen ten laste ; deze vermindering wordt door het gewest aan de huisvestingsmaatschappij terugbetaald. Bovendien is vastgesteld dat de reële huurprijs niet meer mag zijn dat 1/60 van het jaarlijks inkomen van de huurder, maar ook niet minder dan de helft van de basishuur. Voor ons cijfervoorbeeld verandert dit niets (als de huurder geen drie kinderen of meer heeft), zodat de aangepaste huurprijs meteen de reële huurprijs is.

Tenslotte mag de huurprijs, zelfs voor de hoogste inkomens, niet meer zijn dan de “normale huurwaarde,,. Dit is in principe de huurprijs van een gelijkaardige woning in de privé-huursector. Dit is het gevolg van een arrest van de Raad van State van 28 juni 1963. Deze laatste bepaling was vroeger voor sterke misbruiken verantwoordelijk. Bepaalde maatschappijen legden hun basishuren zeer hoog en de “normale huurwaarde,, van de woningen een flink stuk lager (tot de helft van de basishuur). Het gevolg van deze praktijk was dat bijna alle huurders – ongeacht hun inkomen – evenveel huur betalen.

Officieel zondigen deze huisvestingsmaatschappijen niet tegen de regels vermits ze niet meer dan 5 % van de geactualiseerde kostprijs als reële huur ontvangen, maar deze praktijken gingen frontaal in tegen de geest van het sociaal huursysteem dat erop gericht is dat de huur in verhouding staat met het inkomen. Daarom werd in het Besluit van de Vlaamse Executieve van 28 november 1990 bepaald dat de basishuurprijs nooit meer mag bedragen dan de normale huurwaarde. Hierdoor zijn zeker de ergste misbruiken uitgebannen.

Als het inkomen van een huurder (bijvoorbeeld bij ontslag) gedurende drie opeenvolgende maanden met minstens 20 % is gedaald, wordt de huurprijs herzien. In geval van overlijden of pensionering van de huurder of de persoon met wie hij samenwoont, wordt een nieuwe reële huurprijs toegepast op de maand die erop volgt.

Type-huurovereenkomst

Sinds 1 januari 1985 is een type-huurovereenkomst van kracht. Deze type-huurovereenkomst is verplicht voor alle huurovereenkomsten die sindsdien zijn ingegaan. Wel geldt de bepaling in verband met het beëindigen van het huurcontract voor alle vigerende sociale huurcontracten. In verband met het einde van de huurovereenkomst wordt in dit type-huurcontract bepaald dat de huurder en verhuurder de overeenkomst kunnen beëindigen mits een opzeg van drie maanden. De verhuurder moet de opzeg motiveren. Natuurlijk loopt het contract van rechtswege ten einde wanneer de langstlevende huurder-kontraktant overlijdt.

Voor de rest geldt deze type-huurovereenkomst slechts voor de huurcontracten vanaf 1 januari 1985. Voor eerder afgesloten contracten kunnen dus heel andere regels gelden dan deze die hier verder worden uiteengezet. Enkel de belangrijkste bepalingen uit de type-huurovereenkomst worden hier opgenomen.

¹¹ Inkomenscoëfficiënt = $\frac{\text{Inkomen} + 50.000}{500.000}$

De gewone (nationale) wet op de huurovereenkomsten is van toepassing voor alles wat niet door de specifieke reglementering voor de sociale huurwoningen of door de type-huurovereenkomst is geregeld. Natuurlijk mag deze specifieke reglementering niet door de wet zijn verboden,

De woning mag enkel voor persoonlijke bewoning worden gebruikt. Behoudens uitdrukkelijke machtiging mag de woning enkel betrokken worden door de leden van het gezin van de huurder. De woning (ook niet een deel ervan) mag niet in onderhuur worden gegeven. De huurovereenkomst is van onbepaalde duur.

De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder. In geval van niet-betaling van de huurprijs en/of de huurlasten binnen de maand, kan de sociale huisvestingsmaatschappij het bedrag, vermeerderd met de wettelijke interesten, met 10 % verhogen. De borgtocht zal van rechtswege worden terugbetaald bij het einde van de overeenkomst, nadat de huurder alle verplichtingen is nagekomen.

Wat de huurder gedurende de laatste vijf jaar teveel heeft betaald, wordt hem terugbetaald. De huurder zal de woning gebruiken als een goed huisvader, conform artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek. De woning wordt verhuurd in de staat waarin ze zich bevindt, zoals blijkt uit de tegenwoordige plaatsbeschrijving. Op het einde moet de woning achtergelaten worden zoals uit deze plaatsbeschrijving blijkt.

Behang- en schilderwerken en het ruimen van putten en sekreten zijn ten laste van de huurder. Verder zijn de herstellingswerken, zoals vermeld in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de huurder. Als de huurder de werken die hij zou moeten uitvoeren niet doet, mag de verhuurder ze op kosten van de huurder laten uitvoeren. De huurder moet elke schade die de verhuurder moet herstellen onmiddellijk schriftelijk aan deze melden en is aansprakelijk voor de vermeerdering van die schade bij nalatigheid.

De huurder moet de uitvoering van werken door de sociale huisvestingsmaatschappij gedogen. Eventueel kan een huurvermindering worden toegestaan. De huurder mag alleen een verandering aanbrengen mits de voorafgaande schriftelijke toestemming van de huisvestingsmaatschappij.

Desondanks kan deze eisen dat de woning bij beëindiging van het huurkontraat in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht of zelf de veranderingen zonder vergoeding overnemen. Als een huurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt, heeft de huisvestingsmaatschappij het recht te eisen dat alles meteen in zijn oorspronkelijke toestand wordt hersteld.

De huurder mag huisdieren houden in zoverre het reglement van inwendige orde dit toelaat. Bepalingen in dit reglement van orde die strijdig zijn met dit type-huurkontraat, zijn nietig. De vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappij, of de VHM zelf, hebben het recht de woning te bezoeken. De toegang moet gegeven worden binnen de 8 dagen na verwittiging.

Andere belangrijke bepalingen

De huurder mag gedurende de hele tijd geen eigen woning verwerven. Gebeurt dit toch, dan wordt de opzeg gegeven met een termijn van 1 jaar. Als de woning wordt vervreemd, vervalt de opzeg. Als de inkomenscoëfficiënt van een huurder 2 of meer bedraagt, dan moet de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de sociale toestand van de huurder evalueren. In dit geval kan een gemotiveerde huuropzeg (van zes maanden) worden gegeven.

Als een bepaalde sociale huisvestingsmaatschappij deficitair is, dan moet deze maatschappij een verantwoordings- of saneringsprogramma aan de Vlaamse regering voorleggen. Desgevallend kan de Vlaamse regering noodzakelijke maatregelen opleggen opdat een evenwicht zou bereikt worden.

Onderafdeling 2. : De sociale huurprijzen en het bereiken van de doelgroepen van het sociaal huisvestingsbeleid

Een belangrijk aspect van de efficiëntie van de sociale huursector is vanzelfsprekend hoe hoog de betaalde huurprijzen voor sociale woningen zijn. De recentste cijfers waarover de VHM op dit ogenblik in dit verband beschikt zijn de reëel te betalen sociale huurprijzen op het einde van 1992. Deze gegevens worden in Tabel 9 weergegeven.

In deze Tabel wordt de onderverdeling volgens werkelijk betaalde huurprijzen per arrondissement weergegeven, dit dus per 31 december 1992. De gemiddelde reële sociale huurprijs in het Vlaams Gewest op dat ogenblik wordt door de VHM op 5.890 fr. geraamd. Het gaat hierbij telkens om de reëel te betalen huurprijs zonder kosten (verwarming, elektriciteit, e.d.) die apart worden berekend.

Uit Tabel 9 blijkt overduidelijk dat de effectief betaalde sociale huurprijzen laag zijn. Iets minder dan een kwart (24,2 %) van de sociale huurders betaalt op het einde van 1992 minder dan 3.500 fr. per maand, bijna de helft (47,3 %) betaalt nog geen 5.000 fr., ruim drie kwart (77,8 %) betaalt minder dan 8.000 fr. en 90 % betaalt per maand minder dan 10.000 fr. huur.

Alhoewel er geen vergelijkbare cijfers van de huurprijzen op de privé-woningmarkt beschikbaar zijn, is het duidelijk dat deze huurprijzen een heel eind onder die van de privé-huurnvoningmarkt zijn gesitueerd, wat overigens ook de bedoeling is van de overheidstussenkomen. De reëel betaalde huurprijzen hangen ook samen met het inkomen, zodat de lagere inkomens globaal ook de laagste huurprijzen betalen. Dit verhoogt het sociaal aspect nog.

Een ander belangrijk element van de doelmatigheid van de sociale huisvesting is de vraag in welke mate de beoogde doelgroepen toegang hebben tot de sociale huisvesting. Hierbij kan in de eerste plaats gedacht worden aan de sociale huurders met een laag inkomen.

Een eerste aanduiding hierover is de gemiddelde inkomenscoëfficiënt van de sociale huurders in Vlaanderen. De meest recente inkomenscoëffi-

Tabel 9 : Onderverdeling van het aantal sociale huurders in procenten volgens de werkelijk betaalde huurprijzen in franken
Toestand op 31.12.1991

Werkelijk betaalde huur- prijs	minder dan 1.000	tussen 1.000 en 1.499	tussen 1.500 en 1.999	tussen 2.000 en 2.499	tussen 2.500 en 2.999	tussen 3.000 en 3.499	tussen 3.500 en 3.999	tussen 4.000 en 4.499	tussen 4.500 en 4.999	tussen 5.000 en 5.499	tussen 5.500 en 5.999	tussen 6.000 en 6.499	tussen 6.500 en 6.999	tussen 7.000 en 7.499	tussen 7.500 en 7.999	tussen 8.000 en 8.499	tussen 8.500 en 8.999	tussen 9.000 en 9.499	tussen 9.500 en 9.999	10.000 en meer	Totaal aantal huurders
Arr. Brugge	0,04	0	0	0,96	2,5	5,10	6,30	7,50	7,65	7,04	8,50	6,84	4,73	5,17	4,88	6,04	4,45	4,80	2,70	14,73	4.588
Arr. Leper		0	1,43	3,62	6,35	7,73	8,31	8,18	5,10	6,08	5,36	5,14	3,44	5,19	4,25	5,27	6,26	7,06	2,24	2,10	2.237
Arr. Kortrijk	0,62	0	2,38	4,37	5,10	5,97	7,33	7,37	7,11	7,83	6,92	5,89	6,04	3,90	4,15	7,40	4,70	3,24	2,82	5,39	7.719
Arr. Oostende	0,08	0,08	0,93	2,87	5,32	7,88	7,61	7,95	7,45	7,84	6,25	6,83	5,6	3,45	3,57	3,73	3,34	3,4	2,87	12,88	2.577
Arr. Roeselare	0,38	1,20	4,87	7,52	8,40	8,98	8,16	6,50	7,14	5,28	5,28	4,40	4,52	4,46	4,55	5,16	6,38	3,94	1,52	1,37	3.490
Arr. Tielt	0	0	2,01	4,60	8,05	8,05	6,61	11,78	5,46	8,05	7,18	4,89	5,17	6,90	2,87	2,01	2,30	7,18	0,29	10,06	348
Arr. Veurne	0	0	0,35	3,14	0,35	3,14	2,96	6,54	8,69	6,71	5,58	7,50	5,14	9,15	5,23	8,46	8,11	8,81	6,71	6,36	1.147
WEST-VLAANDEREN	0,29	0,56	2,10	3,97	5,04	6,55	7,14	7,44	7,13	7,07	6,69	5,96	5,07	4,65	4,34	6,09	5,05	4,43	3,05	7,38	22.046
Arr. Aalst	0	0,18	1,90	3,16	3,62	5,60	6,35	8,36	7,82	9,33	5,81	5,85	4,13	4,09	9,54	4,74	3,73	3,01	2,12	10,66	2.787
Arr. Dendermonde	0,25	0,98	3,13	3,99	4,14	7,12	6,69	7,90	9,09	7,14	6,28	8,43	5,30	4,87	3,99	3,48	3,81	6,31	3,03	4,32	3.962
Arr. Eeklo	0,05	0,32	2,47	5,85	7,77	8,96	12,35	7,22	6,36	4,44	4,44	5,12	7,18	7,04	3,75	3,06	1,69	1,87	2,59	8,21	2.187
Arr. Gent	0,80	3,67	5,79	8,29	9,34	9,44	8,86	8,19	7,14	5,23	4,70	4,14	3,63	2,96	3,7	2,31	2,20	2,31	1,75	6,21	12.558
Arr. Oudenaarde	0	0	0,15	0,54	2,48	3,64	6,35	15,10	13,56	6,27	7,67	2,01	4,73	7,44	3,56	4,80	3,56	3,87	1,78	12,47	1.291
Arr. St-Niklaas	0,13	0,13	0,98	3,70	6,09	7,19	8,13	8,22	8,43	7,47	5,83	5,53	5,32	4,75	4,00	4,11	3,70	2,55	2,5	11,22	4.698
OOST-VLAANDEREN	0,43	1,87	3,64	5,79	6,99	8,01	8,35	8,42	7,95	6,30	5,36	5,16	4,55	4,20	4,09	3,21	2,87	3,05	2,00	2 777 6	2 8 3
Arr. Antwerpen	0,33	3,19	5,93	7,96	8,60	8,67	8,45	7,55	6,67	5,96	5,71	4,85	4,01	3,73	3,13	2,67	2,02	2,14	1,72	6,72	24.182
Arr. Mechelen	0,48	1,35	4,7	7,31	9,22	8,86	8,49	7,43	6,36	6,03	4,78	4,87	4,12	3,66	2,91	3,09	3,01	2,52	2,59	8,21	7.905
Arr. Turnhout	0,05	0,36	1,28	2,07	5,43	6,72	8,22	7,5	7,29	7,15	6,18	5,71	4,59	4,65	4,73	3,75	3,28	3,22	6,64	11,11	6.339
ANTWERPEN	0,32	2,35	4,91	6,86	8,20	8,38	8,42	7,53	6,71	6,17	5,60	5,00	4,13	3,86	3,35	2,93	2,43	2,39	2,71	7,75	38.426
Arr. Halle-Vilvoorde	0,52	1,36	1,47	3,33	4,18	5,04	6,08	6,87	7,70	7,25	5,94	4,96	4,74	3,88	4,27	3,31	3,12	2,77	2,51	21,04	7.877
Arr. Leuven	0,02	0,25	1,02	3,23	5,55	6,04	7,10	7,16	6,90	7,78	6,55	5,51	5,00	4,43	4,14	4,98	4,57	4,90	3,74	11,14	5.101
VLAAMS-BRABANT	0,32	0,92	1,29	3,29	4,72	5,43	6,48	6,7	7,39	7,46	6,18	5,18	4,84	4,10	4,21	3,97	3,69	3,61	3,00	17,14	12.978
Arr. Hasselt	0,09	0,27	0,69	2,90	8,07	10,22	9,01	8,01	8,17	6,81	6,09	5,18	4,41	4,31	3,34	3,69	3,01	3,37	2,28	10,09	8.455
Arr. Maastricht	0,37	0	0,27	0,73	2,19	3,29	7,27	9,22	8,34	7,15	6,79	5,05	4,56	4,75	4,81	4,72	4,44	4,38	4,20	17,47	3.286
Arr. Tongeren	3,00	0	0,19	1,20	3,26	8,10	8,36	8,96	8,88	9,11	6,78	4,99	5,40	4,84	3,37	3,71	4,09	2,14	1,76	11,88	2.668
LIMBURG	0,69	0,16	0,50	2,09	5,84	8,24	8,49	8,46	8,34	7,31	6,38	5,11	4,63	4,50	3,68	3,93	3,53	3,37	2,62	12,10	14.409
VLAAMS GEWEST	0,39	1,46	3,11	5,05	6,62	7,59	7,95	7,75	7,36	6,66	5,91	5,25	4,55	4,20	3,85	3,85	3,32	3,20	2,63	115,142	

Bron : VHM

Tabel 10 : Inkomensverdeling van de sociale huurders in absolute aantal
Toestand op 31.12.1992

Inkomen (Inkomenscoëffici- ent)	Inkomens + Inkomenscoëfficiënten															TOTAAL	
	van 200.000 of minder (0,5) tot 249.950 (0,5999)	van 250.000 (0,6) tot 299.950 (0,6999)	van 300.000 (0,7) tot 349.950 (0,7999)	van 350.000 (0,8) tot 399.950 (0,8999)	van 400.000 (0,9) tot 449.950 (0,9999)	van 450.000 (1,0) tot 499.950 (1,0999)	van 500.000 (1,1) tot 549.950 (1,1999)	van 550.000 (1,2) tot 599.950 (1,2999)	van 600.000 (1,3) tot 649.950 (1,3999)	van 650.000 (1,4) tot 699.950 (1,4999)	van 700.000 (1,5) tot 749.950 (1,5999)	van 750.000 (1,6) tot 799.950 (1,6999)	van 800.000 (1,7) tot 849.950 (1,7999)	van 850.000 (1,8) tot 899.950 (1,8999)	van 900.000 (1,9) tot 949.950 (1,9999)		van 950.000 (2,0) en meer
Arr. Brugge	715	634	611	455	360	285	250	229	185	170	132	107	112	81	69	193	4588
Arr. Ieper	312	215	223	242	183	168	149	133	104	113	69	73	78	46	43	86	2237
Arr. Kortrijk	991	774	943	783	642	495	447	345	324	304	266	290	241	213	203	458	7719
Arr. Oostende	324	270	281	264	238	201	290	191	133	101	85	50	35	24	26	64	2577
Arr. Roeselare	451	437	514	352	271	212	223	186	149	116	100	84	81	67	64	123	3430
Arr. Tielt	39	29	35	39	27	19	28	26	9	12	19	13	12	11	6	24	348
Arr. Veurne	137	107	115	103	116	71	68	89	57	53	37	41	28	29	25	71	1147
West-Vlaanderen	2969	2466	2722	2238	1837	1451	1455	1199	961	869	708	658	587	471	-136	1019	22046
Arr. Aalst	392	301	303	279	271	136	140	155	122	98	90	93	76	67	62	192	2787
Arr. Dendermonde	428	367	465	389	323	300	257	226	167	165	151	131	104	87	82	310	3962
Arr. Eeklo	292	225	228	177	176	137	135	140	140	99	82	59	65	58	36	138	2187
Arr. Gent	2316	1448	1682	1070	935	907	672	544	457	720	291	243	218	190	164	501	12358
Arr. Oudenaarde	357	186	165	134	85	63	41	29	30	25	24	26	18	21	24	63	1291
Arr. St-Niklaas	681	490	646	456	377	395	323	226	226	192	153	101	87	67	133	75	4698
Oost-Vlaanderen	4466	3017	3489	2505	2117	1998	1568	1390	1142	1299	791	653	568	500	Sol	1279	27283
Arr. Antwerpen	3535	2214	2984	2603	2224	1898	1483	1285	1144	863	1190	572	420	328	922	517	24182
Arr. Mechelen	1098	639	888	771	649	535	440	414	336	310	5x2	211	202	159	U 1	230	7908
Arr. Turnhout	1119	797	651	569	483	404	358	337	306	276	202	189	121	112	98	314	6339
Antwerpen	5752	3650	4523	3943	3356	2837	2281	2036	1786	1449	1174	972	746	599	1461	1061	38426
Arr. Halle-Vilvoorde	1279	669	883	748	624	547	428	3x5	362	354	299	245	166	161	391	336	7877
Arr. Leuven	756	531	562	462	376	316	320	219	216	175	659	100	90	74	121	124	5101
Vlaams-Brabant	2035	1200	1445	1210	1000	863	74x	604	578	529	958	345	256	235	512	460	12978
Arr. Hasselt	1565	1056	1039	797	765	598	492	403	388	26X	225	192	149	118	218	19?	8455
Arr. Maastricht	582	330	346	275	227	211	223	217	153	149	123	86	72	66	171	54	3286
Arr. Tongeren	773	310	290	252	200	124	114	117	97	84	82	46	38	34	86	21	2668
Limburg	2920	1696	1675	1324	1192	933	829	737	63X	501	430	324	260	218	475	257	14409
VLAAMS GEWEST	18142	12029	13654	11220	9502	8082	6881	5966	5105	4647	4861	2952	2417	2023	3385	4076	115143

Bron : VHM

Tabel 11 : Inkomensverdeling van de sociale huurders in procenten
Toestand op 31.12.1992

Inkomens + Inkomenscoëfficiënten																														
Inkomen (Inkomenscoëfficiënt)	van 200.000 of minder (0,5)	tot 299.950 (0,6999)	van 300.000 (0,7)	tot 349.950 (0,7999)	van 350.000 (0,8)	tot 399.950 (0,8999)	van 400.000 (0,9)	tot 449.950 (0,9999)	van 450.000 (1,0)	tot 499.950 (1,0999)	van 500.000 (1,1)	tot 549.950 (1,1999)	van 550.000 (1,2)	tot 599.950 (1,2999)	van 600.000 (1,3)	tot 649.950 (1,3999)	van 650.000 (1,4)	tot 699.950 (1,4999)	van 700.000 (1,5)	tot 749.950 (1,5999)	van 750.000 (1,6)	tot 799.950 (1,6999)	van 800.000 (1,7)	tot 849.950 (1,7999)	van 850.000 (1,8)	tot 899.950 (1,8999)	van 900.000 (1,9)	tot 949.950 (1,9999)	van 950.000 (2,0) en meer	TOTAAL
Arr. Brugge	15,58	13,82	13,32	9,92	7,85	6,21	5,45	4,99	4,03	3,71	2,88	2,33	2,44	1,77	1,50	4,21	4588													
Arr. Ieper	13,95	9,61	9,97	10,82	8,18	7,51	6,66	5,95	4,65	5,05	3,08	3,26	3,49	2,06	1,92	3,84	2237													
Arr. Kortrijk	12,84	10,03	12,22	10,14	8,32	6,41	5,74	4,47	4,20	3,94	3,45	3,76	3,12	2,76	2,63	5,93	7719													
Arr. Oostende	12,57	10,48	10,90	10,24	9,24	7,80	11,25	7,41	5,16	3,92	3,30	1,94	1,36	0,93	1,01	2,48	2577													
Arr. Roeselare	13,15	12,74	14,99	10,26	7,90	6,18	6,50	5,42	4,34	3,38	2,92	2,25	2,36	1,95	1,87	3,59	3430													
Arr. Tielt	11,21	8,33	10,06	11,21	7,76	5,46	8,05	7,47	2,59	3,45	5,46	3,74	3,45	3,16	1,72	6,90	348													
Arr. Veurne	11,94	9,33	10,03	8,98	10,11	6,19	5,93	7,76	4,97	4,62	3,23	2,57	2,44	1,53	2,18	6,19	1147													
West-Vlaanderen	13,47	11,19	12,35	10,15	8,33	6,58	6,60	5,44	4,36	3,94	3,21	2,98	2,66	2,14	1,98	4,62	22046													
Arr. Aalst	14,07	10,80	10,87	10,01	7,93	7,03	5,02	5,56	4,38	3,52	3,23	3,34	2,73	2,40	2,22	6,89	2787													
Arr. Dendermonde	10,80	9,26	11,74	9,82	8,15	7,57	6,49	5,70	4,22	4,16	3,81	3,31	2,62	2,20	2,07	7,42	3962													
Arr. Eeklo	13,35	10,29	10,43	8,09	8,05	6,26	6,17	6,40	6,40	4,53	3,75	2,70	2,97	2,65	1,65	6,31	2187													
Arr. Gent	11,72	11,72	13,61	8,66	7,57	7,34	5,44	4,40	3,70	5,83	2,35	1,97	1,76	1,54	1,33	4,05	12358													
Arr. Oudenaarde	27,65	14,41	12,78	10,38	6,58	4,88	3,18	2,25	2,32	1,94	1,86	2,01	1,40	1,63	1,86	4,88	1291													
Arr. St-Niklaas	14,50	10,43	13,75	9,71	8,02	8,41	6,88	6,30	4,81	4,09	3,26	2,15	1,85	1,43	2,83	1,60	4698													
Oost-Vlaanderen	16,37	11,06	12,79	9,18	7,76	7,32	5,75	5,09	4,19	4,76	2,90	2,39	2,08	1,83	1,84	4,69	27283													
Arr. Antwerpen	14,62	9,16	12,34	10,76	9,20	7,85	6,13	5,31	4,73	3,57	4,92	2,37	1,74	1,36	3,81	2,14	24182													
Arr. Mechelen	13,89	8,08	11,23	9,75	8,21	6,77	5,57	5,24	4,25	3,92	7,36	2,67	2,56	2,01	5,58	2,91	7905													
Arr. Turnhout	17,65	12,57	10,27	8,98	7,62	6,37	5,65	5,32	4,83	4,35	3,19	2,98	1,96	1,77	1,55	4,95	6339													
Antwerpen	14,97	9,50	11,77	10,26	8,73	7,38	5,94	5,30	4,65	3,77	5,14	2,53	1,94	1,45	3,80	2,76	38426													
Arr. Halle-Vilvoorde	16,24	8,49	11,21	9,50	7,92	6,94	5,43	4,89	4,60	4,49	3,80	3,11	2,11	2,04	4,96	4,27	7877													
Arr. Leuven	14,82	10,41	11,02	9,06	7,37	6,19	6,27	4,29	4,23	3,43	12,92	1,96	1,76	1,45	2,37	2,43	5101													
Vlaams-Brabant	15,68	9,25	11,13	9,32	7,71	6,65	5,76	4,65	4,45	4,08	7,38	2,66	1,97	1,81	3,95	3,54	12978													
Arr. Hasselt	18,51	12,49	12,29	9,43	9,05	7,07	5,82	4,77	4,59	3,17	2,66	2,27	1,76	1,40	2,58	2,15	8455													
Arr. Maseik	17,71	10,04	10,53	8,37	6,91	6,42	6,79	6,60	4,66	4,53	3,74	2,62	2,22	2,01	5,20	1,64	3286													
Arr. Tongeren	28,97	11,62	10,87	9,45	7,50	4,65	4,27	4,39	3,64	3,15	3,07	1,72	1,42	1,27	3,22	0,79	2668													
Limburg	20,27	11,77	11,62	9,19	8,27	6,48	5,75	5,11	4,43	3,48	2,98	2,25	1,80	1,51	3,30	1,78	14409													
VLAAMS GEWEST	15,76	10,45	12,03	9,74	8,25	7,02	5,98	5,18	4,43	4,04	4,22	2,56	2,10	1,76	2,94	3,54	115142													

Bron : VHM

ciënt die is bekend is deze van het begin van 1992 en die bedroeg dan **1,0012**. Dit betekent dat het gemiddeld inkomen van de sociale huurder in Vlaanderen, zoals door de VHM berekend op basis van de inkomenscoëfficiënten, **op** dat moment 450.600 fr netto-belastbaar bedroeg. Dit gemiddeld inkomen op basis van de inkomenscoëfficiënten is ook bekend voor het einde van 1992. Op 31 december 1992 bedroeg dit 470.123 fr.

Inzake de spreiding van de inkomens in de sociale huurdersgezinnen beschikken we ook over meer gedetailleerde gegevens voor de arrondissementen en dit voor het einde van 1992. In Tabel 10 worden deze weergegeven in absolute aantallen en in Tabel 11 in procenten.

Belangrijk om weten is dat al deze door de VHM geregistreerde inkomens die in deze tabellen worden gebruikt, net zoals de hierboven opgegeven globale cijfers, de inkomens zijn op basis waarvan de inkomenscoëfficiënten, conform het sociaal huurprijsbesluit van 28 november 1990, worden berekend. Dit betekent dat er desgevallend al 35.000 fr. werd afgetrokken voor de eerste twee kinderen ten laste, dat het inkomen van ongehuwde kinderen onder de 25 jaar niet wordt meegerekend en dat het inkomen van inwonende ascendenten slecht voor de helft wordt aangerekend of helemaal niet als deze ernstig gehandicapt of ten minste 65 jaar oud zijn.

Vooreerst blijkt uit deze twee tabellen **overduide-**

lijk dat de laagste inkomensgroepen zeer goed aanwezig zijn in de sociale huursector. Meer dan een kwart (**26,2 %**) heeft een inkomen dat lager is dan 300.000 fr. netto-belastbaar, bijna de helft (**48 %**) heeft eind 1992 een inkomen lager dan 400.000 fr. en ruim de helft (**56,2 %**) heeft een inkomen onder de 450.000 fr. dit is het inkomen waarbij de **inkomenscoëfficiënt 1** is — en heeft dus recht op een huurprijs lager dan de basishuur. Bijna drie kwart (**74,4 %**) heeft een inkomen onder de 600.000 fr., steeds netto-belastbaar. Anderzijds heeft bijna 13 % van de sociale huurders een inkomen boven de 700.000 fr., hun inkomen is dus gestegen tot boven de toelatingsgrens voor een sociale huurwoning.

Een andere doelgroep waarover gegevens beschikbaar zijn, is de groeiende groep **bejaarden**¹². Het gaat dan wel om globale cijfers voor heel Vlaanderen. In de sociale huursector zijn er vooreerst een belangrijk aantal huurwoningen die specifiek voor bejaarden werden gebouwd. Het gaat om ongeveer 12.000 bejaardenwoningen of ongeveer 10 % van het totaal aantal sociale huurwoningen. Daarnaast bestaan er een 10.000 kleine appartementen met één slaapkamer die geschikt zijn voor bejaarden.

Tabel 12 geeft het aandeel weer van ouderen vanaf 55 jaar in de sociale huursector en dit in verhouding met hun geraamd aandeel in de Vlaamse bevolking.

Tabel 12. Aandeel van bejaarden in sociale huursector

LEEFTIJD	GESCHAT AANDEEL IN TOTAAL AANTAL GEZINNEN, VLAANDEREN, 1991	AANDEEL IN SOCIALE HUURSECTOR, VLAANDEREN, 1989
55 - 59	8,6	7,5
60 - 64	8,5	8,2
65 en +	24,3	34,7
55 en +	41,4	50,4

HOOFDSTUK V. OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE KNELPUNTEN

Uit de tot hiertoe weergegeven probleemanalyse kunnen reeds een aantal belangrijke knelpunten worden aangestipt. We geven ze hierna bondig weer :

1. Wanneer voor het geaggregeerde Vlaamse niveau wordt vastgesteld dat de woningvoorraad wellicht voldoende ruim is, dan treden in bepaalde regio's niet onbelangrijke tekorten op. Dit geldt vooral voor alle Limburgse arrondissementen en voor de arrondissementen Turnhout, Roeselare, Leuven en Kortrijk. Bovendien tonen de sterke prijsstijgingen in bepaalde regio's zonder tekorten aan dat zelfs daar de huisvestingsmarkt gespannen is.

2. Met betrekking tot de kwaliteit van de woningen dient opgemerkt te worden dat ongeveer 15 % van het woningbestand zware gebreken heeft of aan vervanging toe is. Omgerekend naar verbruikers, kan worden vastgesteld dat het aantal bewoonde slechte woningen in 1980 in absolute cijfers groter was dan twintig jaar eerder. Met betrekking tot de uitrusting scoort Vlaanderen — alhoewel een duidelijke verbetering merkbaar is internationaal vrij laag.

Globaal genomen zijn de behoeften op het vlak van vernieuwbouw veel groter dan deze op het vlak van de nieuwbouw.

Er worden ook belangrijke ruimtelijke verschillen vastgesteld. Deze corresponderen in belangrijke mate met de differentiële patronen inzake ouderdom van de voorraad. Er zijn de **inter-** en **intra-stedelijke** en -gemeentelijke differentiaties met de slechtste woningen in de kernen van vooral de grote kernsteden en kleine regionale steden.

Vooral Gent en Antwerpen, maar ook Mechelen, Leuven, Aalst, Dendermonde, Brugge en Kortrijk hebben heel wat slechte woningen. 40 % van de slechte woningen bevinden zich in één provincie, nl. Oost-Vlaanderen. Antwerpen en West-Vlaanderen hebben elk ongeveer 20 % van de slechte woningen.

Het overgrote deel van de slechte woningen valt te situeren in de privé-huurwoningmarkt.

Ook hier dient gewezen te worden op het belang van de resultaten van de Volks- en Woningtelling 1991. Deze geeft weer dat het uitrustingsniveau van de woningen in Vlaanderen verbeterd.

3. Wat de betaalbaarheid betreft, is het zo dat de beperkte bronnen van de budgetenquêtes (NIS) en gegevens verstrekt door het Centrum voor Sociaal

Beleid (CSB- UFSIA) de zgn. "Wet van Schwabe,, bevestigen : de hoogste inkomens spenderen in relatieve termen minder aan huisvesting, terwijl de laagste inkomens de hoogste woonquotes vertonen. M.a.w. hoe lager het inkomen, hoe moeilijker het voor de betrokkene financieel wordt om aan andere aspecten van het financiële leven te participeren en hoe meer de zelfontplooiing wordt afgeremd. Voornoemde bronnen leren ook dat het aandeel van het inkomen dat het gemiddelde gezin aan wonen spendeert, de afgelopen jaren sterk is gestegen. Dit wekt geen verwondering vermits de prijzen van zowel bouwgronden, koopwoningen, nieuwbouwwoningen als huren sterker zijn gestegen dan de index der consumptieprijzen. Bovendien werd tot het einde van de jaren '80 een **matigingsbeleid** gevoerd.

4. Wat de woonomstandigheden van de verschillende bevolkingsgroepen betreft, blijkt dat, op basis van het beschikbare onderzoeksmateriaal en zonder dat dit veralgemeend kan worden, zich inzonderheid problemen voordoen bij de groep van kansarmen en lage inkomens, huurders, bejaarden, bestaansminimatrekkers, migranten, grote 'gezinnen, alleenstaanden en éénoudergezinnen. Als specifieke groep kunnen hier ook de personen met een handicap vermeld te worden.

5. Inzake woonzekerheid kwamen twee problemen aan bod nl. de problematiek van de particuliere huursector en de sociale verdringing door prijsstijgingen.

Wat de particuliere huursector betreft, kan ook gesteld worden dat, gegeven andere vastgestelde problemen zoals de verhouding prijs-kwaliteit, de meest kwetsbare bevolkingsgroepen problemen hebben om een goede en betaalbare woning te vinden.

Wat de sociale verdringing betreft, is dit proces vrij klassiek in stadsvernieuwingsgebieden, doch het wordt recent ook geobserveerd in andere, meer suburbane of landelijke regio's of regio's met een specifieke functie (Vlaams-Brabant, **Noorderkempen** en de kuststreek).

6. Wat de overheidsinspanningen betreft, werd vastgesteld dat de inspanningen in vergelijking met de buurlanden, op zijn zachtst gezegd matig zijn, en dat deze teruggeschroefd werden (ten **nadele** van de huursector) op een ogenblik dat de particuliere woningsector zelf ineenkromp (pro-cyclisch beleid).

Navolgende Tabel illustreert bovendien duidelijk de klemtoon van het huisvestingsbeleid in het verleden op a) de privé-huisvestingsmarkt, b) de **eigendomsverwerving** en c) de nieuwbouw.

Tabel 1. Tussenkost in de huisvesting door de Vlaamse overheid
uitgedrukt in het aantal bereikte woningen,
raming voor 1984-1988

	abso- luut	relatief
sociale huurwoningen	1.743	1,7%
sociale koopwoningen	3.898	3,8%
bouwpremiewoningen	61.474	61,5%
Vlaams Woningfonds	3.458	3,5%
sanerings- en renovatiepremies	29.487	29,5%
T	100.070	100

Bron: eigen berekening op basis van Administratie voor Huisvesting (1989)
en de jaarverslagen van de NLM en de NHM (voor 1984 en 1985).
Uit: De Decker (1990a)

7. In de sector van de sociale huisvesting wordt een belangrijke spanning genoteerd, hetgeen zowel te wijten is aan maatregelen langs de aanbodzijde als aan factoren die een invloed hebben op de vraag (deflatiebeleid in het verleden ; sterk stijgende bouw- en koopprijzen, . . .).

In dezelfde sector drong zich bovendien een fundamentele herdenking van het bestaande **financieringssysteem** zich op.

De huidige, overdreven lange afbetalingstermijnen zouden moeten worden ingekort terwijl de sociale huur- en koopwoningen toch betaalbaar moeten blijven. Dit is niet zo vanzelfsprekend. Zelfs bij het huidige, toch voordelige financieringssysteem is een pas gebouwde sociale woning immers nauwelijks betaalbaar voor lage inkomens. De **basishuurprijs** van een woning is inderdaad afhankelijk van de bouwkost.

Zo is de basishuurprijs van een woning van 3 miljoen frank aan 5 % 12.500 **frank/maand**. Bij dure woningen kan de basishuurprijs zo hoog oplopen dat zelfs een gehalveerde basishuur (het absoluut minimum dat men in de sociale huursector altijd moet betalen) te hoog is. Het is duidelijk dat de kostprijs van sociale woningen cruciaal is voor de betaalbaarheid ervan.

8. In hoofdstuk III werden de belangrijkste **instrumenten** van het huisvestingsbeleid beknopt vermeld. In de sector huisvesting bestaan, zo blijkt, verschillende stelsels naast mekaar. In de mate dat er hier specifieke doelstellingen mee worden beoogd kan dit worden verdedigd, maar het verhindert een goed inzicht van de burger in de mogelijkheden. Dan bestaat bovendien het gevaar dat er onvoldoende op de mogelijkheden ingespeeld wordt.

Hiermee hangt het probleem van inzicht en informatie samen. Regelmatig kan worden geconstateerd dat de reglementering verkeerd begrepen wordt. Zo worden subsidieaanvragen soms bij de verkeerde administratie ingediend. Bovendien werkt dit soms ook ontmoedigend. Dit geldt ongetwijfeld nog in grotere mate voor de particulier. Soms zijn bepaalde voordelen gewoon niet gekend.

Onderzoek in Mechelen heeft aangetoond dat veel particulieren hun woning **verbetere**n zonder een premie aan te vragen. Vooral in de armere wijken.

In dit kader hebben we het gehad over de soms te lange en ingewikkelde procedures, ook bij de **sub**sidiëring van het openbaar initiatief. Bovendien kunnen deze kostenverhogend werken. Wanneer bijvoorbeeld een aanbesteding niet na 120 dagen wordt goedgekeurd moet de aannemer zijn prijs niet gestand houden.

De lange en ingewikkelde procedures hadden hun invloed op het probleem van de laattijdige uitbetaling van de vroegere premies zoals aangetoond werd. Belangrijk is ook dat de efficiëntie van de verschillende vroeger bestaande premiestelsels reeds onderzocht werden.

Tevens kan de vraag gesteld worden naar de efficiëntie van de lokale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector. Zo achtte de studie van het Koninklijk Commissariaat voor het **Migrantenbe**leid deze in zijn geheel te laag. Het spreekt vanzelf dat meer efficiëntie de sociale opdracht van deze maatschappijen ten goede zal komen. In dit verband situeert zich ook de problematiek van de fusies.

9. In verband met de efficiëntie van de sociale huisvestingsmaatschappijen, moet zeker de vraag gesteld worden naar de sociale en maatschappelijke efficiëntie van de sociale huisvesting. Komt de sociale huisvesting in voldoende mate tegemoet aan de sociale categorieën die dit het meest nodig hebben ? Biedt de sociale huisvesting voldoende steun **en** begeleiding aan de zwakste groepen ? Dit stelt het probleem van de regels voor de toewijzing van de sociale huisvesting en vooral de manier waarop deze regels worden toegepast. Hier stelt zich het probleem zeer sterk van de objectieve toewijzing van de sociale huurwoningen en de efficiëntie van de controle hierop.

10. Tot slot werd meermaals de behoefte aan een permanente, systematische en weloverwogen **gege**vensverzameling en -verwerking aangetoond.

DEEL II : BELEIDSVORSTELLEN

HOOFDSTUK 1. EEN DOORZICHTIGER EN OPEN HUISVESTINGSBELEID

Afdeling 1. Naar een eigen Vlaamse Wooncode

De juridische basis van het sociaal huisvestingsbeleid vormt de huisvestingscode, die werd vastgelegd bij KB van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, gewijzigd bij wet van 1 augustus 1978 en de decreten van 16 november 1983, 30 oktober 1984, 30 november 1988, 5 juli 1989, 4 april 1990 en 23 oktober 1991. Deze code die de algemene lijnen van het huisvestingsbeleid bepaalt, wordt geconcretiseerd door een aantal Koninklijke besluiten, besluiten van de Vlaamse Executieve, Ministeriële besluiten en Ministeriële omzendbrieven.

Nu het Vlaams Gewest al meer dan 10 jaar de bevoegdheid heeft over het huisvestingsbeleid en ook de regionalisering van de vroegere nationale huisvestingsmaatschappijen is gerealiseerd, is het aangewezen te komen tot een eigen Vlaamse Wooncode. Het opstellen van deze Vlaamse Wooncode moet tevens meer duidelijkheid verschaffen over de mogelijkheden van het Vlaams huisvestingsbeleid. Deze code moet de vertaling zijn van de eigen accenten die het Vlaamse Gewest in de toekomst wenst te leggen.

De bestaande huisvestingscode, die nog dateert van voor de regionalisering van het huisvestingsbeleid, werd zoals hierboven aangegeven reeds 6 keer voor het Vlaamse Gewest gewijzigd door een decreet. Om het geheel werkbaar te houden werd achteraf een officieuze coördinatie gemaakt. Echt overzichtelijk is dit echter niet. Daarom werd regelmatig voorgesteld om een officiële coördinatie te maken.

Dit zou reeds een eerste stap zijn in de vereenvoudiging en een beter inzicht mogelijk maken in de samenhang van de diverse bepalingen. Een ontwerp van een dergelijke officiële Vlaamse coördinatie is nog onder de vorige minister voor huisvesting, de heer L. Waltniel gemaakt en voor advies aan de Raad van State overgemaakt.

De huidige Huisvestingscode bestaat echter uit een deel dat van toepassing is in de drie gewesten (het "nationaal, deel), en delen die specifiek zijn voor ieder gewest. Ingevolge het advies van de Raad van State van 9 oktober 1991 en 29 oktober 1991 kan een gewestelijke overheid echter geen regelingen vast stellen met betrekking tot nationaal gebleven materies, zelfs indien dit enkel gebeurt met het oog op het coördineren van geldende bepalingen. Daarom zouden volgens dit advies alle artikels waarin één of andere nationale instelling (bv. ASLK) wordt genoemd, geschrapt moeten worden uit de Vlaamse coördinatie.

Dit zou echter meer verwarring scheppen dan de zaken verhelderen. In plaats van de huidige regelingen eerst in een officiële coördinatie te gieten, zullen daarom alle inspanningen geconcentreerd worden op het opstellen van een nieuwe Vlaamse Wooncode.

Op voorstel van de Vlaamse minister bevoegd voor Huisvesting, heeft de Vlaamse regering op 1 september 1993 de oprichting van een Vlaamse Wooncode – Commissie goedgekeurd. Deze commissie zal onder leiding van professor dr. Luc Goossens een ontwerp voor een eigen Vlaamse Wooncode opmaken.

Deze zeer ruim samengestelde commissie bestaat uit deskundigen met elk een specifieke kennis van de diverse domeinen van de huisvestingssector.

Zo werd er bij de voorgestelde selectie van de leden van de Vlaamse Wooncode – Commissie niet enkel rekening gehouden met hun individuele bestuurlijke en/of wetenschappelijke vertrouwdeheid met de woonsector. Bepalend waren ook andere criteria zoals een voldoende aanwezigheid van juridisch geschoolde of onderlegde commissieleden, een evenwichtige vertegenwoordiging van alle relevante "partners", uit de woonsector en voldoende vertegenwoordiging van wetenschappelijk-disciplinaire en bestuurlijk-inhoudelijke sectoren, verwant aan of relevant voor de huisvestingssector.

Uit de naam die voor deze code werd gekozen, blijkt de vernieuwende visie die van het Vlaams Woonbeleid moet uitgaan. De optie om een Vlaamse Wooncode te ontwerpen stoelt zowel op sociale als op ruimtelijke gronden.

Sociaal gesproken moet benadrukt worden dat de zorg om behoorlijke woonvoorwaarden **meer** inhoudt dan de bekommernis elk huishouden te doen beschikken over een aangepaste woning. Positief uitgedrukt moet het woonbeleid met name oog hebben voor de maatschappelijke context (onderwijs, vorming, werkgelegenheid, inkomen, e.d.) die vaak oorzaak is van de woonproblemen waarmee bepaalde groepen in de samenleving geconfronteerd worden.

Vanuit ruimtelijk perspectief verwijst het begrip woonbeleid naar de noodzaak niet alleen aandacht te besteden aan de individuele woning. Behoorlijk wonen veronderstelt namelijk aandacht voor de onmiddellijke en de ruimere omgeving. Dit betekent dus aandacht voor het leefmilieu met elementen van ruimtelijke ordening zoals het belang van de open ruimten en de natuurgebieden, maar ook van verkeer en vervoer, collectieve voorzieningen, recreatie, ...

De Vlaamse Wooncode-Commissie begint volgens de overeenkomst haar werkzaamheden op 16 september 1993. De plechtige installatie en eerste vergadering heeft plaats op 23 september. De Vlaamse Wooncode-Commissie zal zeker gedurende een jaar actief zijn.

In een eerste fase zal de commissie een voorstel van Vlaamse Wooncode voorbereiden tegen begin 1994. Dit voorstel zal na goedkeuring door de Vlaamse Regering en het doorlopen van de verdere procedure als ontwerp van decreet in de loop van 1994 ingediend worden bij de Vlaamse Raad.

In de tweede fase zal het ontwerp van decreet inzake de Vlaamse Wooncode dus besproken worden in de Vlaamse Raad waarbij de Vlaamse Wooncode – Commissie zal instaan voor de op-

volging van de maatschappelijke discussie over de basistekst. Daarnaast zal gedurende deze tweede fase o.a. de aandacht gaan naar de uitvoering van de Vlaamse Wooncode. Dit betekent dat bestaande **uitvoeringsbesluiten** moeten geëvalueerd en gecoördineerd worden en dat noodzakelijke, nieuwe uitvoeringsbesluiten voorbereid worden.

Voor haar werking zal de Vlaamse Wooncode-Commissie opgesplitst worden in vier themawerkgroepen. De verschillende werkgroepen kunnen parallel de belangrijkste deelthema's uitwerken en zodoende, onder toezicht van en in combinatie met een coördinatie werkgroep, borg staan voor een snel resultaat.

Het gaat hierbij om de werkgroep "Recht op Wonen en Gemtegreerd Woonbeleid,, de werkgroep "Gemeentelijk Woonbeleid en Kwaliteit van de Woningen,, de werkgroep "Huisvestingsinstellingen en -instanties,, en de werkgroep "Financiering van de Overheidstussenkomsten,, . Daarnaast moet de werkgroep "Coördinatie,, zorgen voor de consistentie van het voorstel.

Het recht op volwaardig wonen moet als hoofddoelstelling van het huisvestingsbeleid ingeschreven worden in de nieuwe Vlaamse Wooncode. Het "recht op volwaardig wonen,, is het recht te kunnen beschikken over een degelijke woning naar eigen keuze, in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs (verenigbaar met zijn bestaansmiddelen) en het recht om er ongestoord te blijven zolang men dit wenst.

In de nieuwe Wooncode moet de aandacht inzonderheid gaan naar het vaststellen van prioriteiten inzake doelgroepen, naar een duidelijk verband tussen het beleid tegen maatschappelijk achterstelling en sociaal woonbeleid, naar duidelijke begrips omschrijvingen m.b.t. middelen en actoren, naar transparante structuren en procedures, naar inspraak en responsabilisering van lokale instanties en tenslotte naar garanties voor een brede maatschappelijke discussie.

Meer in het algemeen dient in de nieuwe Wooncode meer samenhang te worden betracht met de ruimtelijke ordening, de stadsvernieuwing, het leefmilieubeleid, het tewerkstellingsbeleid en de mobiliteitsproblematiek.

Het herwerken van de huisvestingscode tot een Vlaamse Wooncode is de gelegenheid om gerichte keuzen te maken. Hierbij kan dan gedacht worden aan een meer gerichte aanpak per regio in functie van de behoeften, aan de nadruk op sanering en vernieuwbouw, en vooral aan het prioritair stellen van inbreidingsprojecten.

Afdeling 2. Beleidsvoorbereidend wetenschappelijk onderzoek

Dat het voeren van een verantwoord huisvestingsbeleid ondersteund moet worden door een zo secuur mogelijke kennis van het terrein spreekt voor zich. Uit het eerste deel van deze beleidsbrief is al gebleken dat deze kennis op een aantal belang-

rijke terreinen duidelijk onvoldoende of te weinig recent is.

De meeste analyses van de kwantitatieve en de kwalitatieve situatie op de huisvestingsmarkt hebben gedurende lange tijd gebruik moeten maken van de gegevens van de volks- en woningtelling van 1981 en de peilingsenquête 1982-1983. Gelukkig zijn inmiddels de resultaten van de volks- en woningtelling uit 1991 voor een belangrijk deel beschikbaar.

In de jongste volks- en woningtelling werden echter geen gegevens over leegstaande woningen opgenomen. Het is nochtans belangrijk om op korte termijn enerzijds een globaal beeld van de leegstand te krijgen en anderzijds, waar zich belangrijke problemen in omvang van kwaliteit stellen, een aantal dringende maatregelen te nemen.

Daarom werd aan de administratie opdracht gegeven om een voorstel van onderzoek naar de omvang en kwaliteit van de leegstand in het Vlaamse gewest te formuleren. Het voorstel van het Bestuur Huisvesting hield in dat het Bestuur zelf een kwantitatieve raming van de leegstand maken aan de hand van gegevens van het **N.I.S.**, de Administratie van het Kadaster en zo mogelijk, de elektriciteitsmaatschappijen.

Op basis van deze gegevens zal een gericht onderzoek naar de kwaliteit van de leegstand uitgevoerd worden. Dit kwaliteitsonderzoek zal uitgevoerd worden door een extern bureau in samenwerking met het Bestuur Huisvesting. Het is de bedoeling om de eerste helft van 1994 de resultaten hiervan te hebben. Om het onderzoek te begeleiden wordt een stuurgroep opgericht bestaande uit deskundigen inzake onderzoek naar leegstand **en** deskundigen inzake de leegstandsproblematiek.

Het is immers de bedoeling, om niet enkel kennis te hebben van de omvang en aard van de leegstand, maar ook een aantal maatregelen te nemen om de overmatige leegstand te bestrijden. Hierbij wordt gedacht aan het hergebruiken van kwaliteitsvolle leegstaande woningen voor huisvesting, het slopen van verkrotte leegstaande woningen en het herbestemmen van de vrijgekomen ruimte in functie van huisvesting of in functie van de verbetering van de woonomgeving en het ter beschikking stellen van leegstaande woningen van voldoende kwaliteit aan de daklozen.

Een ander belangrijk element voor het huisvestingsbeleid is de samenhang tussen het inkomen en de uitgaven voor huisvesting. Hierover is weinig geweten, net zo min over de uitgaven voor huisvesting aan de verschillende bevolkingscategorieën. Dit is nochtans van groot belang voor het beter bepalen van de specifieke doelgroepen voor het huisvestingsbeleid. Tot nu toe worden deze meestal in het algemeen vooropgesteld. Om de taakstelling van het huisvestingsbeleid, rekening houdend met de budgettaire beperking, gedetailleerder te maken nadat de urgentienoden zijn aangepakt, is een beter inzicht terzake nodig. Hiertoe zal een opdracht worden gegeven.

Er moet tevens een systeem gevonden worden om

in de toekomst de nood aan beleidsvoorbereidend wetenschappelijk onderzoek op een permanente basis te verzekeren. Dit is na het verdwijnen van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (N.I.H.) een probleem. De Vlaamse Hoge Raad voor de Huisvesting stelt in haar advies van 31 maart 1992 terzake voor om een Centrum voor Onderzoek, Informatie en Documentatie inzake Wonen en Woonbeleid (Centrum genoemd) in de schoot van het Bestuur Huisvesting van de Administratie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting op te richten.

Het is inderdaad aangewezen het wetenschappelijk onderzoek vanuit de administratie te organiseren en te coördineren. Op die manier wordt meteen de band tussen onderzoek en uitvoering gelegd. Wel moet er een structuur gecreëerd worden die voldoende onafhankelijkheid biedt. In het kader van de Commissie "Wooncode," zal nu gezocht worden naar de best werkbare formule om een permanente basis voor het wetenschappelijk onderzoek te creëren.

Afdeling 3. Informatie en participatie

Om resultaten te kunnen boeken moeten de overheidsmaatregelen voldoende bekendheid genieten. Dit geldt nog meer voor nieuwe initiatieven. Daarom wordt door het Bestuur Huisvesting tweemaal per jaar een info-krant uitgegeven en wordt iedereen op de hoogte gehouden van de nieuwe initiatieven die door het Gewest worden genomen op het vlak van de huisvesting.

Zowel de voordelen voor particulieren als de tegemoetkomingen voor openbare besturen worden op regelmatige tijdstippen gebundeld en aan alle gemeentebesturen toegezonden.

Wanneer het om ingewikkelde materies ging, werd het initiatief genomen om bij het in voege gaan ervan, steeds een nieuwe brochure uit te geven waarin de teksten handig en begrijpelijk worden uitgewerkt met praktijkvoorbeelden.

De maximale verspreiding van informatie via de info-krantjes zal verdergezet worden, zowel over de premies en subsidies als over het globaal gevoerde beleid. Dit geldt natuurlijk in de eerste plaats voor nieuwe maatregelen of vernieuwde subsidie-regelingen. Voor zover zou blijken dat ook bepaalde, reeds langer bestaande beleidsinstrumenten onvoldoende gekend zijn, moeten deze ruimer verspreid worden. Zo werd aan het Bestuur Huisvesting de opdracht gegeven een publicatie voor te bereiden over de inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten en de artikels 94 en 95 van de huisvestingscode. Om van deze informatiebrochures een handig instrument te maken is het belangrijk dat de grote lijnen van de voorgestelde maatregelen bevattelijk worden weergegeven. Niet iedereen is immers specialist.

Tevens zullen de resultaten van het beleidsondersteunend wetenschappelijk onderzoek ook maximaal via dit kanaal verspreid worden.

Voor het maximaal verspreiden van informatie over het huisvestingsbeleid en de verstrekte voordelen wordt ook gerekend op de gemeentelijke huisvestingsambtenaren. Onder auspiciën van de Minister van Huisvesting organiseert het Bestuur Huisvesting inderdaad in samenwerking met de provinciale werkgroepen voor huisvesting regelmatig cursussen om gemeentelijke huisvestingsambtenaren op te leiden en vertrouwd te maken met de bestaande reglementeringen. Deze opleidingen zullen verder gezet worden en, indien nodig, verbeterd.

Momenteel echter maakt elke provincie zijn eigen document voor die cursus, wat soms nogal wat verschillen oplevert. Het is aangewezen dat voor deze cursussen één bundel wordt opgemaakt voor alle provincies, en dat deze telkens wordt aangevuld met de recente wijzigingen. Dit zal bijkomend het voordeel bieden dat de regels overal op eenzelfde manier toegepast worden.

Het is de bedoeling dat er op termijn in zoveel mogelijk gemeenten een dergelijke huisvestingsambtenaar zou zijn. De taak van deze huisvestingsambtenaar moet tweërlei zijn. Enerzijds zal hij moeten uitgroeien tot een vertrouwensfiguur voor de bewoners en voor de publieke en private huisvestingsinstanties bij hun vraag om informatie, advies en eventueel dienstverlening. Vooral minder goed opgeleide mensen die problemen hebben met allerlei formulieren kan hij helpen. Anderzijds kan hij ingezet worden bij de beleidsvoorbereiding, het uitwerken en voorbereiden van dossiers die een planmatig beleid kunnen ondersteunen en operationeel maken.

Een recent gehouden bevraging bij de huisvestingsambtenaren in de provincie Antwerpen toont aan dat de eerste doelstelling reeds voor een gedeelte wordt verwezenlijkt maar dat de tweede in het geheel niet wordt gerealiseerd. In de meeste gevallen is de taak van een huisvestingsambtenaar slechts bijkomstig en wordt hij eveneens belast met allerlei andere opdrachten, zodat zijn taak meestal beperkt is tot het invullen van formulieren voor aanvragen en premies.

Intussen zijn verschillende beleidsniveaus reeds doordrongen van het belang van een goede informatiedoorstroming. Een initiatief van de provincie Limburg dient daarbij zeker vermeld te worden. Onder impuls van het provinciebestuur wordt een tijdschrift uitgegeven waarin nieuwe reglementeringen zowel op gewestelijk als provinciaal niveau worden toegelicht.

Omdat er altijd een drempel bestaat en het vaak de zwakste groepen zijn die verstoken blijven van de nodige informatie, wordt op experimentele basis nog gewerkt aan een aantal andere initiatieven die het vermelden waard zijn.

In de provincie Antwerpen worden in gemeenten die een regionale functie vervullen, op hun vraag wooninfodagen georganiseerd. De bedoeling is jaarlijks een soort woonbeurs te organiseren waar alle instanties die met Wonen te maken hebben, vertegenwoordigd zijn. De bezoekers kunnen er terecht voor allerlei informatie in verband met pre-

mies, leningen, bouwverordeningen, sociale huur- en koopwoningen, sociale, kavels die beschikbaar zijn, informatie van de architecten en notarissen. De voordelen van dergelijke wooninfodagen zijn dat op één plaats alle inlichtingen te bekomen zijn.

In de provincie Oost-Vlaanderen organiseert het Bestuur Huisvesting in de arrondissementshoofdplaatsen regionale zitdagen. De bedoeling is de administratie dicht bij de burger te brengen. Op deze zitdagen kan de burger terecht om informatie te verkrijgen in verband met zijn premiedossier dat bij het Bestuur Huisvesting in behandeling is.

Een belangrijk gedeelte van de informatie in verband met de premies en toelagen wordt bovendien nog steeds gegeven op de bouwbeurzen. Zo komen jaarlijks tienduizenden bezoekers naar Batibouw waar het Vlaams Gewest met een uitgebreide stand vertegenwoordigd is.

Tevens werd tot voor kort per provincie deelgenomen aan één grote bouwbeurs. Het is duidelijk dat hier de draad opnieuw moet opgenomen worden. Door een kleine stand ter beschikking te stellen van de gemeenten die erom vragen, kan op plaatselijke beurzen veel gedaan worden om de nodige sensibilisering te geven op het vlak van de premies en andere voordelen die in het Vlaams Gewest te bekomen zijn.

Informatieverstrekking heeft geen eenrichtingverkeer te zijn. Inzake inspraak ter voorbereiding van het beleid heeft de Vlaamse Hoge Raad voor de Huisvesting een belangrijke rol te vervullen. In het recente verleden heeft de Hoge Raad reeds een aantal interessante adviezen geformuleerd. Toch is een eerste evaluatie van de werking ervan op zijn plaats. Hierbij wordt vooral gedacht aan de samenwerking ervan – gezien de veelvuldige afwezigheid van bepaalde leden – en aan de mogelijkheid van de Hoge Raad om sneller te adviseren. Tevens kunnen ook de provinciale werkgroepen hierin een rol spelen.

In dit verband was het een duidelijk en nieuw signaal dat een eerste versie van deze beleidsbrief voor advies is overgemaakt aan de Hoge Raad voor de Huisvesting, de Koning Boudewijnstichting, het Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid, De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Bestuur Huisvesting. Bij de opmaak van deze meer definitieve Beleidsbrief is met hun suggesties rekening gehouden.

In het kader van de sociale huursector is informatie, participatie en inspraak ook van groot belang. Zo moet de huurder inzicht in en controle hebben op wat hij betaalt. Daarom is de mogelijkheid van een effectieve controle op de facturen van de kosten door de huurder nodig. Ook omwille van het niet begrijpen van de berekening van de huurprijs en vooral van de verhogingen, bestaat er veel ongenoegen. Meestal krijgt een huurder een blad vol berekeningen, zonder veel uitleg.

Voorals wanneer de huurprijs sterk stijgt zonder dat

de huurder dat begrijpt, is dat niet goed voor de geloofwaardigheid van het beleid. Ter verbetering hiervan zijn in het verleden reeds stappen ondernomen maar tot nog toe onvoldoende. Ook moet er een controle komen op de basishuren. Zo moet het in de toekomst onmogelijk worden deze basis-huur in één keer fors te verhogen zonder een ernstige aanleiding. Dit past in het contract met de burger.

Dank zij inspraak kan het begrip voor de beslissingen en de betrokkenheid van de huurders vergroten. De bewoners van sociale woningen moeten daarom het recht hebben om hun woordje mee te spreken in de beslissingen die t.a.v. hen worden genomen en in het beleid dat t.a.v. hun wijk wordt gevoerd. Dat inspraakrecht mag echter niet van bovenaf worden opgelegd, maar moet zo worden georganiseerd dat het aansluit bij een reeds bestaande bewonerswerking of -vereniging. De ervaring in Wallonië leert dat het verplicht oprichten van inspraakraden niet werkt.

Wanneer bewoners van een sociale woonwijk zich organiseren rond problemen in hun wijk kunnen ze daarover informatie opvragen bij de huisvestingsmaatschappij en de verantwoordelijke ervan uitnodigen voor hoorzittingen. Wanneer voldoen de bewoners die vraag ondersteunen, zou de huisvestingsmaatschappij moeten worden verplicht daarop in te gaan.

In het kader van de inspraak en de participatie vanwege de sociale huurders die zich organiseren, zal er een systeem worden uitgewerkt waarbij de sociale huurders als groep vertegenwoordigd zijn in de algemene vergadering, de raad van bestuur en het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In deze organen beschikken de vertegenwoordigers van de sociale huurders dan over een adviserende stem.

Er is een grote behoefte bij de sociale huurders naar informatie omtrent de te betalen huurprijzen, een eventuele opzeg, plotse huurstijgingen, e.d. Bij de ingeschreven kandidaat-huurders en bij de personen die geïnteresseerd zijn om zich in te schrijven is er een gelijkaardige vraag om informatie omtrent de voorwaarden om een woning te krijgen en de concrete toewijzingen.

Van deze behoefte om informatie getuigen de honderden brieven met vragen die van overal toekomen. Daarom zal de installatie van een ombudsman bij de VHM of zeker van een speciale dienst die een dergelijke ombudsfunctie vervult, worden overwogen. Deze ombudsman moet er in de eerste plaats voor de huurder of de kandidaat-huurder zijn.

Hieromtrent zal ook de nodige informatie worden verspreid zodat het idee dat een sociale woning aan een politicus moet worden gevraagd, afneemt en indien mogelijk verdwijnt. Dit moet de geloofwaardigheid van de politiek en de samenleving in zijn geheel verbeteren.

HOOFDSTUK II. MEER SOCIALE WONINGEN DIE AAN DE RECHTHEBBENDEN TOEKOMEN

Afdeling 1. Het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting

In de Hoofdstukken II en III van het eerste deel van deze beleidsbrief werd gewezen op de grote behoeften in het domein van de sociale huisvesting. In het Vlaamse regeerakkoord werd dan ook voorzien dat op dit vlak een belangrijke inspanning zou geleverd worden via een inhaaloperatie die tegemoet moest komen aan de meest acute huisvestingsnoden.

Met het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 (het programmadecreet van 1992) en het besluit van de Vlaamse Executieve van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van dit decreet, werden de belangrijkste decretale en uitvoeringsbepalingen getroffen om het urgentieprogramma ten uitvoer te kunnen brengen.

Bovendien werd op 31 juli 1992 de NV "DOMUS FLANDRIA", opgericht die belast werd met de realisatie van (de doelstellingen van) het urgentieprogramma. Op 7 september 1992 werd tussen het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en Domus Flandria een overeenkomst gesloten die inzonderheid de opdrachten van laatstgenoemde vennootschap expliciteert en de beleidsprioriteiten vaststelt.

In wat volgt, wordt dieper ingegaan op de doelstellingen, de organisatie, de principes inzake de financiële tussenkomsten, de prioriteiten, de beoogde effecten van het urgentieprogramma en een stand van zaken.

Onderafdeling 1. Doelstellingen en organisatie van het urgentieprogramma.

In het besluit van de Vlaamse Executieve van 23 juli 1992, gewijzigd bij het besluit van 3 februari 1993, worden de algemene doelstellingen van het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting als volgt omschreven : "Het leveren van een bijdrage, op korte termijn en inzonderheid ten behoeve van diegenen die het op de woningmarkt moeilijk hebben, tot de bestrijding van de leegstand, de verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de realisatie van woonzekerheid, met een maximale vrijwaring van de open ruimte.,,

Tevens wordt in hetzelfde besluit benadrukt dat getto-vorming dient te worden vermeden en dat de nodige aandacht dient te worden besteed aan de prijs, de woonkwaliteit, het wooncomfort, de architecturale vormgeving, de woonomgeving en de woonfunctionaliteit.

Voorts worden de inspanningen geconcentreerd in die gemeenten waar er een uitdrukkelijke noodzaak is aan een actief woonbeleid vanwege de overheid. Terzake werden objectieve criteria vastgelegd waarbij o.a. gebruik werd gemaakt van de methodologie van prof. L. GOOSSENS. In bijlage

2 worden deze criteria toegepast op alle Vlaamse gemeenten. De toepassing van deze criteria heeft geleid tot een lijst van 80 gemeenten.

Het urgentieprogramma wordt gekenmerkt door een specifieke organisatie. Zo werd in het programmadecreet 1992 voorzien dat een gemengde maatschappij zou opgericht worden die belast zou worden met de uitvoering ervan. Bovendien wordt een apart stelsel van tegemoetkomingen ingesteld. De beweegredenen hiervoor worden hierna toegeleucht.

Vooreerst betekent de te leveren inspanning dat op korte termijn een belangrijk investeringsvolume zal gerealiseerd worden. Zo beschikt Domus Flandria over 15 miljard frank middelen die door het Vlaamse Gewest worden gewaarborgd, waarvan 14 miljard frank werkkapitaal en 1 miljard frank aandelenkapitaal dat voor telkens 50 % in handen is van de VHM en de Gewestelijke Investerings-maatschappij voor Vlaanderen (GIMV).

Het was bijgevolg noodzakelijk dat de budgettaire weerslag van een dergelijk investeringsprogramma wordt gespreid over verscheidene jaren. Hierbij werd geopteerd voor een strenge en realistische benadering in de zin dat uitgegaan werd van een termijn van 20 jaar (in feite 22 jaar, inclusief 1 jaar bouwfase en 1 jaar marge).

Gelet op het feit dat Domus Flandria inzonderheid zal instaan voor de financiering van sociale woningbouwprojecten, stemt deze 20 jaar ook overeen met de terugbetalingstermijn van de leningen die Domus Flandria zelf aan haar ontleners zal toestaan. Welnu, private hypotheaire leningen hebben doorgaans ook een looptijd van 20 jaar.

Dit betekent dus ook dat de huidige terugbetalings-termijn van de leningen in de sociale huursector (66 jaar) drastisch wordt ingekort.

Tegelijkertijd betekent dit dat de initiatiefnemers na 20 jaar in principe kunnen beschikken over een woning die "vrij en onbelast,, is zodat voldoende inkomsten kunnen gegenereerd worden teneinde de noodzakelijke onderhouds- en herstellingskosten te financieren. In het huidige financieringsstelsel worden de erkende vennootschappen daarentegen geconfronteerd met annuïteiten tot beloop van 3,11 % van de kostprijs gedurende 66 jaar (exclusief de beheersvergoeding ten gunste van de VHM).

Ten tweede richt het urgentieprogramma zich naar verscheidene initiatiefnemers. Hierdoor worden de slaagkansen van het urgentieprogramma vergroot. Er wordt immers een beroep gedaan op projectvoorstellen van zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de VHM, de gemeenten, de OCMW's, de verenigingen van gemeenten en OCMW's als van het Vlaams Woningfonds en private initiatiefnemers.

Het huidige klassieke financieringsstelsel is daarentegen beperkt tot projectvoorstellen die ontstaan bij de erkende huisvestingsmaatschappijen.

Ten derde dient opgemerkt te worden dat een aantal betoelagingsystemen de inhuumeming van wo-

ningen ondersteun(d (cfr. het huurcompensatiesysteem van 1987 ; het stelsel van de alternatieve financiering). Via het urgentieprogramma kunnen ook deze projecten, zij het op aangepaste wijze, betaald worden zodat zich, ook wat de aard van de projecten betreft, verscheidene mogelijkheden aandienen. Op deze wijze kan overigens ook concreet invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstelling om de kwaliteit van het woningpatrimonium te verbeteren en om de leegstand tegen te gaan. Bij de uitvoering van het programma wordt wel vastgesteld dat van deze mogelijkheden weinig gebruik wordt gemaakt.

Ten vierde beoogt het urgentieprogramma zichtbare resultaten op het terrein tegen ten laatste midden 1994. Dit vergt inzonderheid soepele beslissings- en uitbetalingsprocedures. Te meer omdat de inkorting van de temgbetalingstermijn van de leningen de tijdige doorstorting van de tegemoetkomingen lastens de begroting van de Vlaamse Gemeenschap veronderstelt.

Ten vijfde werd expliciet geopteerd voor een belangrijke **privé-inbreng**. De privé-inbreng wordt vooreerst gerealiseerd worden door een onderschrijving van een gedeelte van het stemgerechtigd kapitaal in Domus Flandria door het Gemeentekrediet, de ASLK, de BAC, de Kredietbank en het Vlaams Woningfonds (samen : 1 miljard frank).

Ook kunnen door Domus Flandria andere financieringsbronnen aangesproken worden, zoals niet-stemgerechtigde aandelen, achtergestelde leningen en leningen zonder gewestwaarborg.

Bovendien wordt gerekend op een supplementaire inbreng vanuit de privé-sector „op projectniveau”. Dit wil zeggen dat privéinitiatiefnemers voor een gedeelte van hun project een beroep doen op financiering door Domus Flandria en voor een ander gedeelte zelf instaan voor de projectfinanciering. Aldus kan een belangrijk hefboom-effect worden gerealiseerd op projectniveau.

In de praktijk zal de eigen financiering inzonderheid betrekking hebben op de huursector (bouwfase) , de eigendomssector, op woningen die niet kunnen beschouwd worden als sociale of middelgrote woningen, of op kantoren, winkels en dergelijke meer. Laatstgenoemde activiteiten kaderen weliswaar niet in de klassieke sociale woningbouwactiviteiten maar zij kunnen anderzijds bijdragen tot het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving of tot het stimuleren van de woonfunctie.

Bovendien kan de vermenging van sociale woningen met andere woningen de getto-vorming tegengaan, de kostprijs van de sociale projecten drukken en de kwaliteit en de diversiteit van de woningen mede helpen garanderen.

Ten zesde wordt via de instelling van een stelsel van huursubsidies bijgedragen tot het wegwerken van de huidige tegenstrijdigheid in de opdrachten van de erkende vennootschappen, die enerzijds verplicht worden financieel in evenwicht te zijn en anderzijds een sociale politiek dienen te voeren. Men kan dit illustreren aan de hand van een voorbeeld.

Stel dat de bouwprijs van een sociale woning 3.000.000 frank bedraagt en de jaarlijkse kosten gemiddeld 25.000 frank. Om sluitende rekeningen te hebben, dient in het klassieke financieringsstelsel door de erkende vennootschappen dan een maandelijks huurprijs aangerekend te worden van afgerond gemiddeld 10.200 frank (annuïteit van 3,26 % op 3.000.000 frank verhoogd met de exploitatiekosten).

Hierbij wordt rekening gehouden met de beheersvergoeding ten behoeve van de VHM (op dit ogenblik : 0,15 % op 3.000.000 frank). Door het stelsel van huursubsidies kan dit bedrag gevoelig gedrukt worden.

Ten zevende dient opgemerkt te worden dat in het klassieke financieringsstelsel projecten in principe steeds voor 100 % worden betaald, zij het dat de dure projecten steeds kunnen geweerd worden uit het investeringsprogramma. Vermits het belangrijk is dat woningen worden gerealiseerd tegen een betaalbare prijs (cfr. het hiervoor vermelde voorbeeld), was het opportuun dat een degressief tegemoetkomingssysteem werd ingesteld. Dit verplicht de initiatiefnemer binnen de gestelde oppervlakte- en kwaliteitsnormen de goedkoopste formule na te streven.

Ten achtste wordt ook het snel realiseren van woningen gestimuleerd vermits tijdens de bouwfase een rentesubsidie gegeven wordt aan de initiatiefnemers die evenwel beperkt is tot maximaal 1 jaar. Dit wil zeggen dat men voor de berekening van deze rentesubsidie slechts rekening houdt met de aan Domus Flandria verschuldigde interesten gedurende één jaar.

Bovendien is in de overeenkomst van 7 september 1992 bepaald dat Domus Flandria aan de initiatiefnemers termijnen zal opleggen binnen dewelke de verdere procedure tot op het ogenblik van de aanvang der werken dient te verlopen, alsmede wat de uitvoering van de werken betreft.

Ten negende is het belangrijk op te merken dat alle projectvoorstellen door één centrale instantie kunnen worden behandeld (met name de Raad van Bestuur van Domus Flandria), op advies van een technische commissie, die bestaat uit 2 vertegenwoordigers van de VHM, 2 vertegenwoordigers van de GIMV en 2 vertegenwoordigers van de „privé-sector” , nl. 1 vertegenwoordiger van het WTCB en 1 vertegenwoordiger van de vzw „Vlaanderen Bouwt” (Vlabo) – Vlaamse Confederatie van het Bouwbedrijf (VCB).

Ten tiende wordt met het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting ook uitvoering gegeven aan de bepalingen van het Vlaams regeerakkoord met betrekking tot de mobilisatie van de eigen middelen van de erkende vennootschappen van de VHM.

Eind 1991 bedroegen de totale tegoeden van de erkende vennootschappen bij de VHM ongeveer 9,3 miljard frank (gewone rekeningen-courant, meerwaarden op verkopen en verkoopopbrengsten). Overeenkomstig het Vlaams regeerakkoord dient een gedeelte hiervan aangewend te worden voor bijkomende investeringen. Welnu, vermits

Domus Flandria slechts een (zij het belangrijk) gedeelte van de kostprijs van de projecten zal financieren, dienen de erkende vennootschappen zelf een gedeelte van de projectfinanciering voor hun rekening te nemen.

Twee gevallen kunnen zich hierbij voordoen : ofwel beschikt de erkende vennootschap over een overschot op haar rekeningencourant, ofwel is dit niet het geval. Door de Raad van Bestuur van de VHM is hieromtrent het volgende beslist :

1° voor het dienstjaar 1993 wordt een extra bedrag van 1,5 miljard frank toegestaan voor projecten van erkende vennootschappen voor aanwending van eigen middelen (750 miljoen frank op te nemen in 1993 en 750 miljoen frank op te nemen in 1994) ;

2° in 1993 wordt een bedrag van 712 miljoen frank ter beschikking gesteld voor de financiering van projecten in het kader van het urgentieprogramma met thesauriemiddelen van de VHM, en dit onder de vorm van een lening op 20 jaar tegen een gunstige rentevoet van 4 % (ten behoeve van erkende vennootschappen die niet over eigen middelen beschikken). Voor 1994 dient het overeenkomstige bedrag nog bepaald te worden.

Onderafdeling 2. De opdrachten van Domus Flandria NV en de principes inzake de tegemoetkomingen

Zoals vermeld, is Domus Flandria belast met de realisatie van de doelstellingen van het urgentieprogramma.

Domus Flandria zal hierbij rekening houden met de door de overheid opgelegde randvoorwaarden en met de hierna vermelde beleidsprioriteiten. Hiertoe werd tussen de Minister bevoegd voor huisvesting, de VHM en Domus Flandria op 7 september 1992 een specifieke overeenkomst afgesloten.

De GIMV en de VHM brengen in Domus Flandria elk 500 miljoen frank in in de vorm van aandelenkapitaal. De GIMV en de VHM kunnen hiertoe leningen aangaan met gewestwaarborg, waarvan de intrestlasten door de begroting van de Vlaamse Gemeenschap worden ten laste genomen (in de praktijk hebben de GIMV en de VHM samen 1.005 miljoen frank ingebracht).

Bovendien kan Domus Flandria leningen aangaan met gewestwaarborg ten belope van een bedrag van 9 miljard frank in 1992, en van nog eens 5 miljard frank in 1993. Bijgevolg kan Domus Flandria beschikken over een door de overheid gewaarborgd werkkapitaal van in totaal 15 miljard frank.

Zoals gezegd, kunnen deze „overheidsmiddelen” nog aangevuld worden met andere middelen. De omvang hiervan zal afhankelijk zijn van de activiteiten die door Domus Flandria worden ontplooid, van de rentestand en van de kostprijs van de projecten. Wij gaan hier verder dieper op in.

In elk geval moge het duidelijk zijn dat het globale werkkapitaal begrensd wordt door het maximale jaarlijkse budgettaire engagement van 1,4 miljard

frank. Zoals verder zal blijken, laat dit bedrag in elk geval toe om een investeringsvolume te realiseren dat gevoelig hoger ligt dan voormelde 15 miljard frank.

De opdrachten van Domus Flandria betreffen hoofdzakelijk de financiering van :

1° de bouw, de aankoop, de verbouwing en/of sanering van sociale woningen, bestemd om verhuurd te worden ;

2° de bouw of de aankoop en de verbouwing of sanering van sociale koopwoningen en middelgrote woningen.;

3° andere werken die verband houden met voormelde projecten en die duidelijk kaderen in de doelstellingen van het urgentieplan, zoals infrastructuurwerken, het bouwrijp maken van percelen, de oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en andere voorzieningen (zoals wijkcentra e.d.).

Domus Flandria kan slechts in uitzonderlijke gevallen zelf optreden als initiatiefnemer. Deze mogelijkheid blijft wel behouden voor het geval dat om één of andere reden een project spaak zou lopen, zodat dit in laatste instantie kan afgewerkt worden door Domus Flandria zelf.

Vermits Domus Flandria een gewone naamloze vennootschap is, kan slechts een effectief sociaal huisvestingsbeleid gerealiseerd worden indien door de overheid de nodige tegemoetkomingen voorzien worden. Bij de uitwerking van deze tegemoetkomingen stonden in de sociale huursector de volgende principes voorop :

1° zoals vermeld, het terugbrengen van de termijn waarbinnen de sociale huurwoningen worden afbetaald tot 20 jaar ;

2° de publiekrechtelijke personen (erkende vennootschappen, gemeenten, OCMW's, of verenigingen van die gemeenten of OCMW's) blijven instaan voor de toewijzing en het beheer van de sociale huurwoningen (abstractie makend van de huurhulpactiviteiten van het Vlaams Woningfonds) ;

3° deze publiekrechtelijke personen moeten, indien ze zelf met optreden als initiatiefnemer, onmiddellijk of op termijn de woningen in eigendom kunnen verwerven ;

4° om deze publiekrechtelijke personen financieel te compenseren wanneer zij de woningen toewijzen aan personen of gezinnen met een laag inkomen wordt een stelsel van huursubsidies ingevoerd ;

5° om de kosten tijdens de bouwfase te drukken, wordt een rentesubsidie verleend. Aldus worden de zgn. intercalaire interesten grotendeels door het Vlaamse Gewest ten laste genomen, evenwel slechts tot maximum 1 jaar.

6° hoe hoger de kostprijs, hoe relatief lager de tegemoetkomingen die verstrekt worden.

De punten 5° en 6° hebben tot doel het goedkoop en snel bouwen te stimuleren. Anderzijds werden voorafgaandelijk oppervlakenormen en technische normen vastgesteld.

Wat de koopsector betreft, wordt eveneens een rentesubsidie voorzien tijdens de bouwfase (eveneens beperkt tot 1 jaar). Bovendien kunnen particulieren die een sociale koopwoning verwerven, een zachte lening bekomen.

Tot slot wordt een rentesubsidie verstrekt voor leningen die bij Domus Flandria worden aangegegaan om andere werken te financieren die verband houden met voormelde projecten en die duidelijk kaderen in de doelstellingen van het urgentieprogramma.

Samengevat komt de organisatie van het urgentieprogramma er bijgevolg op neer dat Domus Flandria hoofdzakelijk instaat voor (het opsporen en) het financieren, van projecten en dat het Vlaamse Gewest via een stelsel van financiële tegemoetkomingen ervoor zorg draagt dat de doelstellingen van het urgentieprogramma op het terrein kunnen gerealiseerd worden.

Hierbij is het belangrijk te vermelden dat Domus Flandria zelf zal instaan voor de financiering van de tussenkomsten ten behoeve van de begunstigten. Op periodieke basis (elk kwartaal) volgt dan een afrekening met het Vlaamse Gewest.

Onderafdeling 3. Prioritaire activiteiten

In de overeenkomst van 7 september 1992 is bepaald dat Domus Flandria bepaalde verhoudingen zal nastreven bij de aanwending van het werkkapitaal waarover zij zal kunnen beschikken.

Ondertussen werd, zoals voorzien, deze overeenkomst geëvalueerd en gehetnegocieerd. De hieruit resulterende nieuwe overeenkomst werd eind december 1993 goedgekeurd door de Vlaamse regering. In deze nieuwe overeenkomst werd afgesproken dat de vooropgestelde verhoudingen door Domus Flandria effectief zullen moeten gerespecteerd worden (i.p.v. nagestreefd). Aldus wordt overgegaan van een inspannings- naar een resultaatsverbintenis.

Zo zullen minimum 70 % van de woningen die Domus Flandria financiert, betrekking hebben op projecten die :

1° bijdragen tot de stadsvernieuwing ;

2° gelegen zijn in woonnoodgebieden of herwaarderingsgebieden ;

3° volgens het gewestplan gelegen zijn in een woonnoodgebied, een woongebied met landelijk karakter of een woongebied met culturele, historische of esthetische waarde. Gebieden die volledig omsloten zijn door een woongebied of een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en waarvoor de woonbestemming werd vastgelegd door middel van een goedgekeurd APA of BPA komen eveneens in aanmerking ; Ook zal Domus Flandria bijzondere aandacht schenken aan sanerings- of renovatiewerken, projecten die betrekking hebben op vervangingsbouw, inclusief sloping, en aan projecten die betrekking hebben op de aanpassing of de omvorming van gebouwen tot woongelegenheden.

Domus Flandria zal er bovendien op toezien dat :

1° maximum 10 % van haar middelen worden aangewend voor de realisatie van werken die kaderen in de doelstellingen van het urgentieprogramma, onder meer infrastructuurwerken, het bouwrijp maken van percelen, het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen en andere voorzieningen ;

2° minimum 80 % van de woningen die zij financiert, sociale of daarmee gelijkgestelde woningen betreffen ;

3° minimum 65 % van de woningen die zij financiert, sociale (of daarmee gelijkgestelde) huurwoningen betreffen.

Tot slot zal Domus Flandria nog toezien dat minimum 70 % van de (door haar definitief goedgekeurde) woning-ontwerpen, betrekking hebben op projecten van publieke initiatiefnemers.

Op de naleving van de bepalingen van de overeenkomst wordt toezicht gehouden door een bijzonder gevolmachtigde van de Vlaamse regering die over analoge bevoegdheden beschikt als commissarissen van de Vlaamse regering bij pararegionale instellingen.

Onderafdeling 4. Beoogde effecten van het urgentieprogramma

Als gevolg van het decreet van 30 juni 1993 houdende aanpassing van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 1993, beschikt de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting over een verbintenissenmachtiging voor in totaal 30.220 miljoen frank voor de financiering van projecten en van de beheersvergoeding van Domus Flandria.

Het aantal woningen dat Domus Flandria zal kunnen financieren, (alsmede het overeenstemmende investeringsvolume) is in essentie afhankelijk van :

1. de effectieve verhoudingen (tussen nieuwbouw/renovatie of sanering), het aandeel sociale huurwoningen e.d. ;

2. de kostprijs ;

3. de rentestand (op lange termijn) ;

4. het aantal slaapkamers, wat de sociale huursector betreft.

Op basis van de huidige gegevens kan gesteld worden dat voormelde verbintenissenmachtiging het mogelijk maakt om de volgende aantallen te realiseren :

6500 à 7000 : sociale (of daarmee gelijkgestelde) huurwoningen,

1000 : renovaties of saneringsoperaties ;

2000 à 2500 : sociale koopwoningen (of middelgrote woningen).

Sinds de opstelling van het urgentieprogramma zijn zowel de rentestand als de aanbestedingsprijzen in gunstige zin geëvalueerd. Anderzijds werden door

de aanpassing van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1992 (op 3 februari 1993) de tege-
moetkomingen van sociale huurwoningen opge-
trokken in functie van het aantal slaapkamers.

Onderafdeling 5. Evolutie en stand van zaken

Sinds de officiële voorstelling van het urgentiepro-
gramma en vooral sinds **DOMUS FLANDRIA NV**
effectief operationeel is geworden (1 december
1992), wordt vastgesteld dat massaal wordt inge-
speeld op het urgentieprogramma.

Tabel 1. Evolutie van de aanvragen en de definitief
goedgekeurde projecten bij Domus Flandria
in aantal woningen

MAAND	AANVRAGEN	DEFINITIEVE GOEDKEURING
februari 1993	1.321	0
maart 1993	2.049	275
april 1993	4.138	590
mei 1993	5.026	692
juni 1993	6.232	1.148
juli 1993	10.628	1.825
september 1993	14.785	2.605
november 1993	16.865	3.761
december 1993	17.053	3.768
januari 1994	17.219	4.203

Hierbij dient aangestipt te worden dat projecten

die afgewezen werden, niet meer in rekening ge-
bracht worden.

Het urgentieprogramma voor de sociale huisves-
ting leek begin 1993 traag op gang te komen. Naar-
mate de tijd vorderde, werd ook de toevloed aan
projectdossiers steeds maar groter. Dit heeft er
zelfs toe genoopt om een stop af te kondigen voor
wat huurwoningen betreft.

De stand van zaken was per 7 januari 1994 de
volgende : Er zijn projecten ingediend ten belope
van 17.847 woningen. Hiervan werden er 628 afge-
wezen, zodat nog 17.219 woningen in procedure
zijn.

Binnen deze 17.219 zijn er 1.894 renovaties (ca.
11 %). Opsplitsing naar type geeft de volgende
verdeling

13.974 huurwoningen	81 %
3.245 koopwoningen	19 %

Ruim een jaar na de officiële bekendmaking van
het urgentieprogramma, moet niet'alleen meer de
indiening van projecten worden bekeken, maar
ook de stand van de procedure en/of de realisatie.
Van de 17.219 woningen die „in roulatie” zijn,
werden er op dat ogenblik 3.703 principieel goed-
gekeurd en 4.203 definitief goedgekeurd.

Dit betekent 21,5 % principieel goedgekeurd, en
24,5 % definitief. Voor de definitief goedgekeurde
projecten heeft Domus Flandria dus ook de finan-
ciering goedgekeurd. Konkreet betekent dit dat op
7 januari 1994 voor 8.582.906.954 fr. bouwleningen
werden verleend, en voor 7.235.732.490 frank con-
solidatieleningen. De uitsplitsing per provincie
gaat in Tabel 2 en Tabel 3.

Tabel 2 : Verdeling van de dossiers bij Domus Flandria
over de provincies (absolute aantallen)

Absolute cijfers (Aantal woningen)	dossier ingediend, nog niet beslist	voorlopig goedgekeurd	definitief goedgekeurd	Totaal	waarvan renovatie
Antwerpen	3.410	1.870	1.802	7.082	875
Vlaams-Brabant	869	238	414	1.521	69
Limburg	1.371	575	441	2.387	309
Oost-Vlaanderen	2.473	364	949	3.786	479
West-Vlaanderen	1.190	656	597	2.443	162
totaal	9.313	3.703	4.203	17.219	1.894

Tabel 3 : Verdeling van de dossiers bij Domus Flandria over de provincies (percentages)

Percentages	dossier ingediend, nog niet beslist	voorlopig goedgekeurd	definitief goedgekeurd	Totaal
Antwerpen	19,80%	10,86%	10,47%	41,13%
Vlaams-Brabant	5,05%	1,38%	2,40%	8,83%
Limburg	7,96%	3,34%	2,56%	13,86%
Oost-Vlaanderen	14,36%	2,11%	5,51%	21,99%
West-Vlaanderen	6,91%	3,81%	3,47%	14,19%
totaal	54,09%	21,51%	24,41%	100%

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het aandeel van de steden Antwerpen en Gent zeer hoog is, m.n. 26,6 % , resp. 13,2 % hetgeen bewijst dat de behoeften aldaar zeer groot zijn.

29 projecten zijn reeds in uitvoering, wat staat voor 1.129 woningen.

Zoals bekend, beoogde het urgentieprogramma ook een inbreng van de privé-sector op projectniveau. Een opsplitsing van de woningen naar de aard van het bouwheerschap wordt in Tabel 4 weergegeven.

Tabel 4. : Verdeling van het aantal woningen waarvoor projecten werden ingediend volgens initiatiefnemer

privé-initiatiefnemers	45,40%
sociale huisvestingsmaatschappijen	41,29%
gemeenten en intercommunales	3,60%
OCMW's	7,80%
Vlaams Woningfonds	1,91%

Het vrij hoge aandeel van de privé-sector wordt ook verklaard door de omvang van de projecten die door hen worden ingeleid. Zo bedraagt de gemiddelde omvang van een privé-project meer dan het dubbele van een project van een sociale huisvestingsmaatschappij, nl. 75 tegenover 32. Projecten van gemeenten en OCMW's hebben de kleinste omvang (15, resp. 26 woongelegenheden), hetgeen overigens te verwachten viel.

Onderafdeling 6 : Evaluatie

Het wordt hoe langer hoe meer duidelijk dat het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting een succes is. Zeker wat het aantal ingediende woningen en de inbreng van privé-sector betreft. Tevens blijkt uit voorlopige gegevens dat de gemiddelde kostprijs van privé-projecten en van gemeenten, OCMW's en intercommunales beantwoordt aan de verwachtingen (ø2,5 miljoen frank). Inzake de kostprijs en de prijs-kwaliteitsverhouding is het echter nog te vroeg om een definitief oordeel te vellen. Tot slot is het duidelijk dat Domus Flandria

tot een versnelling van de procedures heeft geleid, zeker vergeleken met de traditionele programma's.

Afdeling 2. Verbeteringen aan het sociale huurstelsel, met een objectieve toewijzing van de sociale huurwoningen

Een aantal voorstellen in het Vlaams regeerprogramma vergen een wijziging van het huurprijsbesluit van 28 november 1990. Het gaat hierbij vooral over de toewijzing van de sociale huurwoningen en de controle hierop.

Op de eerste plaats kan gerefereerd worden aan het geven van een hogere prioriteit voor gezinnen met een laag inkomen zoals vermeld in het Vlaams Regeerakkoord. Dit streven kan gecombineerd worden met de coördinatie van het gewoon huurprijsbesluit met het besluit aangaande de subsidiëring van inbreidingsprojecten in kansarme buurten waarbij de personen met een netto-belastbaar inkomen tot 450.000 (inkomenscoëfficiënt = 1) prioriteit krijgen. Er moet inderdaad naar gestreefd

worden de reglementeringen — zeker in hoofde van de huurder of kandidaat-huurder — zo goed mogelijk op mekaar af te stemmen.

Uit de stand van de gewone rekeningen-courant kunnen we afleiden dat de meeste sociale **huisvestings**maatschappijen financiële ruimte hebben voor een grotere toewijzing aan huishoudens met lagere inkomens. Op de gewone rekening-courant van de sociale huisvestingsmaatschappijen bij de VHM is er globaal een ruim overschot. Een belangrijk deel hiervan komt door het verschil in huurgelden en de te betalen annuïteiten.

Uit Tabel 19 van het tweede hoofdstuk van deel 1 (p. 31) blijkt trouwens dat het aandeel van het inkomen dat huurders aan sociale huur betalen, globaal niet zo hoog is en sterk regionaal verschilt. Uit deze cijfers is wel niet op te maken of dit komt omdat de relatief hogere inkomens een klein deel van hun inkomen aan sociale huur betalen of omdat alle huurders weinig betalen. Hiervoor zal verder onderzoek nodig zijn.

In dit verband moet opnieuw verwezen worden naar het begrip „**normale** huurwaarde”. Dit is dus in principe de huurwaarde die een gelijkaardige woning normaal in de privé zou kosten. Zoals in afdeling 3 van het vierde hoofdstuk van deel 7 uiteengezet is, werd dit begrip ingevoerd ten gevolge van een arrest van de Raad van State. In de praktijk kan dit begrip misbruikt worden om de relatief rijkere huurders een eerder lage huurprijs te laten betalen door het instellen van een soort plafond waar de huurprijs niet boven kan gaan.

Er moeten formules gevonden worden die dergelijk misbruik onmogelijk maken. Het voordeel van deze maatregel is dat de meer begoede huurders dan een hogere huur zullen betalen en de huurprijs voor de lage inkomens kan zakken en/of een sociale huisvestingsmaatschappij meer huurders met een laag inkomen kan opnemen zonder in financiële problemen te komen.

Het is niet de bedoeling de hogere **inkomenstrek**kers te verplichten te verhuizen, maar zij moeten wel een veel hogere huur betalen conform hun inkomen. Het voordeel hiervan is dat dit **getto-vorming** vermijdt en toch een grotere solidariteit wordt georganiseerd.

Vermits de huursector dient bevorderd te worden in het kader van de woonzekerheid, moet de **woon**-zekerheid in de sociale huurwoningen verzekerd zijn. In principe is de woonzekerheid van de sociale huurder al wel gegarandeerd. Feitelijk is dat niet altijd het geval. Sommige maatschappijen durven nogal vlug over te gaan tot huuropzeg, zeker voor wanbetalers. Als het gaat om mensen in moeilijkheden is dat niet verantwoord.

Daarom zal, conform het Vlaams regeerakkoord, het signaleren van het probleem aan het OCMW verplicht gesteld worden. Zij kunnen de huurder, indien nodig, begeleiden. In geval van manifeste onwil moet opzeg natuurlijk wel mogelijk blijven, desnoods als stok achter de deur. De **woonzeker**heid als principe zal alvast decretaal vastgelegd worden in de nieuwe Vlaamse Huisvestingscode.

Een efficiëntere organisatie **van** deze sector zal bijdragen tot een beter beleid dat zijn doelstellingen in grotere mate kan bereiken. Zo moet er bij de toewijzingsregels een belangrijke prioriteit ingeschreven worden voor de huurders van sociale woningen die, binnen dezelfde maatschappij, verhuizen naar een woning die beter aangepast is aan hun gezinsgrootte. Uit Tabel 8 van het derde hoofdstuk van deel 1 blijkt immers duidelijk dat heel wat sociale huurwoningen onderbezet zijn. Interne verhuisbewegingen moeten aangespoord worden.

Essentieel voor het herstel van de geloofwaardigheid van de politiek in de sector van de sociale huisvesting en de politiek in het algemeen is dat erover gewaakt wordt dat de toewijzing van sociale woningen objectief volgens de door de Vlaamse regering vastgelegde prioriteiten verloopt. De Vlaamse overheid zal alleen wanneer een dergelijke objectieve toewijzing wordt gegarandeerd, in staat zijn blijvend het nodige kapitaal te mobiliseren om de hoognodige sociale woningen te **bou**wen.

Om deze objectieve toewijzing te garanderen moeten er voldoende controlemogelijkheden zijn. Vooreerst moet er een controlemogelijkheid zijn in hoofde van de kandidaat-huurder.

Zoals hierboven aangegeven wordt de **kandidaat**-huurder tot nu toe in twee registers ingeschreven. In het eerste staan de eventuele redenen om prioriteit te krijgen vermeld. Dit register kan echter niet door de kandidaat-huurder worden ingekeken. Het tweede register, dat hij wel kan inkijken, vermeldt enkel zijn naam en adres.

Er is verhaal mogelijk maar door de beknoptheid van dat tweede, openbaar register is de kans dat hij onregelmatigheden te weten komt erg klein. Het nieuwe huurprijsbesluit van 28 november 1990 bepaalt dat het tweede register een maximaal **inza**-gerecht aan de kandidaat-huurder moet garanderen. Hiervoor is nog geen uitvoeringsbesluit, op de bepaling terzake van het besluit van de Vlaamse Executieve van 28 november 1990, uitgevaardigd. Tot dan gelden de vroegere registers.

Vermits het echter de bedoeling is om op korte termijn het huidige huurprijsbesluit, zeker inzake de toewijzing, te wijzigen, heeft het niet veel zin om nu al een besluit omtrent deze registers te treffen dat dan na de aanpassing van het besluit van 28 november opnieuw moet worden veranderd. Wel moet dit uitvoeringsbesluit gelijktijdig met het huurprijsbesluit worden getroffen.

Om tot een objectieve toewijzing te komen moet een regelmatige controle op de toewijzingsregels worden georganiseerd. Dit komt alle maatschappijen die de regels stipt toepassen ten goede.

Intussen zijn er wat de objectieve toewijzing betreft al enkele maatregelen genomen. Zo heeft de VHM — naar aanleiding van een brief vanwege de **voog**-dijminister — op 24 juli 1992 aan de door haar erkende maatschappijen een omzendschrijven verstuurd. Hiein werd gewezen op de bestaande kritiek op de toewijzing en gesteld dat het toezicht

hierop zal worden verstrengd, o.a. via de **VHM**-commissarissen.

Verder is de inspectiedienst van de **VHM**, die in principe controle moet uitvoeren op de toewijzing, intussen verhoogd van 1 naar 3 personeelsleden. Dankzij deze bijkomende personeelsleden kan nu effectief controle op de toewijzingslijsten worden uitgeoefend.

Omtrent het hele huurprijsstelsel maar vooral over de toewijzingsproblematiek en de controle hierop werd aan een aantal instanties gevraagd om met voorstellen te komen. Meer bepaald werd advies gevraagd aan de Vlaamse **Huisvestingsmaatschappij**, aan de Vereniging van Vlaamse **Huisvestingsmaatschappijen**, aan de Vlaamse Hoge Raad voor de Huisvesting, de Koning Boudewijnstichting en aan het Vlaams Overleg Bewonersbelangen. Op basis van hun voorstellen zal een nieuw voorstel van huurprijsbesluit worden voorgesteld. Hierbij zal een bijzondere aandacht worden besteed aan de controlemechanismen inzake de toewijzing van de sociale woningen.

In het kader van een betere controle moet zeker het belang van de **VHM-commissarissen** bij de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden vermeld. Hier stelde zich het probleem dat sinds de regionalisering van de **huisvestingsmaatschappijen** de commissarissen in een dertigtal erkende vennootschappen hun ontslag hadden ingediend of met pensioen waren gegaan.

Tevens werd door de VHM een grondig onderzoek verricht naar de kwaliteit van de controles, wat geleid heeft tot een aanbeveling om het mandaat van een aantal door de federale overheid aangestelde commissarissen niet meer te verlengen. Een aantal commissarissen liet weten zelf niet meer geïnteresseerd te zijn in een verlenging van het mandaat.

Op voorstel van het college van Secretarissen-generaal werden ambtenaren van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap aangesteld als **V.H.M.**-commissaris bij in totaal 75 erkende vennootschappen. In een eerste ronde werden 46 nieuwe commissarissen benoemd bij besluit van 19 mei 1993. Op 24 november 1993 benoemde de Vlaamse regering nogmaals 29 commissarissen.

De aanstelling van commissarissen wordt voor het eerst in tijd beperkt. De erkenning gebeurt voor hernieuwbare periodes van 6 jaar, waarbij telkens een evaluatie zal gebeuren van de kwaliteit van de controles.

De erkenning van vroeger door de federale overheid aangestelde commissarissen (doorgaans ambtenaren van het Ministerie van Financiën) die positief werden geëvalueerd, werd verlengd voor een eerste periode van drie jaar, waarna verlengingen kunnen toegestaan worden voor periodes van 6 jaar. Op die manier wordt vermeden dat over de erkenning van alle VHM-commissarissen tegelijk moet beslist worden.

Vermits de bij beslissing van de Vlaamse regering van 19 mei 1993, nieuw aangestelde commissaris-

sen doorgaans weinig vertrouwd zijn met de specifieke reglementering voor de sociale huisvesting, werd aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij gevraagd om een opleidingsprogramma voor deze personen uit te werken. Daarnaast kan trouwens overwogen worden om ook de kennis van de vroeger aangestelde commissarissen op specifieke punten op te frissen. De VHM heeft reeds een **informatiepakket** samengesteld, en zal de commissarissen verder van nabij begeleiden in hun opdracht.

Aangezien de commissarissen de belangrijkste antennes voor het beleid ter plaatse zijn, is het zeer belangrijk dat zij goed gewapend zijn voor hun controletaak en dat zij ook duidelijke richtlijnen krijgen omtrent hun taak. Vermits het de bedoeling is hen op gezette tijden te evalueren, moeten we ook duidelijk stellen wat de verwachtingen ten aanzien van hen zijn. In die context dient de taakomschrijving van een commissaris verduidelijkt te worden, waarbij niet enkel het gezond financieel beheer, maar ook het respecteren van de regels uit de huisvestingsreglementering en de uitoefening van de sociale opdracht van de maatschappij moet nagegaan worden.

Tevens werden alle commissarissen duidelijk gewezen op het belang van hun controletaak, inzonderheid inzake een correcte toewijzing van sociale woningen en moeten zij de nodige middelen krijgen om hun controletaak effectief uit te oefenen. Zo werd het initiatief genomen om de commissarissen opdracht te geven tweemaal per jaar een specifiek rapport op te stellen over het toewijzingsbeleid in de maatschappij. In dit verband zullen er voorstellen worden uitgewerkt om het statuut van deze VHM-commissarissen aan te passen.

Op basis hiervan kan de V.H.M. een jaarlijks rapport opstellen ten behoeve van de Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting. Door een betere structurering en begeleiding van de commissarissen vanuit de V.H.M. kan een kwalitatief verbeterde en onafhankelijke controle bekomen worden, waarbij het toezicht bij alle maatschappijen op min of meer uniforme wijze gebeurt.

Exacte toewijzing op basis van objectieve criteria is één zaak, controle daarop is een andere zaak, maar sanctioneren van de maatschappij die de regels overtreedt, moet eveneens worden voorzien.

Wanneer overtredingen worden vastgesteld moet de voorziene sancties daadwerkelijk worden toegepast. Zo kan volgens de geldende reglementering een kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een toewijzing van een woning bij aangetekend schrijven verhaal indienen bij de **VHM-commissaris** van de betrokken vennootschap. Wordt dit verhaal ontvankelijk en gegrond bevonden, dan beschikt de benadeelde huurder of **kandidaat-huurder** over een volstrekt recht van voorrang voor de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

Maar ook diegene die onterecht een sociale woning krijgt, moet hiervan dan spijtig genoeg de gevolgen dragen. Zo heeft de Raad van Bestuur van de VHM recent, na een beroep van de **VHM-commissaris** bij een sociale huisvestingsmaatschappij, de

toewijzing van de woning aan iemand vernietigd waardoor de eerst geplaatste terechte kandidaat de woning toegewezen kreeg.

Wordt het verhaal niet ontvankelijk of ongegrond verklaard, dan beschikt de kandidaat-huurder over een recht van beroep tegen deze beslissing. Dit hoger beroep wordt ingesteld bij de Minister, die na advies van de VHM zal beslissen. Er zal nagegaan worden hoe dit verhaalrecht van de **kandidaat-huurder** beter afdwingbaar kan worden gemaakt.

Bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen worden geconfronteerd met een noodzakelijke **kapitaalsverhoging** die voortvloeit uit de wet van 20 juni 1991 op de handelsvennootschappen. Deze wet verplicht de coöperatieve vennootschappen het vast gedeelte van het maatschappelijk kapitaal op minstens 750.000 fr. te brengen. Hiervan met **1/4 volstort** worden met een minimum van 250.000 fr. Vermits het Vlaams Gewest ook aandeelhouder is van de lokale huisvestingsmaatschappijen, moet het Vlaams Gewest aan deze kapitaalsverhoging meedoen als zij haar aandeel in het kapitaal wil behouden.

Voor de begroting 1992 werd er hier voor het eerst een bedrag van 800.000 fr. ingeschreven op sectie 16 van de Vlaamse Gemeenschapsbegroting. Dit bedrag is ook op de begroting 1993 voorzien. 76 Sociale huisvestingsmaatschappijen zullen hun maatschappelijk kapitaal moeten verhogen. Voor bepaalde kleine maatschappijen zal dat moeilijk zijn, zodat verder aan de fusie van **huisvestingsmaatschappijen** zal moeten gewerkt worden. Er is terzake al enige vooruitgang geboekt maar nog onvoldoende. Dit blijkt uit de stand van zaken omtrent de fusies die zich in bijlage 3 bevindt.

De schaal van diverse sociale huisvestingsmaatschappijen moet inderdaad door middel van fusies worden vergroot. Op die manier kunnen de financiële gevolgen van de aanwezigheid van veel personen met lage inkomens in **één** bepaalde maatschappij over een grotere groep worden uitgespreid en de vaste kosten worden gedrukt.

Er zijn trouwens gewoon meer huisvestingsmaatschappijen dan verantwoord kan worden en ook te veel beheerders om efficiënt te zijn. Door een schaalvergroting kunnen ook de bijkomende lasten voor de sociale huurders worden verlaagd. Bovendien overlappen de werkingsvelden van huisvestingsmaatschappijen elkaar vaak wat een rationeel beleid in de weg kan staan.

Bij het overwegen van fusies is de grootte van de maatschappij een belangrijk criterium maar niet het enige. Andere elementen die meespelen zijn de ligging (geen fusie van uiteen liggende huisvestingsmaatschappijen), personeelsbezetting en mogelijke overlapping van werkgebieden. Er is geen criterium dat absoluut kan worden doorgetrokken maar ze moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Mogelijke fusies tussen sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huur- en **eigendomssector** worden in eerste instantie niet nagestreefd maar indien dit op lokaal vlak wordt gewenst, kan het ook perfect.

Wel dient vermeden te worden dat er **mastodont**-maatschappijen ontstaan. Dit zal wel als gevolg hebben dat er soms meerdere maatschappijen naast elkaar blijven bestaan. Bij de te grote maatschappijen heeft men echter anders de nadelen van schaal die opduiken. Bedoeling moet zijn een beter sociaal beheer, een goedkoper beheer en dus minder lasten voor de huurders.

In streken met vele kleine maatschappijen kan een herverkaveling aangewezen zijn om te komen tot één maatschappij per streek wanneer de **werkingsvelden** elkaar overlappen. Voor die gemeenten waar verscheidene erkende maatschappijen hun werkingsveld hebben zal de mogelijkheid onderzocht worden om een centraal inschrijvingsregister te installeren, teneinde de procedure voor aanvragen gemakkelijker te maken en het geheel **transparanter** te maken.

Afdeling 3. Toekomstige financiering van de sociale huisvesting

Deze afdeling handelt over de voorgestelde wijziging van het financieringssysteem zoals dit van toepassing is op de gewone klassieke activiteiten van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Wat de koopsector betreft, dient vermeld te worden dat vanaf 1 januari 1993 een veralgemeend systeem van rentesubsidie voor alle activiteiten wordt toegepast. Bovendien heeft de Raad van Bestuur van de VHM op 3 november 1992 beslist een intern "rollend fonds voor de investeringen in de koopsector," op te richten. In de begroting 1993 van de VHM werd hiervoor een bedrag ingeschreven van 800 miljoen frank (op de post U.2.223). De eigendomssector omvat zowel individuele **le**ningsverrichtingen als groepsbouw-activiteiten.

De VHM stelt dat het huidige financieringssysteem in de huursector aan herdenking toe is vnl. omdat enerzijds de terugbetalingstermijn van 66 jaar niet realistisch is en anderzijds het systeem met vaste annuïteiten van **3,11 %** ertoe leidt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen gedurende de beginfase met verlies werken. Pas na 10 à 12 jaar zouden alle lasten en kosten gedekt worden door huuropbrengsten, ten gevolge van de jaarlijkse actualisatie van de basishuurprijzen en de indexatie van de inkomens. Wat de terugbetalingstermijn betreft, merkt de VHM op dat binnen de huidige termijn van 66 jaar, de woning reeds volledig dient gerenoveerd te worden, terwijl zij nog steeds niet is afbetaald.

Concreet komt het interessante voorstel van de VHM erop neer dat :

1° de VHM op de kapitaalmarkt de bedragen opneemt die nodig zijn om de **investeringsprogramma's** te financieren. De termijn bedraagt max. 27 jaar met de mogelijkheid tot tussentijdse financieringen. Tijdens (een gedeelte van) deze periode komt het Gewest tussen via een degressieve rentesubsidie (bv. 100 % gedurende 15 jaar ; 50 % gedurende de volgende 6 jaar) ;

2° de VHM vervolgens deze gelden doorleent aan

de sociale huisvestingsmaatschappijen, en dit in twee fasen (investerings-fase ; duur : max. 2 jaar ; interest : 4 % ; bedrag : max. 100 % van de kostprijs. Consolidatiefase : duur : 33 jaar ; bedrag : max. 100 % van de kostprijs verhoogd met de financiële lasten tijdens de investeringsperiode).

Belangrijk is dat de terugbetaling van deze lening door de sociale huisvestingsmaatschappijen tijdens de consolidatiefase zou gebeuren door middel van progressieve annuïteiten waarbij de eerste twee annuïteiten 2,5 % bedragen van het ontleend bedrag en waarna de annuïteit vanaf het derde jaar stijgt met 3 % (berekend op de vorige annuïteit).

Het percentage van 2,5 % wordt vooropgesteld door rekening te houden enerzijds met een huuropbrengst van gemiddeld 3,25 % van de kostprijs van de woning en anderzijds met kostencomponenten die geraamd worden op 0,75 % van de kostprijs (beheerskosten voor de lokale sociale huisvestingsmaatschappij en de VHM ; verzekering, onroerend voorheffing en onderhoudskosten).

In functie van de omvang en de duur van de rentesubsidie (en de marktrentevoet) zou de VHM aldus in staat zijn een "reconstitutiefonds,, samen te stellen waardoor het voorgestelde systeem, op voldoende lange termijn, zelfs zou kunnen leiden tot een self-supporting financieringssysteem van de sociale woningbouw.

Overigens kan de vraag gesteld worden of op basis van de gemiddelde huur of het gemiddelde **huurdersinkomen** per sociale huisvestingsmaatschappij, een vorm van solidariteit tussen de sociale **huisvestingsmaatschappijen** tot stand kan worden gebracht, door aanpassing van de afbetalingslast.

Het voorgestelde systeem van de **VHM** bevat als belangrijkste nieuwe elementen dat men uitgaat van een drastische inkorting van de **terugbetalings**-termijn van de leningen (33 jaar in plaats van 66 jaar), dat rekening wordt gehouden met de relatief zware afbetalingslast voor de sociale huisvestingsmaatschappijen tijdens de eerste jaren van de **consolidatiefase** met de negatieve sociale gevolgen van dien en dat de klassieke rol van de VHM als doorgeefluik van de middelen wordt omgebogen tot een dynamische rol die haar in staat moet stellen "eigen kapitaal,, te vergaren dat opnieuw voor dezelfde doeleinden kan aangewend worden.

Wat de inkorting van de terugbetalingstermijn betreft, sluiten de voorstellen van de **VHM** aan bij het urgentieprogramma (zie de eerste afdeling van dit hoofdstuk), al werd daar geopteerd voor een termijn van 20 jaar (in plaats van 33 jaar). De bekommernis om de afbetalingslasten tijdens de eerste jaren te drukken, is ook terug te vinden in de uitgewerkte modaliteiten voor het urgentieprogramma, gelet op het feit dat de VHM heeft beslist dat een moratorium kan ingesteld worden gedurende de eerste 5 jaar. Dit betekent dat sociale **huisvestingsmaatschappijen** de lening die zij hebben bekomen bij de VHM, eventueel niet hoeven af te lossen tijdens de eerste 5 jaar.

De volgende verschilpunten vallen op :

1° de stimulans om snel woningen te realiseren is

in het VHM-voorstel in mindere mate aanwezig. Gedurende 2 jaar zouden de sociale huisvestings**maatschappijen** immers een rentesubsidie kunnen verwerven (verschil tussen de marktrentevoet en 4 %). Voor het urgentieprogramma geldt tijdens het eerste jaar een rentesubsidie van 6 % waarna deze volledig wegvalt ;

2° geen stimulans is ingebouwd om goedkoop te bouwen. Immers, zoals nu het geval is, kan door een erkende vennootschap een lening bekomen worden van 100 % van de kostprijs, en dit ongeacht de kostprijs ;

3° in het voorstel wordt ook geen bijdrage geleverd tot het wegwerken van de huidige tegenstrijdigheid in de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er wordt m.a.w. geen regeling voorgesteld die de financiële resultaten van de erkende vennootschappen minder gevoelig maakt voor de inkomenspositie van de huurders. Dit is des te belangrijker omdat ervan uitgegaan wordt dat de erkende vennootschappen een huuropbrengst (dienen te) genereren van 3,25 % hetgeen voor een woning van 3.000.000 frank dan toch neerkomt op 8.125 frank per maand.

Bovendien dient op het volgende gewezen te worden :

1° De betalingen door de sociale huisvestingsmaatschappijen stijgen automatisch (vanaf het derde jaar) met 3 %. Dit percentage kan realistisch genoemd worden, gelet op de verwachte stijging van de huuropbrengsten, maar het structureel vastpinnen van dit percentage dient bekeken te worden in samenhang met de schommelingen van de inflatie.

2° de vraag kan gesteld worden of het nog langer aangewezen is te werken met leningsmachtigingen. Vermits deze machtigingen integraal worden opgenomen in de SERV-norm, kan overigens evengoed gewerkt worden met een investeringsdotatie of een gesplitst krediet (dat eveneens integraal wordt opgenomen in de SERV-norm), zodat de huidige **de**-budgetteringstechniek volledig wordt afgebouwd.

Bij de opmaak van de begroting voor 1994 heeft de Vlaamse regering terzake beslist voor te stellen dat voortaan gewerkt wordt met een investerings-subsidie. Daarvoor zal in de begroting een **subsi-**diebedrag worden ingeschreven. Hiertoe werd uitgegaan van een subsidie-equivalent van 70 % voor de huursector en 35 % voor de koopsector en het hieruit resulterend bedrag werd ingeschreven als krediet op de in december 1993 goedgekeurde begroting voor het jaar 1994.

Voor het saldo kan de VHM een beroep doen op leningsmachtigingen die voor 90 % zullen worden gewaarborgd door het Vlaamse Gewest. Vermits bij het vaststellen van de subsidie-equivalenten een zekere marge werd in acht genomen betekent dit dan ook dat het werkelijke investeringsvolume hoger kan liggen dan de in de begroting voor 1994 voorgestelde bedragen telkens 2.237 miljoen frank voor de huur- en eigendomssector.

Op basis van deze beslissing zal het **financierings**-systeem voor de investeringen in sociale woningen

door de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de VHM, moeten worden aangepast. Hierbij kan vertrokken worden van de voorstellen die de interne werkgroep van de VHM heeft gedaan.

Het is wel de bedoeling dat de VHM het geld aan de sociale huisvestingsmaatschappijen verder via leningen ter beschikking stelt. Voor de terugbetaling kunnen de volgende voorstellen worden gedaan :

1° er kan het best gewerkt worden met progressieve annuïteiten (te betalen door de sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de VHM), die evenwel functie zijn van het inkomen van de huurders en die ook gebaseerd zijn op een realistische maar voluntaristische bepaling van de exploitatiekosten (waaronder beheerskosten). Voor de progressievoet dient nagegaan of niet kan gesteund worden op het werkelijke inflatiecijfer in plaats van op voorhand een percentage van 3 % voorop te stellen.

2° drastische inkorting van de terugbetalingstermijn van de leningen ;

3° het inbouwen (of verbeteren) van stimulansen om goedkoop en snel te bouwen.

Het financieringssysteem van het Vlaams Woningfonds voor de Grote Gezinnen kan best behouden blijven vermits het hier enkel gaat om een rentetoeelage. Op verzoek van het VWF werd beslist dat het Vlaams Gewest tussenkomt ten belope van de helft van de rentevoet. De tussenkomst loopt ook maar over 15 jaar.

HOOFDSTUK III. EEN VERBETERD OVERHEIDSOPTREDEN OP DE PRIVATE WONINGMARKT

Afdeling 1. Een nieuw stelsel van toelagen aan particulieren

Onderafdeling 1. De redenen voor het invoeren van een tussenkomst in de leningslast

In verband met de doelmatigheid van het huidige premiestelsel werd ondermeer de vraag gesteld of de premies steeds gaan naar diegenen die ze nodig hebben.

In hoofdstuk IV van het eerste deel werd het vroegere premiestelsel geanalyseerd. Op basis van deze bevindingen omtrent de premies, zowel wat de ingewikkelde procedures, de laattijdigheid als de betwistbare doelmatigheid betreft, werd een nieuw stelsel van toelagen aan particulieren uitgewerkt waarvan de basisprincipes hier worden behandeld.

Het nieuw toelagenstelsel wordt in hoofdzaak gericht op de kandidaat-bouwers die daarvoor een hypothecaire lening moeten afsluiten. Het is immers de doelgroep die financieel best kan aangeemoedigd worden om een eigen woning te bouwen. Omdat voor deze kandidaat-bouwer bij het opstellen van zijn bouwbudget, de leningslast belangrijk

is, wordt hierop best ingegrepen. Om dezelfde reden werd beslist over te stappen naar een systeem van tussenkomst in de leningslast indien saneringswerken van enige omvang worden uitgevoerd.

Het overstappen van het bestaande premiestelsel naar een systeem van een tussenkomst in de leningslast werd ingevoerd bij besluit van de Vlaamse Executieve van 3 februari 1993. Dit systeem dat is ingegaan op 1 april van vorig jaar, heeft meerdere voordelen.

Een van de grote problemen met de vroegere premiestelsels was precies het ver uit elkaar liggen van de aanvraagdatum en de uitbetalingsdatum. Een van de gevolgen daarvan was dat de uitbetaling van de premie te laat is om nog bij het bouwen te helpen. Vermits een tussenkomst op de leningslast onmiddellijk effect resorteert van bij de eerste mensualiteit verdwijnt dit nadeel. Dit is zeker van groot belang voor het stimuleren van saneringswerken omdat de betaling daar meestal te laat kwam om nog enig effect te hebben.

Omdat de aanvraagdatum zo dicht mogelijk bij de eerste afbetaling zal liggen, is er ook een betere registratie van de familiale en financiële toestand van de aanvragers op dat moment. Zo wordt voor dit aspect meer rekening gehouden met het reële inkomen.

Bovendien wordt een betere spreiding van het aantal aanvragen verkregen doorheen gans het jaar, wat administratief makkelijker te verwerken valt. De premieaanvrager zal niet meer zozeer geneigd zijn om naar het einde van het jaar toe, nog vlug vlug een premie aan te vragen omdat zijn inkomen (twee jaar terug) is gestegen. Om deze reden werd het begrip referentiedatum ingevoerd. Dit is de datum waarbij de aanvrager akkoord is gegaan met het aanbod van de kredietinstelling omtrent de hypothecaire lening en ten vroegste 6 maand voor de aanvraagdatum. Het inkomen van 2 jaar voorafgaand aan de referentiedatum wordt in aanmerking genomen om na te gaan of de aanvrager aan de inkomensvoorwaarden voldoet.

Het omschakelen van een premiesysteem naar een systeem van tussenkomst in de leningslast heeft nog andere voordelen.

In het verleden werd het referentiejaar van het inkomen bepaald aan de hand van de aanvraagdatum. Het gevolg hiervan was dat meer dan één vierde van de aanvragen voor een huisvestingspremie voor de bouw van een woning, vaak zeer onvolledig werden ingediend in de maand december. Door het invoeren van hogergenoemde referentiedatum speelt de aanvraagdatum een kleinere rol en zal de aanvrager vaker een volledig aanvraagdossier samenstellen en indienen, wat de administratieve afhandeling sterk vereenvoudigt.

Deze optie om zoveel mogelijk volledige aanvragen binnen te krijgen, kan bovendien gunstig beïnvloed worden door het feit dat de kredietinstellingen als service-verlening naar hun klanten toe er voor kunnen zorgen dat hun aanvraagbundel compleet is.

De toezegging dient niet meer in twee stappen te

gebeuren. Nadat het dossier volledig werd ingediend bij de administratie, kan een eenmalige toezegging volstaan, na bijvoorbeeld 3 maand. De tussenkomst in de last van de hypothecaire lening wordt maandelijks op de zichtrekening van de aanvragers overgeschreven ingaand vanaf de derde maand na verlijden van de hypothecaire **leningsak**te of vanaf de datum van de toezegging indien de akte reeds vroeger verleden is. Dit betekent een duidelijke vereenvoudiging van de procedure ten voordele van de aanvragers.

Een ander voordeel van een tussenkomst in de leningslast is dat voor aanvragers met zware renovatieplannen er een grotere zekerheid is dat ze via een lening genoeg middelen voorzien om de volledige renovatie van hun woning tot een goed einde te brengen. Dit vermindert het gevaar van terugbetalingen of weigeringen van een premie omdat niet alle noodzakelijke saneringswerken werden uitgevoerd.

Aangezien de categorie die een aanvraag indient voor kleine werken, toch niet onbelangrijk is en dit meestal mensen zijn met een laag inkomen of gepensioneerden en omdat deze beide groepen meestal geen lening kunnen afsluiten voor deze werken, werd ervoor geopteerd toch een woningverbeteringspremie te behouden.

Deze premie moet echter op een eenvoudige manier kunnen aangevraagd worden en snel worden uitbetaald, ook met het oog op een reëel effect. Deze premie werd ingesteld bij besluit van de Vlaamse Executieve van 18 december 1992 en ging eveneens in op 1 april 1993.

Los van het instellen van een tussenkomst in de leningslast voor de grote werken zijn er nog twee belangrijke wijzigingen die voortvloeien uit de analyse van het vroegere premiestelsel in hoofdstuk IV van deel 1. Uit deze analyse bleek ten eerste de wanverhouding tussen het inkomen van de doelgroep en de kostprijs van de woning die hiermee kan gebouwd worden.

Bij het herzien van de reglementeringen voor toelagen aan particulieren werd dan ook het begrip bescheiden woning geherdefinieerd. Voor de bouw van een nieuwe woning werd een maximum volume van de premiewoning van 475 m³ ingevoerd. Bovendien werd uitgegaan van het principe dat een toelage slechts wordt toegekend voor de eerste en enige woning.

De analyse uit deel 1 toont eveneens aan dat men zich sterke vragen kan stellen over de opportuniteit om het bedrag van de premie te relateren aan het inkomen. Bepaalde huishoudens met een laag inkomen bouwen juist grotere en dus duurere woningen. Daarom werd uitgegaan van een forfaitair bedrag voor twee inkomenscategorieën.

Wie het moeilijker heeft om een lening terug te betalen in functie van zijn inkomen wordt een hoger basisbedrag toegekend. De grens werd hier gelegd tussen wie een inkomen heeft lager dan 850.000 fr. en wie een inkomen heeft tussen **850.000** fr. en 1.000.000 fr.

In wat volgt beschrijven we eerst de algemene prin-

cipes van het nieuwe stelsel waarna we per nieuw stelsel de specificiteiten weergeven.

Onderafdeling 2. Algemene principes

De begunstigden van dit nieuw stelsel zijn de particulieren die in het Vlaams Gewest een woning bouwen, kopen of renoveren onder de voorwaarden die hieronder worden beschreven.

Voor het bouwen zijn het diegenen, die een "eigen woning", bouwen of laten bouwen of diegenen die een nieuwe woning in de privé-sector kopen die wordt aangekocht onder het BTW-stelsel.

Voor het kopen zijn het diegenen, die een nieuwe of een bestaande woning aankopen van een sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de VHM, een gemeente, een OCMW, een intercommunale of het Vlaams Woningfonds of diegene die een bestaande woning aankopen waaraan geen werken uit te voeren zijn en die gelegen is in een bijzonder gebied (herwaarderingsgebied of woonnoodgebied). De woningen aangekocht in de privé-sector gelegen in een bijzonder gebied mogen maximaal een kadastraal inkomen hebben tot 45.000 fr.

Bij het renoveren gaat het om diegenen, die een bestaande woning renoveren of die aangekocht wordt van een sociale huisvestingsmaatschappij of een openbaar bestuur en waaraan meer dan 500.008 fr. werken uit te voeren zijn. Deze woning moet wel gebouwd zijn voor 1946 en het kadastraal inkomen ervan mag maximaal 45.000 fr. bedragen.

Het gaat in elk geval om eigenaar-bewoners, dit wil zeggen volle eigenaars of volle vruchtgebruikers. De aanvrager mag geen andere woning bezitten in volle eigendom of vruchtgebruik of in eigen'dom gehad hebben twee jaar voorafgaand aan de premieaanvraag, tenzij een krotwoning of een overbevolkte woning.

Het maximum gezamenlijk netto-belastbaar inkomen van de aanvrager en wie met hem samenwoont, van het voorlaatste jaar dat de referentiedatum voorafgaat, bedraagt maximum 1.000.000 fr. Dit wordt vermeerderd met 40.000 fr. per kind of ernstig gehandicapte ten laste. Als personen ten laste worden de kinderen beschouwd van minder dan 18 jaar of de kinderen waarvoor kinderbijslag wordt betaald. Gehandicapte personen (+ 66 %) die mee de premiewoning zullen betrekken, worden eveneens als ten laste beschouwd.

Verder moet de woning binnen de 3 jaar betrokken zijn om de tussenkomst in de leningslast verder te genieten.

De procedure loopt als volgt.' Binnen de 3 maand na de aanvraag moet de buitendienst van het Bestuur voor Huisvesting een beslissing nemen over het al of niet toestaan van de tussenkomst in de leningslast. Is dit niet het geval of werd de aanvraag geweigerd of voor een deel, geweigerd, kan een beroep ingesteld worden bij het hoofdbestuur, binnen de maand na de betwiste beslissing. Dit beroep dient met redenen omkleed te zijn, die betrekking hebben op de toepassing van de reglementering. Het hoofdbestuur voor de huisvesting

treft in deze betwiste gevallen een beslissing binnen de maand.

Indien het onmogelijk is een beslissing te nemen, wordt het dossier overgemaakt aan de Vlaamse minister voor Huisvesting die een beslissing neemt. De beslissing en het bedrag van de tussenkomst in de leningslast worden meegedeeld aan de kredietinstelling en de premieaanvrager.

Gedurende de eerste 3 jaar wordt de tussenkomst in de leningslast maandelijks gestort op de zichtrekening van de aanvrager.

Na een eerste periode van 3 jaar kan de tussenkomst in de leningslast voor een volgende periode van 3 jaar verder uitbetaald worden, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan :

- de premiewoning moet door de aanvrager betrokken zijn ;
- het gezamenlijk netto-belastbaar inkomen mag niet meer bedragen dan 1.000.000,-fr. (met verhogingen) ;
- een minimum bedrag van de lening moet opgenomen zijn. Voor de bouw van een woning is dit 1,5 miljoen, voor de koop 1 miljoen en voor de renovatie 200.000 fr.

De aanvraag kan ten vroegste gebeuren na de datum van het afsluiten van een voorlopige overeenkomst voor een lening.

Onderafdeling 3. De tussenkomst in de leningslast voor de bouw van een woning

Om voor een tussenkomst in de leningslast in aanmerking te kunnen komen moeten een aantal voorwaarden worden vervuld. Zo moet de woning over een minimum aantal bewoonbare ruimten beschikken die aan de buitenlucht kunnen worden verlucht en verlicht. Om de verhoging voor bejaarden of gehandicapten te verkrijgen moet uit de plannen blijken dat de woning voor hen aangepast is.

Het totaal volume mag niet meer bedragen dan 475 m³. Er is een verhoging voorzien voor kinderen en bijkomende personen die mee de woning zullen betrekken. Om de tussenkomst in de leningslast toe te kennen moet een hypothecaire lening worden afgesloten van minstens 1.500.000,-fr.

Om de tussenkomst in de leningslast te berekenen wordt een korf van bedragen samengesteld, rekening houdend met twee inkomenscategorieën, het soort woning (rijwoning, tweewoonst, open bebouwing), de kinderlast met een maximum van vijf, de ligging van de woning (woonnoodgebied of herwaarderingsgebied) en of de woning al of niet is aangepast aan de handicap of de mogelijke gevolgen van het ouder worden.

Het bekomen bedrag wordt verdeeld in 72 maandelijks schijven die het bedrag van de tussenkomst in de leningslast zijn.

Onderafdeling 4. De tussenkomst in de leningslast voor de aankoop van een woning

De woning die wordt aangekocht van een sociale huisvestingsmaatschappij, erkend door de VHM, moet voldoen aan de voorwaarden van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De andere woningen moeten over een aantal minimale bewoonbare ruimten beschikken die aan de buitenlucht kunnen worden verlucht en verlicht.

Om de verhoging voor bejaarden of gehandicapten te verkrijgen moet uit de plannen blijken dat de woning aangepast is of wordt aangepast. De woningen mogen geen gebreken vertonen die de bewoonbaarheid van de woning in het gedrang brengen zoals bepaald voor de te renoveren woningen. Om de tussenkomst in de leningslast toe te kennen moet een hypothecaire lening worden afgesloten van minstens 1.000.000,- fr.

Om de tussenkomst in de leningslast te berekenen wordt een korf van bedragen samengesteld, rekening houdend met de aankoop van een nieuwe of bestaande woning, twee inkomenscategorieën, de kinderlast met een maximum van vijf, de ligging van de woning (woonnoodgebied of herwaarderingsgebied) en of de woning al of niet is aangepast aan de handicap of de mogelijke gevolgen van de ouderdom.

Het bekomen bedrag wordt verdeeld in 72 maandelijks schijven die het bedrag van de tussenkomst in de leningslast zijn.

Onderafdeling 5. De tussenkomst in de leningslast voor de renovatie van een woning

Voor de categorie premiegerechtigden die grote saneringswerken uitvoeren, wordt net zoals voor de bouw en de koopwoningen een tegemoetkoming ingevoerd in de leningslast. Om hiervoor in aanmerking te komen moet de woning na sanering over een aantal minimale bewoonbare ruimten beschikken die aan de buitenlucht kunnen worden verlucht en verlicht. Om de verhoging voor bejaarden of gehandicapten te verkrijgen moet uit de plannen blijken dat de woning wordt aangepast.

Verder moeten er aan de woning voor minstens 500.000,- fr. werken uit te voeren zijn, teneinde gebreken weg te werken die de bewoning van de woning in het gedrang brengen. Deze werken hebben betrekking op vochtwering, stabiliteit, technische uitrusting, de sanitaire installatie en de bewoonbare oppervlakte van de woning.

Ten behoeve van bejaarden en gehandicapte personen of om de inwoning van bejaarden en personen met een handicap toe te laten, kunnen eveneens aanpassingswerken noodzakelijk zijn.

Om de tussenkomst in de leningslast toe te kennen moet een hypothecaire lening worden afgesloten van minstens 400.000 fr. Om de tussenkomst in de leningslast te berekenen wordt een korf van bedra-

gen samengesteld, rekening houdend met twee inkomenscategorieën, de kinderlast met een maximum van vijf, de ligging (woon-noodgebied of herwaarderingsgebied) en of de woning al of niet wordt aangepast aan de handicap of de ouderdom.

Het bekomen bedrag wordt verdeeld in 72 maandelijkse schijven die het bedrag van de tussenkomst in de leningslast zijn.

Onderafdeling 6. De woningverbeteringspremie

Omdat niet alle bevolkingscategorieën een hypothecaire lening afsluiten om de verbouwingswerken aan hun woning te financieren, denken we maar aan bejaarden en mensen met een zeer laag inkomen, wordt een woningverbeteringspremie voorgesteld om deze zwakke bevolkingsgroepen een vangnet te bezorgen.

De begunstigden zijn in dit geval de particulieren die als eigenaar-bewoner of huurder in het Vlaams Gewest verbeteringswerken uitvoeren aan een bestaande woning die tenminste 20 jaar oud is en waarvan het kadastraal inkomen lager is dan 40.000,- fr.

Ook de particulieren die als bewoner in het Vlaams Gewest verbeteringswerken uitvoeren aan een bestaande woning, ongeacht de bouwdatum, om de woning aan te passen aan de gezinssamenstelling of om aan overbewoning te verhelpen, kunnen hiervan genieten.

Onder bewoner wordt verstaan : de aanvrager die rechten heeft in de woning, of die de medeëigendom voor een deel van de woning bezit of die een huurcontract heeft afgesloten voor meer dan 3 jaar en de woning zelf betreft en waarbij de facturen op zijn naam gesteld zijn.

Om van deze woningverbeteringspremie te genieten bedraagt het maximum gezamenlijk netto-belastbaar inkomen van het voorlaatste jaar, dat het jaar van de aanvraag voorafgaat ; maximaal 750.000 fr. te vermeerderen met 40.000 fr. per persoon ten laste. De definitie van persoon ten laste is dezelfde als deze voor het stelsel van de tussenkomst in de leningslast.

Er worden geen voorwaarden omtrent het onroerend bezit gesteld. Wel zijn enkel de werken aan de woning die men zelf bewoont, betoelaagbaar. Er worden verder geen verbintenissen gevraagd. Enkel werken die een wezenlijke vernieuwing van het constructie- onderdeel inhouden, zijn vatbaar voor betoelaging. Kleine herstellingen komen niet in aanmerking.

De werken worden voor 50 % betoelaagd maar met een maximum bedrag. Op deze manier wordt vermeden dat voor elk werk naargelang de belangrijkheid een afzonderlijk subsidiepercentage wordt vastgesteld of een maximale kostprijs van de werken wordt vastgesteld.

Hier wordt dus uitgegaan van het principe dat wie zelf de kostprijs van de werken in de hand houdt een hogere betoelaging krijgt dan wie dat niet doet.

Volgende werken worden in aanmerking genomen met een maximale kostprijs :

- 40.000 fr. voor het vernieuwen van het hoofdak ;
- 15.000 fr. per gevel met een maximum van 30.000 fr. voor het vernieuwen van ramen, deuren en/of rolluiken ;
- 15.000 fr. voor het installeren van een badkamer ;
- 5.000 fr. voor het installeren van een WC met spoeling ;
- 10.000 fr. voor het vernieuwen van de elektrische installatie. Dit laatste bedrag wordt verhoogd tot 25.000 fr indien de vernieuwing betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en een keuringsattest van een erkend controle-organisme wordt voorgelegd.

De verbouwingswerken om een woning aan te passen aan de gezinssamenstelling om aan overbewoning te verhelpen, worden betoelaagd voor een bedrag van maximaal 50.000 fr.

Het Bestuur Huisvesting kan steeds een onderzoek ter plaatse instellen om na te gaan of de verbeteringswerken uitgevoerd zijn. Binnen de 3 maand na de aanvraag dient de buitendienst van het Bestuur voor Huisvesting een beslissing te nemen over het al of niet toestaan van de verbeteringspremie voor woningen.

Is dit niet het geval of werd de aanvraag geweigerd of voor een deel geweigerd, kan een beroep ingesteld worden bij het hoofdbestuur, binnen de maand na de betwiste beslissing. Dit beroep dient met redenen omkleed te zijn, die betrekking hebben op de toepassing van de reglementering. Het hoofdbestuur voor de huisvesting treft in deze betwiste gevallen een beslissing binnen de maand. Indien het onmogelijk is een beslissing te nemen wordt het dossier overgemaakt aan de Vlaamse minister voor Huisvesting die een beslissing neemt.

De beslissing en het bedrag van de woningverbeteringspremie worden meegedeeld aan de premie-aanvrager. De uitbetaling van de premie gebeurt na toezegging van de premie en op basis van de facturen die worden voorgelegd. De premie moet minstens 30.000,- fr. bedragen.

De aanvraag moet door de premieaanvrager gebeuren na de uitvoering van de werken en maximaal 1 jaar na de datum van de oudste factuur. Er wordt geen rekening gehouden met facturen die dateren voor 1 januari 1993. In een periode van 10 jaar kan eenzelfde premieaanvrager drie premieaanvragen indienen voor zover aan de voorwaarden voldaan is, de aanvraag mag echter geen betrekking hebben op hetzelfde werk.

Onderafdeling 7. Aanpassingspremie voor bejaarden en gehandicapten

In uitvoering van het nieuwe artikel 96, § 1 van de huisvestingscode werd een aanpassingspremie ingesteld voor bejaarden en gehandicapten.

De begunstigden zijn in dit geval de particulieren

die als eigenaar-bewoner of huurder in het Vlaamse gewest aanpassingswerken uitvoeren aan een woning, ongeacht de bouwdatum, om deze woning uit te rusten omdat ze ofwel bejaard (meer dan 60 jaar) of gehandicapt zijn, ofwel om een bejaard of gehandicapt gezinslid te laten inwonen. Het kadastraal inkomen van de woning mag ook hier niet meer bedragen dan 40.000 fr.

Om van deze woningaanpassingspremie te genieten mag het maximum netto-belastbaar inkomen van het voorlaatste jaar dat de aanvraag voorafgaat niet meer bedragen dan 750.000 fr. te vermeerderen met 40.000 fr. per persoon ten laste. De definitie van persoon ten laste is dezelfde als deze voor het stelsel van de tussenkomst in de leningslast.

Indien de aanvrager (bewoner) zelf bejaard of gehandicapt is, wordt zijn inkomen en dat van zijn eventuele partner in aanmerking genomen. Worden werken uitgevoerd om een bejaard of gehandicapt gezinslid te laten inwonen dan wordt het inkomen in aanmerking genomen van dit inwonend gezinslid en zijn eventuele partner.

Er worden geen voorwaarden gesteld omtrent het onroerend bezit. Wel zijn enkel de werken betoelaagbaar aan de woning die men zelf bewoont of waar men gaat inwonen.

De werken moeten betrekking hebben op de aanpassing van de technische of sanitaire uitrusting of van de constructie van de woning om ze aan te passen aan de fysieke gesteldheid van de bejaarde of gehandicapte aanvrager of het inwonend bejaard of gehandicapt gezinslid. De kostprijs van de werken moet minstens 50.000 fr bedragen. Op dit bedrag wordt een tegemoetkoming van 50 % betaald met een maximum van 50.000 fr.

Het Bestuur Huisvesting kan steeds een onderzoek ter plaatse instellen om na te gaan of de aanpassingswerken uitgevoerd zijn. Binnen de 3 maanden na de aanvraag dient de buitendienst van het Bestuur voor Huisvesting een beslissing te nemen over het al of niet toestaan van de aanpassingspremie voor woningen.

Is dit niet het geval of werd de aanvraag geweigerd of voor een deel geweigerd, kan een beroep ingesteld worden bij het hoofdbestuur, binnen de maand na de betwiste beslissing. Dit beroep dient met redenen omkleed te zijn, die betrekking hebben op de toepassing van de reglementering. Het hoofdbestuur voor de huisvesting treft in deze betwiste gevallen een beslissing binnen de maand. Indien het onmogelijk is een beslissing te nemen wordt het dossier overgemaakt aan de Vlaamse minister die een beslissing neemt.

De beslissing en het bedrag van de aanpassingspremie worden meegedeeld aan de premieaanvrager. De uitbetaling van de premie gebeurt na toezegging van de premie en op basis van de facturen die worden voorgelegd. De premie moet minstens 30.000 fr. bedragen.

De aanvraag moet door de premieaanvrager gebeuren na de uitvoering van de werken en maximaal 1 jaar na de datum van de oudste factuur. Er wordt geen rekening gehouden met facturen die dateren van voor 1 januari 1993,

Afdeling 2. De rentevermindering voor de mijnwerkers

De rentevermindering op leningen voor mijnwerkers en gewezen mijnwerkers wordt geregeld bij Besluit van de Vlaamse Executieve van 21 december 1988, gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Executieve van 23 mei 1990 in uitvoering van de artikelen 57 tot en met 60 van de huisvestingscode, zoals gewijzigd bij het decreet van 30 november 1988.

Aan mijnwerkers die een huis of appartement wensen te bouwen of aan te kopen dat zij samen met hun gezin zullen bewonen, wordt een lening toegestaan tegen uitzonderlijk lage rente.

Deze rente is afhankelijk van het aantal jaren dienst en is bepaald als volgt :

- 2,5 % voor mijnwerkers met minder dan 5 jaar dienst.
- 2 % voor mijnwerkers met 5 tot 9 jaar dienst.
- 1,5 % voor mijnwerkers met 10 tot 14 jaar dienst.
- 1 % voor mijnwerkers met 15 tot 19 jaar dienst.
- 0,5 % voor mijnwerkers met meer dan 20 jaar dienst.

De lening kan eveneens worden toegekend aan de gewezen mijnwerkers die, ingevolge de gehele of gedeeltelijke herstructurering of sluiting van de NV Kempische Steenkoolmijnen, ofwel op 31 december 1986 ofwel gedurende een periode van ten minste 3 maanden in de periode van 1 januari 1987 tot 30 juni 1989, mijnwerker waren en indien de leningsakte verleden wordt vóór 1 januari 1997.

De aanvraag gebeurt via een erkende kredietinstelling die de rente zoals hierboven bepaalt, doorrekent aan de aanvragers. Het verschil tussen de markrente en de rente die de mijnwerker betaalt, wordt door het gewest aan de kredietinstelling betaald. In het begin van ieder jaar wordt aan de kredietinstelling een voorschot gestort ter afkorting van de rentevermindering die zij gedurende hetzelfde jaar zullen toestaan. Op het einde van het jaar wordt dan een afrekening gemaakt.

Omdat deze reglementering voor een groot gedeelte decretaal geregeld is en het stelsel zal uitdoven met ingang van 1 januari 1997 dringen zich geen ernstige wijzigingen op. Wel dient rekening gehouden te worden met een stijging van het noodzakelijke begrotingskrediet als gevolg van een aantal problemen die hierna worden geschetst.

Tot voor de inwerkingtreding van de hogerge-noemde besluiten van de Vlaamse Executieve kon de lening enkel toegestaan worden door de erkende kredietinstellingen van de ASLK en de erkende vennootschappen van de VHM (koopsector).

Bij de inwerkingtreding van de besluiten werden de kredietinstellingen die gemachtigd zijn tot het afsluiten van hypothecaire leningen met gewest-waarborg eveneens toegelaten om mijnwerkersleningen af te sluiten, voor zover zij worden erkend door de Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting.

Nu is het zo dat enkel aanvragen voor de aankoop van een bestaande woning in de privvsector, aankoop van een bestaande woning in de openbare sector waaraan werken uit te voeren zijn en aanvragen voor bijkomende werken waarvoor nog geen lening lopende is, ter plaatse worden onderzocht door de administratie.

Op die manier wordt niet altijd nagegaan of een aanvraag om een bijkomende lening gaat over werken die te maken hebben met de gezondmaking van een woning. Het gevolg daarvan is dat soms bijkomende leningen worden toegestaan voor een ingerichte keuken, aanleg van centrale verwarming, het aanleggen van een oprit, het plaatsen van een open haard, de bouw van een veranda of een tuinhuis, e.d..

Nochtans bepaalt artikel 1, 5° van het besluit van de Vlaamse Executieve terzake uitdrukkelijk dat het moet gaan over elk werk tot sanering, verbetering of aanpassing met het oog op de **gezondmaking** van een woning.

Aangezien de financiële instellingen terzake niet over normen beschikten, stelden zich diverse problemen. Zo was er een probleem met de vaststelling van de minimumnormen inzake bewoonbaarheid.

Door het Vlaams gewest wordt een zeer grote inspanning gedaan onder de vorm van een tussenkomst in de leningslast die bijvoorbeeld voor een hypothecaire lening van 2 miljoen op 20 jaar varieert van 1,7 miljoen tot 2 miljoen naar gelang het aantal dienstjaren van de mijnwerker. Het spreekt voor zich dat met dergelijke financiële inspanning het Vlaams gewest kan verwachten dat het zou gaan over een gezonde woning.

Omdat in het verleden nooit minimumnormen werden vastgesteld betreffende de gezondheid en bewoonbaarheid, alhoewel dit werd bepaald in artikel 6, par. 1 van het besluit, deden zich problemen voor in verband met de toepassing van de reglementering terzake.

Op het ogenblik van de inwerkingtreding van het nieuwe besluit waren er naar verluidt geen noemenswaardige problemen bij het bepalen van de subsidieerbare werken. De twee instellingen (VHM en ASLK die destijds gemachtigd waren om deze leningen af te sluiten) hadden eigen normen i.v.m. de bewoonbaarheid en de minimale gezondheid van een woning, die ongeveer gelijklopend waren met de bestaande premiestelsels. Dit veranderde vrij vlug toen het ook andere banken werd toegelaten leningen af te sluiten aan verlaagde intrest.

Zowel door het niet-uitvoeren van de onderzoeken ter plaatse als door het ontbreken van enige norm die regelt welke werken in aanmerking kunnen genomen worden voor betoelaging, werd voor alles en nog wat een beroep gedaan op een bijkomende lening.

Het gevolg daarvan is dat de uitgaven op B.A. 31.05 zeer sterk stijgen de laatste jaren. Daarom werd in samenwerking met de administratie een

ministeriële omzendbrief opgemaakt, die regelt in welke gevallen een onderzoek moet ingesteld worden naar de subsidieerbaarheid van de werken, en die deze werken omschrijft en die eveneens de minimumnorm bepaalt i.v.m. gezondheid en bewoonbaarheid van een woning. Deze ministeriële omzendbrief werd op 26 mei 1993 goedgekeurd.

In deze ministeriële omzendbrief (HV 93/1) worden de normen inzake de bewoonbaarheid en gezondheid bepaald. Tevens gelden deze technische normen als opsomming van de werken die **subsidieerbaar** zijn. Deze normen zijn gelijkwaardig als deze van alle andere reglementeringen en sluiten uit dat allerlei luxewerken zoals keukens, veranda's, tuinaanleg in de toekomst nog worden **betoelaagd**. Daarnaast werden de normen bepaald in verband met de geschiktheid **van** de woningen voor de specifieke behoeften van bejaarden en gehandicapte personen.

Bovendien wordt vastgesteld in welke gevallen een voorafgaand onderzoek van de woning moet uitgevoerd worden. Deze onderzoeken moeten de administratie toelaten om na te gaan of de woning na de geplande werken zal voldoen aan de gestelde normen en weer een gezonde woning zal zijn. Tevens wordt door dit onderzoek een controle gedaan op de niet-betoelaagbare werken.

In de loop van de maand augustus 1993 heeft een Inspecteur van Financiën in verband met deze mijnwerkersleningen een begrotingsenquête gedaan in het kader van het K.B. van 25 april 1968 tot inrichting van een coördinatie van de controles op de toekenning en op de aanwending van de toelagen. Het rapport hierover werd op 2 september overgemaakt.

Inzake de hoofdleningen had de Inspecteur inzake het gebruik van deze leningen weinig bemerkingen. Duidelijk was alvast dat het gemiddeld geleend bedrag voor aankoopdossiers duidelijk lager lag dan voor nieuwgebouwde woningen. Het optrekken van het maximumbedrag van de venale waarde tot 3,5 miljoen frank (+ 5 % voor elk kind ten laste en inwonende ascendenten) doet het toegerekend krediet nog verder toenemen.

Meer vragen had de Inspecteur van Financiën bij de aanvullende leningen. Hierbij waren voor de leningen voor de verdere afwerking van de woning weinig of geen bewijsstukken voorhanden. De hoofdzaak van deze aanvullende leningen hebben betrekking op "diverse verbouwingswerken, . . . Voor deze dossiers kan inderdaad de vraag worden gesteld in hoeverre deze te maken hebben met een goede huisvesting. Zo werd in de helft van de gevallen een ingerichte keuken gesubsidieerd.

De Inspecteur van Financiën heeft tevens de gevolgen van de ministeriële omzendbrief van 26 mei 1993 geanalyseerd. Hierbij merkt hij op dat uit de gelegde contacten en het onderzoek ter plaatse blijkt dat deze omzendbrief zijn (besparings-) doel niet mist. Inzonderheid kan hier een belangrijk effect worden verwacht voor wat het aantal aanvullende leningen betreft, die grotendeels zullen afgevoerd worden.

Afdeling 3. Optreden op de private huurwoningmarkt

Het is duidelijk dat het Vlaams Gewest weinig bevoegdheden heeft inzake de privé-huurreglementering. Dit betekent niet dat we gedwongen zijn om helemaal niets te doen. Bovendien is er terzake een belangrijk advies van de Raad van State.

Het gaat om een advies van de Raad van State in verband met het ontwerp van ordonnantie betreffende de **kwaliteits-** en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen in het Brusselse Gewest. In dit advies van 9 oktober 1991 (verenigde kamers) en 22 oktober 1991 (achtste kamer) stelt de Raad van State : “ingevolge artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8/8/1980 zijn de Gewesten bevoegd voor de huisvesting,, en : “uit de rechtspraak van het Arbitragehof (i.z. het arrest n° 49 van 10 maart 1988) kan men besluiten dat de gewesten bevoegd zijn voor de volheid van het huisvestingsbeleid, met inbegrip van alle aspecten van dit beleid die specifiek de kwaliteit van de woongelegenheden en de bescherming van de bewoners op het oog hebben,,.

Het is overigens beleidsmatig gezien zeer belangrijk dat er maatregelen komen ten voordele van de huurders op de privé-markt. Zoals al eerder werd gesteld, kan het overgrote deel van de slechte woningen gesitueerd worden in de privé-huurwoningmarkt. Het Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid raamt in de studie “Structurele implicaties van een sociaal beleid inzake huisvesting,, dat van de doelgroep zoals die in deze studie werd gedefinieerd (een inkomen tot 300.000 frank) en die op 410.000 huurdersgezinnen werd geraamd, er 300.000 huurdersgezinnen of 73 % in de privé-huurwoningmarkt woont. Het tekort aan goede woningen is wellicht vooral bij deze groep geconcentreerd.

Deze groep is dus een belangrijke doelgroep voor een sociaal huisvestingsbeleid. In deze afdeling worden enkele voorstellen geformuleerd om binnen de bevoegdheden van het Vlaamse gewest deze groep te ondersteunen.

Onderafdeling 1. Het inschakelen van privé-huurwoningen in de sociale huisvestingssector

In de hierboven vermelde studie van het Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid uit het begin van 1992 wordt voorgesteld privé-woningen in te schakelen in de huisvesting voor de huishoudens met een laag inkomen.

Hiermee kan principieel akkoord gegaan worden op voorwaarde dat de kwaliteit wordt gegarandeerd. Het is wel de vraag of de privé-sector hierin in voldoende mate geïnteresseerd is. De meningen hierover zijn sterk verdeeld tussen de verschillende huisvestingsspecialisten en bij de welzijnsorganisaties die zich met huisvesting bezig houden.

Huurcompensatie

Er bestaat op dit ogenblik al een stelsel dat pro-

beert om privé-woningen in te schakelen voor sociale huisvesting : de huurcompensatie. Uit afdeling 2 van hoofdstuk IV blijkt duidelijk dat dit stelsel geen succesnummer is. Nochtans zijn de principes achter dit stelsel zeer lovenswaardig. Het probeert de bestrijding van leegstand te combineren met de verhuring van de woningen aan de gezinnen met een laag inkomen. Daarom is het niet aangewezen dit stelsel op te geven.

Er werd dan ook aan het Bestuur Huisvesting en de VHM de opdracht gegeven om de redenen van dit grotendeels falen uit te zoeken en voorstellen uit te werken om dit systeem betere resultaten te bezorgen. De VHM heeft hierover zelfs een enquête georganiseerd bij haar sociale huisvestingsmaatschappijen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zullen voorstellen ontwikkeld worden om tot een meer werkbaar stelsel te komen. Zonder op de analyse van dit onderzoek vooruit te lopen, zou een mogelijke piste er wel eens in kunnen bestaan om de initiatiefnemers die op dit stelsel een beroep kunnen doen, uit te breiden met andere actoren.

In elk geval lijkt het aangewezen – zeker met het oog op een vereenvoudiging van procedures – om het huurcompensatiestelsel dat nu bijna totaal afwijkt van het klassiek sociaal huurstelsel, veel dichter bij het gewone stelsel te laten aansluiten, zonder het zijn’ specifiek karakter te doen verliezen. Dit is ook van belang voor de kandidaat-huurder die zich toch niet op verschillende lijsten moet inschrijven bij één maatschappij. Om de nood aan voorfinanciering te verminderen kan er eveneens aan gedacht worden om ineens alle nodige werken te subsidiëren. Het bedrag dat hiervoor wordt uitgetrokken moet dan wel in relatie staan met het aantal jaren dat de woning wordt gehuurd.

Ook het stelsel van de alternatieve financiering wordt gefinancierd door de kredieten van het **huurcompensatiestelsel**. Vermits het systeem van alternatieve financiering, ingesteld bij Besluit van de Vlaamse Executieve op 4 april 1990, uitdooft, is komt het er hier slechts op neer de lopende dossiers in orde te brengen. Verder moet er bij Besluit van de Vlaamse regering ook een **type-huurcontract** worden vastgelegd voor de sociale **huurwoningen** die volgens dit stelsel worden verhuurd. Dit zal aan de Vlaamse regering worden voorgelegd.

Sociale Verhuurkantoren

Het was medio de jaren tachtig dat diverse organisaties uit het welzijnswerk en het opbouwwerk, al dan niet in een samenwerkingsverband, het **initiatief** hebben genomen om meer greep te krijgen op de private huurwoningmarkt via de SVK-werking.

Sociale Verhuurkantoren (**SVK's**) zijn ontstaan vanuit de vaststelling dat bepaalde groepen niet of zeer moeilijk aan een degelijke huisvesting geraken op de private huurwoningmarkt. Het ging hierbij vaak om (ex)-cliënten uit de welzijnssector. Met het oog daarop ging het SVK woningen huren van privé-eigenaars of woningen zelf aankopen. Die woningen werden dan (onder-)verhuurd aan het doelpubliek.

Een SVK probeert woongelegenheden te creëren ten voordele van deze doelgroep. De taak van het SVK is tussenpersoon zijn tussen de kansarme huurder en de private huisvestingsmarkt. Door het **(onder)verhuren** van woningen, het werken aan huurbemiddeling en woonbegeleiding proberen de SVK's de private huurwoningmarkt te socialiseren.

Bij het onderverhuren gaat het SVK op zoek naar woningen die het tegen een lage prijs kan huren. Het SVK treedt op als hoofdhuurder en is verantwoordelijk voor alle huurdersverplichtingen zoals regelmatige betaling van de huur, brandverzekering, onderhoud van de woning. Wanneer een SVK een woning tegen een lage prijs huurt, kan zij deze onderverhuren aan een voor de doelgroep betaalbare prijs. Met de huurders wordt een contract afgesloten conform de huurwet. Een aantal SVK's hebben ook woningen in eigendom die zij aan betaalbare prijzen verhuren aan kansarme huurders.

Bij huurbemiddeling treden de SVK's op als bemiddelaars tussen de verhuurders en kansarme kandidaat-huurders. Het SVK kan de nodige ondersteuning bieden bij het opstellen van een huurcontract en het bespreken van de voorwaarden.

De woonbegeleiding die eigen is aan het **SVK-concept**, wordt in onderling overleg verzorgd door het SVK zelf of door de doorverwijzende instantie o.a. OCMW, onthaalcentra, Centrum voor Maatschappelijk Werk, e.d. Hierbij heeft men oog voor o.a. budgettering, onderhoud van de woning, hygiëne en gezondheid.

Huurdersunies zijn een soort sociale verhuurkantoren die ook vorming geven aan hun leden. Deze leden worden actief betrokken bij de werking van de huurdersunie.

Omdat de SVK's een jarenlange ervaring hebben met het inschakelen van privé-huurwoningen ten voordele van de huisvesting van de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, zijn zij de aangewezen partners voor het onderzoeken van de mogelijkheid om op een flexibele manier te proberen om privé-eigenaars bij het huisvestingsbeleid te betrekken.

Daarom werd met een aantal SVK's een conventie of overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt bepaald welke opdrachten de SVK's op zich zullen nemen. Het gaat hierbij dan om het op experimentele basis gebruiken van woningen uit de privé-huurwoningmarkt voor het huisvesten van maatschappelijk achtergestelden. Via deze conventie worden zij gevraagd de mogelijkheden daartoe te evalueren.

Een belangrijk onderdeel van hun taak bestaat er volgens deze conventie in om een aantal bijkomende woningen in huur te nemen en aan de doelgroepen van het sociaal huisvestingsbeleid te verhuren en hieromtrent een rapport op te maken. Tevens moeten alle bij de conventie betrokken SVK's coördinatie nastreven met de algemene **welzijns**-werking enerzijds en met lokale **huisvestingsactoren** anderzijds en moeten ze voor 1 januari 1995 een samenwerkingsverband hebben uitgewerkt met de centra uit het algemeen welzijnswerk en met lokale huisvestingsactoren.

Om dit experiment, dat erop gericht is de mogelijkheid te onderzoeken om de **privé-huurwoning**-markt in te schakelen voor de sociale huisvesting, zo reëel mogelijk te maken, was het noodzakelijk dat de op te nemen initiatieven hun levensvatbaarheid konden aantonen. Daarom werden uit de bestaande Sociale Verhuurkantoren steeds deze gekozen die een lange staat van dienst hebben, wel rekening houdend met een goede regionale spreiding.

Op 17 november keurde de Vlaamse regering deze conventie goed die, voor wat de SVK's betreft, loopt over drie jaar met een jaarlijkse evaluatie na rapportering. Er zal een globale conventie worden afgesloten met alle opgenomen **SVK's** en met een centrale coördinatiecel op Vlaams niveau. Hiervoor zal een beroep gedaan worden op het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.). De opdracht aan het V.O.B. loopt drie en een half jaar.

Het V.O.B. werd opgericht op een op 17 maart 1993 te Antwerpen gehouden colloquium "Blijft de sociale huisvesting kansarm,, en zal in het kader van deze conventie een basisconcept opstellen en de rapportering centraliseren. Aldus zal het V.O.B. fungeren als doorstromingsorgaan tussen de Vlaamse Gemeenschap en de 9 in de conventie opgenomen SVK's.

Het gaat om de volgende Sociale Verhuurkantoren :

- Sociaal Verhuurkantoor Brugge **vzw**
- Sociaal Verhuurkantoor "De Poort,, **vzw** uit Kortrijk
- Huurdersunie Borgerhout **vzw**
- Woonfonds Gent **vzw**
- Sociaal Verhuurkantoor "S.P.I.T.,, **vzw** uit Leuven
- Sociaal Verhuurkantorenplatform **West-Limburg vzw**
- Sociaal Verhuurkantoor Puurs
- Sociaal Verhuurkantoor Menen
- Sociaal Verhuurkantoor Aalst

De totale kostprijs van de tegemoetkoming van het Vlaamse Gewest bedraagt 60 miljoen fr., gespreid over 3,5 jaar.

Onderafdeling 2. Rechtstreekse ondersteuning van de huurders van privé-woningen

Er mag dan al enige discussie bestaan over het mogelijke succes van het socialiseren van de privé-huurwoningsector, het is zeker duidelijk dat het overgrote deel van de privé-huurwoningen verder rechtstreeks aan de huurders zal worden verhuurd. Er moet dan ook worden nagegaan hoe zij hierbij, in de mate dat dit nodig is, kunnen worden geholpen.

Huur- en installatietoelage

In dit verband is de grote hervorming van het stelsel van de huur- en installatietoelage van belang die is ingegaan op 1 juli van vorig jaar. Het bestaande stelsel van de verhuis-, installatie- en **huur**-toelagen ten voordele van personen die een **onge-**

zonde woning verlaten en ten voordele van bejaarden was sinds meer dan 25 jaar niet meer gewijzigd.

Dit besluit heeft de bestaande reglementering grondig gewijzigd. Ten eerste werd het maximum bedrag van een toelage verhoogd van 3.000 fr. tot 5.000 fr. Ten tweede werd de termijn van de subsidiëring verlengd van 6 jaar tot 15 jaar en onbeperkt in de tijd voor bejaarden. De halvering van het bedrag van de toelage na 3 jaar werd ook geschrapt.

Ten derde is er een belangrijke uitbreiding van de doelgroep. Vroeger konden bejaarden en krotverlaters alleen een toelage krijgen als ze hun onaan gepaste of ongezone woning effectief verlieten. Nu kunnen ze eveneens een toelage krijgen nadat deze woning aangepast of verbeterd werd. Daarnaast komen gehandicapte personen en daklozen in aanmerking van de toelagen.

Ten slotte kunnen huurders van alternatief gefinancierde sociale woningen een toelage krijgen, indien zij aan de voorwaarden voldoen, zodat ze minder dan 6.000 fr à 7.000 fr. (geïndexeerd) per maand zullen moeten betalen.

Ondersteunen van huurdersorganisaties

Een ander belangrijk element hierin is het ondersteunen van organisaties die huurders adviseren inzake de privé-huurwetgeving. Op dit ogenblik zijn er in Vlaanderen inderdaad een aantal huurdersorganisaties zoals de huurdersbonden actief. Mede door het wegvallen van de vroeger provinciale 'Gewestelijke Huisvestingscomités', welke gratis juridisch huuradvies verstrekten, vervullen zij een onvervangbare rol inzake informatie, preventie, juridisch advies en belangenbehartiging van de huurders.

Op dit ogenblik kan de huurder met huurproblemen immers bijna nergens anders terecht. De verhuurder – zeker met meerdere woningen – kan tegen betaling altijd wel ergens terecht. Voor de huurder bestaat er officieel niets en hij kan door de eigenaar dan ook in de hoek worden geduwd. Dit geldt zeker voor de lagere inkomens.

De huurder die zich aanmeldt bij een huurdersorganisatie, moet informatie krijgen die voor hem begrijpbaar is en op maat gesneden voor zijn individuele situatie. Dit vergt een vertaling van de juridische informatie die besloten is in de huurwetgeving, naar 'wat de cliënt nu te doen staat'. De bestaande huurdersorganisaties werken op deze manier. In bijna één derde van de consultaties schrijven de huurdersorganisaties dan ook modelbrieven ter behartiging van de belangen van de huurder.

De huurders in de privé-sector, zeker deze met lage inkomens, kunnen nauwelijks terecht bij gespecialiseerde diensten. Een gelijkaardige redenering gaat op voor huurders uit de sociale sector die vaak hun rechten niet goed kennen. De drempel naar de advocaat blijkt zowel vanuit financieel als sociologisch standpunt voor vele huurders te hoog. Toch toont de praktijk naar verluidt aan dat juist door de verdere uitbouw van huurdersadviesbu-

reaus, huurders nadat zij zijn geadviseerd door de Huurdersbonden, indien nodig vlugger de stap zetten naar advocaten om een proces in te leiden. In die zin is de werking van de Huurdersorganisaties (eerstelijnsrechtshulp) en advocaten complementair.

Bovendien doen de Huurdersorganisaties – op basis van hun vele advieservaring – ook aan probleemsigalering. Een ander kenmerk van de huurdersorganisaties zoals de Huurdersbonden is dat zij ook beter gewapend zijn om bij collectieve problemen (bijv. bij betwisting inzake kosten en lasten, renovatie van sociale huurwoningen) ook collectieve vormen van actie en belangenbehartiging uit te bouwen.

Daarom wordt er ook aan gedacht om een aantal huurdersorganisaties, mits zij inderdaad in opdracht van het Vlaamse Gewest huuradvies verstrekken aan huurders volgens een overeen te komen wijze, een financiële ondersteuning te bieden. Ervoor zorgen dat de huurder in de privé-sector goed advies krijgt, is het belangrijkste wat voor een groot deel van deze sector 30 % van de huishoudens – kan worden gedaan. Voor de sociale huursector kunnen de huurdersorganisaties op lokaal vlak een belangrijke rol spelen in de belangenbehartiging van de sociale huurders.

Meer specifiek wordt er aan gedacht om aan de huurders-organisaties drie opdrachtenpakketten te geven in het kader van een specifieke financiële ondersteuning door het Vlaams gewest. Voor deze specifieke ondersteuning van de huurdersorganisaties wordt er overigens in de goedgekeurde begroting voor 1994 een bedrag van 25 miljoen fr. uitgetrokken.

Vooreerst moeten deze huurdersorganisaties aan de huurder met problemen juridisch advies geven. Daartoe moeten op welbekende plaatsen op vaste weekdays permanente zitdagen worden georganiseerd, ook op bepaalde avonden. In de mate van het mogelijke moeten deze plaatsen regionaal per provincie worden gespreid.

Niet alleen moet terzake juridisch advies worden gegeven. Ook de verdere opvolging dient verzekerd door het opstellen van brieven, door het indienen van verzoekschriften voor ofwel een minnelijke schikking of in verband met artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek. Verder moet ook in de doorverwijzing naar advocaten en de opvolging hiervan worden voorzien.

Om de kwaliteit van het verstrekte huuradvies te bewaken moeten de adviezen worden nagekeken door de specialisten van de huurdersorganisaties. Er moet eveneens in de permanente bijscholing van de adviesverstrekkers worden voorzien met het oog op de kwaliteitsbewaking. Via informatiecampagnes moet ervoor gezorgd worden dat zeker de doelgroep van de sociaal zwaksten wordt bereikt.

Deze informatie-opdracht is een tweede belangrijk takenpakket. Dit moet gebeuren door het maximaal verspreiden van het huurdersblad dat een belangrijk element vormt in de binding met de cliënten. Ook huurcursussen aan geïnteresseerden

moeten regelmatig worden ingericht. Voor de sociale huursector kunnen deze huurdersorganisaties een belangrijke rol spelen bij de participaties van de sociale huurders in het beleid van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Tenslotte is voor deze huurdersorganisaties een belangrijke taak weggelegd bij de collectieve belangenbehartiging van de huurders. Door de statistische verwerking van de adviezen en het daaruit voortvloeiend jaarverslag met een analyse van eventuele knelpunten inzake de woonproblematiek hebben de huurdersorganisaties een belangrijke signaalfunctie. Ze kunnen de huurders dan ook vertegenwoordigen in verschillende adviesorganen inzake huisvesting.

Ook collectieve acties voor sociale huurders in verband met huurprijsstijgingen, de aangerekende kosten en lasten zijn mogelijk. Wat de sociale huursector betreft, kunnen deze organisaties ook een rol spelen bij de controle op de objectieve toewijzing, vooral ten voordele van de maatschappelijk zwaksten. Vaak zijn die immers onvoldoende gemotiveerd om verhaal in te dienen.

Onderafdeling 3. Het verplicht opleggen van kwaliteitsnormen in de privé-huursector

Zoals blijkt uit het advies dat in het begin van deze afdeling werd vermeld, is het Vlaams Gewest volgens de Raad van State bevoegd inzake de kwaliteit van de woongelegenheden. De Vlaamse overheid kan dus zeker minimale kwaliteitsnormen opleggen, ook voor woningen die worden verhuurd in de privé-sector.

Dit is een belangrijk element. Het is immers duidelijk dat het recht op wonen in een degelijke woning precies in de sector van de privé-huurloningen vaak niet wordt gerealiseerd omwille van de slechte kwaliteit. Uit deel één blijkt duidelijk dat heel wat Vlamingen in een kwalitatief onvoldoende woning wonen. Anderzijds is het ook duidelijk dat de nodige voorzichtigheid aan de dag moet worden gelegd gelet op de krapte op de markt van woningen die in orde zijn.

Nu is het zo dat de gemeenten al een aantal mogelijkheden hebben op het vlak van de onbewoonbaar verklaring van ongezonde woningen. Het is goed dat dergelijke maatregelen op het lokale niveau worden uitgevoerd. De lokale verantwoordelijken kunnen het best de concrete gevolgen ervan en de alternatieve huisvestingsmogelijkheden nagaan.

Er zal dan ook een voorstel worden uitgewerkt tot het invoeren van minimale kwaliteitsnormen voor heel Vlaanderen. Het gemeentelijk beleid zal hierin een belangrijk aanvullende rol kunnen spelen, rekening houdend met de lokale omstandigheden.

HOOFDSTUK IV. EEN AANGEPASTE ORGANISATIE VAN DE TUSSENKOMSTEN TEN VOORDELE VAN HET OPENBAAR INITIATIEF MET EEN BELANGRIJKE VEREENVOUDIGING VAN DE PROCEDURES

Afdeling 1. De procedures bij de subsidiëring van het openbaar initiatief

De sector van de sociale huisvesting wordt geconfronteerd met ingewikkelde procedures die tot gevolg hebben dat bouwdoossiers een abnormaal lange doorlooptijd doormaken. Hierdoor komt de geloofwaardigheid van de overheid in het gedrang. Bovendien werken deze procedures ontmoedigend voor de initiatiefnemers. Tenslotte neemt hierdoor het risico toe dat men fouten maakt, wat voor bijkomende vertragingen kan zorgen.

In eerste instantie werden de tegemoetkomingsstelsels voor particulieren grondig hervormd waarbij de efficiëntie versterkt werd en de procedures versoepeld werden. Het komt er nu op aan een analoge operatie door te voeren voor wat de subsidiëringstelsels voor het openbaar initiatief betreft.

De omvang van deze problematiek kan geïllustreerd worden aan de hand van een aantal voorbeelden.

Een eerste voorbeeld betreft de inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten (IKB-regeling). Zo blijkt uit gegevens van de administratie dat tussen :

- de datum van de ministeriële goedkeuring van het ontwerpdoossier en de aanbestedingsdatum er gemiddeld 6 maanden verlopen ;
- de aanbesteding en de aanvang der werken er gemiddeld 7 à 8 maanden verlopen ;
- de aanvang der werken en de ordonnancering van de eerste vorderingsstaat er gemiddeld 3 maanden verlopen.

In globo kan aldus gesteld worden dat een termijn van tenminste 16 maanden vereist is tussen de eerste vastlegging op het ontwerp en de eerste uitbetalingen lastens de begroting. Tenslotte bedraagt de gemiddelde uitvoeringstermijn van de werken 550 dagen.

Een andere illustratie vormen de bouwdoossiers van de sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de VHM. Wat de doorlooptijd van deze bouwdoossiers betreft, dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de voorbereidingsfase en de uitvoeringsfase. De voorbereidingsfase omvat de opmaak van het voorontwerp tot aan de bestelling ; de uitvoeringsfase is de fase tussen de bestelling tot aan de voorlopige oplevering van de woningen.

De voorbereidingsfase voor VHM-bouwdoossiers bedraagt gemiddeld 495 dagen en kan volgens de VHM teruggebracht worden tot 175 à 205 dagen. De uitvoeringsfase bedraagt gemiddeld 400 à 500 kalenderdagen hetgeen overeenstemt met de gegevens van de administratie.

In algemene termen kan gesteld worden dat er drie

belangrijke redenen zijn waarom de behandeling en afhandeling van een bouwdoossier op initiatief van een openbaar bestuur dat een beroep doet op subsidiëring, zo lang op zich laat wachten :

1° de ingewikkeldheid van de reglementeringen, toe te schrijven aan de inhoudelijke bepalingen van deze reglementeringen zelf. In dit verband dient ook opgemerkt te worden dat bij de IKB-dossiers zowel het bestuur Huisvesting als het bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur (dat belast is met het technisch en administratief voorbereiden, begeleiden en opvolgen van de uitvoering van door het Vlaamse Gewest gesubsidieerde bouw- en infrastructuurwerken), betrokken zijn bij de behandeling van de dossiers ;

2° de voogdij-regeling die maakt dat verschillende malen een gelijkaardige administratieve procedure dient doorlopen te worden ;

3° het ontbreken van een voorschottenregeling waardoor de initiatiefnemer dient over te gaan tot prefinanciering en waardoor elke ordonnantie dient overgemaakt te worden aan het Rekenhof.

Daarbovenop komen dan nog de uitvoeringstermijnen die gevoelig langer zijn dan gebruikelijk in de privé-sector.

Op het eerste probleem dat hiervoor vermeld is, werd in detail ingegaan bij de bespreking van de verschillende subsidiëringssystemen. Het tweede probleem (de voogdij-regeling) is zowel van **intern**-administratieve als van externe aard.

Het accent van de Ministeriële goedkeuring kan meer gelegd worden op het goedkeuren of bekrachtigen van programma's, waarna de individuele dossiers door de administratie kunnen afgehandeld worden.

Vooraleer een project opgenomen wordt in een programma is echter eerst een advies van het Bestuur Huisvesting en desgevallend van de VHM noodzakelijk.

Wel dient erover gewaakt te worden dat het verschil tussen enerzijds de belofte van subsidie op het ontwerp en anderzijds de toekenning van de toelagen op het gunningsdossier, geen abnormale proporties aanneemt. Ten tweede dient de notie "investeringsprogramma,, , goed te keuren door de Minister, behouden te blijven. Verder zal voorgesteld worden om een dergelijk investeringsprogramma te handhaven voor de inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten en voor de toepassing van artikel 80 van de Huisvestingscode, naast het investeringsprogramma van de VHM natuurlijk.

Wat de procedures van externe aard betreft, kan bijvoorbeeld verwezen worden naar de voogdij-regeling van de VHM t.a.v. de door haar erkende vennootschappen. Hier dient men er rekening mee te houden dat bepaalde beslissingen die genomen worden door de betrokken bestuursorganen van de erkende vennootschap ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd aan de (Raad van Bestuur van de) VHM.

Men kan hierbij onder meer denken aan de goedkeuring van een contract **met** een architect-ontwerper, van een dossier grondverwerving (door de Raad van Bestuur), van het voorontwerp van bouwdoossier (door de Raad van Bestuur), van het dossier "basisaanbesteding,, , van het voorstel tot gunning der werken (door de Raad van Bestuur). Dit vertraagt vanzelfsprekend de procedures. Daarom zal overleg gepleegd worden met de Raad van Bestuur van de VHM om over te gaan tot een verdergaande delegatie aan de diensten van de VHM. Dit zou de behandelingstermijnen gevoelig kunnen inkorten.

Hieraan dient toegevoegd te worden dat andere voogdij-procedures de termijnen nog kunnen verlengen. Zo duurt, in geval van grondverwerving door een erkende vennootschap van een gemeente, de procedure ten minste 4 maanden vermits rekening moet gehouden worden met beslissingen van het schepencollege, de gemeenteraad, de provincie en met het Comité tot Aankoop.

Het spreekt voor zich dat de combinatie van beslissingen op het niveau van de bestuursorganen van het openbaar bestuur, de voogdij-regeling die op haar van toepassing is en de administratieve procedure op het niveau van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, **één** van de belangrijkste oorzaken voor de te lange behandelingen- en uitvoeringstermijnen zijn.

Met het oog op een optimale coördinatie van de bouwdoossiers en de inkorting van de termijnen werd daarom een geïnstitutionaliseerd overleg georganiseerd tussen het kabinet, het Bestuur Huisvesting, het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur en de VHM, waarbij de VHM het secretariaat verzorgt.

Om de procedure te vereenvoudigen en de indieners van nieuwe projecten niet nodeloos tijd, energie en geld te laten verspillen, kan de procedure voor de verschillende investeringsmogelijkheden aangepast worden en, in de **mate van** het mogelijke, gelijkaardig verlopen.

Aan de hand van een eenvoudig aanvraagdossier, bestaande uit een liggingsplan, een stedenbouwkundig attest, een uittreksel uit het gewestplan en een kadasterplan met aanduiding van eventuele onteigeningen samen met een beschrijving van de aard van de operatie en het aantal huur- of koopwoningen en kavels dat men wil realiseren, wordt aan het Bestuur Huisvesting een advies gevraagd, eventueel na advies van de VHM. Dit advies wordt ter beslissing voorgelegd aan de Minister.

Nadat deze beslissing is genomen, kan een eenmalige plenaire vergadering worden georganiseerd. Na akkoord van de verschillende partijen kan een ontwerp worden opgemaakt en het aanbestedingsdossier worden opgemaakt. Telkens zullen aan de administratie strikte behandelingstermijnen worden opgelegd.

Ook op het vlak van het nazicht van de aanbestedingen zou een grondige wijziging van de bestaande regeling ingang moeten vinden. Zo zouden voortaan de aanbestedingen op één moment op

één centrale plaats kunnen onderzocht worden door de ontwerper, het Bestuur Gesubsidieerde Infrastructuur en de VHM samen. Ook hierover zal verder overleg worden gepleegd.

Wat tenslotte het derde aangehaalde probleem betreft, wordt voorgesteld om resoluut over te stappen naar een voorschottenregeling. Voorschotten kunnen onder bij besluit van de Vlaamse Executieve bepaalde voorwaarden, ten belope van maximum 90 % van de toelagen worden verstrekt voor investeringen van openbaar nut. Deze voorschotten zijn vrijgesteld van het voorafgaand visum van het Rekenhof. Slechts de betaling van het saldo van de toelagen wordt voorafgaandelijk aan het visum van het Rekenhof voorgelegd, gestaafd door de goedgekeurde eindafrekening en alle andere bewijsstukken.

Afdeling 2. De betoelaging van de infrastructuurwerken via artikel 80 van de Huisvestingscode

Via dit artikel wordt de betoelaging van de infrastructuurwerken, het bouwrijp maken van percelen en het oprichten van gemeenschapsvoorzieningen in sociale woonwijken geregeld.

In hoofdstuk IV van deel 1 werd omstandig het opzet en de omslachtige procedure m.b.t. de toepassing van artikel 80 geschetst. Een vereenvoudiging, versnelling en aanpassing terzake dringt zich op, te meer omdat blijkt dat :

- een gedeelte van het budget wordt besteed aan het betalen van erelonen voor projecten die de eerstvolgende jaren niet kunnen gerealiseerd worden bij gebrek aan kredieten ;
- de reglementering zelf een structureel "krediettekort", tot gevolg heeft vermits gestipuleerd is dat bij unaniem advies het project als goedgekeurd wordt beschouwd. Dit heeft immers een accumulatie van goedgekeurde projecten tot gevolg die door de budgettaire beperkingen niet kunnen gerealiseerd worden ;
- een aantal partijen die betrokken zijn bij de plenaire vergaderingen, later hun standpunt nog wijzigen zodat de finaliteit van deze vergaderingen deels kan ondergraven worden ;
- bij sociale verkavelingen de tenlasteneming van de infrastructuurkosten niet of niet steeds ten goede komt van de koper van het perceel.

Om de procedure te vereenvoudigen en de indieners van nieuwe projecten niet nodeloos tijd, energie en geld te laten verspillen, kan de procedure voor de toepassing van artikel 80 van de huisvestingscode aangepast worden zoals vermeld in het schema op de volgende bladzijde.

Aan de hand van een eenvoudig aanvraagdossier, bestaande uit een stedenbouwkundig attest, een uittreksel uit het gewestplan en een kadasterplan met aanduiding van eventuele onteigeningen samen met een beschrijving van de aard van de operatie en het aantal kavels, huur- of koopwoningen dat men wil realiseren, wordt aan het bestuur Huisves-

ting een advies gevraagd dat ter beslissing wordt voorgelegd aan de Minister.

Aan de hand van eigen investeringsprogramma's of programma's van andere bevoegde Ministers of instellingen, wordt het dossier vervolgens ondergebracht in een bepaalde categorie. Aan de hand van de dossiers in de verschillende categorieën stelt de Minister meerjaren-programma's op, samen met een jaarlijks uitvoeringsprogramma. Slechts op het ogenblik dat een project opgenomen is in een uitvoeringsprogramma, kunnen ontwerpers worden aangeduid.

Nadat deze beslissing is genomen, kan een eemnalige plenaire vergadering worden georganiseerd. Na akkoord van de verschillende partijen kunnen het ontwerp- en het aanbestedingsdossier worden opgemaakt. Telkens zullen aan de administratie strikte behandelingstermijnen worden opgelegd.

Opgemerkt dient te worden dat door de aanduiding van de ontwerpers in een latere fase, dit wil zeggen nadat het project is opgenomen in het uitvoeringsprogramma, nutteloze uitgaven vermeden worden.

Om verschillende kleine aanbestedingen te vermijden en vlug in te spelen op specifieke omstandigheden, is het bovendien aangewezen om voor voetpaden en opritten, per provincie een stockaanbesteding te houden waarbij op afroep deze opritten en voetpaden kunnen besteld worden.

Met het oog op een beleidsmatig verantwoorde besparing in het kader van een meer inbreidingsgericht beleid werd, zoals vermeld, het percentage dat door het Vlaamse gewest ten laste wordt genomen, verlaagd van 100 % tot 80 % voor projecten voor eigendomsverwerving in uitbreidingsgebieden. Bij uitbreidingsgerichte projecten, zowel in de huur- als in de koopsector, worden nog enkel de infrastructuurwerken volledig ten laste genomen en niet meer de kosten voor het bouwrijp maken van de percelen of de eventuele gemeenschapsvoorzieningen.

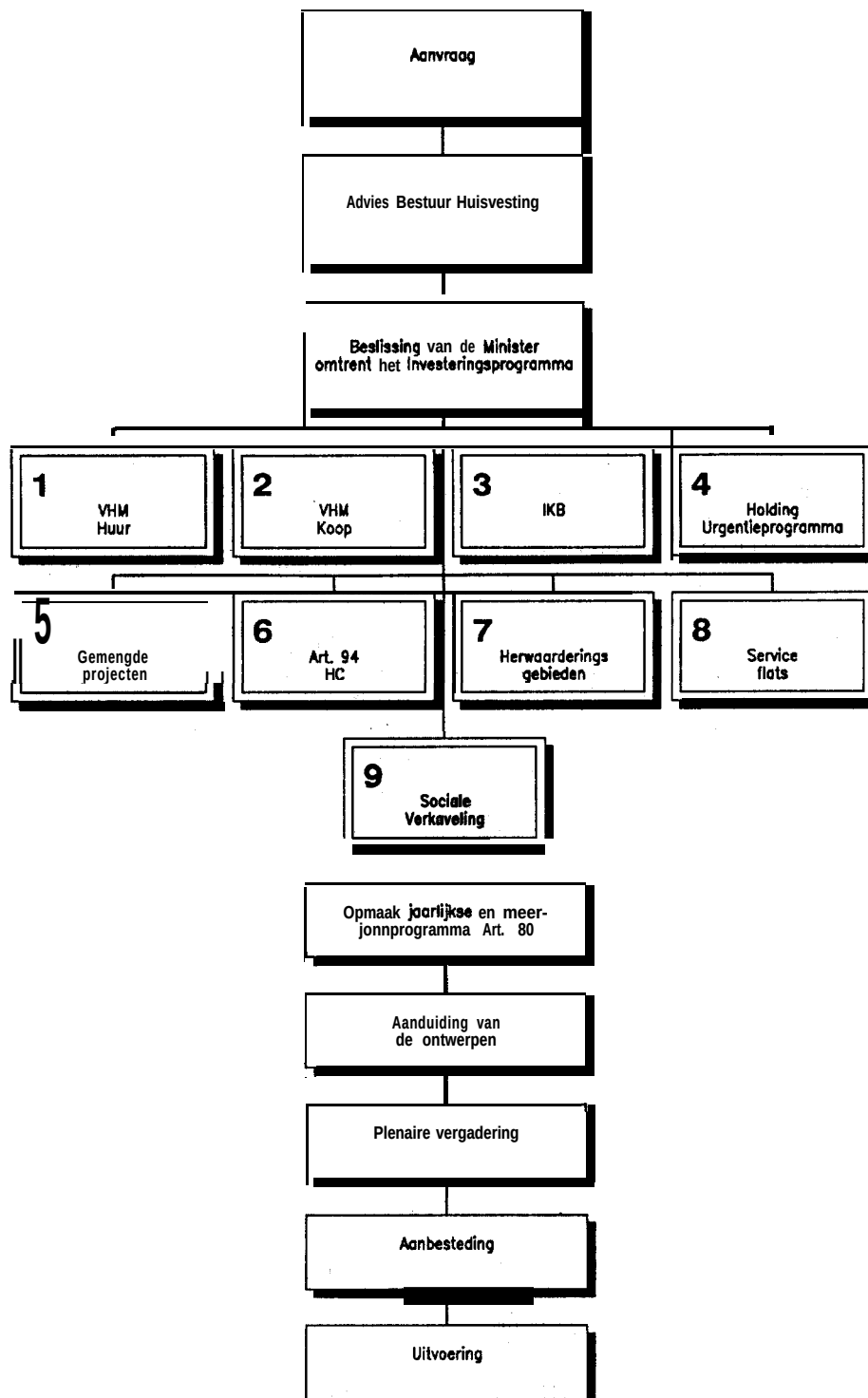
Omdat voor huurwoningprojecten het percentage nog steeds 100 % bedraagt, wordt door de initiatiefnemers en gemeentebesturen die hun advies moeten geven op de plenaire vergaderingen, vaak onzorgvuldig omgesprongen met het begrip "goed beheer,.". Bovendien stelt men bij sociale verkavelingen vast dat de tenlasteneming van de kosten voor infrastructuurwerken niet of niet steeds ten goede komt van de kopers van de percelen.

Vandaar dat voorgesteld wordt om een maximum bedrag in te stellen voor wat de tussenkomst van het Vlaamse gewest betreft. Men dient er in dit verband rekening mee te houden dat inbreidingsgerichte projecten goedkoper zijn inzake infrastructuur dan projecten waarvoor een woonuitbreidingsgebied moet worden aangesneden, zodat deze maatregel ook beleidsmatig interessant is.

Men kan dan ook een maximumbedrag per woon-gelegenheid vooropstellen dat het mogelijk maakt om alle kosten (wegen, omgevingswerken, waterleiding, openbare verlichting en erelonen) te dra-

PROCEDURE

ART. 80 HC



gen mits de initiatiefnemers zelf creatief zijn en de kostprijs reduceren.

Bovendien dient voor sociale verkavelingen een kosten-batenanalyse doorgevoerd te worden. Door de combinatie van de instelling van een maximum-kostprijs en een dergelijke kostenbatenanalyse zal de gemiddelde uitgave per sociale kavel gevoelig kunnen afnemen.

Tenslotte wordt voorgesteld voor wat de modaliteiten voor de uitbetaling van de subsidie betreft, over te stappen van betalingen per vorderingsstaat naar een voorschottenregeling.

Afdeling 3. Sanering van het bestaande patrimonium van onvoldoende kwaliteit via overheidsinvesteringen

Gezien het grote aantal woningen van slechte kwaliteit, zeker in bepaalde delen van Vlaanderen, moeten er specifieke maatregelen genomen worden om het bestaande patrimonium te saneren.

Sanering betekent dat enerzijds niet-verbeterbare woningen en niet-residentiële gebouwen gesloopt worden en dat desgevallend in vervangingsbouw wordt voorzien ; anderzijds moeten verbeterbare woningen en niet-residentiële gebouwen verbeterd of gerenoveerd worden.

Onderafdeling 1. Sanering van het bestaande patrimonium

Wat verbetering en renovatie van het patrimonium betreft, wordt vertrokken van een pragmatisch standpunt. Verbetering of renovatie is in drie gevallen verantwoord :

- Als de kostprijs lager is dan die voor vervangen- de nieuwbouw.
- Als het gebouw een architecturale en/of een stedenbouwkundige waarde heeft.
- Indien de herhuisvesting van de bewoners van een woongebouw niet kan gerealiseerd worden en verbeterings- of renovatiewerken aan het woongebouw noodzakelijk zijn.

Bij sloping en vervangingsbouw is het belangrijk dat de omvang van een project in relatie staat met de wijk waar het project gesitueerd is en dat de eigen kenmerken van de omgeving gerespecteerd worden.

Elders in deze beleidsbrief werd gesteld hoe de sanering van de privé-woningen door particulieren aangemoedigd wordt via het nieuwe stelsel van premies en toelagen.

Het is echter in de eerste plaats via de publieke sector dat de overheid kan ingrijpen. Een belangrijk instrument hiervoor is artikel 94 van de huisvestingscode. De beschrijving van het stelsel en de procedurele problemen zijn reeds aan bod gekomen in hoofdstuk IV van het eerste deel.

In dat hoofdstuk werd de vraag gesteld naar de doelmatigheid van het stelsel van de subsidiëring

van het bestaande overheidspatrimonium in het kader van artikel 94. Het is duidelijk dat het subsidiëren van projecten aan 100 % , niet alleen zeer duur is, maar ook geen enkele stimulans inhoudt tot een zekere soberheid vanwege de initiatiefnemer.

Na grondige evaluatie zou deze betoelaging tot een lager percentage kunnen herleid worden. Op deze manier worden nog voldoende stimuli gegeven om te renoveren, maar tegelijkertijd blijft er een incentive om sober en goedkoop te saneren (via de eigen inbreng). Buiten de woonnoodgebieden zou het subsidiepercentage kunnen opgetrokken worden.

Het doel is om met gelijke middelen meer woningen te kunnen renoveren. Indien op termijn een grondigere aanpak van het verbeterbaar patrimonium nodig is, dienen de middelen in het kader van artikel 94 van de huisvestingscode verhoogd te worden.

In afdeling 2 van hoofdstuk IV van deel 1 is een overzicht gegeven van het aantal dossiers dat sinds 1 maart 1990 werd aangevraagd in het kader van artikel 94 van de huisvestingscode. Sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en OCMW's nemen nog altijd zeer weinig initiatieven om krotten op te ruimen en te zorgen voor sociale vervangingsbouw.

Om de activiteiten in het kader van artikel 94 van de huisvestingscode een nieuwe impuls te geven, dient een grondig actieplan opgesteld te worden. Daarom dient enerzijds de procedure tot erkenning van krotwoningen vereenvoudigd te worden, anderzijds dienen de initiatiefnemers de zekerheid te hebben dat binnen een korte termijn de nodige kredieten voorzien worden om de noodzakelijke vervangingsbouw te realiseren.

In de 308 Vlaamse gemeenten kan in samenwerking met de gemeentebesturen een onderzoek worden opgestart om een inventaris aan te leggen van de woningen van "slechte kwaliteit", die moeten gesloopt worden. Dit onderzoek kan zich in een eerste fase richten op de kwalitatief slechte woningen die in de woonkernen gelegen zijn.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek, in combinatie met de resultaten van het onderzoek naar de omvang en de kwaliteit van de leegstand dat nu door het Bestuur Huisvesting in samenwerking met een extern bureau wordt uitgevoerd, wordt door de minister bevoegd voor huisvesting een prioriteitenplan opgesteld, met aanduiding van de kernen waar de verkrotting bij hoogdringendheid moet worden aangepakt.

In toepassing van artikel 67 van de huisvestingscode worden dan aan de burgemeesters de woningen gesignaleerd en wordt gevraagd de nodige maatregelen te nemen. Door het opzetten van samenwerkingsverbanden tussen gemeentebesturen, OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen kan op gemeentelijk vlak een plan uitgewerkt worden om de "krotten", op te ruimen en over te gaan tot het realiseren van sociale vervangingsnieuwbouw. In het geval het over nog bewoonde woningen gaat, moeten de nodige herhuisvestingsmaatregelen voor de bewoners genomen worden.

Deze werkwijze houdt een vereenvoudiging in van de procedure van artikel 94 van de huisvestingscode. Op deze manier bekomt de initiatiefnemer immers de zekerheid dat het project in aanmerking kan genomen worden voor betoelaging vooraleer een vrij ingewikkeld aanvraagdossier wordt ingediend.

Om aan de gemeenten, OCMW's en erkende vennootschappen de zekerheid te geven dat vrij vlug voor vervangende sociale nieuwbouw zal gezorgd worden, kan er van uitgegaan worden dat de buurt, waar de verkrotte woningen worden afgebroken, automatisch zou erkend worden als kansarme buurt. Door middel van de kredieten voorzien op de begroting om inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten te verwezenlijken zou binnen een korte termijn voorzien kunnen worden in de vervangingsnieuwbouw.

Voorwaarde om op snelle wijze vervangingsprojecten te realiseren in het kader van de inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten, is echter dat de procedure vereenvoudigd en versneld wordt. Hiervoor wordt verwezen naar de voorstellen die gedaan worden in het kader van de vereenvoudiging van procedures bij de subsidiëring van het openbaar initiatief (in afdeling 1 van dit hoofdstuk).

Voor dit soort projecten zal voorrang gegeven worden aan achtereenvolgens de VFIK-gemeenten, de gemeenten met een erkend woonnoodgebied en de 80 gemeenten die opgenomen zijn in het urgentieprogramma. Voorwaarde is wel dat er in betrokken gemeente een samenwerkingsverband is opgezet tussen het gemeentebestuur, OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaamse gewest.

Onderafdeling 2.. De aanwending van de middelen voorzien in de tewerkstellingsconferentie

De Vlaamse regering heeft in het kader van de Vlaamse tewerkstellingsconferentie beslist om een deel van de bijkomende middelen die Vlaanderen ontving bij de recentste staatshervorming, te besteden aan tewerkstellingsbevorderende initiatieven.

Voor wat huisvesting betreft, werd gekozen voor het stimuleren van de renovatie van het bestaande sociaal huurwoningpatrimonium. Renovatiewerken zijn immers het meest arbeidsintensief. In het kader van een tewerkstellingsinitiatief dat tegelijkertijd sociaal zinvol moet zijn, is renovatie daarom aangewezen. Er is bovendien een grote nood aan verbeteringswerken. Het uitvoeren van deze werken kan trouwens een positief effect hebben op de verbetering van de hele buurt.

Voor 1993 werd een bedrag van 66 miljoen ingeschreven voor de realisatie van dit bijzonder investeringsprogramma voor de herwaardering van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen erkend door de VHM. In de begroting voor 1994 is hiervoor een bedrag ingeschreven van 400 miljoen frank. Ook voor 1995 is eenzelfde bedrag afgesproken.

Er wordt vooropgesteld om 60 % van de kostprijs van de verbeteringswerken te subsidiëren. Dit houdt een gedeeltelijke eigen financiering van de werken in, maar de woningen zullen na renovatie nog betaalbaar zijn voor de huurders. Vele lokale sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken verder ook nog over een deel eigen middelen die kunnen gebruikt worden. Bovendien geldt de subsidiëring à rato van 60 % ook bij een aantal andere subsidiestelsels.

De concrete afhandeling van de dossiers zal door de VHM gebeuren, na ministeriële goedkeuring van het programma. Ten slotte wordt er geopteerd voor een brede waaier van mogelijke renovatiewerken, maar het moet wel degelijk gaan om werken die de kwaliteit van de woningen verbeteren en geen klein onderhoud (zoals schilderen).

Onderafdeling 3. Meer gerichte investeringen voor sociale huisvesting

Een andere hefboom om iets te doen aan de ongezonde woningen is het richten van de investeringen van de instellingen die met overheidsgeld werken.

Zo werd in 1992 reeds beslist dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen 35 % van hun leningsmachtigingen moeten besteden aan de financiering, eensdeels van het bouwen van woningen die verhuurd of verkocht zullen worden aan personen die ongezonde woningen bewonen en anderdeels, van de sanering, de verbetering en de aanpassing van ongezonde verbeterbare of gezonde, functioneel onaangepaste woningen.

Dit gebeurde in uitvoering van artikel 81, 82 en 82 bis van de huisvestingscode. Daarin is bepaald dat deze instellingen een bepaald deel van hun investeringsmiddelen hieraan moeten besteden. Dit percentage moet minstens 30 % bedragen. Tot en met 1991 was dit elk jaar op 30 % vastgelegd. In 1992 werd dit percentage voor de eerste maal verhoogd tot 35 %. Dit percentage werd in 1993 voor een tweede maal verhoogd, nu tot 40 %.

Voor het investeringsprogramma 1993-1994 van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werden tevens provinciale verdeelsleutels volgens aard van activiteit gehanteerd. Er zijn immers streken waar nog belangrijke nieuwbouwbehoeften zijn. In andere streken moet de klemtoon van de investeringen nog meer op sanering en vervangende nieuwbouw worden gericht. In functie van deze provinciale verdeelsleutels heeft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij haar programma zo goed mogelijk opgesteld. Daarnaast werd aan de VHM gevraagd om ook zo goed mogelijk de streefcijfers per arrondissement te respecteren.

Voor de kredieten voor inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten wordt de klemtoon zo sterk mogelijk gericht op renovatie, op verbouwing van bestaande woningen of gebouwen. Ook voor het bouwen op gronden bekomen door aankoop en sloop van krotten via de subsidiëring van artikel 94 van de huisvestingscode, is er bij deze kredieten prioriteit.

Tenslotte werd aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij gevraagd bij de goedkeuring van het door haar opgesteld investeringsprogramma, de activiteiten in herwaarderingsgebieden en de toepassing van artikel 94 van de huisvestingscode op te drijven, de groepswoningbouw meer te richten naar de centra van steden en gemeenten, zodat een belangrijk aandeel vervangende nieuwbouw gecreëerd wordt. Dit geldt vooral voor de koopsector die traditioneel nog te zeer gericht is op het aansnijden van nieuwe gebieden.

Tevens werd gevraagd om maximaal inbreidingsgerichte projecten te realiseren. Bovendien zal ook in overleg met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onderzocht worden in welke mate sociale criteria in de provinciale en eventueel in arrondissementale verdeelsleutels kunnen ingebouwd worden.

De toekomstige investeringsprogramma's zullen, meer nog dan nu, opgesteld moeten worden aan de hand van duidelijke criteria. Hierbij zullen de geconstateerde woonbehoeften – zowel de behoeften aan nieuwbouw als aan sanering – van zeer groot belang zijn. De cijfers van de Volks- en Woningtelling van 1991 zullen, in combinatie met de resultaten van onderzoek omtrent de kwaliteit van de woningen, moeten toelaten een nieuwe, geaktualiseerde raming van de woonbehoeften te maken.

Ook aan het Vlaams Woningfonds werd gevraagd om een maximale inspanning te doen voor haar huurhulpsector die bijna uitsluitend werkt via bestaande woningen of gebouwen. Het Vlaams Woningfonds is bereid hiervoor een inspanning te leveren. Haar initiatieven in het kader van het urgentieprogramma voor de huisvesting passen in dit kader.

Afdeling 4. Inbreidingsgericht investeren

Het huisvestingsbeleid kan niet als een geïsoleerde sektor beschouwd worden. Er bestaat een duidelijk verband met andere domeinen zoals de ruimtelijke ordening, de stadsvernieuwing, het leefmilieu en de mobiliteitsproblematiek.

Sociale huisvestingsprojecten moeten dus geïntegreerd worden in het bestaande weefsel van steden en gemeenten. Deze integratie wordt veelal onder de noemer "inbreiding", gebracht.

Deze integratie van sociale huisvestingsprojecten in kernen van steden en gemeenten is dus een belangrijke doelstelling. Enerzijds zal de maatschappelijke kost kleiner worden omdat gebruik gemaakt wordt van de bestaande kollektieve voorzieningen. Anderzijds levert het een belangrijke bijdrage tot het vrijwaren van de schaarse nog open ruimten.

Het inbreidingsgericht investeren bevat in feite twee luiken. Een eerste luik bestaat uit de initiatieven van sanering, verbetering en renovatie. Immers, naast het selectief en verantwoord aansnijden van nieuwe gronden, moet in de eerste plaats

het bestaande patrimonium geherwaardeerd worden. Dit kan door sloping van verkrotte woningen of niet-residentiële gebouwen en het voorzien van vervangingsbouw. Dit kan ook door verbetering van de kwaliteit van bestaande woningen en **niet**-residentiële gebouwen zodat ze opnieuw of 'beter' voor huisvesting kunnen gebruikt worden. Hiervoor wordt verwezen naar wat gezegd is onder afdeling 3 van dit hoofdstuk.

Het tweede luik is het benutten van nieuwe, nog niet bebouwde gronden. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij heeft een inventaris gemaakt van de grondvoorraad die voorhanden is. De meest recente beschikbare stand van zaken hieromtrent dateert van 31 december 1992. Deze stand van zaken is weergegeven in bijlage 4.

De lokale sociale huisvestingsmaatschappijen zullen noodzakelijkerwijs hun nieuwe grondaankopen moeten bekijken in het licht van de inbreidingsgedachte. Anderzijds moet ook het bestaande grondpatrimonium geëvalueerd worden. Dit geldt zeker voor de gronden waarvoor nog geen infrastructuur is aangelegd. De perifeer gelegen gronden zullen steeds minder kans maken op betoelaging, en dit zowel voor de aanleg van infrastructuur (artikel 80 van de huisvestingscode, zie afdeling 2 van dit hoofdstuk), als voor de realisatie van het huisvestingsproject.

In het programma "inbreidingsgerichte huisvestingsprojecten in kansarme buurten", is immers het inbreidingskriterium **één** van de voorwaarden om betoelaagd te kunnen worden. Ook in het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zal meer aandacht moeten besteed worden aan projecten die aan de inbreidingsgedachte voldoen. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zal een voorstel van operationele inbreidingscriteria uitwerken. Bij het goedkeuren van het investeringsprogramma 1994-1995 zal met het inbreidingskarakter van de projecten expliciet rekening gehouden worden.

In het urgentieprogramma tenslotte wordt bepaald dat 70 % van de middelen moeten worden besteed aan de realisatie van inbreidingsprojecten.

Om de perifeer gelegen gronden te vrijwaren kan een oplossing gezocht worden in de richting van een eventuele ruil met andere gronden van openbare besturen zoals gemeenten, O.C.M.W.'s of verenigingen hiervan.

Een nadeel van gronden die in de kernen van steden en gemeenten gelegen zijn, is dat de kostprijs ervan vaak vrij hoog is. Artikel 95 van de huisvestingscode voorziet daarom een bijzondere tegemoetkoming in de waarde van de grond.

De bijzondere tegemoetkoming is gelijk aan het verschil tussen, eensdeels, het reële aandeel van de grondprijs in de kostprijs van de op te richten woongelegenheden en, anderdeels, het normale aan de grond verbonden quotum, met een maximum van 300.000 BF per woongelegenheden.

Om van artikel 95 van de huisvestingscode een werkbaar instrument te maken en huur- of koopwoningen die gebouwd worden in stads- of dorps-

centra toch betaalbaar te houden, zullen de uitvoeringsmodaliteiten van artikel 95 grondig worden herdacht.

Hierbij moet het aandeel van de grondprijs in de totale kostprijs van een woning op een eenvoudige manier worden vastgesteld en dit voor alle gemeenten in Vlaanderen. Daarbij moet rekening gehouden worden met het type van de woning. Voor de bouw van een appartement heeft men immers minder grond nodig dan voor de bouw van een gezinswoning met 3 slaapkamers.

Tenslotte moeten de lokale bouwmaatschappijen zelf in staat zijn om de hoogte van deze toelage in te schatten op het ogenblik dat de beslissing wordt genomen om de gronden aan te kopen en een sociaal huisvestingsproject op te starten.

Enkel op deze manier kan men slagen in het opzet om sociale woningen meer en meer in te planten in stads- en dorpskernen zonder dat de verhoogde kostprijs als gevolg van duurere bouwgronden, ten laste komt van de huurders of kopers van een sociale woning.

Gelet op de moeilijkheden en het uitermate beperkt aantal (pogingen tot) aanvragen in het kader van artikel 95 van de Huisvestingscode, zijn er momenteel weinig financiële middelen voorzien in de begroting. Daarom kan overwogen worden, mocht deze inbreidingsstimulus effectief worden en hierdoor de uitgaven voor infrastructuur worden gedrukt, om dan middelen die voorzien zijn voor de subsidiëring van infrastructuur (artikel 80), te transfereren naar middelen voorzien voor verwerving van duurere, maar centraal gelegen gronden (artikel 95).

HOOFDSTUK V. KWALITEITSVERBETERING VAN WONINGBOUW

Afdeling 1. Architectuur

De fundamentele beleidsdoelstelling “Recht op volwaardig Wonen,” werd omschreven als het recht om te kunnen beschikken over een degelijke woning, in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs. Het is evident dat een dergelijke omschrijving veel belang hecht aan kwaliteit, zowel van de woonomgeving als van de woning, zowel van binnen als van buiten, zowel technisch als esthetisch.

“Sociale woningbouw,” is precies gegroeid als een reactie tegen de speculatieve beluiken en cités ten tijde van de industriële revolutie met hun penibele woonomgeving en minimale woningen. Vanuit de bekommernis iedereen de kans te geven om een hygiënisch en bouwtechnisch volwaardige woning te betrekken, is sociale huisvesting in de loop der tijden geëvolueerd tot een geïnstitutionaliseerd begrip voor goed en goedkoop wonen.

Het is de opdracht van de overheid en de autoriteiten om richting te geven, om gids te zijn naar “goed en goedkoop wonen,” en ook zelf de woontoestan-

den te verbeteren. Hierna wordt getracht het begrip “goed,” te omschrijven naar zijn diverse kwaliteitsaspecten. In een tijd waarin kwaliteitscontrole een evidente stap is in nagenoeg alle productieprocessen, zullen ook de diverse overheden die bezig zijn met huisvesting, hun kwaliteitseisen moeten expliciteren, en controleren. In wezen zal hier hetzelfde grondmotief spelen als bij “leefmilieu” : een effectief en duurzaam gebruik van de middelen, weze het materialen, inname van ruimte, of financiële middelen.

Er zal dus, hoe dan ook, gewerkt moeten worden met een gecompliceerd en gedetailleerd kwaliteitsbegrip. In het verlengde daarvan ligt de erkenning van het belang van de verschillende aspecten van het kwaliteitsbegrip die tesamen leiden tot een „goede” woning :

Technische kwaliteit : materiaaltoepassingen en constructies, uitvoeringsefficiëntie, degelijkheid, duurzaamheid, afwerkingsniveau, technische voorzieningen en installaties en aanpasbaarheid. Ook isolatie is van belang.

Maatschappelijke kwaliteit : woninggrootte, aantal personen per vertrek, afstemming van het woningontwerp op verschillende soorten huishoudens, flexibiliteit en bewoonbaarheid, en veiligheid.

Esthetische kwaliteit : ruimtelijke en visuele kwaliteiten, herkenbaarheid, zorgvuldigheid in detailering, materiaalgebruik en kleur, samenhang tussen architectuur en stedenbouw, stedenbouwkundige kwaliteit .

Na een analytische uiteenzetting van „kwaliteit” in drie aspecten die hierna achtereenvolgens worden behandeld, zal worden ingegaan op het prijsaspect, om te besluiten met een synthese.

Onderafdeling 1. Techniek

Hoewel soms wordt beweerd dat de bouwnijverheid een conservatieve bedrijfstak is waar innovatie maar met mondjesmaat plaatsvindt, blijkt bij nadere beschouwing de bouwtechniek in al zijn facetten toch een ingrijpend proces van aanpassing en verandering te hebben doorgemaakt. Grote veranderingen kan men op lange termijn constateren in de techniek van het bouwen, zowel in materiaalgebruik als in de wijze van aanwending ervan.

Ten eerste is er de toenemende beheersing van de technische kwaliteit van de woningbouw. Ervaringen met beheer en onderhoud hebben voortdurend de invloed opgeleverd voor de verbetering van de technische kwaliteit. Samen met wetenschappelijk en toegepast wetenschappelijk onderzoek, vormen deze ervaringen de groeibasis voor de technische normen, richtlijnen, specificaties, e.d.

In het rapport „Toetsing en actualisering Trendrapport Volkshuisvesting” van het Nederlandse Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu blijkt uit de evaluatie over de periode 1984-1986 dat voor duurzame, en dus minder onderhoudsgevoelige maar relatief kostbare,

materialen in de gevel wordt gekozen : hardhout, aluminium en kunststof. Een en ander leidt tot een weinig gevarieerd woningaanbod van over het algemeen hoge technische kwaliteit. Het gevaar **bestaat** dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteiten van de woning en de woonomgeving.

Onderafdeling 2. Leefkwaliteit

De leefkwaliteit van de woning wordt mede bepaald door de woninggrootte die op zijn beurt invloed heeft op de gebruiksaspecten en de inrichtingsmogelijkheden van de woning. Dit is dus, de interne leefkwaliteit van de woning. Anderzijds is de gewenste differentiatie in woninggrootte (aantal slaapkamers) en woningsoorten voor de verschillende typen huishoudens (woning of appartement) belangrijk. Dit is de externe kant van de leefkwaliteit, of beter : de maatschappelijke kant. Het aantal slaapkamers in een woning bepaalt immers de doelgroep : studio's voor alleenstaanden, 4 slaapkamer-woningen voor kinderrijke gezinnen.

De woninggrootte per type woning wordt wel genormeerd, als wenselijk element van de leefkwaliteit. Momenteel wordt daartoe voor de beoordeling van bouwplannen door de V.H.M. de zogenaamde „Onderrichtingen **PO/84**” gebruikt, met o.m. de tabellen die de oppervlakte van de onderscheiden ruimten van een woning normeren afhankelijk van het aantal slaapkamers en het aantal personen voor wie de woning bedoeld is.

De **PO/84** die dateert uit 1984, is eigenlijk quasi een kopie van het document uit 1955 (met een aangepaste oppervlaktetabel uit 1973). In 1973 werd de oppervlaktetabel aangepast, mede op basis van de zogenaamde „Normen van Keulen”. Opmerkelijk hierbij is de geringe mate van aanpassing, wat een aanduiding is dat de onderrichtingen van 1955 vrij veeleisend en vooruitstrevend waren.

Wie die normen overziet, in het besef dat deze decennia-lang niet gewijzigd werden, moet onder de indruk raken van wat toen als norm gesteld werd. Ondanks grote veranderingen die men kan constateren in de techniek van het bouwen, is er aan deze normen in de laatste decennia niets gewijzigd.

In de ontwikkeling van een normstelling blijkt dat er met het stellen van kwaliteitsnormen verschillende doelstellingen werden nagestreefd, waarbij in verschillende perioden soms verschillende accenten worden gelegd.

Zoals trouwens ook blijkt uit de „Onderrichtingen **PO/84**” waren samenvattend dus (impliciet) vooral de volgende doelstellingen van belang :

- stimuleren en controleren van de kwaliteit van woningen in bouwtechnische en woontechnische zin ;
- stimuleren en controleren van de ontwerp- en bouwefficiëntie door het bieden van een basis voor standaardisatie ;
- stimuleren en controleren van een verantwoorde kostenkwaliteit verhouding door het bieden van

kwaliteitsmaatstaven gekoppeld aan woninggroottes, op grond waarvan redelijk geachte bouwkosten (-budgetten) kunnen worden bepaald, en gehandhaafd door actieve plantoetsing.

Waar hier de „norm van Keulen” via de aanvulling van de **PO/55** in 1973 bevestigd wordt in de **PO/84**, ontwikkelt zich in Nederland daarentegen, onder invloed van de al te verregaande gedetailleerdheid van normen en onoverzichtelijkheid van naast elkaar bestaande normensystemen, in de jaren '80 in toenemende mate een beleid in de richting van deregulering.

Naast de inhoud van de norm zelf is de essentie van de ontwikkeling van de normstelling : normstelling als garantie voor een verantwoorde c.q. wenselijk geachte kosten-kwaliteitverhouding in de woningbouw. Heeft de overheid daarin een taak of kan het toezicht daarop en de besluitvorming daarover worden overgelaten aan marktpartijen ?

Dat laatste standpunt gaat voorbij aan enkele storende imperfecties van de bouwmarkt, waar partijen elkaar niet in volledig vrije mededinging ontmoeten. De prijsvorming wordt bepaald door een nogal specifieke aanbestedingsstructuur die niet „vanzelf” leidt tot een optimale prijs-kwaliteit-verhouding.

Eventueel prijsoverleg tussen aannemers geeft diverse mogelijkheden tot collectieve prijsbenvloeding die geen relatie heeft met de kosten van de geboden diensten. Daarbij komt dat de gangbare aanbestedingsstructuur, door het beperkte aantal inschrijvers, geen volledige concurrentie veroorzaakt .

De normstelling van de overheid heeft een betekenisvolle functie die beschermd moet worden. Het is niet alleen een instrument waarmee de overheid een bepaald kwaliteitsniveau afdwingt van partijen in de sociale huisvesting, maar het is ook een instrument (geworden) waarmee bij de overheid als financier en subsidieverstrekker een kwaliteitsniveau kan worden gewaarborgd. Zorg over de steeds ontoereikender budgetten bij stijgende bouwkosten leidde op die manier in Nederland tot verzet tegen alles wat lijkt op verlaging van normen.

De veelheid van normen wijst op een veelheid van te beschermen kwaliteiten. Waar het in essentie om te doen is bij die veelheid aan normen, is de aandacht die aan elk van de „kwaliteiten” besteed wordt. Of bijvoorbeeld een bergruimte nu 3 of 4 m is, is niet geheel terzake. Doel van de normstelling is (moet zijn) dat er voldoende en adequate bergruimte is. Dit houdt in wezen in dat eerder de geest van de normering van belang is, in plaats van de letter (het cijfer). Of met andere woorden : de normering moet als middel fungeren en niet als doel.

Een voorbeeld van een dergelijke norm die door de overheid werd ingesteld is de isolatienorm. Volgens het decreet van 29 april 1991 tot aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, voor wat de thermische isolatie en de ventilatie-

voorzieningen van gebouwen betreft, werd de Vlaamse regering gemachtigd regels uit te vaardigen waaraan de thermische isolatie en de ventilatievoorzieningen van gebouwen dienen te voldoen. De regels in verband met de thermische isolatie, zowel wat nieuwbouw als wat vernieuwbouw betreft, werden vastgelegd in het Besluit van de Vlaamse regering van 18 september 1991, houdende het opleggen van minimumeisen inzake thermische isolatie van woongebouwen.

De honkvastheid en het geringe verhuisritme zijn gekende fenomenen, ook in de sociale huursector. Als men daarnaast de gezinsevoluties in ogenschouw neemt, stelt men een soms brede discrepantie vast tussen de gezinsgrootte en de woninggrootte. De demografische evolutie (meer bepaald de vergrijzing) zal bovendien de noodzaak tot aanpasbare woningen steeds groter maken.

In het licht hiervan zal er voornamelijk gezocht moeten worden naar flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen. De investering in flexibiliteit en aanpasbaarheid kan op termijn een grote besparing opleveren. Voor zover ze maar geen afbreuk doen aan de leef- en woonkwaliteiten, noch aan de uitdaging voor de toekomst, de flexibiliteit, vormen kompaktere woningen geen probleem.

Flexibiliteit heeft hierbij zowel betrekking op de interne verdeling van de woningen, als op de verdeling binnen een woninggroep. Interne flexibiliteit betekent dan dat de woning mee-evolueert met de gezinstoestand, en dat houdt meer concreet de aanpasbaarheid van de woning in. Binnen een woninggroep dient er voldoende differentiatie te zijn inzake woninggrootte, waarbij er desgevallend zekere verschuivingen tussen woningen onderling mogelijk zijn.

Onderafdeling 3. Architectuur

Eertijds, toen sociale huisvesting nog niet danig geïnstitutionaliseerd en/of genormeerd was, fungeerde sociale huisvesting als het ware als een labo voor maatschappelijke experimenten. De tuinstadgedachte bijvoorbeeld van Ebenezer Howard (*A path to real Reform*, 1898), werd in de praktijk getest, op grote schaal in de satellietsteden rond London, op kleine schaal in onze tuinvijken. Ook de ideeën en aanbevelingen van de diverse CIAM-congressen (*Congres Internationaux d' Architecture Moderne*) werden in de praktijk gebracht, o.m. inzake hoogbouw, wat in de moderne tijd op grote schaal op een ongeïnspireerde wijze werd nagebootst in de „speculatieve” appartementsblokken.

De eerste specifieke programma's voor volkswoningbouw werden veelal onder een socialistisch bewind gerealiseerd. Opvallend was dat men er niet voor terugschrok een beroep te doen op „vooruitstrevende” architecten die in hun vernieuwende bouwprogramma's blijk gaven van een zoeken naar een kwaliteitsvolle sociale woning. Op deze manier gaf de overheid niet alleen blijk van sociale, maar ook van culturele verantwoordelijkheid.

Sociale woningen bouwen was in België tot ca. 1930 synoniem van een vernieuwende stedenbouw-

kundige en architecturale benadering. We waren één van de meest vooruitstrevende landen van Europa. Onze tuinvijken en woningbouwcomplexen haalden de internationale architectuurpers en genoten alom waardering. Denken we maar even aan de „cité moderne” in St. Agatha Berchem van Victor Bourgeois, aan „Kapelleveld” in St.-Lambrechts-Woluwe van Huib Hoste, aan de wijk „Floréal” in Bosvoorde en zo vele andere . . .

In het verlengde hiervan kunnen de initiatieven worden geplaatst van de vooroorlogse CIAM-congressen waarin op basis van een internationale vergelijking een programma werd opgesteld voor de zogenaamde „woning voor het bestaansminimum”. Er werd een serieuze poging gedaan om wat onder druk van de omstandigheden aan ruimte werd ingeleverd, te compenseren in ruimtelijkheid : woningen moesten meer worden afgestemd op specifieke (wisselende) gezinssituaties, ze moesten flexibeler worden door de toepassing van schuifwanden en verplaatsbare lichte meubels, en vooral, woningen moesten meer op buitenruimten en op de zon worden georiënteerd ; ruime balkons en een open verkaveling waren nodig. Reeds in 1931 vroeg men zich af : „Gaaf het alleen om de zon ?”, waarop B. Merkelbach antwoordt (*Tijdschrift voor Volkshuisvesting en Stedenbouw*, 1931, blz 80.) :

„Geenszins, de kern van de zaak ligt veel dieper. Het gaat hier om de uitdrukking op stedenbouwkundig gebied van een levenshouding. Deze laat zich misschien nog het best omschrijven als een verhoogde behoefte naar vreugde in het leven, een vreugde die wij bereikbaar achten voor allen, wanneer onze stoffelijke en geestelijke behoeften maar in de juiste verhouding worden gebracht, en wanneer maar op rationele wijze rekening gehouden wordt met alle in mens en maatschappij levende krachten en mogelijkheden”.

De open verkaveling wordt dan het symbool van het moderne en het vooruitstrevende, het symbool van de open samenleving met gelijke kansen voor iedereen. Ook dit idee is in de loop der jaren afgegleden tot een niveau van banaliteit en wansmaak.

De bouwheer is een andere partner in het bouwproces. Het ontwerp groeit uit de confrontatie tussen architect en bouwheer. De bouwheer, in dit geval de sociale huisvestingsmaatschappij, zal hierin niet enkel zijn ervaringen delen omtrent de exploitatie, maar eveneens een visie aanreiken op sociale huisvesting.

De overheid heeft zeker de plicht haar middelen te beheren zoals een goed huisvader past : zuinig, zoekend naar de beste koop, toekomstgericht, vooruitziend, vooruitstrevend maar tevens concreet, niet utopisch, maar vertrekkend van de concrete dagdagelijkse realiteiten. Goede architectuur moet aan deze beschrijving voldoen en er een uitdrukking van zijn.

Er zijn impulsen nodig om de dwang der gewoonte te verbreken, om een langzaam vastgeroeste en algemeen aanvaarde situatie een sprankeltje hoop te geven. Eén van de wegen om daarin duidelijk-

heid te scheppen, is het inrichten van architectuurwedstrijden.

Tenslotte moet als derde element van de architecturale kwaliteit (naast de bouwheer en de architect) de „bouwplaats” genoemd worden. Bij de keuze van de bouwplaats moet de bouwheer zich uitdrukkelijk laten leiden door de inbreidingsgedachte ; niet alleen in de zin van „aansluitend bij”, maar ook en vooral als „in” de kernen. Hier moet uitdrukkelijk de nadruk gelegd worden op de sterke verwevenheid tussen architectonische en stedenbouwkundige aspecten van de sociale huisvesting. . . Het bouwen van woningen is daardoor een opgave op een hoger planniveau : vormgeving van een stuk stad. Dit houdt tevens in dat een project niet geïsoleerd mag bekeken worden. „De bouwplaats” wijst ook naar de eigenheid van die plaats in zijn context, zijn omgeving. Hierbij is dus ook belang aangeduid van de omgeving en zijn aanleg.

Het evenwicht zoeken tussen de stedenbouwkundige, de architecturale, de technische, de economische en de reglementaire beperkingen blijft en blijft een zware en moeilijke opgave.

Het is niet zozeer de bedoeling nu op zoek te gaan naar topprojecten waar architectuurcritici boeken kunnen over schrijven maar wel, in functie van de voorgestelde projecten, een keuze te maken. Dus liever enkele kleine bedachtzame stapjes in de goede richting, dan blijven stilstaan. Liever de wedstrijdgedachte wat groei en rijpingskansen geven, dan te hervallen in de oude gewoonten.

Architectuurwedstrijden zijn op de één of andere wijze een goede, eerlijke en open weg om impulsen te geven op zoek naar vernieuwing, democratisering en kwaliteit. Dat blijkt ook uit het feit dat wedstrijden ondertussen een vaste (zij het beperkte) plaats blijken verworven te hebben binnen het Vlaamse bouwgebeuren : diverse gemeentebesturen en privé-maatschappijen grijpen nu ook naar de wedstrijdformule. Dit is op zich reeds een belangrijke stap vooruit.

Bovendien krijgen hierdoor voornamelijk jonge ontwerpers nu een open, eerlijke en welverdiende kans om eens iets anders te doen dan het huisje met het tuintje. Dit geldt evenzeer voor gerenommeerde Vlaamse architecten, die nog niet aan de bak zijn gekomen, maar ondertussen sociale huisvestingsprojecten in Nederland realiseren.

De bestaande decentralisatie (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, O.C.M. W.'s, . . . zijn de initiatiefnemers) en het eventueel invoeren van een deregulering in de zin van minder normen (zie hierboven) lijken soms met elkaar op gespannen voet te staan. De initiatiefnemers lijken er – wellicht terecht – vooral op uit te zijn hun toekomstige onderhoudsverplichting te beperken door de bouwkundige, technische kwaliteit binnen het gegeven budget op te voeren.

Het adjectief „sociaal” bij huisvesting slaat op het maatschappelijke, en mag geenszins synoniem zijn voor „uniform”. Sociale huisvesting is **méér** dan honderd(en) uniforme blokjes naast mekaar, is anders dan „**woonkazernes**”.

Waar ten tijde van de WISH-wedstrijden gevreesd kon worden dat in de jury ambtenaren van de administratie en vertegenwoordigers van de gebruikers tegenstrijdige of zelfs onverzoenbare visies zouden ontwikkelen t.o.v. de architecten, bleek eerder het tegendeel. Over echte kwaliteit bestaat blijkbaar een ongeschreven consensus die over alle lagen en standen, alle intellectuele niveaus, alle politieke partijen en ideologieën heen aangevoeld wordt. Verwacht hier nochtans geen wereldschokkende projecten : de architecten dienden een synthese te maken van de nieuwste elementen, visies of objectieven die zich vandaag stellen, een synthese die bouwbaar en betaalbaar moest zijn.

Onderafdeling 4. De prijs-kwaliteit verhouding

De kostprijs van. de woning

Aan de architecten dus, om een synthese te maken die de nieuwe mogelijkheden en beperkingen omvat : een synthese die bouw- en betaalbaar is en die het tastbare bewijs vormt dat kwalitatief goed bouwen en sociaal bouwen niet onverenigbaar zijn.

Want de hamvraag blijft : welke kwaliteit voor welk budget ? De toetsing prijs-kwaliteit-verhouding blijft uiteraard van groot belang. Dit argument blijft aan de orde zolang de overheid financieel bijspringt om sociale woningbouw te realiseren, waarbij „sociaal” moet worden opgevat als samenvattende term voor de politieke wenselijkheid van een betere kwaliteit tegen lagere woonlasten (inclusief huurprijzen) dan op een vrije markt te realiseren zou zijn.

J. van der Schaar geeft in zijn proefschrift een overzicht van deze motieven tot markt-interventie : „Er zijn altijd belangrijke positieve maatschappelijke effecten verondersteld bij een hoge kwaliteit van de volkshuisvesting : effecten in de sfeer van gezondheid, opvoeding, arbeidsprestaties, maatschappelijke stabiliteit, veiligheid en welvaartsontwikkeling. Deze effecten zouden zo zeer van algemeen belang zijn dat de overheid de taak heeft de volkshuisvesting te stimuleren door prijsreductie, premies en voorlichting.”

Er bestaat hier zowel een object- als een subject-subsidieregeling. De object-subsidieregeling (waar de grondslag voor subsidiëring de woning is) is niet gekoppeld aan normkwaliteiten en geenszins aan normen inzake architecturale kwaliteit. Er is geen concordantie vereist tussen de omvang van de subsidie (gerelateerd aan de kostprijs) en de geboden kwaliteit van de woning, bijvoorbeeld inzake woonoppervlakte of afwerkingsgraad.

Iets dergelijks werd ingevoerd in het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting, waar de richtprijs per woning gerelateerd is aan het aantal slaapkamers, en bijgevolg aan de oppervlakte. Het is zelfs **méér** dan een richtprijs : de tegemoetkoming vanwege het Vlaamse Gewest stijgt in functie van het aantal slaapkamers, die op hun beurt genormeerd zijn in oppervlakte.

Hierboven is reeds gepleit voor de leefkwaliteit.

De opdracht is dus expliciet te zoeken naar de gunstigste **prijs/kwaliteit verhouding**, het beste wonen dus voor de beste prijs, waarbij de economische omstandigheden in de bouwsector er ons toelaten kort en krachtig te werken.

Een van de resultaten van de architectuurwedstrijden WISH in 1984 en 1985 – en wellicht het belangrijkste – is dat in vele gevallen de winnende projecten, naast 'het feit dat ze onmiskenbaar een kwalitatieve stap vooruit betekenen, gerealiseerd kunnen worden voor een kostprijs die lager is dan de gemiddelde kostprijs voor sociale woningen in die provincie. Dat was dan ook een bevestiging van het voornaamste objectief van de WISH-architectuurwedstrijden : bewijzen dat goed en goedkoop niet noodzakelijk tegengesteld zijn, en dat kwaliteit ook mogelijk is binnen of misschien zelfs ondanks de bestaande reglementeringen.

Binnen de realiteit van normen, wetten en budgetten blijft de expliciete vraag te bewijzen dat goed geen synoniem is van duur.

Het honorarium van de architect

Niets dus dan rozegeur en maneschijn ? Neen, want **één** van de opmerkingen die naar aanleiding van deze wedstrijden aan bod kwamen, betrof het contract van de laureaten. Zijn die te lage erelonen voor sociale woningbouw niet geënt op confraters die de plannen uit de schuif halen of zonder scrupules 550 keer hetzelfde bouwen ? Moeten gemotiveerde architecten nu, al dan niet na de wedstrijd-gok en -inspanningen, het slachtoffer worden van hun idealisme ?

Moeten de experimenten op kosten van de architecten gebeuren ? De overheid weet toch ook dat een goed **én** goedkoop project tweemaal zoveel energie vraagt als een banaal en duur project ; en diezelfde overheid beseft toch ook dat het ereloon meestal omgekeerd evenredig is met de inspanningen die de architect zich getroost om kwaliteit en prijs in een goede verhouding te krijgen. Dit blijft een zinvol thema voor overleg tussen de Orde van Architecten en sociale woningbouwmaatschappijen.

Er zal dan ook verder' op worden aangedrongen dat er in overleg tussen de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de Orde van Architecten een honorariumakkoord tot stand zou komen, dat zowel voorziet in een redelijke vergoeding van de architect als in een stimulans naar goedkoop en mooi bouwen. Zo zou er kunnen gedacht worden aan een verhoogde vergoeding voor de architect als zijn ontwerp aanleiding geeft tot goedkoper bouwen.

MEER KWALITEIT

De komende jaren zal op alle niveaus van de sociale huisvesting het streven naar kwaliteit weer centraal gesteld moeten worden, maar vanuit het bewustzijn bij alle participanten dat „kwaliteit” noodzakelijkerwijs een samengesteld begrip is, met vele onmisbare aspecten. In het woningontwerp zal het bereikte technische niveau gehandhaafd en beschermd moeten worden.

Naast bouwtechnische kwaliteit en woninggrootte

is de kwaliteit van de afwerking van belang. Opdrachtgevers, ontwerpers en aannemers moeten meer aandacht besteden aan de kwaliteit van materiaalgebruik, detaillering en aan de toepassing van kleur in het ontwerp. Zorgvuldigheid en gevoel voor schoonheid moeten weer een volwaardige plaats in het ontwerpproces krijgen.

Daarbij is flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van groot belang. Woningplattegronden moeten door opdrachtgevers en architecten getoetst worden aan vooraf vastgestelde criteria met betrekking tot differentiatie en flexibiliteit.

Maar ook de woonomgeving wordt vaak verwaarloosd. In complexe stadvernieuwingssituaties lijkt vaak niemand verantwoordelijk voor de onopgeloste aansluitproblemen en de slechte overgangen van privé naar openbaar gebied.

Als voldaan wordt aan de optelsom van voorschriften en richtlijnen van bouw- en woningtoezicht, welstand, nutsbedrijven, brandweer, milieudiensten, verkeersdienst en onderhoudsdienst dan is nog geen woonomgeving ontstaan die de behoefte aan veiligheid, levendigheid en schoonheid bevredigt.

Kwaliteit, in alle mogelijke varianten, dient opnieuw te worden doordacht, vanuit een inspiratie over de maatschappelijke ontwikkelingen, en de diversiteit van het wonen, vanuit de noodzakelijke samenhang tussen architectuur en stedenbouw, vanuit een subtiel gevoel voor schoonheid, vanuit het plezier om in een stad te wonen, en vanuit de zorgvuldigheid voor de rijkdom en veelzijdigheid van datgene wat onze gebouwde omgeving genietbaar kan maken.

Maar om dit alles mogelijk te maken is het eerst en vooral nodig steun te verwerven voor het inzicht dat de politieke bescherming van de sociale huisvesting dient te worden gehandhaafd. Alleen daarmee kan het maatschappelijk kader worden gewaarborgd waarin sociale huisvesting en stadsvernieuwing tot ontwikkeling kan komen ; een goed, waarvan de overheid het de moeite waard vindt produktie en consumptie te stimuleren omwille van de belangrijke maatschappelijke neveneffecten. Hier is dus beslist nog geen sprake van verzadiging, ook niet wat de beoogde kwaliteit betreft.

Afdeling 2. Aanpasbaar en aangepast bouwen

Gezien de toenemende vergrijzing en met het oog op een maximale integratie van gehandicapte personen zal meer aandacht gegeven worden aan het aanpasbaar bouwen. Dit komt neer op het zodanig ontwerpen van een woning dat een latere aanpassing eenvoudig en daardoor relatief goedkoop kan plaatsvinden wanneer een van de bewoners gehandicapt raakt of minder mobiel wordt. Dit heeft heel wat voordelen.

Aanpasbare woningen zijn vanuit hun concept zelf gemakkelijker om te schakelen voor diverse categorieën bewoners (gehandicapte personen, ouderen). De maatschappelijke integratie van deze

groepen wordt bevorderd, omdat ze meer verspreid over een blok van sociale woningen kunnen gaan wonen. Het gedwongen verhuizen van bejaarden wordt minder noodzakelijk.

Bovendien werkt dit op termijn kostenbesparend. De meerkost bij de bouw zelf zou gering (zoniet nihil) zijn. Aanpassing van een bestaande woning achteraf is beduidend duurder. Per aan te passen woning wordt thans een bedrag van 1 miljoen frank' uitgetrokken. Eventuele aanpassingen aan aanpasbaar gebouwde woningen kunnen, volgens Nederlandse bevindingen, van 20 % tot 60 % goedkoper gebeuren dan bij niet-aanpasbare woningen.

Op termijn heeft dit ook vanuit budgettair oogpunt voordelen door een verminderde behoefte aan intramurale zorg. In aansluiting op de door de Vlaamse Hoge Raad voor de Huisvesting georganiseerde studiedag wordt momenteel onderzocht welke infrastructurele eisen moeten gesteld worden om een woning aanpasbaar te realiseren zonder meerkost.

In eerste instantie gaat het hierbij om de toegankelijkheid (en „bezoekbaarheid”) door het voorzien van bv. voldoende brede deuren, vermijden van dorpels, etc. Indien met zulke imperatieven van bij het concept van de architect rekening gehouden wordt, zal dit ook geen meerkost veroorzaken. Het aanbieden van dergelijke woningen kan bejaarde huurders ook aanzetten te verhuizen uit hun te grote sociale huurwoningen. Zo komt men tot een meer rationele bezetting van het sociaal huurpatrimonium.

In dit verband zijn de A.D.L.-projecten (Activiteiten van het Dagelijks Leven) van belang. Hierbij gaat het om de bouw van clusters van 12 – 15 specifiek aangepaste woningen waarvan de bewoners een beroep kunnen doen op hulpverlening voor het uitvoeren van „Activiteiten van het Dagelijks Leven” (zich wassen, zich aankleden, lichaamsverzorging, enz.).

Op 19 mei 1993 werd het Besluit van de Vlaamse regering terzake, nl. „het besluit tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van gehandicapte personen in sociale woonwijken”, goedgekeurd. Dit besluit strekt tot het subsidiëren van de meerkosten die voortvloeien uit de bouw van aangepaste ADL-woningen.

Dit Besluit ligt in het verlengde van het Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1990. Dit Besluit regelt de erkenning, de werking en de subsidiëring van diensten voor ADL-assistentie (begeleiding bij de Activiteiten van het Dagelijks Leven) ten behoeve van gehandicapte personen. De gehandicapte personen die daarbij beoogd worden, dienen echter ook meestal gehuisvest te worden in aangepaste woningen. De bouw, inrichting en uitrusting van zogenaamde ADL-woningen, die qua oppervlakte en indeling inzonderheid geschikt zijn voor rolstoelpatiënten, brengen een meerkost mee ten overstaan van de gewone woningen van de wijk waarin ze geïntegreerd zijn. Het doel van het besluit van 19 mei 1993 is precies om te verhinderen dat die meerkost ten laste zou vallen van de sociale huisvestingsmaatschappij vennootschap of ver-

haald zou worden op de huurder met een handicap. Dergelijke projecten kunnen ontwikkeld worden zowel binnen bestaande woonwijken als door nieuwbouw. Het moet wel degelijk gaan om „sociale woningen” vermits de rechthebbende op de subsidie steeds een sociale huisvestingsmaatschappij, erkend door de **VHM**, is.

Belangrijk is dat via het besluit van 19 mei 1993 voor het eerst de (technische) normen uitdrukkelijk worden bepaald, waaraan het ADL-project, de „aangepaste” woningen (in oppervlakte en uitrusting) en het ADL-centrum moeten voldoen. Zo wordt de inplanting van de woningen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het ADL-centrum bepaald. De maatgeving is enerzijds bepaald in functie van de loopafstand en -tijd voor de ADL-dienstverlener tussen het centrum en de woningen, en tussen de woningen onderling. Anderzijds is gestreefd naar een maximale spreiding van deze woningen in de wijk, ten behoeve van de integratie van de gehandicapte personen.

Een aantal van de woningen moet ook geschikt zijn voor grotere gezinnen. Tevens wordt de nodige aandacht gevraagd voor de bemeubelbaarheid en de bewegingsruimte voor rolstoelpatiënten. Gezien de soms aangepaste voertuigen en de in- en uitstap-technieken van gehandicapte personen worden de minimum-afmetingen bepaald voor eventuele garages vergroot.

In de mate van het mogelijke moeten alle woonvertrekken op eenzelfde niveau gelegen zijn. Als omwille van welke reden dan ook (bvb. lagere kostprijs, of om stedenbouwkundige redenen) bepaalde kamers op een ander niveau moeten ingericht worden, dient voorzien te worden in een transportsysteem.

Essentieel in een ADL-project is het oproepsysteem vanuit de woning naar de dienstverlener in het ADL-centrum (of een andere ADL-woning), en een alarmsysteem. Tenslotte werden ook de minimum eisen bepaald die aan het ADL-centrum (het centrale dienstlokaal) gesteld worden, meer bepaald wat betreft de te voorziene ruimten in dit gebouw, en de toegankelijkheid ervan,

De inschrijving als kandidaat-huurder gebeurt volgens de normale werkwijze, nl. via het „register van kandidaturen” van de betrokken erkende vennootschap. Voor de toewijzing zelf geniet de persoon met een handicap een absolute voorrang voor dergelijke woningen middels artikel 5 § 3 van het Besluit van de Vlaamse Executieve van 28 november 1990 tot reglementering van het sociale huurstelsel in toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode.

De huurprijs die aan de gehandicapte huurder wordt aangerekend mag geen rekening houden met de meerkost van de woning (die precies door dit besluit wordt gesubsidieerd). De basishuurprijs zal dus voor alle woningen, al dan niet ADL, in een woonwijk dezelfde zijn.

Vóór de principiële goedkeuring en dus vóór de aanbestedings- en gunningsprocedure, dient het principieel of definitief akkoord met de Dienst

Zelfstandig Wonen voorgelegd te worden, die op zijn beurt een vergunning moet hebben conform het Besluit van 31 juli 1990. Dit uiteraard om te vermijden dat er projecten zouden gerealiseerd worden, waarvoor geen dienstverlening mogelijk is.

Het maximum-bedrag van de subsidie bedraagt 15 miljoen fr. per project, en bestaat uit vier elementen, nl. : de meerkost tengevolge van de extra-opervlakte, de meerkost voortvloeiend uit de bijkomende uitrusting van de woning, de kosten voor de bouw van het ADL-centrum en de vergoeding voor de technische begeleiding. Grosso modo is de 15 miljoen bepaald als 1 miljoen per ADL-woning en 3 miljoen voor het ADL-centrum. Binnen deze maximum-enveloppe kunnen door de initiatiefnemer bepaalde verschuivingen aangebracht worden of bepaalde accenten gelegd worden, bvb. meer middelen naar een ruimer uitgebouwd ADL-centrum, of naar technologische uitrusting.

In zekere zin worden elementen uit dit ADL-besluit gebruikt voor een eerste aanzet tot het idee van het aanpasbaar bouwen. Nadat op 19 mei 1993 het besluit werd goedgekeurd tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van gehandicapte personen in sociale woonwijken (het ADL-besluit), werd de VHM op 1 juni 1993 verzocht om „met het oog aanpasbaar bouwen, er bij de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen op aan te dringen dat zij ook bij andere dan de ADL-projecten toch de normen, gesteld in de artikelen 6 tot en met 9 van dit besluit, zouden volgen.”

Het zijn precies deze artikelen die betrekking hebben op de toegankelijkheid van de woningen, het „binnenverkeer” en accommodatie, liften en elektrische uitrusting. Toepassing ervan legt daarom de infrastructurele basis van aanpasbaar bouwen. De VHM heeft via een omzendbrief aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen inderdaad aangedrongen op de toepassing ervan.

BIJLAGE 1

GROOTTE EN AANTAL INWONENDE PERSONEN PER SOCIALE WONING IN HET VLAAMSE GEWEST
(GEMIDDELDE VAN DE ARRONDISSEMENTSAANDELEN, PER 31 DECEMBER 1991)

1. PROVINCIE ANTWERPEN	ARRONDISSEMENT ANTWERPEN		ARRONDISSEMENT MECHELEN		ARRONDISSEMENT TURNHOUT	
	A (%)	B (%)	A (%)	B (%)	A (%)	B (%)
WONINGEN MET : 1 slaapkamer (inclusief studio's)						
	26,33	tekort	18,44	tekort	11,37	tekort
	72,86	46,53	61,90	43,46	50,09	38,72
2 slaapkamers	37,47	overschot	21,07	tekort	10,80	tekort
3 of 4 personen	18,69	18,78	29,11	8,04	37,51	26,71
3 slaapkamers	30,05	overschot	52,84	overschot	65,84	overschot
5 of 6 personen	5,55	24,5	7,17	45,67	10,39	55,45
4 slaapkamers	5,35	overschot	7,21	overschot	11,84	overschot
7 of 8 personen	1,07	4,28	1,20	6,01	1,48	10,36
5 slaapkamers	0,80	overschot	0,44	overschot	0,15	tekort
9 personen	0,25	0,55	0,25	0,19	0,40	0,25
leegstaande	1,49		0,36		0,13	
andere bestemming	0,09		0,01		0,00	

Aandeel in totaal
aantal woningen
(%) = A

Overschot of tekort
(norm : 2 personen per slaapkamer)
(%) = B

PROVINCIE : OOST-VLAANDEREN	ARR. AALST		ARR. DENDERMONDE		ARR. EEKLO		ARR. GENT		ARR. OUDENAARDE		ARR. SINT-NIKLAAS	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
WONINGEN MET : 1 slaapkamer (inclusief studio's) hoogstens 2' personen 2 slaapkamers 3 of 4 personen 3 slaapkamers 5 of 6 personen 4 slaapkamers 7 of 8 personen 5 slaapkamers 9 personen leegstaande andere bestemming												
	9,39	tekort	21,99	tekort	6,08	tekort	30,28	tekort	20,19	tekort	17,52	tekort
	54,71	45,32	61,65	39,66	55,01	48,93	73,17	42,89	65,20	45,01	57,79	40,27
	16,19	tekort	12,94	tekort	15,68	tekort	29,50	overschot	19,18	tekort	20,91	tekort
	34,35	18,16	28,45	15,51	33,20	17,52	19,23	10,27	26,45	7,27	29,31	8,4
	60,43	overschot	58,81	overschot	69,23	overschot	33,54	overschot	51,43	overschot	52,74	overschot
	9,50	50,93	8,62	50,19	10,20	59,03	5,28	28,26	6,57	44,86	10,42	42,32
	13,02	overschot	5,83	overschot	8,00	overschot	5,42	overschot	6,73	overschot	8,08	overschot
	1,33	11,69	0,80	5,03	1,19	6,81	0,77	4,65	0,85	5,88	1,73	6,35
	0,97	overschot	0,43	overschot	1,01	overschot	1,26	overschot	2,47	overschot	0,75	overschot
	0,11	0,86	0,20	0,23	0,40	0,61	0,22	1,04	0,31	2,16	0,56	0,19
	0		0,28		0		1,23		0,39		0,17	
	0		0		0		0,10		0,23		0,02	

Aandeel in totaal
aantal woningen
(%) = A

Overschot of tekort
(norm : 2 personen per slaapkamer)
(%) = B

PROVINCIE : WEST-VLAANDE- REN	ARR. BRUGGE		ARR. IEPER		ARR. KORTRIJK		ARR. OOSTENDE		ARR. ROESELARE		ARR. TIELT	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
WONINGEN MET : 1 slaapkamer (inclusief studio's)												
hoogstens 2 personen	24,06	tekort	9,67	tekort	17,10	tekort	16,42	tekort	24,68	tekort	2,58	tekort
	60,94	36,88	52,52	42,85	61,30	44,2	59,37	42,95	59,02	34,14	63,33	60,75
2 slaapkamers	15,25	tekort	7,89	tekort	20,66	tekort	20,33	tekort	10,22	tekort	10,32	tekort
3 of 4 personen	29,18	13,93	34,59	26,7	28,09	7,43	29,90	9,57	28,78	18,56	27,79	17,47
3 slaapkamers	49,63	overschot	57,96	overschot	53,81	overschot	56,39	overschot	49,37	overschot	49,00	overschot
5 of 6 personen	8,97	40,66	10,95	47,01	8,99	44,82	9,37	47,02	10,63	38,74	8,88	40,12
4 slaapkamers	10,04	overschot	22,71	overschot	7,36	overschot	6,74	overschot	14,95	overschot	38,10	overschot
7 of 8 personen	0,74	9,3	1,24	21,47	1,35	6,01	1,05	5,69	1,19	13,76	0	38,10
5 slaapkamers	1,02	overschot	1,77	overschot	1,07	overschot	0,12	overschot	0,58	overschot	0	0
9 personen	0,13	0,89	0,04	1,73	0,16	0,91	0,04	0,08	0,26	0,32	0	0,26
leegstaande	0,04		0,62		0,05		0,23		0,06		0	0,61
andere bestemming	0		0,04		0,06		0,04		0,06		0	0

Aandeel in totaal
aantal woningen
(%) = A

Overschot of tekort
(norm : 2 personen per slaapkamer)
(%) = B

4. PROVINCIE : VLAAMS-BRABANT	ARR. HALLE-VILVOORDE		ARR. LEUVEN	
	A (%)	B (%)	A (%)	B (%)
WONINGEN MET : 1 slaapkamer (inclusief studio's)				
hoogstens 2 personen	17,66	tekort	26,00	tekort
	58,76	41,10	69,25	43,25
2 slaapkamers	24,30	tekort	28,58	overschot
3 of 4 personen	30,79	6,49	24,06	4,52
3 slaapkamers	49,70	overschot	40,31	overschot
5 of 6 personen	7,47	42,23	5,60	34,71
4 slaapkamers	5,60	overschot	4,36	overschot
7 of 8 personen	1,17	4,43	0,85	3,51
5 slaapkamers	2,74	overschot	0,75	overschot
9 personen	1,16	1,58	0,08	0,67
leegstaande	0,44		0,00	
andere bestemming	0,21		0,16	

Aandeel in totaal
aantal woningen
(%) = A

Overschot of tekort
(norm : 2 personen per slaapkamer)
(%) = B

PROVINCIE : LIMBURG	ARR. HASSELT		ARR. MAASEIK		ARR. TONGEREN	
	A (%)	B (%)	A (%)	B (%)	A (%)	B (%)
WONINGEN MET : 1 slaapkamer (inclusief studio's)						
	7,07	tekort	7,16	tekort	6,15	tekort
	44,63	37,56	44,73	37,57	47,95	41,80
hoogstens 2 personen						
2 slaapkamers	19,46	tekort	11,52	tekort	29,91	tekort
	33,73	14,27	38,75	27,23	34,89	4,98
3 slaapkamers	53,42	overschot	64,03	overschot	58,62	overschot
	15,58	37,84	13,06	50,97	13,66	44,96
4 slaapkamers	17,28	overschot	15,94	overschot	4,11	overschot
	4,23	13,05	2,41	13,53	2,49	1,62
5 slaapkamers	2,77	overschot	1,35	overschot	1,21	overschot
	1,06	1,71	0,69	0,66	0,30	0,91
9 personen						
leegstaande	0,65		0,00		0,41	
andere bestemming	0,12		0,36		0,30	

BIJLAGE 2
HET WERKINGSGEBIED VAN HET URGENTIEPROGRAMMA

1. Criteria tot afbakening van het werkingsgebied

De gemeenten waarin de holding operationeel kan zijn, zijn afgebakend op basis van de volgende criteria :

- een erkenning als VFIK-gemeente (Vlaams Fonds voor de Integratie van de Kansarmen) ;
- een erkend woonnoodgebied hebben ;
- gemeenten die behoren tot een ontwikkelingszone of een impulsgebied en tegelijkertijd een herwaarderingsgebied hebben ;
- gemeenten die minstens 4 van de 7 volgende karakteristieken slechter scoren dan het Vlaams gemiddelde :
 - bevolkingsdichtheid
 - percentage bejaarden
 - bestaansminimumtrekkers
 - migranten
 - huurwoningen
 - leegstaande woningen
 - woningen die geen volledig comfort hebben.

Een gemeente moet aan minstens één van deze vier criteria voldoen om in aanmerking te komen.

2. De selectie

	VFIK	Woonn.	Herw.	Impuls	OZ	EERSTE SELECTIE	SCORE METHODE KARAKTE- RI- STIEKEN	RESULTA- TEN SELECTIE KARAK- TERISTIE- KEN	DEFINI- TIEF
AARTSELAAR	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ANTWERPEN	1	1	1	0	0	1	6	1	1
BOECHOUT	0	0	0	0	0	0	2	0	0
BOOM	0	0	1	1	0	1	6	1	1
BORSBEEK	0	0	1	0	0	0	2	0	0
BRASSCHAAT	0	0	0	0	0	0	1	0	0
BRECHT	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EDEGEM	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ESSEN	0	0	1	0	0	0	0	0	0
HEMIKSEM	0	0	0	1	0	0	4	1	1
HOVE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
KALMTHOUT	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KAPELLEN	0	0	0	0	0	0	2	0	0
KONTICH	0	0	1	0	0	0	1	0	0
LINT	0	0	0	0	0	0	2	0	0
MORTSEL	0	0	0	0	0	0	4	1	1
NIEL	0	0	1	1	0	1	4	1	1
RANST	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUMST	0	0	0	1	0	0	4	1	1
SCHELLE	0	0	1	1	0	1	2	0	1
SCHILDE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
SCHOTEN	0	0	0	0	0	0	2	0	0
STABROEK	0	0	0	0	0	0	2	0	0
WIJNEGEM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
WOMMELGEM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
WUUSTWEZEL	0	0	1	0	0	0	0	0	0
ZANDHOVEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZOERSEL	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ZWINDRECHT	0	0	1	0	0	0	3	0	0
MALLE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
BERLAAR	0	0	0	1	0	0	2	0	0
BONHEIDEN	0	0	0	0	0	0	2	0	0
BORNEM	0	0	1	0	0	0	1	0	0
DUFFEL	0	0	0	0	0	0	4	1	1
HEIST-OP-DEN-BERG	0	0	0	1	0	0	2	0	0
LIER	1	0	1	0	0	1	5	1	1

HULDENBERG	0	0	0	0	0	0	1	0	0
KEERBERGEN	0	0	0	0	0	0	2	0	0
KORTENAKEN	0	0	0	1	0	0	2	0	0
KORTENBERG	0	0	0	0	0	0	2	0	0
LANDEN	0	0	0	1	0	0	2	0	0
LEUVEN	1	1	1	0	0	1	6	1	1
LUBBEEK	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OD-HEVERLEE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ROTSelaar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TERVUREN	0	0	0	0	0	0	1	0	0
TIENEN	0	0	1	1	0	1	3	0	1
TREMELO	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ZOUTLEEUW	0	0	0	1	0	0	3	0	0
LINTER	0	0	0	1	0	0	2	0	0
SCHERPENHEUVEL-ZI- CHEM	0	0	0	1	0	0	2	0	0
TIelt-WINGE	0	0	0	0	0	0	2	0	0
GLABBEEK-ZUURBEMDE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
BEERNEM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
BLANKENBERGE	0	0	1	1	0	1	6	1	1
BRUGGE	0	1	1	0	0	1	6	1	1
DAMME	0	0	0	0	0	0	2	0	0
JABBEKE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
OOSTKAMP	0	0	0	0	0	0	1	0	0
TORHOUT	0	0	1	0	0	0	2	0	0
ZEDELGEM	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZUIENKERKE	0	0	0	1	0	0	1	0	0
KNOKKE-HEIST	0	0	1	0	0	0	5	1	1
DIKSMUIDE	0	0	0	0	1	0	3	0	0
HOUTHULST	0	0	0	0	1	0	3	0	0
KOEKELARE	0	0	1	0	1	1	2	0	1
KORTEMARK	0	0	0	0	1	0	2	0	0
LO-RENINGE	0	0	0	0	1	0	3	0	0
IEPER	0	0	0	0	1	0	3	0	0
MESEN	0	0	0	0	1	0	1	0	0
POPERINGE	0	0	1	0	1	1	2	0	1
WERVIK	0	0	0	0	1	0	4	1	1
ZONNEBEKE	0	0	0	0	1	0	3	0	0
HEUVELLAND	0	0	0	0	1	0	4	1	1
LANGEMARK-POELKA- PELLE	0	0	0	0	1	0	3	0	0
VLETEREN	0	0	0	0	1	0	2	0	0

ANZEGEM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
AVELGEM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
DEERLIJK	0	0	1	0	0	0	2	0	0
HARELBEKE	0	0	1	0	0	0	2	0	0
KORTRIJK	0	0	1	0	0	0	6	1	1
KUURNE	0	0	1	0	0	0	2	0	0
LENDELEDE	0	0	1	0	0	0	1	0	0
MENEN	0	1	1	0	0	1	6	1	1
WAREGEM	0	0	1	0	0	0	2	0	0
WEVELGEM	0	0	1	0	0	0	2	0	0
ZWEVEGEM	0	0	1	0	0	0	1	0	0
SPIERE-HELKIJN	0	0	1	0	0	0	3	0	0
BREDENE	0	0	0	1	0	0	4	1	1
GISTEL	0	0	0	0	0	0	2	0	0
ICHTEGEM	0	0	0	0	0	0	1	0	0
MIDDELKERKE	0	0	0	1	0	1	4	1	1
OOSTENDE	0	0	1	1	0	0	5	1	1
OUDENBURG	0	0	0	0	0	0	1	0	0
DE HAAN	0	0	0	1	0	0	2	0	0
HOOGLEDE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
INGELMUNSTER	0	0	0	0	0	0	3	0	0
IZEGEM	0	0	1	0	0	0	4	1	1
LEDEGEM	0	0	0	0	0	0	1	0	0
LICHTERVELDE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
MOORSLEDE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ROESELARE	0	0	1	0	0	0	5	1	1
STADEN	0	0	0	0	0	0	2	0	0
DENTERGEM	0	0	0	0	0	0	3	0	0
MEULEBEKE	0	0	0	0	0	0	2	0	0
OOSTROZEBEKE	0	0	0	0	0	0	2	0	0
PITTEM	0	0	0	0	0	0	3	0	0
RUISELEDE	0	0	0	0	0	0	2	0	0
TIELT	0	0	0	0	0	0	3	0	0
WIELSBEKE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
WINGENE	0	0	0	0	0	0	3	0	0
ARDOOIE	0	0	0	0	0	0	2	0	0
ALVERINGEM	0	0	1	0	1	1	3	0	1
DE PANNE	0	0	1	0	1	1	5	1	1
KOKSUDE	0	0	0	0	1	0	3	0	0
NIEUWPOORT	0	0	0	0	1	0	4	1	1
VEURNE	0	0	1	0	1	1	3	0	1

OOSTERZELE	0	0	0	0	0	0	2	0	0
SINT-MARTENS-LATEM	0	0	1	0	0	0	1	0	0
WAARSCHOOT	0	0	0	1	0	0	3	0	0
WACHTEBEKE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ZOMERGEM	0	0	0	0	0	0	3	0	0
ZULTE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
KRUISSHOUTEM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
OUDENAARDE	0	0	1	0	0	0	2	0	0
RONSE	0	0	0	0	0	0	5	1	1
ZINGEM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
BRAKEL	0	0	0	1	0	0	2	0	0
KLUISBERGEN	0	0	0	0	0	0	2	0	0
WORTEGEM-PETEGEM	0	0	0	0	0	0	3	0	0
HOREBEKE	0	0	0	0	0	0	3	0	0
LIERDE	0	0	0	1	0	0	2	0	0
MAARKEDAL	0	0	0	0	0	0	3	0	0
ZWALM	0	0	0	0	0	0	2	0	0
BEVEREN	0	0	1	0	0	0	1	0	0
KRUIBEKE	0	0	1	0	0	0	3	0	0
LOKEREN	1	0	1	1	0	1	5	1	1
SINT-GILLIS-WAAS	0	0	0	0	0	0	2	0	0
SINT-NIKLAAS	1	0	1	0	0	1	6	1	1
STEKENE	0	0	0	0	0	0	1	0	0
TEMSE	1	0	1	1	0	1	5	1	1
AS	0	0	0	0	1	0	0	0	0
BERINGEN	1	1	1	0	1	1	2	0	1
DIEPENBEEK	0	0	0	0	1	0	0	0	0
GENK	1	1	1	0	1	1	4	1	1
GINGELOM	0	0	0	0	1	0	3	0	0
HALEN	0	0	0	0	1	0	0	0	0
HASSELT	1	0	1	0	1	1	4	1	1
HERK-DE-STAD	0	0	1	0	1	1	0	0	1
LEOPOLDSBURG	0	0	0	0	1	0	5	1	1
LUMMEN	0	0	0	0	1	0	0	0	0
NIEUWERKERKEN	0	0	0	0	1	0	1	0	0
OPGLABBEK	0	0	0	0	1	0	0	0	0
SINT-TRUIDEN	0	0	1	0	1	1	0	0	1
TESSENDERLO	0	0	0	0	1	0	1	0	0
ZONHOVEN	0	0	0	0	1	0	1	0	0
ZUTENDAAL	0	0	0	0	1	0	0	0	0
HAM	0	0	0	0	1	0	1	0	0

HEUSDEN-ZOLDER	0	1	0	0	1	1	2	0	1
BOCHOLT	0	0	0	0	1	0	0	0	0
BREE	0	0	1	0	1	1	1	0	1
DILSEN	0	0	1	0	1	1	1	0	1
KINROOI	0	0	1	0	1	1	0	0	1
LOMMEL	0	0	1	0	1	1	1	0	1
MAASEIK	0	0	1	0	1	1	0	0	1
NEERPELT	0	0	0	0	1	0	0	0	0
OVERPELT	0	0	0	0	1	0	0	0	0
PEER	0	0	1	0	1	1	0	0	1
HAMONT-ACHEL	0	0	1	0	1	1	1	0	1
HECHTEL-EKSEL	0	0	0	0	1	0	1	0	0
HOUTHALEN- HELCHTEREN	0	1	0	0	1	1	1	0	1
MEEUWEN-GRUTRODE	0	0	0	0	1	0	0	0	0
ALKEN	0	0	0	0	1	0	0	0	0
BILZEN	0	0	1	0	1	1	0	0	1
BORGLOON	0	0	1	0	1	1	2	0	1
HEERS	0	0	0	0	1	0	3	0	0
HERSTAPPE	0	0	0	0	1	0	1	0	0
HOESEL	0	0	0	0	1	0	0	0	0
KORTESSEM	0	0	1	0	1	1	0	0	1
LANAKEN	0	0	0	0	1	0	0	0	0
RIEMST	0	0	1	0	1	1	1	0	1
TONGEREN	0	1	1	0	1	1	2	0	1
WELLEN	0	0	0	0	1	0	1	0	0
MAASMECHELEN	1	1	0	0	1	1	4	1	1
VOEREN	0	0	0	0	1	0	2	0	0
AANTAL GEMEENTEN	15	14	90	47	89	57		47	80

3. De weerhouden gemeenten.

Prov. Antwerpen	Vlaams-Brabant	West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Limburg
Antwerpen Boom Duffel Hemiksem Herentals Herenthout Hoogstraten Lier Mechelen Mortsel Niel Puurs Rumst Schelle Sint-Amands Turnhout Vorselaar Willebroek	Beersel Diest Halle Leuven Linkebeek Machelen Sint-Pieters-Leeuw Tienen Vilvoorde	Alveringem Blankenberge Bredene Brugge De Panne Heuvelland Izegem Knokke-Heist Koekelare Kortrijk Menen Middelkerke Nieuwpoort Oostende Poperinge Roeselare Veurne Wervik	Aalst Dendermonde Eeklo Gent Geraardsbergen Hamme Lebbeke Lokeren Ronse Sint-Niklaas Temse Wetteren Zelzate Zele	Beringen Bilzen Borgloon Bree Dilsen Genk Hamont-Achel Hasselt Herk-De-Stad Heusden-Zolder Houthalen-Helchteren Kinrooi Kortesseem Leopoldsburg Lommel Maaseik Maasmechelen Peer Riemst Sint-Truiden Tongeren

BIJLAGE 6

FUSIES : STAND VAN ZAKEN

Sinds 1986 gerealiseerde **fusies**

- de C.V. „Maatschappij voor Huisvesting” te Steenokkerzeel werd opgeslorpt door de C.V. „Elk zijn Huis” te Tervuren
 - de C.V. „Werkerswelzijn” te Denderleeuw werd opgeslorpt door de C.V. „Dewaco te Aalst (huidige benaming „Dewaco-Werkerswelzijn”)
 - de „Oost-Vlaamse Huurderscoöperatieve” te Gent werd opgeslorpt door de C.V. „De Goede Werkmanswoning” te Gent
 - de C.V. „Regionale Bouwvennootschap voor Volkswoningen” te Puurs werd opgeslorpt door de C.V. „Eigen Woning” te Puurs
 - de C.V. „Voorziening in Nood” te Waarschoot werd opgeslorpt door de C.V. „Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen te Eeklo
 - splitsing van de C.V. “De Leie – La Lys,, te Wervik in 1 nieuwe huisvestingsmaatschappij in het Vlaams Gewest (te Wervik) en 1 nieuwe maatschappij in het Waals Gewest (te Comines-Warneton)
 - de C.V. “Zeemanshaard,, te Brugge werd opgeslorpt door de C.V. “Brugse Maatschappij voor Huisvesting,, te Brugge
 - de C.V. “Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting De Panne – Centrum Adinkerke,, te De Panne werd opgeslorpt door de C.V. “Veumse Bouwmaatschappij,, te Veurne
 - de C.V. “Diegem – Uitbreiding,, te Diegem (Machelen) werd opgeslorpt door de C.V. “Machelse Huisvesting,, te Machelen.
 - de C.V. “Nethendal,, te Berlaar werd opgeslorpt door C.V. “Zonnige Kempen,, te Wester10
 - de C.V. “Goedkope Woningen van Grimbergen,, te Grimbergen werd opgeslorpt door C.V. “Providentia,, te Asse
 - de C.V. “Het Volkswelzijn,, te Hoeilaart werd opgeslorpt door C.V. “Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting,, te Sint-PietersLeeuw
 - de C.V. “Noord en Zuid Antwerpen,, te Brasschaat werd opgeslorpt door C.V. “Laag en Hoogland,, te Kalmthout’
 - de C.V. “Eigen Haard is Goud Waard,, te Houthalen-Helchteren werd opgeslorpt door C.V. “Vooruitzien en Sparen,, te Beringen
 - de C.V. “Eigen Doening,, te Asse werd opgeslorpt door C.V. “Providentia,, te Asse
 - de C.V. “Maatschappij voor de Huisvesting te Sint-StevensWoluwe,, te Sint-Stevens-Woluwe werd opgeslorpt door “Elk Zijn Huis,, te Tervuren
 - de C.V. “Land voor Allen,, te Lanaken werd opgeslorpt door “Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom,, te Tongeren
- Door de Raad van Bestuur van de VHM goedgekeurde, maar nog niet gerealiseerde fusies
- de C.V. “Bouwmaatschappij van Burcht,, te Zwijndrecht (Burcht) met de C.V. “Zwijndrechtse Bouwmaatschappij,, te Zwijndrecht
 - de C.V. “Gentbrugse Haard,, te Gent met de C.V. “Gezonde Huisvesting,, te Gent (Ledeberg)
 - de C.V. “Landwaarts,, te Genk met de C.V. “Noorderkempen,, te Neerpelt. Fusie door opslopping.
 - de H.C.V. “Eenheid,, te **Wilrijk** met de C.V. “Deumse Moderne Woning,, te Deurne. Fusie door opslopping.

BIJLAGE 4

VLAAMSE HUISVESTINGSMAAATSCHAPPIJ
BOUWGRONDEN – Sector Kredietverlening en verkoop
Staat der gronden op 31 december 1992

PROVINCIE	Nog bebouwbaar (1)			Aantal kavels beschikbaar (2)	Uitgeruste kavels	Niet uitgeruste kavels
	ha	a	ca			
Antwerpen	66	22	31	1.100	361	739
Vlaams-Brabant	72	37	95	10.170	165	1.005
Limburg	211	80	75	2.809	1.134	1.675
Oost-Vlaanderen	101	62	33	1.659	528	1.131
West-Vlaanderen	98	18	55	1.799	707	1.092
VLAAMS GEWEST	550	21	89	8.537	2.895	5.642
waarvan voor de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij	482	88	57	7.370	2.209	5.161
waarvan voor de erkende vennootschappen	67	33	32	1.167	686	481

(1) Voor het tot stand brengen van kleine landeigendommen met aftrok van de oppervlakte der wegezones en geprogrammeerde K.L.E.

(2) Pro rato van 12 kavels per ha.

BIJLAGE
VLAAMSE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJ
BOUWGRONDEN – Sector VERHUUR EN BEHEER

Staat der gronden op 15 december 1992.

PROVINCIE	AANTAL PERCELEN - NIET UITGERUSTE			AANTAL PERCELEN - UITGERUSTE		
	Nog beschikbaar			Nog beschikbaar		
	Sociale kavels	Woningen	Appartementen	Sociale kavels	Woningen	Appartementen
Antwerpen	128	3.486	1.097	131	1.585	965
Vlaams-Brabant	603	915	365	244	938	1.015
Limburg	83	929	37	106	900	470
Oost-Vlaanderen	484	1.010	791	576	2.011	762
West-Vlaanderen	969	2.570	511	479	1.500	375
VLAAMS GEWEST	2.267	8.910	2.801	1.536	6.934	3.587

N.B. : Pro rato van 25 kavels per ha.

BIBLIOGRAFIE

- Administratie voor het Kadaster : "Gegevens over het woningpark,, 1991.
- Administratie voor Huisvesting : "Woonbehoeften in Vlaanderen 1985-90/1990-95,, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 1987.
- ANHYP : "Waarde van de onroerende goederen,, April 1993.
- Blommaert, K., De Brabander, G., Gillé, A., Lezy, L., Maes, T., A. & F. Witlocx : "Woonvoorkeuren en verhuismotieven van personen,, S.E.S.O.-U.F.S.I.A., Antwerpen, 1992.
- Bouckaert, B., e.a. 1991, "Stedelijk ruimtelijk beleid en oorzaken van stadsvlucht,, Seminarie Algemene Rechtsleer, Universiteit Gent.
- Boelhouwer, P. & van der Heijden H., (1992) : "Housing systems in Europe : part 1. A comparative study of housing policy,, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Cabus, P. (1988) : Huurcompensaties : oplossing voor de sociale huisvesting ?, in : "Welzijnswerkkroniek,, nr. 122, p. 3540.
- De Decker, P. (1987a) : Over het gebrek aan uitvoeringsgerichtheid bij **stadsvernieuwing** en verval van woningen, in : "Planologisch Nieuws,, jg. 7, nr. 2, p. 66-71.
- De Decker, P. (1987b) : "Structuurschema Huisvesting,, Probleemanalyse en ontwerp. Doelstellingennota (werkdokument), Mens en Ruimte/AROL, Brussel.
- De Decker, P. (1987c) : Woningbouwprogrammatie in Vlaanderen : Koddiedik kijken ?, Vrije Tribune, in "Gazet van Antwerpen,, 24 sept., p. 7.
- De Decker, P. (1990a) : Uitgesteld paradijs – of een kaleidoscopische kijk op het wonen in Vlaanderen van de jaren '80, in : "Tijdschrift voor Sociologie,, jg. 11, nr. 1, p. 5-56.
- De Decker, P. (1990b) : Housing and housing policy in Flanders ; confusion on the eve of a new decade, in : "The Netherlands **Journal** of Housing and Environmental **Research**,,, vol. 5, nr. 1, p. 2-28.
- De Decker, P. : "Contouren voor een vernieuw(en)d huisvestingsbeleid in Vlaanderen,, Gent, november 1992.
- De Decker, P., Claes, A. & J. Ramakers (1988) : "De problematiek van de dak- en thuisloosheid in Vlaanderen ; een verkennende studie, Mens en Ruimte in opdracht van de Gemeenschapsminister voor Maatschappelijk Welzijn en Volksgezondheid,, Brussel.
- Driessen, F.M.H.M. & H.J.A. Beereboom (1983) : "De kwaliteit van het stedelijk leefmilieu. Bewoners en hun voorkeuren,, R.U. Utrecht.
- De Vreeze, N., Het kwaliteitsbegrip in de volkshuisvesting, in Archis, nr. 11 en 12 van 1987 en nr. 1 van 1988.
- Goosens, L., Maes, T., Noens, 1. : "Alternatieve (of ultranaïeve ?) financiering en woonnoodgebieden : het wondermiddel voor de sociale huisvesting in de jaren negentig ?, in Ruimtelijke Planning, nr. 27 van 1991, Kluwer, Zaventem.
- Hebberecht, P., e.a. 1992, "Buurt en criminaliteit,, Vanden Broeke, Brugge.
- Hubeau, B. & J. Vande Lanotte (eds.) : "Wonen in (on)zekerheid, Tegenspraak Cahier 6, Kluwer, Antwerpen, p. 19-62.
- Pacolet, J., (m.m.v. Van Dender, K. en Van den Cruyce, A.) : „De Woonsituatie van Bejaarden in Vlaanderen”, HIVA, Leuven, 1993.
- Nationaal Instituut voor de Huisvesting (1982-1983) : „Peilingsenquête Vlaams Gewest”, 3 delen, Brussel.
- Nationaal Instituut voor de Statistiek : „Statistieken van de Bouwnijverheid en Huisvesting”, 1992.
- Nationaal Instituut voor de Statistiek : „Volks- en Woningtelling”, Brussel, 1991.
- Notredame, L., : „Kwalitatieve Woonbehoeften in de Sociale Huisvesting”, Mens en Ruimte, Brussel.
- Spinoy, C. : Deelaspecten van de gebudgetteerde schuld, in : „Documentatieblad van het Ministerie van Financiën”.

Van den Cruyce, A., Van Dender, K. en Pacolet, J. : „Financiering van de sociale woningbouw in Vlaanderen”, H.I.V.A. Leuven 1992.

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij : „Verslag van de Raad van Bestuur over de verrichtingen van het dienstjaar 1992”, Brussel, 1993.

Vlaamse Raad : „Vragen en Antwoorden”, nr. 17, 18 juli 1991.
