

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1994-1995

18 NOVEMBER 1994

BELEIDSBRIEF

Huisvesting

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

Het is vanzelfsprekend niet de bedoeling van deze beleidsbrief, die naar aanleiding van de bespreking van de begroting voor 1995 in de Vlaamse Raad wordt voorgelegd, om de beleidsnota „Leefbaar Wonen in Vlaanderen” te vervangen. Die beleidsnota van februari van dit jaar bevatte immers alle beschikbare informatie en inzichten inzake huisvesting en woonbeleid en tevens alle beleidsmaatregelen die tijdens deze legislatuur werden uitgevoerd of gepland.

De huidige beleidsbrief wil vooral een tussenbalans voorleggen. Hierbij zal het accent liggen op alles wat tussen het begin van dit jaar, na afsluiting van de beleidsnota „Leefbaar Wonen in Vlaanderen”, en vandaag bijkomend is gerealiseerd.

De belangrijkste probleempunten inzake huisves-

ting in Vlaanderen worden nog eens kort aangehaald, net zoals de belangrijkste eerdere realisaties van het gevoerde beleid. Heel wat van deze initiatieven lopen trouwens op dit ogenblik nog steeds of krijgen nu concreet gestalte. Hierbij denken we aan de vele sociale woningbouwprojecten die bezig zijn of worden opgeleverd.

Ten slotte wordt ook nog aangegeven welke plannen er voor het laatste jaar van deze legislatuur inzake huisvesting nog voorliggen. Hiervan zitten er al enkele in een vergevorderd stadium. Vanzelfsprekend is de lijst met realisaties intussen na bijna 3 jaar huisvestingsbeleid langer dan het lijstje met de nog niet gerealiseerde voorstellen.

Norbert DE BATSELIER

DEEL 1 – DE BELANGRIJKSTE PROBLEEMPUNTEN INZAKE HUISVESTING BIJ HET BEGIN VAN DEZE HUIDIGE LEGISLATUUR.

Afdeling 1. Het geringe aandeel sociale woningen

Met slechts 5 % sociale huurwoningen op de totale woningmarkt, wat overeenkomt met slechts 17 % sociale huurwoningen op de totale huurwoningmarkt, scoort Vlaanderen bijzonder pover in Europees perspectief. Voeg daarbij nog de wetenschap dat de kansarmen en de laaggeschoolden, die het op de arbeidsmarkt zo al moeilijk hebben, vooral aangewezen zijn op de sociale huursector als zij uitzicht willen hebben op een goede, gezonde, leefbare en betaalbare huurwoning. Het is overduidelijk dat een belangrijke inhaaloperatie in deze sector prioritair was.

Daarnaast is het zeker nodig om te voorzien in voldoende sociale koopwoningen ten einde de sociale huursector op termijn te ontlasten.

Afdeling 2. Premies

Het labyrint van premiestelsels was voor de gerechtigden onoverzichtelijk geworden. Wanneer zelfs gespecialiseerde ambtenaren moeizaam hun weg moesten zoeken in de bestaande wetgeving, kan men zich voorstellen met welke problemen de particulier of de niet-gespecialiseerde instanties geconfronteerd werden.

Daarenboven zorgde de administratieve complexiteit voor een belangrijke achterstand in de dossierbehandeling, wat op zijn beurt aanleiding gaf tot laattijdige, en dus inefficiënte uitbetaling aan de rechthebbenden. Op 15 maart 1992 werd deze achterstand geraamd op 10.642 premiedossiers. Een vereenvoudiging en optimalisering van de bestaande wetten en reglementeringen moest dan ook doorgevoerd worden om deze feitelijke ontoegankelijkheid weg te werken.

Afdeling 3. Kwaliteit van het woningbestand

De lamentabele kwaliteit van de huisvesting in bepaalde delen van de grote steden trof vooral de maatschappelijk achtergestelden. Allerhande maatregelen moeten dus genomen worden om de kwaliteit van het wonen in deze verkommerde woonkernen te verbeteren. De krotbestrijding diende gestimuleerd te worden en, hieraan gekoppeld, moest er inbreidingsgericht gedacht en vooral gewerkt worden, ook met het oog op het behoud van de schaarse nog resterende open ruimte in Vlaanderen.

Afdeling 4. Een gebrekkige kennis van de situatie op de woningmarkt

De constatacie dat er een gebrek aan wetenschap-

pelijk onderbouwde en vooral actuele kennis bestaat van de situatie op de woningmarkt loopt als een rode draad door de beleidsnota „Leefbaar Wonen in Vlaanderen” van februari 1994, ondanks het feit dat alle beschikbare, vaak dus onvoldoende recente gegevens hierin werden samengebracht. Het was dus nodig een nieuwe stimulans te geven aan dat wetenschappelijk onderzoek omtrent huisvesting.

Afdeling 5. De privé-woningmarkt

Zelfs met een urgentieprogramma voor de sociale woningbouw en de verhoogde kredieten voor de gewone sociale huisvesting zal in eerste instantie de sociale woonnood zeker niet helemaal gelenigd kunnen worden. Daarom moest er eveneens een beroep gedaan kunnen worden op dat deel van de privé-woningmarkt dat in aanmerking kon komen voor de huisvesting van de sociale doelgroepen.

De werking van de Sociale Verhuurkantoren (SVK's), die woningen op de privémarkt huren en daarna onderverhuren aan sociale huurprijzen, moest daarom gesteund en verbeterd worden.

Afdeling 6. Toewijzingsbeleid

Regelmatig werden er klachten en bedenkingen geformuleerd over de rechtmatigheid van het toewijzingsbeleid dat gevoerd werd door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Onderzoek wees immers uit dat nogal wat maatschappijen het niet te nauw namen met de opgelegde reglementering. Om de rechtszekerheid van de kandidaat-huurders te vrijwaren, dienden er maatregelen genomen te worden die vriendjespolitiek onmogelijk maakten en die de objectieve criteria voor toewijzing deden naleven.

Afdeling 7. Aanpasbaar bouwen

Demografisch evolueert Vlaanderen naar een regio waar een bijzonder groot deel van de bevolking ouder dan 65 zal zijn. Eén van de aspecten waarmee voor de toekomst dan ook rekening moest gehouden worden, was het bouwen van woningen die voor bejaarden en gehandicapten bewoonbaar zijn. Het is immers beter en op lange termijn ook rendabeler om reeds vandaag, bij de bouw van sociale woningen, rekening te houden met een latere bewoning door bejaarden of personen met een handicap.

Afdeling 8. Architectuur

Het belang dat een goede architectuur heeft voor de sociale huisvesting wordt vaak onvoldoende erkend. Ook hier was het dus nodig een nieuwe impuls te geven.

Afdeling 9. Huisvestingscode

De vroegere nationale Huisvestingscode, daterend uit het prille begin van de jaren '70, beoogde de coördinatie van alle bestaande wettelijke bepalingen inzake huisvesting. Hieruit bleek echter duidelijk dat door de vele wijzigingen in de wetgeving sinds de regionalisering, een vervanging van de 'oude', nog Belgische code noodzakelijk werd. In het nieuwe document diende dan opnieuw een maximale coördinatie nagestreefd te worden.

Afdeling 10. Ondoorzichtige procedures

De analyse in de beleidsnota „Leefbaar Wonen in Vlaanderen” van de procedures die gelden voor de tussenkomsten in de overheidssector voor de sociale huisvesting, toonde aan dat deze procedures vaak te ingewikkeld zijn en te lang duren wat aanleiding geeft tot ontmoediging of zelfs tot fouten. Ook vanuit het werkveld werd hierop veel kritiek geuit. Bovendien verschillen deze procedures doorgaans nog sterk tussen de verschillende subsidiesystemen onderling. Hier drong zich dus een coördinatie en een vereenvoudiging op.

DEEL II – REALISATIES VAN HET TOT NU GEVOERDE HUISVESTINGSBELEID

HOOFDSTUK 1. VERHOGING VAN HET AANTAL, SOCIALE WONINGEN

Afdeling 1. Domus Flandria

Om het kwantitatieve tekort aan woningen op korte termijn drastisch te verminderen, werd het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting gestart. Daarvoor werd de NV Domus Flandria opgericht, die een overeenkomst sloot met het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Het door de overheid gewaarborgd werkkapitaal van deze NV bedraagt 15 miljard. Bovendien werd de inbreng van privé-kapitaal in de structuur voorzien. Zo moesten ongeveer 10.000 woningen worden gerealiseerd door nieuwbouw, aankoop of renovatie.

Het was de bedoeling om hiermee 6.500 à 7.000 sociale huurwoningen, 1.000 à 1.500 renovatie- of saneringsoperaties en 2.000 sociale koopwoningen te realiseren. Deze realisaties dienden niet noodzakelijk uit te gaan van de openbare sector : ook private projectinitiatieven kunnen een beroep doen op de middelen uit deze structuur. Wel worden de sociale huurwoningen uiteindelijk eigendom van de openbare sector. Deze werkwijze, die een beroep doet op gemengd kapitaal en initiatief, zorgt uiteindelijk ook voor projecten waarin sociale en andere woningen gemengd worden. Zo ontstaat een sociale en demografische mix die bovendien de globale kostprijs drukt en de kwaliteit en de diversiteit van de woningen beter garandeert.

Ondanks het stimuleren van deze mengvorm gaat de prioriteit toch naar de sociale huurwoningen, omdat hier de behoeften ook duidelijk het grootst zijn. Concreet houdt deze prioriteit in dat minimaal 80 % van het investeringsvolume moet gaan naar sociale woningen, waarbij het bij de resterende 20 % niet gaat om villa's maar wel om middelgrote woningen, en minimaal 65 % van de sociale woningen naar huurwoningen. Dit staat trouwens als resultaatsverbintenis in de nieuwe overeenkomst tussen Domus Flandria, de VHM en het Vlaamse Gewest, die eind vorig jaar werd goedgekeurd.

Openbare besturen en instanties die een uitgesproken sociale politiek voeren, werden in het verleden feitelijk financieel gestraft. Ook dat werd gewijzigd door te bepalen dat de tussenkomsten voor projecten ingediend bij Domus Flandria, ten voordele van sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeentes, OCMw's of intercommunales zo worden bepaald dat als zij huurwoningen toewijzen aan personen of gezinnen met een laag inkomen, deze tussenkomsten hoger zijn via een stelsel van huursubsidies. Daaruit volgt dat de tussenkomst hoger is naarmate het inkomen van de huurder daalt of lager is.

De oorspronkelijke reglementering inzake het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting werd achteraf – uiteraard – hier en daar bijgesteld. Zo werd bijvoorbeeld het basisbedrag (waarop de tussenkomsten worden berekend) afhankelijk gesteld van het aantal slaapkamers, teneinde projecten met grotere woonegelegenheden niet te benadelen ten opzichte van de kleinere.

Voor de eenvormigheid tussen diverse stelsels werd bovendien het inkomensplafond voor particulieren die een sociale koopwoning verwerven door de Vlaamse regering op 10 september 1994 opgetrokken tot 1,2 miljoen (plus verhogingen voor personen ten laste), naar analogie met de wijzigingen in het premiestelsel die op 29 juni 1994 werden goedgekeurd. Daarnaast werd ook de rentesubsidie voor de particuliere kopers aangepast teneinde deze meer zekerheid te bieden. In plaats van maximaal 3 % rentesubsidie (afhankelijk van het inkomen) gedurende 20 jaar, maar vijfjaarlijks herzienbaar, wordt hen nu een rentesubsidie geboden van 3 %, ongeacht het inkomen (natuurlijk beperkt tot bovenvermelde 1,2 miljoen) gedurende 10 jaar zonder herziening.

Vandaag (lijsten per 03/11/1994) zijn 9.537 woningen goedgekeurd, waarvan 2.196 principieel en 7.341 definitief.

Wat de projecten van het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting in uitvoering betreft, kan de volgende samenvatting gegeven worden (stand van zaken per 7 oktober 1994 op basis van de goedgekeurde projecten), met tussen haakjes het aantal woningen :

Projecten beëindigd :	19	(480)
Aanvangsbevel gegeven :	86	(3.718)
Aanvang uitgesteld :	15	(645)
Projecten nog aan te vatten :	63	(2.010)

Totaal :	183	(6.853)
Subtotaal in uitvoering of beëindigd :	105	(4.198)

Wat de administratieve afhandeling betreft is het zo dat tot op heden voor 107 projecten de principiële machtiging werd verleend, wat staat voor 4.564 woningen (4.060 huurwoningen waarvan 419 renovaties, en 504 koopwoningen). Daar staat dan een principiële vastlegging tegenover van 15.647.989.962 fr.

Wat de door Domus Flandria goedgekeurde projecten betreft, is het objectief van 1.500 renovaties van huurwoningen reeds gehaald : nl. 1.620 woningen (waarvan 651 principiële) goedgekeurd. Vermits wellicht nog een aantal projecten wegvallen,

zullen $\pm$ 1.500 renovaties kunnen gerealiseerd worden.

Er werden dossiers inzake koopwoningen goedgekeurd voor in totaal 1.483 woningen, waarvan 513 een principiële goedkeuring hebben verkregen. Hier ziet het ernaar uit dat het objectief van 2.000 koopwoningen wellicht niet zal gehaald worden. Op basis van de prioriteitenlijst komt men tot $\pm$ 1.800 koopwoningen.

De provinciale verdeling van de principieel en definitief goedgekeurde projecten wordt in Tabel 1 samengevat.

Tabel 1 : De provinciale verdeling van de principieel en definitief goedgekeurde projecten bij Domus Flandria (stand van zaken : 19/10/1994)

	Huur (nieuw)		Huur (incl. renovaties)		Algemeen totaal	
Antwerpen	2.415	(37,5 %)	3.351	(41,6 %)	3.824	(40,1 %)
Brabant	473	(7,4 %)	477	(5,9 %)	658	(6,9 %)
West-Vl.	1.208	(18,8 %)	1.293	(16,1 %)	1.612	(16,9 %)
oost-vl.	1.556	(24,2 %)	1.841	(22,9 %)	2.177	(22,8 %)
Limburg	782	(12,2 %)	1.092	(13,6 %)	1.266	(13,3 %)
Totaal	6.434	(100,0 %)	8.054	(100,0 %)	9.537	(100,0 %)

Wanneer we kijken naar het aantal nieuwe huurwoningen, valt het grote aandeel van de provincie Antwerpen op (hetgeen te wijten is aan de steden Antwerpen en Mechelen) en het kleine aandeel van de provincies Limburg en Brabant. Bij omzettingen van principieel goedgekeurde projecten naar definitief goedgekeurde projecten zal Domus Flandria NV ook hiermee dienen rekening te houden.

Naast Domus Flandria is, wat het kwantitatieve aspect betreft, het aantal woningen dat gerealiseerd werd via de klassieke kredieten zeer belangrijk. Op het VHM-programma werden in 1990 1.018 woningen gerealiseerd. In 1993 was dat opgelopen tot 1.804 woningen of een stijging van 77 % . Als daarbij het aantal woningen bijgeteld wordt die door de sociale huisvestingsmaatschappijen via het urgentieprogramma worden gerealiseerd en waarvan de VHM de aanbesteding of de aankoop heeft goedgekeurd in 1993 dan komen er nog 2.729 woningen bij of een stijging van maar liefst 345 % .

Bovendien werden de kredieten voor de huursector en de koopsector van de VHM verhoogd van 1.890 miljoen fr. de laatste jaren tot 2.212,4 miljoen fr. in 1994. Voor 1995 wordt voorgesteld om dit krediet te verhogen tot 2,267,8 miljoen fr.

Om de situatie in de verpauperde stads- en dorpskernen te verbeteren en om, meer algemeen, huisvestingsprojecten niet ten koste te laten gaan van de al zo schaarse open ruimte in Vlaanderen werden de middelen voor het bestaande programma „inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten” (IKB-projecten) opgedreven.

In 1992 en 1993 werd een half miljard voorzien voor de realisatie van sociale huurwoningen in Antwerpen en Gent, en 1 miljard voor de rest van Vlaanderen. Daarmee werden 837 woningen gerealiseerd in 1992 en 814 in 1993.

Voor 1994 werd dit bedrag opgetrokken naar 694,5 miljoen voor Antwerpen en Gent en 1.014 miljoen voor de rest van Vlaanderen. Hiermee zullen een 975-tal woningen gerealiseerd worden.

Op de begroting van 1995 werden deze bedragen opgetrokken naar 711,9 miljoen voor Antwerpen en Gent, en naar 1.039,4 miljoen voor de rest van Vlaanderen.

Aantal gevaloriseerde woningen :

1992	837 woningen
1993	814 woningen
1994	975 woningen (raming)

Voor 1995 werd bovendien voor het Vlaams Woningfonds een investeringsmachtiging van 5.150 miljoen fr. voorzien.

In bijlage 1 bij deze nota worden de begrotingscijfers die voor 1995 worden voorgesteld vergeleken met de begroting van de voorgaande jaren. Belangrijk om weten hierbij is dat de kredieten voor de lasten van het verleden (o.a. voor het ALESH) werden overgeheveld naar de begroting van de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting.

HOOFDSTUK II. HET NIEUW FINANCIERINGSSYSTEEM VOOR DE SOCIALE HUISVESTING

Op 6 juli 1994 heeft de **Vlaamse** regering een nieuw financieringssysteem voor de sociale huisvesting goedgekeurd. Via dit nieuwe systeem zullen in de toekomst de sociale huur- en koopwoningen gesubsidieerd worden die gebouwd of verbouwd worden door de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen via het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij .

Vooreerst is dit financieringssysteem aangepast aan de beslissing van de Vlaamse regering om de vroegere leningsmachtigingen om te zetten in een budgettair ingeschreven partiële subsidie van 69 % voor de sociale huursector en 28 % voor de sociale eigendomssector. In de toekomst zullen de investeringen in de sociale huisvesting dus via het budget worden gefinancierd in plaats van met gedebudgetteerde middelen zoals vroeger.

Hiermee wordt naar de toekomst toe afgerekend met één van de belangrijkste problemen voor de sociale huisvesting, nl. de lasten van het verleden. Deze zullen in de toekomst dus niet meer aangroeien en worden dus beter beheersbaar.

Met dit op 6 juli 1994 aanvaarde nieuwe financieringssysteem werden naast de debudgettering nog twee andere kritieken op de sociale huisvesting aangepakt. Een eerste belangrijke kritiek op de sociale huursector was vooreerst dat de sociale huurwoningen vaak niet meer betaalbaar zijn voor de laagste inkomens. Deze kritiek gold vooral voor de nieuwgebouwde sociale huurwoningen. Oudere sociale huurwoningen daarentegen zijn vaak zeer goedkoop. Zo kwam een belangrijke doelgroep onvoldoende aan zijn trekken.

Dit probleem wordt aangepakt door de invoering van een systeem van progressieve annuïteiten. In grote lijnen komt dit erop neer dat de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen de eerste twee jaar slechts een lage annuïteit van 2,5 % (waarin zowel een aflossings- als het rente-aandeel zit) van het ontleende bedrag betalen. Vroeger was dit 3,25 % . Dit startpercentage wordt vanaf het derde jaar jaarlijks langzaam verhoogd. Dit moet de sociale huurprijs voor de laagste inkomens opnieuw beter betaalbaar maken, ook voor recent gebouwde woningen.

Een tweede belangrijke kritiek sloeg op het feit dat er geen verschil gemaakt werd tussen sociale huisvestingsmaatschappijen met veel arme huurders en die met relatief rijkere huurders. Nochtans ontvangen de „armere” huisvestingsmaatschappijen minder inkomsten. Ook het Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid heeft hierop gewezen, en het urgentieplan voor de sociale huisvesting hield er trouwens rekening mee.

Daarom wordt in het nieuwe financieringssysteem ook rekening gehouden met het gemiddeld inkomen van de sociale huurders van de huisvestingsmaatschappij. Dat gebeurt in twee richtingen.

Er komt een systeem van verminderingen van de

kostprijs van de financiering van de bouw van sociale woningen voor sociale huisvestingsmaatschappijen met veel lage inkomens. Naast de verlagingen werd er ook voor geopteerd om voorhuisvestingsmaatschappijen met relatief veel hogere inkomens verhogingen van de annuïteiten in te voeren. Er wordt wel een tussengroep ingesteld die noch verhogingen noch verlagingen van de kostprijs van de bouw van sociale huurwoningen krijgt.

HOOFDSTUK III. PREMIES

Afdeling 1. Het nieuwe systeem : de tussenkomst in de leningslast

Om een einde te maken aan de chaos van reglementeringen, toelagen en premiestelsels werden de bestaande acht premiestelsels in 1993 vereenvoudigd tot vijf premies in twee stelsels. Bijkomende, maar niet minder belangrijke effecten zijn dat de overheidssteun zal uitbetaald worden op het ogenblik dat de aanvrager die ook werkelijk nodig heeft, en dat de beschikbare middelen ook terechtkomen bij de mensen die ze werkelijk nodig hebben.

De financiële tegemoetkoming in het eerste stelsel, dat de bouw, de aankoop of de zware renovatie van woningen betreft, bestaat uit een tussenkomst in de aflossing van de hypothecaire lening, die in 72 schijven maandelijks wordt uitbetaald. Het totaal van die tussenkomst wordt berekend door het optellen van een basisbedrag en een aantal supplementen. Deze supplementen weerspiegelen de beleidsaccenten : zo zijn er supplementen voor inbreiding, aanpassing van de woning aan gehandicapten- of bejaardenbehoeften, een hogere kinderslast en voor het kopen of renoveren in een herwaarderings- of woonnoodgebied.

Om de beleidsmiddelen maximaal te richten op de juiste sociale doelgroep, werden de begrippen bescheiden woning en bescheiden inkomen beter gedefinieerd : zo kregen de tussenkomsten ook een socialer karakter. Deze definitie resulteerde in een aantal voorwaarden :

- de tegemoetkoming is gekoppeld aan het afsluiten van een hypothecaire lening met een minimumbedrag. Zo wordt vermeden dat mensen met voldoende financiële reserve steun ontvangen ;
- voor nieuwbouw werd het bouwvolume verlaagd van 650 m³ naar 475 m³. Zo werd vermeden dat er nog langer villa's betoelaagd werden ;
- voor de aankoop in de privé-sector (in woonnood- en herwaarderingsgebieden) en voor de renovatie van woningen wordt een maximum kadastraal inkomen van 45.000 fr. opgelegd ;
- na drie jaar wordt de betoelaging geëvalueerd. Wie dan zijn woning werkelijk bewoont, een minimumbedrag van zijn lening heeft opgenomen en nog aan de inkomensvoorwaarde voldoet, blijft van de tegemoetkoming genieten ;

- wie reeds een woning bezat tot twee jaar voor de aanvraag, kan geen overheidssteun meer ontvangen ;

Voor de afhandeling van de dossiers zijn er strikte termijnen gesteld : over een aanvraag die volledig is, moet binnen de drie maanden beslist worden. Nog eens drie maanden later moet met de uitbetaling begonnen worden.

De eerste tussenkomsten in de hypothecaire leningslast werden uitbetaald op donderdag 28 oktober 1993. De eerste aanpassings- en verbeteringspremies voor woningen werden op donderdag 4 november 1993 uitbetaald. Dat betekent dat de eerste tussenkomsten op zes maanden tijd werden uitgekeerd.

Het tweede stelsel betreft de 'kleinere' verbeteringen of aanpassing van de woning aan de behoeften van bejaarden of gehandicapte personen, waarvoor de minvermogende aanvrager geen lening afsluit.

Ten einde de achterstand van de premies uit de vroegere reglementering weg te werken, werd aan

de administratie de opdracht gegeven een bijzondere inspanning te leveren om deze dossiers af te handelen. Hiervoor werd in de begroting voor 1993 een bijzonder krediet ingeschreven. Uit een raming van de achterstand in november 1993 bleek dat deze achterstand van meer dan 10.000 dossiers was ingehaald.

Afdeling 2. De doorgevoerde wijzigingen aan het nieuw premiesysteem voor particulieren

De nieuwe premiestelsels traden in werking op 1 april 1993. Toen zij ruim één jaar van toepassing waren, werd nagegaan of aan de doelstellingen die bij het opstellen van deze nieuwe premiestelsels voldaan was.

Onderstaande Tabel 2 geeft het aantal dossiers weer, waarvan werd uitgegaan bij de opstelling van de nieuwe reglementering en het aantal aanvragen dat in de periode van 1 april 1993 tot 31 maart 1994 werd ingediend.

Tabel 2

	Tussenkomst leningslast bouw	Tussenkomst leningslast koop	Tussenkomst leningslast renovatie	Verbeterings-/aan- passingspremie
Geraamde premies.				
per jaar	6.192	1.070	5.300	3.500
Geraamde premies per maand	516	89	442	291
Aanvragen 04/93 - 04194	2.835	1.121	1.251	3.864

Het aantal aanvragen en de daaruit voortvloeiende dossiers die een budgettair gevolg hadden, lag lager dan oorspronkelijk verwacht was, zodat ook budgettaire ruimte voor handen was om een aantal bijstellingen van de reglementeringen uit te voeren.

Op 29 juni 1994 werden zowel het besluit van de **Vlaamse** regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en verbeteringspremie voor woningen en het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993 houdende instelling van een tussenkomst in de last van de hypothecaire lening voor het bouwen, kopen of renoveren van een woning gewijzigd. Hierna worden de belangrijkste wijzigingen weergegeven.

Onderafdeling 1. Wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 1993

- Verhoging van de inkomensgrens van 1 miljoen frank naar 1,2 miljoen frank.

In de zitting van de Vlaamse raad van 1 juni 1994, werd bij de bespreking van de beleidsbrief huisvesting „Leefbaar wonen in Vlaande-

ren” door de leden van de raad, mevrouw M. Vogels en de heren M. Olivier, J. Caudron en J. Timmermans een motie van aanbeveling ingediend, waarbij er o.a. wordt op aangedrongen de inkomensgrens voor de tussenkomst in de last van de hypothecaire leningen op te trekken naar 1,2 miljoen frank.

Deze bekommernis werd onderschreven. Het is immers zo dat een gezin dat een woning wil verwerven, vooral in de sector van de nieuwbouw een budget nodig heeft van om en bij de 4,5 miljoen frank.

Voor steeds meer gezinnen met een inkomen van meer dan 1 miljoen frank blijkt dit een moeilijke beslissing te zijn, zeker in tijden van onzekerheid.

Aangezien deze gezinnen het nog altijd moeilijk heeft om een woning te verwerven werd de inkomensgrens opgetrokken tot 1,2 miljoen frank, om zo een grotere doelgroep van het voordeel van de tussenkomst in de last van de hypothecaire lening te laten genieten.

- Het optrekken van de basisbedragen van de tussenkomsten.

Om de aanvragers het voordeel te geven van meer substantiële tussenkomst werden ook de basisbedragen opgetrokken. Deze operatie moest vooral het stelsel van renovatie van woningen activeren, omdat daarop het hoofdaccent van het beleid moet gelegd worden. Daarom werden de basisbedragen verhoogd met respectievelijk 10 % voor bouw- en koopactiviteiten en met 50 % voor de renovatie van woningen.

De oorspronkelijke basisbedragen voor de renovatie van woningen werden behouden, voor een nieuw ingevoerde categorie van „kleine renovatiewerken”, waarvan de kostprijs geraamd wordt tussen 250.000 frank en 500.000 frank. Op die manier wordt ook tegemoetgekomen aan een categorie van aanvragers die kleinere werken uitvoeren en daar ook een hypothecaire lening voor afsluiten, zoals dit reeds werd voorgesteld in parlementaire vraag nr. 150 van 8 april 1993 van de heer P. Breyne.

De beslissing om de inkomensgrens te verhogen is ingegaan op 1 juli 1994 en de verhoging van de basisbedragen wordt reeds in aanmerking genomen voor de dossiers ingediend vanaf 1 april 1993.

Om deze wijzigingen budgettair mogelijk te maken werd voor de begroting 1995 een vastleggingskrediet van 850 miljoen fr. ingeschreven en een ordonnanceringskrediet van 535,8 miljoen fr. (basisallocatie 53.06).

Onderafdeling 2. Wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992

- Verhoging van de inkomensgrens van 750.000 frank naar 780.000 frank.

Bij de bespreking van de oorspronkelijke besluiten werd overeengekomen om geen indexering van de inkomensgrenzen te voorzien in het besluit zelf, maar in geval van een stijging van de levensduurte de grenzen aan te passen.

Nu bleek dat een aantal uitgaven (levensverzekering, lening, pensioensparen) sinds het aanslagjaar 1993 niet meer in mindering worden gebracht van het netto-belastbaar inkomen, maar omgezet zijn in een belastingvermindering. Hierdoor was het gemiddeld netto-belastbaar inkomen gestegen.

Daarom werd de inkomensgrens met 4 % te verhoogd tot 780.000 frank, o.a. om dit effect en de inflatie te compenseren.

- Verhoging van het kadastraal inkomen tot 45.000 frank.

In het besluit van 18 december 1994 werd de grens van het kadastraal inkomen voor renovatiewerken gelegd op 40.000 fr. Het besluit van 3 februari sprak van een grens van 45.000 fr.

Om de harmonie tussen beide besluiten ook op

dit punt in te stellen, werd de grens voor het kadastraal inkomen in beide besluiten op 45.000 frank gebracht.

Het krediet voor de aanpassings- en verbeteringspremie staat op dezelfde basisallocatie (53.04) als de vroegere premies. Hiervoor is in 1995 een niet-gesplitst krediet van 1.000 miljoen fr. voorzien.

HOOFDSTUK IV. KWALITEIT VAN HET WONINGBESTAND

Afdeling 1. Percentage van de investeringen bestemd voor verkrotte woningen en artikel 94 van de huisvestingscode

Om de situatie in de verpauperde stadskernen te verbeteren en om, meer algemeen, huisvestingsprojecten niet ten koste te laten gaan van de al zo schaarse open ruimte in Vlaanderen, werden de middelen voor krotbestrijding verhoogd.

Daar waar de Huisvestingscode 30 % van de kredieten voor sociale huisvesting voor krotbestrijding bestemde, werd dat in 1992 op 35 % gebracht. Voor 1993 en 1994 bedraagt dat percentage 40 %. Het gaat hier dus om 40 % van de leningskredieten die de VHM – voor zowel huur- als eigendomssector – en het Vlaams Woningfonds voor de Grote Gezinnen van de Vlaamse regering ontvangen.

Voor het investeringsprogramma van de VHM werden per provincie verdeelsleutels volgens de aard van de activiteit (nieuwbouw of renovatie) opgesteld. Er zijn immers regio's waar er eerder behoefte is aan verbetering en renovatie van woningen, terwijl in andere regio's de klemtoon meer op de nieuwbouw ligt.

Voor het tegengaan van de verkrotting van het woningpatrimonium zijn ook de kredieten voor de uitvoering van artikel 94 van de huisvestingscode van groot belang. Voor de subsidiëring van de sloop van ongezonde woningen werd voor de begroting 1995 een vastleggingskrediet van 152,9 miljoen fr. voorgesteld en een ordonnanceringskrediet van 103,7 miljoen fr. (basisallocatie 51.01). Voor de renovatie van het eigen patrimonium werd in de ontwerp-begroting voor 1995 een vastleggingskrediet van 400,5 miljoen fr. ingeschreven en een ordonnanceringskrediet van 369 miljoen fr. (basisallocatie 51.02).

Afdeling 2. De kredieten van de Vlaamse tewerkstellingsconferentie

Belangrijk voor de verbetering van de kwaliteit van de woningen is ook de beslissing van de Vlaamse regering dat de middelen die ten gevolge van de Vlaamse tewerkstellingsconferentie voor de sector huisvesting werden voorzien, aangewend worden voor de renovatie van het bestaande patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vlaamse regering had zich in het kader van de Vlaamse tewerkstellingsconferentie voorgenomen

om een deel van de bijkomende middelen die Vlaanderen ontving naar aanleiding van het Sint-Michielsakkoord te besteden aan tewerkstellingsbevorderende initiatieven.

Hierover werd een consensus bereikt in de tewerkstellingsconferentie van het Vlaams Economisch Sociaal **Overlegcomité** (VESOC), getuige het protocol van 17 maart 1993 dat werd ondertekend door de Vlaamse regering, de werknemersorganisaties ABW, ACV en ACLVB en de werkgeversorganisaties VEV, NCMV en BB.

Een dergelijk relance-beleid moest natuurlijk passen in het globaal beleid dat de Vlaamse regering voert. Zo moest het gaan om initiatieven die sociaal en economisch doeltreffend zijn en ecologisch verantwoord. Maatschappelijke behoeften dienden vervuld met belangrijke tewerkstellingseffecten.

Daarom werd voor de sector huisvesting gekozen voor het stimuleren van de renovatie van het bestaande huurwoningpatrimonium. Renovatiewerken zijn immers het meest arbeidsintensief en vormen een sociaal zinvol tewerkstellingsinitiatief. Er is bovendien een grote nood aan verbeteringswerken. Het uitvoeren ervan kan trouwens een positief effect hebben op de verbetering van een hele buurt. Dergelijke werken hebben immers vaak een demonstratie-effect dat navolging kent.

Alhoewel het bestaande sociale woningpatrimonium doorgaans van betere kwaliteit is, blijken er ook in deze sector belangrijke behoeften te bestaan. De nodige investeringen om dit patrimonium op peil te brengen worden geraamd op zo'n 10 miljard fr. Het is overigens de overheidssector waarop het Vlaams Gewest de meeste rechtstreekse greep heeft en dit is dus bij voorrang de sector waarin maatregelen moeten worden genomen om de kwaliteit van het bestaande woningpatrimonium te verbeteren.

Op 2 februari 1994 besliste de Vlaamse regering om in het kader van de kredieten van de Vlaamse tewerkstellingskredieten 60 % van de kostprijs van de verbeteringswerken te subsidiëren, verhoogd met 7 % voor algemene kosten. 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. Bovendien geldt de subsidiëring à rato van 60 % ook bij een aantal andere subsidiestelsels.

Met de goedkeuring van dit subsidiëringstelsel op 2 februari van dit jaar voerde de Vlaamse regering het Vlaams regeerprogramma ook nog op een andere manier uit. Vooreerst werd er geopteerd voor een zo eenvoudig mogelijke procedure waarbij de uitvoering maximaal wordt uitbesteed aan de administratie, in dit geval de VHM.

Daarnaast worden er in het reglement omtrent deze tewerkstellingskredieten, dat eveneens werd goedgekeurd door de Vlaamse regering en dat de uitvoering van dit programma organiseert, voor het eerst termijnen ingeschreven waarbinnen de technische uitwerking van de gesubsidieerde dossiers

door de VHM moet worden gerealiseerd. In de tussenkomsten ten voordele van de particulieren werden al eerder termijnen opgelegd waarbinnen de dossiers moeten worden toegezegd. Nu gebeurt dit ook voor de toelagen ten voordele van overheidsinstanties, namelijk de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen.

Een belangrijke bepaling uit dit Besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 1994 is dat sociale huisvestingsmaatschappijen er zich toe moeten verbinden, voor zover de werken een ontruiming van de woning noodzakelijk maken, om de bewoners te herhuisvesten. Dit moet bij voorkeur gebeuren in dezelfde gemeente en, zeker bij grotere gemeenten, bij voorkeur in dezelfde buurt, of indien er daar geen woningen vrij zijn, in een andere buurt of, indien er daar geen woningen vrij zijn, in een andere woning in het werkgebied. De herhuisvesting moet vanzelfsprekend in een aan het huishouden aangepaste woning gebeuren. Tevens moeten de vroegere bewoners van de te renoveren woningen, indien ze dat wensen, voorrang krijgen bij het betrekken van de woningen nadat ze gerenoveerd zijn.

De budgettaire weerslag van dit stelsel bedraagt, zoals afgesproken in de Vlaamse tewerkstellingsconferentie, in totaal 866 miljoen fr., gespreid over twee jaar. In 1994 is een machtiging van 466 miljoen fr. voorzien. Voor het resterende bedrag van 400 miljoen fr. is in de ontwerp-begroting van 1995 een machtiging ingeschreven.

Vermits het gaat om een subsidie van 60 % (+ 7 % algemene kosten) kunnen hiermee voor 1.348,9 miljoen fr. werken worden uitgevoerd. Volgens berekeningen van de Vlaamse Confederatie Bouw heeft een dergelijk investeringsbedrag voor renovatiewerken een direct tewerkstellingseffect van 630 man-jaren.

Hierbovenop komt nog een door de VCB geraamd indirect tewerkstellingseffect van 365 man-jaren. Samen maakt dit 995 man-jaren. Rekening houdend met een spreiding over 2 jaar komt dit neer op ongeveer 500 bijkomende full-time tewerkgestelden gedurende twee jaar.

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.

HOOFDSTUK V. DE PRIVE-HUURWONING-MARKT

Wat de privé-huurwoningmarkt betreft, is de Vlaamse regering niet rechtstreeks bevoegd. Toch werden initiatieven genomen ter verbetering van de situatie op de privé-huurmarkt. Zo werd in 1992 het 25 jaar oude stelsel van installatie- en huurtoelage gewijzigd.

Door het nieuwe stelsel wordt de huursubsidie gekoppeld aan het inkomen en aan de te betalen

huurprijs van de nieuw betrokken woning. Het maximumbedrag van de toelage werd verhoogd van 3.000 fr. tot 5.000 fr. De subsidiëringstermijn werd verlengd van 6 jaar tot 15 jaar en is onbeperkt in tijd voor bejaarden. Terwijl in de vorige reglementering het bedrag van de toelage na 3 jaar werd gehalveerd, wordt nu het volledige bedrag behouden gedurende gans de termijn.

Bovendien werd de doelgroep belangrijk uitgebreid. De toelage werd vroeger enkel verleend als bejaarden hun onaangepaste woning of krotbewoners hun ongezonde woning effectief verlieten.

Nu kunnen ze eveneens een toelage krijgen nadat de woning aangepast of verbeterd werd. Daarnaast komen gehandicapte personen en daklozen in aanmerking voor de toelagen. En ten slotte kunnen ook de huurders van alternatief gefinancierde woningen in woonnoodgebieden een toelage krijgen, indien zij aan de voorwaarden voldoen.

Hoe kan de overheid de prive-woningmarkt inschakelen voor sociale verhuur, als ze niet alleen wil terugvallen op het verlenen van toelagen ?

Ervaring terzake bestaat, nl. bij de Sociale Verhuurkantoren of SVK's. Gegroeid vanuit welzijns- en opbouwwerk, beogen de SVK's het huren of aankopen van woningen op de privé-markt, om die daarna te verhuren aan hun sociaal doelpubliek. Daarnaast bieden ze hun doelgroep huurbemiddeling en woonbegeleiding aan.

Wanneer men op experimentele basis wil onderzoeken hoe de privé-markt kan betrokken worden bij de huisvesting van de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, lijkt het aangewezen samen te werken met de SVK's.

Hieromtrent werd met een aantal SVK's een conventie afgesloten. Die loopt over 3 jaar, met een jaarlijkse evaluatie na rapportering. Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) fungeert hierbij als centrale coördinatiecel. Verder is er een verplichting tot samenwerking met polyvalente centra. De totale tegemoetkoming van het Vlaams Gewest bedraagt 60 miljoen fr., gespreid over 3,5 jaar.

HOOFDSTUK VI. EEN VERBETERING VAN HET TOEWIJZINGSBELEID

Om de controle op de toewijzingspolitiek van de sociale huisvestingsmaatschappijen te verbeteren, diende er werk gemaakt van een opwaardering van het statuut en de opleiding van de VHM-commissarissen die in eerste lijn instaan voor het opvolgen van het plaatselijk beleid.

Om te beginnen werd het initiatief genomen om een aantal VHM-commissarissen die niet langer meer in de functie waren geïnteresseerd of die hun werk niet naar behoren deden te laten vervangen. Op voorstel van het college van Secretarissen-generaal werden ambtenaren van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap aangesteld als VHM-commissaris bij in totaal 75 erkende vennootschappen. Bij besluit van 19 mei 1993 benoem-

de de Vlaamse regering 46 nieuwe commissarissen. In een tweede ronde, op 24 november 1993, werden er daar nog eens 29 aan toegevoegd.

De functie van commissaris wordt voor het eerst in de tijd beperkt. De erkenning gebeurt nl. voor periodes van 6 jaar, hernieuwbaar na een grondige evaluatie.

De erkenning van reeds vroeger aangestelde, positief geëvalueerde commissarissen werd bevestigd voor drie jaar, waarna verlengd kan worden met periodes van 6 jaar. Op die manier wordt vermeden dat over de erkenning van alle VHM-commissarissen tegelijk moet beslist worden.

Omdat de nieuw aangestelde commissarissen doorgaans weinig vertrouwd zijn met de specifieke reglementering voor de sociale huisvesting, heeft de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij een specifiek opleidingsprogramma uitgewerkt. De VHM zal de commissarissen dan ook verder van nabij begeleiden in hun opdracht.

Ook werden alle commissarissen duidelijk gewezen op het belang van hun controletaak, vooral inzake een correcte toewijzing van sociale woningen. Aan de commissarissen werd tevens opdracht gegeven tweemaal per jaar een specifiek rapport op te stellen over het toewijzingsbeleid in de maatschappij.

Op 29 september 1994 heeft de Vlaamse regering dan het besluit goedgekeurd dat het sociaal huurstelsel hervormt. De controle op de toewijzingsregels verbeteren was de belangrijkste reden om het vroegere huurprijsbesluit aan te passen.

Tegelijkertijd werden nog een aantal andere verbeteringen aan het sociaal huurstelsel aangebracht. Zo wordt voor steden en gemeenten waar meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam zijn de verplichting van een centrale inschrijving ingevoerd.

Omtrent de mogelijke wijzigingen aan het sociaal huurprijsbesluit werden adviezen uitgebracht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, door de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, door de Vlaamse Hoge raad voor de Huisvesting, de Koning Boudewijnstichting en door het Vlaams Overleg Bewonersbelangen.

In wat volgt worden de belangrijkste wijzigingen weergegeven.

Afdeling 1. De toelating+ en inschrijvingsregels

Dit stuk handelt over de voorwaarden om tot een sociale woning te worden toegelaten en over de inschrijvingsregisters voor kandidaat-huurders.

Onderafdeling 1. Inkomensgrenzen

De vroegere grenzen waren gebaseerd op het netto-belastbaar inkomen en ze lagen nu op 690.000 fr. voor gehuwden, op 650.000 fr. voor samenwonenden (en alleenstaanden met kinderen) en op 450.000 fr. voor alleenstaanden.

Er werd nu besloten deze inkomensgrenzen op te trekken, zodat ze nog iets meer stijgen dan wat een indexatie zou inhouden. Dit betekent dat de volgende toelatingsgrenzen in het besluit werden ingeschreven :

- * 690.000 → 750.000 voor gehuwden en samenwonenden
- * 650.000 → 710.000 voor alleenstaanden met kinderen
- * 450.000 → 480.000 voor alleenstaanden.

Er werd dus ook besloten het bestaande verschil tussen gehuwden en samenwonenden op te heffen door het toelatingsbedrag van deze laatsten op te trekken tot hetzelfde niveau van de gehuwden. Ook de volgende jaren wordt steeds een indexatie van deze grenzen toegepast.

Onderafdeling 2. Eigendomsvoorwaarden

De kandidaat-huurder mocht volgens de oude reglementering geen eigen woning hebben. Hierbij werd abstractie gemaakt van een ongezonde woning die de eigenaar zelf bewoont.

Alle adviezen waren het erover eens dat men niet alleen geen woning mag hebben maar ook geen woning recent verkocht mag hebben, bv. 3 jaar terug zoals bij de nieuwe premies. Wel werd voorgesteld dat eventueel van die eigendomsvoorwaarde kon afgeweken worden als het gaat om een bejaarde die in een aangepaste sociale woning komt wonen en in ruil zijn woning goedkoop verhuurt aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij.

In het nieuwe besluit van de Vlaamse regering werd opgenomen dat de kandidaat-huurder geen eigen woning mag hebben – in binnen- of in buitenland – of er één de laatste 3, jaar verkocht hebben. Een uitzondering wordt gemaakt voor een bejaarde die in ruil zijn bescheiden (**KI** = maximaal 45.000 fr) woning verhuurt of op een andere wijze goedkoop afstaat aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

Zoals vroeger kan een lokale huisvestingsmaatschappij op deze regel dat men geen huis mag verkocht hebben, een afwijking vragen aan de VHM, dit om sociale redenen (bv. na een echtscheiding waarbij de woning werd verkocht). Er wordt wel een nieuwe bepaling ingevoerd die stelt dat een kandidaat-huurder deze uitzondering ook om sociale redenen zelf kan aanvragen.

Zoals voorheen wordt ook een uitzondering gemaakt voor de eigenaar-bewoner van een ongezonde woning.

Onderafdeling 3. Actualisatie van de inschrijvingsregisters

In de vroegere reglementering mochten de inschrijvingsregisters waarin de kandidaat-huurders staan niet worden geactualiseerd. Dit betekent dat iemand die al lang in een andere stad woont of intussen bij een andere maatschappij huurt, nog op deze lijsten staat als hij niet heeft gemeld dat hij is verhuisd.

Er werd beslist om een actualisatie toe te laten met randvoorwaarden zoals het verwittigen van de betrokkene.

Onderafdeling 4. Schrapping van de kandidaat-huurder nu weigering van een woning

Volgens de tot nu toe van kracht zijnde reglementering kan een kandidaat-huurder eigenlijk niet van een inschrijvingslijst worden geschrapt. Bepaalde adviezen vroegen om kandidaat-huurders te mogen schrappen, op verzoek van de kandidaat-huurders, bij de actualisatie of als de kandidaat-huurders een aangepaste woning weigeren.

In het goedgekeurde nieuwe besluit werd de schrapping op eigen verzoek, na actualisatie en na tweede weigering van een woning die aan zijn keuze qua ligging en type beantwoordt, opgenomen. Wel werd bepaald dat tussen de eerste weigering en de tweede aanbieding van een woning een periode van ten minste 3 maanden moet liggen.

Onderafdeling 5. Andere voorstellen in verband met de toelating

Nu mag iedereen zich inschrijven op de wachtlijst, los van de vraag of hij recht heeft op een woning. Dit heeft in het verleden helaas veel valse verwachtingen gecreëerd bij de betrokkenen. Ook de wachtlijsten voor een sociale woning vertonen op die manier een alles behalve realistisch beeld.

In het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 1994 staat dat enkel diegenen worden ingeschreven die effectief in aanmerking komen voor een sociale woning. Ook bij actualisatie moet worden nagaan of de kandidaat-huurders nog in aanmerking komen voor wat de inkomensgrenzen en de eigendomsvoorwaarden (geen eigen woning) betreft. Er werd opgenomen dat het verboden is om bijkomende voorwaarden op te leggen voor de inschrijving.

Onderafdeling 6. De centrale inschrijving wordt ingevoerd

Vroeger moest elke kandidaat-huurder zich in elke sociale huisvestingsmaatschappij van zijn gemeente inschrijven als hij een sociale woning wenste.

In het nieuwe besluit staat dat wanneer een kandidaat-huurder zich inschrijft bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor een woning in een gemeente waarbinnen meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen actief zijn, zijn kandidatuur op eenvoudig verzoek wordt overgezonden naar de andere in deze gemeente actieve sociale huisvestingsmaatschappijen. De andere, sociale huisvestingsmaatschappijen waarnaar zijn kandidatuur is verzonden sturen de betrokken kandidaat-huurder eveneens een ontvangstbewijs.

Om de inschrijvingsregisters te kunnen actualiseren moeten volgens het besluit de sociale huisves-

tingsmaatschappijen die werkzaam zijn in dezelfde gemeente, elkaar om de drie maanden kennis geven van de nieuwe effectieve toewijzingen.

Afdeling 2. Toewijzingsregels

Behoudens de uitzonderingen gebeurde de toewijzing volgens de vroegere reglementering in volgorde van inschrijving rekening houdend met een rationale bezetting. Er waren slechts 2 bijzondere prioriteiten inzake toewijzing :

- diegene die in dezelfde gemeente een ongezone 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 speelde de hoogte van het inkomen, behalve in de toelatingsvoorwaarden, geen rol voor de prioriteit van de toewijzing. De regels die vanaf 1 januari 1995 gelden bij de toewijzing worden in wat volgt weergegeven.

Onderafdeling 1. Prioriteit voor diegenen met een laag inkomen

Binnen de toelatingsgrenzen was er tot nu toe geen specifieke prioriteit voor lagere inkomensgroepen. Een aantal adviezen drongen hierop aan. Er was wel een prioriteit voor de bewoners van ongezone woningen. Verder was vooral de chronologie van de inschrijving belangrijk.

Als bijkomende prioriteit voor bijzondere groepen wordt in het nieuwe besluit van de Vlaamse regering ingeschreven dat 40 % van de personen aan wie een woning werd toegewezen, een inkomen beneden de 480.000 fr. moeten hebben, voor zover de betrokken maatschappij minder dan 40 % huurders heeft met een dergelijk laag inkomen. De maatschappijen moeten echter toewijzen zonder dat dit tot getto-vorming leidt.

Onderafdeling 2. Lokaal gerichte prioriteiten

In het oude besluit had enkel de bewoner van het werkgebied van een sociale huisvestingsmaatschappij voorrang als hij er één jaar woonde of er de laatste 5 jaar één jaar had gewoond.

Een aantal adviezen stelden voor om de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid te bieden om prioriteit te geven aan een inwoner van betrokken gemeente of werkgebied. Om deze bepaling effectiever te maken, kon er beter 3 jaar i.p.v. 1 jaar van gemaakt worden.

In het op 29 september 1994 goedgekeurde besluit wordt bepaald dat de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen ervoor kunnen kiezen om prioriteit te geven aan wie 3 jaar in de betrokken gemeente woont en aan wie 3 jaar in het werkgebied van betrokken lokale huisvestingsmaatschappij woont. Als ze hiervoor kiezen moet dit voor alle kandidaat-huurders gelden.

Onderafdeling 3. Van een onaangepaste naar een aangepaste woning

Volgens de letter van de vroegere reglementering moest een bewoner van een onaangepaste woning (bv. een te grote woning voor bejaarden) die wilde verhuizen, zich opnieuw op de ranglijst inschrijven en wachten tot hij aan de beurt kwam. Als zijn inkomen boven de toelatingsgrens zat, kon dat zelfs niet.

In de nieuwe reglementering wordt het verhuizen van een onaangepaste naar een aangepaste woning een belangrijke prioriteit.

Onderafdeling 4. Oorlogsslachtoffers

Er was een vraag van de vroegere verzetsstrijders om opnieuw een prioriteit in te schrijven voor oorlogsslachtoffers.

Deze prioriteit voor oorlogsslachtoffers werd opgenomen in het goedgekeurde besluit.

Afdeling 3. Controle op de toewijzing

Het is duidelijk dat de controle in de vroegere reglementering onvoldoende geregeld en bovendien ontoereikend was. Sinds kort hebben de VHM-commissarissen wel de opdracht gekregen hier goed op toe te zien. In principe moet de VHM-commissaris aanwezig zijn (of toch zeker uitgenodigd zijn) bij de toewijzing. Als dat echter niet het geval is, heeft hij weinig reactiemogelijkheden. De enige sanctie die is tot nu toe van kracht was, staat de kandidaat-huurder toe een klacht neer te leggen wanneer hij recht had op een woning. Indien deze klacht wordt aanvaard, krijgt hij de volgende woning. Hij had echter dat recht al want normaal was hem al een woning toegewezen.

Daarom werd een nieuwe specifieke regeling uitgewerkt die de controle-mogelijkheden van de VHM-Commissarissen sterk zal verbeteren. Deze regeling werd in het nieuwe besluit opgenomen. Dit komt er op neer dat de VHM-commissaris niet alleen moet worden uitgenodigd op het toewijzingscomité, maar ook dat hij vanaf het ogenblik dat hij de beslissing over een toewijzing kent – ofwel omdat hij aanwezig is ofwel omdat hem de beslissing schriftelijk wordt toegezonden – vijf werkdagen de tijd heeft om bij de VHM beroep aan te tekenen.

Naast de betere organisatie van de controle door de VHM-Commissaris op de toewijzing door het geven van een beroepsrecht aan deze commissarissen, is het de bedoeling dat ook de kandidaat-huurder een betere controlemogelijkheid krijgt. Om dit te realiseren zal er op korte termijn een uitvoeringsbesluit worden getroffen dat vastlegt hoe het tweede register, dat de kandidaat-huurder een maximaal inzagerecht moet waarborgen, er moet uitzien.

De grote principes hiervan werden reeds in het vandaag goedgekeurde besluit omschreven. Het belangrijkste aspect hiervan is dat dit controleregis-

ter, waarvan de conformiteit van de gegevens door de VHM-Commissaris moet worden nagezien, niet enkel de kandidaat-huurders, maar ook de lijst van de toewijzingen moet bevatten. Het is precies door de vergelijking van de lijst met toewijzingen (tijdens het huidige en het voorgaande kalenderjaar) en de lijst met kandidaten dat de kandidaat-huurder kan nagaan of de toewijzingen correct verlopen en of hij niet ten onrechte is voorbijgestoken. De lijst met kandidaten, die volgens het vroegere besluit moest getoond worden, was op zich onvoldoende.

Afdeling 4. Huurprijsberekening

Het vroegere sociale-huursysteem berekende de te betalen huurprijs in drie keer.

In eerste instantie wordt de basishuurprijs berekend. Hiertoe wordt de kostprijs van de woning geactualiseerd. Dit gebeurt door de werkelijk betaalde kosten, gedaan in één bepaald jaar (zowel voor de bouw zelf als voor de latere aanpassingswerken), te vermenigvuldigen met de door de bevoegde minister bepaalde actualisatiecoëfficiënten voor dat bepaalde jaar.

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 meer bedragen dan 5 % van de geactualiseerde kostprijs van alle woningen samen.

Het vermenigvuldigen van de geactualiseerde kostprijs van een bepaalde woning met de aanpassingscoëfficiënt 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.

Het inkomen van de sociale huurder wordt in de 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 formule te steken. Het resultaat van deze formule is de inkomenscoëfficiënt.

$I.C. = [\text{inkomen} (- 35.000 \text{ voor eerste 2 kinderen}) + 50.000] / 500.000$

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. (inkomenscoëfficiënt = 1) de basishuur betaalt. Wie een hoger inkomen heeft, betaalt meer, wie een lager inkomen heeft, betaalt minder.

In een derde stap wordt de zogenaamde reële huurprijs bepaald. Dit gebeurt ten eerste door een ver-

minderings (berekend als percentage op de basishuurprijs) toe te kennen 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 dan 1/60 van het jaarlijks inkomen van de huurder, maar ook niet minder dan de helft van de basishuur. De reële minimale inkomenscoëfficiënt is dus 0,5. Lagere inkomenscoëfficiënten betalen toch alsof hun inkomenscoëfficiënt 0,5 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.

Onderafdeling 1. Normale huurwaarde

De normale huurwaarde van een sociale woning is in principe de huurprijs die voor een gelijkaardige woning op de privé-markt zou moeten betaald worden. Dit geldt als een soort plafond waarboven de te betalen huurprijs voor een sociale woning nooit mag stijgen. In bepaalde gevallen werd dit begrip misbruikt door een te laag plafond in te stellen waardoor de relatief rijkere huurders een te lage huurprijs betaalden.

Het was dan ook het opzet om een minimale waarde te bepalen waaronder de normale huurwaarde niet mag dalen om deze misbruiken tegen te gaan. Het is immers niet de bedoeling om de huurders met een hoger inkomen uit hun sociale woning te verdrijven, en zo een sociale mix te beletten, maar wel om ze een huurprijs te laten betalen die overeenkomt met hun inkomen. Daarom wordt in het besluit voor dit plafond een minimum bepaald, dat gebaseerd is op het kadastraal inkomen. Voor de huurders bij maatschappijen die voorheen reeds een realistische bepaling van de normale huurwaarden hanteerden, verandert er dus in feite niets. Misbruiken worden voortaan echter onmogelijk.

Onderafdeling 2. Basishuurprijs

Er werd beslist om een maximum te stellen op het aanpassingspercentage dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf mogen bepalen. Omdat dit problemen zou kunnen geven voor de oudste woningen, geldt dit maximumpercentage van 7,5 % niet voor woningen die voor 1940 werden gebouwd.

Vaak blijkt dat de basishuurprijzen zeer sterk stijgen, zonder dat dit met een goed dossier kan worden gemotiveerd. Daarom werd beslist dat een verhoging van de basishuur boven de 10 % expliciet moet worden gevraagd aan de Raad van Bestuur van de VHM.

Onderafdeling 3. Inkomenscoëfficiënt

Het nieuwe besluit definieert een nieuwe inkomenscoëfficiënt die beperkte verschuivingen tot gevolg heeft, gaande van een daling van de huur-

prijs met 28 % voor de laagste inkomens tot een stijging met 2,1 % voor de hoogste.

De nieuwe formule voor de berekening van het inkomenscoëfficiënt is :

[INKOMEN (-33.600 voor eerste 2 kinderen) + 30.000] / 480.000

Afdeling 5. Enkele beperktere wijzigingen

Onderafdeling 1. Definitie personen ten laste

De vroegere definitie van personen ten laste was vrij streng en bracht met zich mee dat de sociale huisvestingsmaatschappijen veel last hadden met de toepassing ervan. Vroeger moest een kind ten laste zowel gedomicilieerd zijn bij de ouders, als kindergeld ontvangen. Daarom wordt voorgesteld een minder veeleisende definitie in het besluit op te nemen, gebaseerd op het besluit op de huurtoelage, waar kinderen onder de 18 jaar die bij hun ouders wonen altijd als ten laste worden beschouwd.

Onderafdeling 2. Definitie van het begrip huurder

Het is de bedoeling dat hierdoor in de toekomst alle al dan niet wettelijk, of gedurende een bepaalde periode feitelijk samenwonenden als huurder zullen worden beschouwd, met alle rechten en plichten.

Op die manier worden in de toekomst problemen zoals deze die onlangs in Vilvoorde ontstonden, vermeden. Een persoon woonde daar al 25 jaar ongehuwd samen met een huurster van een sociale woning. Zijn inkomen werd ook mee in aanmerking genomen voor het vaststellen van de huurprijs. Op het ogenblik dat de huurster overleed kon hij echter niet in de sociale woning blijven wonen. Hij was immers geen medecontractant en zijn inkomen overschreed nipt de inkomensgrens.

Door de wettelijk of een tijd feitelijk samenwonenden nu wel als huurder te beschouwen, is iemand in zulk een geval wel een partij voor de sociale huisvestingsmaatschappij .

Onderafdeling 3. Melden OCMW voor uitdrijving

Zoals in het Vlaams regeerakkoord werd bepaald, werd voorgesteld dat het verplicht wordt om het OCMW in kennis te stellen vooraleer de lagere inkomens (opnieuw < 480.000 fr.) op te zeggen omdat ze hun huur niet betalen. Zelfs voor de gas- en elektriciteitsmaatschappijen gold dit, dus moet dit zeker voor sociale huisvesting gelden.

In het goedgekeurd besluit werd dan ook een bepaling opgenomen die stelt dat voor de sociale huurders met een inkomen tot 480.000 fr. (geïndeexed) verplicht het OCMW moet ingeschakeld worden vooraleer op te zeggen, als ze hun huishuur niet kunnen betalen.

Onderafdeling 4. Gescheiden ouders en rationele bezetting

Er werd in bepaalde adviezen melding gemaakt van de problematiek van gescheiden ouders en hun kinderen die afwisselend bij beide wonen. Nog erger is de situatie van gezinnen wiens kinderen geplaatst zijn. Zij hopen hun kinderen terug te krijgen als ze een betere woning vinden. Als ze dan een sociale woning krijgen is deze juist omwille van het begrip „rationele bezetting” te klein om hun kinderen terug te krijgen.

In het goedgekeurd besluit werd de mogelijkheid ingeschreven om bij het beoordelen van het begrip rationele bezetting van de woning rekening te houden met dit opzet.

HOOFDSTUK VII. ADL-CLUSTERS EN AANPASBAAR BOUWEN

Met de verouderingsproblematiek werd al in het hogervermelde premiestelsel rekening gehouden : zo kan niet alleen de bejaarde of de gehandicapte zelf, maar ook degene die hem of haar in huis neemt, genieten van een overheidstussenkomst.

Omdat het wegstoppen van bejaarden en gehandicapten in instellingen niet past in de visie van een solidaire samenleving, dienden initiatieven die de oudere of gehandicapte integreren in plaats van hem of haar te isoleren, gesteund te worden.

Reeds sedert juli 1990 werden bij besluit van de Vlaamse regering de erkenningsvoorwaarden, de werkings- en subsidiëringsmodaliteiten voor diensten voor zelfstandig wonen van gehandicapte personen vastgesteld. Het is evident dat dan ook gezorgd moet worden voor de infrastructuur, de ADL-clusters zelf (groepen woningen rond een service-center, ter begeleiding van de Activiteiten van het Dagelijks Leven).

Vandaar dat het initiatief werd genomen om zulke projecten in de sector van de sociale huisvesting aan te moedigen. Deze projecten voor begeleiding van gehandicapten beogen het zelfstandig wonen in sociale woonwijken. De bouw, inrichting en uitrusting van deze ADL-clusters is duurder dan die van gewone sociale woningen. Om te vermijden dat de sociale huisvestingsmaatschappijen door deze meerkost afgeschrikt zouden worden of dat ze die meerkost zouden doorrekenen aan de gehandicapte huurder, wordt sinds 19 mei 1993 een subsidiëring voorzien.

Het maximum-bedrag van de subsidie bedraagt 15 miljoen per project, en bestaat uit drie elementen, nl. de meerkost tengevolge van de extra-oppervlakte, de meerkost voortvloeiend uit de bijkomende uitrusting van de woning en de kosten voor de bouw van het ADL-centrum.

Grosso modo (en als gemiddelde van enkele concrete cijfergegevens) is de 15 miljoen bepaald als 1 miljoen per ADL-woning (maal 12 woningen) 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. naar een ruimer uitgebouwd ADL-centrum, of naar technologische uitrusting).

Naast de subsidiëring regelt het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 1993 ook de technische normen voor ADL-projecten. Qua procedure heb ik gekozen voor een onmiddellijk uitvoerbare en eenvoudige werkwijze, waarbij men niet steeds moet werken met ministeriële besluiten die telkens opnieuw, voor elk project, opgesteld moeten worden.

Eind 1993 werden reeds vijf ADL-projecten goedgekeurd, en de middelen daartoe vastgelegd. Het gaat hier om volgende projecten :

- project „Langemunt” te Kortrijk op initiatief van de CV „Goedkope Woning” ;
- project “Paardekerkhof,, te Maldegem-Donk op initiatief van de CV “Volkshaard,,
- project “Hemelrijk,, te Denderleeuw op initiatief van de CV “DEWACO-Werkerswelzijn” ;
- project „De Nieuwe Winning” te St.-Lambrechts-Herk op initiatief van CV „Limburgs Tehuis” en ;
- het „Woonproject **St. Kruis-Brugge**” op initiatief van de „Brugse Maatschappij voor de Huisvesting”.

Bovendien werd aan de VHM de opdracht gegeven de sociale huisvestingsmaatschappijen te verzoeken om de normerende (technische) bepalingen van het ADL-besluit ook toe te passen op hun gewone projecten. Hiermee is een aanzet gegeven tot aanpasbaar bouwen.

HOOFDSTUK VIII. HERWAARDERING VAN DE ROL VAN DE ARCHITECT

Ten slotte werd er werk gemaakt van de herwaardering van de functie van de architect bij de bouw of sanering van sociale woningen. Vernieuwend en kostenbesparend bouwen vraagt immers grotere inspanningen dan conventioneel en duur bouwen, wat trouwens ook in de architectuurwedstrijd gebleken is.

Het is duidelijk dat er steeds nieuwe impulsen nodig zijn om met de dwang der gewoonte te breken, om vastgeroeste en algemeen aanvaarde situaties open te gooien. Daarvoor werd er gekozen voor de organisatie van architectuurwedstrijden. Is er een betere manier om via een eerlijke en open, voor eenieder toegankelijke weg een enorme hoeveelheid inspiratie en ideeën te laten opborrelen ?

De kwaliteit die daarbij beoogd werd, staat evenwel niet kortzichtig in functie van internationale publiciteit, maar wel van de levens- en woonomstandigheden van bewoners. De architecturale vormgeving, zowel binnen als buiten, moet een expressie zijn van de interne functionaliteit en niet van de sociale status van de bewoner.

Al te vaak is het statussymbool de enige bestaans-

reden van architectuur, die al gauw dreigt te verglijden naar „architainment”, een cultuur van tevredenheid en bekrompenheid. Een kwaliteitsvolle sociale huisvesting kan niet langer een als „minder” aanvoelde sociale status uitstralen. Het gaat over de eigenwaarde van de klanten of beter hun „self-image”. Architectuur van sociale woningen ernstig nemen, betekent waardering voor de mensen die erin wonen.

Bij de aankondiging van de dit jaar ingestelde architectuurwedstrijd werd de architecten gevraagd om een project te maken, dat de nieuwe (technische) mogelijkheden en (financiële) beperkingen omvat. Of kortom, een synthese van bouw- en betaalbaarheid in naam van „het tastbare bewijs dat kwalitatief goed en sociaal bouwen niet onvermijdelijk zijn”.

Voor de winnaars is de creatieve fase nog niet volledig voorbij : de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen zullen met de winnaars aan het werk gaan om het uitvoeringsdossier klaar te maken, zodat op korte termijn ook het resultaat op het terrein kan aanschouwd worden. Hopelijk is dan ook deze Architectuurwedstrijd 1994 geen eindpunt, maar een schakel naar een lange, steeds vernieuwende traditie.

Reeds eerder werd in dit verband een belangrijk signaal gegeven doordat de Prijs van de Vlaamse Gemeenschap werd uitgereikt aan de architect van een sociaal huisvestingsproject (School 4 te Leuven), omwille van zijn eigenzinnige architectuur.

DEEL III – DE NOG RESTERENDE PLANNEN VOOR DEZE LEGISLATUUR

In dit derde deel worden de beleidsvoorstellen weergegeven waarvan het de bedoeling is om deze tijdens de nog resterende tijd van de huidige Vlaamse regering uit te voeren. Het spreekt voor zich dat niet alle hier behandelde voorstellen even ver zijn gevorderd. Voor bepaalde dossiers zijn voorbereidende werkzaamheden reeds zeer ver gevorderd of in de praktijk in voorbereiding. Andere dossiers moeten nog bijna volledig worden opgestart.

Afdeling 1. Naar een eigen Vlaamse wooncode

Onderafdeling 1. Opzet

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 Vlaams Gewest in de toekomst wenst te leggen.

De bestaande huisvestingscode, die nog dateert van voor de regionalisering, werd reeds 6 keer voor het Vlaamse Gewest gewijzigd door een decreet. Om het geheel werkbaar te houden werd achteraf een officiële coördinatie gemaakt, wat niet echt overzichtelijk bleek.

De bedoeling van een eigen Vlaamse Wooncode is te komen tot een coherent geheel van uitgangspunten, doelstellingen en maatregelen dat de juridische basis van een eigen Vlaams woonbeleid moet vormen.

Onderafdeling 2. Werkwijze

Op 1 september 1993 heeft de Vlaamse regering de oprichting van de Vlaamse Wooncode-commissie goedgekeurd. De commissie bestond uit 26 deskundigen uit de huisvestingssector. Deze commissie startte haar werkzaamheden op 16 september 1993 en heeft gedurende 1 jaar gewerkt.

De opdracht van de commissie was in een eerste fase een voorstel van voorontwerp van decreet houdende een Vlaamse Wooncode uit te werken. Voor deze eerste fase was oorspronkelijk een periode van vier maanden voorzien. Naarmate de werkzaamheden van de commissie vorderden was het echter overduidelijk dat het uitwerken van een voorontwerp van decreet een dermate omvattende en complexe taak is dat dit niet binnen de vooropgestelde periode voor de eerste fase kon gerealiseerd worden.

Op herhaaldelijk aandringen van de commissieleden en na verzoek van de voorzitter werden de werkzaamheden van de eerste fase voortgezet tot 27 juni 1994. Het was immers de bedoeling dat de essentiële elementen van de ontworpen regeling zoveel mogelijk in het decreet zelf worden opgenomen. In een korte tweede fase werd een inventaris van de elementen die in een uitvoeringsbesluit moeten geregeld worden, gemaakt. De commissie is haar werkzaamheden gestart met vier themawerkgroepen. In de periode 16 september – 31 december 1993 werd gewerkt met de volgende vier werkgroepen :

- De werkgroep Recht op Wonen : deze werkgroep heeft vooral gediscussieerd over een aantal algemene uitgangspunten en principes en over het algemeen concept van de Vlaamse Wooncode.
- De werkgroep „gemeentelijk woonbeleid” : deze werkgroep heeft twee hoofdpunten besproken : 1) het gemeentelijk woonbeleid en 2) de bevordering van de kwaliteit van de woningen.
- De werkgroep “Instellingen” : deze werkgroep heeft enerzijds de bestaande, reeds erkende instellingen zoals de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen besproken, en anderzijds de sociale bewonersorganisaties en een mogelijke samenwerkings- en overlegstructuur voor deze bewonersorganisaties.
- De werkgroep „Financiering” : deze werkgroep

heeft alles wat de financiering en subsidiëring betreft behandeld, zoals de financiering van de sociale woonorganisaties, de subsidiëring van overheidsinitiatieven, de subsidiëring van woonprojecten van sociale bewonersorganisaties en woonprojecten in de privésector, de steun aan gezinnen.

De resultaten van de besprekingen in de themagroepen werden op 8/11/1993 voorgelegd aan de voltallige wooncode-commissie in plenaire zitting.

De verschillende basisteksten werden vervolgens verwerkt tot één geheel van voorontwerp van wooncode.

Een eerste voorstel van voorontwerp van wooncode werd voorgelegd aan alle commissieleden in de plenaire zitting van 21/12/1993.

De eerste integrale tekst van het voorontwerp van wooncode werd veelvuldig besproken in de werkgroep “Coördinatie”, van de VWC-commissie en op regelmatige tijdstippen ter bespreking voorgelegd aan de voltallige commissie in plenaire zitting.

De werkgroep Coördinatie vergaderde in de periode van 1 januari 1994 tot 15 juni 1994 17 keren. Hierbij werd het voorstel van voorontwerp van Wooncode steeds verder aangepast en verfijnd in functie van de opmerkingen van de leden van de werkgroep en van de mondelinge en schriftelijke bemerkingen van alle leden van de commissie. De aangepaste teksten werden aan de voltallige Wooncode-commissie voorgelegd op 15/2/1994, 2/3/1994, 6/5/1994 en 10/6/1994.

Onderafdeling 3. Inhoud

Het recht op wonen, dat ingeschreven werd als sociaal basisrecht in artikel 23, 3° van de Grondwet, wordt in het verlengde hiervan eveneens in het voorontwerp van Vlaamse Wooncode als uitgangspunt en basisprincipe gehanteerd. Overeenkomstig het regeerakkoord van de Vlaamse regering van 28 januari 1992 gaat het Vlaams huisvestingsbeleid immers uit van het recht op wonen voor iedereen.

De volgorde van de titels en de hoofdstukken is in functie van een logische opbouw opgesteld. Achtereenvolgens komen aan bod :

- * De doelstellingen van het Vlaams Woonbeleid : het recht op wonen, de bijzondere doelstellingen en de kwaliteitsbewaking.
- * Dan volgt de organisatie van het woonbeleid : planning en coördinatie, beleidsadvies en wetenschappelijk onderzoek, informatiebeleid en participatie, de rol van de gemeenten.
- * De sociale woonorganisaties : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de sociale bewonersorganisaties.
- * De instrumenten van het woonbeleid : het Fonds voor de Huisvesting, de subsidiëring van de overheidsinitiatieven, de subsidiëring van woon-

projecten van sociale bewonersorganisaties en van woonprojecten in de privé-sector, de steun aan de gezinnen, de mogelijke heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van woningen en andere instrumenten zoals het recht van voorkoop.

- * Tenslotte wordt de verhuring van de woningen in de sociale sector behandeld met een onderscheid tussen de specifieke bepalingen voor sociale huurwoningen enerzijds en specifieke bepalingen voor inhuurwoningen anderzijds.

De opheffings- en overgangsbepalingen werden opgesteld na een zorgvuldige afweging wat zonder verdere problemen onmiddellijk in werking kan treden en datgene waarvoor nog een verdere uitwerking vereist is. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid gecreëerd om prioriteiten te bepalen en de instrumenten progressief verder uit te bouwen.

Onderafdeling 4. Voorontwerp van Vlaamse Wooncode

Het tekstvoorstel zoals overhandigd door de voorzitter van de Vlaamse Wooncode-commissie werd na diverse besprekingen aangepast. De aangepaste tekst is momenteel voorwerp van bespreking van een werkgroep in de schoot van de Vlaamse regering.

Na principiële goedkeuring door de Vlaamse regering zal het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode voor advies voorgelegd worden aan de SERV en de Raad van State. Na definitieve goedkeuring door de Vlaamse regering kan de bespreking ervan in de Vlaamse Raad aanvangen.

Afdeling 2. Aanpassing van de reglementering voor de sociale eigendomsverwerving

Met de wetenschap in het achterhoofd dat het sociale huurwoningbestand weliswaar tijdens de huidige legislatuur beduidend zal zijn aangegroeid, maar met het besef dat deze aangroei alleen niet volstaat om de bestaande nood te lenigen, dienen er andere maatregelen getroffen te worden om het recht op volwaardig wonen voor iedereen te realiseren.

Daarbovenop komt de vaststelling dat, globaal gezien, een aangroei van het sociale koopwoningbestand op termijn de sociale huursector zal ontlasten. Daarom werd het initiatief genomen om de bestaande stelsels voor sociale leningen via de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds der Grote Gezinnen te actualiseren.

Een actualisatie van de betreffende stelsels dringt zich ook om andere redenen op : zo moest de bestaande reglementering hoogdringend aangepast worden aan de bepalingen van de wet op het hypothecair krediet van 4 augustus 1992 en bovendien is er de algemene beleidsoptie om de reglementeringen maximaal op mekaar af te stemmen, wat ook hier enkele ingrepen nodig maakte.

Daarom zullen weldra aan de Vlaamse regering twee ontwerpbesluiten voorgelegd worden, waarin de geldende reglementering voor de VHM en het VWF wordt aangepast.

Naast enkele technische ingrepen bevatten de voorstellen als voornaamste beslissing het optrekken van de maximum-inkomensgrens voor kandidaat-ontleners tot 1,2 miljoen frank.

Met deze maatregel wordt de inkomensgrens voor de gehele steun die het Vlaamse Gewest aan de eigendomsverwerving biedt, op dit bedrag gebracht : voor de tussenkomsten in de last van de hypothecaire leningen voor de eigendomsverwerving via Domus Flandria, voor de sociale leningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en voor die van het Vlaams Woningfonds.

Een gevolg van de voorgestelde maatregelen is dat het ontlenen goedkoper wordt, vooral voor de lagere inkomens, zodat mensen die vandaag moeite hebben om een woning aan te kopen, het een stuk makkelijker gaan krijgen.

Daarnaast wordt met deze voorstellen de optie om te bouwen met respect voor de open ruimte gestimuleerd : bouwen of kopen van woningen in gesloten of half-open bebouwing wordt financieel beloond met een lagere rentevoet. Hetzelfde geldt in nog sterkere mate voor renovatie- en saneringsverrichtingen.

Afdeling 3. Wetenschappelijk onderzoek

Reeds van in het begin werd gesteld dat het gebrek aan wetenschappelijk onderbouwde kennis een belangrijke leemte vormt voor een nog beter huisvestingsbeleid. Om dit tekort voor een deel op te vangen werd aan diverse instanties de prioriteiten inzake wetenschappelijk onderzoek op het vlak van de huisvesting gevraagd. Als hoofdprioriteiten werden bepaald :

1. woonbehoeftenstudie,
2. onderzoek kwaliteit van de woningen,
3. doelgroepenonderzoek.

Onderafdeling 1. Woonbehoeftenstudie

Aan de administratie werd de opdracht gegeven een nieuwe woonbehoeftenstudie op te maken. De studie bestaat uit twee luiken : een raming van de globale behoeften en een raming van de sociale behoeften. Voor de bepaling van de woonbehoeften is ook belangrijk om een idee te hebben over het aantal leegstaande woningen. Het eindrapport is voorzien voor 30 juni 1995.

Onderafdeling '2. Onderzoek kwaliteit van de woningen

Dit onderzoek is opgesplitst in een onderzoek naar de kwaliteit van de bewoonde woningen en een onderzoek naar de omvang en de kwaliteit van de leegstand.

Het onderzoek van de kwaliteit van de bewoonde woningen wordt volledig door de administratie zelf

uitgevoerd. Het eindrapport is voorzien voor 31 mei 1995. De resultaten van het onderzoek zullen geïntegreerd worden in de woonbehoeftenstudie.

Het onderzoek naar de omvang en kwaliteit van de leegstaande woningen is gepland voor de periode februari-september 1995. Afhankelijk van de resultaten zullen deze in de mate van mogelijke eveneens in de woonbehoeftenstudie geïntegreerd worden.

Onderafdeling 3. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid

Gelet op het feit dat de administratie reeds drie onderzoeken voor haar rekening neemt, werd beslist het onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid uit te besteden aan een externe deskundige. Er werd gevraagd aan verscheidene terzake deskundige instanties hiervoor een onderzoeksvoorstel op te maken. De opdracht zal uitgevoerd worden in de periode medio november 1994 – medio april 1995.

Op basis van deze verschillende voorstellen werd na een evaluatie door het Bestuur Huisvesting ervoor geopteerd om deze opdracht toe te wijzen aan het Centrum voor Sociaal Beleid van de UF-SIA. Het is de bedoeling dat de resultaten van dit onderzoek de basis vormen voor het sociale luik van de woonbehoeftenstudie.

Afdeling 4. Vereenvoudiging van de procedures voor de subsidies aan de overheidssector

Onderafdeling 1. Probleemstelling

De procedures tot het bekomen van toelagen voor werken in de openbare sector, zijn een zeer complex geheel geworden.

Via de huisvestingscode zijn een belangrijk aantal van deze subsidiemechanismen ingevoerd. Daarnaast werden ook andere initiatieven ontwikkeld. Hierbij moet gedacht worden aan de bouw van service-flats, de initiatieven in herwaarderingsgebieden en voor verlaten bedrijfsruimten. In dit geval wordt ook dikwijls een beroep gedaan op toelagen ingesteld door de huisvestingscode.

– Sterk verschillende procedures per toelagestelsel

Een eerste vaststelling is dat zowel voor wat de betoelagingen betreft ingesteld door de huisvestingscode, als voor wat deze andere initiatieven betreft, steeds een aparte, vaak specifieke procedure is vastgesteld in het betoelagingsbesluit. Zo bevatten de uitvoeringsbesluiten van artikel 95, artikel 94, artikel 80, de IKB projecten en het huurcompensatiebesluit een specifieke procedure die de aanvraag en de beoordeling van het project voor een toelage regelt.

Voor wat subsidiedossiers betreft, werd er wel reeds naar een zekere coördinatie van de procedure gestreefd bij de opmaak van het besluit van de Vlaamse regering van 21 juni 1989.

Wanneer een huisvestingsproject wordt opgestart zullen vaak verschillende stappen moeten genomen worden en verschillende toelagenmechanismen moeten aangesproken worden. Zo is het best mogelijk dat om een huisvestingsproject te realiseren, een stuk grond moet aangekocht worden, een aantal krotwoningen moeten aangekocht en gesloopt worden, wegen moeten aangelegd worden en ten slotte de woningen moeten gebouwd worden.

Daar er geen onderling verband is tussen de verschillende procedures en dossiers; is het best mogelijk, dat de krotwoningen er nog jaren onafgebroken blijven bijstaan en dat tenslotte de realisatie van het project jaren op zich laat wachten. Zo moet ook elke maal een nieuw subsidiesysteem worden toegepast ook opnieuw een procedure worden opgestart.

– Gewijzigde beleidsopties

Het beleid moet inspelen op de steeds wisselende tendensen in de maatschappij. Twee typische voorbeelden hiervan zijn de grootschalige hoogbouw en het bouwen van sociale woonwijken in woonuitbreidingsgebieden. Dit typisch beeld voor de sociale woningbouw uit de jaren '70 en '80 werd omgebogen naar een beleid van kleinschaligheid en inbreidingsgerichtheid.

Aangezien zoals hierboven reeds werd aangehaald, het vaak jaren aansleept alvorens een huisvestingsproject wordt gerealiseerd, stelt zich het probleem van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in veel gevallen over grondreserves beschikken die meer dan tien jaar geleden zijn aangekocht. De beleidsopties werden intussen gewijzigd, maar niemand heeft zich bekommerd over wat met deze grondreserves moet gebeuren.

– Gebrek aan delegatie van bevoegdheden

Voor wat de uitvoering van een project betreft zijn de bevoegdheden bij twee instanties geconcentreerd. Voor wat de meeste subsidiedossiers betreft gaat het om een bevoegdheid die de minister voor huisvesting zelf waarneemt, in het andere geval betreft het de bevoegdheid van de raad van bestuur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Het spreekt voor zich dat deze beslissingsbevoegdheid van beiden ook moet spelen, maar het gaat niet op dat deze bevoegdheid te ver wordt doorgetrokken. Een typisch voorbeeld hiervan zijn de maandelijkse vorderingsstaten van renovatieprojecten in het kader van artikel 94 van de huisvestingscode, die door de bevoegde minister moeten ondertekend worden.

Onderafdeling 2. Voorstellen om de procedures te versoepelen

– één basisdossier

Vooreerst moet men komen tot het werken met één basisdossier. Dit dossier zal vermelden voor welk project van sociale woningbouw wordt gekozen en welke de mogelijke betoelagingsmechanismen zijn die in het dossier kunnen aangewend worden.

Zowel bij de verschillende administraties (huisvesting, AÖGGI) als bij de VHM zal dezelfde benaming en dezelfde nummering van het dossier worden gebruikt.

- één proceduresysteem

Voor de verschillende systemen van betoelaging moet gekomen worden tot één proceduresysteem. Dit systeem kan verschillen naar gelang het bestuur zelf optreedt als opdrachtgever of de lokale overheid zelf opdrachtgever is.

Dergelijk systeem houdt natuurlijk in, dat de huisvestingsprojecten veel grondiger door de lokale overheden en plaatselijke huisvestingsmaatschappijen moeten voorbereid worden.

Voorafgaand zal moeten nagegaan worden welke mogelijkheden een bepaalde lokatie biedt, wat de stedenbouwkundige voorschriften zijn en welke subsidiemechanismen moeten aangevraagd worden om het huisvestingsproject te realiseren.

- Een overzichtelijke en samenhangende reglementering

Door alles wat het procedureel verloop van een dossier betreft in één besluit te vatten wordt het voordeel gecreëerd voor de aanvragers om gemakkelijk te werken.

Het dossier moet qua opportuniteit eenmaal beoordeeld worden en er kan bovendien nagegaan worden welke de verschillende subsidiekanalen zijn en met welke middelen het project het vlugst verwezenlijkt wordt.

Daarom zal voorgesteld worden om één procedurebesluit op te stellen en daar de verschillende subsidiebesluiten aan te koppelen.

In een eerste fase zal gestart worden met de opmaak van dit procedurebesluit om er tegelijkertijd reeds de subsidiebesluiten van de artikelen 94 en 95 van de huisvestingscode aan te koppelen. In een tweede fase zullen de andere subsidiebesluiten met

betrekking op artikel 80 van de huisvestingscode, de inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten, de investeringsprogramma's van VHM in de huur- en koopsector enz. opgemaakt worden, maar tevens gekoppeld worden aan het eerder genoemd procedurebesluit.

Onderafdeling 3. Timing

Verwacht wordt dat de eerste fase van de herziening van de procedures, met name het procedurebesluit en de subsidiebesluiten inzake de artikelen 94 en 95 van de huisvestingscode, zullen opgesteld zijn tegen eind 1994, zodat zij ter beslissing van de Vlaamse regering kunnen voorgelegd worden begin 1995. De tweede fase zal voltooid zijn tegen half 1995.

Afdeling 5. Fusies van de sociale huisvestingsmaatschappijen

Wat de fusies van de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft, is het opzet te komen tot grotere en leefbare entiteiten, die hun patrimonium rationeel kunnen beheren. Dit zowel omwille van een hogere efficiëntie door schaalvoordelen, als in het belang van de huurders.

De vorige minister bevoegd voor huisvesting lanceerde een operatie die de bestaansduur van een reeks maatschappijen beperkte in afwachting van een grondig onderzoek naar de mogelijkheden om tot fusie met naburige maatschappijen over te gaan.

Dit heeft reeds geleid tot een aanzienlijk aantal fusies en opslorpingen. Van de 26 fusies en opslorpingen sinds 1986, werden er 17 gerealiseerd tijdens deze legislatuur. Verder zijn er nog 2 fusies die momenteel al wel door de VHM werden goedgekeurd, maar die nog niet zijn afgerond. Voor een gedetailleerde stand van zaken i.v.m. de fusies, wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze beleidsbrief.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
EVOLUTIE VAN DE BEGROTING HUISVESTING SINDS 1986

Tabel 1. Investerings in de sociale huisvesting

(In miljoenen franken)

	Huurwoningen			VHM sector eigendomsver- werving (%)	Vlaams Woning- fonds (%)	Totaal
	VHM sector huurwoningen gedebudgetteerd	gebudgetteerd I.K.B.	Totaal (%)	gedebudgetteerd	rentesubsidie	
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	1.580	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 (1)(2)	2.212,4 (4)	1.708,5	3.920,9 (35,4)	2.212,4 (20,0)(4)	4.946,3 (44,6)	11.079,6
1995 (3)(2)	2.267,8 (4)	1.751,3	4.019,1(35,1)	2.267,9 (19,8) (4)	5.150 (45,0)	11.437

(1) Aangepaste kredieten

(2) Hierbij wordt geen rekening gehouden met het urgentieprogramma

(3) Initiële kredieten

(4) Wel gebudgetteerd aan 69 % en 28 %

Tabel 2 : De evolutie van de belangrijkste artikelen op de begroting huisvesting van 1986 tot 1995 (voorstel).

Nummer	Basisallocatie	Kredieten (in miljoenen franken)											
		1986 (1)	1987 (1)	1988 (1)	1989- (1)	1990 (1)	1991 (2)	1991 (1)	1992 (1)	1993 (0)	1994 (1)	1995 (2)	
01.90	Allerhande uitgaven op Fonds voor de Huisvesting	—	—	—	—	— VRK : 49,0 VRK : 307,4 VRK : 186,0 VRK : 186,0 VRK : 123,3							96'
03.60	Toelage aan VHM en ALESH o.a. voor betaling van leningen	4.452,4	750,0	1.456,7	2.669,3	4.524,3	3.851,2	12.381,9	4.293,5	7.506,2	5.468,8	(4)	
12.02	Verzekeringspremies, verzekering tegen inkomensverlies	128,5	152,0	153,9	177,0	164,0	135,0	245,2	109,0	63,0	56,3	39,5	
21.01	Lasten van prefin. premies	3.179,5	3.578,8	4.035,8	2.946,1	1.969,9	2.153,8	idem	2.231,8	2.202,6	(4)	(4)	
33.01	Intrest leningen VI. Woningfonds	2.146,1	2.230,0	2.208,7	1.931,2	2.275,3	2.234,4	2.511,7	2.369,7	2.385,9	1.881,5	1.851,6	
33.61	Subsidies aan huurdersorganisaties	—	—	—	—	—	—	—	—	—	24,8	25,3	
34.03	Verhuis- en huurtoelagen	515,9	580,0	730,4	684,8	695,3	83,5	idem	83,5	115,0	113,3	113,3	
34.04	Huurmindering grote gezinnen bij erkende vennootschap van de VHM (3)	—	—	—	—	—	263,7	idem	277,9	278,0	280,9	230,0	
34.05	Rentevermindering mijnwerkers (3)	—	—	—	—	—	530,0	idem	858,3	800,0	815,0	815,0	
40.69	Huurcompensatie	V K : 100,0 OK : 100,0	V K : 300,0 OK : 300,0	V K : 400,0 OK : 60,0	V K : 400,0 OK : —	V K : 400,0 OK : 35,6	V K : 568,4 OK : 57,7	idem	V K : 568,4 OK : —	V K : 351,8 OK : 81,7	V K : 99,2 OK : 71,5	V K : 99,2 OK : 118,0	
41.01	Subsidie VHM eigendomssector	—	—	—	—	—	—	—	—	—	619,5	635,0	
41.02	Subsidie VHM huursector	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.526,6	1.564,8	
41.10	Urgentieprogramma	—	—	—	—	—	—	—	—	1.160,5	1.150,0	1.150,0	
41.16	Subsidie VHM Tewerkstellingsprogramma	—	—	—	—	—	—	—	—	66,0	439,6	426,4	
51.01	Artikel 94 van de Huisvestingscode (uitgezonderd sanering patrimonium)	—	894	24,7	100,0	179,4	V K : 230,0 OK : 110,0	idem	V K : 180,0 OK : —	V K : 151,3 OK : 98,5	V K : 152,9 OK : 103,7	V K : 152,9 OK : 103,7	
51.02	Artikel 94 van de Huisvestingscode (sanering patrimonium)	76,0	76,0	46,2	33,0	—	V K : 390,0 OK : 97,5	idem	V K : 375,8 OK : 137,3	V K : 386,7 OK : 211,1	V K : 390,7 OK : 237,1	V K : 400,5 OK : 369,0	
51.06	Infrastructuurwerken (Fonds Brunfaut)	V K : 1.000,0 OK : 1.410,0	V K : 1.263,8 OK : 994,0	V K : 900,0 OK : 842,7	V K : 900,0 OK : 1.106,6	V K : 821,1 OK : 730,9	V K : 710,0 OK : 719,0	idem	V K : 710,0 OK : 661,5	V K : 1.289,6 OK : 835,4	V K : 1.398,7 OK : 1.050,4	V K : 1.333,7 OK : 1.057,6	
52.01	Premies aan particulieren voor stads- en dorpsvernieuwing	V K : 44,5 OK : 44,5	V K : 105,0 OK : 105,0	V K : 160,0 OK : 105,0	V K : 160,0 OK : 182,7	V K : 160,0 OK : 107,0	345,9	idem	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	
53.03	(Eenmalig)	—	—	—	—	—	NGK : 60	—	—	—	—	—	
53.04	Premies aan particulieren (Afbouw prefinanciering)	—	V K : 350,0 OK : 350,0	V K : 1.154,3 OK : 1.154,3	V K : 1.554,3 OK : 1.187,4	2587,4	3.880,1	3.886,9	3.781,3	(*)	3.324,6	1.852,9	
53.06	Tussenkomst in de leningslast voor particulieren	—	—	—	—	—	—	—	—	V K : 600,0 OK : 50,0	V K : 1.062,6 OK : 386,7	V K : 850,0 OK : 535,8	
63.62	Investerings huurwoningen in inbreidingsprojecten in Gent en Antwerpen	—	—	—	—	V K : 500,0 OK : 100,0	V K : 500,0 OK : 335,5	idem	V K : 500,0 OK : 240,0	V K : 500,0 OK : 426,5	V K : 694,5 OK : 481,7	V K : 711,9 OK : 503,3	
63.63	Investerings huurwoningen in inbreidingsprojecten in kansarme buurten (uitgezonderd Gent en Antwerpen)	—	—	—	—	—	V K : 1000,0 OK : 191,7	idem	V K : 1000,0 OK : 700,0	V K : 1.000,0 OK : 500,0	V K : 1014,0 OK : 963,3	V K : 1.039,4 OK : 999,9	
91.01	Aflossingen prefinanciering premies	—	—	—	—	—	—	—	337,9	155,2	155,2	(3)	

(1) Aangepaste kredieten
(2) **Initiële** kredieten

(3) Waren tot 1990 onderdeel van **basisallocatie** 34.03
(4) Overgedragen naar de begroting **financiën**

BIJLAGE 2

FUSIES : STAND VAN ZAKEN OP 7 NOVEMBER 1994

Sinds **1986** gerealiseerde **fusies**

- De C.V. „Maatschappij, voor Huisvesting” te Steenokkerzeel werd overgenomen door de C.V. „Elk zijn Huis” te Tervuren
- de C.V. „Werkerswelzijn” te Denderleeuw werd overgenomen door de C.V. „Dewaco” te Aalst. De nieuwe naam luidt „Dewaco-Werkerswelzijn”.
- de „Oost-Vlaamse Huurderscoöperatieve” te Gent werd overgenomen door de C.V. „De Goede Werkmanswoning” te Gent
- de C.V. „Regionale Bouwvennootschap voor Volkswoningen” te Puurs werd overgenomen door de C.V. „Eigen Woning” te Puurs
- de C.V. „Voorziening in Nood” te Waarschoot werd overgenomen door de C.V. „Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen” te Eeklo
- de C.V. „Jeemanshaard” te Brugge werd overgenomen 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 overgenomen door de C.V. „Veurnse Bouwmaatschappij” te Veurne
- C.V. „Diegem . Uitbreiding” te Diegem (Machelen) werd overgenomen door de C.V. „Machelse Huisvesting” te Machelen
- de C.V. „Nethendal” te Berlaar werd overgenomen door C.V. „Zonnige Kempen” te Wester10
- de C.V. „Goedkope Woningen van Grimbergen” te Grimbergen werd overgenomen door C.V. „Providentia” te Asse
- de C.V. „Het Volkswelzijn” te Hoeilaart werd overgenomen door C.V. „Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting” te Sint-Pieters-Leeuw
- de C.V. „Noord en Zuid Antwerpen” te Brasschaat werd overgenomen door C.V. „Laag en Hoogland” te Kalmthout
- de C.V. „Eigen Haard is Goud Waard” te Houthalen-Helchteren werd overgenomen door C.V. „Vooruitzien en Sparen” te Beringen. De nieuwe naam luidt C.V. „Vooruitzien” te Beringen
- de C.V. „Eigen Doening” te Asse werd overgenomen door C.V. „Providentia” te Asse
- de C.V. „Maatschappij voor de Huisvesting te Sint-Stevens-Woluwe” te Sint-Stevens-Woluwe werd overgenomen door „Elk Zijn Huis” te Tervuren
- de C.V. „Land voor Allen” te Lanaken werd overgenomen door „Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom” te Tongeren
- de C.V. „Bouwmaatschappij van Burcht” te Zwijndrecht (Burcht) met de C.V. „Zwijndrechtse Bouwmaatschappij” te Zwijndrecht. De nieuwe naam luidt C.V. „Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij”
- de C.V. „Landwaarts” te Genk werd overgenomen door de C.V. „Noorderkempen” te Neerpelt. De nieuwe naam luidt „Landwaarts”
- de C.V. „Eenheid te **Wilrijk**” werd overgenomen door de C.V. „**Deurnse** Moderne Woning” te Deurne. De gefusioneerde sociale huisvestingsmaatschappij heet C.V. „Sociaal Wonen”.
- de C.V. „Werkmanshaard” te Mechelen werd overgenomen door de C.V. „Volkswoningen van Duffel” te Duffel
- de „Samenwerkende vennootschap voor Huisvesting” te Huizingen (Beersel) werd overgenomen door C.V. „Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting” te Halle. De nieuwe naam luidt C.V. „Huisvesting Zennevallei Halle”
- de C.V. „Eigen Haard” te Kraainem werd overgenomen door de C.V. „Elk Zijn Huis” te Tervuren

- de C.V. „Zaventem-Uitbreiding” werd overgenomen door de C.V. „Elk Zijn Huis” te Tervuren
- de C.V. „Huis en Heerd” te Gullegem met de N.V. „Wevelgemse Bouwmaatschappij Volksbelang” te Wevelgem. De nieuwe naam verluidt „De Vlashaard” te Wevelgem
- de „Huisvestingsmaatschappij van Vlaanderen” te Gent werd overgenomen door de C.V. „Antwerpse Bouwcoöperatie” te Antwerpen. De nieuwe naam luidt C.V. „A.B.C.” te Antwerpen
- de „Gewestelijke Landmaatschappij” te Hasselt werd overgenomen door C.V. „Gewestelijke vennootschap Kleine Landeigendommen Tongeren-Lanaken. De nieuwe naam luidt Kleine Landeigendom”

Door de Raad van Bestuur van de VHM goedgekeurde, maar nog niet gerealiseerde fusies

- de C.V. „Gentbrugse Haard” te Gent met de C.V. „Gezonde Huisvesting” te Gent (Ledeberg)
 - de C.V. Zonnige Woningen” te Sint-Amands met de C.V. „Eigen Woning” te Puurs
-