

Vlaams
Parlement

stuk **1780** (2012-2013) – Nr. 1
ingediend op 23 oktober 2012 (2012-2013)

Beleidsbrief

Wonen

Beleidsprioriteiten 2012-2013

ingediend door mevrouw Freya Van den Bossche,
Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	2
LIJST VAN AFKORTINGEN.....	4
MANAGEMENTSSAMENVATTING	5
INLEIDING	6
BEGROTING WONEN.....	7
OMGEVINGSANALYSE.....	8
SD 0 Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen.....	15
SD 1. Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen	15
OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie	15
OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd.	19
OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.....	20
OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.	22
OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd.....	23
OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd.	23
SD 2. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen	25
OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren	25
OD 2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit.....	25
OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren.....	25
OD 2.4 + OD 2.5 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden	26
OD 2.6 Duurzaam (ver)bouwen	28
SD 3. Woonzekerheid garanderen	29
OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd	29
OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd	29
OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd.....	30
SD 4. Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen.....	31
OD 4.1 Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan.....	31
OD 4.2 Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren	31
OD 4.3 Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken.....	32
OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten	32
OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren.....	32
OD 4.6 Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting.....	33

SD 5. Inzetten op een sociaal warme samenleving	33
OD 5.1 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (zie 2.4. en 2.5) &.....	33
OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd	33
OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken	34
OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid	36
OD 5.5 De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren	36
SD 6. Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur.....	37
OD 6.1 Versterking lokale woonregie	37
OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren	39
OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving	41
OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening	42
OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken	43
BIJLAGEN.....	45
Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar	45
Aanbevelingen van het Rekenhof voor het beleidsveld Wonen	47
Regelgevingsagenda	49

LIJST VAN AFKORTINGEN

ABC	Algemene handleiding werken, Bouwtechnische beschrijving en Concept- en ontwerpopleidingen) van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
ADSEI	Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
BSO	bindend sociaal objectief
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
EFRO	Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPB	Energieprestatieregelgeving
EPC	Energieprestaties
E-peil	Energiepeil
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
GPOP	overlegplatform Grond- en Pandenbeleid
IWT	Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie
MB	Ministerieel besluit
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
RWO	Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SHM	Sociale huisvestingsmaatschappij
SRW	Steunpunt Ruimte en Wonen
SVK	Sociaal verhuurkantoor
SVR	Studiedienst Vlaamse Regering
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale woningen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB	Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

MANAGEMENTSSAMENVATTING

Een doortastend woonbeleid moet onderbouwd worden door een langetermijnvisie, die de richting aangeeft waarin het Vlaamse woonbeleid zal gaan om het recht op goed en betaalbaar wonen waar te maken. Het afgelopen jaar kreeg deze visie na een studiedag en verschillende rondetafelgesprekken met experts over de verschillende uitdagingen in september vorm. In 2013 wordt deze visie concreet vertaald in het Woonbeleidsplan Vlaanderen, met als tijdshorizon 2050.

Het decreet grond- en pandenbeleid is van start gegaan en de eerste resultaten zijn zichtbaar. Eind 2011 bekrachtigde de Vlaamse regering de wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Hierin werden diverse beleidsinitiatieven op elkaar afgestemd en kregen gemeenten die zeer actief zijn op vlak van sociale en bescheiden woningbouw meer autonomie om flexibel om te gaan met de normen van het decreet. Begin 2013 zal ik het initiatief nemen voor een nieuwe decreetwijziging. De voortgangstoets biedt goed zicht op de inspanningen van de gemeenten om het bindend sociaal objectief te halen. De eerste fase ervan is intussen afgerond en zal worden geëvalueerd met het oog op de uitvoering van de tweede voortgangstoets in 2014.

In functie van een sterkere samenwerking wonen-welzijn, werd het concept van sociale assistentiewoningen definitief goedgekeurd. Vanaf 2013 kunnen deze woningen op het uitvoeringsprogramma worden geprogrammeerd. Daarnaast zullen de nodige aanpassingen aan het kaderbesluit sociale huur worden doorgevoerd en wordt vorm gegeven aan de financiële en kwalitatieve voorwaarden om het bescheiden wonen mogelijk te maken. De hiertoe nodige decretale wijzigingen worden eind 2012 in het parlement ingediend. Om de SHM's te ondersteunen bij de verbetering van hun prestaties zal de visitatieraad in 2012 12 visitaties uitvoeren. Vanaf 2013 worden jaarlijks 26 sociale huisvestingsmaatschappijen gevisiteerd.

Een pakket aan maatregelen, dat zowel gericht is op de investeringsbereidheid van de eigenaar als op de betaalbaarheid en de kwaliteit van de huurwoning is noodzakelijk. Het onderzoek 'Huurprijzen en richthuurprijzen' werd in het voorjaar van 2012 op een studiedag voorgesteld. In de tweede helft van 2012 wordt een webtoepassing ontwikkeld, die informatie geeft over de markthuurprijzen. Daarnaast trad in 2012 de Vlaamse huurpremie in werking. De huurpremie is een tegemoetkoming voor huurders op de private huurmarkt met een laag inkomen, die al minstens 5 jaar wachten op een sociale huurwoning. Om de sociale verhuurkantoren meer slagkracht te geven keurde de Vlaamse Regering een nieuw besluit goed. Dit nieuw besluit versterkt de werking van de sector en stimuleert de groei van het woningaanbod. In 2012 werd ook werk gemaakt van een ingrijpende bijsturing van het sanctionerende instrumentarium voor woningkwaliteitsbewaking. Zo wordt onder meer de rol van de gemeente versterkt en werd het kamerdecreet geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode. Vanaf 2013 zal er bij elk conformiteitsonderzoek de aanwezigheid van rookmelders in huurwoningen worden nagegaan.

Op 20 juli 2012 keurde de Vlaamse Regering een optimalisatiebesluit goed dat de professionalisering van de erkende kredietmaatschappijen wil versterken. Tegen eind 2012 moet een leningenbesluit de sociale leningen van het VWF en de VMSW op elkaar afstemmen.

INLEIDING

Hoe zullen we wonen in Vlaanderen in 2050? Anders, zoveel is duidelijk. We zullen niet alleen met veel meer zijn. Naar schatting zullen we op z'n minst met zeven miljoen zijn, of één miljoen mensen meer dan vandaag. Voor het woonbeleid is de uitdaging dus duidelijk: hoe zorgen we ervoor dat we in hetzelfde kleine Vlaanderen met één miljoen meer toch aangenaam, comfortabel en betaalbaar kunnen wonen.

Maar het gaat verder dan dat. We zullen niet alleen met meer zijn, de mensen van 2050 zullen gemiddeld ook een stuk ouder zijn, wat op zijn beurt specifieke behoeften meebrengt. Er zullen meer kleine gezinnen en alleenstaanden zijn, maar anderzijds ook meer nieuw samengestelde gezinnen.

Daarnaast zijn er de economische en maatschappelijke uitdagingen die een steeds grotere impact hebben op hoe we willen en kunnen wonen. De noodzaak om zuiniger om te springen met energie zal ons dwingen om veel beter geïsoleerde woningen te bouwen die bovendien zelf energie produceren, terwijl de mobiliteitsvraagstukken ons zullen dwingen om na te denken over de inplanting van onze woningen.

Hoe groot de uitdagingen ook zijn, doemdenken is niet aan mij besteed. Ik ben er rotsvast van overtuigd dat Vlaanderen een goede plek blijft om te wonen. Maar dan moeten we die uitdagingen vanaf vandaag aangrijpen om creatief uit onze pijp te komen.

En dat gaat veel verder dan het woonbeleid in de enge zin. Het komt erop aan een totaalvisie te ontwikkelen voor de toekomst, waarbij zowel huisvesting als kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte, leefmilieu en energie, mobiliteit, ruimtelijke ordening, inkomensbeleid, fiscaliteit, zorg, kinderopvang en onderwijs aan bod komt.

Tegen volgend jaar wil ik in dialoog met de collega's ministers, het parlement, de administratie, de verschillende spelers op het woonveld en het maatschappelijk middenveld een praktisch haalbaar Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050 uitwerken.

Daarnaast zal in 2012 – 2013 verder gesleuteld worden aan de regelgeving wonen zodat zowel op de sociale als de private huisvestingsmarkt een kwalitatieve woonproductie versneld kan worden. Het opvolgen van het bijzonder sociaal objectief van sociale huur- en koopwoningen zal voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeenten van kapitaal belang zijn. Ook de bouw van de zogenaamde bescheiden woningen zal hierin een belangrijke rol spelen.

De woonzekerheid van de private huurders bewoners wordt beter beschermd door de invoering van het huurgarantiefonds. Via een brede communicatiecampagne rond de verzekering gewaarborgd wonen wil ik ook de woonzekerheid voor eigenaars verhogen. Ook de woonkwaliteit van de private huurwoningen wordt door een verbetering van het woonkwaliteitsinstrumentarium verder opgedreven. In sociale huurwoningen zullen de broodnodige renovaties door een verdubbeling van het renovatiebudget kunnen worden uitgevoerd.

Freya Van den Bossche

BEGROTING WONEN

Een gedetailleerde impact van de verschillende generieke maatregelen vindt u in de memorie van toelichting bij de uitgavenbegroting 2013. Hieronder vindt u enkele belangrijke inhoudelijke keuzes.

Zo wordt er over de volgende vijf jaar telkens 100 miljoen euro vrijgemaakt voor een belangrijke inhaaloperatie inzake renovatie van sociale woningen. De vastleggingsmachtiging van de VMSW wordt dan ook verhoogd met 100 miljoen euro. Voor deze bijkomende inspanning worden vanaf 2015 de middelen van het aflopende Domus Flandria programma ingezet. Om de periode van 2013 tot 2015 te overbruggen wordt 2,5 miljoen euro beschikbaar gesteld.

Er wordt ook verder ingezet op de versterking van de sociale verhuurkantoren. De aanpassing van het besluit die in 2012 gerealiseerd werd, betekent een belangrijke stimulans naar bijkomende schaalvergroting. In de begroting 2013 worden daarvoor de nodige middelen voorzien, met een stijging van het budget naar 11,6 mio euro.

Tot slot wordt een beperkte besparing van 8,8 miljoen euro gerealiseerd op de renovatiepremie. De evolutie van het aantal aanvragen wordt nauwgezet opgevolgd.

OMGEVINGSANALYSE

De conclusies van de omgevingsanalyse van de beleidsnota blijven gelden. Hieronder wordt kort ingegaan op nieuwe gegevens over de evoluties op de woningmarkt en de beleidsoutput.

Evoluties op de woningmarkt

Vlaanderen heeft een hoog aandeel eigenaars, maar er zijn aanwijzingen dat het aandeel eigenaars de laatste jaren stagneert. De grens van het aandeel eigenaars lijkt te zijn bereikt.

Het gewicht van de sociale huursector op de woningmarkt is eerder klein, maar neemt toe.

Evolutie eigendomsstatuut (in %), Vlaams Gewest, 2004-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Eigenaar	71,5	71,3	73,3	72,5	72,6	71,8
Betrouwbaarheidsinterval ($\alpha=0,05$)	(69,8 – 73,2)	(69,6 – 73,0)	(71,7 – 74,9)	(70,9-74,1)	(71,1-74,2)	(70,2-73,6)
Huurder	27,4	27,3	25,5	26,1	26,0	26,8
Private huurder	-	21,3	20,1	19,9	19,7	20,0
Sociale huurder	-	6,0	5,4	6,2	6,3	6,8
Woning gratis ter beschikking	1,2	1,4	1,2	1,3	1,4	1,4
	100	100	100	100	100	100

Bron: Heylen (2012), 'De evolutie van de woonsituatie in Vlaanderen: SILC-gegevens voor de periode 2004-2009'

Het aantal huishoudens neemt toe, maar het woningaanbod volgt deze evolutie. Het verschil tussen het aantal woongelegenheden geregistreerd in het kadaster enerzijds en het aantal huishoudens anderzijds, blijft positief en stijgt zelfs licht.

Evolutie aantal woongelegenheden en aantal huishoudens, Vlaams Gewest, 2001 - 2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Woongelegenheden	2.733.692	2.754.135	2.776.989	2.798.301	2.819.559	2.842.588	2.868.361	2.896.677	2.928.158
Huishoudens	2.413.745	2.434.346	2.457.779	2.480.108	2.501.681	2.525.849	2.550.088	2.576.974	2.601.266
Verskil	319.947	319.789	319.210	318.193	317.878	316.739	318.273	319.703	326.892

Bron: kadaster, studiedienst Vlaamse regering

Toch blijven de vastgoedprijzen in Vlaanderen stijgen. In 2011 kostte een woonhuis gemiddeld 201.129 euro en een appartement 200.864 euro. Voor bouwgrond werd gemiddeld 157 euro per m² betaald.

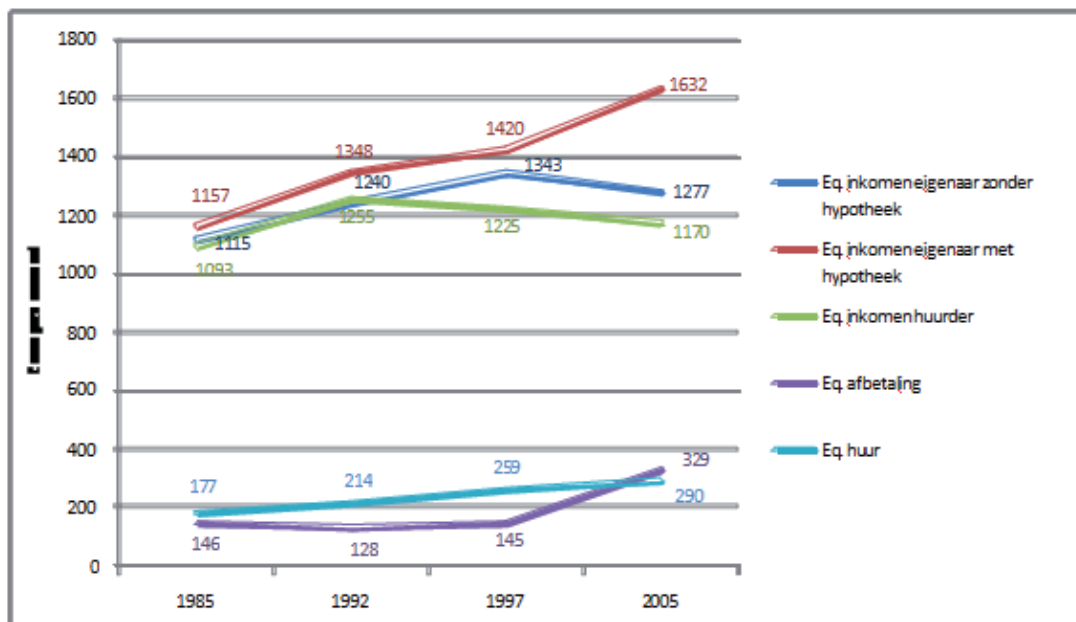
Evolutie aantal verkopen en prijzen op de woningmarkt, Vlaams Gewest, 2001-2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	evolutie 2000-2011	
aantal bouwgronden	13.934	12.620	12.299	12.845	16.324	15.384	13.078	11.796	10.755	12.556	11.329	-2.605	-18,7%
gemid. prijs / m ²	62	77	87	94	111	120	129	137	148	156	157	+95	+152%
aantal gewone woonhuizen	37.509	39.650	39.749	37.377	39.472	38.401	38.553	37.413	36.091	38.345	39.710	+2.201	+5,9%
aantal appartementen	19.493	20.951	22.079	23.304	21.240	23.138	25.363	25.300	24.287	28.715	26.437	+6.944	+35,6%
gem. prijs / woonhuis	89.461	97.571	103.271	109.719	139.650	157.352	172.145	181.941	184.003	192.439	201.129	+111.668	+124,8%
gem. prijs / appartement	97.035	105.151	111.765	128.810	144.049	160.805	172.041	178.335	182.940	195.535	200.864	+103.829	+107,0%

Bron: FOD Economie;SVR

Hoewel er in bepaalde gebieden of voor bepaalde woningtypes sprake is van prijsstijgingen als gevolg van demografische evoluties en een aanbodtekort, stelt het onderzoek 'betaalbaar wonen in Vlaanderen' dat prijsstijgingen eerder te verklaren zijn door stijgende koopkracht, lage intrestvoeten en de verlenging van de looptijd van de leningen dan door een aanbodtekort.

Het betaalbaarheidsonderzoek, uitgevoerd door het Steunpunt Ruimte en Wonen, waarbij betaalbaarheid gedefinieerd wordt in termen van inkomens en woonkosten stelt dat betaalbaar wonen in Vlaanderen een probleem is dat vooral in welbepaalde deelsegmenten van de markt voorkomt.

Equivalent inkomen en huur/afbetaling, voor huurders en eigenaars met en zonder hypotheek, gemiddelden per maand in euro en prijzen van 2005, Vlaams Gewest, 1985-2005

Bron: Winters e.a. (2009), 'Is Wonen in Vlaanderen nog betaalbaar?'

Terwijl de gemiddelde afbetaling toeneemt, stijgt ook het gemiddelde inkomen van de afbetalende eigenaars, zodat zij na afbetaling van hun lening meer overhouden. De huurprijzen stijgen minder sterk dan de afbetalingen, maar het inkomen van de huurders is het afgelopen decennium gedaald. De problemen inzake betaalbaarheid situeren zich bijgevolg vooral in het onderste segment van de eigendomsmarkt en op de private huurmarkt.

Ook op vlak van woningkwaliteit en –comfort situeren de problemen zich op specifieke deelsegmenten van de markt. Globaal is er een gunstige evolutie van de woningkwaliteit in Vlaanderen. Toch blijft de problematiek vooral op de huurmarkt groot.

Woningcomfort naar eigendomsstatuut, Vlaams Gewest, 2005-2009

	Geen toilet met waterspoeling, bad/douche, c.v. of warm stromend water aanwezig				
	2005	2006	2007	2008	2009
Eigenaars	14,7	14,9	13,5	12,9	13,2
Huurders	27,6	25,3	21,7	22,6	19,7
Totaal	18,3	17,7	15,7	15,5	15,0

Bron: Heylen (2012), 'De evolutie van de woonsituatie in Vlaanderen: SILC-gegevens voor de periode 2004-2009'

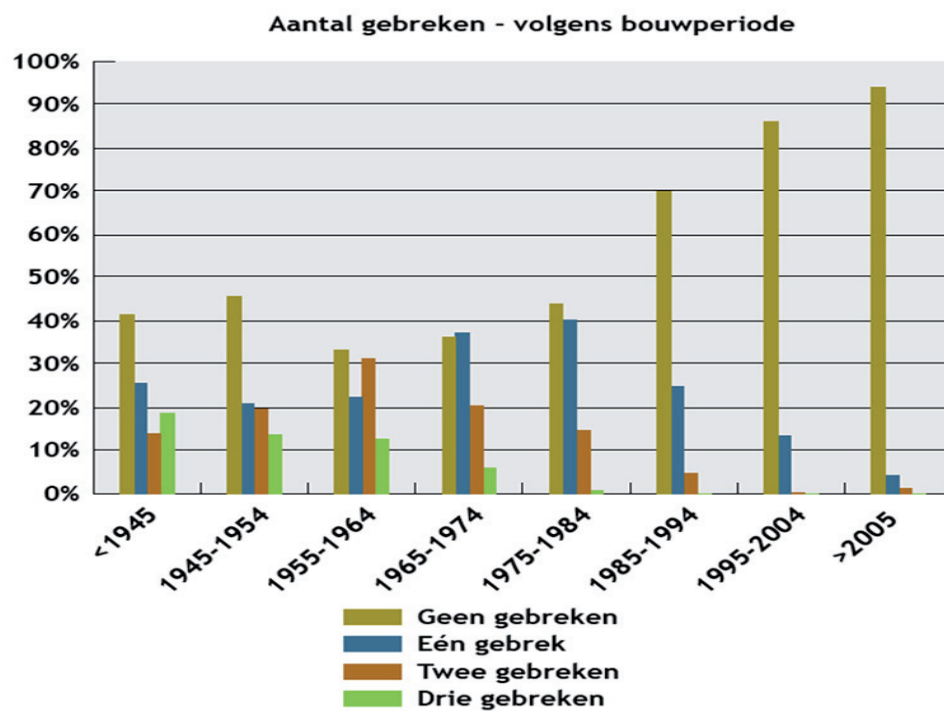
In 2010 organiseerde de VMSW een grootschalige bevraging naar de energiezuinigheid en algemene staat van sociale woningen. De sociale huisvestingsmaatschappijen leverden voor een totaal van 140.000 woningen tal van gegevens aan. Daaruit blijkt dat woningen opgeleverd vanaf 1985 aan de isolatie-eis K70 voldoen en beschikken over isolerende beglazing en dakisolatie. Op enkele woningen na zijn ze ook allen voorzien van een hoog rendement centrale verwarming. Bij woningen van voor 1985 zijn er een aanzienlijk aantal met een of meerdere gebreken op energetisch vlak. Globaal genomen voldoet 48% van het patrimonium niet aan een of meerdere eisen van het Vlaams Energierenovatieprogramma 2020.

Overzicht energetische kenmerken sociaal huurpatrimonium, 2010

	woningen	eengezinswoningen	appartementen
dubbel glas/dakisolatie/CV	52%	44%	60%
een of meerdere knelpunten	48%	56%	40%
enkele beglazing	23%	27%	18%
geen dakisolatie	28%	38%	16%
geen CV / elektrisch	20%	21%	19%
totaal	100%	100%	100%

Bron: VMSW, patrimoniumenquête 2010

Uit de bevraging naar andere tekortkomingen (vocht of schimmel, gebrekkige uitrusting, beperkt woonoppervlak, stabiliteit, veiligheid, ...) blijkt 52% van het patrimonium geen bijzondere problemen te hebben. Een vijfde van de woningen heeft toch meerdere problemen die op relatief korte termijn moeten worden verholpen. Ook hier lijkt 1985 als bouwjaar een breuklijn te vormen.



Het huidige instrumentarium in een notendop

Ten aanzien van (kandidaat-)eigenaars

Sociale leningen

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van verleden leenakten en kredietvolume van de bestaande stelsels van (bijzondere) sociale leningen.

	VWF (bijzondere sociale leningen)		VMSW (bijzondere sociale leningen)		EKM's (sociale leningen)		Totaal	
	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume	Leen-akten	Volume
2000	2.034	129.860.557 €	1.230	90.664.850 €	2.100	112.874.033 €	5.364	333.399.441 €
2001	2.205	161.512.590 €	1.617	127.036.390 €	2.137	125.421.416 €	5.959	413.970.397 €
2002	2.122	159.703.551 €	1.414	119.960.972 €	2.223	143.400.171 €	5.759	423.064.695 €
2003	1.755	132.481.472 €	1.184	109.086.749 €	2.514	170.957.487 €	5.453	412.525.708 €
2004	1.466	113.757.270 €	1.223	119.519.553 €	1.809	127.067.100 €	4.498	360.343.923 €
2005	1.429	129.695.324 €	845	85.960.514 €	2.077	143.227.567 €	4.351	358.883.405 €
2006	2.016	234.773.306 €	1.022	116.818.298 €	1.766	123.305.570 €	4.804	474.897.175 €
2007	2.772	347.366.123 €	1.293	160.529.318 €	1.263	87.831.692 €	5.328	595.727.134 €
2008	2.536	336.964.129 €	1.333	170.282.022 €	1.849	161.996.619 €	5.718	669.242.772 €
2009	2.510	338.096.239 €	1.347	182.821.476 €	2.176	205.081.483 €	6.033	725.999.199 €
2010	2.346	322.378.119 €	1.463	201.062.333 €	1.801	173.930.471 €	5.610	697.370.923 €
2011	2.369	334.239.415 €	1.546	222.873.385 €	1.613	150.781.546 €	5.528	707.894.346 €

Bron: VWF, VMSW, EKM's.

Verzekering gewaarborgd wonen

Sinds de heropstart op 1 april 2009 werden 24.627 aanvragen (toestand op 13 juli 2012) bij het agentschap Wonen-Vlaanderen ingediend. Het aantal aanvragen is het afgelopen werkingsjaar opnieuw gedaald. De jongste maanden neemt het aantal aanvragen echter weer toe.

Midden juli 2012 werden 20.933 verzekeringen toegekend in het nieuwe stelsel. Concreet betekent dit dat 31.399 ontleners beschermd zijn tegen inkomensverlies als gevolg van werkloosheid of ziekte.

Uit de analyse van de eerste schadestatistieken van de verzekeraar blijkt op 1 februari 2012 483 schadedossiers werden geopend. In 275 gevallen was werkloosheid de oorzaak van het inkomensverlies. De totaal uitgekeerde tussenkomst ten laste van de verzekeraar bedroeg 1.034.871 euro.

Renovatiepremies

Renovatiepremie

Het aantal aanvragen voor een renovatiepremie is in 2010 sterk gedaald ten opzichte van 2009 als gevolg van de wijziging van het stelsel eind 2009 (ca. 22.400 tegenover 31.350). Het aantal goedgekeurde dossiers lag in 2010 wel een pak hoger dan in 2009 (ca. 22.500 tegenover 19.750), vooral omdat er een inhaaloperatie werd ingezet bij de dossierafhandeling. Begin 2010 bedroeg het dossiersaldo, dit is het aantal ingediende aanvragen waarvoor er nog geen beslissing genomen werd, ongeveer 15.000 dossiers. Eind 2010 was dit saldo al gedaald tot ongeveer 9.500 dossiers. In totaal werd in 2010 ongeveer 20.400 dossiers uitbetaald voor een bedrag van 126,9 mio euro. Als gevolg van de wijziging eind 2009 is het gemiddeld premiebedrag in 2010 gedaald van 6.500 euro naar ongeveer 5.000 euro.

In 2011 is het aantal aanvragen terug licht gestegen tot ca. 25.600. Het aantal goedgekeurde dossiers blijft hoog, ongeveer 21.200, waardoor ook het dossiersaldo stabiel bleef en eind 2011 9.600 bedroeg. Er werden in 2011 ongeveer 23.125 premies uitbetaald aan een gemiddeld bedrag van 5.100 euro per premie. In totaal werd er 118,2 mio euro uitbetaald.

Vap

Bij de verbeterings- en aanpassingspremie is het aantal aanvragen in 2011 sterk gestegen tegenover 2010 (van 14.800 naar 18.600). Er werden bijna 12.900 dossiers goedgekeurd en ruim 12.000 uitbetaald. De gemiddelde premie bedroeg 962 euro.

Wonen in eigen streek

Tot 30 juni 2012 werden 527 dossiers behandeld door de vier verschillende provinciale beoordelingscommissies (Limburg heeft geen provinciale beoordelingscommissie, omdat er geen Limburgse gemeenten voorkomen op de lijst), waarvan de overgrote meerderheid een positieve beoordeling kreeg van de commissie. Er werd met andere woorden een voldoende band met de gemeente aangetoond. Het grootste aantal dossiers is voor rekening van Vlaams-Brabant. West-Vlaanderen telt het kleinste aantal dossiers. In 2011 werd Wonen in Eigen streek geëvalueerd. Deze evaluatie ligt momenteel voor bij de Vlaamse Regering.

Ten aanzien van huurders

Sociale woningen

Eind 2011 telde de wachtlijst 91.926 unieke kandidaat-huurders. De sociale woningbehoefte (unieke kandidaat-huurders na schrapping van dossiers ouder dan 10 jaar en mutatiedossiers) wordt geraamd op 70.860.

Huursubsidie

Eind 2011 ontvingen 7.985 huurders een tegemoetkoming vanuit het huursubsidiestelsel van 2007. Het aandeel van de verschillende doelgroepen betreft: 43% huurders van een SVK-woning, 23% daklozen, 17% senioren en mensen met een handicap, 8% huurders een ongeschikt- en/of onbewoonbare woning verlieten en 9% huurders die in een te kleine of ‘overbewoonde’ woning verlieten. Op jaarbasis ontvangen een 1.800-tal nieuwe begunstigden een huursubsidie.

Binnen het afgesloten stelsel van 1991 (dat uitdovend is) ontvingen 1.831 huurders eind 2011 een huursubsidie.

SVK

De sociale verhuurkantoren (SVK's) voorzien een bijkomend aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Momenteel zijn er in Vlaanderen 51 erkende SVK's actief, waarvan er 44 gewestelijke personeel- en werkingssubsidies ontvangen. Het aanbod van de SVK's bedroeg eind 2011 5.750 woningen, dit is een stijging met 455 woningen tegenover 2010. Het werkingsgebied van de SVK's neemt ook toe. Eind 2011 was in ruim 86 % van de Vlaamse gemeenten een erkend SVK actief.

Ondanks de gestage groei van zowel het woningaanbod als het aantal gemeenten waar de SVK's actief zijn, is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. In de loop van 2011 werden bij de SVK's 10.413 nieuwe woningzoekenden ingeschreven, wat het totaal aantal kandidaat-huurders eind 2011 op 18.748 brengt.

Huurdersbond

In Vlaanderen zijn 5 huurdersorganisaties of huurdersbonden actief, één in elke provincie. Elke huurdersbond beschikt eveneens over een regionaal steunpunt, met het oog op een beter bereik van en meer toegankelijkheid voor de doelgroep. De gesubsidieerde huurdersbonden informeren en adviseren huurders en kandidaat-huurders over de diverse aspecten die de huur van een woning met zich meebrengt. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Momenteel verzorgen de huurdersbonden adviespermanenties in 37 gemeenten en steden in Vlaanderen. Eind 2011 waren 22.743 huurders / kandidaat-huurders lid van een huurdersorganisatie en beschikten 496 organisaties over een collectief abonnement.

Ten aanzien van gemeenten**Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden**

Sinds de goedkeuring van het subsidiekader eind 2007 zijn er in Vlaanderen al 42 intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid, die een Vlaamse subsidie kregen voor een periode van drie jaar. Aan deze projecten nemen in totaal 204 Vlaamse gemeenten deel. Bijna twee op drie Vlaamse gemeenten hebben zich dankzij de mogelijkheid om voldoende personeel te kunnen inzetten in een intergemeentelijk samenwerkingsverband geëngageerd om een aantal doelstellingen op vlak van lokaal woonbeleid te gaan realiseren.

SD 0 Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen

Een doortastend woonbeleid moet onderbouwd worden door een langetermijnvisie, die de richting aangeeft waarin het Vlaamse woonbeleid zal gaan om het recht op goed en betaalbaar wonen waar te maken. De concrete vertaling van deze visie is het Woonbeleidsplan Vlaanderen (met tijdshorizon 2020-2050).

In 2010-2011 werden de eerste stappen ondernomen om het Woonbeleidsplan Vlaanderen op te maken. Dit resulteerde in een eerste publieksmoment Woonbeleidsplan Vlaanderen op 29 november 2011, georganiseerd door de afdeling Woonbeleid, het Steunpunt Ruimte en Wonen, en de Vlaamse Woonraad. De drie partners stelden hun bijdragen voor en ook het uitgewerkte planningsproces werd toegelicht. Vervolgens werd de debatfase ingeluid. Om het debat te stofferen, werd een debatnota opgemaakt. Het debat werd gevoerd in zeven parallelle workshops, waarin discussie werd gevoerd over belangrijke uitdagingen voor het langetermijnbeleid.

2012

In 2012 werd verdergegaan met het debat, onder meer met de organisatie van rondetafelgesprekken met actoren en experts over specifieke thema's (voorjaar 2012). Uit dit alles werd in 2012 een visienota gedistilleerd met de strategische krachtlijnen en doelstellingen voor het langetermijnbeleid.

De visie werd opnieuw voorgelegd aan de stakeholders op een publieksmoment, dat plaatsvond in september 2012. Daarnaast werd het huidige beleid geëvalueerd. Dit alles zal in het najaar van 2012 uitmonden in de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen zelf. De langetermijnvisie wordt daarin vertaald in operationele doelstellingen, prioriteiten voor de respectieve actoren, in gewenste instrumenten, in het statuut dat het Vlaamse Woonbeleidsplan bij voorkeur zal aannemen en in de mogelijkheden tot lokale doorwerking.

2013

In 2013 wordt een ontwerp van Woonbeleidsplan Vlaanderen voorgesteld, met de formulering van beleidsaanbevelingen die bijdragen tot de realisatie van de vooropgestelde toekomstvisie. Al naargelang de beslissingen met betrekking tot de definitieve vorm van het Woonbeleidsplan Vlaanderen en op basis van eventueel bijkomend onderzoek, wordt de ontwerpnota verder verfijnd tot de definitieve versie ervan eind 2013.

SD 1. Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen

OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidvisie

1.1.1 Uitvoeren decreet Grond- en Pandenbeleid

Om de uitvoering van de sociale objectieven op het vlak van de bouw van bijkomende huur- en koopwoningen te optimaliseren en te versnellen, werd de VMSW gevraagd om een aantal initiatieven op te starten. Daarnaast zullen we een oplijsting maken van andere mogelijke initiatieven met als doel om de realisatie van sociale woningen te versnellen. Alle administraties en agentschappen dienen ook maximaal een versnelling van de realisatie van projecten na te streven.

In de eerste plaats gaat het over voorstellen ter verbetering van de normale procedures. Meer specifiek gaat het hierbij over de herziening van de CBO-procedure (constructieve benadering overheidsopdrachten) zodat ze vlotter ingezet kan worden, zeker wat koopwoningen betreft. Daarnaast komt er een nieuwe procedure waardoor de gelijktijdige aanbesteding van ontwerp en uitvoering (design and build) van projecten op verschillende locaties tegelijk mogelijk wordt. Door

deze samenvoeging van locaties worden de projecten van 1 tot 5 wooneenheden terug interessant voor de bouwsector.

Daarnaast wordt er, mede in het licht van de prestatiebeoordeling door de visitatiecommissie, gewerkt aan een betere monitoring van de prestaties van SHM's. Als blijkt dat SHM's onvoldoende initiatief nemen om de lokale objectieven in te vullen, dan moet het mogelijk worden om het betrokken werkingsgebied open te stellen voor andere SHM's.

Operationalisering van het decreet Grond- en Pandenbeleid

Om de integrale en onverkorte uitvoering van het decreet te verzekeren, wordt maximaal ingezet op de praktische werkbaarheid van het decreet. Naast een aantal regelgevende initiatieven is er regelmatig overleg tussen de betrokken actoren en neemt de administratie diverse vormingsinitiatieven. In 2012 organiseerde Wonen-Vlaanderen in elke provincie een praktijkgerichte studiedag voor gemeentebesturen met workshops rond een aantal topics.

Decreetwijzigingen

Op 23 december 2011 bekrachtigde de Vlaamse regering het ontwerp van decreet 'houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van diverse bepalingen van andere decreten die betrekking hebben op het grond- en pandenbeleid'. Het decreet werd op 21 december 2011 aangenomen door het Vlaams Parlement. Met dit wijzigingsdecreet wordt de afstemming tussen diverse beleidsinitiatieven die relevant zijn voor het decreet grond- en pandenbeleid (Vlabinvest-woningen, wonen en ruimtelijke ordening, wonen en welzijn, wonen en studentenhuysvesting...) uitgeklaard.

In het voorjaar 2013 komt er een nieuwe decreetwijziging. De Vlaamse regering sprak immers af dat na voltooiing van de eerste voortgangstoets het onderscheid tussen groepswoningbouwprojecten en projecten voor de (her)bouw van appartementsgebouwen waarbij een norm sociaal/bescheiden woonaanbod wordt opgelegd, eventueel moet vervangen worden door een nieuwe categorie. Deze maatregel mag er evenwel niet voor zorgen dat hierdoor het sociaal woonaanbod daalt.

Monitoring van het bindend sociaal objectief en uitvoering van een voortgangstoets in 2012

Op 10 november 2011 keurde de Vlaamse regering het ontwerp van besluit 'tot bepaling van de nadere regels voor de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief en tot bepaling van de methodologie en de criteria voor de uitvoering van een tweejaarlijkse voortgangstoets' definitief goed. Dit besluit maakt de monitoring van de voortgang van het BSO en de uitvoering van de tweejaarlijkse voortgangstoets door het Agentschap Wonen-Vlaanderen mogelijk. Bij besluit van 22 juni 2012 wijzigde de Vlaamse regering het voornoemde besluit op enkele punten. Bedoeling was de procedure voor de uitvoering van de voortgangstoets in 2012 te stroomlijnen.

De eerste fase van de voortgangstoets is intussen afgerond. Wonen-Vlaanderen heeft een meting uitgevoerd van het sociaal woonaanbod dat op 31 december 2011 in elke gemeente gerealiseerd of vergund was. Die momentopname werd vergeleken met de nulmeting van het bestaande sociaal woonaanbod, die dateert van 31 december 2007 en als bijlage bij het decreet Grond- en Pandenbeleid is gevoegd.

Hierna volgt een beknopt overzicht van de voornaamste bevindingen op niveau van het Vlaamse Gewest.

- Er werden 8759 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd in de periode 2008-2011. Dit komt overeen met 19,20% van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen (43.440). Daarnaast werden in dezelfde periode vergunningen afgeleverd voor de realisatie van nog eens 9678 sociale huurwoningen.

- In de periode 2008-2011 werden 2012 bijkomende sociale koopwoningen gerealiseerd. Dit komt overeen met 10,96% van het gewestelijk objectief voor sociale koopwoningen (21.170). Daarnaast werden in dezelfde periode vergunningen afgeleverd voor de realisatie van nog eens 2997 sociale koopwoningen.

- Er werden 182 bijkomende sociale kavels gerealiseerd in de periode 2008-2011. Dit komt overeen met 21,88% van het gewestelijk objectief voor sociale kavels (1000). Daarnaast werden in dezelfde periode vergunningen afgeleverd voor de realisatie van nog eens 494 sociale kavels.

Op basis van de meting van het sociaal woonaanbod en de vergelijking van de gemeentelijke inspanningen met het vooropgestelde groeiritme heeft Wonen-Vlaanderen de 308 Vlaamse gemeenten ondergebracht in categorie 1 of in categorie 2. Categorie 1 bevat de gemeenten die het groeiritme voor sociale huurwoningen en voor sociale koopwoningen volgen, 127 in totaal. De gemeenten die voor sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen het groeiritme niet volgen, werden ingedeeld in categorie 2, 181 in totaal. Voor de gemeenten in categorie 1 was de voortgangstoets op dat ogenblik ten einde; gemeenten in categorie 2 dienden een motiveringsnota op te maken waarin zij aantonen dat ze voldoende inspanningen leveren tijdig om hun BSO te bereiken.

Op basis van de ingediende motiveringsnota's werden de 181 gemeenten door Wonen-Vlaanderen ondergebracht in categorie 2a of in categorie 2b. Gemeenten in categorie 2a leveren voldoende inspanningen om het BSO te bereiken, gemeenten in categorie 2b leveren kennelijk onvoldoende inspanningen om het BSO te bereiken. De lijst met gemeenten over de verschillende categorieën en meer specifiek deze ondergebracht in 2A of 2B werd in het najaar bekendgemaakt.

25 gemeenten werden ondergebracht in categorie 2A.

156 gemeenten werden in 2B gelabeld.

Eens de nieuwe gemeentebesturen in 2013 geïnstalleerd zijn, zullen deze 156 gemeenten gevraagd worden of ze en hoe ze alsnog de beoogde objectieven denken te halen.

Indien hier niet of niet positief op wordt gereageerd, zal de Vlaamse Regering een overeenkomst sluiten met een sociale woonorganisatie die bereid is om het vereiste sociaal woonaanbod op het grondgebied van de gemeente te realiseren. Als gemeenten weigeren om hieraan mee te werken, kan de Vlaamse regering financiële sancties opleggen. Over de concrete invulling hiervan, komt er in het najaar duidelijkheid.

Na voltooiing van de eerste voortgangstoets wordt de methodologie en de criteria voor de uitvoering van de tweejaarlijkse voortgangstoets geëvalueerd en gewijzigd. Hierbij streef ik ernaar de administratieve last voor de lokale besturen zo beperkt mogelijk te houden en waar mogelijk te verminderen.

Het Rollend Grondfonds

Op 13 januari 2012 keurde de Vlaamse regering het ontwerp van besluit tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds definitief goed. De lijst met gemeenten waarbinnen het fonds actief is, is als bijlage bij dat besluit gevoegd.

Het Rollend Grondfonds zal strategische en grotere gronden verwerven in gemeenten en regio's met hoge grondprijzen. Deze gronden staan in het teken van een betaalbaar woonaanbod, waarbij combinaties worden beoogd van een sociaal woonaanbod, Vlabinvest-woningen, een bescheiden woonaanbod, studentenhuisvesting of zorginstellingen. Daarnaast kan Vlabinvest op zelfstandige basis projecten met sociale en bescheiden woningen realiseren. Door een slimme verdeling van de aangekochte gronden kan er gezorgd worden voor de juiste sociale mix in regio's waar onvoldoende gronden voorradig zijn om deze doelstelling te realiseren.

Het Rollend Grondfonds beschikt over 50 miljoen euro. Door het rollend karakter van het fonds kan het kapitaal herinvesteerd worden, zodat het fonds kan blijven investeren in de verwerving en ontwikkeling van gronden.

Binnen Vlabinvest-gebied heeft het Rollend Grondfonds al grond verworven in de gemeente Kortenberg, een andere verwerving in dezelfde gemeente staat in de steigers. Buiten het werkgebied van Vlabinvest heeft het Rollend Grondfonds al grond verworven in de gemeente Merelbeke, een andere verwerving in Zaventem staat in de steigers.

Lijst 'wonen in eigen streek'

Zie onderdeel 1.6.1 van OD 1.6.

Uitbreiding kredietregeling

Het wijzigingsdecreet van 23 december 2011 heeft de mogelijkheden voor private ontwikkelaars om kredieteenheden te verzamelen verruimd. Kredieteenheden kunnen voortaan ook verkregen worden als de sociale last bij een bouw- of verkavelingsproject wordt uitgevoerd door grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie. Halve credits worden verleend bij de uitvoering van de sociale last in kleine verkavelingen. Bovendien kunnen ontwikkelaars kredieteenheden verkrijgen door op vrijwillige basis, los van de socialelastenregeling, sociale huurwoningen te realiseren.

Op 20 juli 2012 keurde de Vlaamse regering het ontwerp van besluit 'tot wijziging van de regelgeving met betrekking tot de kredietregeling, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid' principieel goed. Het besluit zal in het najaar voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse regering worden voorgelegd. Nieuw is onder meer de mogelijkheid tot verhandelen van kredieteenheden, weliswaar binnen de gemeente waar ze verkregen zijn.

Geplande uitvoeringsbesluiten en evaluaties

In het najaar van 2012 en in het voorjaar van 2013 zal ik de volgende nieuwe uitvoeringsbesluiten ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorleggen. Meer bepaald:

- een besluit dat de regeling met betrekking tot het leegstandsregister afstemt op het wijzigingsdecreet van 23 december 2011. Zie hierna, onderdeel 1.1.2;
- een besluit dat de nadere regelen bepaalt voor de vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen in de periode 2013-2025;
- een besluit dat inkomensvoorwaarden introduceert voor de huurders van bescheiden huurwoningen en de kopers van bescheiden koopwoningen en – kavels en een kader uitwerkt voor gemeenten om lokale toewijzingsvoorwaarden te voorzien. Zie hierna, onderdeel 1.3.1 van OD 1.3. Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.

Begin 2013 zal ik samen met minister Muylers de ministeriële omzendbrief, die de interpretatie en toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid verduidelijkt, aanpassen als gevolg van het wijzigingsdecreet van 23 december 2011.

Het wijzigingsdecreet gaf aanleiding tot aangepaste reglementering over onder andere studentenvoorzieningen, de kredietregeling, de 10% regeling voor gemeenten met een groot sociaal woonaanbod, etc. Deze wijzigende bepalingen moeten toegelicht worden aan de lokale besturen, en dat kan het best via een herwerking van de omzendbrief. Op die manier kunnen meteen ook de interpretaties tussen Wonen en Ruimtelijke Ordening worden uitgeklaard en vastgelegd.

In 2013 zal ik opdracht geven voor een wetenschappelijke evaluatie van het decreet. Er is decretaal voorzien dat het evaluatierapport, waarin de conclusies van de evaluatie en eventuele beleidsaanbevelingen worden opgenomen, in 2014 aan het Vlaams Parlement wordt bezorgd.

OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd.1.2.1 Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd

Momenteel ondersteunt Vlaanderen mensen die op zoek zijn naar een financiering voor de verwerving en/of renovatie van een woning met gewaarborgde sociale leningen, die door EKM's worden verstrekt en gesubsidieerde of bijzondere sociale leningen waarvoor men terecht kan bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF). De voorwaarden voor een sociale lening en de sociale interestvoeten kunnen echter verschillen al naargelang de instelling, wat uiteraard geen ideale situatie is voor mensen op zoek naar een betaalbare woning. Bovendien maakt het een eenduidige en transparante evaluatie door de overheid erg moeilijk. Tenslotte bleek uit een financiële audit dat de financiële gezondheid van het Vlaams Woningfonds op lange termijn ernstig in het gedrang komt. Daarom besliste de Vlaamse regering vorig jaar dat de sector van de gesubsidieerde sociale leningen grondig moest worden hertekend.

In een eerste fase zal tegen eind 2012 een eengemaakt leningenbesluit worden opgemaakt, waarbij de bijzondere sociale leningen aangeboden door het VWF en de VMSW op elkaar worden afgestemd. Dit wil minstens zeggen dat de rentevoeten en voorwaarden bij beide aanbieders volledig gelijk zullen zijn. De nieuwe rentevoeten blijven in functie van het gezinsinkomen en het aantal kinderen, en zullen in elk geval een flink stuk onder de marktprijzen blijven. Over een eengemaakt leningenbesluit werd reeds uitvoerig overleg gepleegd met beide kredietverstrekkers en momenteel zijn we het uitgewerkte voorstel verder aan het verfijnen. Verder is het ook de bedoeling om de sociale leningen die verstrekt worden door de erkende kredietmaatschappijen af te stemmen op het eengemaakt leningenbesluit om zo tot een transparante markt te komen waarin de sociale ontleners eenvoudig zijn weg kan vinden en steeds bij de juiste instantie terechtkomt.

Daarnaast is een procedure lopende om in de toekomst alle bijzondere sociale leningen door één leningeninstantie te laten verstrekken. In 2011 werd de Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) geëngageerd om ondersteuning te verlenen bij de voorbereiding en uitvoering van een projectplan dat gericht is op het verzamelen van de juridische, financiële en operationele expertise die nodig is om te kunnen komen tot een harmonisering en modernisering van de bijzondere sociale leningen. In het kader van deze samenwerkingsovereenkomst werd door PMV de advocatenassociatie Stibbe aangesteld om advies te verlenen bij de juridisch-technische aspecten van het dossier. Voor de ondersteuning op het vlak van financieel-strategische opties en aspecten werd PriceWaterhouse Coopers (PWC) aangetrokken. PWC leverde eind april 2012 een rapport af, waarin enkele herstructureringsmogelijkheden zijn opgenomen en momenteel worden deze mogelijkheden onderzocht in een stuurgroep met vertegenwoordigers van de VMSW, het VWF, het agentschap Wonen-Vlaanderen en mijn kabinet.

1.2.2 Huiskorting

Wie vandaag een woning koopt, betaalt in sommige gevallen 5% in plaats van 10 % registratierechten. Dit 'klein beschrijf' is van oorsprong een sociale maatregel die wordt toegekend op basis van het kadastraal inkomen (KI) dat niet hoger mag zijn dan 745 euro. Dat is niet langer een goede waardemeter, omdat de regeling is gebaseerd op verouderde netto huurprijzen, maar ook omdat enkel de hoogte van het KI de taxatie bepaalt. Zo vallen sommige kleinere maar goed uitgeruste woningen wel onder de toepassing van de maatregel. Grotere woningen zonder comfort echter niet.

Door Financiën en Begroting werd onderzocht op welke manier een correctere toekenning van de huiskorting kan gebeuren. In de 'Studie van het concept en de budgettaire effecten van de huiskorting: resultaten van de simulaties' heeft het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting daarvoor verschillende scenario's uitgewerkt, vertrekkende van volgende principes:

- budgetneutraliteit
- optimale transparantie en minimale complexiteit
- groepen bevoordelen waar de doelstellingen op gericht zijn
- mogelijke prijsdruk beperken
- prijsbewimpeling tegengaan (verkopers die speciaal de prijs zetten zodat de woning in aanmerking komt voor een korting en waarbij mogelijks een deel van de prijs cash/zwart betaald wordt)

Momenteel voert het Steunpunt Wonen een vervolgonderzoek uit, waarbij voor verschillende scenario's de maatschappelijke gevolgen zoveel mogelijk in kaart worden gebracht en de betekenis ervan voor de verschillende doelstellingen en doelgroepen van het woonbeleid wordt aangegeven. In een tweede deel van het onderzoek wordt gezocht naar de mogelijkheden om 'oppervlakte' als bijkomend criterium te hanteren om op die manier te komen tot remediëring (negatieve) en/of optimalisering (positieve) van de vastgestelde gevolgen uit het eerste deel. De aanbevelingen worden bezorgd aan minister Muyters.

OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.

1.3.1 Bescheiden woonaanbod uitbouwen

Het decreet Grond- en Pandenbeleid biedt mensen zicht op betaalbaar wonen door het sociaal woonaanbod op grote schaal en versneld uit te breiden en door het bescheiden woonaanbod te verankeren. Woningen die bescheiden zijn in fysieke omvang – d.w.z. aangepast aan de gezinssituatie, kwalitatief en duurzaam gebouwd –, zorgen ervoor dat dit aanbod ook financieel bescheiden of betaalbaar is.

Het decreet Grond- en Pandenbeleid biedt een aantal instrumenten om oppervlakte- en volumenorment creatief te beheersen, afhankelijk van ruimtelijke randfactoren en de lokale woonvraag. Met het wijzigingsdecreet van 23 december 2011 wordt hier een bijkomend instrument bijgevoegd. Het introduceert namelijk de mogelijkheid voor gemeenten om een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen op te stellen, waardoor er kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving kunnen worden opgelegd. Daarnaast heeft het wijzigingsdecreet ervoor gezorgd dat de oorspronkelijke norm voor de categorie 'overige woningen' van het bescheiden woonaanbod, waarmee hoofdzakelijk appartementen beoogd worden, nl. een bouwvolume van ten hoogste 240m³, wordt verhoogd met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.

In 2012-2013 worden concrete projecten opgestart waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen de bouw van bescheiden huur- en koopwoningen en het beheer van bescheiden huurwoningen op zich nemen. Naargelang de lokale noden en wensen kan aldus een divers gamma van bescheiden woningen worden aangeboden. De grote meerwaarde van deze bijkomende taak voor sociale huisvestingsmaatschappijen is dubbel: het is niet alleen een bijkomende piste om betaalbaar wonen te realiseren voor iedereen, het laat ook toe om sociaal en bescheiden woonaanbod te mixen in een wijk of zelfs in een appartementencomplex. Langs deze weg kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen stapsgewijs evolueren naar volwaardige woonmaatschappijen.

In het najaar van 2012 zal ik een uitvoeringsbesluit ter goedkeuring aan de Vlaamse regering voorleggen dat inkomens- en kwalitatieve toewijzingsvoorwaarden introduceert voor de doelgroep.

1.3.2. Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt worden maximaal op elkaar afgestemd

Het eigenwoningbezit in Vlaanderen heeft een keerzijde. De huurmarkt is steeds meer een restmarkt in Vlaanderen. Dit heeft dan weer een effect op de investeringsbereidheid en de kwaliteit van het aanbod. De private huurmarkt staat dus zwaar onder druk. Een gevarieerd pakket aan maatregelen dat zowel

betaalbare kwaliteit voor de huurder als een aantrekkelijke markt voor de eigenaar garandeert, is noodzakelijk.

1.3.2.1 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod

De private huurmarkt is weinig transparant. Het is voor de huurder zeer moeilijk in te schatten of de door de verhuurder aangerekende huurprijs billijk is. Daarom werd het Steunpunt Ruimte en Wonen in 2010 gevraagd om enerzijds een nauwkeuriger en regionaal gedifferentieerd beeld te geven van de private huurmarkt en in het bijzonder de huurprijzen in Vlaanderen, en anderzijds een bijdrage te leveren tot de ontwikkeling van een stelsel van richthuurprijzen (zie punt 6.5.2.)

De resultaten van het onderzoek ‘Huurprijzen en richthuurprijzen’ werden in het voorjaar van 2012 voorgesteld op de studiedag ‘De private huurmarkt: één van de pijlers voor goed en betaalbaar wonen?’

In de tweede helft van 2012 wordt een webapplicatie rond referentiehuurprijzen ontwikkeld. Deze webapplicatie is de online implementatie van een onderdeel van het onderzoeksrapport, waarbij via een hedonisch prijsmodel objectieve en informatieve schattingen kunnen worden gemaakt van de huurprijs van een woning op de private huurmarkt, op basis van de woningkenmerken en de ligging van de woning. De applicatie geeft markthuurprijzen weer en zal dus zowel voor de huurder als voor professionele en private verhuurders een nuttig instrument zijn.

Daarnaast wordt er in 2012, op basis van de gegevens uit de hedonische huurprijsanalyse in het onderzoek ‘Huurprijzen en richthuurprijzen’ een nieuwe formulering voor een maximale huurprijs uitgewerkt. Hierbij zal rekening worden gehouden met twee essentiële elementen die bepalend zijn voor het vaststellen van de huurprijs op de private huurmarkt: het aantal personen ten laste en de regionale verschillen in huurprijzen.

1.3.2.2 Verruiming van de huursubsidie

Op 4 mei 2012 heeft de Vlaamse Regering definitief beslist om de Vlaamse huurpremie in te voeren. De Vlaamse huurpremie is een financiële tegemoetkoming voor huurders op de private huurmarkt met een zeer laag inkomen, die al 5 jaar of langer wachten op een sociale huurwoning.

Hiernaast bestaat er een stelsel van huursubsidie (een vernieuwd stelsel uit 2007) dat gebaseerd is op een verhuisbeweging. Het stelsel ondersteunt huurders met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste en conforme woning.

In 2012 zullen beide subsidiestelsels worden hervormd en op elkaar afgestemd. Er wordt daarbij rekening gehouden met de resultaten van de evaluatie van het stelsel uit 2007. De maximale huurprijsgrenzen zullen worden bijgesteld, zodat die dichter aansluiten bij de werkelijk te betalen huurprijzen.

OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.**1.4.1 Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten**

Zoals al vermeld onder punt 1.1.1. wordt de mogelijkheid voor private ontwikkelaars om kredieteenheden te verzamelen en te verhandelen verruimd. Kredieteenheden kunnen voortaan ook verkregen worden door grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie, bij de uitvoering van sociale last in kleinere verkavelingen en door op vrijwillige basis, los van de socialelastenregeling, sociale huurwoningen te realiseren. Deze kredieteenheden kunnen ook verhandeld worden, weliswaar binnen de gemeente waar ze verkregen zijn.

Hierbij gaat ook aandacht naar sociale assistentiewoningen, waarbij het mogelijk gemaakt wordt een aanbod van assistentiewoningen specifiek voor een sociale doelgroep te creëren. Ook deze woningen moeten, naast algemene vereisten voor assistentiewoningen, voldoen aan de kwaliteitseisen voor sociale woningbouw.

In dit kader werden 11 sociale woonprojecten geselecteerd die regelgevingluw zullen ontwikkeld worden in kader van doelgroepenbeleid middels samenwerkingsovereenkomsten met welzijnsorganisaties.

1.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

Ook hier verwijs ik naar punt 1.1.1, Uitvoeren van het decreet Grond- en Pandenbeleid. De algemene procedures voor de opmaak en uitvoering van het integrale uitvoeringsprogramma sociale woningbouw wordt verder op punt gesteld en verwerkt in een nieuw besluit van de Vlaamse regering. De aandacht voor een goede coördinatie tussen bouw en infrastructuur wordt verder verscherpt. De bestaande CBO-procedure (constructieve benadering Overheidsopdrachten) wordt geoptimaliseerd en versoepeld. Daarnaast wordt een procedure Design and Build uitgewerkt, waarin een aanbesteding wordt gedaan van voorstelling voor ontwerp en bouw van projecten en waarin ook verschillende projecten tegelijk kunnen worden aanbesteed.

Ook de samenwerking tussen de VMSW en Onroerend Erfgoed wordt in 2012 verder gezet. Vooreerst wordt er verder gewerkt aan een volledige screening van het patrimonium naar erfgoedwaarde. De eerste bevindingen vanuit het archief worden opgesteld waarna het veldwerk door OE start. Het volledige project loopt tot 2016. Een ander initiatief betreft een proefproject in Zelzate om woningen met erfgoedwaarde aan financieel aanvaardbare voorwaarden te renoveren. Het onderzoek naar de beste technische en planmatige oplossingen ligt bij Onroerend Erfgoed. Het is de bedoeling dat dit project leidt tot een aantal standaardpraktijken, te gebruiken bij renovaties van sociale woningen met erfgoedwaarde.

1.4.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

Op 20 juli 2012 keurde de Vlaamse Regering een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren. Het nieuwe besluit werd uitgewerkt om de sector van de sociale verhuurkantoren te versterken, en de verdere uitbreiding ervan en de groei van het woningaanbod te stimuleren. Een belangrijke aanpassing is het inschrijven en ondersteunen van een traject van woninggroei van 50 naar 100 gehuurde woningen in een eerste fase en naar 150 woningen in een volgende fase, met het oog op het realiseren van een minimale schaalgrootte. Hieraan is een uitbreiding van de werkingmogelijkheden voor de SVK's gekoppeld. In het bijzonder zijn de personeels- en werkingssubsidies opgetrokken en is de aanvullende subsidie per woning niet langer degressief maar lineair, zodat de SVK's in staat worden gesteld om verder een kwalitatieve dienstverlening naar de (kandidaat-)huurders en (kandidaat-)verhuurders uit te bouwen. Daarnaast werden de kerntaken duidelijker afgebakend, de exclusiviteit van het werkingsgebied ingeschreven, een voorafgaandelijk

woningonderzoek opgenomen en de personeelsvoorwaarde en de samenstelling van de bestuursorganen geëxpliciteerd.

De doorgevoerde aanpassingen en wijzigingen moeten bijdragen tot professionelere werkingen en organisaties, met een minimale schaalgrootte en een personeelsformatie met de nodige functieprofielen en competenties in overeenstemming met de diversiteit van de taken van een SVK. Dit moeten leiden tot een versterkte woninggroei, met behoud van een kwaliteitsvolle dienstverlening, waardoor het woningaanbod voor de kandidaat-huurders wordt verruimd en de vooropgestelde doelstelling met betrekking tot het sociaal objectief in het kader van het grond- en pandenbeleid wordt gerealiseerd.

Met het oog op de verdere bekendmaking van de werking en dienstverlening van de sociale verhuurkantoren naar het ruime publiek en naar eigenaar-verhuurders in het bijzonder, wordt in het najaar 2012 een oproep aanbesteed voor de uitwerking van een communicatiecampagne. De voordelen van verhuren aan een sociaal verhuurkantoor worden in de kijker gezet om nieuwe verhuurders aan te trekken en het beheerde patrimonium verder uit te bouwen.

OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd

Uit de evaluatie van het kaderbesluit sociale huur 2012 bleek dat er vraag is naar een meer eenduidig systeem om bij aanvang van de huurovereenkomst de huurwaarborg te regelen. De verhuurder kan momenteel kiezen tussen het systeem burgerlijk wetboek of het systeem waarbij de waarborg door de verhuurder zelf wordt beheerd, al dan niet via de VMSW. Om een gelijke behandeling van alle huurders te garanderen, laat ik onderzoeken of het mogelijk is om met één systeem te werken.

Sociale huurders moeten vandaag bij verhuis van de ene huurwoning (sociaal of privaat) naar een andere (sociale) huurwoning de waarborg voor de nieuwe woning meteen betalen, meestal nog voor ze de waarborg van de oude terugkregen. Dat is financieel niet altijd haalbaar, daarom zal ik onderzoeken of het mogelijk is om via een fonds de verhuurder de nodige garantie te geven op de waarborg, terwijl de huurder onder bepaalde voorwaarden soepelere voorwaarden krijgt voor de betaling van de nieuwe huurwaarborg.

OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd.

1.6.1. Wonen in eigen streek

Boek 5 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bevat een maatregel voor 'wonen in eigen streek'. Deze maatregel wil wonen betaalbaar maken voor mensen die een band hebben met een gemeente waar een grote vraag naar woningen is (omwille van een hoge migratie-intensiteit) en de bouwgrondprijzen relatief duur zijn. De doelgemeenten werden voor de eerste keer vastgesteld in een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. Aangezien de lijst driejaarlijks geactualiseerd moet worden, werden de doelgemeenten in een nieuw besluit van Vlaamse Regering op 22 juni 2012 vastgesteld. In deze nieuwe lijst werden 11 nieuwe doelgemeenten opgenomen, tevens zijn er ook 12 doelgemeenten die niet langer voorkomen. Het besluit van 22 juni 2012 is van kracht sinds 1 september 2012.

De maatregel 'wonen in eigen streek' werd in 2011 geëvalueerd op basis van een bevraging van de provinciale beoordelingscommissies. De commissies gaven aan dat er in totaal 473 beoordelingsdossiers 'wonen in eigen streek' werden ingediend, waarvan 10% over dezelfde gronden ging. De evaluatie gaf aan dat een beperkt aantal van de verkopen in de doelgemeenten onderhevig was aan deze maatregel.

In oktober 2012 formuleerde de advocaat generaal bij het Hof van Justitie van de Europese Unie zijn niet bindend advies in de zaak van de procedure tegen het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Aanleiding vormt de beslissing van het Belgische Grondwettelijk Hof in twee arresten van 6 april 2011 om, alvorens uitspraak ten gronde te doen, in totaal dertien prejudiciële vragen over de verenigbaarheid van het decreet Grond- en Pandenbeleid met het Europees recht aan het Hof van Justitie te stellen.

Het Hof van Justitie zal hier begin 2013 over beslissen. Medio 2013 zal het Grondwettelijk Hof effectief een uitspraak doen over een eventuele vernietiging van een deel van het decreet grond en panden. Hierbij zal de Vlaamse Regering alles in het werken stellen om een vernietiging te vermijden en samen met haar raadsman aan het Grondwettelijk Hof bijkomende elementen of verduidelijkingen overmaken.

Daarnaast bestaat er geen enkele twijfel over dat de Vlaamse regering de doelstelling die ook in het decreet is geformuleerd, namelijk betaalbaar wonen door sociale verdringing waardoor minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen uit de markt worden geprijsd door de hoge grondprijs door de intrede van financieel sterkere bevolkingsgroepen uit andere gemeenten, wil behouden. Er zal bij een eventuele vernietiging voor het Grondwettelijk Hof tegen de zomer van 2013 een nieuw voorstel worden neergelegd.

1.6.2. Vlabinvest

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse rand rond Brussel blijft belangrijk voor de Vlaamse regering, waarbij via Vlabinvest ingezet wordt op de verdere financiering van bijkomende woongelegenheden en op de aanleg van een strategische grondvoorraad. De samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt verder versterkt, zodat gezamenlijke projecten kunnen worden ontwikkeld. Het Rollend Grondfonds, dat de Vlaamse regering in het kader van de wijziging van het decreet Grond- en Pandenbeleid afsloot, kan hierbij voor een belangrijk aandeel ingezet worden.

Op 7 oktober 2011 keurde de Vlaamse regering een nieuw besluit m.b.t. de werking en het beheer van Vlabinvest definitief goed. Dit besluit vervangt het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994. Inhoudelijk komt het neer op een actualisatie van de bestaande regelgeving en een afstemming op het Kaderbesluit Sociale Huur en het Overdrachtenbesluit.

SD 2. Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren

Zie OD 2.6.

OD 2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit

De sociale woningbouw heeft lang een voortrekkersrol gespeeld in de wereld van duurzaam en energiezuinig bouwen. Op dit moment worden de normen op het vlak van energiezuinigheid in het algemeen stelselmatig ambitieuzer. Aan sociale woningen worden nu op dat vlak geen afwijkend hoge vereisten meer gesteld. Maar sociale huisvesting blijft een omgeving bij uitstek om nieuwe technieken en benaderingen uit te testen. Zo wordt er bijkomende ondersteuning gegeven aan projecten met zonneboilers en warmtepompen en worden er experimenten gedaan met de bouw van passiefwoningen met beperkte meerkost. De VMSW zal haar kennis hierover delen met de sector en met andere Europese spelers. Dit is bijvoorbeeld het geval in het kader van de implementatie van bijna energieneutrale gebouwen in de sociale huisvesting.

OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren

2.3.1. Renovatiepremies

In 2012 en 2013 zijn er aanpassingen voorzien om het wegvallen van het federale belastingvoordeel voor buitenschrijnwerk op te vangen. In 2012 komt er een premieverhoging van 10% op het geïnvesteerde bedrag. Vanaf 2013 beperkt deze verhoging zich tot het buitenschrijnwerk dat voldoet aan strengere isolatie-eisen. Bij de renovatiepremie werd er ook een aanpassing voorzien voor werken aan het buitenschrijnwerk. Daarnaast wordt in de verbeterings- en aanpassingspremie de voorwaarde die betrekking heeft op het kadastrale inkomen geschrapt. Op basis van de budgetneutrale oefening van de VAP- en de renovatiepremie wordt onderzocht in welke mate een afstemming tussen de premies woonaanpassing wonen en welzijn mogelijk is.

2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium

Sociale huurders hebben recht op degelijke kwaliteit en energiezuinigheid. Daarom heb ik opdracht gegeven om een inventaris op te maken van de noodzakelijke werken om de kwaliteit van het bestaande sociale woningpatrimonium en het energiepeil in het bijzonder tot een aanvaardbaar niveau te brengen. Dit houdt in dat alle woningen tegen 2020 minstens over dakisolatie, dubbel glas en een rendabel verwarmingssysteem zullen moeten beschikken. Uit de doorlichting bleek dat bijna de helft van het patrimonium nog niet voldoet aan deze doelstelling.

Het draagvlak om snel over te gaan tot een renovatie van het sociaal woonpatrimonium is groot, zowel op Vlaamse niveau als bij de lokale besturen en bij de sociale verhuurders zelf. De respons vanuit de sector op de oproep is dan ook groot, in die mate zelfs dat de aanvragen de beschikbare budgetten overtroffen. De Vlaamse Regering heeft er daarom voor gekozen om voor de periode 2013 tot en met 2017 jaarlijks telkens 100 miljoen euro extra vrij te maken voor renovatie van het sociaal huurpatrimonium. Deze inhaalbeweging wordt gefinancierd door een heraanwending van de lopende subsidies voor het vroegere Domus Flandria urgentieprogramma voor de bouw van sociale huurwoningen naarmate deze subsidies ten einde lopen.

OD 2.4 + OD 2.5 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

2.4.1 Regelgevende initiatieven in 2012

Na een eerste verfijning van het sanctionerende instrumentarium voor woningkwaliteitsbewaking in 2011 werd in 2012 werk gemaakt van de aangekondigde, meer ingrijpende decretale bijsturing. Op 29 juni 2012 hechte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende wijziging van titel III van het decreet van 15 juli 1997 en opheffing van het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Via deze decreetwijziging wordt het Kamerdecreet geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode. Hierdoor wordt de kwaliteitsbewaking van woningen en kamers verankerd in één decreet, wat zal leiden tot een meer coherent instrumentarium. Met dezelfde decreetwijziging worden de bestaande procedures beter op mekaar afgestemd, de rol van de gemeente versterkt en aandacht besteed aan de toepasbaarheid van woningkwaliteitsbewaking op specifieke woonvormen of bewonersgroepen.

Het parlement keurde tenslotte het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders goed. Met dit decreet wordt de verplichting ingevoerd om rookmelders te plaatsen in huurwoningen.

2.4.2 Geplande initiatieven in 2013

Het decreet m.b.t. de verplichting tot het plaatsen van rookmelders treedt in werking op 1 januari 2013. In het najaar van 2012 wordt in uitvoering van dit decreet en van het uitvoeringsbesluit van 6 juli 2012 een richtlijn opgesteld voor de plaatsing van de rookmelders. Daarnaast komt er een initiatief rond de plaatsing van rookmelders in sociale huurwoningen. Bedoeling is dat sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren via een gezamenlijke aankoop rookmelders kunnen bestellen.

Ook de vernieuwde technische verslagen treden op 1 januari 2013 in werking. Bijzondere aandacht gaat dan ook naar een uitgebreide communicatie van de wijzigingen.

Het integratiedecreet zet enkel de hoofdlijnen uit. De concrete invulling wordt aan de Vlaamse Regering toevertrouwd. In 2013 zullen dan ook de nodige uitvoeringsbesluiten worden uitgewerkt, rekening houdende met de veranderende maatschappelijke context en het behoud van het bestaande beschermingsniveau.

Tenslotte zal ik ook het sociaal beheersrecht evalueren. Deze regeling, die gericht is op enerzijds de aanpassing, verbetering en renovatie van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en anderzijds het verruimen van het woningaanbod, werd tot op heden amper toegepast. Ik wil nagaan hoe dat komt en onderzoeken of het instrument moet worden bijgestuurd om het krachtiger en doeltreffender te kunnen inzetten in de woningkwaliteitsbewaking.

2.4.3 Structurele samenwerking centrumsteden, sociale verhuurkantoren en Vlaanderen

Alle centrumsteden ondertekenden in 2012 een afsprakenkader met de sociale verhuurkantoren en Vlaanderen. Met deze afsprakenkaders engageren de centrumsteden zich ertoe de woningkwaliteit van elke woning die te huur wordt aangeboden aan een sociaal verhuurkantoor zo snel mogelijk te onderzoeken. Hierdoor krijgen de SVK's nog voor het huurcontract wordt afgesloten een goed beeld van de woningkwaliteit. Wonen-Vlaanderen verzorgt de nodige vormingen. Elk afsprakenkader wordt na een jaar geëvalueerd.

Er wordt onderzocht of gelijkaardige afsprakenkaders kunnen worden afgesloten met de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid.

2.4.4 Draaiboek urgente situaties

Het draaiboek ‘optreden bij acuut gevaar’ werd begin 2012 afgewerkt en toegevoegd aan het handboek ‘De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken’, dat terug te vinden is op www.wonenvlaanderen.be. De gemeenten werden via verschillende kanalen geïnformeerd over dit nieuwe instrument. In het draaiboek vinden gemeenten eerst en vooral enige juridische duiding. Vervolgens wordt stap per stap uitgelegd op welke manier de gemeente een besluit neemt in toepassing van de Nieuwe Gemeentewet.

2.4.5 Opleiding woningkwaliteitscontroleurs

Wonen-Vlaanderen heeft een uitgebreid vormingspakket ontwikkeld voor zijn eigen woningcontroleurs en de controleurs van de Vlaamse Wooninspectie. Voor de lokale controleurs worden naast de tot hier toe hoofdzakelijk theoretische opleidingen meer doorgedreven en praktijkgerichte opleiding voorzien. Belangrijk aandachtspunt is de implementatie van de nieuwe technische verslagen.

2.4.6 Proefproject recuperatie herhuisvestingskosten

Het proefproject dat in 2010 is opgestart en waarbij het Herstelfonds van het agentschap Inspectie RWO de door de gemeente gemaakte herhuisvestingskosten terugvordert, zal in 2013 worden voortgezet. Lopende dossiers worden verder opgevolgd en nieuwe opgestart. Dit moet er toe leiden dat er voldoende informatie wordt verzameld over de mogelijkheden tot terugvordering van herhuisvestingskosten door gemeenten. Deze informatie wordt dan ter beschikking gesteld van alle gemeenten.

De resultaten van het proefproject zullen uitwijzen of de regelgeving op dit aspect moet gewijzigd of verfijnd worden. Het is immers zo dat de Vlaamse regering intussen via een decretale wijziging de bevoegdheid heeft om zo nodig de contouren ter zake scherp te stellen.

2.4.7 Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure

De Vlaamse Wooninspectie introduceerde eind 2011 een nieuwe prioriteitenregeling. Conform deze regeling wordt sinds 1 januari 2012 in principe alleen nog de strafrechtelijke weg gevolgd als een woning binnen de prioriteiten van de Wooninspectie valt. Het omgekeerde geldt evenzeer: als een woning niet binnen de prioriteiten van de Wooninspectie valt, wordt normaliter alleen de administratieve procedure opgestart.

Maar ook binnen deze nieuwe werkwijze, blijft uniformiteit en afstemming een belangrijk aandachtspunt dat wordt bewaakt in een overleg tussen Agentschap Wonen Vlaanderen en Agentschap Inspectie RWO.

OD 2.6 Duurzaam (ver)bouwen

In het duurzaam bouwplan 2020, onderdeel van het plan Vlaanderen in Actie is een aanzet gegeven tot de omschrijving en de uitvoering van een Vlaamse maatstaf voor duurzaam bouwen en wonen. De sociale huisvestingssector moet hierbij opnieuw een voortrekkersrol opnemen. Vooral de renovatietechnieken i.v.m. de energetische verbeteringen zijn een uitdaging. Enerzijds kan vervangingsbouw een uitkomst bieden, anderzijds is het omwille van stedenbouwkundige of architecturale redenen niet altijd mogelijk om structurele maatregelen te voorzien of om tot afbraak en vervanging over te gaan. Evoluties in de bouwindustrie moeten dan ook gevolgd en aangemoedigd worden. Maar uiteraard is ook de energieprestatie van nieuwe woningen belangrijk. Het E-peil zal in 2014 op E60 worden gebracht.

Het is de ambitie om dit binnen de sociale woningbouw te realiseren door compacte woningen te bouwen met een kwalitatieve gebouwschil (isolatie, luchtdichtheid,...). Zo kunnen in eerste instantie de energieverliezen beperkt, voordat er verder wordt ingezet op supplementen zoals fotovoltaïsche zonnepanelen, balansventilatiesystemen, enz.

Zowel op het vlak van renovatie als nieuwbouw is er een open blik nodig ten aanzien van minder gangbare maar soms veel duurzamere bouwtechnieken. De bestekken B en de conceptuele richtlijnen C van de VMSW moeten ook op dit vlak up-to-date gehouden worden en voldoende flexibel en open geformuleerd worden voor de veranderende technieken. Onder meer houtskelet- en prefab technieken moeten kansen krijgen om ingeschakeld te worden in de sociale woningbouw.

In 2012-2013 worden hiertoe de nodige aanpassingen doorgevoerd, waarbij ook de recente toegankelijkheidsverordening verwerkt zal worden.

Eind 2012 verschijnt een vernieuwde versie van het type bestek B. Hierin wordt aandacht besteed aan andere dan traditionele bouwmethodes, waarbij gedacht wordt aan houtskeletbouw en prefab technieken.

De C wordt in 2013 herbekeken. De delen woningbouw en infrastructuur kunnen dan worden geïntegreerd met verdere ruime aandacht voor omgeving en toegankelijkheid. De verdere evolutie inzake energetische kwaliteit en de daaraan verbonden kostprijs zal ook nopen tot meer aandacht voor economische concepten.

Sociale woningbouw is niet alleen een kwestie van kwaliteit van de woningen zelf, maar ook hun inplanting in de openbare ruimte is van cruciaal belang om tot aangename, leefbare buurten te komen. Tot nu toe waren de conceptrichtlijnen (de C) echter beperkt tot de woningbouw zelf. Hier worden nu een nieuw deel aan toegevoegd, de C infrastructuur. Deze is verschenen 2010. Hierin komen een aantal tot nu toe onontgonnen aandachtspunten aan bod zoals toegankelijkheid en veiligheid, maar ook de buffering van water en de optimalisatie van het grondverzet. De C infrastructuur worden gebruikt door initiatiefnemers buiten de VMSW zelf en zal uiterlijk in 2012 worden geëvalueerd aan de hand van de externe reacties en commentaren.

Er wordt een samenwerking opgezet tussen het Team Vlaamse Bouwmeester, VMSW en Wonen Vlaanderen, waarbij pilootprojecten worden ontwikkeld. De ervaring met deze ontwikkeling en de uitwerking van deze pilootprojecten kunnen input geven voor de evaluatie en herwerking van de conceptrichtlijnen inzake sociale huisvesting. Vraag is immers welke woonprojecten in de toekomst nodig zijn om daadwerkelijk een trendbreuk te realiseren in de Vlaamse woonproductie. En hoe individuele woonwensen waargemaakt en tegelijk meer duurzame woonomgevingen gecreëerd kunnen worden, weliswaar met mindere maatschappelijke lasten en kosten.

Intussen blijft er natuurlijk aandacht gaan naar de ontwikkeling van energiebesparende bouwtechnieken. De experimenten met passiefbouw op 3 locaties (nieuwbouw te Booischot en te Lanaken en renovatie te Wachtebeke) wijzen uit dat er nog aan technieken en uitvoeringswijzen moet worden gesleuteld. Met de steun van het Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie (IWT) werd daartoe het overlegplatform 'Energie neutraal bouwen zonder meerkost' opgericht om de nodige innovatie aan te moedigen. In het najaar van 2012 wordt een oproep gedaan naar innovatieve ontwerpen voor de realisatie van 2 proefprojecten.

SD 3. Woonzekerheid garanderen

Een zo groot mogelijk woonzekerheid bieden, betekent dat de kans dat mensen plots hun woning om een of andere reden verliezen zoveel mogelijk wordt uitgesloten.

OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd

Sedert midden 2011 zit het aantal aanvragen van de verzekering gewaarborgd wonen in een dalende lijn. De terugval is te wijten aan een combinatie van factoren, maar de afname in bekendheid van deze belangrijke steunmaatregel bij het grote publiek zal hierin zeker een rol spelen. Daarom werd in juli 2012 een nieuwe informatiecampagne gelanceerd die in eerste instantie zal gericht zijn op notarissen. Zij zijn zeer goed geplaatst om hun klanten, bij de ondertekening van de leningsakten, te wijzen op de extra bescherming die de verzekering gewaarborgd wonen biedt. In overleg met de federatie wordt nagegaan op welke wijze de verzekering gewaarborgd wonen het best gepromoot kan worden. Daarnaast werd vastgesteld dat het aantal sociale leningen waarvoor een verzekering wordt aangevraagd te laag ligt. In overleg met de VMSW en het Vlaams Woningfonds wordt onderzocht op welke wijze het aantal aanvragen kan worden verhoogd.

Momenteel loopt een onderzoek dat zicht moet geven op de redenen waarom deze gratis verzekering niet meer succes kent. Hierbij werd in samenwerking met een Vlaamse bank een proefproject opgezet; bij 120 leningen zal het aanvraagformulier voor de lening samen met een ingevuld document met alle inlichtingen ivm de verzekering aan de klanten bezorgd worden. Na verloop van 14 dagen zal nagegaan worden of er ook een aanvraag voor de verzekering ingediend werd en indien niet, zal op basis van een vragenlijst door de bank bij de kandidaat-ontlener gepeild worden naar de oorzaken van het niet indienen. Voor deze selectie zal Wonen-Vlaanderen na 2 maanden nagaan wie ingediend heeft en in welke mate een aanvraag werd aanvaard of afgewezen. In dat laatste geval zal onderzocht worden waarom. De resultaten worden besproken met de bank.

In de loop van 2013 zal de overeenkomst met de huidige verzekeraar het vierde jaar ingaan. Een tijdige en gerichte marktconsultatie is noodzakelijk om een onderbreking in de toepassing van de verzekering gewaarborgd wonen te vermijden. Daarom zal in het najaar 2012 een evaluatie van de huidige verzekeringsovereenkomst en de gedekte risico's worden doorgevoerd. Op basis hiervan zal een nieuw lastenboek worden opgesteld met het oog op de opstart van een nieuwe gunningsprocedure in de loop van 2013.

OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd

De woonzekerheid van sociale huurders is in principe groot. Dit neemt evenwel niet weg dat jaarlijks een niet gering aantal sociale huurders uit hun woning wordt gezet omdat ze hun verplichtingen niet nakomen. De sociale verhuurder heeft de taak om problemen bij huurders tijdig op te merken en hen door te verwijzen naar of hulp te vragen aan gespecialiseerde hulpverlening door lokale welzijnsactoren. Dit maakt deel uit van de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurders.

De uitvoering van de basisbegeleidingstaken door de sociale verhuurders werd door middel van een schriftelijke bevraging in kaart gebracht door het Steunpunt Ruimte en Wonen. Hieruit blijkt dat als een sociale verhuurder een huurder met problemen doorverwijst, dit meestal naar een OCMW of CAW is. Daarnaast wordt door sociale verhuurders gezocht naar samenwerking met welzijnsactoren voor specifieke probleemsituaties. Vaak blijkt echter dat er geen voldoende en gepast aanbod is, in het bijzonder voor huurders die een gebrek hebben aan woonvaardigheden na een verblijf in een instelling of na een periode van thuisloosheid of voor huurders in een multiprobleemsituatie.

Mijn collega-minister bevoegd voor Welzijn voorziet, vertrekkende vanuit het sociale woningaanbod en de begeleidingsnoden, een uitbreiding van de capaciteit voor preventieve woonbegeleiding binnen de CAW om tegemoet te komen aan het vastgestelde tekort aan

specifieke begeleiding voor sociale huurders die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen. Hierdoor worden de mogelijkheden om tijdig in te spelen op huurders geconfronteerd met problemen uitgebreid.

OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd

Waar bij de verzekering gewaarborgd wonen vooral het mogelijke verlies van de woning via het risico van inkomensverlies door werkloosheid en ziekte (en daardoor zijn hypothecaire lening niet meer kan afbetalen) gedekt wordt, wordt voor de private huurmarkt gefocust op een andere risicofactor, nl. de uithuiszetting wegens aanslepende huurachterstallen. Het mogelijke verlies van de huurwoning is in dit geval te wijten aan een andere schuldproblematiek op basis van algemene betaalbaarheidsproblemen. Een gerechtelijke uithuiszetting is de finale stap voor de verhuurder om een huurder die ernstig in gebreke blijft, uit de woning te verwijderen. De meeste vorderingen tot gerechtelijke uithuiszetting zijn een gevolg van een oplopende huurachterstal, al dan niet in combinatie met andere huurproblemen. De emotionele, sociale en economische impact van een dreigende of effectieve uithuiszetting is zeer groot, in de eerste plaats voor de huurder en zijn huishouden. Daarnaast is de financiële kost en de schade van een escalerend conflict en een uithuiszetting voor de verhuurder aanzienlijk. Als de huurder niet over een sociaal vangnet beschikt, wordt hij/zij bovendien thuisloos. Een betere preventie van uithuiszetting draagt dus ook bij tot de preventie van dak- en thuisloosheid.

Om de mogelijkheden voor een betere preventie van uithuiszetting te verkennen, werd de problematiek beter in kaart gebracht. Het concept van een stelsel onder de vorm van een Fonds werd eveneens afgetoetst met de betrokken actoren. Het stelsel richt zich op zowel de ondersteuning van de woonzekerheid van huurders op de private huurmarkt als de ondersteuning van de inkomenszekerheid van de verhuurders. Via een tijdelijke financiële ondersteuning wordt de uithuiszetting en de ontbinding van het huurcontract voorkomen. Aan de verhuurder wordt de zekerheid van een gewaarborgde uitbetaling van de huur gewaarborgd.

In het najaar 2011 werd de decretale basis gelegd voor het “Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen” (decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012). Omwille van de gemengde financiering (dotatie uit de Vlaamse begroting en bijdragen door de verhuurders) werd het Fonds opgericht onder de vorm van een Dienst met Afzonderlijk Beheer (DAB) bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Om het Fonds operationeel in werking te kunnen stellen via een uitvoeringsbesluit, werd in 2012 overlegd met de betrokken actoren. Het stelsel zal in het najaar van 2012 ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Vlaamse regering, zodat het in 2013 in werking kan treden.

SD 4. Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen

OD 4.1 Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan

Leeftijd, huidskleur of naam zou geen invloed mogen hebben op de kans om een kwaliteitsvolle private huurwoningen te vinden. Signalen van discriminatie op de private huurmarkt wijzen op het tegendeel. Daardoor is een groep mensen vaker aangewezen op het grijze woonecircuit waar slechte woningen aan woekerprijzen worden aangeboden.

Dat is onaanvaardbaar. Vooraleer maatregelen te nemen, moet het probleem echter in kaart worden gebracht. Maar dat is geen evidentie, discriminatie laat zich immers niet gemakkelijk vaststellen. Daarom is er in samenwerking met de federale overheid aansluiting gezocht bij een initiatief van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding om discriminatie op de woningmarkt aan te pakken.

OD 4.2 Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren

Iedereen zou moeten beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en tegen een betaalbare prijs. Nochtans vangen heel wat mensen bot bij de reguliere kredietverstrekkers omdat zij bijvoorbeeld alleenstaand zijn of een onzeker arbeidsstatuut hebben.

Naast de reguliere kredietverstrekkers worden er door het Vlaams Woningfonds (VWF) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) bijzondere sociale leningen aangeboden. Vervolgens bieden de erkende kredietmaatschappijen (verder EKM's) sociale leningen aan. In tegenstelling tot de bijzondere sociale leningen, gelden voor de sociale leningen van de EKM's geen inkomensvoorwaarden, zodat deze sector zich richt op een specifiek segment van de markt. Op deze manier vervullen EKM's een belangrijke maatschappelijk rol bij het verwerven van een eigen woning.

Om de tarieven van de sociale leningen van EKM's zo laag mogelijk te houden, voorzie ik samen met collega Muyters al sinds 2009 elk jaar een zeer ruime gewestwaarborg voor 200 miljoen euro voor de funding van de EKM's. Zo werd in 2010 voor een bedrag van 173.930.417 euro aan sociale leningen uitgegeven.

Naar aanleiding van de resultaten van een inspectieronde uit 2009 had ik een hervorming van de sector aangekondigd met het oog op een professionalisering en efficiëntere inzet van de middelen. Terwijl er in 2005 nog 47 actieve EKM's waren, is dit aantal intussen door fusies, stopzetting en de intrekking van erkenning gedaald tot 35. Samen met minister Muyters zal ik de professionalisering van de sector door een aanpassing aan het leningenbesluit van 2007 voortzetten.

Na uitvoerig overleg met de sector heeft de Vlaamse regering op 20 juli 2012 haar principiële goedkeuring gehecht aan een optimalisatiebesluit, waardoor de professionalisering zich o.a. door schaalvergroting zal doorzetten. Hieronder leest u de belangrijkste wijzigingen die werden aangebracht:

- het minimaal eigen vermogen wordt gradueel opgetrokken van de huidige 1.000.000 euro naar 6.000.000 vanaf 2017. Bovendien wordt de solvabiliteitsratio ook gradueel opgetrokken van 6% naar minimum 10% in 2017. Dit zal de EKM's weerbaarder maken en het risico op uitwinnen van de gewestwaarborg verkleinen.
- afhankelijk van de marktomstandigheden zal de minister bevoegd voor Wonen jaarlijks op advies van een met tot dat doel samengestelde commissie de minimale productienorm vaststellen. In sommige periodes zijn de fundingtarieven namelijk niet competitief genoeg waardoor EKM's anders verplicht zouden worden om met verlies leningen toe te staan.
- om de sociale doelstelling van de sector te benadrukken mag nooit meer dan 25% van de winst worden uitgekeerd en wordt het maximale dividend gelijk gesteld met de rentevoet op het dividend die vennootschappen met een sociaal doel mogen uitkeren.

- er komt een verbod op risicovolle beleggingen om de risico's van de EKM's te beperken.
- om de EKM's beter te kunnen vergelijken en te beoordelen zullen alle inkomsten en uitgaven vanaf 2013 geboekt moeten worden volgens een vast model.
- tenslotte worden EKM's verplicht een handvest voor behoorlijk bestuur na te leven. Hierin worden een aantal basisspelregels voor EKM's vastgelegd zodat klanten van EKM's kunnen rekenen op dezelfde dienstverlening en performantie als die van een openbare dienst

Afhankelijk van het resultaat van het eengemaakte leningenbesluit zullen op korte termijn ook de nodige aanpassingen worden aangebracht aan het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot de toekenning van de sociale leningen zelf, zodat de sociale leningenmarkt volledig op elkaar is afgestemd.

OD 4.3 Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken

Een inclusieve samenleving impliceert per definitie ook een inclusieve huisvesting. Naast financiële maatregelen, waarmee zwakkere inkomensgroepen een duwtje in de rug krijgen, moet er ook blijvend aandacht uitgaan naar optimale kansen voor mensen van elke fysieke gesteldheid. Van kleine kinderen, over mensen met een handicap tot senioren: iedereen heeft recht op een veilige, toegankelijke en kwaliteitsvolle woning. Dit kadert ook in het concept duurzaam bouwen: een woning die zich levenslang kan aanpassen aan de noden van haar bewoners biedt immers voordelen op zowel ecologisch en economisch als op sociaal vlak.

De sociale huisvestingssector besteedt veel aandacht aan deze problematiek, maar wil de concepten van het meegroeiwonen ook promoten in de private woningbouw. Daarvoor wordt samengewerkt met een aantal instanties dat doorheen de jaren de nodige expertise ter zake hebben opgebouwd.

Naast particuliere bouwers moeten ook architecten en projectontwikkelaars overtuigd worden van het belang van meegroeiwonen en levenslang wonen. Zij zijn een belangrijke schakel om deze concepten snel en breed ingang te doen vinden. In die mate zelfs dat levenslang bouwen of meegroeiwonen een evidentie wordt. Uiteraard is de rol van communicatie hierin erg belangrijk.

OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten

Sociale woningen moeten toegankelijker worden voor mensen met een specifieke zorgnood in het kader van de versterkte samenwerking wonen-welzijn. Concreet heeft de Vlaamse Regering op 13 juli 2012 het concept van sociale assistentiewoningen principieel goedgekeurd. Dit betekent dat er in 2013 de eerste stappen kunnen gezet worden om sociale assistentiewoningen te realiseren en dat er pilootprojecten worden opgezet (zie OD 5.2).

Gezinnen met een iets hoger inkomen dan de toepasselijke inkomensgrens ondervinden problemen op de huisvestingsmarkt, zeker daar waar de vastgoedprijzen hoog zijn. Daarom is het van belang om te blijven nadenken over het actualiseren van de inkomensgrenzen. (zie OD 4.6).

OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren

Sinds 5 december 2011 telt elk kind dat niet gedomicilieerd is bij zijn ouder maar er wel op regelmatige basis verblijft, volwaardig mee voor de aanvraag en toewijzing van een sociale woning. Zowel bij de ouder waar het kind haar officieel adres heeft als bij de ouder waar het kind regelmatig verblijft, zal het als een persoon ten laste worden beschouwd bij de vaststelling van de toepasselijke inkomensgrens. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag om gezinnen met een kind in een evenwichtige co-ouderschapsregeling op dezelfde wijze te behandelen als gezinnen waar het kind zijn officieel adres houdt.

OD 4.6 Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting

Begin 2013 wordt bepaald op welke manier de inkomensgrenzen voor de sociale koopsector en sociale huursector kunnen verhoogd worden, in eerste instantie wordt daarbij gekeken naar een verhoging van de inkomensgrenzen met 10% in de centrumsteden en Vlabinvestgebied.

SD 5. Inzetten op een sociaal warme samenleving***OD 5.1 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (zie 2.4. en 2.5) &******OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd***

De vraag naar samenwerking tussen Wonen en Welzijn wordt steeds groter. Daarom heb ik samen met de minister bevoegd voor Welzijn, minister Vandeuren, een afsprakenkader uitgewerkt dat in juni 2010 werd bekrachtigd door de Vlaamse Regering.

We hebben afspraken uitgewerkt rond de bouw van sociale assistentiewoningen, huurdersbegeleiding, doelgroepenbeleid, experimenten wonen-welzijn en kennisborging- en deling. Een Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn, waarin alle belangrijke actoren uit beide beleidsvelden zijn vertegenwoordigd, volgt het geheel op.

In het voorbije jaar werden heel wat stappen genomen om het afsprakenkader uit te voeren. Het aspect huurdersbegeleiding werd al besproken onder OD 3.2. Daarnaast werd in oktober 2010 een open oproep gelanceerd voor experimentele projecten wonen-welzijn. Deze experimentele projecten zullen worden geëvalueerd en de ervaringen zijn input voor een eventuele aanpassing van de regelgeving.

In de afsprakennota werd ook de mogelijkheid opgenomen om sociale assistentiewoningen te bouwen. Om dit mogelijk te maken werd het uitvoeringsbesluit van de assistentiewoningen afgestemd op de regelgeving voor sociale huisvesting en vice versa. In nauw overleg tussen beide administraties werd de laatste hand gelegd aan de opmaak van het uitvoeringsbesluit inzake assistentiewoningen rekening houdend met de lijst van knelpunten in de verschillende regelgevingen van beide beleidsvelden. Het besluit van de regering werd deze zomer principieel goedgekeurd. Van zodra het uitvoeringsbesluit definitief is goedgekeurd, zullen sociale assistentiewoningen worden opgenomen in de programmering van de sociale huurwoningen.

In het licht van de evaluatie van het kaderbesluit sociale huur zal ik in overleg met mijn collega bevoegd voor welzijn inzetten op een gericht beleid dat specifieke doelgroepen – zoals in elk geval kwetsbare jongvolwassenen, ouderen en personen met een psychiatrische problematiek – meer kansen geeft in de sociale huisvesting.

De minister van Welzijn voorziet een structurele uitbreiding van de capaciteit voor preventieve woonbegeleiding tot een gebiedsdekkend aanbod of 60 VTE's. In een eerste fase worden er 32 VTE's voorzien, waarvan al een deel in 2012 wordt voorzien.

Tot slot werd in de afsprakennota ook het belang van kennisuitwisseling benadrukt. Goede voorbeelden moeten in de kijker worden gezet en de opgedane kennis en ervaring moet doorgegeven worden aan andere initiatiefnemers. Dit laatste is met name ook belangrijk voor de goedgekeurde experimentele projecten. Onderlinge intervisie en uitwisseling zijn hier zeer belangrijk maar ook de uitwisseling van ervaringen met andere huisvestings- en welzijnsactoren en met het beleid moet worden mogelijk gemaakt. De VMSW is in het afgelopen jaar, in nauwe samenwerking met de Interdepartementale Cel Wonen-Welzijn, gestart met de uitwerking van enkele mogelijke pistes. Deze zullen in het najaar worden afgetoetst met de huisvestings- en welzijnssector.

De demografische evoluties zetten ons ertoe aan na te denken over nieuwe woonvormen. De huidige regelgeving zet al te vaak een rem op nieuwe ontwikkelingen. Het Vlaams woonbeleidsplan zal expliciet aandacht besteden aan de vraag hoe vraag en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar kunnen worden afgestemd en hoe het bestuurlijk model bijgestuurd kan worden zodat ruimte geboden wordt voor nieuwe ontwikkelingen van onderuit.

OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken

Bewonersgroepen en –participatie

De organisatie en de ondersteuning van bewonersinitiatieven en -participatie is enerzijds opgenomen in het kader van de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurders, anderzijds is de betrokkenheid van bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en wijkbeheer ook uitdrukkelijk opgenomen als een van de operationele doelstellingen in het kader van de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Uit de recente bevraging van de sociale verhuurders over de uitvoering van de basisbegeleidingstaken bleek dat bewonersparticipatie bij een meerderheid van de SHM's redelijk hoog op de beleidsagenda staat en ook effectief wordt opgenomen. Wel is het zo dat de initiatieven vooral nog betrekking hebben op de laagste treden van de 'participatieladder', met name meeweten, meedenken en meepraten.

VIVAS, de Vereniging Inwoners van Sociale woningen, vormt een belangrijk overlegforum en belangenbehartiger voor de bewoners van sociale huurwoningen in Vlaanderen en gesprekspartner voor de overheid. Momenteel zijn bewonersgroepen van sociale huisvestingsmaatschappijen uit 21 steden en gemeenten betrokken bij VIVAS. Bepaalde groepen huurders, zoals jongeren, allochtonen en mensen in armoede, bereiken blijft een aandachtspunt.

Vanaf september 2012 is de structurele ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en met name de ondersteuning van de werking van VIVAS, opgenomen als één van de opdrachten van de nieuwe ondersteuningsstructuur 'huurdersinitiatieven'. Deze ondersteuningsstructuur zal onder meer het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen faciliteren en zorgen voor de informatiedoorstroming en -uitwisseling. Daarnaast zal ze eveneens instaan voor de organisatie van het jaarlijkse bewonerscongres van VIVAS in het najaar. Het inhoudelijke thema van deze belangrijke 'ontmoetingsdag' voor de bewonersgroepen is renovatie, onderhoud en herstellingen van sociale huurwoningen. Om de kosten verbonden aan de praktische organisatie van het bewonerscongres op te vangen, wordt een beperkte facultatieve subsidie toegekend.

Tenslotte heb ik, in het kader van de prestatiemeting en -beoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan het Steunpunt Wonen een opdracht toegekend met het oog op het ontwikkelen van een instrument tot tevredenheidsmeting bij de sociale huurders. Het Steunpunt zal een bevragsinstrument ontwikkelen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen moet toelaten om op een gebruiksvriendelijke en flexibele wijze bij hun huurders te polsen naar de tevredenheid met de geboden dienstverlening.

Lokale diensteneconomie – Huisbewaarders in de sociale huisvesting

Begin 2012 werden de 15 erkende initiatieven 'huisbewaarders in de sociale huisvesting', in het kader van de lokale diensteneconomie, bevraagd met het oog op een evaluatie van deze projecten in functie van een eventuele bijsturing en versterking. In het bijzonder werden de erkende initiatiefnemers bevraagd naar de praktische en inhoudelijke invulling, de werking en de resultaten van de projecten huisbewaarder.

Uit de bevraging blijkt dat de huisbewaarders over het algemeen eerder ondersteunende taken van logistieke of technische aard opnemen, met onder meer taken m.b.t. de gemeenschappelijke delen, informatieverstrekking en sensibilisering over een correcte afvalverwerking en het opruimen en tegengaan van zwerfvuil en sluikstort. Daarnaast heeft de huisbewaarder een belangrijke sociale taak als aanspreekpersoon voor de bewoners en brugfiguur tussen bewoners en maatschappij. In dit opzicht wordt veel belang gehecht aan de aanwezigheid van de huisbewaarder in de wijk en buurt en de bereikbaarheid voor de bewoners. Hierdoor wordt niet alleen een vorm van toezicht en controle uitgevoerd (toezicht op het naleven van het huurreglement en reglement van inwendige orde), maar kunnen bewoners met vragen en problemen bij hem terecht. De huisbewaarder verstrekt vaak zelf informatie of oplossingen voor kleine problemen en meldt de grotere problemen aan de bevoegde dienst van de maatschappij.

De meerwaarde van een huisbewaarder in de sociale huisvesting wordt door de meeste initiatieven erkend. De sociale huisvestingsmaatschappij kan immers, door de aanwezigheid en bijkomende dienstverlening door de huisbewaarder, vroegtijdig en gericht reageren, waardoor problemen sneller worden aangepakt en opgelost, en escalatie van problemen en frustraties bij bewoners worden verminderd of vermeden. De meeste initiatieven wensen dan ook de huisbewaarder te kunnen blijven inzetten en zelfs bijkomende doelgroepwerknemers in te schakelen, met dien verstande dat de huidige subsidievoorwaarden en de financiële ondersteuning worden voortgezet.

Ik wil alleszins de huidige projecten verder zetten en, afhankelijk van de budgettaire ruimte, een nieuwe oproep lanceren om alle sociale huisvestingsmaatschappijen de kans te bieden een erkenning aan te vragen als initiatief lokale diensteneconomie, met het oog op het inschakelen van huisbewaarders.

OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid

Vanuit wonen zal maximaal worden ingezet op de preventie van uithuiszetting om dak- en thuisloosheid te bestrijden. Overleg en afstemming tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en lokale welzijnsdiensten met het oog op adequate woonbegeleiding is hierbij onontbeerlijk. Ook de doorstroming vanuit de opvanginitiatieven of tijdelijke huisvesting naar de reguliere woningmarkt en in het bijzonder de sociale huisvesting is een belangrijk aspect van de afsprakennota. Nog regelmatig worden mensen immers ‘gedumpt’ in de sociale huisvesting zonder enige vorm van nazorg. Met een goede samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnsactoren kan de doorstroming op punt gesteld worden. Dit zijn belangrijke aandachtspunten die aan bod zullen komen op het moment dat minister Vandeurzen het aanbod aan woonbegeleiding uitbreidt.

De bestaande versnelde toewijzing voor daklozen maakt deel uit van de evaluatie van het kaderbesluit sociale huur en zal waar nodig worden bijgestuurd.

Ten slotte wordt onderzocht hoe de gerechtelijke uithuiszetting op de private huurwoningmarkt kan voorkomen worden, via een stelsel Gewaarborgd Huren en Verhuren (zie OD 3.3).

OD 5.5 De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren

Wonen in een woonwagen is erkend als een volwaardige woonvorm in de Vlaamse Wooncode. Eind 2010 startte een stuurgroep voor de opmaak van een strategisch plan woonwagenbewoners, waarin ook het beleidsdomein wonen is vertegenwoordigd. Dit strategisch plan woonwagenbewoners werd op 20 juli 2012 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. In het kader van dit strategisch plan zal ik, samen met de sector, onderzoeken of de opmaak van een aangepast normenkader inzake woningkwaliteitseisen voor verplaatsbare residentiële woonwagens mogelijk is.

SD 6. Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

OD 6.1 Versterking lokale woonregie

De afgelopen jaren hebben de gemeenten via Vlaamse regelgeving nieuwe bevoegdheden en taken inzake lokaal woonbeleid gekregen om hun regisseursrol inzake lokaal woonbeleid meer en beter te kunnen waarmaken. Zo wordt van de gemeenten verwacht dat ze de lokale woonactoren aansturen zodat er op een gecoördineerde wijze maximaal gebruik kan worden gemaakt van de regelgeving en de beschikbare beleidsinstrumenten om op lokaal niveau te kunnen komen tot een groter en betaalbaar woningaanbod via het stimuleren van sociale woonprojecten, de ondersteuning van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en een verbeterde kwaliteit van het woningpatrimonium.

Vele gemeenten hebben inspanningen geleverd om een gemeentelijke woonbeleidsvisie te ontwikkelen waarbinnen beleidsacties en projecten op korte, middellange en lange termijn kunnen gekaderd worden. Vaak betreft het gemeenten die participeren aan een gesubsidieerd intergemeentelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid.

Onontbeerlijk bij de ontwikkeling van een woonbeleidsvisie is de betrokkenheid van de lokale spelers op het woonveld, die door de gemeenten kan worden bekomen door hen samen te brengen via lokaal woonoverleg om de inspanningen en acties van gemeente, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen en andere lokale woonactoren op elkaar af te stemmen. In het kader van de afstemming tussen wonen en welzijn zal de betrokkenheid van welzijnsactoren worden onderzocht. Gemeenten zijn trouwens gemachtigd om de lokale woonactoren samen te roepen voor lokaal woonoverleg om de programmatie van sociale woningen en woonprojecten te bespreken. Die besprekingen moeten plaatsvinden om geplande projecten te toetsen aan het lokaal woonbeleid met het oog op de jaarlijkse planning en financiering van bijkomende sociale woningen op het grondgebied van de gemeente. Zo zullen de gemeenten erin slagen om het door Vlaanderen opgelegde gemeentelijk bindend sociaal objectief te realiseren. In 2012 werd een eerste tweejaarlijkse voortgangstoets uitgevoerd op het vlak van de realisatie van het bindend sociaal objectief van de gemeenten, zoals vooropgesteld door het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009. In 2011 werd dergelijk woonoverleg georganiseerd in 86 % van de Vlaamse gemeenten. De gemeenten kunnen daarvoor rekenen op ondersteuning en begeleiding door Wonen-Vlaanderen.

Niet alleen de planning van sociale woningen maar ook de toewijzing van sociale huurwoningen kan door gemeenten afgestemd worden op de lokale situatie. Het kaderbesluit sociale huur biedt daartoe aan de gemeenten de mogelijkheid via het instellen van een lokaal toewijzingsreglement dat tot stand komt in overleg met de relevante lokale spelers op het woonveld. Dat biedt de gemeenten kansen om een stimulerend beleid te voeren rond lokale binding, doelgroepen of leefbaarheid. Wonen-Vlaanderen biedt ondersteuning aan gemeenten die een lokaal toewijzingsreglement wil uitwerken en begeleidt op vraag van de gemeenten het totstandkomingsproces. Eind 2011 heeft meer dan een derde (36 %) van de gemeenten een lokaal toewijzingsreglement.

Sinds 2010 zijn de gemeenten ook krachtens het decreet grond- en pandenbeleid bevoegd om de leegstand van woningen en gebouwen op hun grondgebied vast te stellen. Daarvoor is een gemeentelijk leegstandsreglement vereist. Eind 2011 beschikt ruim 90 % van de gemeenten over een goedgekeurd leegstandsreglement. Het leegstandsregister dat door de gemeenten wordt opgemaakt, moet jaarlijks geactualiseerd worden. Om de leegstand actief te bestrijden heeft 70 % van de gemeenten ook een heffingsreglement ingesteld. Hetzelfde decreet biedt aan de gemeenten ook nog andere instrumenten om een lokaal woonbeleid op maat te voeren in functie van betaalbaar wonen. Zo kan elke gemeente een gemeentelijk reglement sociaal wonen instellen, voor bescheiden wonen kunnen gemeenten een verordening instellen, via het instellen van een gemeentelijk actieprogramma kunnen gemeenten ook bepalen welke onbebouwde percelen van Vlaamse en semi-publieke personen bij voorkeur ingezet worden voor de realisatie van sociale woonprojecten.

Om de gemeenten vertrouwd te maken met de nieuwe bevoegdheden, taken en beleidsinstrumenten kunnen de gemeenten niet alleen individueel terecht bij de gedecentraliseerde diensten van Wonen-

Vlaanderen, maar organiseert Wonen-Vlaanderen ook een vormingsaanbod voor lokale besturen en woonactoren dat tegemoetkomt aan hun behoeften. Dat gebeurt via een jaarlijkse tweedaagse basiscursus lokaal woonbeleid en een jaarlijkse snelcursus voor de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten. Dat aanbod werd in 2011-2012 aangevuld met provinciaal georganiseerde thematische vormingssessies zoals workshops over het grond- en pandenbeleid en theoretische en praktische vormingssessies over de technische controles woningkwaliteit. Wonen-Vlaanderen biedt op zijn website ook een overzichtelijke rubriek lokaal woonbeleid aan.

De gemeenten zullen in 2013 kunnen blijven rekenen op Wonen-Vlaanderen bij het opnemen van de regisseursrol, bij het uitvoeren van de gemeentelijke taken en bij het toepassen van de regelgeving en beleidsinstrumenten. Naar aanleiding van de nieuwe gemeentelijke legislatuur 2013-2018 zal Wonen-Vlaanderen begin 2013 per provincie voor de gemeentelijke mandatarissen een infosessie organiseren en een nieuw draaiboek lokaal woonbeleid voorstellen met goede praktijkvoorbeelden inzake de toepassing van regelgeving en beleidsinstrumenten.

6.1.1 Woonbeleid in de centrumsteden

De stadscontracten, afgesloten in 2007, worden ook in de huidige legislatuur verder gezet, met een doorlooptijd tot 2014. Daarbij wordt maximaal ingezet op de noden die de steden ondervinden bij de uitwerking van hun woonbeleid.

6.1.2 Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten

Dankzij het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid kunnen intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid rekenen op Vlaamse subsidies voor een periode van drie werkingsjaren, die twee keer voor eenzelfde duur kan hernieuwd worden. Al 2 op de 3 Vlaamse gemeenten nemen deel aan een dergelijk samenwerkingsproject lokaal woonbeleid. In 41 projecten wordt intergemeentelijk uitvoering gegeven aan het lokaal woonbeleid van maar liefst 204 gemeenten. In oktober 2011 heb ik nog aan drie nieuwe projecten een Vlaamse subsidie toegekend als resultaat van de open oproep 2011. In 2011 gingen drie projecten hun tweede subsidiëriingsperiode in, in 2012 zal dat het geval zijn voor nog eens 17 projecten.

Op 23 december 2011 werd het subsidiebesluit gewijzigd om mogelijk te maken dat projecten die na twee jaar werking voor sommige activiteiten nog niet volledig konden overtuigen alsnog onder voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor een volgende subsidieperiode die aanvankelijk beperkt blijft tot 18 maanden en mits een succesvolle bijsturing van de activiteiten nog kan verlengd worden tot drie jaar.

Voor 13 intergemeentelijke projecten die zich in hun derde werkingsjaar bevinden, zal ik in 2013 een beslissing nemen over de hernieuwing van de subsidie voor een volgende periode van drie werkingsjaren. Net zoals in 2012 zullen de beschikbare kredieten in 2013 prioritair ingezet worden voor de verlenging van bestaande projecten lokaal woonbeleid. Opdat de gemeenten van die projecten verder op de ingeslagen weg aan hun lokaal woonbeleid kunnen werken, is het immers van belang dat zij ook in een tweede fase op Vlaamse subsidies kunnen rekenen. Toch engageer ik mij om voor 2013 bijkomend een beperkt budget te reserveren voor nieuwe projecten.

Specifiek voor de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten en de daaraan deelnemende gemeenten wordt door Wonen-Vlaanderen een portaalsite met een webforum ter beschikking gesteld waarop vragen en antwoorden, know-how en ervaring onderling kunnen worden uitgewisseld. Deze portaalsite zal ook opengesteld worden naar de gemeenten die niet participeren aan een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid. Complementair met dit digitale platform worden door Wonen-Vlaanderen periodieke overlegtafels met de projecten georganiseerd, zowel op Vlaamse als op provinciale schaal.

Nu de helft van alle gesubsidieerde projecten in hun levenscyclus de eerste subsidieperiode achter de rug heeft, acht ik het moment rijp om een evaluatie te laten maken van de subsidiëring van de

intergemeentelijke projecten, die idealiter gekaderd wordt binnen een ruimere evaluatie van de regiefunctie van het lokaal woonbeleid.

OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren

6.2.1. De SHM's ondersteunen bij de verbetering van de prestaties

Vlaanderen wil de evolutie van de SHM's ondersteunen naar sterke autonome en professionele organisaties, die meer woningen realiseren en bijdragen tot de doelstellingen van het sociaal woonbeleid. Dit betekent ook dat van de SHM's als bevoorrechte partners in de uitvoering van het Vlaams woonbeleid een goed en efficiënt beheer wordt verwacht. Om hen daarin bij te staan zullen – in uitvoering van het Erkenningsbesluit van 22 oktober 2010 – de prestaties van de SHM's periodiek worden beoordeeld. SHM's krijgen de kans om hun prestaties te verbeteren, maar wie daarin faalt, dreigt zijn erkenning te verliezen. Naast de evidente voordelen van het systeem van prestatiebeoordeling voor SHM's, biedt dit systeem voor het beleid een instrument om de prestaties van de SHM's te meten en te volgen en zo relevante informatie voor beleidsbeoordeling te verkrijgen. Door de resultaten openbaar te maken, zal ook het grote publiek kunnen beschikken over eenduidige informatie over de werking van de SHM's.

Om de SHM's te ondersteunen bij de verbetering van hun prestaties zijn drie instrumenten ontwikkeld: de prestatiedatabank, de Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen en het draaiboek prestatiebeoordeling.

De prestatiedatabank bevat indicatoren die een kwantitatieve weergave vormen van de prestaties van de SHM's in een onderlinge vergelijking met elkaar. Om de cijfers in de databank ook op een kwaliteitsvolle manier te kunnen interpreteren en te gebruiken, is het nodig om de lokale contextfactoren van elke SHM te kennen en via visitaties in gesprek te treden met de SHM zelf en met andere lokale actoren. Daartoe heb ik net voor het zomerreces de Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen geïnstalleerd. De voorwaarden werden geschapen om de onafhankelijkheid van de Visitatieraad te waarborgen. Aan het hoofd van de Visitatieraad staat een voorzitter, die het gezicht van de raad vormt. In totaal bestaat de Visitatieraad uit 12 leden. Voor elke visitatie, stelt de Visitatieraad een visitatiecommissie van drie visitatoren samen, welke gezamenlijk over de volgende vier deskundigheden en ervaringen beschikken: sociale en welzijnsaspecten van het wonen; financiën, bedrijfskunde en bestuurskunde; de organisatie en financiering van sociale huisvesting; de verkoop en verhuring van onroerende goederen en de ontwikkeling van woonprojecten.

Deze drie experts zullen om de vier jaar de indicatoren, maar ook andere relevante data analyseren en daarover gesprekken voeren met zowel de SHM als met de lokale woonactoren. De bedoeling is dat de visitatiecommissies een beoordeling maken van de prestaties van de SHM en aanbevelingen formuleren. Op basis van deze beoordeling kunnen good practices in de sector verspreid worden en verbeterplannen worden opgemaakt en uitgevoerd.

De manier waarop de visitatie zal verlopen, is beschreven in een Draaiboek Prestatiebeoordeling, dat ik na overleg met de vertegenwoordigers van de SHM's op 5 juli 2012 bij ministerieel besluit heb vastgelegd. Het verloop van de beoordeling (de voorbereiding van de visitatie, de visitatie zelf en de opvolging ervan) is immers aan termijnen gebonden.

De planning van de eerste visitatie van elke SHM ligt reeds vast en kwam tot stand in overleg met de maatschappijen zelf, waarbij de voorkeursperiode van de SHM in bijna alle gevallen kon worden gerespecteerd. Concreet staan in 2012 al 12 visitaties op het programma, en vanaf 2013 komen jaarlijks 26 SHM's aan bod. De resultaten van de visitaties zullen openbaar worden gemaakt en de eerste visitatierapporten kunnen in principe in het voorjaar van 2013 worden verwacht.

6.2.2 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

De afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO ziet erop toe dat de woonactoren handelen conform de wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur via een georganiseerd toezicht op hun werking en activiteiten. De opgedane praktijkervaring, de resultaten van het wettigheidstoezicht en de controle op de toepassing van de principes van behoorlijk bestuur hebben aanleiding gegeven tot een bijsturing van het reglementair kader.

De gehele toezichtsregeling werd door het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen ondergebracht in één artikel van de Vlaamse Wooncode (29bis). Dat artikel trad in werking door het besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis. Dit nieuwe Toezichtbesluit vertaalt de decretaale bepalingen in een werkbare regeling voor de organisatie van het toezicht op de woonactoren.

Indien ernstige tekortkomingen werden vastgesteld, kon de toezichthouder in het verleden een beperkt aantal (zeer drastische) maatregelen voorstellen aan de Vlaamse regering: de SHM verplichten tot fusie of de erkenning intrekken. Het voormelde decreet van 29 april 2011 heeft de mogelijkheden van de toezichthouder verruimd in artikel 48 van de Vlaamse Wooncode. Hij kan voortaan onder meer ook voorstellen aan de Vlaamse regering om de eerstvolgende prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen te vervroegen, de sociale huisvestingsmaatschappij te verplichten om een beroep te doen op externe bijstand of om een bestuurder aan te stellen die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij. Verder kan de toezichthouder aan de Vlaamse regering vragen om de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk uit te besteden of om een verplichting op te leggen tot samenwerking met een andere sociale huisvestingsmaatschappij.

Die uitbreiding van artikel 48 VWC verschaft de toezichthouders en de afdeling Toezicht in het algemeen een meer werkbaar instrumentarium voor het opleggen van gepaste maatregelen naar aanleiding van een multidisciplinair onderzoek. Sociale huisvestingsmaatschappijen met een verhoogd risicoprofiel worden bij deze onderzoeken onderworpen aan een integrale doorlichting, waarna voorstellen kunnen worden geformuleerd aan de Vlaamse regering. De afdeling Toezicht heeft dit in 2012 voor het eerst toegepast. Er werden tot nog toe 2 multidisciplinaire onderzoeken uitgevoerd. Bij de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting heeft dit onderzoek geleid tot de aanstelling van een externe bestuurder door de Vlaamse regering. De werkwijze en het verloop van een multidisciplinair onderzoek wordt door de afdeling Toezicht permanent geëvalueerd met het oog op een nog efficiënter toezicht.

6.2.3 Herstructurering van de ondersteuning van de huurdiensten

De herstructurering van de ondersteuning van de huurdiensten, i.c. de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren (SVK's), werd in september 2012 afgerond. De ondersteuning van de huurdiensten werd opgesplitst en ondergebracht binnen afzonderlijke structuren. De opdracht tot ondersteuning van de SVK's is integraal opgenomen binnen de Vlaamse overheid, in het bijzonder binnen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en, voor wat betreft de ondersteuning van de SVK's in het kader van woningkwaliteit en het vaststellen of de door de SVK's in te huren woningen voldoen aan de minimale woonkwaliteitsnormen, binnen het agentschap Wonen Vlaanderen.

De ondersteuning van de huurdersorganisaties is ondergebracht in een afzonderlijke ondersteuningsstructuur voor initiatieven ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Deze ondersteuningsstructuur ‘huurdersinitiatieven’ staat ook in voor de ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau. Hierdoor wordt deze opdracht nu structureel verankerd en ondersteund. Daarnaast kan de ondersteuningsstructuur initiatieven nemen ten aanzien van andere organisaties of instanties om de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting te versterken. De vzw Vlaams Huurdersplatform wordt vanaf 1 september jl. erkend en gesubsidieerd als ondersteuningsstructuur ‘huurdersinitiatieven’.

OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving

6.3.1 Transparante financiering van het woonbeleid

Het sociaal woonbeleid heeft tot doel een degelijke huisvesting te voorzien voor die inkomenscategorieën waarvoor de private woningmarkt moeilijk bereikbaar is. Hierin zitten twee aspecten verrat: enerzijds probeert de overheid een zo ruim mogelijke doelgroep te bereiken, anderzijds moet dit tegen een prijs die afgestemd is op de financiële middelen van de doelgroep. Met andere woorden, de publieke ondersteuning van het sociaal woonbeleid dient zich te vertalen in een zo ruim mogelijk aanbod aan woningen, en dit tegen prijzen die ook de laagste inkomens toelaten degelijk te wonen.

In het decreet Grond- en Pandenbeleid werden instrumenten ingevoerd die een versnelling van de groei inzake sociaal woonaanbod moeten garanderen. De realisatie van 43.440 sociale huurwoningen, 21.170 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels hangt echter rechtstreeks af van de inspanningen van de SHM's. Zij krijgen subsidies van de overheid of kunnen renteloos lenen, om sociale woningen te bouwen, te renoveren, te verbeteren, aan te passen en te verhuren. De financiële leefbaarheid van deze bevoorrechte partners verdient dan ook de nodige aandacht in het woonbeleid.

Door de verankering van de sociale huurprijsberekening in het Kaderbesluit Sociale Huur hebben SHM's nagenoeg geen invloed meer op hun huurinkomsten. Om die reden werd voorzien in een bijkomende subsidie voor maatschappijen met een relatief arme huurderpopulatie, de zogenoemde Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). Uit de financiële planningen van de SHM's blijkt dat de huurinkomsten uit het nieuw verhuurd patrimonium onvoldoende zijn om de aflossingslasten en de werking- en onderhoudskosten te dekken. Een en ander heeft te maken met de sterk stijgende bouwactiviteiten in het kader van de realisatie van de doelstellingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid. De GSC kan dergelijke tekorten opvangen, maar is niet bedoeld als structurele financieringstechniek van nieuwbouwprojecten, enkel als een sluitstuk om objectieve tekorten bij SHM's met een armere huurderpopulatie op te vangen.

Op 20 juli 2012 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan een ontwerp van nieuw financieringsbesluit, waardoor de GSC beheersbaar wordt gehouden en de SHM's kunnen rekenen op een voldoende hoge basisfinanciering om financieel gezond te blijven. Op die manier wordt een duurzame en een meer sluitende financiering van de sociale huisvestingssector gegarandeerd, waarbij ook de middelen op de Vlaamse begroting beheersbaar blijven zonder dat de uitgangspunten van het (sociaal) woonbeleid in het gedrang komen. Bovendien bundelt dit besluit ook alle andere financieringsmechanismen in de sociale huisvesting, wat moet zorgen voor een gelijke behandeling van de verschillende initiatiefnemers (VMSW, SHM's, VWF en lokale besturen) en voor een betere afstemming tussen de behandeling van huur- en koopprojecten.

Op 20 juli 2012 keurde de Vlaamse regering een ontwerpbesluit principieel goed, dat de funding van de VMSW in de huursector regelt. De financiering van de sociale huurprojecten van de SHM's gebeurt sinds 2008 via de toekenning van een kapitaalsubsidie aan de VMSW, die deze laatste in staat moet stellen om renteloze leningen aan de SHM's te verstrekken. Deze kapitaalsubsidies vormen m.a.w. verdisconteerde rentesubsidies die gedurende 35 jaar aan SHM's worden verstrekt. In het

ontwerp van fundingbesluit wordt verduidelijkt dat de SHM's de enige begunstigde zijn van deze subsidies en dat de VMSW enkel optreedt als financieel intermediair tussen overheid en SHM's. Daarnaast werd ook een regeling getroffen voor de financiering van de bijkomende inspanningen i.k.v. het decreet Grond- en Pandenbeleid. De middelen hiervoor werden al sinds 2010 op de Vlaamse begroting voorzien, maar er ontbrak nog een regeling voor de uitbetaling ervan, wat met dit besluit ook wordt rechtgezet.

In het najaar van 2012 zal ik het ontwerp van financieringsbesluit en het ontwerp van fundingbesluit voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse regering voorleggen. Daarnaast is het mijn bedoeling om aan het fundingbesluit een bijkomend luik toe te voegen, nl. dat van de funding in de eigendomssector. De precieze inhoud is afhankelijk van de resultaten van de lopende procedure rond het eengemaakt leningenbesluit, waardoor dit luik nog niet kon worden meegenomen in het principieel goedgekeurde ontwerp van fundingbesluit.

Vereenvoudiging UP-procedure

In de zomer van 2012 hebben Wonen-Vlaanderen en de VMSW de procedure voor de opmaak en uitvoering van de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's, opgenomen in het Programmatiebesluit van 18 juli 2008, aan een evaluatie onderworpen. Uit deze evaluatie blijkt dat de huidige procedure te omslachtig en te weinig transparant is, en te veel tijd en energie vergt van zowel de administratie als de initiatiefnemers van de sociale woningbouw. De opmaak van het programma moet duidelijk veel beter op de realiteit worden afgestemd, in die zin dat snelle realisatie wordt aangemoedigd (in plaats van automatische vertragingen in te bouwen) en dat bijvoorbeeld de vermenging van koop- en huuractiviteiten geen belemmering meer mogen vormen. Aansluitend moeten ook de procedures voor de realisatie gericht zijn op vlotte en flexibele uitvoering. Op basis van deze evaluatie wordt in het najaar van 2012 een wijziging van het Programmatiebesluit opgestart, die ik in het voorjaar van 2013 ter goedkeuring aan de Vlaamse regering zal voorleggen.

6.3.2 Transparante en duidelijke regelgeving

Tijdens het nieuwe werkjaar wil ik mij opnieuw inzetten om de regelgeving rond wonen verder te verduidelijken en transparanter te maken met als doel het recht op menswaardig wonen voor ieder individu te waarborgen. Uit een onderzoek van de Kenniscel Wetsmatiging van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap blijkt immers dat duidelijke teksten de inhoud van de wetgeving eenvoudiger en makkelijker hanteerbaar maken, waardoor de regelgeving beter het beoogde doel bereiken. Tegelijk beperken ze problemen en discussies over de interpretatie van de teksten, hetgeen onzekerheid vermijdt en tijd, informatiekosten en juridische procedurekosten uitspaart. Bovendien is een begrijpbare en toegankelijke regelgeving een belangrijke voorwaarde voor burgers om hun rechten te kennen en daarvan daadwerkelijk gebruik te kunnen maken. Daarom zal in 2012-2013 blijvend werk gemaakt worden van een doorlichting van de bestaande decreten en besluiten, teneinde tot een coherent regelgevend kader te komen.

OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening

6.4.1 Verder uitvoeren van het e-gov-decreet en e-communicatie

In 2013 wordt verder aandacht besteed aan de digitalisering van de aanvraagformulieren van Wonen-Vlaanderen met aandacht voor de privacy en veiligheid van persoonsgegevens.

6.4.2 Doordacht communicatiebeleid

Het agentschap zal op de website www.wonenvlaanderen.be, die de website www.bouwenenwonen.be, vervangt een klantenbevraging doen. Deze bevraging moet, samen met een onderzoek naar het klikgedrag van de gebruikers, leiden tot een website die afgestemd is op de inhoudelijke behoeften van zowel de particuliere als de professionele klanten van Wonen-Vlaanderen. Een thematisch luik voor professionele gebruikers zal op de website worden uitgewerkt.

OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken

6.5.1 Gestructureerd databeheer

Het tekort aan elementaire gegevens voor het woonbeleid aanvullen, is en blijft een prioritaire doelstelling. Belangrijk hierbij is de indicatorennota rond wonen, ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen. In deze wetenschappelijke nota zijn een reeks indicatoren ontwikkeld om het (beleid rond) wonen in Vlaanderen te meten. De indicatoren werden ingedeeld in zeven thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, gelijke kansen / integratie, overheid en omgeving. De datawarehouse moet onder andere de informatie kunnen bieden om een volledige en correcte invulling van deze indicatoren te garanderen. Zo wordt het mogelijk om, mits geregelde actualisering, het (beleid rond) wonen continu op te volgen. Met behulp van dit datawarehouse kan ook het woonbeleidsplan Vlaanderen (SD 0) up to date gehouden worden.

De voorbereidende fase is afgerond en momenteel wordt de effectieve ontwikkeling van het datawarehouse Wonen opgestart. In 2013 worden de beschikbare data over volgende beleidsthema's opgenomen: sociale lening – sociale huur – renovatiepremie & verbeterings- en aanpassingspremie.

Bij de verdere uitbouw van het datawarehouse Wonen wordt ook specifiek toegezien op de afstemming met andere bestaande databanken en monitoringsystemen om zoveel mogelijk informatie automatisch te ontsluiten.

6.5.2 Beleidsrelevant onderzoek

Het succes van het Vlaamse woonbeleid hangt mee af van de mate waarin gebouwd kan worden op gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen en een inzicht in de algemene werking van de Vlaamse woonmarkt. Ook beleidsvoorbereidende onderzoeken die een realistische inschatting maken van de geplande initiatieven of zorgen voor de nodige onderbouwing van beleidskeuzes zijn een belangrijk instrument. Weten welke effecten het beleid heeft, is bijzonder handig voor evaluatie en bijsturing. Daarom is in de tweede generatie erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek ook een Steunpunt Ruimte en Wonen (SRW) en in de derde generatie een Steunpunt Wonen (SW) opgenomen.

Het onderzoek van het Steunpunt Wonen bestaat uit twee grote luiken: een langlopend basisonderzoek en ad-hoc opdrachten. De basisopdracht van het nieuwe Steunpunt omvat tien werkpakketten: (1) de Woonsurvey 2012, (2) de meting van leegstand, niet-officiële bewoning en grijs wooncircuit, (3) de onderkant van de woningmarkt, (4) private verhuurders, (5) analyses EPC-databank, (6) indicatoren, (7) bereik en effecten van het woonbeleid, (8) in- en uitstroom sociale huisvesting, (9) prijsvorming op de woningmarkt en (10) territoriale selectiviteit in het woonbeleid. Het Steunpunt Wonen besteedt bijzondere aandacht aan de dwarsverbanden met energie- en stedenbeleid. Naast het basisonderzoek worden de nodige tijd en middelen gereserveerd voor ad-hoc opdrachten die jaarlijks worden vastgelegd. In 2012 is het steunpunt gestart met volgende ad-hoc onderzoeken:

- 1) regionalisering private huurwetgeving
- 2) behoefte sociale koop en kavels
- 3) tevredenheidsmeting sociale huisvesting
- 4) toepassingen onderzoek richthuurprijzen (huurprijscalculator)
- 5) huiskorting

In 2013 lever ik een bijdrage aan het tussentijdsrapport voor het Vlaams Jeugdbeleidsplan en het Vlaams Actieplan Kinderrechten. Op basis hiervan ga ik in gesprek met mijn collega bevoegd voor Jeugd over de te nemen stappen in uitvoering van beide plannen

6.5.3 Opvolging Europese en Internationale Dossiers (EID)

Er wordt aandacht besteed aan de relevante initiatieven en ontwikkelingen in de Europese en internationaal-grondrechtelijke sfeer, in het bijzonder diegene die mee bepalend zijn voor de bestaande en toekomstige juridische beleidsruimte van het beleidsveld, met inbegrip van de ondersteuning van de sociale woonorganisaties en andere operatoren van het Vlaams gewestelijk huisvestingsbeleid.

Daarnaast zal nagegaan worden hoe de opvolging van de Europese en Internationale Dossiers (EID), over de verschillende entiteiten heen, via de belangrijkste formele (bv. Vlaamse Permanente vertegenwoordiging bij de Europese Unie) en informele kanalen (bv. CECODHAS), kan worden afgestemd.

6.5.4 Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is een bevoorrechte partner om visie om te zetten in concreet beleid. Hij wordt geconsulteerd voor advies bij belangrijke beleidsbeslissingen en is in een vroeg stadium betrokken bij de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen (zoals al aangegeven in punt SD0)

BIJLAGEN

Overzicht resoluties en moties in het parlementaire jaar 2011 – 2012

- Voorstel van resolutie

1. Voorstel van resolutie van mevrouw Mercedes Van Volcem, de heer Filip Anthuenis, de dames Irina De Knop en Vera Van der Borgh en de heer Sven Gatz betreffende een harmonisatie in de sociale kredietsector (548)
2. Voorstel van resolutie van de dames Michèle Hostekint, Griet Smaers en Lies Jans betreffende een wijziging van de procedure tot automatische toekenning van vermindering van onroerende voorheffing aan huurders (390)
3. Voorstel van resolutie van de heren Jan Penris en Filip Dewinter betreffende de toekomst van het polderdorp Doel (385)

- Moties

1. Motie over het spreidingsplan van de nieuwgeregulariseerden

Met redenen omklede motie van de heren Lieven Dehandschutter, Willy Segers, Ward Kennes en Kurt De Loor en mevrouw Els Robeyns tot besluit van de op 26 januari 2010 door de heer Lode Vereeck in commissie gehouden interpellatie tot de heer Kris Peeters, minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid, over de financiële gevolgen van het spreidingsplan van de nieuwgeregulariseerden voor Vlaanderen (346)

2. Moties over de beleidsnota

- a. Beleidsnota Wonen 2009-2014. Met redenen omklede motie van mevrouw Mieke Vogels (212)
- b. Beleidsnota Wonen 2009-2014. Met redenen omklede motie van mevrouw Mercedes Van Volcem, de heer Filip Anthuenis, de dames Irina De Knop en Vera Van der Borgh en de heer Sven Gatz (212)
- c. Beleidsnota Wonen 2009-2014. Met redenen omklede motie van de dames Michèle Hostekint, Veerle Heeren, Liesbeth Homans, Els Robeyns en Griet Coppé en de heren Marc Hendrickx en Carl Decaluwe (212)

3. Moties over EKM's

- a. Met redenen omklede motie van mevrouw Patricia De Waele en de heer Peter Reekmans tot besluit van de op 15 oktober 2009 door de heer Peter Reekmans in commissie gehouden interpellatie tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over onregelmatigheden bij de erkende kredietmaatschappijen (176)
- b. Met redenen omklede motie van de dames Michèle Hostekint en Veerle Heeren, de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans en de heer Bart Martens tot besluit van de op 15 oktober 2009 door de heer Peter Reekmans in commissie gehouden interpellatie tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over onregelmatigheden bij de erkende kredietmaatschappijen (166)

Aanbevelingen van het Rekenhof voor het beleidsveld Wonen

Rekenhofrapport en stuknr.	Aanbevelingen
De rapportering over de uitvoering van de beheersovereenkomst met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, Stuk 37-F(2009-2010) – Nr.1	1. De minister en het agentschap kunnen het best de organisatiedoelstellingen in de beheersovereenkomst beperken tot die doelstellingen waarop de minister het agentschap wil aansturen. Die doelstellingen moeten specifiek, meetbaar en tijdsgebonden zijn en opvolgbaar zijn met geschikte indicatoren en bijhorende streefwaarden.
	2. Om meer zekerheid te hebben over de juistheid van de uitvoeringscijfers, moet de VMSW haar intern controlesysteem verbeteren op het vlak van de rapportering over de uitvoering van de beheersovereenkomst.
	3. Om in overeenstemming te zijn met de voornemens van de Vlaamse Regering, moet de uitvoeringsrapportering van de VMSW verder evolueren naar een zogenaamde STAPrapportering, die de gerealiseerde acties, toekomstige verwachtingen en actieplannen in beknopte tabelvorm beschrijft. De beheersovereenkomst en de uitvoeringsrapportering moeten daarbij een duidelijker verband leggen tussen de organisatiedoelstellingen en de financiële gegevens.
	4. Het departement moet zijn beleidsondersteunende rol actiever opnemen door de uitvoeringsrapporten te analyseren en op grond daarvan conclusies en voorstellen te formuleren aan de minister. Om een betere beleidsopvolging te waarborgen bepaalt het departement het best in overleg met het agentschap en de minister een aantal indicatoren om de effecten van het beleid te kunnen opvolgen.
	5. De minister moet de uitvoeringsrapportering actiever gebruiken voor de aansturing op hoofdlijnen en op afstand van het agentschap. Op die manier kan de beheersovereenkomst de aansturende rol spelen die het kaderdecreet bestuurlijk beleid vooropgesteld heeft.
	6. De Vlaamse Regering moet het Vlaams Parlement beter informeren over de activiteiten van de agentschappen en de uitvoering van de beheersovereenkomsten, overeenkomstig het kaderdecreet bestuurlijk beleid.
Uitvoering van de aanbevelingen :	
De aanbevelingen van het Rekenhof over de rapportering over de beheersovereenkomst met de VMSW zijn in uitvoering. In de beheersovereenkomst 2011-2015 met de VMSW is het aantal doelstellingen beperkt ten opzichte van de vorige beheersovereenkomst 2008-2010 en “SMART” geformuleerd. Voor elke doelstelling zijn één of meerdere indicatoren opgenomen met concrete streefwaarden. Het eerste jaarrapport over deze beheersovereenkomst zal opgemaakt zijn volgens de STAP-methodiek en zal voor 31 maart 2012 door de VMSW worden afgeleverd.	
Rekenhofrapport en stuknr.	Aanbevelingen
Toezichthouder voor de Sociale Huisvesting, Stuk 37-K (2010-2011) – Nr.1	1. De regelgeving en het beleid moeten de publieke belangen die het toezicht moet vrijwaren, scherper stellen. Uitvoeringsbesluiten en decretaal kader dienen daarbij op elkaar te zijn afgestemd.
	2. De Vlaamse Regering moet alle bepalingen van de Wooncode over de toezichthouder in werking doen treden.
	3. De Vlaamse Regering dient duidelijke, handhaafbare normen vast te stellen aan de hand waarvan het toezicht kan gebeuren. Dit geldt onder meer voor de verhuuring van niet-residentiele ruimten en gemeenschapsvoorzieningen.

4. De Vlaamse regering dient uitvoeringsmaatregelen te treffen opdat de toezichthouder zijn decretale bevoegdheden tot optreden tegenover alle gecontroleerde actoren op gereguleerde wijze kan gebruiken.	Uitvoering van de aanbevelingen : In 2010 heeft het Rekenhof de organisatie en de werking van de toezichthouder voor de sociale huisvesting onderzocht. Het ging na of het systeem en het optreden van de toezichthouder er voldoende voor zorgen dat de actoren functioneren naar de verwachtingen van het beleid. Afgezien van een aantal verbeterpunten is het Rekenhof tot de conclusie gekomen dat de toezichthouder zijn toezicht behoorlijk uitvoert. Waardevolle aanbevelingen werden inmiddels gerealiseerd door de Toezichthouder of de toepassing ervan is op stapel gezet. Onder meer op het vlak van de optimalisering van de risico-inschatting, het incalculeren van de impact van de risico's en van de jaarlijkse en de meerjarige planning, bleek nog bijsturing en verfijning mogelijk.
5. De minister dient de nood aan ondersteuning van de actoren in kaart te brengen. Een adequate ondersteuning kan immers de nood aan toezicht verminderen.	
6. De minister dient er zorg voor te dragen dat alle entiteiten van het beleidsveld maximaal informatie uitwisselen, hun controles op elkaar afstemmen en eenzelfde interpretatie van de regelgeving hanteren, opdat de toezichthouder zijn taak kan uitvoeren met een beperkte administratieve last voor de sector en om uiteenlopende interpretaties van de regelgeving te vermijden.	
7. De toezichthouder moet oog hebben voor de meerwaarde die contacten en overleg met de gecontroleerden kunnen hebben, zonder daarbij zijn opdracht of onafhankelijkheid in het gedrang te brengen.	
8. De toezichthouder moet een meerjarenplanning opmaken, de geboekte resultaten afwegen tegen de eraan verbonden inspanningen, oplossingen zoeken voor problemen die hem belemmeren zijn toezichtdomein volledig af te dekken en een ethische code uitschrijven.	

Regelgevingsagenda

		Stand van zaken en verdere planning					
		1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
		Inhoud	Betrokken regelgeving	Titel van het initiatief	Beleidsbrief 2012-2013	Minister	Initiatief 1
		Juridisch-technische aanpassingen en vertaling van inhoudelijke beleidskeuzen met betrekking tot wonen	Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; Decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992; Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; Decreet van 23 december 2011 houdende wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid	Decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (2)	Wonen	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Initiatief 1

Stand van zaken en verdere planning						
	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR(s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud					
	Betrokken regelgeving					
	Titel van het initiatief					
	Beleidsbrief 2012-2013					
	Minister					
initiatief 2	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Decreet houdende wijziging van de Vlaamse Wooncode wat de woonkwaliteitsbewaking betreft	Vlaamse Wooncode; Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamer.	Het Kamerdecreet wordt geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode, zodat de regelgeving over woonkwaliteit volledig in één decreet verankerd zit	

Stand van zaken en verdere planning						
	Minister	Beleidsbrief 2012-2013	Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Inhoud	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering 2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR(s) 3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State 4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering 5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling 6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
initiatief 3	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	BVR tot wijziging van het BVR van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse regering, ter uitvoering van artikel 78 van de Vlaamse Wooncode	Vlaamse Wooncode; BVR van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse regering, ter uitvoering van artikel 78 van de Vlaamse Wooncode;	Wijziging van de voorwaarden waaronder een kredietmaatschappij erkend kan worden	

Stand van zaken en verdere planning						
	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud					
	Betrokken regelgeving					
	Titel van het initiatief					
	Beleidsbrief 2012-2013					
	Minister					
initiatief 4	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie Vlaamse minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin	Wonen / welzijn	Besluit betreffende de groepen van assistentiewoningen	Woonzorgdecreet van 13 maart 2009; Decreten inzake voorzieningen voor ouderen, gecoördineert op 18 december 1991.	Het besluit bepaalt de erkenningsvoorwaarden voor de groepen van assistentiewoningen	

		Minister	Beleidsbrief 2012-2013	Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Inhoud	Stand van zaken en verdere planning					
							1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
initiatief 5	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	BVR houdende wijziging van het BVR van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;	Betrokken regelgeving	Inhoud	Opname van nieuwe bepalingen i.v.m. de plaatsing van rookmelders in de betreffende besluiten		mei/12		jul/12		
			BVR houdende wijziging van het BVR van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en het sociaal beheersrecht op woningen en van het BVR van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders.			Sensibiliseren van eigenaars-bewoners						

Stand van zaken en verdere planning						
	Minister	Beleidsbrief 2012-2013	Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Inhoud	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering 2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s) 3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State 4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering 5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling 6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
initiatief 6	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Besluit van de Vlaamse Regering houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden voor de ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting	Vlaamse Wooncode, artikel 57 en 58. BVR van 10 februari 2006 houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden voor de ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting;	Vaststellen van de erkennings- en subsidievoorwaarden voor de ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting	jul/12 mei/12

Stand van zaken en verdere planning						
	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud					
	Betrokken regelgeving					
	Titel van het initiatief					
	Beleidsbrief 2012-2013					
	Minister					
initiatief 7	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	BVR houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten	Vlaamse Wooncode; Huisvestingscode; BVR van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.	De verscheidene financieringsmechanismen in de sociale huisvesting bundelen tot één geheel	Juli/2012

Stand van zaken en verdere planning						
	Minister	Beleidsbrief 2012-2013	Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Inhoud	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering 2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s) 3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State 4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering 5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling 6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
initiatief 8	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	BVR tot bepaling van de voorwaarden waaronder de subsidies, vermeld in artikel 38, §1, eerste lid, 1°, en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking gesteld worden van de VMSW	Vlaamse Wooncode, artikel 38.	Fundingbesluit 'huur' van de VMSW	
initiatief 9	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Fundingbesluit 'koop' van de VMSW	Vlaamse Wooncode, artikel 38.	Fundingbesluit 'koop' van de VMSW	

Stand van zaken en verdere planning						
	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud					
	Betrokken regelgeving					
	Titel van het initiatief					
	Beleidsbrief 2012-2013					
	Minister					
initiatief 10	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	Besluit VR tot eenmaking van de voorwaarden waaronder bijzondere sociale leningen worden verstrekt door de VMSW en het VWF	BVR van 11 mei 1999 en 9 december 2005 opheffen en vervangen door ééngemaakte regeling	Aanpassingen aan Vlaamse Wooncode voor structurele ingreep – harmonisatie + één organisatie	

Stand van zaken en verdere planning						
	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud					
	Betrokken regelgeving	Vlaamse Wooncode.				
	Titel van het initiatief	BVR houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden voor de ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurdres op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting				
	Beleidsbrief 2012-2013	Wonen				
	Minister	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie				
initiatief 11				apr/12	jun/12	

Stand van zaken en verdere planning						
	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud	Betrokken regelgeving	Titel van het initiatief	Beleidsbrief 2012-2013	Minister	
initiatief 12	Nieuw erkennings- en subsidiebesluit op basis van een uitgebreide doorlichting van de sector	Vlaamse Wooncode; BVR 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.	BVR houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren	Wonen	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	
initiatief 13	Optimalisatie naar aanleiding van evaluatie van het Kaderbesluit sociale huur	Vlaamse Wooncode; Kaderbesluit sociale huur.	BVR tot wijziging van het BVR van 12 oktober 2007	Wonen	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	

Stand van zaken en verdere planning						
	Minister	Beleidsbrief 2012-2013	Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Inhoud	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering 2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s) 3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State 4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering 5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling 6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
initiatief 14	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	BVR tot wijziging van de regelgeving met betrekking tot de kredietregeling, vermeld in artikel 4.1.16. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid	BVR kredietregeling.	Wijziging kredietregeling die gebruikt kan worden bij de uitvoering van sociale lasten	Juli/2012 Juli/2012
initiatief 15	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	BVR wegingsfactoren in het kader van de vrijstelling specifieke inhaalbeweging	Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.	Uitvoering van artikel 4.1.2., §2 van het decreet 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid	

Stand van zaken en verdere planning						
				1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State
				4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud	Betrokken regelgeving	Titel van het initiatief	Beleidsbri ef 2012- 2013	Minister	
Initiatief 16	De regeling m.b.t. gemeentelijke leegstandsregisters wordt afgestemd op het wijzigingsdecreet van 23 december 2011	Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.	BVR dat de regeling met betrekking tot het leegstandsregistre r afstemt op het wijzigingsdecreet van 23 december 2011	Wonen	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	
Initiatief 17	Uitwerken van een kader bescheiden woonaanbod	Vlaamse Wooncode; Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.	BVR tot regeling van een bescheiden woonaanbod	Wonen	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	

Stand van zaken en verdere planning						
	Minister	Beleidsbrief 2012-2013	Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Inhoud	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering 2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s) 3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State 4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering 5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling 6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
initiatief 18	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	BVR tot regeling van het beheer en de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen	Decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012.	Regeling van de voorwaarden waaronder het Fonds een tegemoetkoming verleend aan zijn leden en van het beheer van het Fonds	Sept/2012
initiatief 19	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie	Wonen	MB betreffende het nader regelen van de voorwaarden waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verhuren	Vlaamse Wooncode; BVR 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode	Regelen van de voorwaarden waaronder SHM's niet-residentiële ruimten kunnen verhuren	

Stand van zaken en verdere planning						
	1. Goedkeuring conceptnota Vlaamse Regering	2. 1 ^{ste} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan SAR('s)	3. 2 ^{de} principiële goedkeuring Vlaamse Regering met adviesvraag aan Raad van State	4. Definitieve goedkeuring Vlaamse Regering	5. Indiening Vlaams Parlement en start parlementaire behandeling	6. Bekrachtiging en afkondiging Vlaamse Regering
	Inhoud					
	Betrokken regelgeving	Besluit van de Vlaamse Regering houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten.				
	Titel van het initiatief	Optimaliseren procedures uitvoeringsprogramma				
	Beleidsbrief 2012-2013	Wonen				
	Minister	Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie				
initiatief 20						