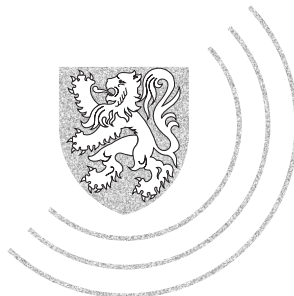


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2003-2004

27 oktober 2003

BELEIDSBRIEF

Vlaams Woonbeleid

Beleidsprioriteiten 2003-2004

ingediend door de heer Marino Keulen,
Vlaams minister van Wonen, Media en Sport

INHOUD

	Blz.
1. INLEIDING	4
2. PLANNING 2004 VOORTBOUWEND OP DE ZES UITDAGINGEN (BELEIDSNOTA 1999-2004)	5
2.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociaal aanbod	5
2.1.1. De verhoging van het aanbod aan woningen	5
2.1.1.1. Sociale huurwoningen	5
2.1.1.2. Sociale koopwoningen	8
2.1.2. Publiek-private samenwerking	9
2.1.3. Procedure CBO	10
2.1.4. Financiële problematiek van de grootstedelijke maatschappijen	10
2.1.5. Een nieuw uniform sociaal huurbesluit	11
2.1.5.1. Algemeen	11
2.1.5.2. Centraal register kandidaat-huurders	11
2.1.6. Hervorming van de sector Huisvesting	12
2.1.7. Grondvoorraad	13
2.1.8. Ondersteuning lokale initiatieven	14
2.1.9. Voorkooprechten : op naar een harmonisatie	15
2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving	19
2.2.1. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen	19
2.2.1.1. Verbetering van de woonkwaliteit	19
2.2.1.2. Verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving	20
2.2.2. Kwaliteitsbewaking op de private huurmarkt	20
2.2.3. Vernieuwd grond- en pandenbeleid	24
2.3. Het ondersteunen van particulieren	26
2.3.1. Verbeterings- en aanpassingspremie, met CO-maatregelen	26
2.3.2. Opstart 0800-lijn Wonen	27
2.3.3. Verzekering Gewaarborgd Wonen	27
2.3.4. Sociaal woonkrediet	28
2.3.4.1. Bijzondere sociale leningen	28
2.3.4.2. Sociale leningen	28
2.3.4.3. Het stimuleren van bewoners van sociale woningen om de eigen sociale huurwoningen te kopen	31
2.4. Het inschakelen van de private huurmarkt	32
2.4.1. Sociale verhuurkantoren	32
2.4.2. Huurdersbonden	34

2.4.3. Samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdersbonden en sociale verhuurkantoren	35
2.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen	37
2.5.1. Woningdifferentiatie	37
2.5.2. VHM-denktank rond de samenwerking tussen Welzijn en Wonen	40
2.5.3. Ouderen	40
2.5.4. Permanente campingbewoners	41
2.5.5. Woonwagenbewoners	42
2.6 Vlaamse Rand : Vlabinvest	43
3. INTERNATIONALE SAMENWERKING	45
4. UITDOVENDE STELSLS	46
5. ONDERZOEK	48
Bijlagen	
Bijlage 1 : Overzicht uitvoering beleidsnota woonbeleid 1999-2004	53
Bijlage 2 : Overzicht resoluties en moties in het parlementair jaar 2002-2003	59

1. INLEIDING

Met deze beleidsbrief worden de basisopties van het regeerprogramma en de beleidsnota Wonen 2000-2004 verder uitgewerkt. De beleidsbrief is de weergave van de visie van de functioneel bevoegde minister en vormt de basis van een debat in het Vlaams Parlement. In voorkomend geval zullen de uitvoeringsmaatregelen ter goedkeuring aan de Vlaamse regering of het Vlaams Parlement worden voorgelegd.

Bij aanvang van deze legislatuur formuleerde de beleidsnota 2000-2004 zes strategische doelstellingen en enkele kritische voorwaarden om succesvol te zijn. Deze nota vertrok vanuit de missie van het Vlaams Woonbeleid met name:

“De Vlaamse overheid wil dat iedereen – ook de gezinnen met de minste kansen – in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid over een aangepaste woning van goede kwaliteit beschikt.”

Rond de strategische doelstellingen werden de jaarlijkse beleidsbrieven opgebouwd. Voorliggende beleidsbrief, de laatste in deze legislatuur, wijkt hier niet van af. Niet alleen staat deze gebruikte methodiek symbool voor de continuïteit in het woonbeleid, maar moet dit ook toelaten om deze legislatuur als geheel te evalueren.

Zonder te willen vooruitlopen op deze inhoudelijke evaluatie geldt als topprioriteit van deze legislatuur: bouwen, bouwen en nog eens bouwen. Nog steeds bewijzen wachtlijsten duidelijk het tekort aan sociale woningen.

Wanneer in deze inleiding de belangrijkste prioritaire krachtlijnen van deze beleidsbrief aangehaald worden, dan is het niet meer dan logisch dat hier als eerste vermeld wordt:

- de doelstelling opgenomen in het Vlaams regeerakkoord om in 15.000 bijkomende sociale huurwoningen te voorzien, wordt gerealiseerd met daarnaast:
- het concretiseren van de publiek private samenwerking in de sociale huisvesting waardoor 450 woongelegenheden bijkomend ter beschikking gesteld worden.

Los hiervan, maar niet minder belangrijk, geldt eveneens als absolute prioriteit:

- de herwerking van het decreet leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen tot een voor de burger duidelijk en hanteerbaar instrument, zonder afbreuk te doen aan het in de praktijk bewezen nut van dit huisvestingsinstrument.
- voor het einde van 2003 wordt het recht van de zittende huurder om de sociale woning te verwerven concreet ingevuld.

Voor wat betreft:

- het overzicht van de uitvoering van de begroting 2003;
 - een prognose over de beleidsinvulling tijdens het begrotingsjaar 2004;
- wordt verwezen naar de algemene toelichting bij de begroting 2004.

bijlage 1 geeft de stand aan van de uitvoering van de beleidsnota voor het jaar 2003

Bijlage 2 geeft een overzicht van de wijze waarop de regering gevolg heeft gegeven aan de resoluties en moties in het parlementair jaar 2002-2003

2. PLANNING 2004 VOORTBOUWEND OP DE ZES UITDAGINGEN (BELEIDSNOTA 1999-2004)

2.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociale aanbod

2.1.1. De verhoging van het aanbod aan woningen

2.1.1.1. Sociale huurwoningen

Eén van de voornaamste – zo niet de voornaamste – doelstelling van de huidige Vlaamse Regering en de Vlaams minister voor Wonen is de realisatie van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen binnen deze legislatuur. Daarvoor alleen al werd het bestaande investeringsvolume van de VHM in de huursector ieder jaar stelselmatig verhoogd. Wanneer het investeringsvolume in de periode 1991-1999 nog goed was voor gemiddeld 55,55 miljoen euro, werd dit voor de periode 2000-2003 opgetrokken tot gemiddeld 197,11 miljoen euro. In 2003 bedraagt het investeringsvolume 223,61 miljoen euro. In 2004 wordt dit opgetrokken tot 227 miljoen euro.

Wanneer we naar de realisatie kijken van de 15.000-doelstelling zien we dat op 31/08/2003 er 13.825 sociale woningen in uitvoering waren of in de pipeline zaten (gaande van goedgekeurd voorontwerp tot goedgekeurd aanbestedingsdossier): 8.588 in uitvoering, 2.474 in voorontwerp, 1.602 in definitief ontwerp en 1.161 in aanbesteding. De intentie om binnen deze legislatuur het aantal sociale huurwoningen aanzienlijk uit te breiden blijft onverkort gehandhaafd: met nog bijna 1 jaar te gaan moet de 15.000-kaap overschreden worden.

Tabel 1: Aantal sociale huurwoningen op het spoor gezet sinds juli 1999: stand op 31/08/2003

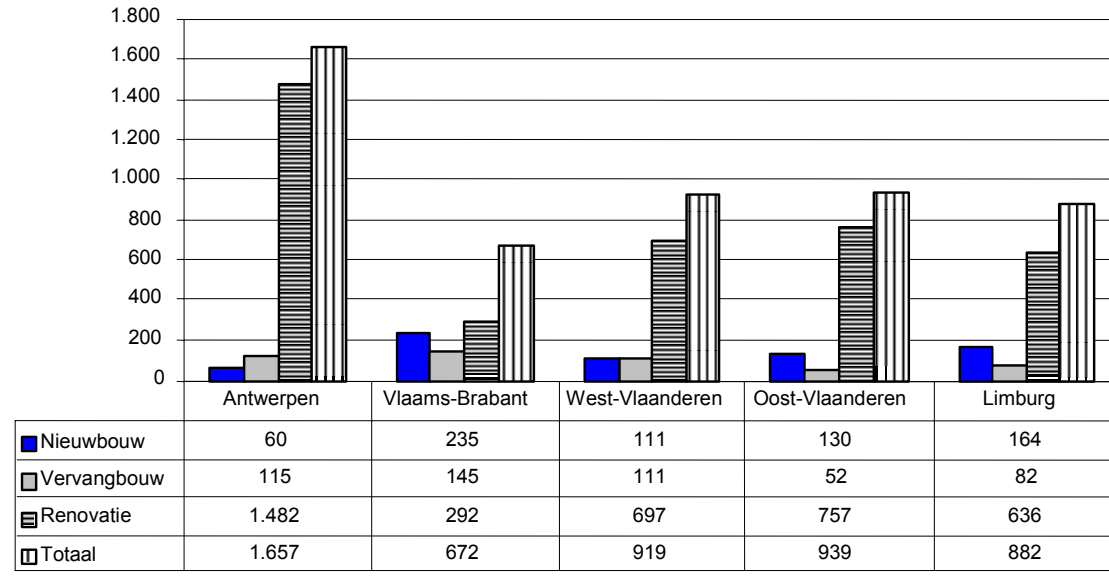
initiatiefnemer	verrichting	1 voor- ontwerp	2 definitief ontwerp	3 aanbesteding	4 uitvoering	TOTAAL
Sociaal verhuurkantoor	vervangbouw en renovatie	1	4	0	0	5
	nieuwbouw	0	0	0	0	0
Gemeente	vervangbouw en renovatie	6	60	6	79	151
	Nieuwbouw	0	0	0	0	0
Intercommunale	nieuwbouw	13	0	8	0	21
	vervangbouw en renovatie	0	4	0	0	4
OCMW	nieuwbouw	85	6	19	10	120
	vervangbouw en renovatie	44	60	16	8	128
sociale huisvestingsmaatschappij	nieuwbouw	1 563	1 033	755	5 907	9 258
	vervangbouw + renovatie	747	420	351	1 903	3 421
	aankoop 'goede woningen'				675	675
Vlaams Woningfonds	Nieuwbouw	0	0	0	0	0
	vervangbouw en renovatie	15	15	6	6	42
totaal nieuwbouw		1 661	1 039	782	5 917	9 399
totaal vervangbouw en renovatie		813	563	379	1 996	3 751
totaal aankoop 'goede woningen'		0	0	0	675	675
				Totaal in pipeline	Totaal in uitvoering	Totaal
				5 237	8 588	13 825

Om het aantal beschikbare sociale huurwoningen te verhogen, voorziet het programma Wonen momenteel twee stelsels : enerzijds het investeringsprogramma van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en anderzijds het stelsel van de projectsubsidiering. Alhoewel het twee aparte financieringskanalen zijn, betekent dit niet dat beide programma's helemaal los van elkaar beschouwd worden. Sinds 2002 wordt gewerkt met een eengemaakt programma

sociale huisvesting, waarin beide programma's geïntegreerd en de middelen op de meest efficiënte manier ingezet worden.

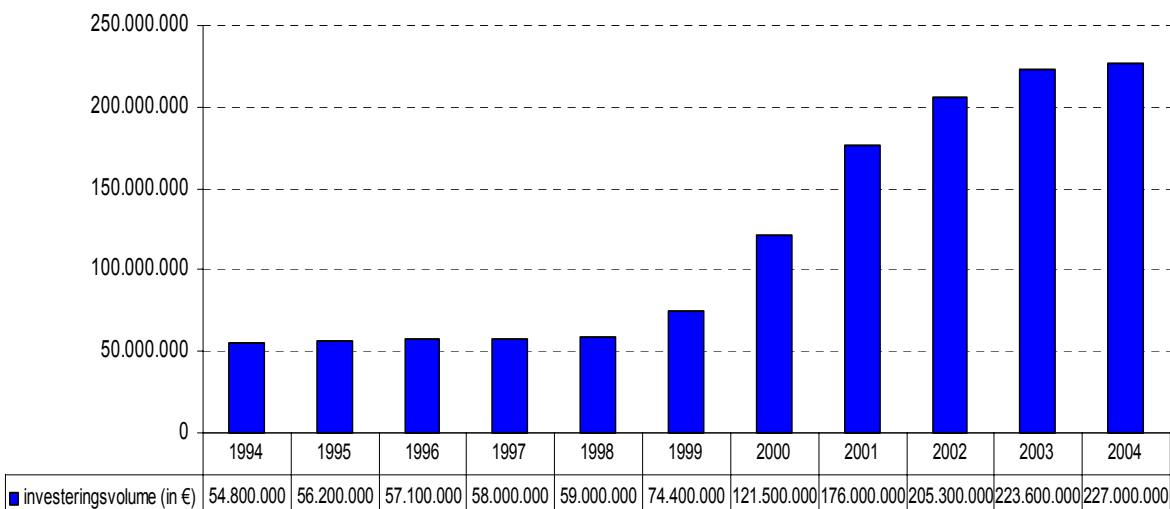
Zoals eerder gesteld bedraagt het investeringsvolume van de VHM in 2003 223,61 miljoen euro. Dit betekent concreet voor 2003 de bouw van 1.205 nieuwe sociale huurwoningen (700 nieuwbouw en 505 vervangingsbouw) en de renovatie van 3.864 bestaande sociale huurwoningen. Daarbovenop worden binnen het investeringsprogramma nog eens 330 goede woningen aangekocht en 52 nieuwe sociale woningen gerealiseerd via het stelsel 'Constructieve Benadering van Overheidsopdrachten' (zie verder). In totaal werden dus 5.451 sociale huurwoningen opgenomen in het investeringsprogramma 2003 van de VHM.

Figuur 1: IP Programma 2003 – aantal woningen



Figuur 2 bewijst duidelijk dat er in het verleden nog nooit zoveel geïnvesteerd is in de bouw van sociale huurwoningen als nu. De verhoogde inspanningen tijdens deze legislatuur worden ook naar 2004 doorgetrokken.

Figuur 2: Evolutie van het investeringsvolume IP – periode 1994-2004



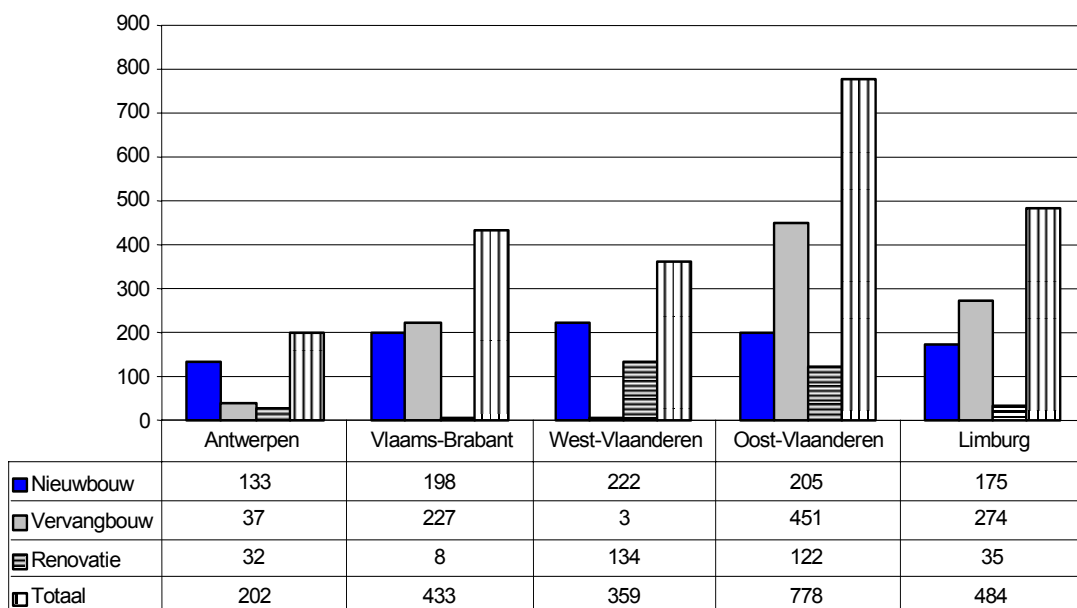
Ook op de reguliere begroting van de Vlaamse Gemeenschap worden in het kader van projectsubsidiering middelen voorzien voor de realisatie van sociale huurwoningen. In de

subsiëring wordt een onderscheid gemaakt naargelang de aard van de te subsidiëren verrichting.

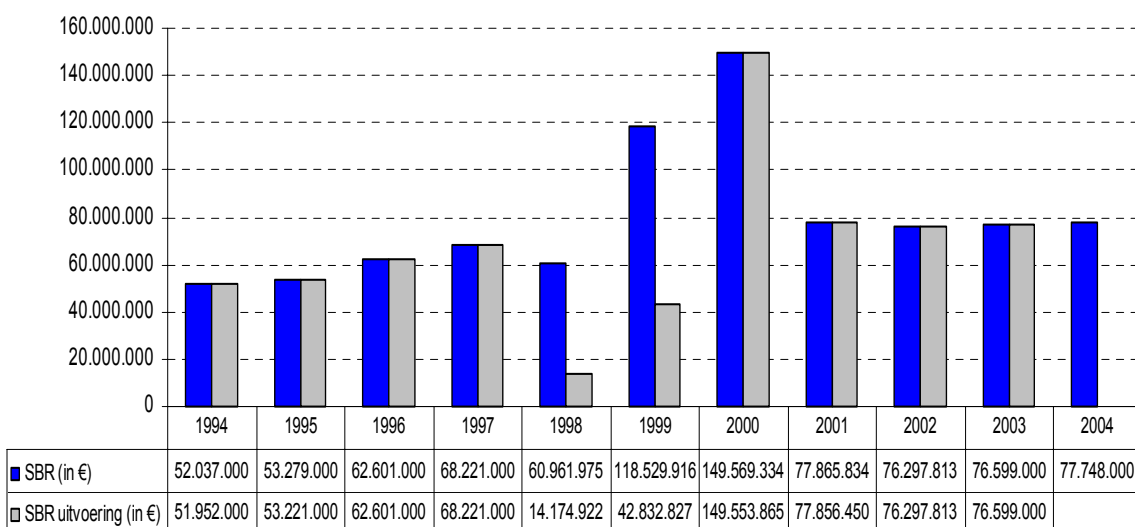
In een eerste fase wordt de verwerving van gronden en panden, nodig voor de realisatie van sociale huurwoningen, gesubsidieerd: hiervoor is in de begroting 2003 een bedrag voorzien van 24,972 miljoen euro. Daarnaast voorziet de begroting 2003 een bedrag van 24,788 miljoen euro voor de sloop van bestaande woningen en het uitvoeren van de nodige omgevingswerken. De eigenlijke bouw en renovatie van sociale huurwoningen gebeurt via het subsidieprogramma Bouw en Renovatie (SBR). Hiervoor is in 2003 76,599 miljoen euro ingeschreven.

Concreet voor 2003 betekent dit programma Bouw en Renovatie de realisatie van 1.925 nieuwe sociale huurwoningen (933 nieuwbouw en 992 vervangingsbouw) en de renovatie van 331 bestaande sociale huurwoningen. In totaal worden bijgevolg via dit programma de realisatie of renovatie van 2.256 woningen gesubsidieerd.

Figuur 3: SBR Programma 2003 – aantal woningen



Figuur 4: Evolutie van de kredieten SBR – periode 1994-2004



De kredieten 2003 van beide programma's samen zijn goed voor de realisatie van 3.512 nieuwe sociale huurwoningen en de renovatie van 4.195 bestaande sociale huurwoningen.

In totaal worden dus met het programma 7.707 sociale huurwoningen in 2003 gebouwd of gerenoveerd.

Bovenop deze subsidiëring is nu in de begroting 2003 een bedrag van 25.000.000 euro opgenomen voor Publiek Private Samenwerking als bijkomende injectie. Op 3/10/2003 heeft de Vlaamse regering de gunningprocedure voor de aanbesteding van de nieuwbouw van ca. 450 sociale huurwoningen in 7 steden goedgekeurd. Tegen 1/4/2004 zullen de private bouwheren-uitbaters geselecteerd zijn en wordt gemikt op een bouwstart van de eerste projecten in de 2^{de} helft van 2004. Deze nieuwbouwwoningen komen bovenop de reeds geplande 15.000 woningen.

2.1.1.2 Sociale koopwoningen

De 15.000-doelstelling betekent geen afbouw van de ruimte voor eigendomsverwerving, integendeel. Binnen het beleidsdomein Wonen wordt ook een aanzienlijk budget uitgetrokken voor de realisatie van sociale koopwoningen.

Het bouwprogramma van de VHM in de eigendomssector van 2003 voorziet een totaal investeringsbedrag van 52,59 miljoen euro, goed voor de realisatie van 585 sociale koopwoningen. De bouw van deze woningen wordt niet rechtstreeks gesubsidieerd, maar wel de aankoop ervan via het stelsel van de bijzondere sociale leningen (zie punt 2.3.4.1).

Tabel 2: Bouwprogramma eigendomssector 2003, per provincie – budget

	Nieuwbouw	Vervangingsbouw	Reserve	totaal
Antwerpen	7.784.447,54	4.631.489,21		12.415.936,75
Limburg	8.688.634,38	1.944.305,99		10.632.940,37
Oost-Vlaanderen	10.689.899,71	3.026.153,70		13.716.053,41
Vlaams-Brabant	5.994.450,62			5.994.450,62
West-Vlaanderen	7.595.357,72	371.840,29		7.967.198,01
Totaal	40.752.789,97	9.973.789,19	1.866.511,03	52.593.090,19

Tabel 3: Bouwprogramma eigendomssector 2003, per provincie – aantal

	Nieuwbouw	Vervangingsbouw	Reserve	totaal
Antwerpen	93	67		160
Limburg	109	22		131
Oost-Vlaanderen	109	37		146
Vlaams-Brabant	60	-		60
West-Vlaanderen	83	5		88
Totaal	454	131		585

Bovenop dit bouwprogramma van de VHM is binnen de reguliere begroting van de Vlaamse nog extra ruimte vrijgemaakt voor bijkomende impulsen voor sociale koopwoningen in de centra van steden en gemeenten. Ook in 2004 wordt deze klemtoon behouden omdat hierdoor zowel wordt ingespeeld op de bestaande behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle koopwoningen als op het vernieuwen en opwaarderen van de stads- en dorpskernen. Concreet is in 2003 een programma goedgekeurd van 25 projecten voor de bouw en renovatie van 229 sociale koopwoningen in de kernen van diverse Vlaamse steden en gemeenten.

2.1.2. Publiek-private samenwerking

De Vlaamse regering hechtte haar principiële goedkeuring aan de krachtlijnen met betrekking tot het operationaliseren van PPS-pilootprojecten voor sociale woningbouw op haar vergadering van 9 mei 2003. Op deze vergadering verleende de Vlaamse regering ook haar fiat aan de keuze van de voorgestelde gemeenten met betrekking tot de prioritaire pilootprojecten. Deze pilootprojecten behelzen 930 woonegelegenheden en worden uitsluitend op publieke gronden gerealiseerd. Het gaat in principe om 10 steden of gemeenten, m.n. Antwerpen, Lier, Gent, Aalst, Oostende, Izegem, Tienen, Dilbeek, Tongeren en Lommel. In een later stadium is het de bedoeling om ook PPS-projecten op private gronden te realiseren.

Via de PPS-formule wordt uitdrukkelijk voor de private sector als partner gekozen, niet als een concurrent van de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar als een aanvullende piste op de bestaande realisatiemogelijkheden voor sociale woningbouw. Tegelijkertijd worden op deze manier ook meer andere actoren, zoals gemeenten en OCMW's, betrokken bij het woonbeleid. PPS beoogt ook een oplossing te bieden aan de te lange doorlooptijd tussen bouwidee en uiteindelijke realisatie. PPS moet deze doorlooptijd gevoelig inkorten.

Belangrijk is hierbij te benadrukken dat zowel de overheid als de private sector hierbij een duidelijk risico nemen. De overheid zal via het Garantiefonds voor de Huisvesting door een tussenkomst in de huur, aan de private bouwheer uitbater een normale marktconforme huuropbrengst verzekeren, ook bij leegstand en wanbetaling. De private bouwheer-uitbater staat in voor het ontwerp, de bouw, de financiering en het groot onderhoud van de respectievelijke projecten.

Na de oplevering zal het project gedurende 27 jaar door de private partner in erfpacht gegeven worden aan de lokale huisvestingsactor (meestal SHM, OCMW of stad) die eigenaar is van de grond en zal instaan voor de verhuur en het klein onderhoud. Na 27 jaar wordt de lokale huisvestingsactor eigenaar van het gebouw.

In de periode 15/6/2003 tot 10/7/2003 werd in de verschillende provincies het PPS-model voor sociale huisvesting toegelicht via informatiesessies door Ernst & Young en het kabinet van de minister van Wonen, voor een publiek van gemeenten, OCMW's, SHM's, aannemers, bouwpromotoren, architecten en financiers. Tevens verleende het kabinet zijn medewerking aan infovergaderingen welke door de Vlaamse Confederatie Bouw en Nacebo werden georganiseerd.

De voorbije maanden hebben verschillende werkgroepen hun opdrachten grotendeels afgewerkt: zo is het nieuwe prestatiebestek ABSW (Algemeen Bestek Sociale Woningen) editie Augustus 2003 opgeleverd door WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor Bouwbedrijf) en VHM (Vlaamse Huisvestingmaatschappij). Dit prestatiebestel is verplicht opgelegd door de Vlaamse regering voor de PPS-pilootprojecten en moet meer creativiteit toelaten, ondermeer m.b.t. de materiaalkeuze en de constructiemethode.

Gunning:

Op 3/10/2003 keurde de Vlaamse regering de gunningswijze goed voor de aanbesteding van de nieuwbouw van de eerste 450 sociale woningen die via een PPS formule zullen gebouwd worden. Hierbij wordt uitgegaan van een promotieovereenkomst met beperkte offerteaanvraag. Begin oktober 2003 is een Europese oproep tot kandidaatstelling gepubliceerd. Eind november 2003 zullen de weerhouden kandidaten uitgenodigd worden hun definitieve offerte (incl. voorontwerp) op te maken, welke uiterlijk op 1/3/2004 zal ingediend dienen te zijn.

Doelstelling is in elk geval dat in de loop van de 2^{de} helft van 2004 de eerste PPS-pilootwoningen uit de grond zullen rijzen. Uiteindelijk hebben zeven gemeenten (Aalst,

Antwerpen, Dilbeek, Gent, Izegem, Lommel en Tienen) 14 projecten ingediend voor 450 nieuwbouwwoningen. In de begroting 2003 is een krediet voorzien voor PPS van 25 miljoen euro, welk volstaat om de 450 woningen te bouwen.

2.1.3. Procedure CBO

CBO staat voor “Constructieve Benadering Overheidsopdrachten” en werd in 2001 ontwikkeld door de VHM. Doel van CBO is het afsluiten van één of meerdere aannemingsovereenkomsten, binnen het kader van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond, ontwerp en bouw van sociale huurwoningen.

Via een pilootprocedure werden aanvankelijk 136 huurwoningen gerealiseerd in de provincie Limburg en in de streek Roeselare-Tielt-Kortrijk voor een bedrag van ca. 15,5 miljoen euro. De positieve evaluatie (vooral een snellere doorlooptijd) van deze projecten heeft ertoe geleid om dit concept in 2004 uit te breiden naar gans Vlaanderen en ca. 45 miljoen euro van het bestaande investeringsprogramma uit te trekken voor de bouw van ca. 400 extra woningen.

De procedure loopt in drie fasen:

- Indiening van grondvoorstellen.
- De weerhouden inschrijvers dienen een voorontwerp in, rekening houdend met de gunningscriteria, het budget en de geografische spreiding.
- Definitieve selectie na eventuele verdere onderhandeling met SHM en opmaak definitief uitvoeringsdossier.

Na goedkeuring van het uitvoeringsdossier en het bekomen van de bouwvergunning wordt gegund en overgegaan tot de grondaankoop, waarna de werken kunnen aanvangen.

De Europese publicatie van de eerste oproepen tot mededinging is voorzien voor midden oktober 2003 voor de provincies Oost-Vlaanderen en Limburg. Enkele weken later volgen de provincies West-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams Brabant en de steden Gent en Antwerpen. De voorziene doorlooptijd tussen fase 1 en 2 is ca. tien maanden.

2.1.4. Financiële problematiek van de grootstedelijke maatschappijen

De laatste jaren kent de sociale huisvestingssector een ernstige daling van de huurinkomsten. De oorzaak hiervoor dient voornamelijk gezocht te worden in een daling van de inkomenscoëfficiënt van de zittende en nieuwe huurders. Daar waar de gemiddelde inkomenscoëfficiënt voor 1999 nog 1,0084 was (gemiddeld netto belastbaar inkomen van 12.488,23 euro), is deze teruggelopen tot 0,8762 in 2002 (gemiddeld netto belastbaar inkomen van 12.690,25 euro).

Teneinde tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de sociale huisvestingsmaatschappijen om deze trend enigszins te kunnen matigen, werd in 2003 beslist aan de meest noodlijdende sociale huisvestingsmaatschappijen een eenmalige verhuursubsidie toe te kennen. Als regel werd genomen die maatschappijen met een inkomenscoëfficiënt van 0,9 of lager en een woningbestand van meer dan 500 woonegelegenheden. In de begroting van 2003 heeft zich dit vertaald in de inschrijving van een budget van € 11 miljoen. Een eerste schijf van 6,15 miljoen euro werd reeds in de loop van de maand juli uitbetaald. In een tweede stap wordt de resterende 4,85 miljoen euro uitbetaald aan die sociale huisvestingsmaatschappijen met een positieve beoordeling van het gevoerde beheer. Dit zal geschieden op basis van een evaluatie van de VHM.

Voor wat de grootsteden Antwerpen (1.826.066,23 euro) en Gent (891.971,47 euro) betreft, zien we dat deze twee steden samen goed zijn voor 44% van het totaal (6,15 miljoen euro).

Ook in 2004 wordt een gelijkaardig budget voorzien.

2.1.5. Een nieuw uniform sociaal huurbesluit

2.1.5.1. Algemeen

In de beleidsbrief van 2002-2003 werd aangekondigd dat het de bedoeling is een nieuw uniform sociaal huurbesluit voor de verhuring van sociale huurwoningen door alle verhuurders op te stellen. Het nieuwe sociaal huurbesluit zou het huidig sociaal huurbesluit van 20 oktober 2000, dat alleen toepasselijk is op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vervangen.

Bij de voorbereiding van dit huurbesluit worden als krachtlijnen enerzijds de uniformiteit van het huurstelsel en anderzijds de responsabilisering van het lokale niveau, inzonderheid wat het toewijzingsbeleid betreft, vooropgesteld. Er wordt uitvoerig gediscussieerd over wat een faire huurprijs is voor de verschillende categorieën van sociale huurders naargelang hun inkomen. Ook het al of niet betrekken van de lagere middenklasse in de sociale huisvesting komt hierbij aan bod. De discussies tonen aan dat in deze complexe materie pasklare oplossingen niet voor de hand liggen.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan het versterken van de rol van de steden en gemeenten in de sociale huisvesting. Vandaag stellen we vast dat steden en gemeenten te weinig impact hebben op het lokale woonbeleid dat door sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren wordt gevoerd. Wonen moet met andere woorden een beleidsthema worden waarover het democratisch verkozen orgaan, de gemeenteraad, zich moet kunnen uitspreken.

Concreet wordt voorgesteld om de gemeenten de bevoegdheid te geven om een eigen uniform toewijzingsbeleid te voeren op hun grondgebied. Dit eigen toewijzingsbeleid moet de gemeente in staat stellen een antwoord te bieden op de lokale leefbaarheidsproblematiek en opnieuw een ruim democratisch draagvlak voor de sociale huisvesting te creëren. Op die manier wordt invulling gegeven aan een lokaal woonbeleid dat door de gemeenten wordt gevoerd en waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen als instrumenten van dit lokaal woonbeleid fungeren. Uiteraard zal dit gebeuren in overleg met de lokale besturen.

Deze verschillende visies hebben een vrij ingrijpende impact op de sociale woningsector. Vandaar dat de Vlaamse regering de komende maanden werkbare systemen moet trachten te vinden om deze nieuwe inzichten verder te concretiseren. Misschien kan zelfs overwogen worden om onafhankelijke deskundigen te betrekken om zich, in nauw overleg met de sector, te buigen over deze problematiek.

2.1.5.2. Centraal register kandidaat-huurders

In 2003 werd de creatie van één centraal register voor de inschrijvingen van kandidaat-huurders van sociale woongelegenheden voorbereid. De aanpassingen aan de informaticasystemen die dit met zich meebrengt, werden als project opgenomen in de planning 2003-2004 van de cluster Bouwen & Wonen van e-Government. De administratieve en wetgevingstechnische aanpassingen worden uitgevoerd binnen het kader van reguleringsmanagement.

Momenteel dient een kandidaat-huurder zich apart in te schrijven bij één of meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). De lijsten van kandidaat-huurders worden ook apart door deze maatschappijen samengesteld. Het verzamelen en uitzuiveren van deze aparte lijsten op centraal niveau is een omvangrijke en tijdrovende taak gezien de informaticabestanden en de registratiesystemen van de maatschappijen onderling niet op

elkaar afgestemd zijn. Vanuit het Vlaams woonbeleid is het bijgevolg enkel mits tijdrovende inspanningen enigszins mogelijk om zicht op het aantal en de aard van de kandidaat-huurders in Vlaanderen te krijgen.

Via een centraal register wordt dan ook beoogd het aantal en de aard van de kandidaat-huurders in kaart te brengen op Vlaams niveau. De implementatie van één registratiesysteem met bijhorende informaticabestanden bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, wordt in een eerste fase uitgewerkt en zal in 2004 operationeel zijn. Door de vlottere en meer transparante gegevensuitwisseling tussen SHM's en VHM kan er op Vlaams niveau één register opgemaakt worden waarin alle inschrijvingen bijgehouden worden.

In een tweede fase zou de uitwisseling van gegevens tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen, en bij uitbreiding tussen alle sociale huisvestingsactoren, kunnen gewaarborgd worden. Hierdoor wordt het mogelijk dat de kandidaat-huurder zich bij één sociale huisvestingsmaatschappij inschrijft en dat er automatisch een inschrijving bij andere SHM's naar keuze administratief wordt voorbereid.

Het automatisch opvragen van administratieve gegevens en het inkomen van de kandidaat bij diens inschrijving in het register en bij toewijzing van een woning, zou mogelijk worden in een derde fase. Voor de kandidaat-huurder houdt dit in dat er veel minder formulieren moeten aangevraagd en ingevuld worden.

Dit project wordt gemanaged door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De opvolging van het project is in handen van een stuurgroep met vertegenwoordigers van het kabinet van de minister van Wonen, van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (AROHM), van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de VHM.

2.1.6. Hervorming van de sector Huisvesting

Het Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) heeft voor de sector huisvesting tal van gevolgen. Die hervormingen zijn het resultaat van de inspanningen in de voorbije jaren. Het afgelopen jaar zijn belangrijke stappen gezet, onder impuls van de veranderingsmanager, zijn team, de administratie en het kabinet Wonen.

Zo is er een nieuwe organisatiestructuur voor het nieuwe beleidsdomein RWO (Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed). Na de goedkeuring door de Vlaamse regering van de sectorale invulling van het beleidsdomein RWO vorig jaar en met de concrete invulling van taken en bevoegdheden dit jaar kan en zal in 2004 RWO starten als een nieuwe, klantgerichte administratie. Verder moeten er nog een aantal randvoorwaarden worden vervuld. Sommige daarvan zijn generiek en hebben dus hun weerslag op alle beleidsdomeinen.

De nieuwe organisatiestructuur RWO is het antwoord van de Vlaamse regering op toekomstige uitdagingen. RWO is in eerste instantie een antwoord op de toegenomen vraag van de burger naar meer klantgerichte dienstverlening, zeg maar individuele hulp en begeleiding door de dossierbehandelaar. RWO zal vanaf volgend jaar zich meer dan ooit richten op haar klanten in de breedste betekenis van het woord. Dit betekent dat vanuit een gedecentraliseerde organisatie RWO zich richt naar zowel individuele burgers als naar lokale besturen.

Om dit te realiseren is in de nieuwe structuur rekening gehouden met de principes en randvoorwaarden van het éénloketsysteem. In dit systeem zal RWO zich achter het loket moeten organiseren (en afstemmen) om een éénvormig antwoord te geven op de vraag van de burger, zonder deze klant meerdere keren door te verwijzen naar eigen RWO-diensten.

RWO is ook het symbool van de gedecentraliseerde, verzelfstandigde beleidsuitvoering. Dit betekent dat het departement zich als centrale entiteit meer op haar kerntaken van

beleidsvoorbereiding kan richten en daarvoor over de nodige expertise zal beschikken. Maar dit betekent ook dat de beleidsuitvoerende taken verzelfstandigd zullen zijn, met de daarbij horende resultaatsverbintenissen en monitoring. Zowel de centrale overheid als de verzelfstandigde agentschappen hebben er alle baat bij hun klanten een optimale ondersteuning te bieden.

De signalen vanuit diverse hoek om de toezichttaken niet langer bij de ondersteuningsentiteit te leggen zijn meegenomen in de BBB-besprekingen. Dit heeft geleid tot een duidelijke opdeling van taken tussen verschillende entiteiten waarbij er met zorg over gewaakt is overlappingsen of deontologische conflicten te voorkomen. Meer bepaald is in de structuur komaf gemaakt met het in één entiteit samenzetten van alle aspecten van ondersteuning, financiering, controle en toezicht op de naleving van de eigen regels.

In 2004 komt er één agentschap dat verantwoordelijk is voor de handhaving en het toezicht op het volledige beleidsdomein RWO. Concreet betekent dit dat het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen niet langer tot de opdrachten van de VHM zal behoren. Voor het in banen leiden van de bancaire verrichtingen is beslist om een aparte entiteit op te richten, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Woonkrediet. De Vlaamse regering heeft hieraan haar principiële goedkeuring gegeven op 18 juli 2003. De ondersteuningstaken liggen in de lijn van de taken van het gedecentraliseerde, verzelfstandigde agentschap RWO en zullen dan ook logischerwijze door dit agentschap worden uitgevoerd.

De taken en opdrachten van al deze entiteiten zullen ingevuld worden door middel van beheersovereenkomsten die het sluitstuk zullen vormen van de reorganisatie en van het te voeren beleid. Gezien de omvang van deze drastische reorganisatie zal er ook een tijdsplan uitgewerkt worden waarbinnen deze veranderingen moeten worden doorgevoerd. Een volledige tabula rasa op korte tijd zou noch voor de burger noch voor het beleid een goede zaak zijn.

Daarom is het van groot belang dat de inspanningen van de veranderingsmanager wordt volgehouden, ook in 2004, zodat deze op een geleidelijke en aanvaardbare wijze kunnen doorgevoerd worden.

2.1.7. Grondvoorraad

Vanuit een geïntegreerd woonbeleid moet de overheid op de hoogte zijn van zowel de ontwikkelingen op de woningmarkt in het algemeen, als van de ontwikkelingen van de woningvoorraad en de huisvesting van relevante groepen bewoners. In het kader van het voorgaande heeft de Vlaamse overheid de werkgroep DIOR (Digitale Inventarisatie Onbebouwde Ruimte) opgericht met het oog op het in kaart brengen van de onbebouwde ruimte gelegen in een woongebied in Vlaanderen, met bijzondere aandacht voor de gronden van de initiatiefnemers sociale huisvesting. Dit onderzoek zal de digitale basiskaart van Vlaanderen verder aanvullen, zodat die bevestigd kan worden voor beschikbare gronden gelegen in woongebied. Deze onderzoeksopdracht zal beëindigd zijn eind oktober 2003.

Bijkomend werd door de VHM een doorlichting gedaan van alle sociale huisvestingsmaatschappijen met betrekking tot de huidige grondvoorraad en zijn ligging volgens het gewestplan. Uit deze doorlichting is gebleken dat van de bestaande grondvoorraad van 16.426.894 m² (1.642,7 ha) er 52,3% in woonuitbreidingsgebied is gelegen (8.596.022 m² of 859,6 ha). Voor het aansnijden van gronden van sociale huisvestingsmaatschappijen in woonuitbreidingsgebied waarvoor geen woonbehoeftestudie vereist is, moet iedere situatie afzonderlijk bekeken worden en dit in overeenstemming met de omzendbrief¹ van minister Dirk Van Mechelen, en dit in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

¹ Omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 van minister Dirk Van Mechelen.

Tabel 4: Huidige grondvoorraad: ligging volgens Gewestplan

code	Type	In [m ²] Vlaanderen
100	Woongebied	5.985.577
101	Woongebied met cultureel-historisch en/of esthetische waarde	28.899
102	Woongebied met landelijk karakter	355.752
103	Woongebied met landelijk karakter en cultureel-historische waarde	1.694
104	Woonpark	3.962
105	Woonuitbreidingsgebied	8.596.022
180	Reservegebieden voor woonwijken; grondkleur agrarisch gebied	317.536
200	Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	27.109
400	Recreatiegebieden	8.092
401	Gebieden voor dagrecreatie	21.074
500	Parkgebieden	163.677
600	Bufferzones	38.009
700	Groengebieden	12.757
701	Natuurgebieden	266.631
800	Bosgebieden	8.435
900	Agrarische gebieden	346.242
901	Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	200.898
910	Agrarische gebieden met ecologisch belang	1.616
911	Valleigebieden (of agrarische gebieden met landschappelijke waarde)	3.767
930	Serregebied	936
1000	Industriegebieden	9.029
1002	Milieubelastende industrieën	607
1041	Industriegebied met nabestemming natuurgebied	5.497
1100	Ambachtelijke bedrijven en kmo's	18.631
1200	Ontginningsgebieden; grondkleur agrarisch gebied	2.745
1400	Militaire gebieden	1.700
		16.426.894

2.1.8. Ondersteuning lokale initiatieven

Het Vlaamse woonbeleid wil de lokale woonactoren stimuleren bij de uitbouw van een lokaal woonbeleid, gesteund op een goede planning en vertrekkend vanuit de principes in de Vlaamse Wooncode. De gemeentebesturen krijgen in de Vlaamse Wooncode een zeer belangrijke rol toegemeten en meer bepaald met betrekking tot het stimuleren van de kwaliteit van het woningpatrimonium, het coördineren van alle lokale woonactoren op het gemeentelijk grondgebied en het stimuleren van en toezien op de realisatie van sociale woonprojecten op gemeentelijk grondgebied.

Elke gemeente beschikt over de vrijheid om binnen de decretaal vastgelegde marges een eigen lokaal woonbeleid te ontwikkelen. Een succesvol woonbeleid kan bestaan uit gestructureerd woonoverleg, de opmaak van een visie, het op elkaar afstemmen van alle beschikbare woonbeleidsinstrumenten en dit concretiseren in een toekomstgericht woonplan of afsprakennota.

Ter ondersteuning van de gemeenten werd in 2000 door de afdeling woonbeleid, de VHM en de VVSG in samenwerking met het VOB en de Vlaamse Provincies, het 'Draaiboek lokaal woonbeleid' gepubliceerd. Hierin werd een theoretische aanzet gegeven om te komen tot een lokaal woonbeleid, onder meer door een overzicht te geven van de instrumenten waarover gemeenten kunnen beschikken op gebied van wonen. In 2003 werd een reeks van 6 brochures uitgegeven door de afdeling woonbeleid (AROHM) waarin dit 'Draaiboek lokaal woonbeleid' meer praktijkgericht uitgewerkt wordt met praktijkervaringen en tips om zo de lokale actoren een hulpmiddel te bieden bij het uitwerken van een eigen lokaal woonbeleid.

Deze 6 publicaties behandelen volgende thema's:

- Woonplan
- Klantgerichte dienstverlening
- Intergemeentelijke samenwerking
- Wonen en ruimtelijke ordening
- Wonen en welzijn
- Lokaal woonoverleg

Om een lokaal woonbeleid te kunnen voorbereiden en uitvoeren is het ook noodzakelijk dat lokale huisvestingsstructuren goed uitgebouwd worden. Hierbij kan worden gedacht aan het aanstellen van een huisvestingsambtenaar, het installeren van een (inter)gemeentelijke huisvestingsdienst en het oprichten of inschakelen van een (inter)gemeentelijke woonwinkel en een sociaal verhuurkantoor. Uiteraard spelen hierbij de specifieke lokale situatie, de schaal van de gemeente, de verschillende beleidsaccenten, de logistieke en financiële mogelijkheden van de gemeente een belangrijke rol. Niet elke gemeente is in staat om een goed uitgeruste dienstverlening op vlak van wonen op te zetten. Voor kleinere (maar ook grotere) gemeenten kan intergemeentelijke samenwerking hiervoor een oplossing bieden.

Dergelijke samenwerkingsprojecten tussen gemeenten verdienen een extra stimulans. Vandaar dat er in 2003 een subsidiekader voor experimentele projecten in het kader van het lokaal woonbeleid uitgewerkt werd. In 2003 worden in dit kader 3 experimentele projecten voor subsidiëring voorgedragen op de Vlaamse regering. Deze projecten vertrekken vanuit de basisprincipes in Vlaamse Wooncode. Centraal in de werking staan de adviesverlening naar de burger én de gemeente toe, het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, en het opstarten van een duurzaam overleg tussen alle partners die projecten uitvoeren rond wonen.

Via deze vorm van ondersteuning van lokale initiatieven kunnen de maatschappelijke effecten en de modelfunctie van experimentele projecten nagegaan worden. De lessen die hieruit getrokken worden, zullen op termijn leiden tot een verbetering van de lokale woonsituatie via o.a.

- ⇒ Een beter geïntegreerde aanpak van woonproblemen zoveel als mogelijk naar wens en naar maat van de lokale opties, mogelijkheden en beperkingen.
- ⇒ Een verdere implementatie en optimalisering van de bestaande huisvestingsinstrumenten.
- ⇒ Een betere doorstroming van informatie en dienstverlening naar de burgers.
- ⇒ Het verhogen van de deskundigheid en het professionalisme van en de samenwerking tussen de betrokken actoren.

Voor de subsidiëring van deze 3 voorbeeldprojecten werd een budget van 1 miljoen euro voorzien op de begroting 2003. Na evaluatie en bijsturing zal het subsidiekader in 2004 van toepassing blijven. Op de begroting 2004 wordt alvast opnieuw 1 miljoen euro gereserveerd voor nieuwe experimentele projecten lokaal woonbeleid.

2.1.9. Voorkooprechten: op naar een harmonisatie

Art.14 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 geeft aan de decreetgever de mogelijkheid om, binnen de grenzen van de bevoegdheden van de Gewesten en de Gemeenschappen, een recht van voorkoop in te voeren. Intussen werd dergelijk recht van voorkoop in diverse decreten opgenomen. Dit geldt onder meer voor landpacht, ruilverkaveling, wonen, natuurbehoud, zeehavens en ruimtelijke ordening.

De regeling van het voorkooprecht vertoont grote verschillen tussen de verschillende decreten op het vlak van vormvoorschriften, termijnen, uitzonderingen en rangorde bij samenloop. Huidig zijn er binnen de Vlaamse wetgeving 7 bronnen van voorkooprecht.

Juist deze verschillen en het niet-uniform zijn van de vele voorkeurechten maakt het voor de vereniging van notarissen en voor al diegenen die met een voorkeurecht geconfronteerd worden er niet makkelijker op. Op vraag van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat loopt momenteel het onderzoek hoe aan de verzuchtingen kan tegemoet worden gekomen en wat daarvoor dient te worden gedaan.

De vraag is namelijk tweeeërlei: enerzijds is er het wetgevend kader die dient te worden afgestemd op de verschillende voorkeurechten, en anderzijds is er de verzuchting om een centrale databank die alle vormen van voorkeurechten centraliseert. Wat dit laatste betreft wordt een werkbare en technisch oplossing gezocht via het platform van het Ondersteunend Centrum GIS-Vlaanderen. Voor wat het wetgevend kader betreft dient in overleg met alle belanghebbende partijen een voorstel uitgewerkt te worden teneinde een harmonisatie te verkrijgen binnen de verschillende voorkeurechten. Dit is momenteel in onderzoek. Het uiteindelijke streefdoel – een gecentraliseerd digitaal loket met alle voorkeurechten – past binnen het beleidsdomein van e-government.

2.1. De betaalbaarheid van de huisvesting en verhoging van het sociale aanbod in K. EURO (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL- projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	388	0
1201	Specifieke werkingskosten andere dan deze bedoeld in overige basisallocaties	300				
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	308	0	0	0	0
3365	Subsidiëring van experimentele projecten in het kader van het voeren van lokaal woonbeleid	0	1.000	517		
3366	Verhuursubsidie aan sociale huisvestingsmaatschappijen	0	11.000	11.000	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.761	0	0	0	0
3404	Huurvermindering	5.000	0	0	0	0
5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	0	22.755	18.026	0	0
5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	0	24.560	23.062	0	0
6366	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. huurwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	0	17	1.125	0	0
6367	Subsidies van het Vlaams Gewest voor de uitvoering van stads- en dorpsbouwprojecten m.b.t. koopwoningen gelegen in woonvernieuwings- en herwaarderingsgebieden	0	6.331	7.179	0	0
6368	Subsidies van het Vlaams Gewest in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	77.748	57.139	0	0

8101	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van de investeringen met betrekking tot de huurwoningen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen (art.5 Wooncode)	0	86.884	95.970	0	0
8102	In kapitaal omzetbare investeringssubsidies aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van de investeringen met betrekking tot de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Huisvestingsmaatschappijen (art.38 Wooncode)	0	10.891	10.555	0	0
9933	Vastleggingsmachtiging garantiefonds sociale huisvesting (pro memorie)	0	0	0	0	0

2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving

2.2.1. Sociale huisvesting en de kwaliteit van het wonen

2.2.1.1. Verbetering van de woonkwaliteit

Grootschalige renovatieprojecten

Binnen dit algemene kader van kwaliteit van woningen en woonomgeving mag de sociale huisvesting geen uitzondering zijn, integendeel. Er dient blijvende en voldoende aandacht te gaan naar deze sector. Kwaliteitsbewaking en kwaliteitsverbetering vormen ook hier een belangrijk onderdeel van de sociale huisvesting. Vooral sommige oudere sociale wooncomplexen dienen een opwaardering te krijgen. Naar het toekomstige woonbeleid zullen desbetreffend duidelijke keuzes dienen gemaakt te worden.

Naast de reguliere renovatiedossiers van eengezinswoningen en kleine gebouwen, worden we meer en meer geconfronteerd met grootschalige projecten die – vaak dringend – aan renovatie toe zijn. Deze gebouwen zijn stille getuigen van een periode waar de begrippen kleinschaligheid en inbreiding weinig of niet binnen het sociaal architecturaal jargon gemeengoed waren.

De bouwtechnische realiteit van vele van deze gebouwen maakt dat renovaties zich opdringen. We zien echter maar al te vaak dat het bouwtechnisch renoveren van de gebouwen als redmiddel wordt beschouwd voor de aanpak van een waaier andere problemen. Leefbaarheid in en rond een gebouw wordt niet opgelost door een louter technische ingreep. De aandacht moet gaan naar een samengaan van maatregelen die de bouwtechnische renovatie aanvullen om uiteindelijk een leefbaar geheel te creëren.

Een mooi voorbeeld van een dergelijke totaalaanpak is de renovatie van de drie torens van het Silvertopcomplex te Antwerpen. Op aansturen van de minister van Wonen werd gezocht welke andere maatregelen nodig waren om de veelheid aan problemen – zoals lawaaihinder, sluikstorten, verwaarlozing openbaar domein, gebrek aan winkel-, sport en ontspanningsinfrastructuur, slechte bereikbaarheid, vuilnisproblematiek binnen de gebouwen,... – tevens mee aan te pakken. Het resultaat is dat een pakket bijkomende maatregelen getroffen zijn in overleg met alle betrokken én verantwoordelijke partijen. Naast een verbetering van de gebouwen krijgen de bewoners dus ook een verbetering van het leven in en rond het gebouw.

Dat echter het Silvertopcomplex niet het enige grootschalig renovatieproject is dat in de steigers staat, blijkt uit het groeiend aantal aanvragen voor renovatie van grootschalige projecten. Wat dit betreft is de minister van Wonen zich terdege van het feit bewust dat dit in de (nabije) toekomst een verhoogde financiële inspanning zal vragen om dit bestaand patrimonium in stand te houden en te renoveren voor een nieuwe toekomst. De financiering van dergelijke projecten dient dan ook door zijn verscheidenheid en uitgebreidheid in de tijd vaak gefaseerd te worden.

Woningdatabank

Op de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij loopt momenteel een omstandig veldonderzoek naar de onderhoudstoestand en woonkwaliteit van het globale woningpatrimonium en van de stedelijke complexen in het bijzonder. Enquêtestaten samen met een uitgebreide fotodatabank werden geïntegreerd binnen een nieuw opgezette geografisch gerichte woningdatabank. Bedoeling is deze databank permanent te actualiseren voor alle nieuw opgeleverde woningen en hun kenmerken.

Momenteel zijn alle woningen opgenomen in het databestand met een aantal relevante indicatoren, zoals de bezetting, de inkomenscoëfficiënt en de reële huurprijs. Aan dit bestand werden bovendien de gegevens van het vroegere werfbestand van de VHM

gekoppeld, waardoor informatie over het oorspronkelijk aantal woningen en de oorspronkelijke kostprijs beschikbaar zijn. Bovendien is momenteel 85% van het patrimonium op het terrein geëquipt. Ongeveer 12.000 woningen (16 SHM's) dienen nog geëquipt. Deze zijn in hoofdzaak gelegen in de provincie West-Vlaanderen. Verhoopt wordt het databestand in de loop van 2004 te vervolledigen.

Op basis van statistieken per SHM kan een gebrekkige onderhoudstoestand snel worden gedetecteerd. Het ligt niet in de bedoeling van de VHM op basis van de verzamelde gegevens een plaatsvervangende renovatie- en onderhoudsplanning op te stellen. Wel zullen de SHM's in deze worden geresponsabiliseerd. Dienaangaande zal aan de SHM's gevraagd worden een gemotiveerde 10-jaren planning en begroting voor onderhouds- en renovatiewerken in te dienen. De op de VHM ontwikkelde software biedt de nodige tools om dergelijke planning eenvormig op te maken. Deze software wordt ter beschikking gesteld van de SHM's en hun softwareleveranciers. Een aantal SHM's beschikken reeds over eigen software.

De gebundelde informatie zal het mogelijk maken tot een globale lange termijnplanning te komen voor onderhoud en renovatie (beheerskosten en thesaurie).

2.2.1.2. Verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving

Veel aspecten dragen bij tot een kwaliteitsvolle woonomgeving. De aanwezigheid van de noodzakelijke wegeninfrastructuur vormt hierbij de elementaire eerste substantiële schakel. In deze legislatuur de stelselmatig verhoogde investeringssubsidies naar de realisatie van sociale woningen toe, liggen evenwel mede aan de basis dat gerealiseerde projecten niet altijd van een volledig uitgeruste wegen voorzien zijn. Teneinde hieraan tegemoet te komen, wordt in 2004 binnen het FFEU (Fonds voor Financiering voor Eenmalige Uitgaven) een krediet van 12,39 miljoen euro gereserveerd, specifiek met als doel deze 'achterstand' weg te werken.

2.2.2. Kwaliteitsbewaking op de private huurmarkt

Leegstand en verkrotting

Het decreet betreffende de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen van 22 december 1995 ligt vandaag de dag erg onder vuur. De betrokken eigenaars van woningen die leegstaan, zijn vaak het slachtoffer van de gebrekkige informatieverstrekking vanwege de overheid, van onduidelijkheden en vage begrippen in het decreet en jarenlange wachttijden voor de bezwaarafhandelingen.

Dit decreet moet herwerkt worden tot een voor de burger duidelijk en hanteerbaar instrument, zonder afbreuk te doen aan het in de praktijk bewezen nut van dit huisvestingsinstrument, en dit in overleg met de lokale besturen.

Het huidige leegstandsdecreet voorziet in drie inventarislijsten: één voor leegstand, één voor verwaarlozing en één voor ongeschiktheid en onbewoonbaarverklaring. De twee laatste categorieën (verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaar verklaarde woningen) hebben betrekking op de echte krotten.

De zuivere leegstand die niet leidt tot verwaarlozing kan best door de gemeenten worden bewaakt en niet door het Vlaams Gewest. Iedere gemeente houdt een lijst van leegstaande woningen bij en beslist autonoom of en hoe zij optreedt tegen leegstand. Volgens het subsidiariteitsprincipe zijn gemeenten immers veel beter geplaatst om, rekeninghoudend met de specifieke plaatselijke omstandigheden, te oordelen of een leegstandsheffing gerechtvaardigd is of niet. Een gemeente kan geval per geval ter plekke vaststellen of

mensen hun woning al dan niet aan het renoveren zijn en of een situatie nu echt hinderlijk of aanvaardbaar is.

Het Vlaams Gewest dient zich te beperken tot de ergste uitwassen, zoals onbewoonbaar verklaarde of manifest verwaarloosde woningen, of ergerlijke gevallen van huisjesmelkerij die een nefaste invloed hebben op de kwaliteit van het wonen.

Op Vlaams niveau wordt geen lijst van leegstaande woningen bijgehouden. Dit wordt een exclusieve bevoegdheid van de lokale besturen. Enkel verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare panden worden voortaan door het Vlaams Gewest geïnventariseerd.

Dit nieuwe voorstel zou ook rekening houden met volgend scenario: vanaf de eerste inventarisatie begint een wachtperiode van één jaar te lopen. De betrokken eigenaar zal onmiddellijk geïnformeerd worden over de potentiële geldelijke gevolgen van verwaarlozing of ongeschiktheid. Een duidelijke en volledige informatieverstrekking zal voor veel mensen al een enorme verbetering zijn.

Na het verstrijken van die éénjarige wachtperiode, zal het pand een tweede keer geïnventariseerd worden. De heffing is pas verschuldigd als de woning 12 opeenvolgende maanden na de tweede inventarisatie op de lijst staat. Deze procedure in twee etappes is uniform aan de regeling voor verwaarloosde bedrijfsruimten (decreet 19 april 1995) en komt eveneens tegemoet aan de wens van het aanvullend regeerakkoord.

Bovendien moet eindelijk werk gemaakt worden van een sluitend vrijstellingsregime voor mensen die hun woning laten renoveren of dit op eigen kracht doen.

In plaats van eigenaars van leegstaande panden te sanctioneren en te penaliseren komt deze positieve en probleemoplossende benadering tegemoet aan de hedendaagse leegstandsproblematiek zonder het kind met het badwater weg te gooien. Verkrotting kan niet getolereerd worden en moet streng worden aangepakt door de Vlaamse overheid.

Een aantal cijfergegevens

Het instrument om op de private huurmarkt woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren, is op lokaal vlak stilaan een vertrouwd gegeven. Het aantal woningen dat als ongeschikt of onbewoonbaar wordt geïnventariseerd, schommelt rond de 1000 per jaar (in 2001 bedroeg het aantal bijkomende woningen 1204, in 2002: 957). Vooral in de periode van 1999 tot 2001 nam jaarlijks het aantal inventarisaties toe. De jaarlijkse aangroei is evenwel in 2002 gestagneerd, wat allicht betekent dat het ritme haar administratieve kruissnelheid en capaciteit heeft bereikt. In totaal werden in de periode midden 1996 tot mei 2003 reeds 5902 woningen geïnventariseerd als ongeschikt of onbewoonbaar.

Dat er een preventieve en curatieve werking uitgaat van het instrument bewijzen de cijfers. Het preventief effect geldt vooral voor gebreken die op relatief korte termijn kunnen hersteld worden. Indien de eigenaar nog tijdens de procedure overgaat tot herstel, dan wordt de woning niet geïnventariseerd. De schrappinggraad op de inventaris geeft een vrij goede indicatie van het aantal geïnventariseerde woningen waarbij uiteindelijk de gebreken zijn hersteld. Sinds 1996 tot mei 2003 zijn 2617 woningen geschrapt van de 5902 woningen die ooit op de inventaris hebben gestaan. Dit betekent een schrappingpercentage van 44%. Men kan hieruit afleiden dat het doel van de procedure, met name het detecteren en herstellen van de gebreken aan de woning, bereikt wordt.

In het rapport “ongeschiktheid en onbewoonbaarheid”, opgesteld in 2002 door de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, werden de gebreken van ongeschikte en onbewoonbare woningen in de administratieve procedure geanalyseerd. Een groot deel van de woningen heeft gebreken die verband houden met vocht (90%), gevaarlijke installaties (elektriciteit (50%), CO-gevaar (35%)) en een gebrek aan basiscomfort (toilet (35%), bad (40%)).

In de strafrechtelijke procedure worden schrijnende woontoestanden vastgesteld. Uit het rapport "1 jaar Vlaamse Wooninspectie, 2001-2002" bleek dat de zeer ernstige risico's in de strafprocedure beduidend meer voorkomen dan in de administratieve procedure. In 80% van de onderzochte wooneenheden werd een gevaar op elektrocutie of brand vastgesteld, in 50% een risico op CO-vergiftiging en in 25% is er sprake van ernstige stabiliteitsproblemen.

Verder blijkt op het terrein dat het technisch verslag een adequaat instrument is om woningen te onderzoeken, maar dat de normen slechts minimaal zijn. Verfijning en verbetering van het verslag moet prioritair worden overwogen.

Herhuisvestingsproblematiek

Reeds werd vastgesteld dat het instrumentarium op het terrein werkt en in zijn geheel als positief wordt ervaren. Het instrumentarium laat toe de gebreken te detecteren en zet effectief aan tot herstel. Toch is de toepassing, zoals eerder geschetst, niet volledig probleemvrij. Het gebrek aan reële herhuisvestingmogelijkheden voor de bewoners, na ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de woning, hypothekeert in ernstige mate een efficiënte en optimale woonkwaliteitszorg.

Voor de lokale overheid, die in eerste instantie de eindbeslissing over de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid moet nemen, geldt deze problematiek als een prioritair te remediëren knelpunt. De herhuisvesting verloopt immers op het terrein vrij moeizaam. Het Vlaamse Gewest wenst dan ook waar mogelijk tegemoet te komen aan dit knelpunt, vastgesteld vanuit de praktijk. Een al te eenzijdige toepassing van het instrumentarium die enkel gefocust is op de gebreken van de woning, zonder perspectief te bieden op een verbeterde woonsituatie van de bewoners, moet worden vermeden. Met het oog op het garanderen van het recht op behoorlijk wonen moet worden gezocht naar reëel beschermende maatregelen voor de bewoners in het kader van een verbeterde huisvesting.

In eerste instantie werkt het in kaart brengen en het onderzoeken van de verschillende facetten van de problematiek verhelderend en laat het toe adequate voorstellen te formuleren. Een initiatief hiertoe tussen de administratie en de VVSG (Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten) is reeds opgestart en de resultaten ervan zijn voorzien in het najaar van 2003.

De kamerproblematiek

Het bewonen van een 'modale woning' is voor veel alleenstaanden geen evidentie. Een aanzienlijk aantal huishoudens wordt geconfronteerd met hoge woonkosten, waardoor hun keuzemogelijkheid op de woonmarkt beperkt is. Vooral het kwalitatief slechte segment van de huurmarkt is voor een aantal gezinnen de enige restmogelijkheid. De kwaliteit van kamers is vaak ondermaats. Slechte kamers kunnen actueel ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard, maar kamerbewoners kennen vaak de administratieve procedure niet of zijn onvoldoende weerbaar. Om de kamerproblematiek ten volle te kunnen duiden, is door de administratie een verkennend onderzoek opgestart rond kamers en kleine woonruimtes in het algemeen. Het is de bedoeling de markt van de kleine woonvormen te analyseren om beleidsmatig een antwoord te bieden op de bestaande problematiek.

Gemeentelijke ondersteuning in het kader van de kwaliteitsbewaking

Via de Vlaamse Wooncode wordt aan de gemeenten een hele reeks instrumenten geboden om de kwaliteitsbewaking op lokaal niveau een feit te maken. De lokale besturen worden op verschillende manieren ondersteund in de realisatie van het lokaal woonbeleid.

Om het sociale woonpatrimonium in de gemeente uit te breiden zijn binnen de kwaliteitsbewaking twee belangrijke instrumenten in het leven geroepen: het sociaal

beheersrecht en het recht van voorkoop. Beide zijn gekoppeld aan de inventaris leegstand en verkrotting en maken het mogelijk woningen te recupereren voor de woonmarkt.

Inzake het recht van voorkoop is bovendien het concept van bijzondere gebieden in het leven geroepen. Dit biedt ondermeer gemeenten de mogelijkheid om het aantal sociale woningen in bepaalde, meestal achtergestelde gebieden, te verhogen. De mogelijkheid om bijzondere gebieden af te bakenen door de gemeenten en steden wordt door het Vlaamse Gewest aangemoedigd omwille van een drietal voordelen voor de lokale instanties. Ten eerste wordt aan de lokale overheid een grote verantwoordelijkheid toegekend en kan het instrument ten volle inspelen op plaatselijke situaties. Ten tweede maakt het instrument het mogelijk een beleid op ruimere schaal te voeren gezien het niet gericht is op één woning, maar op een te herwaarder gebied in de gemeente. Ten slotte heeft het uiteraard ook de intentie een groter aanbod sociale woningen te creëren.

Ook het sociaal beheersrecht is bij uitstek een lokaal te hanteren instrument. Evenwel heeft het sociaal beheersrecht als rechtsfiguur nood aan een verdere uitdieping. Er wordt geopteerd voor een adequate praktijkgerichte regeling.

Het sociaal beheer als instrument voor de sociale huisvestingsactoren kent tot nog toe geen uitgebreide toepassing. Wel wordt in Antwerpen het sociaal beheer als testcase aangewend in samenspraak met het Vlaamse Gewest. Concreet heeft men op het terrein een meervoudige doelstelling voor ogen, met name het herstel van slechte woningen, recuperatie van de woningen voor de sociale woonmarkt en een antwoord bieden ten aanzien van het nijpende tekort aan betaalbare en kwalitatieve woningen op de woonmarkt. Antwerpen heeft de inventaris leegstand en verkrotting gescreend op potenties voor de toepassing van het sociaal beheer. Het model van renovatiehuurcontract, als deelstap van de procedure, wordt reeds door de stad Antwerpen gebruikt. Ook werden inmiddels een aantal woningen in sociaal beheer genomen.

Deze testcase wordt door het Vlaamse Gewest nauwgezet opgevolgd en zal worden geëvalueerd in functie van een uit te diepen regelgeving en een verruimde toepassing. De wetgeving schept op vlak van de procedure afdoende klaarheid, maar de inhoud van de rechtsfiguur van het sociaal beheer vereist verdere uitwerking in functie van een verhoogde rechtszekerheid. Daarom wordt dit jaar de uittekening van de inhoudelijke modaliteiten gefinaliseerd en worden concrete voorstellen tot wijziging van de regelgeving geformuleerd. Daarnaast kan een informatiecampagne bij de gemeenten het gebruik van het instrument intensifiëren.

Gemeentelijke initiatieven in functie van een goed uitgebouwd lokaal woonbeleid vinden in Vlaanderen meer en meer plaats. Ongeacht haar grootte kan de gemeente wel degelijk een belangrijke bijdrage leveren om vraag en aanbod op de woonmarkt beter op elkaar af te stemmen.

Belangrijk is dat vanuit de Vlaamse overheid werk wordt gemaakt om dergelijke initiatieven te ondersteunen en te promoten. Het is immers op lokaal niveau dat de kwaliteitsbewaking vorm krijgt. De Vlaamse overheid wil gemeenten stimuleren om mee te werken aan een lokaal woonbeleid, vertrekkend vanuit de principes van de Wooncode. Daartoe zal de administratie een praktijkgerichte handleiding uitwerken. In deze handleiding wordt de procedure van onbewoonbaarverklaring stap voor stap belicht. Voorbeeldbrieven en praktijkvoorbeelden zullen deze procedure verder verduidelijken. Doel is dat elke gemeente op een eenduidige manier met het instrument van de kwaliteitsbewaking kan omgaan. Hierbij wordt in eerste instantie gemikt op kleinere gemeenten die nog geen traditie in kwaliteitsbewaking hebben opgebouwd. Dit project wordt in het najaar van 2003 opgestart.

Handhaving

Sinds november 2001 is vanuit het Vlaamse Gewest het strafrechtelijk luik van de kwaliteitsbewaking opgestart. Hiertoe werd de Vlaamse Wooninspectie opgericht, specifiek belast met het politieel optreden tegen inbreuken op de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Het kan immers niet worden getolereerd dat woningen met ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's verder worden verhuurd, ondanks het feit dat de eigenaar onmiskenbaar en herhaaldelijk op de hoogte werd gebracht van de onregelmatige toestand van de woning.

Vanaf het begin is gekozen voor een selectief strafrechtelijk optreden, om te voorkomen dat elke niet-conforme woning voorwerp zou worden van een strafrechtelijk optreden. Er wordt geopteerd voor het ontwikkelen van een handhavingsbeleid op basis van prioriteiten. Daarom worden in de eerste plaats de meest schrijnende woontoestanden geïdentificeerd. Woningen of kamers met ernstige risico's zijn prioritair. Ook gaat specifieke aandacht uit naar de kamerbewoning omdat de problemen bij deze gemarginaliseerde bewoningsvorm te weinig aan de oppervlakte komen via de administratieve procedure. Kamerbewoners zijn ook veelal de meest kwetsbare bewoners.

Een andere prioriteit binnen het handhavingsluik wordt gelegd in de steden. De problematiek van een slechte huisvesting kent immers vooral in de steden en de grotere gemeenten een grote omvang.

Het strafrechtelijke luik richt zich in principe tegen de eigenaars die reeds via de administratieve procedure aangemaand werden om zich in regel te stellen. Ook worden de acties van de Wooninspectie soms verricht op vraag van politieel en gerechtelijke autoriteiten. Het opzetten van een gecoördineerde actie houdt in deze gevallen verband met de aanpak van andere misdrijven die gerelateerd zijn aan de woonsituatie.

Tenslotte worden ook een aantal acties van de Wooninspectie opgezet om het seriële aspect aan te pakken waarbij verhuurders meerdere slechte woningen en kamers verhuren. In het rapport "1 jaar Vlaamse Wooninspectie, 2001-2002" werd eind 2002 een evaluatie van de werking opgemaakt. Reeds in het eerste werkjaar werden resultaten geboekt: in totaal werden 189 wooneenheden onderzocht en geïdentificeerd. Ook werden de lokale instanties actief betrokken bij het uitbouwen van het strafrechtelijke luik. In het voorjaar van 2003 werden de eerste vonnissen uitgesproken door de correctionele rechtbanken van Gent, Antwerpen en Dendermonde.

2.2.3. Vernieuwd grond- en pandenbeleid

De aanvragen voor subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid blijven stijgen. Net als in 2002 blijkt dan ook dat in 2003 het initieel voorzien budget ontoereikend is om alle subsidieaanvragen in te willigen. Daarom is het budget voor verwervingen (BA 51.03) in 2003 verhoogd tot bijna 25 miljoen euro.

Bij de opmaak van de bestaande subsidiereglementering werd expliciet een evaluatie in het vooruitzicht gesteld. Deze evaluatie heeft een aantal tekortkomingen aan het licht gebracht. Zo bevat de huidige subsidieregeling geen enkele aanmoediging voor de initiatiefnemers om naar de beste opportuniteiten op zoek te gaan. Ongeacht de kostprijs van de verwerving, blijft de eigen inbreng van de initiatiefnemer gelijk, wat in een aantal gevallen aanleiding kan geven tot extreem dure verwervingen. Ook bevat de huidige reglementering geen aanzet om binnen een korte termijn tot de realisatie van sociale woningen over te gaan. Gelet op deze evaluatie en rekening houdend met het feit dat de beperkte middelen zo efficiënt mogelijk dienen ingezet te worden, zal de subsidieberekening bijgestuurd worden.

2.2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving In K. EURO (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL- projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	388	0
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein Huisvesting	0	50	375	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	308	0	0	0	0
3364	Subsidies voor uitgaven m.b.t. experimentele voorbeeldprojecten	0	0	670	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, en individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.761	0	0	0	0
5103	Subsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen en in het kader van het recht van voorkoop	0	22.755	18.026	0	0
5107	Subsidies in het kader van het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van de infrastructuur voor sociale woonwijken en serviceflats	0	24.560	23.062	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van een woning	16.625	0	0	0	0

2.3. Het ondersteunen van particulieren

2.3.1. Verbeterings- en aanpassingspremie, met CO-maatregelen

Om particulieren – eigenaars en huurders - met een bescheiden inkomen te stimuleren om de eigen woning ‘als een goede huisvader’ te onderhouden, wordt de bestaande verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) verruimd en geactualiseerd.

Een bijschaving van de bestaande verbeterings- en aanpassingspremie werd voorbereid en zal voor de winterperiode 2003-2004 aanbreken, van kracht worden. In het nieuwe voorstel worden enerzijds knelpunten in de bestaande regeling weggewerkt en anderzijds nieuwe elementen ingebracht. In het oude systeem kwamen enkel woningen die voor 1972 in gebruik genomen werden, in aanmerking voor een premie. Het vastpinnen van een dergelijke ‘ouderdomsvoorwaarde’ op een jaartal heeft tot gevolg dat de woning steeds ouder moet zijn om te voldoen aan de voorwaarde. In de nieuwe regeling wordt de ouderdomsvoorwaarde niet verlaten, maar wel aangepast en dient de woning minstens 20 jaar oud te zijn. Ook worden de premiebedragen geactualiseerd. Ze stijgen met ongeveer 25%.

Doelgroep van deze premie zijn mensen met een bescheiden inkomen die een bescheiden woning bewonen. Dit betekent dat er zowel aan de woning als aan het inkomen van de aanvrager bepaalde voorwaarden gesteld zullen worden. Voorgesteld wordt dat het maximum inkomen 20.000 euro (+ 1.000 euro per persoon ten laste) zal bedragen. Dit betreft het inkomen van het derde jaar voor aanvraagdatum.

In de bestaande regeling van 1992 waren reeds premies voorzien voor werken aan dak, ramen en deuren, voor het vernieuwen van de elektrische installatie en het installeren van een badkamer of WC. Deze blijven behouden. Daarnaast worden nieuwe premies ingevoerd voor isolatiewerken, voor de behandeling van optrekkend muurvocht en voor werken die uitgevoerd worden om CO-intoxicatie te voorkomen. Het belang van deze preventie is immers groot. In het jaar 2002 stierven in België een 50-tal burgers als gevolg van CO-intoxicatie. Het is maatschappelijk niet te aanvaarden dat slecht werkende en verouderde (water)verwarmingstoestellen en slecht werkende schouwen jaarlijks CO-slachtoffers blijven eisen. Het stimuleren van de vervanging van de toestellen met een open verbrandingsruimte door toestellen met een gesloten verbrandingsruimte is echter een eenvoudig en technisch haalbaar actiemiddel in de strijd tegen de CO-vergiftiging. Vandaar dat het plaatsen van (water)verwarmingstoestellen met een gesloten verbrandingsruimte, het plaatsen van centrale verwarming en het uitvoeren van werken aan het rookkanaal via de verbeterings- en aanpassingspremie zullen gesubsidieerd worden.

Nieuw is ook dat eigenaars die hun woning via een erkend sociaal verhuurkantoor verhuren, deze premie kunnen aanvragen. Extra voorwaarden hierbij zijn dat het inkomen van de eigenaar-verhuurder maximaal 46.000 euro mag bedragen en dat de woning minimaal gedurende 9 jaar sociaal verhuurd wordt. Dit laatste om eigenaars aan te sporen hun (huur)woning in orde te stellen en via een sociaal verhuurkantoor aan te bieden aan mensen die het moeilijk hebben op de huidige woningmarkt.

De tegemoetkoming bestaat uit een vast subsidiebedrag per uitgevoerd werk en wordt uitbetaald na voorlegging van facturen die bewijzen dat de werken uitgevoerd werden. Dit houdt in dat de aanvraag slechts kan ingediend worden na uitvoering van de werken.

2.3.2. Opstart 0800-lijn Wonen

Wonen wordt vaak bestempeld als een 'complexe materie'. Federale, gewestelijke, provinciale en gemeentelijke regelgeving bestaan naast elkaar. De Vlaamse burger misloopt zonder het te weten een sociale lening, hij of zij weet niet goed waar terecht te kunnen met vragen over een (huur)woning, ... We kunnen spreken van gefragmenteerde informatie inzake huur- en koopwoningen over de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen heen. De sociale huisvestingsmaatschappijen verwerken jaarlijks duizenden contacten met de burgers. Vandaar dat er nood is aan een gecoördineerd informatieloket dat niet alleen laagdrempelig, maar ook klantvriendelijk en transparant dient te zijn. Bedoeling is om in het kader van Beter Bestuurlijk Beleid een '0800-lijn Wonen' op te zetten met als doelgroep alle inwoners van Vlaanderen. Dit zou geoperationaliseerd worden in samenwerking met de Vlaamse Infolijn.

De 0800-lijn Wonen zal in een eerste fase de problematiek van de 'Sociale Huisvesting' omvatten. Het wordt mogelijk om de burger pro-actief te informeren over alle maatregelen, faciliteiten en premies die m.b.t. de sociale huisvestingsproblematiek bestaan. De burger zal niet alleen 1^{ste} lijnsinformatie krijgen (wegwijzer, procedure,...) inzake sociale huisvesting. Het zal ook mogelijk worden om een aanvraag te initiëren voor een huur- of koopwoning, informatie te verkrijgen inzake de opvolging van de dossiers, het afsluiten en opvolgen van een lening of een klacht te registreren. De 0800-lijn zal bovendien opereren over de grenzen van de sociale huisvestingsmaatschappijen heen.

Vanzelfsprekend behoeft het communicatieproject in eerste instantie een haalbaarheidstudie. Niet alleen hoort een grondige analyse van de huidige dienstverlening te worden gemaakt binnen o.a. de sociale huisvestingsmaatschappijen en de dienstverleningen binnen de Vlaamse Gemeenschap. Er dient ook vastgelegd te worden wat de functionele, technologische vereisten en personeelsbehoeften zijn. Uit de analyse zal een stappenplan naar voren worden gebracht van het aangewezen implementatiescenario. Op basis van de analyseresultaten zal de beslissing genomen worden over de wijze waarop de 0800-lijn Wonen succesvol uit de startblokken zal komen en een reële meerwaarde zal betekenen voor de dienstverlening van iedere Vlaamse burger.

2.3.3. Verzekering Gewaarborgd Wonen

Bij besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2003 werd de verzekering gewaarborgd wonen goedgekeurd.

Deze verzekering is de opvolger van de in 1998 gelanceerde 'verzekering tegen inkomensverlies' en werd op belangrijke punten bijgestuurd :

- Duidelijkere naam
- Minimaal bedrag van de lening wordt verlaagd voor renovatie
- Discriminatie zelfstandigen werd weggewerkt
- Inhaaloperatie max. inkomensgrenzen en koppeling aan index
- Wachtijd wordt verkort van 6 naar 3 maanden
- Verlaging van de vrijstelling met een sociale correctie voor de kleine hypothecaire leningen

Als u onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, helpt de Vlaamse overheid u bij het afbetalen van uw hypothecaire lening.

De verzekering is gratis, de Vlaamse overheid sloot op 1 augustus 2003 een overeenkomst met een verzekeringsmaatschappij en betaalt de premie.

De verzekerde is 10 jaar verzekerd en geniet een tegemoetkoming van max. 36 maanden. De verzekeringsmaatschappij betaalt max. 500 euro per maand van uw maandelijkse hypothecaire leningslast. U moet zelf sowieso 30% van uw maandelijkse leningslast betalen. Het eerste jaar ontvangt u 100% effectieve tegemoetkoming, het tweede jaar 80% en het derde jaar 60%.

De verzekeraar komt tegemoet in de aflossing van uw hypothecaire leningslast nadat een wachttijd van 3 maanden ononderbroken onvrijwillige werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid voltooid is.

Het moet gaan om een hypothecaire lening gesloten om uw enige woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren (geen herfinancieringen) en de eerste kapitaalopname moet dateren na 31 mei 2003. Het bedrag van de lening is min. 50.000 euro voor nieuwbouw, koop of koop met renovatie. Als het enkel om renovatie gaat, is het min. bedrag 23.300 euro.

De woning moet gelegen zijn in het Vlaams Gewest en de oppervlakte van de bewoonbare vertrekken mag niet groter zijn dan 210 m² voor nieuwbouwhuizen en 105 m² voor een nieuwbouwappartement, te verhogen met 25 m² per persoon ten laste.

Het netto belastbaar inkomen van het derde jaar, voorafgaand aan de aanvraag, mag niet meer bedragen dan 32.850 euro als er één lener is en 46.550 euro als er 2 leners zijn in de leningsakte. Bij deze max. bedragen mag per persoon ten laste 2.670 euro bijgeteld worden.

De aanvrager moet op het moment van de aanvraag volledig arbeidsgeschikt zijn en als werknemer een contract van onbepaalde duur kunnen voorleggen waarvan de proefperiode is voltooid. Werknemers met een tijdelijk contract moeten min. 3 jaar gewerkt hebben, waarvan min. 1 jaar bij de huidige werkgever. Zelfstandigen tenslotte moeten hun zelfstandige activiteit in hoofdberoep uitoefenen.

Midden november zal de nieuwe folder en de geplande publiciteitscampagne voorgesteld worden op een persconferentie en zullen de kredietinstellingen die hypothecaire leningen verstrekken aangeschreven worden en een aantal folders en affiches ontvangen.

De uiteindelijke bedoeling van deze verzekering is om de aarzeling weg te nemen bij de bouwer, verbouwer of koper van een woning in tijden van economische onzekerheid en verhoogd risico op werkloosheid en hem of haar een tijdelijk vangnet te geven. Op basis van hun inkomen, komen méér dan 80% van de hypothecaire leners in aanmerking voor deze gratis verzekering van de Vlaamse overheid.

Aldus draagt deze verzekering bij tot het consumentenvertrouwen en wil het de bouwactiviteit in Vlaanderen een duwtje in de rug geven.

2.3.4. Sociaal woonkrediet

2.3.4.1. Bijzondere sociale leningen (art.79 Vlaamse Wooncode)

De bijzondere sociale leningen kunnen worden toegekend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds. 2002 kan voor deze instellingen op dat vlak zondermeer een goed jaar genoemd worden. Het voordeel van een bijzondere sociale lening ten opzichte van een gewone marktlening is gekend. Door de subsidiëring van zowel de investeringsprogramma's van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als het Vlaams Woningfonds, kunnen deze instellingen goedkoop sociaal woonkrediet aanbieden aan de beoogde doelgroep. Bij de bepaling van de rentevoet wordt rekening gehouden met het inkomen van de ontleners, een gegeven dat op internationaal vlak vrij uniek is. Dit maakt het de inkomenszwakste groepen mogelijk om een betaalbare onroerende verrichting aan te gaan. Hierbij wordt rekening gehouden met de marktomstandigheden. Onder impuls van de

lage marktrentevoeten daalde de minimum rentevoet waartegen bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds kon ontleend worden in juli 2003 zelfs tot 1,70 %.

VHM leningen

Voor wat het investeringsvolume van de VHM in de eigendomsector voor 2003 betreft zien we een totaal bedrag van 88.894.494,03 euro. Dit volume wordt integraal in de vorm van bijzondere sociale leningen aangewend. Voor 2003 keurde de minister goed om een volume van 40.000.000 euro aan te wenden voor sociale leningen ter financiering van particulieren bij de aankoop van een sociale koopwoning. Het resterende volume van 48.894.494,03 euro wordt aangewend voor sociale leningen ter financiering van particulieren:

- bij de nieuwbouw in de privé-sector van een met een sociale koopwoning gelijkgestelde woning;
- de renovatie van een eigen woning;
- de aankoop in de privé-sector met de bedoeling te renoveren van een met een sociale woning gelijkgestelde woning.

Vlaams Woningfonds

Het Vlaams Woningfonds gaat obligatieleningen aan met een gewestwaarborg. Met de eruit voortvloeiende kapitalen worden hypothecaire leningen verschaft aan gezinnen met ten minste 2 kinderen ten laste. Het Vlaams Gewest neemt de jaarlijkse intrest van de obligatieleningen voor zijn rekening ten belope van de helft gedurende 10 jaar, voor zover het VWF zich aan de voorwaarden houdt zoals bepaald door het Vlaams Gewest naar de hypothecaire leningen toe.

In 2003 bedraagt het door het Vlaams Gewest goedgekeurde investeringsvolume 136.341.000 euro. Tijdens de periode van 1 juli 1999 tot en met 30 juni 2003 werden 6.440 leningen toegekend door het Vlaams Woningfonds voor de aankoop van een woning, al dan niet gecombineerd met werken of het bouwen van een woning. Het Vlaams woningfonds ontleende aan deze 6.440 gezinnen samen bijna een half miljard euro. Dit mag ongetwijfeld ook beschouwd worden als een belangrijk aspect binnen de doelstelling van de Vlaamse regering, namelijk het sociaal woonpatrimonium op te voeren (in het bijzonder 15.000 bijkomende sociale huurwoningen).

Leningen

Ondanks de grote verdienste van de bijzondere sociale lening, wordt vastgesteld dat er bij de potentiële ontleners niet altijd de nodige duidelijkheid bestaat over waar zij terecht kunnen, en over de voorwaarden waartegen ontleend kan worden. Het geheel wordt er zeker niet eenvoudiger op gemaakt door de vele verschillen tussen een bijzondere sociale lening bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en eenzelfde lening bij het Vlaams Woningfonds. Het instrument van de bijzondere sociale leningen heeft dan ook nood aan een vereenvoudiging en een optimalisatie. Er wordt nagegaan in welke mate dit gerealiseerd kan worden teneinde de gepaste maatregelen nemen.

Ook blijkt de bestaande regelgeving geen rekening te houden met de stijgende prijzen op de vastgoedmarkt. Het al of niet krijgen van een bijzondere sociale lening is namelijk afhankelijk van de waarde van de aangekochte woning. De maximale waarde van de woning waaronder men nog voor een lening in aanmerking komt, volgt onder de huidige regelgeving de evolutie op de markt niet. Een aanpassing dringt zich dan ook hier op.

2.3.4.2. Sociale leningen

Sociale leningen kunnen worden aangeboden door een erkende kredietinstelling. Een wezenlijk onderscheid met de bijzondere sociale leningen is dat het Vlaamse Gewest in dit geval geen subsidies verstrekt, maar wel een gedeeltelijke gewestwaarborg.

Vooralsnog worden sociale leningen enkel toegekend door de erkende kredietmaatschappijen. Deze maatschappijen hebben een uitsluitend maatschappelijk doel: het toestaan van hypothecaire leningen met het oog op het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van bescheiden woningen. Zij genieten hierdoor van een fiscaal gunsttarief in de vennootschapsbelasting. Gewestwaarborg en fiscaal voordeel laten de erkende kredietmaatschappijen toe om sociaal woonkrediet aan te bieden dat zich positioneert tussen de bijzondere sociale leningen en de marktleningen. Om bij deze vennootschappen te kunnen lenen is niet het inkomen van de ontleners bepalend, maar moet de woning zelf aan bepaalde normen voldoen, met name de norm van een maximum verkoopwaarde.

Op 31 december 2002 waren er 66 vennootschappen voor sociaal woonkrediet erkend. In totaal realiseerde deze sector in 2002 een totale productie van 2.512 leningen voor een bedrag van 156.577.393,63 euro. Van 2.198 leningen (wat overeenstemt met een krediet van 142.267.004,38 euro) werd de akte in 2002 verleden. De sociale lening kent dus de nodige bijval wat vooral toegeschreven moet worden aan het voordeel in rentevoet en het feit dat er geen inkomensvoorwaarden gelden.

Tot 30 juni 2003 was er nog sprake van een dubbel erkenningskanaal. Een deel van de kredietmaatschappijen (de erkende kredietvennootschappen of EKV's) werd erkend door de Vlaamse regering, terwijl een ander deel (de sociale kredietvennootschappen of SKV's) van een erkenning door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij genoot. Voor de EKV's ging het bovendien slechts om een voorlopige erkenning, die reeds enkele keren verlengd werd.

Gelet op één en dezelfde gewestwaarborg was een dubbele erkenning in feite overbodig. Bovendien was het vooral ten aanzien van de EKV's belangrijk om een definitieve erkenningsregeling uit te werken, omdat zij reeds sinds 1 januari 2001 onder een voorlopige erkenning opereerden. Naast de erkenning van de kredietmaatschappijen, diende er tevens een beslissing genomen te worden omtrent de financiering en het toezicht, aangezien deze drie elementen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Wat de financiering betreft, werd reeds vrij snel beslist om de volledige vrijheid bij de kredietmaatschappijen zelf te laten, weliswaar met naleving van de in het verleden opgelegde en aangegane verbintenissen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2003 houdende de voorwaarden waaronder kredietvennootschappen voor sociaal woonkrediet erkend kunnen worden door de Vlaamse regering, regelt de nieuwe erkenning van de kredietmaatschappijen. Belangrijk is dat het gaat om een definitieve erkenning die steeds gebeurt namens de Vlaamse regering. Omtrent het toezicht werd nog geen regeling uitgewerkt. Met het oog op de deadline van 30 juni 2003 werd de erkenning als prioritair beschouwd. Dat wil evenwel niet zeggen dat er geen toezichtsregeling zal komen. Integendeel, op korte termijn zal het toezicht geïntegreerd worden in het nieuwe erkenningsbesluit.

Daarnaast gaat de aandacht uit naar een ander belangrijk aspect: de erkenning van kredietinstellingen waaronder alle belangrijke grootbanken, zodat ook vanuit deze hoek sociale leningen kunnen worden aangeboden. Vooralsnog voorziet de Vlaamse Wooncode weliswaar een erkenning, maar hieromtrent werd nog nooit een uitvoeringsbesluit uitgewerkt. Gepland werd om in dat verband nog dit jaar een ontwerpbesluit voor te leggen. De bedoeling is om alle kredietinstellingen die als hypotheekonderneming ingeschreven of geregistreerd zijn bij de Controledienst voor de Verzekeringen (met ingang van 1 januari 2004 de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen) in de mogelijkheid te

stellen om sociaal woonkrediet onder gewestwaarborg toe te kennen. Dit kan enkel in het voordeel zijn van de ontlener-koper met een beperkt bedrag aan eigen middelen. De gewestwaarborg zal er namelijk toe leiden dat de kredietinstelling geen hogere rentevoet zal opleggen aan de ontleners die de volledige aankoopprijs van de woning wensen te ontlenen.

2.3.4.3. Het stimuleren van bewoners van sociale woningen om de eigen sociale huurwoningen te kopen

Zoals reeds in de inleiding aangehaald, is het een prioritaire doelstelling om de verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurders verder te zetten en te stimuleren. Dit leidt in eerste instantie tot responsabilisering en verzelfstandiging van de bewoners. Deze responsabilisering en verzelfstandiging blijft niet beperkt tot de eigen woning, maar kan afstralen op de hele buurt en zo een katalysator zijn voor de leefbaarheid ervan. De hierdoor gecreëerde sociale mix tussen huurders en eigenaars geeft immers een nieuwe invulling aan de sociale woonwijk. De opbrengst van de verkoop van huurwoningen kan aangewend worden voor renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen, waardoor opnieuw meer leefbare omgevingen en buurten worden ontwikkeld.

Uitgangspunt is het programmadecreet van 20/12/2002 tot begeleiding van de begroting 2003 waarin in art.21 bepaald wordt dat “de zittende huurder het recht heeft om de gehuurde woning te verwerven volgens de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden.” Voor het einde van de maand oktober 2003 zullen deze voorwaarden ter goedkeuring voorlegd worden aan de Vlaamse regering.

De belangrijkste voorgestelde voorwaarden zijn dat er een uniforme verkoopspolitiek moet zijn voor alle SHM's die de diverse eigen verkoopsreglementen vervangt. De woning moet min. 10 jaar oud zijn op het ogenblik van de verkoop en de huurder dient min. 2 jaar ononderbroken de betrokken woning bewoond te hebben. De verkoopprijs wordt in principe bepaald op 100% van de schattingswaarde van de ontvanger van de registratie of van een commissaris van het comité tot aankoop en de schatting mag niet ouder zijn dan 1 jaar. De volledige verkoopsopbrengst moet door de SHM binnen de 5 jaar geherinvesteerd worden. De zittende huurder-koper mag geen andere woning bezitten en er geldt geen inkomensgrens.

Worden uitgesloten: historisch geklasseerde panden, ADL-clusters en appartementen in hoogbouw. De SHM zal gedurende 20 jaar een wederinkooprecht hebben en de woning dient gedurende min. 20 jaar in volle eigendom te blijven van de koper die ze voor eigen bewoning aanwendt.

De kandidaat-koper zal kunnen kiezen uit een pallet van niet-gesubsidieerde leningen aan interessante voorwaarden bij het Vlaams Woningfonds voor gezinnen met min. 2 kinderen, bij de sociale kredietvennootschappen, bij de erkende kredietvennootschappen en de commerciële banken.

2.3 Het ondersteunen van particulieren In K EURO (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1202	Lasten van het Vlaams Gewest bij het verzekeren van particulieren tegen inkomensverlies in geval van onvrijwillige en volledige werkloosheid en arbeidsongeschiktheid	4.653	0	0	0	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	308	0	0	0	0
3101	Betaling van de rente die voor de leningen aangegaan door het woningfonds van de bond der kinderrijke gezinnen en door het Vlaamse Woningfonds van de grote gezinnen, overeenkomstig de terzake geldende besluiten ten laste van het gewest valt	0	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.761	0	0	0	0
3404	Huurvermindering	5.000	0	0	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering van de aanpassing van een woning	16.625	0	0	0	0
8102	In kapitaal omzetbare investeringsubsidies aan de Vlaamse huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van de investeringen met betrekking tot de eigendomssector van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (art. 38 Wooncode)	0	10.891	10.555	0	0
9932	Machtiging VWF	0	0	0	0	138.386

2.4. Het inschakelen van de private huurmarkt

Ook de private huurmarkt wordt ingeschakeld om het streefdoel van 15.000 sociale huurwoningen te bereiken. Sociale verhuurkantoren en huurdersbonden richten zich op de private huurmarkt. Mensen met een bescheiden inkomen kunnen bij deze organisaties aankloppen voor professioneel huuradvies, maar vinden er ook de weg naar een private huurwoning aan met een sociale huurprijs. Deze sector is complementair aan de sector van de sociale huisvestingsmaatschappijen en heeft als doelstelling het verbeteren van de woonsituatie van de private huurder.

Een huursubsidie

Naast deze huurdersdiensten is er eveneens een huursubsidie van het Vlaams Gewest. De inkomensgrenzen en voorwaarden verbonden aan deze subsidie beperken de impact van dit instrument. Binnen deze legislatuur zijn er geen middelen voorhanden om dit stelsel uit te breiden en te actualiseren. Dit neemt echter niet weg dat een stelsel van individuele huursubsidies een efficiënt instrument zou zijn om de steeds duurder wordende private woningmarkt toegankelijk te maken én te houden voor personen met een laag inkomen. Via huursubsidies kan bovendien aan personen die momenteel op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, een alternatief worden geboden op de private huurmarkt. Zo wordt relatief snel en eenvoudig een specifieke oplossing geboden aan het probleem van de lange wachtlijsten.

2.4.1. Sociale verhuurkantoren

Sociale verhuurkantoren huren woningen van private verhuurders en verhuren deze door aan een sociale huurprijs aan inkomenszwakke huurders. In Vlaanderen zijn een honderdtal SVK-initiatieven actief, waarvan 36 met een erkenning van het Vlaams Gewest. Van deze 36 sociale verhuurkantoren ontvangen er 23 gewestelijke subsidies. In 2002 werden 3.141 woningen door deze woonorganisaties beheerd, in 2001 waren dit er 2.786, in 2000 betrof het 2.217 woningen.

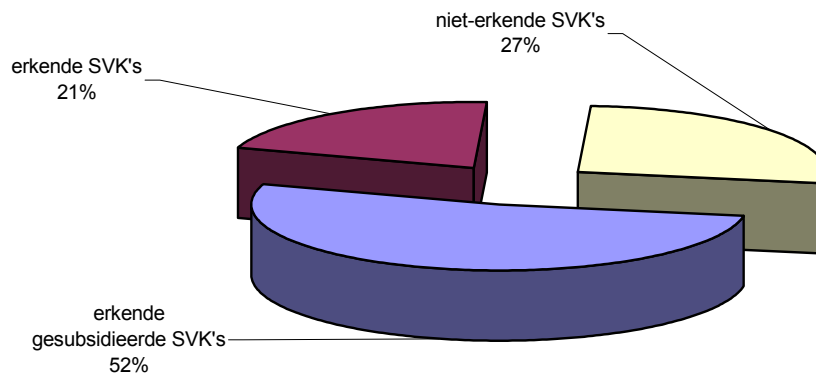
Tabel 5: Groei van het SVK-patrimonium

	particuliere woningen			totale woningaanbod		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
erkende en gesubsidieerde SVK's	834	1.074	1.310	1.063	1.387	1.638
erkende SVK's	475	553	565	573	669	659
niet-erkende SVK's	321	427	453	581	730	844
TOTAAL	1.630	2.054	2.328	2.217	2.786	3.141
<i>t.o.v. voorgaande werkjaar</i>		126,0%	113,3%		125,7%	112,7%

Bron: SVK-evaluatierapport 2002, VOB

Van dit patrimonium van 3.141 woningen is het grootste deel in beheer bij de door het Vlaams gewest gesubsidieerde en erkende sociale verhuurkantoren.

Figuur 5: Sociale verhuurkantoren: aandeel erkende, niet-erkende en erkende gesubsidieerde SVK's



Bron: SVK-evaluatierapport 2002, VOB

Door woningen te huren op de private markt maken de sociale verhuurkantoren deze toegankelijker voor mensen met een laag inkomen en motiveren ze verhuurders om hun woningen open te stellen voor deze doelgroep. De verhuurder kan rekenen op een stipte betaling van de huur, de afsluiting van een brandverzekering en het onderhoud van de woning. In ruil hiervoor bemiddelt het sociaal verhuurkantoor lagere huurprijzen en een negenjarig huurcontract. De huurder ontvangt woonbegeleiding: dit gaat van het tijdig betalen van de huur tot het aanvragen van een premie.

De sociale verhuurkantoren dragen ook bij tot de kwaliteitsverbetering van huurwoningen door de coördinatie van eventuele renovatiewerken op zich te nemen. Sinds 1 januari 2001 zijn zij erkend als initiatiefnemer in het kader van de bestaande subsidies voor renovatieprojecten. Hierdoor kunnen zij beroep doen op dezelfde financiële ondersteuning voor renovatie-activiteiten als sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze mogelijkheid kent echter slechts een beperkt succes. Dit onder meer omwille van de kleinschaligheid van de werking van sociale verhuurkantoren. Om dit aspect van hun werking toch doeltreffend te stimuleren, wordt voorzien dat de vernieuwde verbeterings- en aanpassingspremie ook aangevraagd kan worden door eigenaars die via een sociaal verhuurkantoor hun woning verhuren.

Een wijziging van het SVK-subsidiebesluit werd reeds voorbereid en kan tegen 2004 ingevoerd worden. Hiervoor werden de nodige middelen voorzien in de begrotingsopmaak 2004. In de nieuwe regeling worden enkele knelpunten weggewerkt. Momenteel is het zo dat een SVK een subsidie kan aanvragen vanaf het moment dat er 30 woningen verhuurd worden volgens de regels van het subsidiebesluit en dat er een eenmalige extra subsidie toegekend kan worden wanneer er 50 of meer zulke woningen in beheer zijn. Dit wil zeggen dat een sociaal verhuurkantoor met 60 woningen evenveel subsidie ontvangt als een sociaal verhuurkantoor met 100 woningen. Vandaar dat in de nieuwe regeling per woning gesubsidieerd wordt. Zo wordt de expansie van het patrimonium effectief gestimuleerd.

De in de begroting 2004 opgetrokken budgetten moeten het mogelijk maken om het bestaande en goede kanaal van de SVK's verder uit te bouwen. Naast een beoordeling op resultaat en het opentrekken van de VAP ook voor SVK's, wordt gerekend op een jaarlijkse aangroei van 400 woningen bij het woningbestand van de SVK's.

2.4.2. Huurdersbonden

De huurdersbonden verstrekken op individuele en/of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden m.b.t. het wonen van huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en de huurreglementering in het bijzonder en staan in voor de belangenbehartiging van huurders. Vlaanderen telt 7 erkende en gesubsidieerde huurdersbonden met spreekuren in 28 Vlaamse steden en gemeenten. De werkings- en personeelskosten van deze organisaties worden door het Vlaamse gewest gesubsidieerd op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 30/11/94. Eind 2002 waren 15.411 individuele leden aangesloten en 379 collectieve leden (lokale besturen, instanties en organisaties).

Tabel 6: Aantal individuele en collectieve leden van de huurdersbonden 1999-2002

Huurdersbond	Ind. Leden 1999	Ind. Leden 2000	Ind. Leden 2001	Ind. Leden 2002	Coll. Leden 1999	Coll. Leden 2000	Coll. Leden 2001	Coll. Leden 2002
Antwerpen	3.941	4.054	4.251	4.152	32	38	43	50
Oost-Vlaanderen	3.214	3.202	3.499	3.721	82	100	111	130
West-Vlaanderen	2.136	2.452	2.800	3.139	54	61	61	67
Limburg	1.433	1.509	1.661	1.611	48	47	46	44
Vlaams-Brabant	845	856	867	1.190	45	36	38	43
Waasland	691	551	839	976	16	22	26	29
Turnhout	480	479	444	622	13	14	11	16
Totaal	12.740	13.103	14.361	15.411	290	318	336	379

Bron: Vlaams Overleg Bewonersbelangen

Bovenstaande tabel toont aan dat de huurdersbonden in alle Vlaamse provincies actief aanwezig zijn. Binnen de huidige middelen is het nog niet mogelijk om deze provinciale spreiding door te trekken op regionaal niveau waardoor er in een aantal regio's geen spreekuren kunnen verzorgd worden.

In nauw overleg met de sector wordt momenteel echter gewerkt aan een ontwerp tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum. Hierbij gaat onder meer aandacht naar de uitbreiding van de werkingsmogelijkheden en de verbetering van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de dienstverlening voor de huurders en kandidaat-huurders. Budgettaire beperkingen liggen evenwel aan de basis dat dit proces vertraagd wordt en in 2004 geen doorgang zal vinden.

2.4.3. Samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdersbonden en sociale verhuurkantoren

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) is de erkende samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdersbonden en sociale verhuurkantoren. Zij staat in voor de ondersteuning, begeleiding en vertegenwoordiging van de erkende sociale verhuurkantoren en huurdersbonden in Vlaanderen.

In 2002 is het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, in samenwerking met de huurdersbonden, gestart met een project dat de positie en situatie van de huurder in het kader van de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse Wooncode in kaart dient te brengen. Binnen dit project worden de effecten van deze procedures op de woonsituatie van de betrokken huurders onderzocht. De onderzoeksresultaten zullen eind 2003 beschikbaar zijn.

De integratie van de verschillende bestaande besluiten en overeenkomsten houdende het Vlaams Overleg Bewonersbelangen in één ontwerpbesluit in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, wordt voorbereid.

2.4 Het inschakelen van de private huurmarkt In K. EURO (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
3361	Subsidie aan huurorganisaties (art. 56,57 decreet 15.07.1997)	808	0	0	0	0
3362	Subsidies voor personeels- en werkingskosten aan sociale verhuurkantoren	2.388	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.761	0	0	0	0

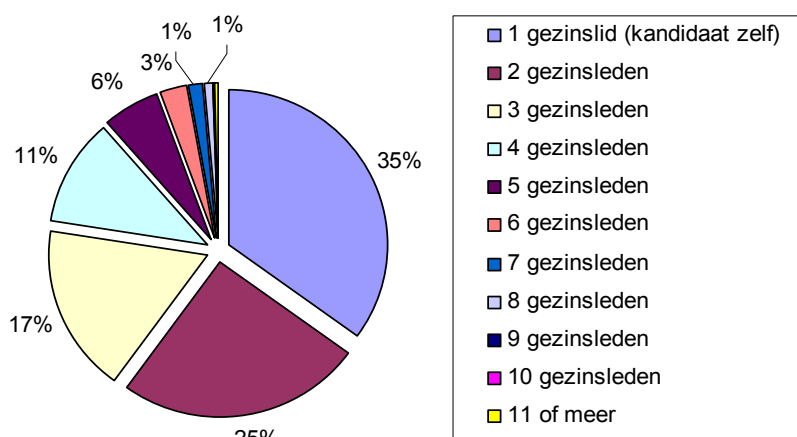
2.5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen

Binnen het Vlaamse woonbeleid zijn er bepaalde mensen die bijzondere aandacht vragen vanuit hun specifieke behoeften. Het is de betrachting dat deze mensen optimaal kunnen gebruikmaken van de instrumenten binnen het Vlaamse woonbeleid. Hierbij kan het evenwel niet de bedoeling zijn dat dit woonbeleid via financiële steun voor wonen algemene bestedingsproblemen van lage inkomensgroepen gaat oplossen. Dit dient immers te gebeuren via een algemeen inkomens- en tewerkstellingsbeleid. De focus ligt veeleer op het wegwerken van discriminatoire factoren, het verlagen van drempels, informatieverstrekking en sensibilisering.

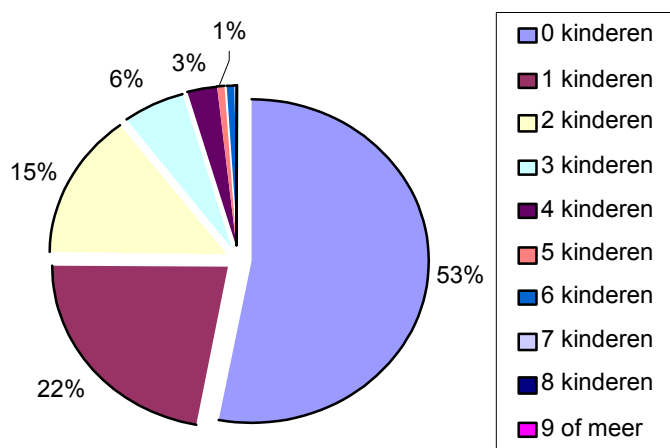
2.5.1. Woningdifferentiatie

In november 2002 werd door de VHM een lijst samengesteld van alle kandidaat-huurders op de wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen, en waarbij de dubbele inschrijvingen geëlimineerd werden. Een eerste verkennend onderzoek is afgerond naar de gezinssamenstelling van deze mensen. Opvallend daarin was dat meer dan de helft van de kandidaten alleenstaand zijn of koppels zonder kinderen.

Figuur 6: Aantal gezinsleden per kandidaat –aanvrager

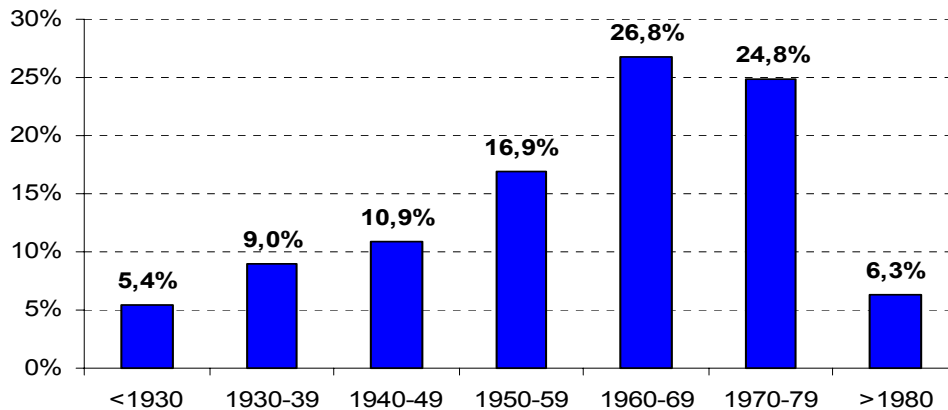


Figuur 7: Aantal kinderen per kandidaat –aanvrager



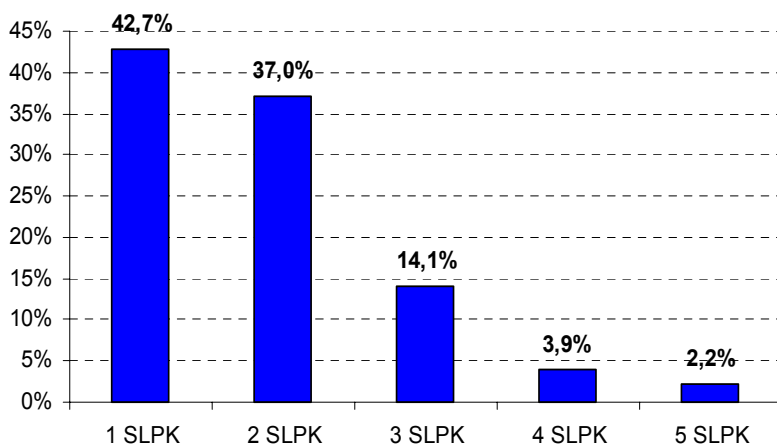
Ook een blik op de leeftijdssamenstelling van de kandidaat-huurders op de wachtlijsten doet ons besluiten om niet automatisch een woningtype te koppelen aan de huidige samenstelling van het “gezin” van de kandidaat. Veruit de meeste kandidaten zijn tussen 20 en 40 jaar oud.

Figuur 8: Leeftijdscategorie aanvragers

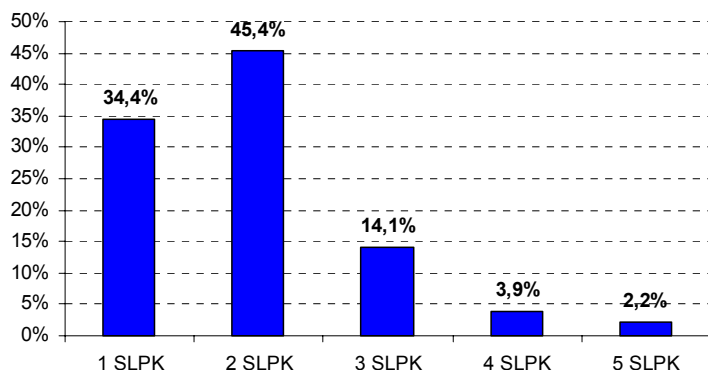


De behoefte aan woningtypes, op basis van de huidige samenstelling van de gezinnen van kandidaat-huurders-gezinshoofden wordt getoond in onderstaande tabel. Op basis van een voorzichtige correctie over de invloed van de evolutie van de gezinnen op de impact van de leeftijd van de kandidaat, zien we dat er een iets grotere nadruk zal komen te liggen op tweeslaapkamerwoningen in plaats van éénslaapkamerwoningen.

Figuur 9: Woningbehoefte op basis van huidige gezinssamenstelling van de aanvrager

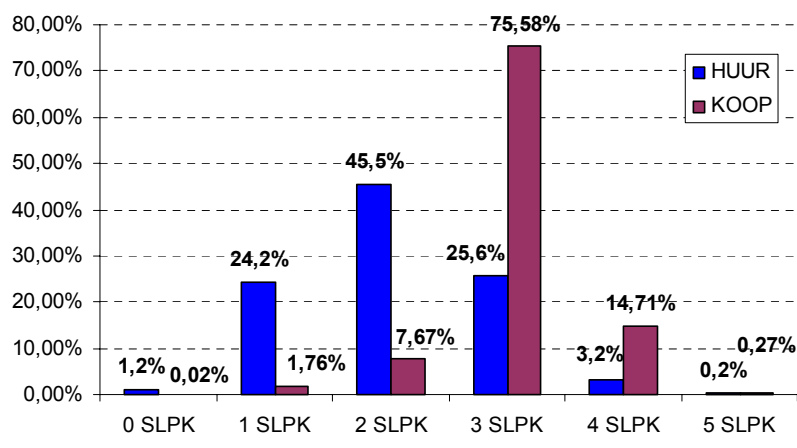


Figuur 10: Gecorrigeerde woningbehoefte op basis van huidige gezinssamenstelling van de aanvrager



Deze bovenstaande figuur van de nodige woningbehoefte op basis van de analyse van de lijst van kandidaat-aanvrager lijkt volledig in overeenstemming te zijn met het huidige bouwprogramma van de sociale huisvestingssector. Een analyse van de woningtypes die in de voorbije jaren gerealiseerd is, toont aan dat de huisvestingsmaatschappijen van de huursector inderdaad voornamelijk de nadruk leggen op tweeslaapkamerwoningen (45%). Eén- en drieslaapkamerwoningen vervolledigen het stuk vrijwel geheel. Onderstaande figuur geeft de huidige tendens weer van de gebouwde woningtypes.

Figuur 11: Actuele tendens van woningtypes



De bovenstaande actuele tendens, evenals de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurder, noopt het Vlaams Woonbeleid een verhoogde aandacht te hebben voor de groeiende doelgroep van de alleenstaanden. Deze vaak zeer kwetsbare doelgroep krijgt het steeds moeilijker binnen de huidige woningmarkt en zoekt vaak zijn toevlucht tot niet conforme of zelfs ongeschikte en onbewoonbare kamers. In dat kader werd het bestaande besluit betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers recent aangepast en bijgesteld teneinde ook binnen deze sector de kwaliteit op Vlaams niveau te kunnen blijven bewaken.

Door hun vaak moeilijke familiale en financiële situatie wordt een sociale huurwoning soms een te dure oplossing en wordt dikwijls een oplossing gevonden in een gemeubelde flat of kamer. Wat dit laatste betreft heeft de minister van Wonen in maart 2003 een project geopend in de Vennestraat te Genk waar gemeubelde studio's en kamers verhuurd worden aan deze specifieke doelgroep. Dit is een voorzichtige aanzet van een samenwerking tussen

het Woonbeleid en het Welzijnsbeleid: de minister van Wonen betaalt voor de huisvesting terwijl de minister van Welzijn betaalt voor de opvang en begeleiding van de bewoners.

2.5.2. VHM-denktank rond de samenwerking tussen Welzijn en Wonen

Samenwerkingsprojecten tussen huisvestings- en welzijnsactoren stuiten vaak op praktische knelpunten met betrekking tot de verschillen in financiering en wetgeving tussen de bevoegdheidsdomeinen Wonen en Welzijn. De behoefte aan afstemming tussen deze bevoegdheidsdomeinen is het grootst op het lokale niveau, waar de concrete noden zich manifesteren: de toenemende vergrijzing, de herhuisvesting van ex-campingbewoners, het opvangen van mensen zonder huis,... Maar de afstemming tussen Wonen en Welzijn overstijgt dit lokale niveau, in zoverre dat in de huidige regelgeving en reglementering op Vlaams en federaal niveau een aantal knelpunten vervat zitten die samenwerkingsprojecten op het raakvlak Wonen-Welzijn bemoeilijken. Ook de verschillen in financieringswijze en subsidiegraad van projecten in de huisvestingssector en in de welzijnssector vormen vaak een probleem.

Om de samenwerking te faciliteren tussen lokale huisvestings- en welzijnsactoren die dergelijke projecten willen uitvoeren, werd het overleg tussen beide domeinen op Vlaams niveau geactiveerd in de vorm van een denktank Wonen-Welzijn waarin zowel beleidsverantwoordelijken, administraties en overheidsinstellingen als lokale actoren vertegenwoordigd worden. In deze werkgroep wordt er gezocht naar pragmatische oplossingen voor samenwerkingsprojecten die in de praktijk moeilijkheden ondervinden. De denktank wil daarbij zoveel mogelijk zoeken naar win-win situaties voor beide sectoren. Daarnaast wordt gestreefd naar een duidelijk en algemeen kader inzake afstemming en samenwerking tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn.

2.5.3. Ouderen

In het licht van de toenemende vergrijzing van de Vlaamse bevolking is levenslang wonen - het aanpasbaar maken van woningen aan de behoeften van ouderen - een actueel en belangrijk beleidsthema. Vandaar dat binnen het woonbeleid specifiek voor deze doelgroep bepaalde instrumenten bestaan: de 'Ontwerpgids Levenslang Wonen', proefprojecten 'Levenslang Wonen' en het toekennen van een verbeterings- en aanpassingspremie.

Een "levenslange" woning is een woning die zodanig gebouwd is of verbouwd kan worden dat ze veilig en comfortabel is voor iedereen, ook voor bewoners met tijdelijke of langdurige mobiliteitsbeperkingen. De 'Ontwerpgids Levenslang Wonen', opgemaakt door het Platform Wonen van Ouderen en uitgegeven door de Vlaamse administratie, afdeling woonbeleid, vormt een goede gids voor mensen die dergelijke aanpassingen aan hun woning overwegen.

De principes die in deze 'Ontwerpgids Levenslang Wonen' worden opgesomd, worden ook toegepast in de sociale huisvesting. Omdat 'levenslang wonen' nog een nieuw concept is, werd ervoor gekozen deze principes eerst in een zestal proefprojecten uit te testen en nadien de meerwaarde voor de bewoner te evalueren.

De geselecteerde projecten zijn:

1. "Binnenplein" te Berchem (5 wooneenheden), uitgevoerd door de Ideale Woning, architect Mostier.
2. G. Roelandsplein te Assebroek (3 wooneenheden), uitgevoerd door de Inter Brugse Maatschappij, architect Lanszweert.
3. St. Amandswijk "Maelstede" te Avelgem (14 wooneenheden), uitgevoerd door Eigen Haard Zwevegem, architect Catteeuw.

4. Wijk "Groenveld" (8 woonegelegenheden), uitgevoerd door Ninove Welzijn, architect Van der Straeten.
5. "Kerkveld" te Wijchmaal (10 woonegelegenheden), uitgevoerd door het Kempisch Tehuis, architect Nelis.
6. "Roode Aerde" te Oostham (12 woonegelegenheden), uitgevoerd door Voorzien Beringen, architect Smits-Leysen.

Indien blijkt dat deze technische voorstellen een nuttige en duurzame bijdrage leveren, kunnen deze aanbevelingen opgenomen worden in de bouwnormen voor de sociale huisvestingssector. Uit een laatste stand van zaken (03/10/2003) blijkt dat geen enkel project tot nog toe de maximale prijsnorm van de VHM heeft overschreden. Definitieve besluiten en aanbevelingen worden eind 2004 verwacht. In deze evalueatie zal er ook rekening gehouden worden met de beoordeling van de bewoners van de proefprojecten.

Een derde instrument om mensen te stimuleren hun woning aan te passen aan hun lichamelijke gesteldheid is de aanpassingspremie van het Vlaams gewest (zie ook punt 2.3.1). Deze premie werd ingesteld om ouderen en personen met een handicap een steuntje in de rug te geven bij het aanpassen van de eigen woning aan hun fysieke gesteldheid. Deze premie is enkel bedoeld voor mensen met een zeer bescheiden inkomen die een bescheiden woning bewonen.

Uit bovenstaande blijkt dat er ook rond 'levenslang wonen' initiatieven leven op Vlaams beleidsniveau. Belangrijk hierbij is ook de effectieve samenwerking en afstemming tussen de bevoegdheden Welzijn en Wonen. Deze zullen vooral op lokaal niveau ingevuld moeten worden bij het ontwikkelen van concrete initiatieven voor ouderen. Het is met name van belang dat de woon- en zorgcomponent elkaar complementeren. Op Vlaams niveau wordt deze nood aan afstemming opgenomen in de denktank Wonen-Welzijn (zie punt 2.5.2) waar beleidsverantwoordelijken, administraties en vertegenwoordigers van de lokale actoren zich buigen over samenwerkingsprojecten op het raakvlak Wonen-Welzijn.

2.5.4. Permanente campingbewoners

Het bestaande beleidskader om de permanente campingbewoning af te bouwen en in het algemeen de problematiek structureel aan te pakken werd in 1999 geïmplementeerd. Dit kader behelst in essentie het uitdoofscenario met hieraan gekoppeld begeleidingsplannen, waardoor betrokkenen (campingbewoners, gemeenten) over een langere termijn - in principe tot eind 2005 - beschikken om tot een structurele en sociaal aanvaardbare herhuisvesting te komen. Vanuit het beleidsdomein Wonen werden tevens een aantal maatregelen genomen die de betrokkenen ondersteunen bij het zoeken en vinden van een huisvestingsalternatief (voorrang sociale huurwoning, mogelijkheid installatiepremie en huursubsidie, informatiefolder, ...).

De beschikbare gegevens over de gedomicilieerde permanente bewoning op terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven tonen aan dat de afbouw van de permanente bewoning vertraagt en eerder stagneert. Begin 2001 betrof het nog 1.155 gezinnen in vergelijking met ongeveer 1.080 midden 2002. De grootste concentraties vinden we terug in de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen.

Om te komen tot een structurele en sociaal aanvaardbare afbouw van deze permanente campingbewoning tegen de vooropgestelde datum van eind 2005, wordt binnen het Vlaams beleid verder nagegaan wat de mogelijkheden zijn om bijkomende maatregelen uit te werken. Sinds begin 2003 komt een interkabinettenwerkgroep onder de coördinatie van de minister van Wonen samen, om enerzijds de bestaande maatregelen grondig te evalueren en om anderzijds te onderzoeken welke nieuwe impulsen gegeven kunnen worden om tot een structurele oplossing te komen. Tegen eind 2003 zal deze interkabinettenwerkgroep verslag uitbrengen aan de Vlaamse regering.

Daarnaast vormt de (in 1998 opgerichte) Interdisciplinaire Technische Werkgroep het geschikte forum om deze thematiek verder op te volgen, te bespreken en gezamenlijke voorstellen te doen aan de Vlaamse regering.

2.5.5. Woonwagenbewoners

Woonwagenbewoners zijn mensen met een eigen, nomadische cultuur die traditioneel in een woonwagen wonen of gewoond hebben. In Vlaanderen leven momenteel om en bij de 750 gezinnen, 2000 volwassenen en kinderen, permanent in een woonwagen.

De Vlaamse regering heeft op 11 mei 2001 beslist om het wonen in een woonwagen op een daarvoor bestemd terrein als volwaardige woonvorm te beschouwen. In uitvoering van deze beslissing werden de bepalingen inzake de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid terzake aangepast en werd de woonwagen als woonvorm opgenomen in het voorontwerp m.b.t. de wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode, opgemaakt naar aanleiding van de afstemming op de organisatiestructuur van het beleidsdomein RWO ingevolge de oefening BBB. Hieraan dient nog verder invulling gegeven te worden via uitvoeringsbesluiten.

Tevens is in het subsidiebesluit voor woonwagenterreinen opgenomen dat naast de lokale overheden ook de sociale huisvestingsmaatschappijen initiatieven voor woonwagenbewoners kunnen ontwikkelen. Hierbij wordt er vooral gedacht aan het bouwen van sanitaire infrastructuur op de woonwagenterreinen.

2.5 selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen in K. EURO (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de Huisvesting, met inbegrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	388	0
1220	Allerhande uitgaven i.v.m. communicatie	308	0	0	0	0
3403	Verhuis-, huur- en installatiesubsidies aan krotverlaters en bejaarden, de individuele huursubsidies en de installatiepremies, alsook tegemoetkomingen in de huurprijs	9.761	0	0	0	0

2.6. Vlaamse Rand : Vlabinvest

Brussel barst uit zijn voegen en dit gegeven stelt ons voor een aantal uitdagingen. Niet alleen kent de woningmarkt in de Vlaamse rand een relatief grote stijging van koop- en huurprijzen van woningen. Daarenboven bestaat er een sterke immigratie van Franstalige en internationale gezinnen. Het aanbod van percelen en woningen is echter beperkt, het aantal sociale woningen is vooralsnog zeer laag en de eigendomsverwerving bij jonge Vlaamse gezinnen gaat erop achteruit. De resterende Vlaamse bevolking vergrijsd en vermindert in aantal.

Vlabinvest, of voluit het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, werd opgericht bij Decreet van 25 juni 1992. Het Fonds heeft als doel de lokale bevolking kansen te bieden om in de rand rond Brussel te blijven wonen. Vlabinvest wil woonprojecten realiseren in de Vlaamse Rand met een semi-sociaal karakter. Hiervoor richt het Fonds zich tot een specifieke doelgroep. Deze doelgroep wordt gekenmerkt door inkomens- en eigendomsvoorwaarden en een sociale en lokale verbondenheid met het Vlabinvest werk- of herkomstgebied. Het werkgebied omvat de zes faciliteitengemeenten rond Brussel en de gemeenten Overijse, Hoeilaart en Tervuren. Het herkomstgebied omvat alle Vlaamse gemeenten die grenzen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of aan het werkgebied.

Het operationeel plan en de uitvoering van Vlabinvest dateren van 1993-1994; de eerste projecten op het terrein echter, werden gerealiseerd in 1996. Voor het invullen van haar taak kan Vlabinvest zelf overgaan tot de realisatie van huisvestingsprojecten. Een andere mogelijkheid is het financieel bijstaan van welbepaalde initiatiefnemers bij huisvestingsprojecten. Voorbeelden van mogelijke initiatiefnemers zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten of het Vlaams Woningfonds.

Voor de administratief-logistieke ondersteuning wordt een dienstenovereenkomst afgesloten met een bestaande overheidsinstelling. Tot 31 januari 2000 werd deze overeenkomst gesloten met de GOM Vlaams-Brabant. Sinds 1 februari 2000 duidde de Vlaamse regering de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij aan als projectbeheerder. Bij de verdere ontwikkeling van het Vlabinvest-programma bleek immers dat de VHM en de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in een aantal dossiers een steeds meer bepalende rol gingen spelen, en dat hun respectievelijke opdrachten hetzij heel wat overeenkomsten omvatten, hetzij van aanvullende aard zijn.

De Vlaamse regering heeft in 2002 beslist om een externe doorlichting van de werking van Vlabinvest te laten doorvoeren. De resultaten van deze doorlichting zijn sinds eind september 2003 beschikbaar. Uit het onderzoek komt duidelijk naar voren dat er nood is aan een specifiek woonbeleid voor de Vlaamse Rand en dit wordt best gekaderd binnen een specifiek regionaal woonbeleid op Vlaams niveau.

De resultaten van de doorlichting moeten de minister van Wonen in staat stellen om de nodige maatregelen te nemen, en dit zowel op korte als op middellange termijn. De maatregelen die genomen worden, zullen gebeuren in samenspraak met de coördinerende minister voor de Vlaamse rand.

2.6. Vlaamse rand (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
3102 (PR 6240)	Dotatie aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij voor het voeren van grondbeleid in de Vlaamse rand rond Brussel (pro memorie)	0	0	0	0	0
6111 (PR 6260)	Dotatie aan het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (pro memorie)	0	0	0	0	0
9901 (PR 6260)	Vastleggingsmachtiging vlabinvest (pro memorie)	0	0	0	0	0

3. INTERNATIONALE SAMENWERKING

In het kader van de internationale ontwikkelingssamenwerking lopen er binnen het Vlaamse woonbeleid projecten in 3 landen: de Autonome Palestijnse Gebieden, Zuid-Afrika en Marokko.

Het project in de Autonome Palestijnse Gebieden werd in 2003 afgerond. Dit project betrof het herstellen van beschadigde particuliere woningen in de Palestijnse Gebieden (meer bepaald de dorpen Beit Jala, Beit Sahour en Rafah). De uitvoering van het project had enige vertraging opgelopen, omwille van de zeer moeilijke omstandigheden waarin de werkzaamheden dienden te worden uitgevoerd. Met behulp van de Vlaamse subsidie van 991.574,10 euro werden ongeveer 250 particuliere woningen hersteld, gaande van beperkte herstellingen tot uitgebreide renovaties. Het Vlaams Internationaal Centrum (VIC) stond in voor de coördinatie en opvolging en zag toe op de correcte besteding van de subsidie.

In 2002 werd in het kader van de directe samenwerking tussen Vlaanderen en Zuid-Afrika volgend projectvoorstel geïdentificeerd en ingediend. Het project betreft de realisatie van 500 betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor lage inkomensgroepen in Durban, Kwazulu-Natal. De effectieve uitvoering van dit project werd wegens procedurele problemen in Zuid-Afrika uitgesteld. Een eerste oplevering wordt voorzien in 2004.

Volgende doelstellingen staan centraal in dit project:

- Eigendomsverwerving via een formule van huur/koop exploreren en uitwerken in een 'best practices' handleiding voor de Social Housing Foundation.
- Toepassen van socio-economische en milieuvriendelijke principes bij het ontwerp en de constructie van de woningen.
- Vorming en opleiding van huurders en de oprichting van huurdersverenigingen met het oog op de leefbaarheid in de sociale woonwijk en de responsabilisering van de huurder.

De totale kostprijs van dit project wordt geraamd op 4.323.750 euro, waarvan 502.740 euro Vlaamse subsidie.

Naast de projecten in Zuid-Afrika en in de Autonome Palestijnse Gebieden wordt ook de realisatie van twee gezinswoningen en speelinfrastructuur in het zuiden van Marokko gefinancierd. Deze ondersteuning verloopt via een Belgische vzw - een samenwerkingsverband van personen van Marokkaanse afkomst en Vlamingen - in samenwerking met een Marokkaanse partner ter plaatse. De constructie van de nieuwe infrastructuur kadert in een ruimere hervorming van de werking van een weeshuis in Taroudant, Marokko. De effectieve constructie is in 2002 van start gegaan en de oplevering is voorzien in 2003.

3 Internationale samenwerking						
In K. EURO (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
0190	Allerhande uitgaven ter uitvoering van het fonds voor de huisvesting, met begrip van specifieke werkingskosten, ADL-projecten en subsidies voor bijdrage tot verbetering van de sociale huisvesting en de internationale samenwerking	0	0	0	388	0

4. UITDOVENDE STELSLS

Eenzijds naar volledigheid wat de verwijzingen naar de administratieve begroting betreft, alsook anderzijds teneinde weer te geven dat deze kredieten heel wat beperkingen inhouden naar een toekomstig te voeren beleid, zijn hierna binnen het programma "Wonen", de uitdovende stelsels opgegeven (vaak over een lange periode gespreid).

4 Uitdovende stelsels In K. EURO (begroting 2004)						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
3102	Dotatie aan VHM voor het voor het voeren van grondbeleid in de Vlaamse Rand rond Brussel	0	0	0	0	0
3103	Dotatie aan de VHM met betrekking tot de eigendomssector: bijdrage van het Vlaams Gewest voor de realisatie van de investeringen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen	0	0	0	0	0
3104	Dotatie aan de VHM met betrekking tot de Huurwoningen: bijdrage van het Vlaams Gewest voor de realisatie van de investeringen van de goedgekeurde investeringsprogramma's van de VHM of de door haar erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen	0	0	35	0	0
3122	Dotatie aan de Limburgse reconversiemaatschappij als rechtsopvolger van het Limburgfonds	8.809	0	0	0	0
3469	Huurcompensatie aan openbare besturen en instellingen, het Vlaams Woningfonds van de grote gezinnen en aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale Huisvestingmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen	0	0	496	0	0
3470	Huurcompensatie aan gemeentebesturen, OCMW's, het Vlaams Woningfonds en erkende Sociale Huisvestingsmaatschappijen ten behoeve van de mindergegoede gezinnen in het kader van de alternatieve financiering voor de Sociale Huisvesting	0	0	3.061	0	0
4110	Dotatie bestemd voor het sociale huisvestingurgentieprogramma	35.484	0	0	0	0
5101	Subsidies voor verwerving en sloping met toepassing van artikel 94 en artikel 95 van de huisvestingscode met inbegrip van de annuïteiten verschuldigd aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij met toepassing van art.66 van de Huisvestingscode	0	0	109	0	0
5102	Subsidies voor saneringswerkzaamheden met toepassing van artikel 94 van de Huisvestingscode	0	0	130	0	0

5106	Subsidies ter uitvoering van de Huisvestingscode	0	0	300	0	0
5305	Premies met toepassing van de reglementering inzake de nieuwbouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van een woning	16.625	0	0	0	0
5306	Betaling van het aandeel inde financiële lasten van gezinnen naar aanleiding van het bouwen, het kopen, het aanpassen of het saneren van een woning	0	206	4.735	0	0
6362	Investeringsuitgaven i.v.m. de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, OCMW's, de VHM of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van de grote agglomeraties Antwerpen en Gent (art. 22, 1 ^{ste} lid 4°, B.v.r. 19.12.1996)	0	0	750	0	0
6363	Investeringsuitgaven i.v.m. de bouw en/of verbouwing van sociale huurwoningen door gemeenten, OCMW's, de VHM of haar erkende maatschappijen in het kader van inbreidingsprojecten in kansarme buurten van woonzones met uitzondering van Antwerpen en Gent (art.22, 1 ^{ste} lid, 4°, B.V.R. 19.12.1996)	0	0	2.750	0	0
6364	Subsidies in de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	0	5.602	0	0
6365	Subsidies buiten de agglomeraties Antwerpen en Gent in het kader van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe woningen	0	0	11.444	0	0

5. ONDERZOEK

Gelet op de verstrekkende gevolgen van een woonbeleid – waarvan de implicaties zich nog vele generaties zullen laten voelen – is het belangrijk om weloverwogen en onderbouwde beleidsmaatregelen te nemen. Dit is slechts mogelijk als hier voldoende beleidsvoorbereidend werk en wetenschappelijk onderzoek aan is voorafgegaan. Gedegen analyses en via wetenschappelijk onderzoek verzamelde gegevens moeten de Vlaamse overheid in staat stellen om een beleid te definiëren en implementeren dat pertinent en effectief is.

Bovendien is het belangrijk om genomen beleidsmaatregelen regelmatig te toetsen inzake relevantie, effectiviteit, impact en efficiëntie. Beleidsevaluaties moeten het mogelijk maken om de democratische controle van het Vlaams Parlement te vergemakkelijken, en om het woonbeleid bij te sturen en zonedig te heroriënteren.

In het kader hiervan is binnen de afdeling Woonbeleid een Cel Onderzoek in oprichting, die enerzijds in staat voor de uitbesteding, opvolging en beleidsvertaling van wetenschappelijk onderzoek en anderzijds een huisvestingsdatabank uitbouwt om de verzamelde en ontwikkelde statistische gegevens te centraliseren, toegankelijk te maken en beschikbaar te stellen voor het beleid en de sector.

In 2003 werden wetenschappelijke studies nog ondernomen door aparte onderzoeksgroepen en studie bureaus onder sturing van het beleid. Hierdoor is er echter een risico op versnippering van middelen en resultaten, en – vooral – is het moeilijk om op een systematische wijze de band te leggen tussen wetenschappelijk onderzoek en de verschillende fasen van de beleidscyclus.

Vandaar dat de ontwikkeling van een multidisciplinair onderzoekscentrum voor het woonbeleid in Vlaanderen beoogd wordt voor 2004. Dit centrum moet in staat zijn zelf een aantal belangrijke onderzoeken en studies uit te voeren, maar heeft tegelijkertijd de bredere roeping om uit te groeien tot hét kenniscentrum inzake Wonen en Woonbeleid in Vlaanderen, complementair aan en onder sturing van de onderzoekscel binnen de administratie.

De opstart van dit onderzoekscentrum wordt eind 2003 - begin 2004 gepland. Het multidisciplinair projectteam waaruit dit centrum zal bestaan, zal instaan voor:

- ⇒ Het concipiëren, voorbereiden en uitvoeren van grote en langlopende wetenschappelijke onderzoeksprojecten met betrekking tot enerzijds de Vlaamse woonconsument en anderzijds het woningenbestand in Vlaanderen.
- ⇒ Het uitvoeren van specifieke analyses en meer beperkte onderzoeksopdrachten in functie van concrete beleidsvragen op korte termijn.
- ⇒ Het ontsluiten en valoriseren van al deze informatie naar het beleid en de Vlaamse burger toe.

5. Onderzoek						
BA	TEKST	NGK	GVK	GOK	VRK	MAC
1205	Uitgaven met betrekking tot onderzoek en monitoring in het beleidsdomein huisvesting	0	50	375	0	0

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 : OVERZICHT UITVOERING BELEIDSNOTA WOONBELEID 1999-2004

In onderstaand schema wordt een overzicht gegeven van de stand van de uitvoering van de beleidsnota Vlaams woonbeleid 1999-2004 in september 2003. In de linkerkolom staan de beleidsintenties, zoals vermeld in de beleidsnota (en het regeerakkoord), de rechterkolom geeft een summier stand van uitvoering.

1. Verhoging van het aantal sociale woningen en verbetering van hun kwaliteit

<ul style="list-style-type: none"> • Reorganisatie sector 	<ul style="list-style-type: none"> - Goedkeuring regering organisatiestructuur. - Opsplitsing van taken betreft toezicht en ondersteuning.
<ul style="list-style-type: none"> • 15.000 bijkomende huurwoningen realiseren tegen 2004 	<ul style="list-style-type: none"> - Begroting 2003 houdt een verhoogd investeringsprogramma sociale huur (VHM) voor realisatie van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen aan. - Ongeveer 8.500 woningen zijn in uitvoering of afgewerkt, en ongeveer 5.500 woningen zijn in voorbereiding na goedkeuring van de projecten. - Er is één gezamenlijk programma sociale huur voor het investeringsprogramma enerzijds en de projectsubsidies anderzijds via een afzonderlijke cel.
<ul style="list-style-type: none"> • Een vernieuwd grond- en pandenbeleid 	<ul style="list-style-type: none"> - Het stelsel van projectsubsidies ondersteunt de verwerving van gronden en verwaarloosde gebouwen in bestaande woonkernen en geeft gunstiger voorwaarden. Deze subsidieregeling wordt bijgestuurd in functie van de geëvalueerde tekortkomingen (zie punt 2.2.3.).
<ul style="list-style-type: none"> • PPS bevorderen in sector sociale huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> - Na de goedkeuring door de Vlaamse regering van de gunningswijze op 3/10/2003 van de eerste 450 PPS-woningen kan nu de gunningsprocedure opgestart worden. Uiterlijk op 1/4/2004 zal de keuze van PPS bouwheren-uitbaters bekend zijn en in de 2^{de} helft van 2004 zal de bouwstart volgen van de eerste PPS-pilootprojecten.
<ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarheid wijken: renovatie bestaand patrimonium 	<ul style="list-style-type: none"> - Enkele grotere renovatiedossiers die al langer aansleepten werden gedgekeurd.

<ul style="list-style-type: none">• Leefbaarheid wijken: meer sociale vermenging; leefbaarheidsplannen; meer bewonersbetrokkenheid • Stimuleren via demonstratieprojecten van duurzaam bouwen en renoveren en van kwaliteitsvolle architectuur	<ul style="list-style-type: none">- Het voornemen is genomen om het budget projectsubsidie voor te behouden voor de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen, en om de renovatiedossiers in de toekomst via de investeringsprogramma's te realiseren. - Bij de voorbereidingen m.b.t. het uniform huurbesluit wordt momenteel het debat gevoerd om de gemeente de bevoegdheid te geven om een eigen uniform toewijzingsbeleid te voeren op haar grondgebied. - De begroting 2002 voorzag een budget om voorbeeldprojecten te bevorderen m.b.t. 'duurzaam en ecologisch bouwen', een evaluatie bij de eerste resultaten is voor eind 2003 voorzien. Eventuele alternatieven kunnen worden geformuleerd om het beleid inzake duurzaam bouwen bij te sturen en nieuw initiatief te stimuleren. - Principes zoals inbreiding, verdichting, kernversterking, ... worden door de werkgroep 'Verdichting' verwerkt in de projecten met een specifieke architecturale en sociale meerwaarde.
---	---

2. Verbetering van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving

<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten ondersteunen bij gebruik instrumenten kwaliteitsbewaking • Sociale verhuurkantoren bij sanering privé huurmarkt ondersteunen • Verwerven van woningen voor sociale huisvesting stimuleren via recht van voorkoop, sociaal beheersrecht en renovatiecontracten • Vereenvoudiging door afstemming kamerdecreet of diverse heffingsdecreten 	<ul style="list-style-type: none"> - Opmaak van een handboek rond de toepassing van de instrumenten kwaliteitsbewaking is voorzien. - Voorstel tot wijziging van besluit waarbij de subsidie afgestemd wordt op het resultaat. 36 SVK's zijn erkend; 23 SVK's zijn gesubsidieerd. De nieuwe VAP-regeling wordt opengesteld voor SVK-verhuurders. - Verdere beleidsmatige uitwerking na evaluatie van het instrument sociaal beheersrecht. - In voorbereiding.
---	---

3. Stimuleren van gezinnen om een eigen woning te verwerven en/of te renoveren

<ul style="list-style-type: none"> • Heroriëntering tegemoetkomingen mho eigendomsverwerving en renovatie en betere woningkwaliteit, en dit actief bekendmaken. Dit impliceert een heroriëntering en verruiming van het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie. • Gratis inkomensverliesverzekering verderzetten en met campagne ondersteunen • Bepaling voorwaarden eigendomsverwerving 	<ul style="list-style-type: none"> - Een voorstel tot wijziging van de verbeterings- en aanpassingspremie werd in 2003 voorbereid en zal eind 2003 in werking treden. - De voorloper van de verzekering gewaarborgd wonen, met name de verzekering tegen inkomensverlies was een zeer goed beleidsinstrument, doch te weinig gekend bij de burger. De nieuwe verzekering, die de grote lijnen van de verzekering tegen inkomensverlies overneemt maar die toch een aantal andere accenten legt, zoals het verlaagd bedrag voor renovatiewerken, zal in november 2003 via een perscampagne gelanceerd worden. - Sociale huurders worden gestimuleerd hun sociale woning aan te kopen. De Vlaamse regering zal eind oktober 2003 de voorwaarden bekend maken waaraan de zittende huurders van een sociale woning moeten voldoen om hun huurwoning te kopen.
--	--

4. Inschakelen van de private huurmarkt in het sociaal woonbeleid

<ul style="list-style-type: none"> • Extra programma om via sociale verhuurkantoren slechte woningen uit de privé woningmarkt te renoveren (verhogen middelen; toegang tot projectsubsidies) 	<p>- Er worden meer sociale verhuurkantoren erkend en gesubsidieerd. Bovendien is de reglementering aangepast zodat sociale verhuurkantoren vanaf 1/1/2001 binnen de bestaande middelen ook aanspraak kunnen maken op projectsubsidies voor renovatie. Ook kunnen bepaalde SVK-verhuurders beroep doen op de vernieuwde VAP.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Hervorming stelsel huursubsidies en stelsel richthuurprijs 	<p>- Het huidige huursubsidiebesluit blijft bestaan.</p>

5. Selectieve maatregelen voor specifieke doelgroepen

<ul style="list-style-type: none"> • Ouderen en bejaarden-eigenaars 	<p>- Ouderen: de VAP is hervormd.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Campingbewoners 	<p>- Campingbewoners: bij de toewijzing van een sociale huurwoning kunnen zij voorrang krijgen; ze hebben recht op huursubsidie bij verhuis en er wordt via sociale huisvesting in vervangende huisvesting voorzien.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kinderen 	<p>- Een onderzoek naar de woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften van kinderen is begin 2003 afgerond.</p>

KRITISCHE VOORWAARDEN OM SUCCESVOL TE ZIJN

I. Lokale beleidscoördinatie

<ul style="list-style-type: none"> Partnerschap met lokale besturen 	<ul style="list-style-type: none"> - De reorganisatie zal meer dan nu het lokale bestuursniveau erkennen als het niveau van waaruit het woonbeleid wordt opgebouwd. - Cursussen voor huisvestingsconsulenten worden verder gezet. - In functie van de reorganisatie van de sector dient gezocht naar het gepaste overleg. - Prioriteitenbepaling bij de ondersteuning van lokale besturen in functie van enquête cel programmacoördinatie
--	---

II. Onderzoek en monitoring

<ul style="list-style-type: none"> Verdere uitbouw van de capaciteit tot onderzoek en monitoring 	<ul style="list-style-type: none"> - Een onderzoekscentrum "Ruimte voor woonbeleid" zal worden opgericht
---	---

III. Regelgeving vereenvoudigen

<ul style="list-style-type: none"> Vereenvoudiging regelgeving 	<ul style="list-style-type: none"> - Een eerste stap is gezet met de vereenvoudiging van de procedureregels voor sociale huisvestingsprojecten bij uitoefening van het recht van voorkoop en de ingebruikname van een sterk vereenvoudigd en klantvriendelijk formulier voor de subsidieaanvragen 'sociale woonprojecten'. - Een centraal register voor kandidaat-huurders zal operationeel worden in 2004.
---	---

IV. Communicatie

<ul style="list-style-type: none">• Website • Opstart 0800-lijn Wonen • Campagnes • Publicaties	<ul style="list-style-type: none">- De website werd technisch verbeterd waardoor het statistische gedeelte zelf kan onderhouden worden. Een inhoudelijke actualisatie dient nog uitgevoerd te worden. - De operationalisering van het klantvriendelijk en laagdrempelig informatieloket 'Wonen' zal begin 2004 plaatsvinden. - Rond de nieuwe verzekering gewaarborgd wonen. - Folders worden voorzien betreffende de nieuwe verzekering gewaarborgd wonen, en een krachtige mediacampagne in november 2003, de overige premiestelsels (ter vervanging van de verouderde brochure), kwaliteitsbewaking ten behoeve van de huurders, huurkoop.
--	--

BIJLAGE 2 : OVERZICHT RESOLUTIES EN MOTIES IN PARLEMENTAIR JAAR 2002-2003

In de zittingsperiode 2002-2003 zijn er in het Vlaamse parlement drie met redenen omklede moties en twee resoluties aangenomen.

1. Motie over de invulling van de sociale mix in het toewijzingsbeleid van sociale woningen, stuk 1331, nr. 2, 16 oktober 2002

De motie vraagt om met aandrang de genomen initiatieven en voorbereidingen voort te zetten om eenheid te brengen in het stelsel van de sociale verhuring. Bij de invulling daarvan moet in structurele oplossingen worden voorzien met betrekking tot het toewijzingsbeleid en de leefbaarheid enerzijds en de responsabilisering van de lokale actoren, anderzijds.

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.1.5).

2. Motie over het huisvestings- en grondbeleid in de Vlaamse Rand, stuk 1496, nr. 2, 19 december 2002

De motie vraagt om de inspanningen op het vlak van huisvestings- en grondbeleid in de Vlaamse rand te intensifiëren, met bijzondere aandacht voor de facilitéitengemeenten. Verder vraagt de motie om het Vlaamse huisvestingsbeleid in de brede Vlaamse rand te activeren en daarvoor de nodige extra financiële middelen vrij te maken en het gebruik van creatieve beleidsinstrumenten van de Vlaamse Wooncode sterk aan te moedigen in nauw overleg met de provincie Vlaams-Brabant (zie punt 2.6).

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punt 2.6).

3. Motie over de aanwervingsprocedure voor de speciale adviseur van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, stuk 1562, nr. 3, 19 februari 2003

De motie vraagt om de bevoegdheden van de speciaal adviseur bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij nauwkeurig te omschrijven en het Vlaams Parlement in te lichten over de aan de tewerkstelling van de speciaal adviseur verbonden kosten, voorzover de wet op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en de openbaarheidswetgeving dit toelaat en binnen het parlement dit mogelijk of wenselijk is door een geëigende weg te volgen.

Deze aangelegenheid werd meermaals besproken en toegelicht in de commissie huisvesting. Het éénjarig contract van deze speciaal adviseur is inmiddels afgelopen. De VHM heeft een evaluatie opgemaakt van zijn functioneren.

4. Resolutie betreffende de ondersteuning van initiatieven van collectieve aankoop van gebouwen met als bestemming woonfunctie, stuk 1066, nr. 4, 12 februari 2003

De resolutie vraagt de Vlaamse regering haar administratie de opdracht te geven om informatie te verstrekken, ten behoeve van particulieren en de steden, over de mogelijkheid tot collectieve aankoop van gebouwen en van bedrijfsgebouwen die juridisch een nieuwe bestemming als woonruimte krijgen. Verder vraagt de resolutie de mogelijkheid te bieden aan de steden om lokale informatie over hetzelfde onderwerp te verstrekken, in het kader van het beleid van de Vlaamse regering om het lokaal

woonbeleid te ondersteunen. Tenslotte vraagt de resolutie informatiecampagnes over deze woonvorm te stimuleren.

Met deze aanbevelingen zal rekening worden gehouden in het verder uitstippelen van het beleid.

5. Resolutie betreffende het bevorderen en ondersteunen van het meegroeiwonen, stuk 1297, nr. 5, 30 april 2003

De resolutie vraagt om het aanpasbaar bouwen aan te moedigen, een gestructureerd overleg te organiseren tussen de huisvestings- en welzijnssector met als doel de samenwerking tussen de sectoren werkbaar te maken door onder meer het aanpassen van de bestaande reglementering. Verder vraagt de resolutie te onderzoeken of de bestaande goedkope leningsmogelijkheden en het huidige premiestelsel substantieel zijn met het oog op het financieren van aanpassingswerken aan de woning in het kader van het meegroeiwonen. Vervolgens waar nodige wijzigingen voor te stellen waardoor deze financiële stimuli mensen effectief motiveren de eigen woning aan te passen aan de verminderde mobiliteit. Tenslotte moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen er toe worden aangezet om de vrijwillige doorstroming van mensen die niet aangepast wonen, naar een aan hun situatie aangepaste woning, te stimuleren.

In welke mate er aan deze aanbevelingen gevolg is of zal worden gegeven, blijkt uit de beleidsbrief (punten 2.5.1 en 2.5.2).

Marino KEULEN
Vlaams minister van Wonen, Media en Sport