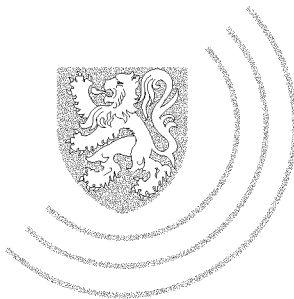


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1998-1999

28 oktober 1998

BELEIDSBRIEF

HUISVESTINGSBELEID

Kwaliteitsvol wonen voor iedereen

Beleidsprioriteiten 1998-1999

ingediend door de heer Leo Peeters,
Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting

INHOUD

	Blz.
1. Uitvoering van de Vlaamse Wooncode	3
2. Het doelgroepenbeleid	7
3. Territoriaal beleid	11
4. Coördinatie, wetenschappelijk onderzoek, beleidsvoorbereiding en informatieverstrekking	14
5. Institutionele huisvestingspartners	16
5.1. De VHM en SHM	16
5.2. Het Vlaams Woningfonds	19
5.3. De erkende huurdiensten	20
6. Diversen	20
6.1. Leefbaarheid sociale woningbouw	20
6.2. Bewonersbetrokkenheid	21
6.3. Huursubsidiebesluit	22
6.4. De samenwerking met de provincies	23
BESLUIT	23

Na de grote kwantitatieve inhaaloperatie met het urgentieprogramma via Domus Flandria, werd de klemtoon van het huisvestingsbeleid tijdens deze regering eerder gelegd op kwalitatieve aspecten. Hierbij wordt niet alleen bedoeld dat er wordt gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit van de woningen door de heffing op leegstand, de minimale kwaliteitsnormen voor woningen en kamers en een groter deel van de investeringskredieten van de VHM en het VWF die op de renovatie zijn gericht, maar ook dat de huisvestingsprojecten meer kwalitatief georiënteerd zijn. We kunnen dan denken aan de investeringen van de VHM ten belope van 9 miljard frank voor het kernenbeleid of projecten voor het Wonen boven Winkels. Het gaat hierbij om projecten die moeilijker te realiseren zijn maar als ze slagen een groot hefboomeffect hebben voor de buurt.

1. UITVOERING VAN DE VLAAMSE WOONCODE

Met de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode (VWC) werd vorig jaar de decretale basis gelegd waarop het Vlaamse Woonbeleid zal steunen voor de coherente uitvoering van het grondwettelijk recht op wonen en waarop mogelijke heroriëntaties in het beleid kunnen doorgevoerd worden. Het effectief uitwerken van dit decretale kader blijft in de nabije toekomst één van de prioritaire opdrachten. De verdere uitvoering van de VWC en de consolidatie hiervan, moeten dan ook resulteren in een concreet, meer slagkrachtig en verruimd instrumentarium.

Kwaliteitsbewaking

Het principe waarrond de VWC is opgebouwd, is het recht voor eenieder te kunnen beschikken over een aangepaste woning van goede kwaliteit. Met de invoering van enerzijds de heffing op de leegstand en de verkrotting, en anderzijds het kamerdecreet werden in het recente verleden reeds de nodige stappen gezet in de strijd tegen de kwaliteitsontwaarding van het patrimonium. Samen met de kwaliteitsnormering uit de VWC, vormt dit geheel de bouwstenen voor een degelijk kwaliteitsbeleid. Er werd hieraan verdere uitvoering gegeven. Het uitvoeringsbesluit m.b.t. de kamerbewoning werd goedgekeurd op 23 juli 1998.

Het uitvoeringsbesluit m.b.t. de kwaliteitsnormering van de VWC werd op 7 juli 1998 door de Vlaamse regering principieel goedgekeurd met de vraag om advies aan de Raad van State op 1 maand. Vermits dit advies begin september nog niet gegeven was, werd op 8 september beslist een advies aan de Raad van State op 3 dagen te vragen. Dit advies werd op 18 september 1998 ontvangen. Op 6 oktober 1998 keurde de Vlaamse regering dan dit besluit definitief goed.

Het besluit op de kwaliteitsnormen voor kamers en het besluit op de woningkwaliteit voorzien beide in het technisch verslag, waardoor op gestandaardiseerde wijze de uitgewerkte minimale woningkwaliteitsnormen kunnen worden gecontroleerd. Het laat de bevoegde ambtenaar toe om op een objectieve manier de veiligheid van de woning en de woonkwaliteit te meten. Indien de beoordeling resulteert in een bepaald aantal strafpunten dient de woning als ongeschikt te worden beschouwd. Niettegenstaande beide technische verslagen gelijkaardig zijn en een parallelle opbouw kennen, wordt omwille van de specificiteit eigen aan kamerbewoning geopteerd voor een verschillende uitwerking van een minimum aantal technische aspecten. Deze gedifferentieerde benadering komt tegemoet aan de maatschappelijke en politieke vraag om de huisvestingssituatie van kansarme kamerbewoners

te scheiden van de meer algemene problematiek van woonkwaliteit.

Tevens vervangen de huidige technische verslagen het oude en rudimentaire model inzake ongeschiktheid dat werd gehanteerd in het kader van de heffing op de leegstand en verkrotting, waardoor in de praktijk het onderzoek in functie van de heffing en het kwaliteitsonderzoek maximaal samenvallen. Meteen verdwijnen hiermee een aantal problemen die het gebruik van dit oude model met zich meebracht, zoals de beperkte bruikbaarheid naar kamers toe. Door de introductie van deze nieuwe meetinstrumenten en door de concrete uitvoeringsbepalingen wordt de reglementering met betrekking tot de kwaliteitsbewaking, aldus tot een meer werkbaar en coherent geheel omgevormd.

Bovendien wordt verwacht dat het verduidelijken van wat geldt als minimumstandaard voor een woning en de invoering van de nieuwe meetinstrumenten zullen resulteren in het versterken van het preventief effect en zullen leiden tot een groter hergebruik en renovatie van niet-benutte of vervallen panden. Desalniettemin blijft in een aantal gevallen het verhalen van de maatschappelijke kost van de verdere verkommering van de leef- en omgevingskwaliteit op de veroorzaker, de prioritaire finaliteit. Stilaan worden ook de resultaten van het gevoerde beleid beter zichtbaar. Medio '98 waren 6583 woningen gewestelijk geïnventariseerd, waarvan 4865 leegstaand, 1052 verwaarloosd en 666 ongeschikte of overbewoond. Bij een groot deel van deze geïnventariseerde woningen werd effectief een heffing geïnd.

De implementatie van nieuwe beleidsinstrumenten of regelgeving dient uiteraard gepaard te gaan met een uitgebreide informatie- en sensibiliseringscampagne naar het bredere publiek toe. Er komen brochures ter beschikking, onder meer betreffende het technische luik van de kwaliteitsnormering. Evenzeer zullen de bevoegde gemeentelijke ambtenaren moeten worden geïnformeerd, ondersteund en opgeleid. Hierbij is een belangrijke taak weggelegd voor de administratie. Tevens zal in de toekomst gestreefd worden naar een nauwere aaneensluiting tussen enerzijds de woonkwaliteitsvereisten en het gebruik van het technisch verslag, en anderzijds de toekenning van individuele premies om de noodzakelijke werkzaamheden te bekostigen. Hieromtrent worden een aantal denkpijlers onderzocht.

Conformiteitsattest

In het vernoemd uitvoeringsbesluit van de VWC, worden eveneens de invoering en de modaliteiten van het conformiteitsattest geregeld voor woningen verhuurd als hoofdverblijfplaats. Het is van belang te herhalen dat de verhuring van een woning die niet-conform is aan de kwaliteitsnormering, een strafbaar misdrijf uitmaakt. Het voorleggen van een conformiteitsattest kan evenwel worden aangevoerd als bewijs ter décharge.

Naast het vastleggen van een aantal procedurele stappen, is de gefaseerde invoering één van de essentiële bepalingen. De gefaseerde invoering heeft hoofdzakelijk tot doel de inspanningen te richten op het zwakste deel van de huurmarkt, met name de oudste woningen. In een eerste periode tot oktober 2002 worden woningen gebouwd voor 1919 onderworpen aan de toepassing. Er werd becijferd dat het hier om en bij de 75000 woningen betreft waarvan bijna 50000 in slechte staat zijn. In een tweede periode tot oktober 2007 zullen eveneens de woningen van 1919 tot 1946 worden omvat en in een derde periode vanaf 1 november 2007, worden de woningen vanaf 1946 tot 1962 gevat. Deze fasering als overgangsmaatregel biedt het voordeel dat de druk op dit kwetsbaar segment van de woningmarkt beheersbaar blijft.

Recht van voorkoop en sociaal beheersrecht

Het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht kunnen worden voorgesteld als sluitstuk van een globaal pakket aan maatregelen ter verbetering van de kwaliteit van het patrimonium. Waar globaal genomen het toepassingsgebied van dit pakket aan maatregelen zich uitstrekt over het gehele woonpatrimonium, vormen het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht de complementaire maar noodzakelijke brug naar de sociale huisvesting. Door de uitoefening van deze instrumenten worden de woningen die voor de reguliere woonmarkt dreigen verloren te gaan, gerecupereerd voor de sociale huisvestingsmarkt. Over de uitvoeringsmodaliteiten van deze twee nieuwe rechten is een akkoord bereikt.

Het recht van voorkoop werd op vraag van de Raad van State in een grote mate uitgewerkt in het decreet zelf. Bijgevolg moest het uitvoeringsbesluit zelf minder worden uitgewerkt. Binnen de bijzondere gebieden kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VHM en de gemeenten een recht van voorkoop uitoefenen. De definiëring van de bijzondere gebieden is geïnspireerd op het wetenschappelijk onderbouwd concept van woningbouw- en woonvernieuwingsgebied. Indien in een woonvernieuwingsgebied het aandeel sociale huurwoningen minder bedraagt dan 20 % van het totaal aantal woningen, kan dit gebied door de minister worden erkend als bijzonder gebied. Het voorkooprecht kan evenzeer gelden in het woningbouwgebied die door de minister wordt erkend na gemotiveerd voorstel van de gemeente. In een aantal gemeenten waar de sociale verdringing groot is, werd tenslotte bepaald dat in alle woningbouwgebieden en in alle woonvernieuwingsgebieden het voorkooprecht kan worden uitgeoefend. Het gaat om 26 gemeenten, o.a. 22 gemeenten in de Vlaamse Rand rond Brussel.

Verder is opgenomen dat in de uitoefening van het voorkooprecht een voorrangsregeling moet worden uitgewerkt door de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen voor het geval twee sociale huisvestingsmaatschappijen een voorkooprecht wensen uit te oefenen in een overlappend werkingsgebied.

Ook voor het sociaal beheersrecht werden de nodige bepalingen opgenomen in het ontwerp-besluit. Hierbij werd gewaakt over het evenwicht tussen de rechten van de betrokken partijen enerzijds en het beoogde doel anderzijds. Zo wordt bepaald dat wanneer een woning wordt verkocht gedurende een lopende procedure van verwerving van het sociaal beheersrecht, de rechten verbonden aan de gehele procedure gevrijwaard moeten blijven voor de nieuwe eigenaar. Ook wordt omwille van de rechtszekerheid de mogelijke verlenging van de duur van het sociaal beheersrecht aan strikte voorwaarden gekoppeld.

Vooreerst wordt de mogelijke verlenging beperkt tot die woningen die niet voldoen aan de conformiteitsnormen en waaraan werkzaamheden noodzakelijk zijn. Bovendien kan de verlenging in een vroeg stadium van de uitoefening van het sociaal beheersrecht worden berekend. De verlenging is immers afhankelijk van de recuperatie van het resterende kostprijsgedeelte. Dit saldo is het verschil tussen de totale kostprijs van de renovatiewerken en de gecumuleerde basishuurprijzen berekend vanaf de eerste onderverhuur tot het einde van de reguliere duurtijd van het sociaal beheersrecht.

Omwille van de coherentie zijn tenslotte de regels voor de onderverhuring en de herhuisvesting afgestemd op de reeds geldende bepalingen in aanverwante aangelegenheden, zoals de contractuele renovatie- of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren door sociale woonorganisaties.

Deze twee instrumenten laten de institutionele partners toe rechtstreeks in te grijpen in de reguliere woonmarkt voor zover dit nodig is om de woningkwaliteit te verbeteren en zo woningen of kavels aan te wenden voor sociale huisvestingsdoeleinden. Hierdoor wordt de band tussen sociale huisvesting en de particuliere woonmarkt nauwer aangehaald en wordt de sociale huisvesting sterker geïntegreerd in het algemene woonbeleid. De te verwachten effecten van deze instrumenten lijken dan ook hoopgevend: de recuperatie van het afglijdend deel van de reguliere woonmarkt, een begin van vervloeiing tussen de sociale huisvesting en de reguliere woonmarkt, en een bijkomende dimensie aan de traditionele opdracht van de institutionele partners.

Verdere uitvoering van de Vlaamse Wooncode

Tijdens de voorbije periode werd ook aan de VHM gevraagd om de uitvoering van de VWC mee voor te bereiden. Hiervoor werden allerlei teksten en conceptnota's voorgelegd, onder meer voor wat betreft de statuten van de VHM en van de SHM, wederinkoop en uittredingsvergoeding, de opdrachthouders, het solidariteitsfonds...enz. In een aantal gevallen mondden deze werkzaamheden uit in concrete regelgeving, bijvoorbeeld m.b.t. de statuten. In andere aangelegenheden zal op basis hiervan de reglementering op korte termijn voorgesteld worden.

Via artikel 78 van de VWC wordt de erkenning van sociale kredietvennootschappen voortaan aan de VHM opgedragen. De uitvoering werd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1997 geregeld. Bij de uitbouw van het netwerk aan sociale kredietvennootschappen werd gepleit om de overgang van de ASLK naar de VHM geleidelijk te laten verlopen. De uitbouw van het netwerk van kredietvennootschappen door de VHM werd op een relatief korte termijn gerealiseerd en geoperationaliseerd. In de uitbouw werden een aantal werkingsbeginselen geïntegreerd : de financiering van de sector en het aanbod van de produkten aan de ontleners dient te steunen op het principe van de mededinging. Een ander werkingsbeginsel betreft de vrijwaring van het eigen vermogen van de vennootschap. Om de in het vooruitzicht gestelde effectisering mogelijk te maken zullen de nodige uitvoeringsbesluiten op korte termijn worden getroffen.

Belangrijk voor de sociale huisvesting is het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 1997 tot bepaling van de erkenningsvoorwaarden van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit nieuwe besluit dat op 1 januari 1998 in werking trad geeft o.m. aan dat de SHM de rechtsvorm van vennootschappen met een "sociaal oogmerk" moeten aannemen. Verder worden regels i.v.m. het verlenen van een erkenning in dit besluit opgenomen. De procedureregels voor de aanvraag tot het verkrijgen van een erkenning werden uitgewerkt, net zoals de beroepsprocedure tegen de weigering van de VHM tot het verlenen van een erkenning. Tenslotte staan hierin ook de bepalingen m.b.t. de intrekking van de erkenning (wanneer en onder welke voorwaarden) en de beroepsprocedure daartegen. De SHM's die erkend zijn krachtens artikel 11 §1 van het decreet van 21 december 1988 houdende inrichting van de VHM worden wel geacht erkend te zijn overeenkomstig artikel

40 van de VWC.

De VHM heeft ook reeds een ontwerp van nieuwe statuten opgesteld en zal nog in 1998 een buitengewone algemene vergadering samenroepen. Deze statutenwijziging van de VHM is dringend nodig, vooral omwille van de VWC. Zo is er het gewijzigd maatschappelijk doel van de VHM. De VWC laat deelname door de VHM in andere vennootschappen toe.

Artikel 37 van de VWC vermeldt expliciet dat de VHM door de Vlaamse regering kan worden gemachtigd roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden en artikel 34 § 3 van de VWC duidt aan op welke wijze VHM haar onroerende goederen kan of moet verkopen. Het aandeelhouderschap van de VHM wordt ingevolge art. 30 §1 VWC voortaan exclusief voorbehouden aan het Vlaamse Gewest en de provincies.

De beleggingsverrichtingen van de VHM nopens eveneens tot nadere statutaire duiding. Dit gebeurt in samenspraak met de Vlaamse minister bevoegd voor Financiën en Begroting. De regels m.b.t. de belegging der wiskundige reserves en dekkingswaarden van de schuldsaldoverzekerings worden voor de ganse sector in zijn geheel beheerst door het verzekeringscontrolerecht. De regels die in de huidige VHM statuten zijn opgenomen dienen dan ook geschrapt te worden.

Een ander belangrijk uitvoeringsbesluit van de VWC dat door de VHM werd voorbereid is het uitvoeringsbesluit tot integrale reglementering van de overdracht van de onroerende goederen voor sociale koopwoningen, te verkopen sociale huurwoningen, sociale kavels, middelgrote woningen, middelgrote kavels en niet-residentiële ruimten. In dit kader heeft de VHM ook voorstellen gedaan voor het sanctioneren van kopers van sociale woningen die hun verbintenissen niet naleven. Een belangrijke mogelijke sanctie, het recht van wederinkoop gedurende 20 jaar, werd rechtstreeks in de Vlaamse Wooncode ingeschreven.

2. HET DOELGROEPENBELEID

Bejaarden

Vroeger onderzoek toonde aan dat een groot deel van de bejaarden te maken hebben met een preciaire huisvestingssituatie. Zo werd becijferd dat ongeveer 40 % van de woningen van lage kwaliteit bewoond wordt door zestig-plussers. Ook het niveau van comfort is eerder beperkt en blijkt af te nemen naarmate de leeftijd van de bewoner toeneemt. Zo beschikt nagenoeg een kwart van de personen ouder dan 75 niet over het nodige sanitaire comfort.

Hoewel het woningbezit bij bejaarden relatief hoog is, ligt de kwaliteit van de woningen voor een groot deel beneden het gemiddelde. Daarenboven is vastgesteld dat weinig oudere eigenaars - tot maximaal 3%-investeren in verbeterings- en aanpassingswerken. De redenen die hiervoor worden aangehaald zijn velerlei: zwakke financiële positie, niet op de hoogte van bestaande betoelagingsstelsels en vooral de lasten gepaard met de werkzaamheden. Hiertegenover staat dat het overgroot deel - tot 80 % - van de bejaarden tevreden is met hun huisvestingssituatie en niet wenst te verhuizen.

Mede om te voorkomen dat oudere eigenaar-bewoners het slachtoffer zouden worden van een offensief beleid op vlak van kwaliteitsbewaking, werd reeds vroeger geopteerd om de eigenaar-bewoners die geen andere woning bezitten, uit te sluiten van de mogelijke heffingen.

Ook in het recente ontwerp van uitvoeringsbesluit inzake de woonkwaliteitsnormering werd een dergelijke principiële keuze aangehouden en bevestigd : niettegenstaande vastgesteld kan worden dat de woning niet conform is aan de kwaliteitseisen, wordt het voorstel tot het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden niet dwingend opgelegd. Er wordt geen termijn bepaald voor de uitvoering van de werkzaamheden, noch wordt een sanctie verbonden aan de niet-uitvoering. De reden van deze weloverwogen optie is de minder begoede eigenaar-bewoners te vrijwaren van een op hun situatie ongepaste sanctionering. Tevens biedt het voornamelijk bescherming voor de oudere eigenaar-bewoners, die bijgevolg op het einde van hun levensdagen niet verontrust hoeven te worden. Wel zal hen maximale hulp worden geboden om hun woning aan te passen.

In het algemeen kan gesteld worden dat op basis van de wetenschappelijke vaststellingen zoals de geringe bereidheid tot renoveren of aanpassen, de onbekendheid van de premiestelsels en de relatieve tevredenheid met de woonsituatie, men genoodzaakt zal zijn pro-actieve maatregelen te nemen om de huidige woonsituatie bij deze doelgroep te remediëren. Zo staat onder meer een intensieve sensibiliseringscampagne rond het wonen van ouderen op het getouw, waarbij onder meer aandacht uitgaat naar het aanmoedigen van de bestaande stelsels.

Verder dient het instrumentarium op vlak van kwaliteitsbewaking op korte termijn te resulteren in een gevoelige verbetering van de huisvestingssituatie van de bejaarde huurder. Voor het toekomstig beleid zullen een aantal ontwikkelingen zoals de te verwachten demografische evolutie en de nieuwe denkbeelden binnen het welzijnswerk, indicatief zijn.

In de discussie omtrent de woonproblematiek van bejaarden en de mogelijke aanpak ervan, mogen de institutionele partners niet ontbreken, in het bijzonder de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er werden reeds een aantal inspanningen geleverd. Zo heeft de VHM het principe van aanpasbaar wonen in haar 'ontwerpverrichtingen' opgenomen. Bovendien zijn er momenteel reeds een 10.000 tal wooneenheden binnen het sociaal huisvestingspatrimonium bestemd voor bejaarden.

Campingbewoners

In het recente verleden werd een veldonderzoek naar de permanente campingbewoning opgestart. De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat het om een relatief omvangrijke groep gaat. Het aantal gezinnen dat permanent woont op kampeerterreinen bedraagt om en bij de 2400 of 4270 personen. (volgens een studie van Toerisme Vlaanderen)

Om op korte termijn tot oplossingen te komen werd een interdisciplinaire technische werkgroep opgericht. De werkgroep heeft als hoofdtak het uitwerken van voorstellen om de problematiek van het permanent wonen in caravans in recreatieve gebieden af te bouwen en duurzame oplossingen uit te werken voor de herhuisvesting van de permanente bewoners. Medio '98 resulteerden de besprekingen in een concreet werkscenario. De gemeenten met minstens 10 permanente gezinnen in campingbewoning, dienen een progressief begeleidingsplan uit te werken samen met de betrokken partijen. Mogelijk komen deze gemeenten in aanmerking voor een in de tijd beperkt uitdoofscenario. De andere gemeenten met een eerder beperkte campingbewoning dienen tegen eind 1999 in overleg met de betrokkenen tot een definitieve afbouw te komen.

Via twee verschillende omzendbrieven werden de lokale overheden op de hoogte gebracht van de geformuleerde aanpak. De lokale overheden kunnen hierbij rekenen op een begeleiding en ondersteuning die wordt gecoördineerd en gestuurd vanuit de Vlaamse administratie en de provincies. De informatieondersteuning onder de vorm van een gebundeld informatiepakket werd reeds naar alle betrokken gemeenten verstuurd. In elke provincie worden werkvergaderingen gehouden om de gemeenten te informeren en bij hun acties te ondersteunen.

Etnische minderheden

Recentelijk werd de woonsituatie van de etnische minderheden in Vlaanderen in kaart gebracht. Het onderzoek is verhelderend en spreekt een aantal algemene vooroordelen betreffende de woonsituatie van allochtonen tegen. De resultaten worden momenteel verder bestudeerd en op hun bruikbaarheid voor het beleid getoetst. In het huidige stadium is het allicht te vroeg om sluitende conclusies te formuleren.

De resultaten van het onderzoek zijn evenwel overtuigend, en het is duidelijk dat men bezwaarlijk in algemene termen kan spreken over de woonsituatie van de etnische minderheden in Vlaanderen. De realiteit levert een meer gedifferentieerd beeld op, onder meer naargelang de regio en de nationaliteit. Zo is er in Limburg een grote concentratie van Italianen. Kenmerkend voor hun huisvestingssituatie is het relatief groot aandeel -meer dan 60 %- eigenaars van comfortvolle woningen. Daarnaast lijkt deze bevolkingsgroep oververtegenwoordigd in de sociale huursector.

Een ander beeld wordt bekomen m.b.t. de huisvestingssituatie van de Turken. In de steden is een concentratie waarneembaar in de goedkopere en verpauperde stadsdelen, waar men gehuisvest is in slecht onderhouden woningen, voornamelijk huurwoningen. Het aandeel huurders bedraagt zowat 60 % en is relatief groot. Daarnaast worden zeer goedkope woningen van een lage kwaliteit verworven om te ontsnappen aan de vaak onredelijke huurprijzen. Bij deze bevolkingscategorie is noodkoop een veelvuldig voorkomend fenomeen.

Voor deze doelgroep kan zeker een heilzaam effect worden verwacht van de kwaliteitsnormering. De verhuring van niet-conforme woningen catalogeren als een misdrijf en het stelsel van de conformiteitsattesten, zullen inderdaad ook voor deze bevolkingsgroepen hun invloed niet missen. Specifiek voor de groepen die gehuisvest zijn in de meest inferieure woningen, zullen deze maatregelen zelfs een positieve discriminatie met zich meebrengen.

Minder-validen

Ter volledigheid wensen we de aandacht te vestigen op de verruimde inspanningen die zijn geleverd om het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken aan te moedigen. Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 voorziet in een bijkomende subsidiëring voor de inplanting van de zogenaamde ADL (Activiteiten van het Dagelijkse Leven)-clusters. De ADL-clusters omvatten woningen die ontworpen en ingericht zijn in functie van de optimale zelfstandigheid van de bewoner. Daarnaast wordt een centraal dienstenlokaal voorzien, van waaruit een individueel gerichte begeleiding en ondersteuning kan worden opgestart. Verder is het voortaan voor de personen met een handicap mogelijk een afwijking aan te vragen op de inkomensgrenzen bepaald in het huurbesluit. Meer in het algemeen kan gesteld worden dat de traditioneel toegemeten rol van

de sociale huisvesting de laatste jaren in een versnelde ontwikkeling is. Gerichte vormen van opvang voor specifieke deeldoelgroepen, onder meer gehandicapten en bejaarden, impliceren een verruimde invulling van de maatschappelijke rol en de doelstellingen van de sociale huisvesting.

Doelgroep m.b.t. eigendomsverwerving en -behoud

Met de verzekering tegen inkomensverlies wordt een structureel vangnet gecreëerd voor diegenen die tijdens de aflossing van een hypothecaire lening geconfronteerd worden met een onvrijwillig inkomensverlies door werkloosheid en/of arbeidsongeschiktheid. Deze verzekering strekt ertoe de koper of de bouwer te behoeden voor het effectief ten gelde maken van de hypotheek bij niet betaling van de aflossing. De eigenaar is met andere woorden voor een termijn van 10 jaar verzekerd van zijn eigendomsbehoud. De onmiddellijke gevolgen van economische, exogene factoren -zoals onvrijwillige werkloosheid, fabriekssluiting- op de eigendom worden geneutraliseerd. Voor de afbakening van het doelpubliek is expliciet geopteerd voor een verruiming. Het inkomen van de samenwonende of gehuwde aanvrager, mag oplopen tot 1.700.000 f te verhogen met 100.000 f per persoon ten laste. Het inkomen van een alleenstaande mag maximaal 1.200.000 f bedragen. Deze inkomensgrenzen liggen gevoelig hoger dan wat traditioneel gangbaar is voor de premies en toelagen. De begunstigten ontvangen wel pas steun als hun inkomen sterk is gedaald, precies omwille van de werkloosheid. De verzekeringspremie wordt gedragen door de Vlaamse overheid, die bijkomend een kwaliteitscontrole zal vervullen naar de administratieve opvolging. De administratieve dossierafhandeling is tenlaste van de privé-verzekeraar.

Het dient benadrukt dat het blijvend ondersteunen van het eigendomsbehoud, nadat het goed werd verworven, een essentiële taak is in het kader van de eigendomsverwerving en -ondersteuning. Een logisch gevolg hiervan is dat het beleidsaccent uitdeint van een financiële bijdrage voor de verwerving op zich naar een ondersteuning voor het blijvend behoud. Een argument in het debat hierbij is dat de maatregel leidt tot een groter bereik. Er werd berekend dat ongeveer jaarlijks een 12.000 tal verzekeringen kunnen worden afgesloten. Tevens wees onderzoek uit dat de doeltreffendheid van de ondersteuning van de verwerving *sensu stricto*, eerder gering is. Er werd dan ook beslist om de tussenkomsten in de leningslast te halveren. Bijkomend is deze maatregel mede ingegeven door de slinkende rentevoet op de financiële markten, waardoor de forfaitaire subsidie los kwam te staan van de dalende leningslast.

Aldus wordt geopteerd voor een tweesporenbeleid. Enerzijds moet er vanuit het beleid blijvend financiële steun worden gegeven aan diegenen die een woning wensen te bouwen, te kopen en te renoveren, weliswaar met een aangepaste tussenkomst geënt op maat van de huidige lage rentevoeten. Anderzijds moet de bijkomende maatregel m.b.t. inkomensverliesverzekering de particulier de nodige zekerheid bieden dat eigendomsverwerving gelijkstaat aan eigendomsbehoud.

3. TERRITORIAAL BELEID

Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

Met de afbakening van de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden werd een eerste fundamentele aanzet gegeven tot een beter verantwoord territoriaal beleid. De financiële middelen worden geconcentreerd en gedifferentieerd aangewend naargelang de specificiteit van het gebied. Zo worden in de woonvernieuwingsgebieden de renovatieverrichtingen extra gestimuleerd. De mate van detaillering op niveau van gemeenten en buurten laat een verantwoorde spreiding van middelen toe. De woningbouwgebieden komen o.a. in de plaats van de vroegere ad hoc beoordeling of een project al dan niet inbreidingsgericht is.

Om een integraal kwaliteitsbeleid na te streven worden deze concepten ook in andere instrumenten van het woonbeleid geïntegreerd. Zo is voor het recht van voorkoop de definiëring van de bijzondere gebieden voor een deel geënt op deze concepten. Dit brengt met zich mee dat de regionale verscheidenheid, en de regionale noden, bepalend zijn voor de al dan niet uitoefening van deze instrumenten. Er is met andere woorden een begin van een territoriaal selectieve inzet van het instrumentarium. De gemeente krijgt mee de mogelijkheid om het huisvestingsbeleid te sturen dank zij deze bijzondere gebieden.

In dit kader wordt er, samen met de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, gezocht naar een maximale benutting van de in het verleden door de VHM en de SHM aangekochte gronden. Eventueel moet er voor de gronden waarop het in het kader van een goed beleid inzake huisvesting en R.O. niet verantwoord is te bouwen, een specifieke oplossing worden gezocht.

Ook de problematiek van de herwaarderingsgebieden dient een oplossing te vinden binnen deze concepten. Herwaarderingsprojecten die zich situeren binnen de eigendomssector zullen onderdak kunnen vinden binnen een vierde aanvullend subsidiebesluit op het procedurebesluit van 19 december 1996. Met dit subsidiebesluit wordt ingespeeld op een behoefte die leeft binnen de sector aan één of andere vorm van projectsubsidie voor de realisatie van sociale koopwoningen in de kernen. Omdat o.a. de grond zelf en het bouwen van de woningen er beduidend duurder is in vergelijking met bouwen buiten de kernen moet de projectsubsidie dan de 'incentive' vormen die dergelijke projecten verkoopbaar maakt voor de doelgroep. Door ook deze subsidiëring onder dezelfde procedure te behandelen, wordt tegelijkertijd een grotere eenvormigheid gecreëerd: (vrijwel) alle gesubsidieerde woonprojecten worden aldus op dezelfde manier behandeld. Herwaarderingsprojecten in de huursector kunnen zonder veel moeite ingepast worden in de reeds bestaande subsidiebesluiten van 19 december 1996.

Op termijn kunnen dan de andere gebiedsafbakeningen zoals de herwaarderingsgebieden worden afgebouwd. Er moet wel een overgangsmaatregel worden voorzien voor de nog niet uitgevoerde herwaarderingsprojecten. Deze kunnen prioriteit krijgen bij de programmatie van sociale woonprojecten op een korte- of langetermijnprogramma, conform de het procedurebesluit van 19 december 1996.

De Vlaamse rand

Omwille van een aantal maatschappelijke ontwikkelingen, waarvan sommige internationaal van aard zijn, neemt de problematiek aangaande de verdringing van Vlamingen in de Vlaamse rand rond Brussel overhand toe. Hoewel reeds inspanningen werden geleverd, moet deze problematiek een belangrijk agendapunt blijven.

Eind '97 werd beslist Vlabinvest meer armslag te geven : het toepassingsgebied van de reglementering op de tegemoetkoming in het kader van het sociaal grondbeleid werd uitgebreid naar Vlabinvest. Vanaf '98 is het tevens mogelijk voor een gezin met twee kinderen dat zich wenst te vestigen in het Vlabinvestgebied of in de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden in een aantal randgemeenten, goedkoop te ontlene bij het Vlaams Woningfonds. De werking van Vlabinvest werd ondergebracht bij de minister bevoegd voor de huisvesting.

Onlangs werd beslist dat particulieren die een bouwgrond verwerven in de Vlaamse rand kunnen genieten van een tussenkomst in de aankoopprijs van de bouwgrond. Men stelt immers vast dat de laatste jaren de kostprijzen in deze regio voor een bouwgrond verhoudingsgewijs hoog oplopen. De effecten hiervan bleven niet uit en de oorspronkelijke bevolking zag zich genoodzaakt te migreren. Om deze verdringing in te dijken wordt aan de koper een in de tijd gespreide subsidie verleend ten belope van het verschil tussen de kostprijs van de bouwgrond en de gemiddelde kostprijs van een vergelijkbaar perceel in Vlaanderen.

Op die manier wordt in de Vlaamse rand het grote verschil in de algemene grond- en bouwkost, met de rest van Vlaanderen uitgevlakt, en aldus wordt het financieel obstakel dat aan de grondslag ligt van de verdringing, ten dele weggenomen. De koper moet evenwel een aantal voorwaarden vervullen. Zo mag de verworven grond niet meer bedragen dan 8 aren. Verder dient de koper te voldoen aan de inkomensgrenzen : 1.700.000 f voor samenwonenden en gehuwden, te verhogen met 100.000 f per persoon ten laste, en 1.200.000 f voor alleenstaanden. De administratieve afhandeling van de dossiers is toevertrouwd aan de VHM en het VWF. De koper kan overigens ook ontlene bij vernoemde instellingen.

Momenteel wordt er zeer druk gewerkt aan een concrete invulling met projecten van het aan Vlabinvest in 1992 beschikbaar gestelde één miljard frank. Uitgevoerd is het project van de intercommunale Haviland te St-Genesius-Rode in de Nieuwsstraat waar 13 huurappartementen ter beschikking staan van het publiek. In volle uitvoering zijn de projecten van de sociale huisvestingsmaatschappij Elk Zijn Huis te Tervuren in de Groenstraat te Tervuren, fase 5 en 6 met in totaal 36 huurwoningen en huurappartementen; het project van de intercommunale Haviland te Sint-Genesius-Rode, Hof-ten-Hout dat in totaal 34 koopappartementen zal omvateen en het erfpachtproject te Wemmel, Centrum II waar 7 erfpachtkavels ter beschikking staan.

Voor volgende projecten is het aanbestedingsdossier reeds goedgekeurd of is de aanbestedingsprocedure lopende : te Tervuren, de projecten Casino (13 huurappartement.), Lindenhof (5 huurappartement.) en het WISH-project (36 huurappartement.) van Elk Zijn Huis; te Overijse de projecten St.Annastraat (10 huurwoningen) en Lepage (17 huurwoningen) van de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia; te Drogenbos het project Kuikenpad met 8 woningen en te Overijse het project de Kerselaar met 10 ééngezinswoningen van de intercommunale Haviland.

Een aantal projecten zal door Vlabinvest in eigen beheer gerealiseerd worden: op het terrein van de Paters Passionisten te Wezembeek-Oppem zal Vlabinvest via een wedstrijd aanbesteding een woonpark met 21 ééngezinswoning realiseren en te Hoeilaart werkt Vlabinvest samen de sociale huisvestingsmaatschappij uit St. Pieters-Leeuw aan de invulling van de site van de voormalige houtzagerij Mariën. Op iets langere termijn denkt Vlabinvest nog aan twee andere projecten in de Marcelisstraat te Wezembeek-Oppem.

Niettegenstaande de trage start van Vlabinvest wordt het nu stilaan duidelijk dat het programma op volle toeren draait, in zoverre zelfs dat het éénmalig ter beschikking gestelde miljard frank weldra opgebruikt zal zijn.

Indien er omtrent de initiatieven gericht op het tegengaan van de sociale verdringing in deze Vlaamse rand rond Brussel, promotiecampagnes uitgewerkt worden dan zal hierover voorafgaandelijk overleg gepleegd worden met de Vlaamse minister van Brusselse Aangelegenheden, aangezien beide doelstellingen een aanvullend en elkaar versterkend karakter dienen te hebben.

Een secundair probleem i.v.m. Vlabinvest is het gegeven dat niettegenstaande Vlabinvest het statuut van een parastatale A heeft, de instelling zelf niet over eigen personeel beschikt en zij via een dienstenovereenkomst een beroep moet doen op de goodwill van de GOM Vlaams-Brabant voor de administratieve kant. Ook voor de realisatie van projecten bleef Vlabinvest tot voor kort volledig afhankelijk van de initiatieven die door andere partners al dan niet werden genomen. Met het realiseren van projecten in eigen beheer, tracht Vlabinvest het stilzitten van sommige mogelijke partners op te vangen en een zekere dynamiek aan het programma te geven, maar het gebrek aan eigen personeel blijft voor obstructie zorgen. Een oplossing voor dit probleem zal worden gezocht.

Vooruitlopende op het in voege treden van de beheersovereenkomsten werden in 1998 mogelijkheden gecreëerd om voor de maatschappijen uit de Brusselse rand, evenals voor deze uit een aantal andere “probleemgebieden” de procedures voor aankoop van panden te versoepelen. De gedane inspanningen terzake zullen worden verder gezet en uitgebreid.

Stedelijke aktiegebieden

Het stuiten van de toenemende verkommering en verpaupering van een aantal buurten in de steden, en het ombuigen van het aanzuigingseffect van deze buurten op de meest kwetsbaren van de samenleving, worden momenteel ontegensprekelijk beschouwd als grote maatschappelijke uitdagingen. Dat gebundelde inspanningen vereist zijn om het tij te doen keren, wordt aangetoond vanuit de totaalaanpak van het sociaal impulsfonds. Toch kunnen ook de instrumenten van het woonbeleid resulteren in een positieve kentering. Zo wordt er veel heil verwacht van de nieuwe instrumenten in de strijd tegen de kwaliteitsontwaarding. Via het opleggen van een minimumstandaard voor de kwaliteit, dienen de onderste segmenten van de woonmarkt -vaak te situeren in de stedelijke gebieden- gevoelig te verbeteren. Indien een eigenaar dan toch wetens willens blijft stilzitten, kunnen bepaalde sociale huisvestingspartners rechten laten gelden op de woning om ze vervolgens aan te wenden voor sociale verhuring.

Daarnaast worden de traditionele huisvestingspartners offensiever ingeschakeld. Om de leefbaarheid in de steden te vergroten werd bepaald dat in 22 regionale- en centrumsteden gezinnen met twee personen ten laste een goedkope lening kunnen betrekken van het VWF binnen de verstrekte leningsmachtiging. Op die manier hoopt men de toenemende stadsvlucht van begoede particulieren tegen te gaan en een instroom van jonge gezinnen te bewerkstelligen. Daarnaast dient het benadrukt dat ook de VHM zich niet onbetuigd laat en een budget van 1 miljard heeft uitgetrokken voor renovatiewerken in 20 steden die het meest middelen uit het SIF betrekken.

Van de globaliteit aan maatregelen kan verwacht worden dat de resultaten geboekt in het verleden, zullen doorgezet worden. Daarnaast worden tevens extra inspanningen geleverd om bepaalde deelfacetten van de problematiek, onder meer wonen boven winkels, uit te klaren. De ontsluiting van panden boven winkels en de herinrichting ervan als bewoning, kan de ontwikkeling en de positieve uitstraling van de binnenstad bevorderen. Een recente studie haalde verschillende scenario's aan om dit in de praktijk om te zetten, gaande van een meer individueel geïnspireerde tot een collectieve aanpak. Omwille van de complexiteit en specificiteit zal voorafgaandelijk steeds een kosten-batenanalyse de haalbaarheid en de rentabiliteit van de mogelijke projecten moeten onderzoeken. Terzake zullen een aantal pilootprojecten worden opgestart. Deze pilootprojecten kunnen, omdat we hieruit lessen kunnen trekken voor de uitwerking in de toekomst, een zekere ondersteuning krijgen, b.v. voor de realisatie van een haalbaarheidsstudie.

4.COÖRDINATIE,WETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK, BELEIDSVOORBEREIDING EN INFORMATIEVERSTREKKING

Reeds hoger werd gesteld dat een doeltreffend woonbeleid slechts gevoerd kan worden op basis van recente en volledige gegevens over de huisvestingssituatie in Vlaanderen. De afgelopen jaren zijn hieromtrent diverse wetenschappelijke onderzoeken verricht. Ook voor de nabije toekomst worden onderzoeken gepland, onder meer inzake migratiebewegingen, evaluatie van de objectgebonden kenmerken van de sociale huisvesting en het profiel van de sociale huurder.

Beleidsvoorbereiding

Wil men een losse aaneenrijging van resultaten voorkomen, dan zal de kennis aangereikt vanuit onderzoek omgevormd moeten worden tot een geïntegreerd pakket aan bruikbare beleidsgegevens. De voorbereiding van deze coherente en wetenschappelijk onderbouwde beleidsvoering is -onder meer in het licht van de geplande afbouw van de kabinetten- een taak van de administratie en van de onderzoekscel uit de Vlaamse Wooncode in het bijzonder. Om de nodige terugkoppeling met de praktijk te verzekeren, zal een nauw overleg met de Vlaamse Woonraad en de actoren van het huisvestingsbeleid worden georganiseerd.

In huidig voorbereidend stadium wordt binnen de administratie een huisvestingsdatabank opgezet die in de loop van '99 beginnend operationeel moet zijn. Deze databank dient in de eerste plaats de gegevens van diverse onderzoeken en van andere bronnen te centraliseren, om deze vervolgens bruikbaar in te zetten voor beleidsdoeleinden. Aldus verkrijgt het

woonbeleid bijkomend een nuttig instrument om zowel de beleidsvoorbereiding als de beleidsevaluatie van de nodige kerngegevens te voorzien.

Informatieverstrekking

Uiteraard zal de huisvestingsdatabank eveneens worden ingezet als een instrument voor informatie- en gegevensuitwisseling. In de eerste plaats wordt hierbij gedacht aan de diverse huisvestingsactoren, maar er wordt ook samengewerkt met de provincies. Actieve uitwisseling van gegevens zal aldus de werking op het terrein ten goede komen. Informatieverstrekking kan en mag echter niet losstaan van de vormingsopdracht. Informatieverlening aan, en de ondersteuning en begeleiding van de gemeentelijke huisvestingsambtenaren zijn noodzakelijk voor een adequate invulling van het lokaal woonbeleid. Hiertoe wordt de cursus huisvestingsconsulent vernieuwd en meer diepgaand uitgewerkt. Deze opleiding wordt in nauwe samenwerking met de provincies gegeven.

Deze opleiding wordt in de toekomst op voor een gesystematiseerde en gestroomlijnde wijze gegeven, ter vervanging van de vroegere versnipperde ad-hoc vorming. Het is evident dat ook andere huisvestingsactoren desgewenst op deze dienstverlening beroep kunnen doen. Om het bereik van het beleid naar verschillende huisvestingsactoren te maximaliseren, volgt bij de invoering van nieuwe instrumenten of regelgeving traditioneel een uitgebreide brochure bestemd voor de actoren. Recentelijk verschenen een aantal brochures, onder andere over de Vlaamse Wooncode, het heffingsdecreet en de leefbaarheidscode voor de sociale huisvesting. Volgende brochures staan op stapel : woonkwaliteitsnormering wonen van ouderen en wonen boven winkels.

Blijvende aandacht dient besteed aan informatieverstrekking aan de particulieren. Verschillende onderzoeken wijzen er immers terecht op dat doelgroepen die de belangrijkste rechthebbenden zijn van diverse faciliteiten, premies of toelagen, juist het minst vertrouwd zijn met deze stelsels of mogelijkheden. In de eerste plaats dienen deze groepen aan de hand van duidelijke folders en advertenties te worden geïnformeerd. Recente initiatieven op dit vlak zijn onder meer de actualisering en verspreiding van de brochure aangaande de premies en toelagen, een campagne rond de verzekering tegen inkomensverlies en het onder de aandacht brengen van het bestaan van de huurdersbonden. Zoals hoger gesteld is in de nabije toekomst een sensibiliseringscampagne rond het wonen van ouderen gepland. Een belangrijke taak in de informatieverstrekking en verspreiding is weggelegd voor de actoren die actief zijn op lokaal niveau, waaronder de gemeente, het OCMW en de huurdersbonden.

In de marge kan worden gesteld dat voor de toekomst overwogen kan worden hoe de informatie-technologie aangewend kan worden in functie van een adequate informatieverstrekking. Zo kan een website 'wonen' worden ontwikkeld die informatie toelevert over onder meer de toepasselijke wetgeving en waar de particulier kan worden doorverwezen naar bevoegde instanties. Dit kan stap voor stap worden uitgebreid naar andere relevante informatie, om in een latere fase een totaal ' kennissysteem' op te zetten. Een dergelijk systeem laat toe dat de burger informatie op maat verkrijgt.

Wetenschappelijk onderzoek

Er mag de afgelopen legislatuur dan reeds een belangrijke inhaalbeweging inzake wetenschappelijk onderzoek zijn gebeurd, toch blijven er nog enkele blinden vlekken. Dit betreft inzonderheid de particuliere huursector. Het is de bedoeling om een uitgebreid

onderzoek ter zake uit te schrijven, waarin zoals de beleidsmatige als feitelijke ontwikkelingen bestudeerd worden. Momenteel kennen we weinig over de sociale verhoudingen in deze sector, die met 20 à 25% toch wel een belangrijk marktaandeel heeft.

Verder werd een onderzoek uit geschreven naar de verhuisbewegingen in achtergestelde buurten. Dit betreft het tweelingonderzoek van een reeds lopend onderzoek in het kader van het Programma Beleidsgericht Onderzoek 97, nl. een onderzoek naar de verhuisbewegingen tussen gemeenten in het algemeen en naar verstedelijkingsgraad in het bijzonder. Daar dit onderzoek steunt op gemeenten als basiseenheid krijgen we daardoor geen inzicht in de interne verhuizingen in onze steden. Vermits in de literatuur gewaarschuwd wordt voor de reproductie van maatschappelijke achterstelling in achtergestelde buurten, is het nuttig om weten of huishoudens uit dergelijke buurten kunnen weggaan of inderdaad enkel verhuizen van achtergestelde buurt naar achtergestelde buurt. Vanuit huisvestingsoogpunt is het essentieel te weten wat de rol van de woningmarkt daarbij is.

Lopend onderzoek en nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen houden in dat nieuwe onderzoeksthema's zich aandienen. Uit het lopende Woonbehoeftenonderzoek komt de behoefte naar voor om de beschikbare voorraad bouwgronden concreet te leren kennen.

Een ander belangrijk punt is het woonwensenonderzoek. Een recent woonwensenonderzoek is er niet. Het is echter zeer nuttig dat bij de huishoudens zelf gepeild wordt naar waar en hoe ze, onder welke voorwaarden, willen wonen. Mits een betere kennis van wensen en behoeften is ook een betere ruimtelijke sturing mogelijk.

Tenslotte valt hier nog te vermelden dat de sector huisvesting als co-financier participeert in het Programma Beleidsgericht Wetenschappelijk Onderzoek 1997. Het gaat om 3 onderzoeken :

- 'Lage Inkomens Buurten: onderzoek naar ruimtelijke kwaliteiten en hun implicatie voor de sociaal-economische integratiemogelijkheden van bewoners' ;
- 'Verstedelijking en stadsvlucht: migratiebewegingen naar huishoudentypen en socio-economische karakteristieken in Vlaanderen;
- 'Profiel van de sociale huurders en subjectieve beleving van de realisaties sociale huisvesting.

Voor het Programma Beleidsgericht Wetenschappelijk Onderzoek 1998 worden voorstellen ingewacht aangaande de volgende thema's:

- inventarisatie nieuwe wooninitiatieven,
- onderzoek naar de genietters van overheidssteun in het kader van eigendomsverwerving,
- onderzoek naar het bestaan en de omvang van het grijze woonecircuit,
- profiel cliënteel erkende huurdiensten,
- naar een permanent woningbehoeftenonderzoek.

Er valt tenslotte nog te vermelden dat het de bedoeling is om, in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, in het komende jaar tot de oprichting van een onderzoekscel binnen de administratie huisvesting te komen.

5. INSTITUTIONELE HUISVESTINGSPARTNERS

5.1. DE VHM EN SHM

Voor de VHM -als de institutioneel erkende hoofdpartner- kenmerkte de afgelopen periode zich door een aantal opgestarte veranderingsprocessen: de eindonderhandelingen m.b.t. de beheersovereenkomsten, de uitgevoerde externe audit, de operationalisering van de sociale kredietvennootschappen, de verruimde inzet m.b.t. de implementatie van de VWC. Toch dient vastgesteld en benadrukt dat de continuïteit en het vervullen van de traditionele opdracht in het kader van de uitvoering van het huisvestingsbeleid, hierdoor niet in het gedrang kwamen.

Werking van de VHM en de SHM

Om mogelijke tegenstrijdigheden of voor de praktijk moeilijk op elkaar af te stemmen beslissingen te voorkomen, werd in de loop van '98 omwille van het auditonderzoek beslist de besprekingen en de onderhandelingen inzake de beheerscontracten voorlopig en tijdelijk naar het tweede plan te verschuiven. Na de afronding van de audit werden de besprekingen hervat en kondigt de eindfase zich aan. De klemtonen liggen voornamelijk op de optimalisatie van de interne werking, de beleidsondersteuning, de beleidsuitvoering, en de begeleiding van en het overleg met de SHM en de bewonersparticipatie.

Van de bijsturing van de interne werking wordt verwacht dat ze resulteert in een verbeterde dienstverlening naar de SHM en in een vlotte realisatie van projecten op het terrein via een interne reductie aan procedurestappen. De beleidsondersteuning dient voornamelijk vorm te krijgen door een verruimde inventarisatie en gegevensverzameling m.b.t. het patrimonium en het doelpubliek. Een betere kennis van de kwaliteit van het woningpatrimonium is hoogst noodzakelijk. De beleidsuitvoering tenslotte is er in het algemeen op gericht de traditionele huisvestings-doelstellingen blijvend en verbeterd te verwezenlijken, met bijzondere aandacht voor de beleidsprioriteiten zoals kleinschaligheid, inbreidings- en kerngericht, en renovatie.

Hiertegenover staan de engagementen van het Vlaamse gewest, met onder meer een grotere autonomie en groeiende verzelfstandiging in de uitvoering van de sociale huisvestingsdoelstellingen. Een mogelijkheid hierbij is de invoering van een enveloppesysteem voor wat betreft de middelen in het kader van de projectsubsidieering. Daarnaast kan eveneens een zekere beleidscapaciteit van de VHM voor het domein sociale huisvesting worden erkend en kan een nauwere betrokkenheid in de totstandkoming van specifieke regelgeving in het vooruitzicht worden gesteld. Daartoe moet de beleidscapaciteit worden verhoogd.

Met het oog op de uitwerking van een aanvaardbaar model van type-beheersovereenkomst -af te sluiten tussen de VHM en de SHM- werd geopteerd om in overleg met de SHM de inhoud te bepalen. Hiertoe werden drie thematische stuurgroepen samengesteld die instaan voor de inhoudelijke voorbereiding. De verbintenissen van de SHM zijn opgebouwd rond een viertal kerndomeinen: klantgerichtheid, resultaatgerichtheid, interne bedrijfsmanagement en innovatie. Hiertegenover staat een verbeterde dienstverlening van de VHM met onder meer een informatieplicht, meer gestroomlijnde procedures en het correct naleven van termijnen. Ook met de uitbouw van de algemene principes van het modulaire en te individualiseren gedeelte is vooruitgang geboekt. In dit deel is onder meer ruimte voor de definiëring en

remediëring van de specifieke plaatselijke noden, waarna onderzocht kan worden welke middelen of inspanningen hiertegenover dienen te staan. Tevens kunnen hierin engagementen worden opgenomen inzake de participatie aan de uitbouw van het lokale netwerk.

Begin '98 werd door een externe consultant een audit bij de VHM uitgevoerd. Deze audit had onder meer als doel het belichten van de activiteiten en de doelstellingen van de organisatie, de relatie met de maatschappijen en andere actoren, de operationele werking en de organisatorische structuur. Het rapport is overtuigend en stelt dat onder andere door de invoering van de VWC, de huidige periode voor de sector als een scharnierperiode kan worden beschouwd, met als voordeel mogelijke perspectieven en opportuniteiten. De analyse heeft de verdienste de organisatie en haar werkzaamheden te kaderen binnen een bredere context. Het verder bestuderen en toetsen van de mogelijkheden van voorgesteld model, kan bijdragen tot een verhoogde performantie binnen de sector. De analyse bevat eveneens waardevolle aanbevelingen van waaruit kan worden aangestuurd op veranderingen. Zo dienen de actorenbegeleiding en dienstverlening sterker benadrukt. In de beheerscontracten zal hieraan extra aandacht besteed worden.

De inventarisatie van de toestand van het patrimonium van de SHM

Het project voor de inventarisatie van het patrimonium in de sociale-huursector is, omwille van een efficiënte sturing van de investeringen in renovatie en vernieuwbouw noodzakelijk. Gegevens over de punctuele staat van het patrimonium zijn momenteel immers ontoereikend om een te voeren budgetteringsbeleid en een gerichte programmatie adequaat te kunnen ondersteunen. Het project moet samengaan met een permanent opvolgingssysteem dat de sociale-huisvestingsmaatschappijen in staat moet stellen een hoogwaardige renovatie- en onderhoudspolitiek te kunnen volgen. Enerzijds zal dus in het project het aanbod worden geïnventariseerd, anderzijds de staat van het patrimonium.

Het model dat momenteel op de VHM ontwikkeld wordt zal het beleid in staat stellen over prognoses te beschikken om de onderhouds- en renovatienoden te kunnen begroten en ze expliciet te kunnen duiden. Daardoor kan ook eventueel falen op lokaal niveau (ten koste van de bewoners) ondervangen worden. De meeste lokale sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken niet over de in het aangehaalde systeem passende gegevens. Daarom wordt ook de opdracht gegeven, waarvoor een eenmalig bedrag van 8 miljoen frank op de begroting van de VHM wordt voorzien.

Om de enquête eenvormig en degelijk te kunnen uitvoeren zal met een beperkte groep van een 5-tal technici, die onder een tijdelijk statuut zullen aangeworven worden, worden gewerkt. De enquête zelf zal, met verwerking, ongeveer anderhalf jaar in beslag nemen; tijdens deze periode zal ook de informatica gevormd moeten worden om de opvolging van de resultaten, via de plaatselijke huisvestingsmaatschappijen te kunnen bestendigen. De ontwikkeling van een geïntegreerd informaticasysteem voor de opvolging van de nodige gegevens is eveneens nodig.

De gerealiseerde investeringen

De eerder vermelde veranderingsprocessen brachten geen discontinuïteit met zich mee. De aanwending van de investeringskredieten, de projectsubsidies en de investering van de eigen middelen, hebben het voorbije jaar geleid tot de goedkeuring van de nieuwbouw van 2717 sociale huurwoningen, de renovatie en vervangingsbouw van 4743 huurwoningen en de

nieuwbouw van 560 koopwoningen. Deze resultaten tonen aan dat de beleidsprioriteiten vertaald worden op het terrein.

Het programma voor de vernieuwbouw en wijkrenovatie in de stads- en dorpskernen, waarvoor in de periode 1996-1998 door de VHM en de lokale SHM's 9 miljard frank eigen middelen werden vrijgemaakt was medio 1998 bijna volledig vastgelegd. De VHM besliste daarvoor reeds dat het initiële budget dat voor dat programma werd vrijgemaakt nog in 1998 mocht worden overschreden om verder de aanvullende financiering van gesubsidieerde projecten te kunnen blijven honoreren en ook voor de inspanningen die louter met de eigen middelen van de SHM's worden verricht werd eenzelfde beslissing genomen.

Op basis van een geactualiseerd thesaurieplanning van de VHM wordt momenteel onderzocht of het bijzondere programma ook nog zal worden verdergezet in 1999 en verder. Het lijkt daarbij geen twijfel dat de VHM en de SHM's verder maximaal, binnen hun budgettaire mogelijkheden, de eigen middelen van de sector zullen moeten inzetten voor de realisatie van kleinschalig en inbreidingsgerichte sociale woningbouwprojecten. Met het oog op het verder zetten van het kernenbeleid werd trouwens in de periode 1996-1998 reeds een actief verwervingsbeleid gevoerd door de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze ingeslagen weg zal verder worden bewandeld, waarbij de eigen middelen binnen de sector zoveel mogelijk zullen worden geactiveerd.

Domus Flandria

Het doel van het urgentieprogramma voor de sociale huisvesting was op korte termijn 10.000 nieuwe sociale woningen te realiseren. Deze doelstelling werd onlangs met de oplevering van de 10.000ste woning vrij vlot gehaald.

In de jaren tachtig brandde de sociale woningbouwactiviteit op een wel bijzonder laag pitje: er werd bijna niets bijgebouwd, er werd weinig gerenoveerd. Sociale huisvesting was toen duidelijk geen prioriteit. Met het urgentieprogramma heeft de Vlaamse regering in 1992 een duidelijk signaal willen geven dat dit zo niet verder kon en heeft de Vlaamse regering aan de sociale huisvesting een nieuwe dynamiek willen geven: op korte termijn 10.000 nieuwe sociale woningen realiseren zodat het voor iedereen duidelijk zou zijn dat sociale huisvesting opnieuw en terecht een beleidsprioriteit is.

De doelstelling werd behaald, de 10.000 woningen zijn er en het zullen er zelfs meer zijn: 10.544 woningen is het voorlopige eindresultaat waarvan meer dan 7.000 nieuwe sociale huurwoningen, 1.300 nieuwe sociale koopwoningen en ongeveer 2.200 gerenoveerde sociale woningen.

Nu dit bijzondere programma ongeveer volledig voltooid is en alle woningen opgeleverd zijn, wordt het tijd voor een grondige studie en evaluatie van alle aspecten van het urgentieprogramma. Hiervan zal in 1999 zeker werk van gemaakt worden.

5.2. HET VLAAMS WONINGFONDS

De traditionele kernopdracht van het VWF, het verstrekken van een sociaal hypotheckrediet, blijft in zijn specificiteit gewaarborgd. Evenwel werd deze in de voorbije periode selectief uitgebreid. Door de hypotheclaire leningen toegankelijk te maken voor gezinnen met

twee personen ten laste in een aantal kernsteden, wordt tegemoet gekomen aan de beleidsprioriteiten, en kan het een impuls geven aan een grotere leefbaarheid in de steden. De groep van steden waarin gezinnen met 2 kinderen een lening krijgen zal worden uitgebreid. Wat betreft deze activiteiten kan gesteld worden dat ongeveer al 2100 gezinnen een beroep deden op een goedkope lening.

Meer dan de helft van de leningen dient om de aankoop te financieren van een woning, al dan niet met renovatiewerken, terwijl slechts 11 % wordt aangewend voor de nieuwbouw van een woning. Een niet te verwaarlozen gedeelte van ongeveer 20% van de leningen zijn aangegaan in functie van de afbetalingen van vroegere hypothecaire schulden. Ook blijkt het aandeel van het VWF in de strijd voor een grotere leefbaarheid in de steden. Ongeveer 40% van de leningen betreft bouw, aankoop en vernieuwbouw in de 10 voormalig geformuleerde kernsteden. Daarenboven is becijferd dat één vierde van alle ontleningen bestemd zijn voor allochtonen, waardoor onmiskenbaar wordt bijgedragen tot de verbetering van de huisvestingssituatie van deze bevolkingsgroepen.

Conform het regeerakkoord zal nog in 1998 een referentievoet worden ontwikkeld die zowel voor de sociale leningen van de VHM als voor het VWF geldt en het voor de beide instellingen mogelijk maakt sociaal te werken en toch rendabel te blijven.

5.3. DE ERKENDE HUURDIENSTEN

Met de decretale inschrijving van de erkende huurdiensten in de VWC en de uitvoeringsbepalingen die hieromtrent werden genomen, zijn de nodige structurele garanties gecreëerd om enerzijds de lokale private huurmarkt voor sociale onderverhuur aan te wenden en anderzijds de private huurders de nodige ondersteuning en bescherming te bieden.

Om het bestaan van de huurdersbonden een grotere bekendheid te geven en om de toegangdrempel nog te verlagen, werd een intensieve foldercampagne opgestart. Ook de werking van de sociale verhuurkantoren (SVK) zit, mede door de invoering van het erkennings- en subsidiëringsbesluit, stevig op de rails. Momenteel zijn een vijftigtal SVK werkzaam op het terrein, waarvan er reeds twintig zijn erkend. Het huidige marktaandeel bedraagt iets meer dan 1500 woningen.

6. DIVERSEN

6.1. LEEFBAARHEID SOCIALE WONINGBOUW

De aanbevelingen geformuleerd door de Commissie ‘ Sociale Veiligheid’ zijn in eerste instantie het voorwerp geweest van verschillende studies waarvan de resultaten in drie brochures werden opgenomen:

- “Aanbevelingen en suggesties voor leefbare (sociale)woonprojecten”
- “Ontwerp-onderrichtingen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij”
- “Bewoners schragen sociaal wonen”.

Naar sensibilisering en ondersteuning toe van de verschillende initiatiefnemers inzake (sociale) huisvesting, werden deze brochures begin 1998 samengebundeld in één enkel

handboek “ Leefbaarheidscode voor de sociale huisvesting”. De aanzet tot vorming en sensibilisering werd gegeven op 4 april 1998 op een studiedag georganiseerd door de administratie: alle sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, intercommunales, provincies, bewonersorgansiaties, huurdersorgansiaties, ... waren uitgenodigd. De opkomst was enorm en betekent dat de interesse voor het thema groot is en dat er duidelijk behoefte is aan informatie en discussie rond leefbaarheid in de (sociale)huisvesting.

Verder is het voor de leefbaarheid van de sociale huisvestingscomplexen én om een sociale mix te bereiken, ten zeerste noodzakelijk om de inkomensgrenzen voor een gedeelte van het patrimonium te verhogen. Er moet tevens worden nagedacht over de verregaande eigendomsvoorwaarden in de sociale huisvestingssector, zeker ook voor bejaarden en personen met een handicap.

6.2. BEWONERSBETROKKENHEID

De beheerscontracten die eerstdaags zullen worden afgesloten, enerzijds tussen het Vlaams gewest en de VHM, anderzijds tussen de VHM en de sociale huisvestingsmaatschappijen, zijn er ook op gericht de sociale rol van de sociale huisvestingsmaatschappijen te benadrukken. Informatie en inspraak van de bewoners maken integraal deel uit van dergelijk sociaal beleid en zullen dus in de beheerscontracten in concrete verbintenissen worden omgezet.

De betrokkenheid van de bewoners bij sociale huisvesting is immers een bijzonder aandachtspunt. We denken hier zowel aan de betrokkenheid van de bewoners van de wijk waarin sociale huisvesting gelegen is, als aan de sociale huurders zelf.

De artikelen 28 en 29 Wooncode erkennen het belang van het lokale niveau. Bij de plannin van sociale huisvestingsprojecten (plaats van inplanting, schaal ...) is het de taak van de gemeente om ter dege met de verzuchtingen van de plaatselijke bevolking rekening te houden. De wijze waarop het lokaal bestuur dit realiseert, is afhankelijk van de lokale bestuurscultuur (openheid, info- en communicatiebeleid, overleg- en inspraakprocedures). Het SIF-decreet erkent expliciet het belang van bewonersbetrokkenheid, o.m. met de wijkontwikkelingsplannen.

Inspraak van bewoners is een begrip dat bij de definiëring van een goed woonproject medebepalend is. Naast kleinschaligheid, inbreiding, nabijheid van voorzieningen behoren informatie en inspraak ook tot de criteria waarop een project wordt beoordeeld om voor subsidiëring in aanmerking te komen. Het procedure - en subsidiëeringsbesluit sociale huisvestingsprojecten van 19 december 1996 voorziet dat de initiatiefnemer de studies en voorontwerpen ter inzage van de bevolking legt en een informatievergadering met gelegenheid tot inspraak organiseert voor de lokale bevolking voor de plenaire vergadering. Ingeval van renovatiewerken moeten de bewoners vooraf worden geïnformeerd. Het is evident dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hiervoor met het lokaal bestuur moeten samenwerken. Enkel indien dit onmogelijk blijkt, kan de sociale huisvestingsmaatschappij als bevoorrechte uitvoerder los van het lokaal bestuur initiatieven nemen.

Ook de af te sluiten beheersovereenkomsten van de VHM met de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen moeten duidelijke afspraken bevatten rond bewonersbetrokkenheid (zowel de bewoners van de omgeving als de huurders zelf). De samenwerking met het lokale bestuursniveau moet in de beheersovereenkomst beschreven

staan. De afspraken kunnen verschillen naar gelang de sociale huisvestingsmaatschappij.

De beheersovereenkomst laat maatwerk toe en houdt zo rekening met de verschillende bedrijfscultuur van elke sociale huisvestingsmaatschappij. Het principe van maatwerk en differentiatie kan niet betekenen dat geen werk wordt gemaakt van huurdersparticipatie. Dit is onder meer voor de verbetering van de leefbaarheid van de sociale huisvesting (cfr. de “Leefbaarheidscode voor de sociale huisvesting. Een handleiding bij de realisatie van leefbare woonprojecten”) van groot belang. Hoe dan ook moet elke beheersovereenkomst een minimum - engagement bevatten en het traject beschrijven van hoe gedurende de looptijd van de overeenkomst de huurders bij de werking van de sociale huisvestingsmaatschappij zullen betrokken worden. Hier zijn diverse formules mogelijk.

In het kader van het inclusief armoedebelief wordt gewerkt aan de opleiding van ervaringsdeskundigen. Ook voor de sociale huisvesting zijn ervaringsdeskundigen belangrijk, bv. voor het leesbaar maken van de informatie over het sociaal huurbesluit.

In uitvoering van artikel 21 van de Vlaamse Wooncode zal een Vlaamse Woonraad worden opgericht. Vanzelfsprekend moet de samenstelling en de werking van de Woonraad zodanig zijn dat de belangen en de verzuchtingen van de bewoners in de Woonraad aan bod komen.

6.3. HUURSUBSIDIEBESLUIT

Een aantal huurders zal steeds aangewezen blijven een beroep te doen op de privé-huurmarkt wanneer zij hun huisvestingssituatie willen verbeteren. Reeds meer dan 30 jaar ondersteunt de overheid deze huurders via huurtoelagen of huursubsidies en een installatiepremie. Het huidige stelsel van huursubsidies is van toepassing sinds 1 juli 1992.

De helft van de begunstigden zijn bejaarden van meer dan 65 jaar oud. De resterende helft wordt ingenomen door nog 5 andere categorieën, met name: ontruimers van een overbewoonde woning (26 %), gehandicapten (8 %), ontruimers van een krotwoning (8 %), daklozen (6 %) en ontruimers van een ongezonde woning (2 %).

In de filosofie van de nieuwe Vlaamse Wooncode en het streven naar een grotere toegankelijkheid van dit toelagenstelsel voor de meest kwetsbare doelgroep van huurders met een laag inkomen, wordt het noodzakelijk een aantal aanpassingen door te voeren aan dit stelsel van huursubsidies en installatiepremie.

Naar de begunstigden toe lijkt het nodig de ontruimers van een woning, die in uitvoering van de VWC op de inventaris werd opgenomen van de verwaarloosde woningen, toe te laten tot het stelsel. Bovendien dient een beter omschrijving van het begrip dakloze in de besluitvorming opgenomen te worden.

De controle op het inkomen zou best drastisch vereenvoudigd worden gelet op het feit dat de laagste inkomensgroepen vaak een inkomen hebben dat niet belastbaar is en zij niet over een aanslagbiljet beschikken. Eveneens moet rekening kunnen gehouden worden met een plotse daling van het reëel inkomen zoals dat van toepassing is in het sociaal huurstelsel.

Veel kandidaat gerechtigden op een huursubsidie of een installatiepremie laten zich afschrikken door de ingewikkelde aanvraagprocedure. Bovendien duurt het vaak meer dan één

jaar vooraleer de eerste toelagen worden uitbetaald.

Om die reden is het noodzakelijke de toegang tot dit subsidiestelsel dichterbij de bevolking te brengen. Dit kan wellicht beter gerealiseerd worden door de aanvraag, het onderzoek en de uitbetalingen in een dossier te decentraliseren naar het niveau dat het dichtst bij de bevolking staat, de OCMW's en eventueel de gemeenten. Deze instellingen zouden gebruik kunnen maken van een voorschottenstelsel dat hun in staat moet stellen zeer adequaat en binnen de twee maanden de subsidies aan de rechthebbenden uit te betalen.

6.4. De samenwerking met de provincies

Sinds mei 1996 is er tussen de Vlaamse minister van huisvesting en de 5 provincies een specifieke vorm van overleg en samenwerking gecreëerd. Deze samenwerking verloopt op een zeer constructieve manier. Belangrijke stappen zijn dan ook reeds gezet op talrijke domeinen.

De basis voor een efficiënt huisvestingsbeleid is de gemeentelijk woonfiche die gegevens verzamelt omtrent wonen en woonbeleid. Deze gegevens, die door de 5 provincies worden verzameld, geactualiseerd, verfijnd en verdiept, zullen onderling vergelijkbaar gemaakt worden, zodat zij als bruikbaar instrument kunnen geïntegreerd worden in het Vlaams huisvestingsbeleid. De opleiding van huisvestingsambtenaren vormt een tweede belangrijk luik van deze interprovinciale samenwerking.

De aanpak van de slechte woonkwaliteit via het afbakenen van een aantal prioritaire zones, waar de woningkwaliteit zeer slecht is, heeft in diverse provincies reeds vruchten afgeworpen. Zo heeft de provincie West-Vlaanderen onmiddellijk het initiatief genomen om Roeselare-Tielt als aandachtsgebied inzake woningkwaliteit af te bakenen. In deze gebieden zullen investeringsinspanningen ter verbetering van de woonkwaliteit worden geconcentreerd.

In het kader van het 1-loket systeem, waarbij de dienstverlening naar de inwoners steeds centraal staat, zijn er in alle provincies proefprojecten van start gegaan. Uit het pilootproject in Leuven blijkt dat een dergelijk 1-loketsysteem het aantal aanvragen aanzienlijk verhoogt, zodat meer mensen kunnen genieten van de beschikbare premies.

BESLUIT

Het is ontegensprekelijk duidelijk dat met de operationalisering van een aantal nieuwe instrumenten het woonbeleid beter in stelling werd gebracht om daadwerkelijk een inhoud te geven aan het recht op wonen. De verbetering van het woningpatrimonium en diens gevolgen voor de huisvestingssituatie van de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, is hierbij één van de hoofddoelstellingen. Het effectief inzetten van de nieuwe instrumenten en de verdere uitvoering van de VWC zijn dan ook de kernopdrachten van het toekomstig beleid.

Daarnaast dienen de inspanningen in functie van een selectief en gedifferentieerd beleid te worden geïntensifieerd. De institutionele huisvestingspartners hebben in de uitvoering hiervan onmiskenbaar een hoofdrol. De toenemende aandacht voor het kernenbeleid en de renovatie tonen aan dat heel wat vooruitgang werd geboekt. Evenwel blijft de opwaardering van de lokale woonplanning één van de uitdagingen voor de toekomst. Dit uitbouwen veronderstelt een degelijke begeleiding en ondersteuning. Tenslotte is het van belang om op basis van wetenschappelijk onderzoek het pakket aan beleidsmaatregelen blijvend te stroomlijnen.