

Vlaams
Parlement

ingediend op **524** (2015-2016) – Nr. 1
19 oktober 2015 (2015-2016)

Beleidsbrief

Wonen
2015-2016

ingediend door viceminister-president Liesbeth Homans

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
LIJST MET AFKORTINGEN	4
MANAGEMENTSAMENVATTING	5
INLEIDING	6
BEGROTING WONEN	7
I.OMGEVINGSANALYSE	8
II. STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN	11
1.Strategische doelstelling : een actief grond- en pandenbeleid voeren	11
1.1 OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie	11
1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek bevorderen	15
2. Strategische doelstelling : eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd	15
2.1. OD sociale koop en - kavels	15
2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen	16
2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren	17
3. Strategische doelstelling : de private huurmarkt versterken	18
3.1.OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur	18
3.2. OD Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen	19
3.3. OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken.....	21
4. Strategische doelstelling : de sociale huurmarkt optimaliseren	23
4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen	23
4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning.....	23
4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen	25
4.4. OD Samenleven in sociale woonwijken	25
4.5 OD Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid	26
5. Strategische doelstelling : een woonaanbod op maat van iedere Vlaming .	30
5.1 OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd	30
5.2 OD Armoedebestrijding.....	30
5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen	31
5.4 OD De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren	32
6. Strategische doelstelling : Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen	32
6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren	32
6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden	34

7. Strategische doelstelling : efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur	36
7.1 OD Intergemeentelijke samenwerking ondersteunen	36
7.2 OD Performantie woonactoren stimuleren	37
7.3 OD Ondersteuning woonactoren.....	39
7.4.OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren	40
7.5 OD Transparante financiering	40
7.6 OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving	41
7.7 OD Advisering door de Vlaamse Woonraad	42
7.8 OD Onderbouwd beleid versterken	42
7.9 OD Klantvriendelijke dienstverlening	45
II BIJLAGEN	47
Bijlage 1 : Uittreksel uit de regelgevingsagenda	47
Bijlage 2 : Overzicht van de opvolging gegeven aan moties en resoluties van het Vlaams parlement	53
Bijlage 3: Inhoudelijke rapportering over de opvolging van de aanbevelingen van het Rekenhof	54
Bijlage 4 : Overzicht van de wijze waarop gevolg werd gegeven aan de arresten van het Grondwettelijk Hof en van het Hof van Justitie waarin Vlaamse decreten werden vernietigd of ongrondwettig of strijdig met het EU-recht werden bevonden.....	55

LIJST MET AFKORTINGEN

ABC	Algemene handleiding werken, Bouwtechnische beschrijving en Concept- en ontwerponderrichtingen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
ADSEI	Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
BSO	bindend sociaal objectief
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
EFRO	Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPB	Energieprestatieregelgeving
EPC	Energieprestaties
E-peil	Energiepeil
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
GPOP	overlegplatform Grond- en Pandenbeleid
IWT	Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie
KSH	Kaderbesluit Sociale huur
MB	Ministerieel besluit
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
RWO	Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SERV	Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen
SVK	Sociaal verhuurkantoor
SVR	Studiedienst Vlaamse Regering
	VAP Verbeterings- en aanpassingspremie
VCRO	Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale woningen
	VKF Vlaams Klimaatfonds
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

MANAGEMENTSAMENVATTING

In uitvoering van het regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2014-2019, zijn in het vorig parlementair jaar heel wat initiatieven opgestart.

Het decreet grond- en pandenbeleid wordt op diverse punten gewijzigd. Naar aanleiding van de evaluatie die ik heb ingediend in het Vlaams Parlement eind 2014, wordt onder andere de belastingvermindering voor renovatieovereenkomsten afgeschaft wegens onbruik. In uitvoering van de conclusies van de "Paritaire Commissie Decentralisatie – Wonen" treedt het Vlaams Gewest ten aanzien van de steden en gemeenten terug op vlak van leegstand en verwaarlozing. De uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing wordt volledig afgeschaft en inzake leegstand behouden we enkel een decretaal kader. Omwille van het veiligheidsaspect, wordt de bevoegdheid van lokale besturen voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen niet uitgebreid. Gemeenten kunnen uiteraard wel ontvoogd worden in deze.

Het voorbereidend decretaal werk voor de eerste decreetswijzigingen is afgerond. De objectieven sociale koop en kavels worden vervangen door een objectief 'sociale eigendomsverwerving'. Op 17 juli 2015 keurde de Vlaamse Regering de 'conceptnota sociale koop' goed.

Het groeipad inzake sociale huurwoningen wordt zoals vooropgesteld in het regeerakkoord verlengd tot 2025. Daarnaast krijgen bescheiden huurwoningen een volledig nieuwe invulling.

Eind oktober vindt in Antwerpen de afsluitende studiedag plaats omtrent de evaluatie van de federale woninghuurwetgeving. In het voorjaar van 2016 zal ik een conceptnota voorleggen aan de Vlaamse Regering met het verder traject van de Vlaamse woninghuurwetgeving. Ik zal in samenspraak met de sector initiatieven nemen om de discriminatie op de private huurmarkt tegen te gaan.

Parallel aan de eerste decreetswijzigingen, zal ik het Kaderbesluit Sociale Huur wijzigen. Daarmee wil ik verder inzetten op fraudebestrijding, contracten van bepaalde duur invoeren, onderbezetting van sociale woningen tegengaan,...

Samen met de VMSW zorg ik ervoor dat ook private initiatiefnemers verder kunnen inzetten op sociale woningbouw die worden overgedragen aan een SHM of verhuurd aan een SVK.

Dit najaar levert het Steunpunt Wonen het onderzoek 'Lokaal woonbeleid' op. De resultaten van dit onderzoek en de bevindingen van de sector zal ik als basis gebruiken voor de nieuwe regeling voor projecten rond intergemeentelijke samenwerking.

Het agentschap Wonen-Vlaanderen is in transitie. Als gevolg van de opsplitsing van het agentschap Inspectie RWO, wordt de afdeling Toezicht en de wooninspectie ingekanteld in het agentschap Wonen Vlaanderen. Ook de Vlaamse Woonraad zal in de toekomst een onderdeel van het agentschap worden, weliswaar zonder te raken aan zijn onafhankelijke positie.

INLEIDING

Een kwaliteitsvol en betaalbaar dak boven ieders hoofd. Liefst op maat en in een aangename leefomgeving. Dat is waar iedere Vlaming van droomt.

De uitdagingen voor het woonbeleid op langere termijn zijn niet te onderschatten. In 2050 zijn we naar schatting met 1 miljoen Vlamingen meer dan vandaag, worden gezinnen kleiner en leven mensen gemiddeld langer. Dit zorgt ervoor dat er steeds meer, kleinere en aangepaste woningen zullen nodig zijn en moeten we eveneens rekening houden met de beperkte beschikbare ruimte in Vlaanderen. We moeten dus ook streven naar een goeie bezetting van het woonpatrimonium en nieuwe woonvormen een kans geven.

Ook op het vlak van duurzaamheid, veiligheid en energiezuinigheid moeten we verdere stappen durven zetten. Uit het Groot Woononderzoek is gebleken dat -ondanks de minimale woningkwaliteitseisen- heel wat woningen met gebreken kampen. Voor de huurwoningen kunnen gemeenten reeds een verplicht conformiteitsattest opleggen. Voor wat de eigendomsmarkt betreft, hoop ik dat we met het renovatiepact ook hier de nodige stappen tot verbetering kunnen zetten.

Om deze uitdagingen het hoofd te kunnen bieden, is een verantwoord wetenschappelijk onderbouwd beleid noodzakelijk. Daarom heb ik er voor geopteerd om enerzijds ook vanaf 2016 gebruik te maken van een steunpunt Wonen en anderzijds de ontwikkeling van het Woonbeleidsplan Vlaanderen nieuw leven in te blazen.

Ook vanuit Wonen blijf ik inzetten op verantwoorde eigendomsverwerving. De objectieven van het decreet grond- en pandenbeleid inzake sociale koop en kavels wil ik omvormen tot een objectief 'sociale eigendomsverwerving'. Naast de bijzondere sociale leningen creëer ik een nieuw kader voor het bouwen van sociale koopwoningen en is er ruimte voor nieuwe formules.

Ondanks het vooropgestelde groeipad en de recordinvesteringen in sociale woningbouw blijft de nood aan sociale woningen hoog. Daarom wil ik ernaar streven om die woningen maximaal ter beschikking te stellen van diegenen die het echt nodig hebben tegen een correcte huurprijs.

De private huurmarkt is broos. Huurders hebben nood aan woonzekerheid en een kwalitatieve woning. Verhuurders wensen betaalbaarheid en bescherming van hun vastgoed. Ook in de nieuwe Vlaamse private woninghuurwetgeving wil ik komen tot een goed evenwicht tussen beide.

Deze Vlaamse Regering wil erin slagen om ieders woonbehoefte te vervullen. We doen dit niet alleen en rekenen hierbij op tal van partners die van groot belang zijn om een samenhangend woonbeleid vorm te geven.

BEGROTING WONEN

Een gedetailleerde onderbouwing van de begroting Wonen voor 2016 vindt u in de Memorie van Toelichting bij de uitgavenbegroting 2016. Ik houd er evenwel aan om hieronder kort enkele belangrijke inhoudelijke keuzes weer te geven.

Er wordt vanaf 2016 200 miljoen extra leningsvolume vrijgemaakt om bijzondere sociale leningen toe te kennen.

Ingevolge de herclassificatie van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en het Vlaams Woningfonds (VWF) binnen de perimeter van de overheid, wijzigt de financiering van VWF en VMSW drastisch. Waar VMSW en VWF tot en met 2015 individueel en met een waarborg van het Vlaams Gewest de markt raadplegen, is het de bedoeling dat vanaf 1 oktober 2015 het Vlaamse Gewest zelf leningen verstrekt voor de funding van de beide instellingen. Bijkomend wijzigt ook de manier waarop het Vlaamse Gewest tussenkomt in de kosten van deze instellingen. Het systeem van kapitaal- en rentesubsidies voor huur- en koopactiviteiten wordt vervangen door een toelage.

Ik voorzie in 2016 10 miljoen extra voor de instrumenten die worden ingezet voor huurdersondersteuning (huursubsidies, huurpremies, ondersteuning van SVK's,...).

Voor het beleidsveld Wonen heb ik ervoor geopteerd om de steunpuntwerking verder te zetten. Het budget voor beleidsonderzoek wordt daarom verhoogd met 500 Keuro tot 750 Keuro, wat overeenstemt met de vanaf 2016 stopgezette basisfinanciering voor steunpunten vanuit het beleidsdomein EWI.

Omdat ik ervoor heb geopteerd om de subsidiëring van woonwagenterreinen, over te hevelen naar het beleidsveld Wonen, wordt vanaf 2016 het integraal voorziene budget overgeheveld van het agentschap Binnenlands Bestuur naar het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Het naar aanleiding van de opstoot in de hypothecaire leningen in 2015 verhoogde krediet voor de Verzekering Gewaarborgd Wonen wordt teruggebracht op het normaal niveau van 10.081 Keuro.

I. OMGEVINGSANALYSE

Wonen is een grondwettelijk recht. Dit grondwettelijk recht vormt de basis van de Vlaamse Wooncode, het basisdecreet van het Vlaams woonbeleid.

'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.' (art. 3 van de Vlaamse Wooncode)

In de omgevingsanalyse van mijn beleidsnota heb ik de verschillende aspecten aan de hand van beschikbare cijfergegevens belicht. Hieronder geef ik enkel een aantal nieuw beschikbare cijfers en interessante trends.

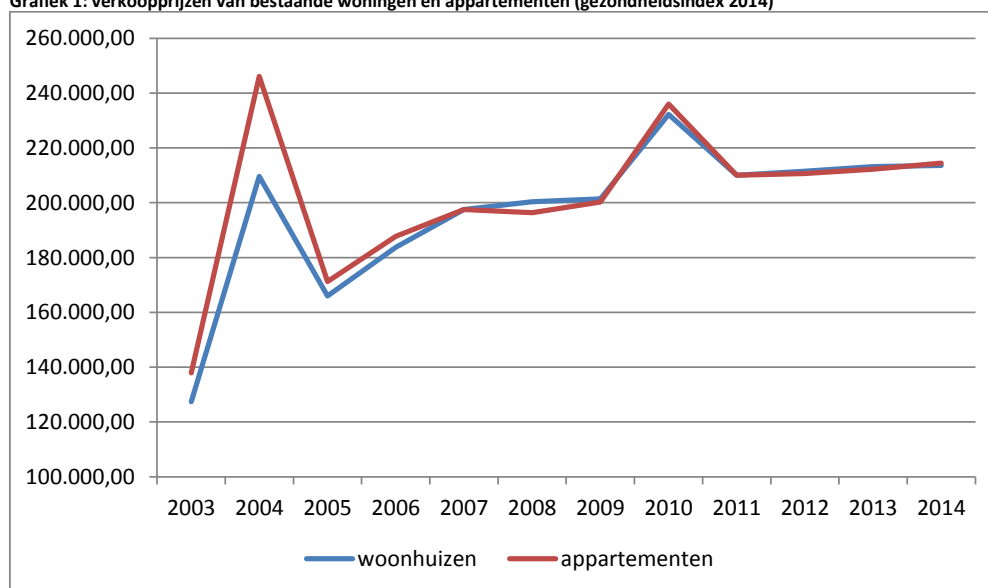
Wonen in cijfers

Vastgoedmarkt houdt stand

Het afgelopen jaar werden meer woningen verkocht dan ooit tevoren, zowel gewone woonhuizen als villa's en appartementen. Het aantal verkochte bouwgronden daalde licht; een trend die zich reeds inzette in de jaren '90.

De prijzen voor woningen stabiliseerden. Appartementen en bouwgrond kenden in 2014 nog een lichte prijsstijging.

Grafiek 1: verkooprijzen van bestaande woningen en appartementen (gezondheidsindex 2014)



Bron : ADSEI – Eigen bewerking: prijzen geïndexeerd (gezondheidsindex 2014)

In 2014 werden bijna 40.000 bouwvergunningen uitgereikt voor nieuwe woningen. Dit is 12% meer dan in 2013 en het hoogste aantal ooit op de jaren 2005/2006 na. In de eerste maanden van 2015 lag het aantal bouwvergunningen terug lager dan in dezelfde periode vorig jaar, maar nog steeds rond het gemiddelde van de 5 jaren daarvoor (2009-2013).

Tabel 1: bouwvergunningen voor nieuwbouw – aantal woningen

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Totaal aantal woningen	28.284	30.006	31.566	37.225	42.007	42.398	36.445	35.178	30.252	34.705	30.259	33.846	35.376	39.878
Aantal flats	13.296	15.609	16.444	20.031	22.795	24.944	20.761	19.333	15.707	17.966	16.050	18.625	20.443	23.451
Aantal gebouwen met één woning	14.988	14.397	15.122	17.194	19.212	17.454	15.684	15.845	14.545	16.739	14.209	15.221	14.933	16.427

Bron : ADSEI – bouwvergunningen 1996-2014

Samenhangend met bovenstaande evolutie is in 2014 ook het aantal afgesloten leningen toegenomen. Er werden 230.000 nieuwe hypothecaire kredieten verstrekt voor een totaalbedrag van bijna 25,7 miljard euro. Zowel het aantal kredieten voor nieuwbouw (+14%), als voor aankoop (+12%) en voor verbouwing (+7,6%) zijn gestegen tegenover 2013. Ook het aantal verstrekte bijzondere sociale leningen (VMSW en VWF) kende in 2014 een grote stijging. Ook het aantal sociale leningen, verstrekt door de Erkende Kredietmaatschappijen (EKM's), kende opnieuw een lichte groei. Daarmee blijven ze wel ver onder het niveau van 2010 en 2011.

Jaar	VWF		VMSW		EKM's	
	Aantal	Volume	Aantal	Volume	Aantal	Volume
2010	2.346	322.378.119	1.467	201.683.523	1.801	173.930.471
2011	2.369	334.293.405	1.547	222.943.709	1.613	150.781.539
2012	2.300	340.277.624	1.913	282.365.415	1.040	102.518.890
2013	2.583	398.477.446	2.865	436.588.218	789	78.804.488
2014	3.747	583.100.321	3.895	622.929.724	921	99.549.044

De woningmarkt houdt dus stand. De nog steeds historisch lage rente draagt daar zeker toe bij. Volgens een recente studie van Immotheker¹ is de hypotheekrente over de afgelopen twee jaar sneller gedaald dan de woningprijzen over die periode zijn gestegen, waardoor eenzelfde woning kopen nu betaalbaarder is geworden.

Woningkwaliteit

In het Grote Woononderzoek 2013 werd voor de eerste keer een uitvoerige woningscreening uitgevoerd bij een 5000-tal Vlaamse woningen. Hoewel de screening werd uitgevoerd door enquêteurs in plaats van technisch geschoolde en ervaren woningcontroleurs en binnen een veel korter tijdsbestek, is getracht zo dicht mogelijk aan te sluiten bij de methodiek van het conformiteitsonderzoek om een indicatie te krijgen van de woningkwaliteit van het woningpatrimonium. Uit de analyse blijkt dat 37% van de Vlaamse woningen van ontoereikende kwaliteit is.

Hoewel ze een impact kunnen hebben op de veiligheid en gezondheid van de bewoners, kunnen een deel van de gebreken waar deze woningen mee kampen relatief gemakkelijk worden verholpen. 13% van de Vlaamse woningen, of ongeveer 350.000 woningen, kampt echter met structurele gebreken die een dermate bouwkundige ingreep vereisen

¹https://www.immotheker.be/NL/Meer_huis_en_groter_woningaanbod_voor_dezelfde_maandlast_in_2015/ (25/08/2015)

dat ze niet eenvoudig te herstellen zijn. Het gaat om woningen die zonder krachtige kapitaalinjectie niet uit deze slechte positie zullen geraken. Oude woningen en huurwoningen zijn het sterkst vertegenwoordigd binnen deze groep.

II. STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

1.Strategische doelstelling : een actief grond- en pandenbeleid voeren

1.1 OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie

1.1.1 Uitvoeren Decreet Grond- en Pandenbeleid

Objectieven en voortgangstoets 2014

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke objectieven inzake sociale huurwoningen blijven behouden (43.440 eenheden). Conform het regeerakkoord zal ik de streefdatum om dit aandeel sociale huurwoningen te realiseren verlengen tot 31 december 2025. De streefdatum voor het behalen van de objectieven op het vlak van sociale eigendomsverwerving blijft 31 december 2020. Gemeenten die hun deelobjectief huur gerealiseerd hebben en (nog) niet over 9% huuraanbod beschikken, zullen ook in aanmerking komen om een woonbeleidsconvenant af te sluiten. Ik zal de betreffende regelgeving dit najaar in die zin aanpassen.

De objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels vervallen. Ik zal dit vervangen door een streefcijfer inzake sociale eigendomsverwerving, dat per provincie verdeeld zal worden. Ik zal de tweejaarlijkse meting en voortgangsrapportage behouden, als monitor van het gerealiseerde aantal sociale koopwoningen en sociale kavels.

In 2016 zal ik een nieuwe voortgangstoets uitvoeren. Op dat moment zal ik rekening houden met het groeipad, dat is opgemaakt naar aanleiding van de goedkeuring van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Dit groeipad wordt in het najaar van 2015 geactualiseerd in functie van de verschuiving van de streefdatum voor het bereiken van het objectief sociale huur naar 2025.

Evaluatierapport decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in een wetenschappelijke evaluatie. Het Steunpunt Wonen evalueerde in 2012-2013 de doelstelling "uitbreiden en geografisch spreiden van het sociaal woonaanbod" en de daarmee verbonden instrumenten. Wonen-Vlaanderen evalueerde in samenwerking met Ruimte Vlaanderen de delen van het decreet die niet tot de onderzoeksopdracht van het Steunpunt Wonen behoorden. Ik bezorgde het evaluatierapport eind 2014 aan het Vlaams Parlement. Op 19 maart 2015 vond hierover een gedachtewisseling plaats in de commissie Wonen van het Vlaams Parlement. Op 30 april en 7 mei 2015 gaf ik in de commissie Wonen antwoorden op vragen over het evaluatierapport. Een aantal van de conclusies en aanbevelingen uit het rapport neem ik mee in de eerstvolgende wijziging van de Vlaamse Wooncode en het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Rollend Grondfonds

De VMSW heeft conform de Vlaamse Wooncode de opdracht om grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk zijn om in bepaalde gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen. Het Rollend Grondfonds werd

binnen de VMSW opgericht als apart intern financieringsfonds (BVR 2 maart 2012). Mijn administratie evalueerde het Rollend Grondfonds in 2015.

Parallel met die evaluatie zijn er naar aanleiding van de politieke besprekingen over de begrotingsaanpassing 2015, een aantal belangrijke financiële beslissingen m.b.t. het Rollend Grondfonds genomen. De globale verbintenissenmachtiging van het Rollend Grondfonds (initieel 50 miljoen euro) werd in 2015 met 10 miljoen euro verminderd. Deze middelen werden overgeheveld naar het uitvoeringsprogramma FS3 van 2015 om daar aangewend te worden voor kredietverlening aan initiatiefnemers die zelf dergelijke gronden aankopen. Tot op heden heeft het fonds voor 15,8 miljoen euro aan gronden gekocht. Er blijft dus een openstaande machtiging van ongeveer 24 miljoen euro. Ik zal in het najaar een voorstel uitwerken over de manier waarop ik verder zal inzetten op strategische grondverwervingen in de duurste gemeenten in Vlaanderen en de gemeenten van Vlabinvest. Naar aanleiding daarvan zal ik de Vlaamse Regering een voorstel tot aanpassing van het BVR Rollend Grondfonds voorleggen. Voor lopende dossiers waar de onderhandelingen reeds ver gevorderd zijn, zal ik in een overgangsregeling voorzien.

Arresten Grondwettelijk Hof

Na de publicatie van het vernietigingsarrest inzake de sociale lasten op 10 februari 2014 bleef het aantal vorderingen, gebaseerd op de vernietigingsarresten, beperkt. Nog vóór de vernietigingsarresten werden twee dossiers ingeleid waarvan de motivering na de arresten van het Grondwettelijk Hof werd aangepast aan de nieuwe juridische omstandigheden. Het Vlaams Gewest is in vijf dossiers gedagvaard, waarvan in 1 dossier als verweerder. In twee dossiers werd het gewest gedagvaard in gedwongen tussenkomst en vrijwaring.

In twee dossiers is het Vlaamse Gewest vrijwillig tussengekomen op verzoek van een van de partijen om de rechtbank toe te laten zich uit te spreken over de eventuele vrijwaringsplicht en de modaliteiten hiervan.

Tegen twee vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg loopt momenteel een beroep waardoor ik geen definitieve uitspraken ten gronde kan doen voor de nog lopende procedures. Ik verwacht geen definitieve uitspraken voor september 2016.

In uitvoering van de vernietigingsarresten werden verschillende initiatieven genomen (zie ook bijlage 4). Vermits de strijdige bepalingen uit het decreet door de vernietiging rechtstreeks getroffen werden, was een decretale wijziging niet aan de orde. De bepalingen in de VCRO waarin nog verwezen werd naar de sociale lastenregeling werden in een globale decreetwijziging van de VCRO van 4 april 2014 doorgevoerd. Om de uitvoeringsbepalingen aan te passen aan de nieuwe situatie startte mijn administratie vrijwel onmiddellijk met de opmaak van een Besluit van de Vlaamse Regering "houdende wijziging van diverse bepalingen met betrekking tot het grond- en pandenbeleid". Op 17 oktober 2014 vernietigde de Raad van State een besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 dat diverse bepalingen op het vlak van wonen afstemde op het decreet Grond- en Pandenbeleid. Een en ander is het gevolg van het arrest waarmee het Grondwettelijk Hof de socialelastenregeling vernietigde. Het wijzigingsbesluit bevatte echter ook bepalingen die hun rechtsgrond niet vonden in de vernietigde artikelen van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Om die reden heb ik de Vlaamse Regering voorgesteld om de betreffende bepalingen te repareren. Het ging om bepalingen van het

ADL-besluit van 16 juni 1998, het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 en het Programmatiebesluit van 18 juli 2008. Bij besluit van 17 juli 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het besluit dat diverse besluiten op het vlak van wonen afstemt op de arresten van het Grondwettelijk Hof en de Raad van State.

1.1.2 Activeren van gronden

Artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte moet berekenen van de "bebouwbare" onbebouwde percelen in eigendom van Vlaamse besturen. Daarnaast kan een gemeente een gelijkaardige oefening maken voor de gronden in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Om de gemeenten in deze opdracht meer dan in het verleden te ondersteunen, wordt dit najaar het TERRA-project opgestart. Hiermee wordt het arbeidsintensieve inventarisatiewerk door de lokale besturen op termijn vervangen door een digitale applicatie op Vlaams niveau. Het radicaal herdenken en vereenvoudigen van bestaande processen past volledig in de ambitie Vlaanderen Radicaal Digitaal. De resultaten van deze oefening zal ik ter beschikking stellen van de gemeenten.

Ik wil de gemeenten wapenen om een volwaardig lokaal woonbeleid te kunnen voeren. Concreet wil ik ze bijkomende en verbeterde instrumenten aanreiken waarmee ze het aanbod van woningen kunnen vergroten en een volwaardig woonbeleid kunnen ontwikkelen. Ik zal de gemeenten meer autonomie geven om te beslissen over de inzet van beschikbare bouwgronden, o.a. met het oog op het realiseren van het bindend sociaal objectief.

Om die reden zal ik, op vraag van de steden en gemeenten, de verplichting afschaffen om minimaal een kwart van de gronden in handen van Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen te gebruiken voor het sociaal woonbeleid. Zo kunnen lokale besturen meer zelf bepalen waar ze sociale woonprojecten inplannen. Ze zijn niet meer verplicht om bepaalde gronden – die misschien minder goed gelegen zijn – aan te wenden voor sociale woningbouw. Het afschaffen van deze verplichting zal ik koppelen aan een aantal flankerende maatregelen. Ik zal ook een kader uitwerken waarbij private ontwikkelaars of sociale woonactoren bouwmogelijkheden verkrijgen op de gronden van lokale besturen door middel van formules van erfpacht of opstalrecht. Op die manier kunnen overheden de regie over de aanwending van deze gronden op langere termijn behouden, in functie van het uitvoeren van een beleid voor betaalbaar wonen.

1.1.3 Bescheiden woonaanbod uitbouwen

Bij de evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid werd bijzondere aandacht besteed aan het bescheiden woonaanbod. Hindernissen en ervaringen bij de uitbouw van het bescheiden woonaanbod werden geïnventariseerd. Met de resultaten van de evaluatie in het achterhoofd zal ik concrete acties ondernemen om het beleid aangaande het bescheiden woonaanbod verder uit te bouwen.

Zo onderzoek ik de opportuniteit van de bescheiden last die op private actoren rust en stuur ik de modaliteiten hiervan waar nodig bij.

Tevens zal ik nagaan op welke manier de bescheiden huurwoningen, aangeboden door SHM's, geheroriënteerd kunnen worden in de richting van bijvoorbeeld effectieve

starters- en doorgroeiwoningen. Hiertoe zal ik bekijken op welk vlak afwijkingen op de Woninghuurwet aangewezen zijn.

Op vlak van eigendomsverwerving in het kader van sociaal beleid ga ik na op welke manier het bescheiden woonaanbod nog voldoet aan de hedendaagse normen en verwachtingen.

1.1.4 Vereenvoudigen van onteigeningsprocedures

In het kader van de Zesde Staatshervorming en de overheveling van federale materie naar de gewesten wordt de onteigeningswetgeving grondig doorgelicht. Op 9 januari 2015 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota 'Inhoudelijke en procesgerelateerde krijtlijnen bij de opmaak van een overkoepelend onteigeningsdecreet' goed. Ook de procedure voor het verkrijgen van een onteigeningsmachtiging maakt het voorwerp uit van de harmonisatieoefening. Een en ander verklaart waarom de omzendbrief "HV-96/01: onteigeningen ten algemene nutte i.f.v. woonprojecten" nog niet werd geactualiseerd.

1.1.5 Versterken van lokale besturen in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing

Zoals aangekondigd in mijn beleidsnota heb ik het Vlaams regelgevend kader inzake leegstand afgetoetst aan de principes uit het Regeerakkoord. Dat gebeurde in overleg met de steden en gemeenten in de werkgroep "Wonen" van de paritaire commissie "decentralisatie". Daar is afgesproken dat de Vlaamse overheid zich zal beperken tot het bepalen van het strategisch kader op hoofdlijnen. Ik bereid dan ook een wijziging van het decreet grond- en pandenbeleid voor, teneinde de lokale besturen volledige beleidsvrijheid te geven om zelf te bepalen of ze hieromtrent een beleid wensen te voeren en, indien ze dit doen, zelf te bepalen hoe ze daar invulling aan geven. Concreet zal ik voorstellen om de verplichte jaarlijkse actualisatie, de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing en de minimumheffingen te schrappen en het leegstandsregister, in overleg met mijn collega bevoegd voor Omgeving, te herwerken tot een instrument met het oog op het blijvend matchen van vraag en aanbod in het kader van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Tegelijk blijft Wonen-Vlaanderen de gemeenten hierin maximaal ondersteunen door middel van ad hoc adviesverlening, het aanbieden van vormingen, het faciliteren van kennisdeling en het verspreiden van goede praktijken.

Ook het bestrijden van verwaarlozing is uitgebreid aan bod gekomen in de werkgroep "Wonen" van de "paritaire commissie decentralisatie". Gelet op de voorstellen van die werkgroep, zal ik ook voor verwaarlozing een volledige decentralisatie voorbereiden die gelijk loopt met de decentralisatie voor leegstand.

1.1.6 Sociaal beheer en onteigening van verkrotte panden

In het najaar van 2015 evalueer ik het sociaal beheersrecht. Op die manier wil ik meer zicht krijgen in de reden waarom dit instrument, dat gericht is op enerzijds de aanpassing, verbetering en renovatie van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en anderzijds het verruimen van het woningaanbod, tot op heden zeer beperkt wordt toegepast. Ik betrek de begunstigden van het sociaal beheersrecht - de steden en gemeenten, de VMSW en de sociale woonorganisaties - bij die evaluatie. Als uit deze

oefening blijkt dat we het instrument moeten bijsturen om het krachtiger en doeltreffender te kunnen inzetten in de woningkwaliteitsbewaking, zal ik in het voorjaar van 2016 de nodige wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode voorbereiden.

Zoals voorzien in mijn beleidsnota, onderzocht ik of het wenselijk en haalbaar is om beperkte en tijdelijke afwijkingen toe te staan op bepaalde minimale kwaliteitsvereisten in functie van het organiseren van noodopvang. Als gevolg van dat onderzoek - en rekening houdende met het interfederaal samenwerkingsakkoord inzake dak- en thuisloosheid van 12 mei 2014- heeft de Vlaamse Regering op mijn voorstel reeds haar principiële goedkeuring gehecht aan het BVR Winteropvang waarmee we beperkte afwijkingen op de minimale kwaliteitsnormen tolereren in functie van de winteropvang van daklozen in leegstaande sociale huurwoningen. Deze bijkomende mogelijkheid kan lokale besturen helpen om voor elke dakloze een veilige slaapplek te vinden tijdens de winterperiode.

1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek bevorderen

1.2.1 Wonen in eigen streek

Rekening houdend met de opmerkingen van het Grondwettelijk Hof, zal een alternatieve regeling inzake "wonen in eigen streek" uitgewerkt worden. De doelstelling blijft om betaalbaar wonen in de eigen regio mogelijk te maken en sociale verdringing tegen te gaan.

1.2.2 Vlabinvest

In het Witboek Interne Staatshervorming engageerde de Vlaamse Regering zich om de opdracht van de bevoegdheid die betrekking heeft op de specifieke doelstelling van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, in het kort Vlabinvest, toe te wijzen aan de provincie Vlaams-Brabant.

Om de implementatie van de opdracht van bevoegdheid aan de provincie af te ronden keurde de Vlaamse Regering op 8 mei 2015 het besluit houdende installatie van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant goed. Dit besluit regelt de werking en het beheer van het Financieringsfonds, legt de algemene voorwaarden vast waaronder het Financieringsfonds renteloze leningen toestaat aan Vlabinvest en regelt de definitieve overdracht van alle onroerende goederen, participaties, rechten en verplichtingen aan Vlabinvest.

2. Strategische doelstelling : eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd

2.1. OD sociale koop en - kavels

2.1.1 Een nieuw kader voor sociale koopwoningen en sociale kavels

Het Vlaamse Gewest subsidieert niet langer de realisatie van sociale koopwoningen en - kavels. Om de betaalbaarheid van sociale koopwoningen en - kavels te garanderen, werkte ik een nieuw kader voor sociale koopwoningen en - kavels uit.

De conceptnota van 17 juli 2015 bepaalt de krijtlijnen van het nieuw sociale koopbeleid. De prijszetting van de kavels en woningen, de verplichtingen van de kopers, de bijzondere sociale lening, de alternatieve woonvormen en de vermindering van administratieve lasten komen in de conceptnota uitgebreid aan bod.

Ik zal de nodige initiatieven nemen om het nieuw kader om te zetten in regelgeving en respecteer hierbij het principe van regelluwte. Dit vereist niet enkel decretale aanpassingen (Vlaamse Wooncode, Programmadecreet 2015, decreet Grond- en Pandenbeleid) maar ook aanpassingen aan diverse uitvoeringsbesluiten (Overdrachtenbesluit, Procedurebesluit Wonen, Financieringsbesluit, Besluit Beheersvergoeding en Erkenningenbesluit SHM's) en een wijziging van de technische normen voor sociale koopwoningen (ABC VMSW). Het Besluit Beheersvergoeding wordt geëvalueerd.

2.1.2 Mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal onderzoeken

Hoewel de erfpacht- en opstalwet dateren van 1824 worden het recht van erfpacht en het recht van opstal voorsnog betrekkelijk weinig gebruikt in het woonbeleid. Echter groeit de belangstelling naar deze zakelijke rechten ten gevolge van het beperkt aantal beschikbare gronden in Vlaanderen en de zoektocht naar kwalitatieve, betaalbare woningen. Ik heb mijn administratie daarom de opdracht gegeven om de modaliteiten en de mogelijkheden van het recht van erfpacht en het recht van opstal in hun totaliteit te onderzoeken. Dit onderzoek wordt in het najaar van 2015 afgerond en zal dienen als basis voor de verdere uitwerking van mijn beleid hieromtrent. Ik zal hierbij de sociale woonactoren betrekken.

2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen

2.2.1 Verzekering Gewaarborgd Wonen

Het engagement van de notarissen en van de banksector om hun klanten die bij hen een hypothecaire lening afsluiten beter op de hoogte te brengen van de bijkomende waarborgen die de verzekering gewaarborgd wonen biedt, heeft verder zijn vruchten afgeworpen. In de loop van 2014 werd het tot nu toe hoogste aantal aanvragen op jaarbasis ingediend. Van de 16.194 aanvragen werden er 14.418 toegestaan. In 2015 werden per 16 juli 8.256 aanvragen ingediend waarvan er 6.154 zijn verzekerd (stand op 16 juli).

In 2014 werd 13.522.705 euro aan verzekeringspremies betaald. Bij de heraanbesteding van het contract werd een gunstigere premieniveau bekomen. Dit reflecteert zich in een gemiddelde premie die 5% lager ligt vergeleken met het vorige contract.

De inspanningen die aanvragers moeten leveren om de voor de aanvraag nodige documenten te verzamelen kunnen mogelijks nog verminderen door gebruik te maken van gegevens waarover de overheid al beschikt. In dat kader zal ik in het komende werkjaar nagaan in hoeverre de in de Kruispuntbank opgenomen gegevens omtrent de tewerkstelling van aanvragers in het jaar voorafgaand aan de aanvraag verder kunnen ontsluiten en het door de werkgever in te vullen tewerkstellingsattest kan wegvallen.

2.2.2 Het stelsel van bijzondere sociale leningen wordt geobjectiveerd

De VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest. De bedoeling van de bijzondere sociale leningen is om mensen die niet bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. In 2014 kende de vraag naar de bijzondere sociale leningen een belangrijke toename ingevolge de gewijzigde opstelling van de hypothecaire kredietverstrekkers. De leningsmachtiging van beide instellingen werd daarom eenmalig verhoogd in 2014. Tegelijkertijd werd beslist om leningen voor private nieuwbouw, grondaankopen en herfinanciering –behalve voor het behoud van een woning bij scheiding- uit te sluiten. Met ingang van 1 januari 2015 werden de nodige decretale wijzigingen daartoe reeds doorgevoerd.

In het najaar 2015 zal er een evaluatie worden uitgevoerd van het eengemaakt leningenbesluit dat uiteindelijk moet leiden tot een aanpassing van het BVR. Daarom heb ik een onderzoeksopdracht toegewezen aan het Steunpunt Wonen.

De gemiddelde waarde van woningen vertoont grote regionale verschillen. Het eengemaakt leningenbesluit speelt hier momenteel al op in door voor een aantal regio's de maximale verkoopwaarde met 10% te verhogen, namelijk voor de centrumsteden en de Vlaamse rand. Bovendien wordt hier ook een verlaging van de sociale rentevoet aan gekoppeld. Deze algemene maatregel kan echter fijner worden afgesteld.

Op basis van de huidige inkomensgrenzen komt 70% van de alleenstaanden in aanmerking om een bijzondere sociale lening af te sluiten. Voor de gezinnen komt 85% in aanmerking. De bedoeling moet echter zijn om de bijzondere sociale leningen toe te kennen aan de mensen die deze echt nodig hebben en zonder deze lening niet in staat zouden zijn om een eigen woning te verwerven. Ik zal onderzoeken op welke manier we de doelgroep beter kunnen afbakenen.

Ten slotte zal ik de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen gelijkstellen met de maximale verkoopwaarde zoals gedefinieerd in het eengemaakt leningenbesluit. Het is immers niet verantwoord dat uitgerekend sociale woningen duurder mogen zijn dan woningen op de private markt om te belenen met een sociale lening.

2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren

Iedereen zou moeten beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en tegen een betaalbare prijs. Nochtans kunnen niet alle kandidaat-kopers terecht bij reguliere kredietverstrekkers omdat zij bijvoorbeeld alleenstaand zijn of een onzeker arbeidsstatuut hebben. Hun profiel wordt vaak als te risicovol aanzien.

Naast de reguliere kredietverstrekkers worden er door het VWF en de VMSW bijzondere sociale leningen aangeboden. Daarnaast bieden de erkende kredietmaatschappijen (EKM's) sociale leningen aan waaraan het Vlaamse Gewest een waarborg verleent voor de terugbetaling door de kredietnemer van het gedeelte van de lening dat 80% van de verkoopwaarde van de woning te boven gaat. In tegenstelling tot de sociale leningen van de VMSW en het VWF, gelden voor de sociale leningen van de EKM's geen inkomensvoorwaarden, zodat deze sector zich kan richten op een specifiek segment van

de markt. In 2014 werd door de EKM's voor een bedrag van 99.549.044 euro sociale leningen verstrekt. Dit was goed voor zo'n 921 sociale leningen. Ondanks de tendensen die op reguliere markt worden vastgesteld, stijgt het aantal uitwinningen van de waarborg niet. In 2014 werden 8 aanvragen tot tussenkomst ontvangen, waarvan er 6 werden gehonoreerd.

Naast een waarborg op de individuele leningen die de EKM gedeeltelijk beschermt tegen verliezen ingevolge insolventie van de kredietnemer, verleent het Vlaamse Gewest sedert 2007 een gewestwaarborg aan de EKM's voor de funding die zij opnemen bij de aangeduide kredietverlener. Er wordt de afgelopen jaren 200 miljoen euro gewaarborgde funding ter beschikking gesteld van de EKM's. Dit moet hen in staat stellen om voordelige rentevoeten aan te bieden aan de ontleners. Ik zal het systeem van de dubbele waarborgen evalueren.

Ik zal nagaan in welke mate de EKM's hun complementaire rol als spelers tussen de verstrekkers van bijzondere sociale leningen (VMSW, VWF) en de reguliere kredietverstrekkers nog beter kunnen vervullen.

3. Strategische doelstelling : de private huurmarkt versterken

3.1.OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur

De Zesde Staatshervorming betekent voor het beleidsveld wonen een verruiming van de actuele bevoegdheden inzake huisvesting. Vanaf 1 juli 2014 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de private huurwetgeving. Het Vlaamse Gewest is al sinds 1980 bevoegd voor "huisvesting", maar delen van het woonbeleid zoals het privaat woninghuurrecht, bleven een federale aangelegenheid. Door de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur in het kader van de Zesde Staatshervorming zal de Vlaamse decreetgever een eigen, divergent woninghuurrecht kunnen aannemen.

Om een grondig inzicht te verkrijgen in de nieuwe bevoegdheden en de mogelijke beleidsopties in hoofdlijnen verder af te bakenen, is aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven tot een "evaluatie van het federale woninghuurrecht" (2013-2015). Hierbij werd geopteerd om de evaluatie van het federale woninghuurrecht te laten verlopen in nauw overleg met de belangrijkste actoren en experts op de private huurmarkt.

Bij de inbedding van de nieuwe bevoegdheid binnen het Vlaamse woonbeleid stellen de stakeholders de doelstelling voorop van te "streven naar een overlegd, evenwichtig en duurzaam wettelijk kader". Alle stakeholders benadrukken de nood aan een stabiel, onderbouwd en helder regulerend kader. Ik zal van deze nieuwe bevoegdheid gebruik maken om in te spelen op nieuwe en actuele uitdagingen binnen de woonmarkt.

Tijdens het voorbereidend traject lag de klemtoon op de financiële aspecten (huurwaarborgproblematiek), contractuele aspecten (duur en opzegging) en woningkwaliteit.

In de tweede helft van 2014 startte ik, in overleg met de stakeholders, een tweede reeks werkgroepen: 1° Toegang, selectie en discriminatie, 2° Huurprijs en 3° Procedure en bemiddeling. In een laatste stadium heb ik een expertencommissie (academici met zowel

juridische als economische achtergrond) opgericht, die als klankbord functioneert bij de aanbevelingen.

In de tweede helft van 2015 is het globaal evaluatierapport afgerond. Het Steunpunt Wonen stelt de resultaten van het onderzoek voor op een studiedag eind oktober 2015. Op basis van dit rapport zal ik voorstellen formuleren om tot een Vlaamse huurwetgeving te komen.

In het voorjaar 2016 zal ik in een conceptnota mijn visie over de aanpak van de private huurmarkt voorleggen aan de Vlaamse regering. Met deze nota wil ik het kader vastleggen voor de belangrijke dossiers met impact op de private huurmarkt, waaronder de huurwetgeving. In deze conceptnota zal ik bepalen hoe we de huurwetgeving zullen inkantelen in de Vlaamse regelgeving, en ook de manier waarop de stakeholders zullen worden betrokken in het verdere traject. Zij waren reeds nauw betrokken bij het onderzoek.

Het aanpakken van discriminatie op de huurmarkt valt voortaan onder het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet. Hierdoor kan er door de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt ontwikkeld worden. Vertrekkend van de beleidsopties geschetst in de werkgroep "Toegang, selectie en discriminatie" stel ik in 2016 het actieplan "Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt" op met een geheel van concrete acties op vlak van aanmelding, transparantie en sensibilisering, uit te voeren in samenwerking met alle betrokken actoren. Ik zal nagaan hoe het vervolgingsbeleid kan worden opgezet vanuit de bevoegdheden die in het kader van de zesde Staatsvorming naar Vlaanderen zijn overgekomen. Ook sluit ik een convenant af tussen de Vlaamse overheid en de vastgoedsector inzake maatregelen op vlak van zelfregulering.

3.2. OD Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen

3.2.1 Huurgarantiefonds

Het Huurgarantiefonds is opgestart op 1 januari 2014 en kent tot op heden zeer weinig succes. Op datum van 30 juni 2015 waren er 468 huurovereenkomsten aangesloten bij het Huurgarantiefonds. In twee dossiers werd de maximale tegemoetkoming uitbetaald. In twee andere dossiers is de uitbetaling lopende.

Ik bereid een grondige evaluatie voor van de werking van het fonds, waarvan de eerste resultaten in 2016 beschikbaar dienen te zijn. Op basis van de eerste analyses blijkt dat er nood is om de strikte voorwaarden die nu in de regelgeving zijn opgenomen bij te stellen. Deze zijn niet altijd goed afgestemd op de wijze waarop een doorsnee gerechtelijke invordering van huurachterstallen verloopt. Ik zal dan ook bekijken of het huurgarantiefonds zijn doelstellingen kan bereiken mits enkele bijstellingen of dat het fonds dient te worden geheroriënteerd.

3.2.2 Huursubsidie en huurpremie aanwenden

Momenteel bestaan twee types van tussenkomst in de huurprijs voor specifiek afgebakende behoeftige doelgroepen. Beide stelsels richten zich op de laagste inkomensgroepen met de grootste woonnoden.

Zoals toegelicht in de beleidsnota zijn beide stelsels begin 2014 gewijzigd en beter op elkaar afgestemd. De huurpremie gaat naar personen die minstens 4 jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning, en de huursubsidiebedragen van beide stelsels zijn gelijk geschakeld in functie van de huurprijs, de ligging van de woning en het aantal personen ten laste. Deze wijziging trad in werking op 1 mei 2014 en leidde tot een toename van het aantal aanvragen in het tweede semester van 2014. De doelgroep werd ook verruimd omdat het plafond voor de huurprijs werd opgetrokken in de centrumsteden en de Vlaamse Rand en voor gezinnen met kinderen. Eind april 2015 genoten 6.387 huurders van een huurpremie die gemiddeld een tussenkomst in de huur ontvangen van net geen 157 euro.

Ondanks het actief aanschrijven van de kandidaat-huurders door het agentschap Wonen-Vlaanderen met de melding dat zij lang genoeg zijn ingeschreven bij hun sociale huisvestingsmaatschappij om beroep te kunnen doen op de huurpremie, blijft de responsgraad zeer laag. Deze discrepantie tussen het aantal potentieel rechthebbenden en het aantal toegekende premies blijft opvallend en vormt een aandachtspunt bij de evaluatie van het huurpremiestelsel. Ik stel ook vast dat een groot aantal rechthebbenden na verloop van tijd hun huurpremie verliezen. In de mate dat dit toe te schrijven is aan de toewijzing van een sociale woning is dit positief. Maar er zijn ook tal van andere redenen die leiden tot een stopzetting. Ik zal bekijken op welke manier de administratieve procedure verder kan worden vereenvoudigd.

In het kader van de evaluatie van het bestaande huursubsidie-instrumentarium voert het Steunpunt Wonen een onderzoek uit inzake de in- en uitstroom op de wachtlijsten en binnen de sociale huisvesting. Het onderzoek zal een beeld geven van o.m. het profiel van de in- en uitstromers, de motieven voor de in- en uitstroombewegingen, de marktsegmenten waar de uitstromers terecht komen, de tijdstippen waarop de woonbehoeften het meest urgent zijn, e.d. Op basis daarvan zal ik bekijken of de verschillende naast elkaar bestaande huursubsidies nog beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd kunnen worden. Ik geloof sterk in de modaliteiten van zowel de huursubsidie en huurpremie en zet daar dan ook verder op in Bij de evaluatie van de huursubsidie en -premie is het noodzakelijk om elk van de type-situaties die momenteel in aanmerking komen, kritisch te bekijken.

De overgang van huursubsidie naar huurpremie verloopt vandaag nog niet naadloos. Dat komt door verschillen in gehanteerde definities en modaliteiten tussen beide regelgevingen, die echter significante gevolgen hebben. In de optimale situatie zou de huurder die van huursubsidie naar huurpremie gaat, dit nergens aan mogen merken behalve dan aan één formele kennisgeving.

3.2.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

De sociale verhuurkantoren (SVK's) huren woningen op de private huurwoningmarkt om deze op hun beurt te verhuren aan woonbehoeftige huishoudens. Zij 'socialiseren' een beperkt deel van de private huurwoningmarkt en hebben een woningaanbod voor huishoudens die moeilijker in staat zijn om zelf een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te huren. De SVK's besteden bijzondere aandacht aan de begeleiding en ondersteuning van de huurders en richten zich op de meest kwetsbare huishoudens. Het verhuren van een woning aan een sociaal verhuurkantoor heeft eveneens voor de eigenaar-verhuurder interessante voordelen. Een SVK neemt een groot deel van de administratieve last uit

handen van de eigenaar-verhuurder, garandeert een stipte huurbetaling en een degelijke opvolging van de huurder en van het onderhoud van de woning. Daarnaast kunnen eigenaar-verhuurders die aan een SVK verhuren een beroep doen op een aantal ondersteuningsmaatregelen met het oog op de kwaliteitsverbetering van en energiebesparende investeringen in de woning.

Midden 2015 zijn 48 erkende SVK's actief in Vlaanderen, waarvan 43 gewestelijke subsidies voor personeels- en werkingskosten ontvangen. De afgelopen jaren realiseren de SVK's een jaarlijkse woningtoename van ongeveer 10%, waardoor het aantal beheerde woningen eind 2014 in totaal 7.785 bedroeg. Dit aanbod blijft evenwel ruim onvoldoende, zowel in verhouding met het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning van een SVK van ruim 34.500 als in relatie tot de totale private huurwoningmarkt.

In Vlaanderen wordt stilaan een gebiedsdekkend SVK-aanbod bereikt, met een woningaanbod in bijna 90% van de gemeenten in Vlaanderen. De enige provincie die enigszins achterblijft en nog relatief veel gemeenten en regio's telt waar geen SVK actief is, is de provincie Oost-Vlaanderen. Ik heb opdracht gegeven om na te gaan wat de oorzaken zijn van het uitblijven van een SVK-werking in de betreffende gemeenten en regio's, en welke mogelijke ondersteuning kan worden geboden om hieraan tegemoet te komen. Daarnaast zijn er nog een beperkt aantal steden en gemeenten waar meerdere SVK's actief zijn. Deze overlappings in het werkingsgebied moeten tegen midden 2016 worden uitgeklaard.

Op 1 januari 2013 is het nieuwe regelgevende kader voor de erkenning en subsidiëring van de sociale verhuurkantoren in werking getreden (cf. BVR van 20 juli 2012). Het SVK-besluit is nu ruim 2 jaar in werking. In mijn beleidsnota heb ik het belang van een verdere verruiming van de werking en het woningaanbod van de SVK's benadrukt. In dit licht zal ik een eerste evaluatie van het SVK-besluit doorvoeren om na te gaan of het regelgevende kader de SVK's voldoende ondersteunt en stimuleert om het woningaanbod te verruimen, zonder evenwel aan de kwaliteit van de dienstverlening in te boeten. In het kader van de evaluatie zullen onder meer volgende thema's aan bod komen: de opdrachten; de woningkwaliteit; de schaalvergroting en het groeitraject; het werkingsgebied en de lokale inbedding; de financiering. De resultaten van de evaluatie zal ik gebruiken als basis voor een eventuele bijsturing van het SVK-besluit. Bijkomend wil ik werk maken van de verdere professionalisering van de sector en voorzien in een prestatiebeoordeling voor de SVK's.

3.3 OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken

3.3.1 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningaanbod

Het aanbod op de private huurmarkt staat onder druk. Een voldoende rendement voor investeringen op de private huurmarkt is noodzakelijk.

Op de private huurmarkt komt de aansluiting tussen vraag en aanbod niet vanzelf tot stand. De huur die lagere inkomens kunnen betalen, volstaat niet om verhuurders van kwaliteitsvolle woningen ook een voldoende rendement op hun woning te bieden. De vraag is hoe we de kloof kunnen dichten. Naast ondersteuning van de huurder via huursubsidies en -premies, heeft ook de verhuurder nood aan ondersteuning. Daarom

heb ik aan het Steunpunt Wonen opdracht gegeven te onderzoeken hoe ik het aanbod kan stimuleren. Het Steunpunt zal zich daarvoor onder andere laten inspireren door goede voorbeelden uit andere landen. Het zal voor een selectie van beleidsinitiatieven mogelijke modaliteiten uitwerken en een inschatting maken van de budgettaire kost en de effecten op de woningmarkt. Dit onderzoek loopt van juli 2015 tot eind 2015.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal ik bekijken welke maatregelen, ook fiscale, ik kan nemen om het betaalbaar, kwaliteitsvol aanbod op de private huurmarkt te versterken. Tevens zal ik onderzoeken of we renovatiehuurovereenkomsten kunnen invoeren, waarbij een huurder zelf overgaat tot renovatiewerkzaamheden in ruil voor een verminderde huurprijs.

3.3.2 Dienstverlening huurdersbonden waarborgen

De huurdersbonden verstrekken informatie en advies aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest behoeftige huurders en kandidaat-huurders in het bijzonder met betrekking tot alle aangelegenheden betreffende het wonen in huurwoningen. Deze dienstverlening wil de huurders en kandidaat-huurders ondersteunen om hun rechten en plichten als huurder te kennen en deze op te nemen. Daarnaast treden de huurdersbonden op als belangenbehartiger van huurders in het algemeen en van de meest behoeftige huurders in het bijzonder.

In elke provincie is een huurdersbond met centraal secretariaat en een regionaal steunpunt actief. De huurdersbonden verzorgen adviespermanenties in 37 steden en gemeenten. Eind 2014 waren 24.735 individuele leden en 486 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. In totaal werden 17.172 individuele dossiers behandeld in de loop van 2014.

De huidige erkenningstermijn van de huurdersbonden loopt eind dit jaar af. Momenteel onderzoekt mijn administratie de aanvragen tot verlenging van de erkenning voor de periode 2016 – 2020.

3.3.3 Transparantie op de private huurmarkt verhogen

Tot voor kort was er heel weinig informatie beschikbaar over de huurprijzen van private huurwoningen. Daarom is in 2012-2013 de huurschatter ontwikkeld.

De belangrijkste doelstelling van de huurschatter is het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt voor zowel de huurder als verhuurder. Bovendien kan de huurschatter ook interessante beleidsinformatie opleveren. De gegevens die de gebruikers van de huurschatter ingeven, worden anoniem verzameld in een databank.

Eind 2014 / begin 2015 heeft het Steunpunt Wonen een evaluatie met update van de huurschatter uitgevoerd. Deze evaluatie spitste zich vooral toe op het verbeteren van de accuraatheid van de huurschatter door het verfijnen van het achterliggende model en op het analyseren van de beleidsmogelijkheden van de databank van de huurschatter. De resultaten hiervan worden verwacht in het najaar van 2015.

4. Strategische doelstelling : de sociale huurmarkt optimaliseren

4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen

Om de woonzekerheid van sociale huurders te bevorderen, worden momenteel een aantal specifieke instrumenten ingezet, zoals de preventieve woonbegeleiding door de centra voor algemeen welzijnswerk (CAW's) en de koppeling van de huurovereenkomst aan een begeleidingsovereenkomst. Ook de OCMW's hebben een belangrijke verantwoordelijkheid in de preventie van een dreigende uithuiszetting. CAW's en sociale verhuurders kunnen een samenwerkingsovereenkomst sluiten die het mogelijk maakt om uithuiszetting te vermijden en met huurders te werken naar een oplossing voor de moeilijkheden en problemen die aan de basis liggen van crisissituaties. Ook wanneer mensen doorstromen vanuit opvanginitiatieven, tijdelijke huisvesting of andere welzijnsinitiatieven is opvolging erg belangrijk. In die zin is het mogelijk om nieuwe huurders die behoren tot een kwetsbare doelgroep en instromen via een versnelde toewijzing (artikel 24 KSH) of een lokaal toewijzingsreglement (artikel 28 KSH), een aantal begeleidende maatregelen op te leggen door middel van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

In 2016 ga ik deze instrumenten evalueren om na te gaan in welke mate deze nieuwe instrumenten bijdragen aan de woonzekerheid van de sociale huurder en of er bijsturing nodig is.

4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning

Het staat buiten kijf dat de toegang tot een sociale huurwoning op een rechtvaardige manier moet worden georganiseerd. In het eerste jaar van deze regeerperiode heeft mijn administratie conform de regelgevingsagenda voorbereidend werk geleverd na overleg met de sector. Conform het regeerakkoord en mijn beleidsnota zullen volgende maatregelen verder uitgewerkt worden:

Nieuwe sociale huurders krijgen een huurovereenkomst van negen jaar, verlengbaar voor opeenvolgende periodes van drie jaar. De huurovereenkomst zal worden opgezegd op het einde van de periode als het inkomen van de huurder een bepaald percentage van de toepasselijke inkomensgrens overschrijdt, of als blijkt dat de huurder de woning onderbezet betreft (meer dan één kamer op overschot) en niet ingaat op voorstellen van de sociale huisvestingsmaatschappij om te verhuizen.

Ook "gedeeltelijk volle eigenaars" zullen in principe niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, net zoals diegene die een woning hebben ingebracht in een vennootschap waarvan ze zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn. In het kader van de eigendomsvoorwaarde zal ik steeds voorzien in een periode om uit onverdeeldheid te kunnen treden.

Er wordt eveneens geëvolueerd van een inspanningsverbintenis naar een geattesteerd of bewezen resultaat inzake taalkennis, met respect voor de rechtspraak en het recht op wonen. De sociale huurders zullen na de toewijzing van de woning of na de toetreding tot een sociale huurovereenkomst geëvalueerd worden op hun taalkennis, met als richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De

taalbereidheidsvoorwaarde bij inschrijving en toewijzing zal worden geschrapt, maar de sociale verhuurder moet de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen van deze nieuwe huurdersverplichting, zodat de kandidaat-huurder zich daar kan op voorbereiden. Het voorbereidende logistieke werk is reeds opgeleverd en zal in de loop van 2016 in werking treden.

In 2016 zal ik ook werk maken van de aangekondigde evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH). De focus ligt hierbij vooral op administratieve vereenvoudiging, verhoging van de lokale autonomie en een vermindering van de administratieve lasten. Hierbij zal bijvoorbeeld worden nagegaan of er met geüniformeerde inschrijvingsformulieren voor SHM's en SVK's kan gewerkt worden, zoals nu al in een aantal gemeenten en steden gebeurt.

Ook een verruiming van de toegang tot authentieke gegevensbronnen kan zorgen voor een administratieve lastenverlaging voor de sector en de burger. In het afgelopen jaar werd de rechtstreekse toegang tot de eigendomsgegevens van (kandidaat-) huurders die de FOD Financiën ter beschikking stelt, gerealiseerd. In 2016 zullen de verhuurders eveneens toegang krijgen tot de aanslagbiljetten. Er loopt momenteel ook een testfase bij vier SHM's waarbij gegevens inzake invaliditeit van de FOD Sociale Zekerheid rechtstreeks kunnen bevestigd worden. Op korte termijn wordt dit uitgebreid naar de andere SHM's. Nog voor eind 2015 zal er een uitwisseling gerealiseerd worden met de POD Maatschappelijke Integratie. De verhuurder kan dan nagaan of de persoon een leefloon geniet. Ook zullen verhuurders toegang hebben tot meer gegevens uit het Rijksregister en zullen ze sneller op de hoogte zijn van eventuele wijzigingen. Er zijn twee machtigingsaanvragen in voorbereiding, namelijk de toegang tot pensioengegevens en gegevens over vennootschappen met inbreng van eigendommen.

Om domiciliefraude gemakkelijker op te sporen en te sanctioneren, wil ik de Vlaamse Wooncode wijzigen. Belangrijk voorbereidend werk vond reeds plaats, na overleg met de sector. De uitwisseling van gegevens tussen de toezichthouder/wooninspecteur en de sociale huisvestingsmaatschappijen enerzijds en tussen de toezichthouder/wooninspecteur en de lokale, regionale en federale overheden anderzijds moet gemakkelijker worden. Ook wanneer een huurder zich heeft geregulariseerd, zal een sanctie mogelijk blijven in de gevallen dat het gaat om een ernstige inbreuk. Bijkomend zal de huurder die een persoon die duurzaam bij een sociale huurder komt wonen en die niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden of waarvan de bijwoning aanleiding geeft tot een onaangepaste woning, ook gevat kunnen worden onder de strafbepalingen over domiciliefraude. Een persoon die in geval van tijdelijke bijwoning zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale huurwoning of er zijn domicilie vestigt, zal voortaan wel verplicht zijn om deze bijwoning te melden aan de verhuurder.

Verder heb ik in samenwerking met de minister-president bij het College van Procureurs-generaal aangedrongen op het prioritair behandelen van de strafrechtelijke dossiers inzake domiciliefraude. Ik ijver er ook voor dat domiciliefraude samen met andere vormen van sociale fraude wordt meegenomen in de Kadernota Integrale Veiligheid van de federale overheid.

4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen

Objectieve en betaalbare huurprijzen zijn een voorwaarde om het grondrecht op wonen te realiseren. De vaststelling van de huurprijs kan echter niet los gezien worden van de globale financiering van de sector. Immers, de huurgelden vormen de grootste bron van inkomsten voor de sector. Binnen de schoot van een ambtelijke werkgroep wordt het financieringsbesluit geëvalueerd, met inbegrip van de sociale huurprijsberekening. Het is evenwel nog te vroeg om het systeem bij te sturen.

De onderbezettingsvergoeding wordt niet ingevoerd omdat het geen efficiënt instrument is om tot een betere bezettingsgraad van sociale woningen te komen. Huurders die financieel sterker staan, kunnen de vergoeding betalen en zullen er blijven wonen. Daarom stel ik voor om de bezettingsgraad mee te nemen als criterium voor de al dan niet verlenging van de sociale huurovereenkomst (zie 4.2). Ik zal in samenwerking met de sector nagaan op welke manier de onderbezetting van sociale woningen die nog verhuurd worden voor onbepaalde duur, zo doelmatig mogelijk kan worden aangepakt.

De laatste jaren is er sterk ingezet op de energierenovaties om het sociaal woonpatrimonium in lijn te krijgen met de ERP2020-doelstelling. In het kader hiervan bekijk ik in welke mate de energiefactor een rol kan spelen in de huurprijsberekening.

4.4. OD Samenleven in sociale woonwijken

Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie is een belangrijk instrument om het samenleven en de leefbaarheid van buurten en wijken te verbeteren. In de sociale huisvesting raakt participatie stilaan ingeburgerd, al staat het spijtig genoeg nog niet bij elke huisvestingsmaatschappij even hoog op de agenda. Nochtans zijn er ook voor de huisvestingsmaatschappij vele voordelen te behalen met het uitbouwen van bewonersparticipatie binnen zijn werking, zoals een toegenomen betrokkenheid en tevredenheid van haar huurders, een breed gedragen beheer en werking, verminderen van leefbaarheidsproblemen, ...

In de prestatiebeoordeling van de SHM's door de visitatieraad komt de betrokkenheid van bewoners eveneens aan bod. Enerzijds worden bewonersvertegenwoordigers, en indien aanwezig vertegenwoordigers van de bewonersgroepen, uitgenodigd voor een gesprek met de visitatoren over de werking van de SHM. Anderzijds komt de invulling die de SHM geeft aan de bewonersbetrokkenheid aan bod onder het prestatieveld 'sociaal beleid', operationele doelstelling 'De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer'. De visitatieraad polst onder meer naar de visie op bewonersbetrokkenheid, naar de initiatieven die genomen worden om de bewonersbetrokkenheid te vergroten en naar de kanalen die de SHM gebruikt om te communiceren met de huurders. Door de aandacht voor de bewonersparticipatie in het kader van de prestatiebeoordeling worden SHM's gesensibiliseerd en gestimuleerd om hier effectief verder op in te zetten. Daarnaast worden goede praktijkvoorbeelden bekend gemaakt met het oog op het informeren en inspireren van de sector.

De structurele ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en met name de ondersteuning van de werking van de vereniging inwoners van sociale woningen (VIVAS), is één van de opdrachten van de ondersteuningsstructuur 'huurdersinitiatieven'. De erkende ondersteuningsstructuur, met

name het Vlaams Huurdersplatform vzw, faciliteert onder meer het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen en zorgt voor de informatiedoorstroming en -uitwisseling. Daarnaast staat ze eveneens in voor de organisatie van het jaarlijkse bewonerscongres van VIVAS in het najaar.

Ik wil verder werk maken van de bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting, in het bijzonder in een verdere uitbreiding en veralgemening naar alle sociale huisvestingsmaatschappijen en verdieping naar inhoud en impact van participatie.

Verruiming initiatieven 'huisbewaarders in de sociale huisvesting'

Sinds begin 2009 hebben 15 sociale huisvestingsmaatschappijen een erkenning als initiatief 'huisbewaarder in de sociale huisvesting' in het kader van de lokale diensteneconomie. Zij beschikken over een totaal contingent van 28 voltijdse doelgroepwerknemers. De initiatieven huisbewaarders in de sociale huisvesting willen bijdragen aan het versterken van de sociale cohesie en de leefbaarheid in de sociale wooncomplexen. Het takenpakket van de huisbewaarders in de sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat uit de ondersteuning van de sociale verhuurders en sociale huurders door kleine technische problemen te verhelpen en de woonomgeving mee te onderhouden en net te houden. Daarnaast kunnen de huisbewaarders ook fungeren als aanspreekpunt voor de huurders en verhuurders en bieden ze eventueel logistieke ondersteuning bij buurtactiviteiten.

Op 22 november 2013 werd het nieuwe decreet betreffende de lokale diensteneconomie goedgekeurd. Hieraan werd uitvoering gegeven via het besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014. De modaliteiten voor de erkenning van een initiatief lokale diensteneconomie zijn aangepast. Voor de bestaande erkende initiatieven is een termijn ingeschreven om zich te conformeren aan de nieuwe voorwaarden.

4.5 OD Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid

4.5.1 Private actoren dragen bij tot de realisatie van het sociaal woonaanbod

Omdat ik de bestaande mogelijkheden tot vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren wil versterken en uitbreiden, zal ik de procedures evalueren, optimaliseren en de middelen daartoe uitbreiden. Ik zal bijkomend nieuwe formules uitwerken om private actoren ertoe aan te zetten sociale woningen te bouwen en te verkopen of te verhuren aan sociale woonactoren. Kritische succesfactoren zijn: de manier waarop de bouw van sociale woningen door private actoren gefinancierd kan worden, de overnamegarantie voor private actoren en de bereidheid van de private actoren om te bouwen volgens de technische normen waaraan sociale woningen moeten voldoen.

Programma's als CBO, Design and Build en aankoop nieuwe woning zetten private actoren ertoe aan om volwaardige partners op de sociale huisvestingsmarkt te worden.

CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten)

In het najaar van 2014 organiseerde de VMSW samen met de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) en Bouwunie vijf provinciale informatieavonden voor private ontwikkelaars en aannemers met als thema "Grijp de kansen van sociaal bouwen". De organiserende

partners willen zo de mogelijkheden van de publiek-private initiatieven bekender maken en private ontwikkelaars en aannemers stimuleren om sociale woningen te bouwen. De VMSW heeft een informatiebrochure opgemaakt over sociaal bouwen voor private ontwikkelaars. O.a. de CBO-procedure wordt erin voorgesteld.

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. Ze heeft tot doel een of meerdere aannemingsovereenkomsten te sluiten, binnen het kader van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond en ontwerp voor de bouw van sociale woningen. Medio 2014 werd CBO Nr. 9 gelanceerd. Het totale budget, dat alle kosten moet dekken voor de realisatie van de woningen en voor de aankoop van hieraan gerelateerde gronden, bedraagt 60.000.000 euro.

In juli 2015 heeft de Raad van Bestuur van de VMSW binnen dit beschikbare budget een selectie van dertien projecten, voor een totaal van ca. 390 sociale huur- en koopwoningen, goedgekeurd en toegelaten tot de fase van onderhandeling met de overnemende SHM's.

Design and Build

De VMSW heeft een procedure ontwikkeld om zelf meerdere contracten met verschillende projectontwikkelaars af te sluiten voor de realisatie van sociale woningen of de lokale woonactoren hiervoor de kans te geven. De opdracht omvat het ontwerpen en bouwen van sociale woningen. Oorspronkelijk was deze procedure bedoeld om kleine grondpercelen te bebouwen die de VMSW had moeten aankopen ten gevolge van het cascadesysteem van de sociale lasten binnen het decreet Grond- en Pandenbeleid. Bij uitbreiding kan de Design and Build-procedure ook toegepast worden om grote en kleine bouwpercelen in (semi)publieke eigendom te activeren voor een sociaal woonaanbod.

Aankoop nieuwe woningen

Het aankopen van bijkomend patrimonium is altijd mogelijk geweest, maar wordt pas sinds de jaren '90 systematisch toegepast. Onder het Nieuw Financieringssysteem 2 (NFS2) was er sprake van goede woningen, in het Financieringsbesluit wordt gesproken van de aankoop van nieuwe woningen.

Om zowel geïnteresseerde ontwikkelaars die zich bereid tonen hun - onder het decreet Grond- en Pandenbeleid - opgelegde sociale lasten vrijwillig uit te voeren, alsook de SHM's die kandidaat zijn om de sociale woningen in kwestie over te nemen, verder te faciliteren, verstuurde de VMSW op 13 mei 2014 telex nr. 17 naar de SHM's met daarin een plan van aanpak voor de vrijwillige uitvoering in natura van sociale lasten. Ook de betrokken private actoren werden per brief op de hoogte gebracht. Dossiers 'uitvoering in natura' die ten laatste op 7 november 2013 een deelattest nr. 1 van de VMSW ontvingen, komen in aanmerking. Deze dossiers kunnen op vrijwillige basis ingediend worden.

Op 30 juni 2015 hebben private ontwikkelaars in 26 dossiers een koop-verkoopovereenkomst gesloten met een SHM. In totaal zijn op deze manier 353 sociale huurwoningen gerealiseerd of in oprichting. Bij 6 andere dossiers (4 huur; 2 koop) zijn de overeenkomsten in opmaak, of lopen de onderhandelingen nog. Hiermee worden nog eens 100 sociale huurwoningen en 14 sociale koopwoningen gerealiseerd. Tot op heden werden voor 68.054.914,72 euro aan overeenkomsten afgesloten, waarvan voor reeds 58.831.301,51 euro FS3-middelen zijn toegewezen. Daarnaast zijn er 3 dossiers in natura (met minstens deelattest 1 vóór 7 november 2013) waarvan de aankoop gerealiseerd is in het kader van aankoop nieuwe woningen, maar zonder

overeenkomsten omdat deze bijvoorbeeld reeds gerealiseerd waren. Het gaat om 12.305.486,51 euro.

Medio 2015 heeft de Raad van Bestuur van de VMSW een uitbreiding op dit systeem goedgekeurd. Het betreft dossiers van private initiatiefnemers die een overeenkomst, samenwerking of PPS alsnog de sociale woningen willen realiseren waartoe ze niet meer verplicht zijn, tengevolge van de vernietiging van de sociale lastenregeling. Deze constructies en afspraken zijn opgemaakt toen de sociale lastenregeling nog niet vernietigd was. De initiatiefnemers beschikken echter niet over een deelattest nr. 1 vóór 7 november 2013, zodat ze niet in aanmerking kwamen voor het eerste systeem.

Kader vrijwillige realisatie sociale woningen door private actoren

De VMSW werkt momenteel aan een nieuwe formule voor het vrijwillig bouwen van sociale woningen door private actoren. De bijdrage van private actoren aan de sociale woningbouw zal structureel ingebed worden in het Procedurebesluit Wonen, naar aanleiding van de evaluatie van dat besluit.

Invoering van de mogelijkheid voor gemeenten om een aandeel sociaal woonaanbod vast te stellen

In het najaar van 2015 zal ik samen met de minister bevoegd voor Omgeving een regelgevend kader uitwerken dat gemeenten in staat kan stellen om gemotiveerd een aandeel sociaal woonaanbod op te leggen, rekening houdend met de elementen uit het arrest van het Grondwettelijk Hof. Deze motivering gaat onder andere uit van een substantieel tekort aan sociale woningen.

4.5.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

Met meer dan 148.000 sociale huurwoningen in eigendom of in beheer, zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen een bevoorrechte partner in de uitvoering van het sociaal woonbeleid. Ook in de toekomst willen we de SHM's de nodige ruimte en vertrouwen geven om hun taken uit te voeren.

Procedurebesluit Wonen

Het nieuwe Procedurebesluit Wonen en het bijhorende MB van 13 februari 2014 zijn nu meer dan een jaar in voege. In mijn beleidsnota heb ik een evaluatie aangekondigd. De focus ligt in hoofdzaak op een betere operationele invulling van het programmatieproces en op de afstemming met een aantal belangrijke beleidsbeslissingen, zoals de afschaffing van de subsidies voor sociale koopwoningen en kavels.

Ik heb deze evaluatie opgezet vanuit twee sporen. Een eerste spoor betreft de evaluatie van het meest operationele luik, wat vervat zit in het MB. De conclusies van dit eerste evaluatierapport zullen vertaald worden in een aanpassing van het MB. Dit spoor wil ik in het najaar van 2015 afronden. Een tweede spoor is ruimer opgevat en richt zich op de evaluatie van het volledige Procedurebesluit. Hiervoor voorzie ik ook in een ruime bevraging bij initiatiefnemers van projecten en bij de gemeenten als regisseurs van het lokaal woonbeleid. Deze bevraging liep deze zomer en zal uitmonden in een tweede evaluatierapport. De conclusies daarvan zullen leiden tot een aanpassing van het Procedurebesluit Wonen, waarmee ik wil landen in het voorjaar van 2016.

Beleidsmatig investeringsprogramma

Op basis van de actualisatie van het groeipad zal ik een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten opmaken, dat een verdeling van de middelen bevat en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten. Ik zal hierbij rekening houden met het objectief sociale huur en het volume aan bijzondere sociale leningen waarin per provincie wordt voorzien.

ABC

De VMSW herwerkt de ABC, de ondersteuningsinstrumenten voor een bouw- of infrastructuurproject. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar vereenvoudiging en kostenbeperking. De herwerking van de ontwerprichtlijnen C2008 omvat de uitbouw van een vernieuwd technisch kader met oppervlaktenormen overeenkomstig de prijsplafonds opgenomen in het te wijzigen financieringsbesluit en een set van bindende ontwerpnormen en richtinggevende aanbevelingen die de woonkwaliteit garanderen. Daarbij wil ik een zekere interpretatieruimte geven, zowel voor nieuwbouw als, in ruimere mate, voor renovatie.

Bij deze herwerking wil ik inspelen op de evolutie van de gebouwgebonden woonnoden en -normen. Ik ga na hoe aangepaste prestatie-eisen, oppervlakte- en kostprijnsnormen de bouwkosten kunnen verminderen en de ontwerprijheid verruimen. Duurzaam wonen blijft centraal staan met onder andere aandacht voor aangepast bouwen, toegankelijkheid, duurzame materialen, technieken en energie-efficiëntie. Voor alle thema's zal ik rekening houden met de feedback van belanghebbenden en met de nood aan kwaliteitsbewaking.

Begin 2016 verwacht ik een tekstversie van de bindende elementen van de herwerkte C2008. Na een feedbackperiode zal dit in de loop van 2016 zijn definitieve vorm en juridisch statuut krijgen. Daarna voorzie ik volgens de noden in een periodieke update.

4.5.3 Structurele leegstand inperken

Structurele leegstand is bijna altijd een gevolg van renovatie en/of vervangingsbouw.

Ik zal maatregelen nemen om onnodige leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen. Bij renovatiewerken is leegstand onvermijdbaar, maar de leegstand moet zo beperkt mogelijk blijven. Bij de aanpassing van het Procedurebesluit Wonen, die dit najaar zal worden opgestart, zal ik ervoor zorgen dat de timing van de start van een renovatie zo goed mogelijk te voorspellen is, zodat huurders zo kort mogelijk voor de aanvang van de werken kunnen verhuizen. Zo wordt de leegstand beperkt. Ik zal de voorwaarden voor opname op de korte termijnplanning verstrengen, zodat er meer zekerheid komt voor een snelle start van een project eens het is opgenomen op de korte termijnplanning. Ook zo wil ik leegstand beperken. Hiervoor kan worden vertrokken van de definitie van 'korte termijnplanning': de uitvoering of gunningsprocedure kan binnen een termijn van 4 maanden starten. Ik zoek tevens naar een oplossing voor gefaseerde renovatieprojecten.

5. Strategische doelstelling : een woonaanbod op maat van iedere Vlaming

5.1 OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd

In 2011 gingen 11 experimentele projecten, gericht op kwetsbare doelgroepen, van start waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal stond in een regelluw kader. De projecten werden oorspronkelijk goedgekeurd voor een experimenteerperiode van 3 jaar. Deze periode werd nog met een jaar verlengd en liep eind augustus 2015 af. Op basis van een tussentijdse evaluatie van deze proefprojecten is de sociale huurreglementering reeds aangepast (BVR van 4 oktober 2013). Zo kan de voorrang aan deze kwetsbare doelgroepen gekoppeld worden aan een begeleidingsovereenkomst, afgesloten met een welzijns- of gezondheidsvoorziening. De naleving van de afspraken opgenomen in de begeleidingsovereenkomst is in de Vlaamse Wooncode expliciet opgenomen als een huurdersverplichting. Dit betekent dat de niet-naleving kan beschouwd worden als een tekortkoming van de huurdersverplichting en als het een ernstige of blijvende tekortkoming is, kan het leiden tot opzeg. Op die manier is de garantie ingebouwd dat mensen niet zomaar zonder begeleiding kunnen gedropt worden in de sociale huisvesting. Het welslagen van zelfstandig wonen is daarmee een gedeeld engagement van de sociale huisvestingsmaatschappij en de begeleidende instantie. Een aantal proefprojecten is nu stappen aan het zetten om hun project te continueren binnen het regulier kader, door middel van de opmaak van lokale toewijzingsreglementen.

De tussentijdse evaluatie van de proefprojecten heeft dus al geleid tot een reeks aanpassingen van het kaderbesluit sociale huur die de toegankelijkheid van sociale huisvesting voor de 'welzijns' doelgroep aanzienlijk heeft verhoogd. De eindevaluatie die momenteel loopt, zal nog aanvullende informatie opleveren. In de loop van 2015-2016 zal dit uitmonden in een vier sporenbeleid, namelijk woongericht beleid zoals proefwonen en bemoeizorg, het aanleren van woonvaardigheden, ADL-regelgeving en ten slotte alternatieve woonvormen. Dit beleid zal geïmplementeerd worden in het reguliere beleidskader van Wonen en Welzijn.

Daarnaast werd, op basis van de tussentijdse evaluatie in 2013, de versnelde toewijzing uitgebreid met bepaalde doelgroepen, met name daklozen, ex-psychiatrische patiënten en jongeren uit de bijzondere jeugdbijstand. Deze versnelde toewijzing kan ook gekoppeld worden aan een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de welzijns- of gezondheidsvoorziening. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan dergelijke versnelde toewijzing alleen weigeren in limitatief opgesomde gevallen.

Ik plan in 2016 een grondige evaluatie van het Kaderbesluit Sociale Huur (zie 4.2). In dat kader zal ik ook de versnelde toewijzing zoals voorzien in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur en vooral haar verhouding tot artikel 28 van het Kaderbesluit Sociale Huur, dat voorziet in de mogelijkheid tot opmaak van doelgroepenplan, grondig onder de loep nemen.

5.2 OD Armoedebestrijding

Het recht op wonen is zowel opgenomen in de grondwet als in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. In Vlaanderen worden nog heel wat huishoudens geconfronteerd met betaalbaarheidsproblemen en / of een woning met belangrijke gebreken. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle -waaronder energiezuinige- woning is

nochtans een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie. Mensen in armoede beschouwen een betaalbare en goede woning dan ook als een van de belangrijkste sleutels om hun dagelijks leven te verbeteren.

Ik zal dan ook, in overeenstemming met artikel 4, §1 van de Vlaamse Wooncode, bijzondere aandacht blijven besteden aan de verbetering van de woonsituatie van de socio-economisch meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Dit vergt, naast een toegankelijk algemeen beleid en het groeipad inzake sociale woningen, de selectieve inzet van steunmaatregelen gericht op de groep mensen die kampt met de grootste woonnod.

In het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015 – 2019 (VAPA), dat de Vlaamse Regering op 3 juli 2015 goedkeurde, heb ik vanuit wonen volgende acties ingeschreven:

- verbeteren van de toegankelijkheid van de private huurwoningmarkt voor kwetsbare doelgroepen;
- evalueren en optimaliseren van het huurgarantiefonds, ter bestrijding van de uithuiszetting van private huurders;
- afstemming huursubsidie en huurpremie;
- uitbreiding van het aanbod van de sociale verhuurkantoren;
- samen met de andere betrokken beleidsvelden en bestuursniveaus werk maken van een globale aanpak van dak- en thuisloosheid;
- afstemming met welzijn met het oog op de woonzekerheid van sociale huurders en de preventie en bestrijding van dak- en thuisloosheid.

Ik wil met deze acties mee bijdragen aan de bestrijding van armoede door gerichte maatregelen die de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle woning ondersteunen en door in te zetten op het voorkomen van uithuiszetting.

Daarnaast is de armoedetoets een belangrijk instrument om de impact en effecten van nieuwe maatregelen op mensen in armoede te evalueren. Ik voorzie alleszins voor de volgende beleidsdossiers in het uitvoeren van een armoedetoets:

- Huurgarantiefonds;
- Afstemming huursubsidie / huurpremie;
- Kaderbesluit Sociale Huur;
- Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen.

Zowel het permanent armoedeoverleg als de armoedetoets zijn nuttige instrumenten met het oog op een doeltreffende bijdrage van het woonbeleid aan de bestrijding en de preventie van armoede. Ik zal de armoedeverenigingen betrekken bij mijn beleid.

5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Gemeenschappelijk wonen is in opmars. Het kan financieel aantrekkelijk zijn en de sociale relaties binnen een gemeenschap versterken.

Het concept 'gemeenschappelijk wonen' is tot op heden niet afgebakend en kan betrekking hebben op een amalgaan van woonvormen, met uiteenlopende

uitgangspunten, doelstellingen, doelgroepen en verschijningsvormen. Denk maar aan kangoeroewonen, cohousing, CLT (Community Land Trust), gestippeld wonen, centraal wonen, samen huren, solidair wonen, Abbeyfieldhuizen, gemeenschapshuizen...

Diverse regelgevingen blijken een vlotte ontwikkeling van nieuwe projecten te belemmeren. Nochtans kunnen deze woonvormen individuele en maatschappelijke meerwaarde bieden en bezitten ze het potentieel om een relatief ruime groep van burgers aan te spreken door de mogelijkheid om te variëren in de mate van betrokkenheid en samenleven van de groep.

Het Steunpunt Wonen levert in het najaar van 2015 de ad hoc-onderzoeksopdracht 'Gemeenschappelijk wonen' op. Het rapport brengt de bestaande praktijken van gemeenschappelijk wonen en de mogelijkheden die de bestaande regelgeving biedt in kaart en geeft aan op welk vlak nieuwe regelgeving en beleidsinstrumenten kunnen bijdragen.

Op basis van de uitkomsten van het rapport zal ik samen met mijn collega bevoegd voor Omgeving bekijken welke concrete acties kunnen worden ondernomen en hoe we nauwer kunnen samenwerken met Ruimte Vlaanderen over het onderwerp gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen.

5.4 OD De woonsituatie van woonwageneren verbeteren

In 2014 werd het decreet houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwageneren goedgekeurd, waardoor gemeenten, provincies, OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen tot 100% subsidies kunnen aanvragen voor investeringen in woonwagenterreinen. De subsidies kunnen aangewend worden voor de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van de terreinen. Ik heb hiertoe reeds een ontwerpbesluit ter principiële goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering op 18 september 2015. De Vlaamse Regering keurde het uitvoeringsbesluit op 18 september 2015 principiële goed.

Enkele nieuwe aandachtspunten en voorwaarden zijn in het uitvoeringsbesluit opgenomen. Zo zal iedere investering op een lokaal woonoverleg besproken worden, zullen de initiatiefnemers aangemoedigd worden om de kwaliteit van de woonwagens te volgen, en zal er een vereenvoudigd systeem voor de uitbetaling van de subsidies zijn.

In 2016 zal ik, met het oog op het sensibiliseren van de sector, een specifiek kwaliteitsnormenkader voor woonwagens opstellen.

6. Strategische doelstelling : Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren

6.1.1 Renovatiepremie

Op 29 oktober 2014 heeft de Vlaamse Regering beslist om het stelsel van de renovatiepremie vanaf 1 december 2014 stop te zetten en een onderzoek tot fiscalisering van de renovatiepremie in het vooruitzicht gesteld. Deze stopzetting had als gevolg dat er in oktober en november 2014 ongeveer 14.500 aanvragen werden ingediend, dit zijn

ongeveer 10.600 aanvragen meer als in dezelfde periode in 2013. Wonen-Vlaanderen zal tot de 2^{de} helft van 2015 nodig hebben om al deze aanvragen volledig af te werken.

Op 3 juli 2015 heeft de Vlaamse Regering principieel beslist om de renovatiepremie niet te fiscaliseren maar om terug een premiestelsel in te voeren. Na de vereiste adviezen van de Vlaamse Woonraad en Raad van State zal ik in de tweede helft van 2015 een definitief voorstel voor het opnieuw invoeren van een renovatiepremie voorleggen aan de Vlaamse Regering. Hierbij zal ik een stelsel invoeren waarbij de indiener een aanvraag voor een renovatiepremie kan inbrengen dat gelijkaardig zal zijn aan het vroegere systeem. Belangrijk verschil is echter dat de aanvrager zijn aanvraag moet opsplitsen over 2 delen, waarbij hij minstens één jaar en maximum 2 jaar moet/mag laten tussen beide aanvragen. Het is mijn betrachting om mogelijk te maken dat de eerste aanvragen nog voor eind 2015 kunnen ingediend worden. Hiervoor zal ik ook nog een ministerieel besluit goedkeuren dat de lijst met subsidiabele werken regelt.

6.1.2 Energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium

De VMSW toets de energetische toestand van de sociale woningen door middel van een tweejaarlijkse patrimoniumenquête af aan de ERP2020-doelstellingen (isolerende beglazing, dakisolatie en hoogrendement verwarming). De SHM's vullen de enquête aan met hun planning om de doelstellingen te behalen.

In 2010 had nog 52% van de sociale huurwoningen één of meerdere gebreken: geen isolerende beglazing, geen dakisolatie of/een geen energiezuinige verwarming. In 2014 was dit 33%. Deze vooruitgang is voornamelijk het resultaat van eenvoudige en veelal losstaande ingrepen.

Ik zal de toepassing van intelligente warmtemeters en energiebeheerssystemen binnen sociale woonprojecten verder onderzoeken. Ook proefprojecten die specifieke kennis opleveren over innovatieve toepassingen voor concepten, technieken en beheer, wil ik verder stimuleren. Het gebruik van deze energetische systemen moet intuïtief zijn voor de sociale huurder. SHM's moeten hun huurders hierbij begeleiden en hen sensibiliseren in hun energieverbruik.

Vlaams Klimaatfonds

De premies van de netbeheerders en de steun van de Vlaamse overheid zijn een belangrijke stimulans om de woningen thermisch te verbeteren. Ook de verplichte dakisolatienorm zet de SHM's aan tot actie.

Bijkomend wordt de verbetering van de thermische prestaties aangemoedigd door steun uit het Vlaams Klimaatfonds. Deze steunmaatregelen heb ik inmiddels geoptimaliseerd en gestroomlijnd met de reguliere financiering. Aanvankelijk ging het enkel om renovaties met collectieve thermische voorzieningen. Op 2 oktober 2015 hechtte de Vlaamse Regering echter haar goedkeuring aan een ontwerpbesluit dat het REG-besluit van 2 december 2011 op een aantal plaatsen wijzigt. Hiermee versoepelen de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een VKF-subsidie. De vereiste van collectieve thermische voorzieningen wordt geschrapt, alsook de verplichte installatiestudie voor renovaties aan 15 of meer woningen in een aaneengesloten gebouw dit zowel voor de REG als de VKF subsidie. Voortaan wordt een VKF-subsidieaanvraag ingediend vóór de bestelling van de werken. Tot slot wordt ervoor geopteerd, van zodra het krediet van het Vlaams Klimaatfonds volledig is opgebruikt, het resterende REG-krediet zowel aan te wenden

voor de gewone REG-subsidie als voor de VKF-subsidie. Deze maatregelen zullen zonder twijfel een positief effect hebben op de benutting van deze premie.

Uniforme renovatieplanning

Veel woningen hebben ook andere dan energetische gebreken door ouderdom en de evolutie van de basisnormen voor veiligheid, comfort, energiegebruik, toegankelijkheid. Een structurele aanpak is nodig door deel- of totaalrenovaties of vervangingsbouw.

De VMSW werkt daarom samen met de SHM's een vereenvoudigd model uit voor een uniforme renovatieplanning van het patrimonium, die maximaal wordt ondersteund door informaticatoepassingen. Deze inventaris maakt een periodieke bevraging van de SHM's over bv. de thermische prestaties van de woningen overbodig. De SHM's en de VMSW zullen zo een meer accurate inschatting en spreiding in tijd en ruimte van de middelen voor renovatie of vervangingsbouw kunnen maken. Door een uniforme renovatieplanning kunnen we ook sneller de impact van nieuwe voorschriften beoordelen.

Deze inventaris, waarmee ik in de loop van dit parlementaire jaar hoop te starten, zal het mogelijk maken om te komen tot een actieplan voor de renovatie van het patrimonium van de SHM's. Het is de bedoeling om deze gegevens te gebruiken om de prioriteiten bij de programmatie van renovatie en vervangingsbouw objectiever vast te stellen. Ten slotte zal ik ook laten onderzoeken hoe ik met de invoering van een vorm van energiecorrectie de SHM's kan stimuleren om hun woningen energiezuiniger te maken, door een deel van de energiebesparing aan hen ten goede te laten komen. Het ESCO-principe wordt in dit kader verder bestudeerd.

6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

6.2.1 De rol van gemeenten versterken

In 2013 werd de regelgeving inzake woonkwaliteitsbewaking ingrijpend bijgestuurd met het zogenoemde "Integratiedecreet Woningkwaliteit". De regels voor kamers werden geïntegreerd in titel III van de Vlaamse Wooncode (en bijhorend uitvoeringsbesluit) en de slagkracht van gemeenten werd versterkt. Ik bereid in 2015 een beperkt aantal, overwegend technische, wijzigingen van de Vlaamse Wooncode voor om enkele onvolkomenheden van dit Integratiedecreet aan te passen.

Met het Integratiedecreet Woningkwaliteit werd ook in de mogelijkheid voorzien om gemeenten met voldoende draagkracht en expertise meer autonomie te geven. Hierdoor kunnen die gemeenten, desgewenst en mits voldoende kwaliteitsgaranties, sinds 1 september 2014 vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring advies te vragen aan het gewest. Tot nu toe hebben vier gemeenten deze vrijstelling gevraagd en gekregen: Middelkerke, Antwerpen, Blankenberge en Sint-Niklaas. Met een aantal andere gemeenten, waaronder Leuven en Gent, zijn gesprekken lopende. Dat is ook het geval voor enkele gemeenten die participeren in een intergemeentelijk samenwerkingsverband lokaal woonbeleid. Ik zal ook de andere gemeenten die in aanmerking komen voor deze vrijstelling aanmoedigen om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Het agentschap Wonen-Vlaanderen blijft met deze gemeenten uiteraard in dialoog en ondersteunt en begeleidt hen indien gewenst.

Daarnaast wil ik, zoals aangekondigd in mijn beleidsnota, waar mogelijk een dubbele heffing wegens ongeschikt- of onbewoonbaarheid vermijden. De werkgroep "Wonen" van de paritaire commissie "decentralisatie" stelt in dat verband voor om de gewestelijke heffing niet langer toe te passen in de gemeenten die een eigen heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen invoeren, op voorwaarde dat die gemeenten een minimaal Vlaams kader volgen. Ik zal onderzoeken op welke manier we dit voorstel van de werkgroep verder kunnen uitwerken.

In mijn beleidsnota wees ik al op het proefproject terugvordering herhuisvestingskosten dat in 2011 is opgestart. Sinds dit jaar kunnen de deelnemende gemeenten geen nieuwe dossiers meer indienen, maar de Wooninspectie werkt de eerder ingediende dossiers nog verder af. Ik zal op basis van de eindevaluatie nagegaan of ik het reglementair kader ter zake moet verbeteren. Als dat het geval is, zal ik de nodige voorstellen voorbereiden in functie van de volgende wijziging van de Vlaamse Wooncode.

Tegelijk zal mijn administratie de gemeenten blijven ondersteunen bij herhuisvesting en het terugvorderen van herhuisvestingskosten via een uitgebreide handleiding en ad hoc dossier gebonden ondersteuning.

Tenslotte wil ik bijzondere aandacht besteden aan de door de Vlaamse Wooninspectie gesignaleerde problemen van ondermaatse huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. Ik zal nagaan of we de regelgeving moeten aanpassen, teneinde slagkrachtiger te kunnen optreden bij wantoestanden.

Ondersteuning inzake woningkwaliteit

Wonen-Vlaanderen voert sinds 2013 een conformiteitsonderzoek uit in elke private huurwoning die te huur wordt aangeboden aan een SVK. Ik wil zicht krijgen op enerzijds de kwaliteit van de SVK-woningen en anderzijds de kennis inzake woningkwaliteit van de SVK-sector.

6.2.2 Rekening houden met de oorzaak van woonkwaliteitsproblemen

In uitvoering van het Regeerakkoord zal ik in de loop van 2016 onderzoeken of het haalbaar is dat Wonen-Vlaanderen zich op basis van een gedetailleerde plaatsbeschrijving of conformiteitsattest enerzijds en de recentste vaststellingen van de woningcontroleur anderzijds, uitspreekt over de oorzaak van woonkwaliteitsproblemen. Bedoeling is om de eigenaar-verhuurder tijdelijk vrij te stellen van heffing, recht van voorkoop en sociaal beheersrecht als Wonen-Vlaanderen vaststelt dat hij de kwaliteitsproblemen niet heeft veroorzaakt. Tegelijk zal ik nagaan of we het recht op huursubsidie, huurpremie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning kunnen ontzeggen als vaststaat dat de bewoner verantwoordelijk is voor de problemen.

Ik zal ook nagaan of het woonkwaliteitsinstrumentarium een meerwaarde kan betekenen voor contracterende partijen op het vlak van de plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur en voor het duiden van de respectieve herstelverplichtingen.

6.2.3. De minimale kwaliteitsnormen

De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen zijn, in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, vastgesteld in technische verslagen. De huidige technische verslagen zijn in gebruik sinds

1 januari 2013. Ik wil, zoals ik heb vooropgesteld in mijn beleidsnota, ter zake een consistent en stabiel beleid voeren. Maar tegelijk moeten we inspelen op maatschappelijke evoluties en aandacht hebben voor de toepasbaarheid van de kwaliteitsnormen op bijzondere woonvormen als gemeenschappelijk wonen.

De eerstvolgende evaluatie van de technische verslagen is dan ook voorzien voor 2016. In die oefening zal ik rekening houden met de hefboomacties die worden vooropgesteld in het kader van het Renovatiepact.

6.2.4. De verkrottingsheffing

De Vlaamse krotbelasting bestaat uit twee heffingen; een heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen en een heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Naast deze Vlaamse heffing kan de gemeente voor beide ook een eigen heffing opleggen. Conform het Vlaams Regeerakkoord wil ik binnen een Vlaams kader een dubbele heffing vermijden.

De heffing op verwaarlozing zullen we op Vlaams niveau volledig stopzetten. Het beleid ter zake wordt toevertrouwd aan de gemeenten. Het bestrijden van verwaarlozing gebeurt immers, net als het bestrijden van leegstand, in eerste instantie in functie van de woonomgeving en het verhogen van het aanbod aan betaalbare woningen. In dat verband zijn de lokale besturen duidelijk het best geplaatst om op te treden.

De Vlaamse heffing op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen is van een andere orde, aangezien daarmee het grondrecht op wonen beoogd wordt. Dat grondrecht houdt niet enkel in dat men een dak boven zijn hoofd moet hebben; het moet ook een kwaliteitsvol dak zijn. De Vlaamse regering wil bovendien een versterking van de private huurmarkt, waarbij één van de uitgangspunten de bescherming en het garanderen van de woningkwaliteit is. De heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen is een essentieel element in het bewaken van die woningkwaliteit, aangezien het de eigenaar (dwingend) stimuleert om de opgelegde renovatiewerkzaamheden uit te voeren. De inning van de Vlaamse heffing verloopt echter bij Vlabel niet via het geïntegreerd Vlaams Fiscaal Platform, maar via een stand-alone toepassing.

Ik zal dan ook, samen met mijn collega bevoegd voor financiën en begroting, op korte termijn onderzoeken op welke manier 1) een dubbele heffing ook in verband met ongeschikt- en onbewoonbaarheid vermeden kan worden en 2) de administratieve lasten voor Vlabel verlaagd kunnen worden. In dat kader zal ook onderzocht worden of er op het Vlaamse beleidsniveau alternatieve instrumenten efficiënt kunnen worden ingezet in de woningkwaliteitsbewaking.

7. Strategische doelstelling : efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

7.1 OD Intergemeentelijke samenwerking ondersteunen

De Vlaamse Wooncode duidt de gemeente aan als regisseur van het lokale woonbeleid (art. 28). De afgelopen jaren zijn zowel de verwachtingen als de uitdagingen ten aanzien van de lokale besturen steeds toegenomen, o.a. ten gevolge van regelgeving waardoor aan de gemeenten meer bevoegdheden werden toegekend voor taken die het best op het lokaal bestuursniveau uitgevoerd worden. Omwille van de beperkte schaal van heel wat

Vlaamse gemeenten en de onvoldoende capaciteit (onder de vorm van personeelsinzet, knowhow en financiële middelen) die daarmee gepaard gaat, slagen die lokale overheden er echter niet altijd in om de doelstellingen te realiseren en taken uit te voeren.

Door intergemeentelijke samenwerking kunnen mensen en middelen efficiënter ingezet worden en gemeentelijke doelstellingen gerealiseerd worden. Vandaar dat intergemeentelijke samenwerking door de Vlaamse Regering wordt gestimuleerd. Dat gebeurde door in de Vlaamse regelgeving waar mogelijk te streven naar intergemeentelijke toepassingsmogelijkheden van beleidsinstrumenten en via de subsidiëring van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS) lokaal woonbeleid. Sinds de start van het subsidiekader van 21 september 2007 was er een grote respons bij de gemeenten. Elk IGS-project kent volgens dat subsidiekader maximaal drie subsidiëringsperiodes van 3 werkingsjaren. Op 1 juli 2015 telde Vlaanderen 41 gesubsidieerde IGS-projecten waaraan 189 van de 308 Vlaamse gemeenten participeren. Gezien het tijdelijk karakter van de subsidiëring zal voor een drietal IGS-projecten, die in 2008 van start gingen, de Vlaamse subsidiëring in de loop van 2017 aflopen.

Aangezien het stimuleren van die projecten bij de gemeenten een grote dynamiek heeft gecreëerd en de afgelopen jaren bij heel wat gemeenten voor wat betreft lokaal woonbeleid tot goede resultaten geleid heeft, wil de Vlaamse Regering ook in de toekomst de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten blijven ondersteunen. Daarom heb ik mij in de beleidsnota wonen geëngageerd om, rekening houdend met de beschikbare mogelijkheden, na te gaan hoe de ondersteuning van het lokaal woonbeleid door Vlaanderen gecontinueerd en geoptimaliseerd kan worden vanaf 2017.

Het Steunpunt Wonen evalueert, in het kader van een onderzoeksopdracht lokaal woonbeleid, het huidige subsidiekader als instrument om het lokale woonbeleid te stimuleren. Het eindrapport wordt verwacht in het najaar 2015. Rekening houdend met de conclusies en beleidsaanbevelingen van dat onderzoek zal een werkgroep van Wonen-Vlaanderen een nieuw voorstel ter ondersteuning van IGS-projecten lokaal woonbeleid voorbereiden, dat past binnen de beleidslijnen van deze Vlaamse Regering om meer bevoegdheden, maar ook een grotere vrijheid toe te kennen aan de lokale besturen. Ik streef er naar om uiterlijk medio 2016 het ontwerp van besluit voor definitieve goedkeuring aan de Vlaamse Regering voor te leggen zodat de Vlaamse ondersteuning van intergemeentelijke samenwerkingsprojecten gecontinueerd kan worden.

7.2 OD Performantie woonactoren stimuleren

7.2.1 Performantie sociale woonactoren stimuleren door visitaties

Onafhankelijke visitatiecommissies beoordelen sinds eind 2012 de prestaties van alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Ze doen dat aan een tempo van ongeveer 25 SHM's per jaar. Eind augustus 2015 zijn in totaal 75 van de 100 SHM's gevisiteerd. 65 visitatierapporten zijn al gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen. Tussen september 2015 en eind juni 2016 zijn de resterende 25 visitaties gepland. Alle rapporten zullen ten laatste eind 2016 beschikbaar zijn.

Op basis van de resultaten van de 65 gepubliceerde visitatierapporten blijkt de trend zich voort te zetten die zich al van bij het begin van de visitaties manifesteerde. Globaal

gesproken leveren SHM's op ruim 75% van de doelstellingen goede of uitstekende prestaties. Doorgaans scoren de SHM's best op de oorspronkelijke historische doelstellingen, nl. woningen bouwen en verhuren. Het vaakst voorkomende verbeterpunt voor SHM's is bewonersgroepen betrekken bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer, een doelstelling van veel recentere datum. In bijna alle gevallen vindt de visitatiecommissie dat SHM's voldoende bereidheid tot verbetering en verandering aan de dag leggen. Uit de reactie van de SHM op het visitatierapport blijkt dat de SHM de verbeterpunten onderkent en zal aanpakken door middel van gerichte verbeteracties. Slechts in uitzonderlijke gevallen is dat niet het geval. Bij zes SHM's heb ik daarom een verbeterplan opgelegd. Daarbij vraag ik telkens dat de VMSW de SHM begeleidt in de opmaak en de uitvoering van dat verbeterplan. Omdat het de bedoeling is dat het visitatiesysteem tot meer responsabilisering leidt bij de SHM's, geef ik hen alle kansen om te bewijzen dat ze zonder sanctionerende maatregelen tot de nodige prestatieverbetering kunnen komen.

In dat verband nam de VMSW op mijn vraag inmiddels verschillende initiatieven die inspelen op de meest voorkomende verbeterpunten. Zo organiseerde de VMSW in november vorig jaar een inspiratiedag sociale diensten waarbij SHM's van elkaar konden leren op basis van praktijkvoorbeelden. Ook op het Woonforum vonden thematische sessies plaats over goede praktijkvoorbeelden en over vaak voorkomende verbeterpunten zoals risicobeheersing. Naast deze initiatieven voor een brede groep van SHM's, stimuleert de VMSW ook de verhoging van de performantie van bijvoorbeeld kleinere SHM's door hen te laten samenwerken rond specifieke thema's.

De evaluatie van de eerste visitatieronde is inmiddels gestart. Daarbij betrek ik een brede groep van actoren. Naast de overheidsactoren en SHM's betreft het ook de vereniging van sociale huurders (VIVAS), de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) en het Vlaams Huurdersplatform (VHP). Bedoeling is om vanaf 2017 te starten met een tweede visitatieronde. De doelstellingen voor SHM's zijn gedetailleerd omschreven in het draaiboek prestatiebeoordeling. Op basis van de evaluatie zal ik die doelstellingen herbekijken en zo nodig wijzigen of verduidelijken. Daarnaast zal ik ook op basis van de resultaten van de eerste visitatieronde, de tweede visitatieronde anders organiseren. SHM's die aangetoond hebben overwegend goede prestaties te leveren en zelf voldoende aandacht te besteden aan prestatieverbetering worden minder frequent gevisiteerd, waardoor de administratieve lasten die een visitatie meebrengt zullen dalen.

7.2.2 Een minimale schaalgrootte voor de SHM's

Het regeerakkoord en mijn beleidsnota stellen in het vooruitzicht dat elke SHM vanaf 2019 minstens 1.000 sociale huurwoningen in beheer moet hebben om erkend te kunnen blijven. Deze minimale schaalgrootte achten we noodzakelijk om performante en kwaliteitsvolle prestaties te leveren aan huurders en kandidaat-huurders van een sociale woning en tegelijk financieel leefbaar te zijn en te blijven. Inmiddels heb ik initiatief genomen om de wijzigingen die hiervoor nodig zijn in de Vlaamse Wooncode en het Erkenningenbesluit voor te bereiden. Ik ben ervan overtuigd dat een vrijwillige fusie voor alle betrokkenen de beste garantie biedt om op een gedragen wijze tot schaalvergroting te komen. Naar verluidt voeren overigens een aantal SHM's momenteel fusievoorbereidende gesprekken. Om de SHM's te ondersteunen bij de fusie moet een draaiboek fusies klaar zijn tegen begin 2016. Het draaiboek wil de SHM's zicht geven op de mogelijke fusiescenario's en op de verschillende stappen die ze moeten doorlopen om

tot een geslaagde fusie te komen. Ik laat in werkgroepen ook onderzoeken welke stimuli voor fusies en schaalvergroting bij SHM's kunnen voorzien worden. Ik zal echter tegelijk ook dwangmaatregelen ontwikkelen om het vooropgestelde objectief inzake minimumschaalgrootte te bereiken wanneer een SHM daar niet zelfstandig in slaagt. Hierbij zullen we aandacht besteden aan het behoud van het maatschappelijk kapitaal en van het sociaal woningpatrimonium.

7.3 OD Ondersteuning woonactoren

7.3.1 Ondersteuning sociale huisvestingsmaatschappijen

De VMSW vernieuwde in 2015 de financiële begeleiding van de SHM's en maakte een verbeterde versie van de Financiële Planning op. Verder implementeerden de VMSW, de afdeling Toezicht en de Visitatieraad ook de gezamenlijk opgemaakte financiële ratio's (FIGI's). Dit is een welomlijnde en gelijklopende set financiële ratio's (10) die de VMSW toelaten om de prestaties van de SHM's te vergelijken.

De VMSW bevroeg de sector over de nood aan vorming en betrok ze bij de analyse hoe de VMSW haar taakstelling optimaal kan invullen. Op basis hiervan heeft de VMSW een actieplan uitgewerkt: de VMSW ontwikkelt in 2016 en daarop volgende jaren tools en ondersteuning bij bouwtechnische aspecten, grondontwikkeling, sociaal verhuren, financiering projecten en financieel beleid, ICT en Juridische aangelegenheden. Ze werkt een structureel vormingsaanbod uit met onder meer vormingen over de wetgeving overheidsopdrachten en het kaderbesluit sociale huur.

De VMSW ondersteunt de SHM's bij het natraject van de visitaties. In 2016 zet ze hier verder op in door een specifieke ondersteuning en opleiding over risicobeheersing en strategie/visievorming. De VMSW ondersteunt de SHM's ook bij hun tevredenheidsmeting.

De VMSW ontwikkelt samen met Wonen-Vlaanderen en Toezicht een kader met betrekking tot advies, ondersteuning, begeleiding en controle van de sociale woonactoren. Dit kader legt de verantwoordelijkheid/taakstelling van elke entiteit vast. Het kerntakenplan geeft al het bredere kader voor de verdeling van de taken. In 2016 wordt dit kader verder verfijnd, geconcretiseerd en geïmplementeerd. De VMSW werkt samen met de sectororganisaties een concreet aanbod uit. Daarin staat de generieke ondersteuning en begeleiding centraal, aangevuld met een ondersteuning op maat bij complexe dossiers en thema's.

7.3.2 Ondersteuning werking sociale verhuurkantoren en huurdersbonden

De VMSW staat, sinds midden 2012, in voor de algemene ondersteuning van de sociale verhuurkantoren bij de uitvoering van hun opdrachten. De specifieke ondersteuning in het kader van woningkwaliteit is in handen van Wonen Vlaanderen (zie punt 6.2.2). Er is periodiek overleg tussen de verschillende betrokken entiteiten binnen de Vlaamse overheid en Huurpunt vzw, de federatie van de SVK's, met het oog op informatie-uitwisseling, -doorstroming en het uitklaren van onduidelijkheden of ervaren knelpunten.

Uit de bevraging van de SVK's, die de VMSW begin 2015 organiseerde, bleek dat de prioriteiten voor ondersteuning in eerste instantie lagen bij het nieuwe registratieprogramma dat in februari 2015 in gebruik werd genomen. Verder was er

vraag naar bijkomende vorming en intervisie voor huurderbegeleiders, periodieke vormingen over regelgeving (private en sociale huur) en ondersteuning in verband met financieel beleid. In overleg met Huurpunt vzw werd een vormingsplan 2015-2016 opgemaakt, dat inspeelt op deze vormingsbehoeften. Vanaf het najaar 2015 werken de VMSW, Inspectie RWO en Wonen-Vlaanderen samen aan een meer gestructureerde aanpak van de ondersteuning en opvolging van de SVK-sector voor hun financieel beleid.

De vzw Vlaams Huurdersplatform wordt sinds 1 september 2012 erkend als ondersteuningsstructuur 'huurdersinitiatieven' door de Vlaamse Regering en ontvangt in die hoedanigheid jaarlijks personeel- en werkingssubsidies voor de ondersteuning van de huurdersbonden en de bewonersgroepen in de sociale huisvesting, via de vereniging inwoners van sociale woningen (VIVAS). Als ondersteuningsstructuur staat het Vlaams Huurdersplatform o.a. in voor het organiseren van overleg en ervaringsuitwisseling, het verstrekken van informatie, het uitwerken en aanbieden van vorming, het verrichten van studiewerk, het vertegenwoordigen van de huurdersbonden in advies- en overlegorganen, het uitbouwen van contacten en bevorderen van netwerkvorming met relevante organisaties.

7.4.OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

De administratieve belasting van het toezicht op geresponsabiliseerde professionele woonactoren wordt beperkt door inspecties en controleacties uit te voeren op basis van een risicoprofiel. Actoren waarvan uit periodieke of punctuele onderzoeken blijkt dat zij behoorlijk bestuurd worden en de regelgeving correct toepassen, worden minder strikt gevolgd. Andere actoren, met een minder gunstig risicoprofiel, worden onderworpen aan een verhoogd toezicht en meer van nabij opgevolgd, gescreend en ondersteund.

7.5 OD Transparante financiering

Het Financieringsbesluit had tot doel om alle financieringsmechanismen in de sociale huisvesting te bundelen tot één geheel. Dit moest zorgen voor een gelijke behandeling van de verschillende initiatiefnemers (SHM's, gemeenten, OCMW's en het VWF) en voor een betere behandeling van huur- en koopprojecten. Daarnaast werden een aantal problemen aangepakt. Cruciaal hierin was het feit dat de financieringsvoorwaarden voor de realisatie van sociale huurwoningen veel gunstiger werden, wat de verlieslatendheid van sociale huurprojecten moest verminderen. Maar er werd ook gestreefd naar een uniformisering van de subsidiekanalen zodat de procedures voor huur- en koopprojecten beter op mekaar afgestemd konden worden. Hierdoor zou de realisatie van gemengde projecten tussen huur en ook koop vergemakkelijkt en bevorderd worden.

Het Financieringsbesluit bundelt de verschillende ondersteuningsmaatregelen voor de verschillende initiatiefnemers voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Hierbij zal moeten worden afgetoetst of de financiële leefbaarheid van de SHM's wordt bevorderd tegen een zo gunstig mogelijke budgettaire weerslag. De efficiëntie en effectiviteit van het Financieringsbesluit zal worden geanalyseerd. Hierbij zullen de normen en leningsplafonds opgenomen in het Financieringsbesluit worden geactualiseerd. Bij de vernieuwing van de ontwerprij zal de nodige aandacht gaan naar een optimale aanwending van middelen. De VMSW zal hiervoor op basis van praktijkgegevens nagaan welke aspecten en evoluties van het bouwproces, -concepten en -technieken hiertoe kunnen bijdragen. Ik zal de richtlijnen over oppervlakte en

bemeubelbaarheid per ruimte minder strikt formuleren, zodat er meer ontwerp vrijheid en maatwerk mogelijk is.

Bij de evaluatie van het Financieringsbesluit zal er ook moeten rekening gehouden worden met de nieuwe positionering van de VMSW en het Vlaams Woningfonds als entiteiten behorend tot de overheidssector. De uitvoering van de begroting van de VMSW heeft sinds 2014 directe impact op de berekening van het vorderingensaldo en de stand van de overheidsschuld. In deze context werden in het kader van de opmaak van de begroting 2016 ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in de modaliteiten van de financiering van de beide instellingen. Beide instellingen zullen niet meer rechtstreeks beroep doen op de kapitaalmarkt voor hun funding, maar leningen opnemen bij het Vlaamse Gewest. In het licht van deze nieuwe aanpak wordt momenteel gewerkt aan een nieuw afsprakenkader waardoor bij de opvolging van de uitvoering van de begroting rekening wordt gehouden met de algemene normen van het Rekendecreet die van toepassing zijn. Door deze wijzigingen zal ik de reglementering op de funding en subsidiëring van de beide instellingen ingrijpend moeten aanpassen en implementeren in de eerste jaarhelft van 2016.

7.6 OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving

De vorming van het departement Omgeving wordt opgestart. Hierbij worden de synergieën binnen en buiten het omgevingsdomein in beeld gebracht, wordt het omgevingsdepartement gevormd en de nodige processen opgemaakt en op elkaar afgestemd. Vanuit de vaststelling dat door het oprichten van agentschappen voor uitvoerende taken men na 2006 tot de situatie kwam waarin het departement principieel de beleidsvoorbereiding op zich nam, werd de beleidscyclus opgesplitst en op suboptimale wijze gebruik gemaakt van de deskundigheid van de uitvoerende agentschappen. Daarnaast bestaat er binnen RWO en LNE ook geen 1 op 1 koppeling tussen het departement en de politieke aansturing. Binnen het beleidsdomein RWO leidden beide vaststellingen (sluiten van de beleidscyclus en realiseren van 1 op 1) tot een hervorming in de vorige legislatuur waarbij voor ruimte, wonen en onroerend erfgoed de beleidscyclus werd gesloten en de 1 op 1 aansturing werd gerealiseerd op niveau van de deel uitmakende entiteiten. Dit principe zal binnen het nieuwe omgevingsdepartement ook voor het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen worden gehandhaafd.

Vernieuwd agentschap Wonen-Vlaanderen

Het afgelopen jaar nam de regering een aantal principiële beslissingen die de uitbreiding van de taakstelling van het agentschap Wonen-Vlaanderen voorzien. Zo zal het toezicht op de sociale woonactoren, de strafrechtelijke vervolging binnen de Woonkwaliteitsbewaking en de Vlaamse Woonraad worden ingebed in het agentschap. Deze uitbreidingen alsook de voorziene besparingen, het kerntakenplan van het beleidsveld wonen en de inkanteling van de bevoegdheid private huur nopen tot een aangepaste structuur van het agentschap.

Het agentschap is gestart met een transitietraject om deze wijzigingen in goede banen te leiden. De blik van het agentschap wordt naar buiten gericht. De decentrale diensten vormen hierbij het gezicht en eerste aanspreekpunt voor de klanten en de burgers. Binnen het agentschap wordt de netwerkorganisatie als principe voorop gesteld, met

steeds het doel voor ogen: kwaliteitsvol, woonzeker en betaalbaar wonen voor iedereen in Vlaanderen, met in het bijzonder de meest kwetsbaren.

Bij de inkanteling van de Wooninspectie en Toezicht in het agentschap Wonen-Vlaanderen zal ik er zorg voor dragen dat de Vlaamse Wooninspectie op een zodanige wijze wordt ingebed in het agentschap Wonen-Vlaanderen dat de onafhankelijke werking, die vereist is voor een normaal verloop van een strafrechtelijk onderzoek, ook in de toekomst gewaarborgd is.

Eveneens zal bij de inkanteling van de afdeling Toezicht de onafhankelijke werking gewaarborgd worden.

Inkanteling van de Vlaamse Woonraad in het agentschap Wonen-Vlaanderen

De Vlaamse Woonraad wordt ingebed bij het agentschap Wonen-Vlaanderen vanaf 2016. De inkanteling van het secretariaat van de Vlaamse Woonraad biedt kansen om de betrokkenheid van belanghebbende organisaties bij het beleid te optimaliseren en om het draagvlak van beleidsinitiatieven te verhogen. Er is nood aan een betere wisselwerking tussen het beleidsvoorbereidend werk van het Agentschap enerzijds, en het adviserend werk van de Woonraad en de betrokkenheid van de belanghebbende organisaties anderzijds. Periodiek overleg tussen het Agentschap en de Woonraad over de regelgevingsagenda en het jaarprogramma van de raad zijn hiertoe aanknopingspunten, maar eveneens specifiek georganiseerd overleg met actoren en organisaties. De wisselwerking zal naargelang het dossier of beleidsinitiatief concreet vorm krijgen. Daarbij zal, waar relevant, ook gebruik gemaakt worden van de expertise van het secretariaat van de Woonraad om organisaties te consulteren. Dit alles zal uiteraard gebeuren zonder de onafhankelijke positie van de Vlaamse Woonraad in het gedrang te brengen.

Op die manier zal de administratie mij tijdens de beleidsvoorbereiding nog beter kunnen informeren over de diverse standpunten en argumenten, wat me toelaat gefundeerde en gedragen beslissingen te nemen.

7.7 OD Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. De raad brengt advies uit over ontwerpen van besluit/decreet van de Vlaamse Regering, de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover.

De leden van de Vlaamse Woonraad worden benoemd door de Vlaamse Regering voor een termijn van vier jaar. De Woonraad is opnieuw samengesteld midden 2015. De nieuwe samenstelling loopt van 1 juli 2015 tot juni 2019.

7.8 OD Onderbouwd beleid versterken

7.8.1 Gestructureerd databeheer

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering instaat voor het vormen en beheren van een databank waarbij uiteenlopende cijfergegevens met betrekking tot wonen en woonbeleid gecentraliseerd en gekoppeld worden in één enkel systeem, het Datawarehouse Wonen.

De eerste fase van het Datawarehouse Wonen is ondertussen nagenoeg afgerond. Hierin werden beleidsmatig interessante gegevens rond sociale leningen, sociale huur (SHM's) en VAP (Verbeterings- en aanpassingspremie) / Renovatiepremie gecentraliseerd. Hierop werden de eerste beleidsanalyses uitgevoerd om zo de mogelijkheden van het datawarehouse ten gronde te verkennen. Deze analyses hebben nog geleid tot een reeks aanpassingen aan de structuur van het datawarehouse. Tegelijkertijd werden de eerste stappen gezet in het vervolgtraject, de verdere uitbouw van het datawarehouse waarbij informatie over de verzekering gewaarborgd wonen, kandidaat-huurders (SHM's), leegstand, ongeschikt – onbewoonbaar – verwaarlozing, huursubsidies en huurpremie zal worden opgenomen.

Ik wil verder inzetten op het uitbreiden van het datawarehouse wonen met bijkomende beleidsrelevante informatie. Ik denk hierbij onder andere aan: de informatie uit de huurcontractendatabank van AAPD, de informatie over het huurpatrimonium en de huurders van SVK-woningen, de informatie over (kandidaat-) kopers van een sociale woning,...

7.8.2 Beleidsrelevant onderzoek

Het voeren van een gefundeerd en geobjectiveerd Vlaams woonbeleid en de degelijke opvolging en evaluatie van het beleid, vergen de beschikbaarheid van relevante en recente wetenschappelijke data en informatie.

Daarom werd in het kader van de derde generatie 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek' ook een Steunpunt Wonen opgenomen. Het Steunpunt Wonen beoogt voor het woonbeleid een kritische massa samen te brengen om kwaliteitsvolle onderzoekslijnen uit te bouwen binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader.

Het afgelopen jaar presenteerde het Steunpunt volgende onderzoeksresultaten :

- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Kwaliteitscontrole van de in- en uitwendige woningscreening, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Verbeeck G. & Ceulemans W. (2015), Analyse van de EPC databank. Resultaten tot en met 2012, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Verbeeck G. & Ceulemans W. (2015), Samenvattend rapport analyse van de EPC databank. Resultaten tot en met 2012, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 1 t.e.m. Deel 7, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Haffner M. & Heylen K. (2014), De verdeling van de woonsubsidies. Vlaanderen en Nederland vergeleken, Steunpunt Wonen, Leuven.

De erkenning van de steunpunten van de derde generatie eindigt op 31 december 2015. In principe zal het Steunpunt Wonen tegen die tijd de tien werkpakketten van de basisopdracht afronden, alsook volgende kortlopende opdrachten:

- Tevredenheidsmeting voor de sociale huisvesting
- Evaluatie van de huurwetgeving (vervolgopdracht)
- Lokaal woonbeleid
- Update huurschatter
- Gemeenschappelijk wonen
- Het woninghuurrecht in de rechtspraak
- Een nieuwe rol voor de private huur
- Sociale leningen: hoe de effectiviteit en rechtvaardigheid verhogen
- Naar een meer uitgebreid woningkwaliteitsonderzoek

De Vlaamse Regering heeft beslist om vanaf 2016 de middelen van EWI (Economie, Wetenschap en Innovatie) voor het Steunpuntenprogramma te schrappen en de beleidsdomeinen te responsabiliseren om zelf en met eigen middelen initiatieven op te zetten. Gezien het belang van de continuïteit van het wetenschappelijk onderzoek inzake woonbeleid, wil ik hier blijven op inzetten. Met de gegevens van het Grote Woononderzoek 2013 hebben we een schat aan unieke actuele informatie over de Vlaamse woningen en bewoners die ook de komende jaren zal toelaten een goed onderbouwd beleid te voeren. Daarom heb ik een nieuwe onderzoeksagenda voor de komende vijf jaar opgemaakt en de geschrapte middelen met eigen middelen gecompenseerd. Op 11 september 2015 heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring gehecht aan de oproep voor een volgend steunpunt Wonen.

7.8.3 Woonbeleidsplan Vlaanderen

De doelstelling van het Woonbeleidsplan Vlaanderen is de ontwikkeling van een onderbouwde, globale langetermijnvisie op het wonen in Vlaanderen, als houvast en kader voor de beleidsmakers en beleidsuitvoerders op alle niveaus en voor alle overige betrokkenen bij het wonen in Vlaanderen. Het verhoogt de kans op het voeren van een coherent, geïntegreerd en structureel beleid.

In de vorige regeerperiode werden reeds initiatieven in het kader van de opmaak van het Woonbeleidsplan genomen, in 2014 en het voorjaar 2015 werd de heropstart ervan voorbereid. Een nieuwe procesnota tekent het opmaakproces van het Woonbeleidsplan uit. De juridische verankering van dit proces is voorzien in de eerstkomende herziening van de Vlaamse Wooncode. Bij de opmaak ervan wordt er tevens afgestemd met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

In het najaar van 2015 wordt het Groenboek Woonbeleidsplan Vlaanderen gepresenteerd. In het Groenboek worden de grote lijnen voor het langetermijnbeleid uitgezet. Het groenboek zal de langetermijnvisie uitwerken en vervolgens concretiseren in een aantal strategische langetermijn doelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid.

Vervolgens starten in 2016 de voorbereidingen voor de opmaak van het Witboek Woonbeleidsplan Vlaanderen. Daarin worden de visie en de strategische doelstellingen van het groenboek verder uitgewerkt. Dit leidt tot een reeks van operationele doelstellingen, die vervolgens het vertrek kader vormen voor de ontwikkeling van acties en beleidsinstrumenten. Het witboek, en de keuzes die daarin worden gemaakt, komt tot stand na een consultatietraject met actoren en experts.

7.9 OD Klantvriendelijke dienstverlening

7.9.1 Een digitale sprong voorwaarts

Wonen-Vlaanderen ontwikkelt VLOK (Vlaams LOket woningKwaliteit), een nieuw dossieropvolgingssysteem voor de processen woningkwaliteitsbewaking. In 2015 en 2016 ontwikkelt het agentschap, mede dankzij het hefboombudget van Radicaal Digitaal, de eerste fase. VLOK zal na het afronden van die eerste fase (voorzien in 2017) minstens het overzicht hebben over alle woningkwaliteitsonderzoeken die worden uitgevoerd, ongeacht de reden en idealiter ook ongeacht de actor. Dit wil zeggen dat alle actoren (lokale besturen, Wonen-Vlaanderen, en Wooninspectie) hun respectievelijke onderzoeken eenvormig kunnen ingeven en de bijhorende technische verslagen kunnen genereren.

Het VLOK zal alle dossiergebonden opdrachten woningkwaliteit en inventarisbeheer op een efficiëntere manier opvolgen en uitvoeren. Het proces ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, met een complexe wisselwerking tussen lokaal bestuur en Wonen-Vlaanderen, wordt sterk vereenvoudigd doordat beiden dezelfde applicatie zullen gebruiken. Het is de bedoeling om de lokale besturen te ondersteunen in hun taken van kwaliteitsbewaking. Ze zullen na het afronden van de eerste fase de volledige procedure Ongeschikt- en Onbewoonbaarverklaring (OO) kunnen opvolgen van verzoek tot besluit, conformiteitsattesten aanmaken en beheren en besluiten Nieuwe Gemeentewet registreren en beheren. De decretaal voorziene gegevensuitwisseling tussen gewest en gemeenten i.v.m VIVOO (Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid) verloopt digitaal en vraagt geen administratieve belasting meer. VLOK zal de nodige gegevens uitwisselen met alle partners, onder meer Vlabel, Wooninspectie,... VLOK verzamelt alle data woningkwaliteitsonderzoeken in 1 databank en beheert de VIVOO-data. Het is nuttig om deze data (eventueel als authentieke databron) ter beschikking te stellen van alle overheidsdiensten die daarom vragen. In de eerste fase voorziet mijn administratie in webdiensten die via het Vlaamse overheid (VO)-netwerk toegankelijk zijn. VLOK zal een digitale ondertekening van de dossiers mogelijk maken.

In 2015 bouwt Wonen-Vlaanderen ook aan Easyform, een applicatie waarmee digitale aanvraagformulieren kunnen gebouwd worden, met aandacht voor de privacy en veiligheid van persoonsgegevens.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bouwt verder aan het 'Woonnet'-portaal om alle interacties met de woonactoren te stroomlijnen. Mijn administratie brengt alle gegevensuitwisselingen tussen de woonactoren en het beleidsdomein Wonen in kaart en ontwikkelt een globale informatie-architectuur om de eenmalige opvraging van gegevens te garanderen. Op het vlak van procesoptimalisatie en digitalisering van de dienstverlening legt ze de klemtoon op de digitale projectopvolging. Het projectportaal wordt verder uitgebreid en de interne processen worden vereenvoudigd. Ze start met de ontwikkeling van de digitale leningsaanvraag en een online portaal voor (kandidaat)-ontleners van de Vlaamse Woonlening.

7.9.2. Doordacht communicatiebeleid

De VMSW en Wonen-Vlaanderen streven in hun communicatiebeleid naar een optimale kennisuitwisseling met de (sociale) huisvestingssector. Ze zetten hiervoor al een digitale sprong voorwaarts met hun vernieuwde websites, die streven naar een optimale onderlinge afstemming en inhoudelijke complementariteit. De VMSW ondersteunt ook sociale woonactoren in hun digitale communicatie met hun klanten. Ze begeleidt hen in de opbouw van hun website en ontwikkelt widgets over de voorwaarden voor sociaal huren, kopen, verhuren of lenen.

De VMSW zet in op klare en duidelijke taal in haar communicatie met zowel de (kandidaat)-ontleners als professionele partners. Daarnaast stimuleert en ondersteunt de VMSW de sociale woonactoren in het begrijpelijk en duidelijk communiceren.

Ook Wonen-Vlaanderen wil blijven streven naar een laagdrempelige en doelgroepgerichte communicatie, waarbij klare en begrijpelijke taal een van de speerpunten vormt. Alle communicatie-instrumenten (brieven, brochures, website) worden systematisch aan dit criterium getoetst en bijgestuurd.

II BIJLAGEN**Bijlage 1 : Uittreksel uit de regelgevingsagenda****KT-wijziging Vlaamse Wooncode voor koppeling taalbereidheid aan een resultaatverbintenis**

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)
- SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.8)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

KT-wijziging Vlaamse Wooncode en decreet Grond- en Pandenbeleid (o.m. sociale huur en evaluatierapport decreet GPB)

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

MT-wijziging Vlaamse Wooncode, Heffingsdecreet en decreet Grond- en Pandenbeleid (o.m. woonkwaliteitsbewaking, fiscale verantwoordelijkheid verwaarlozing, nieuwe woonvormen)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD6: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen (OD 6.2)

Timing: opstart voorjaar 2017

BVR Activeringsprojecten (samen met RO)

Status van het initiatief: On hold

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)

Timing: opstart is verbonden aan KT-wijziging Vlaamse Wooncode

Wijziging diverse besluiten op het vlak van GPB (na arresten Grondwettelijk Hof)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstellingen:

- SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)
- SD4: sociale huurmarkt (OD 4.5)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 14 augustus 2015

Wijziging Monitoringbesluit van 10 november 2011 (vereenvoudiging)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering einde september 2015

Wijziging BVR Rollend Grondfonds van 2 maart 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Evaluatie is lopend

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.1)

Timing: verbonden aan wijzigingen m.b.t. sociale koopsector

BVR Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en rechtsopvolging Vlabinvest naar Vlabinvest apb

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.2)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 17 juni 2015

Decreet "wonen in eigen streek"

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD1: een actief grond- en pandenbeleid voeren (OD 1.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering voorjaar 2016

Programmadecreet 2015: afschaffing subsidies sociale koopsector en inperking toepassingsgebied bijzondere sociale leningen

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd (OD 2.2 en OD 2.3)

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 30 december 2014

Wijziging Financieringsbesluit en Procedurebesluit (afschaffing subsidies sociale koopsector)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsvererving wordt verder gestimuleerd (OD 2.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

Nieuw kader voor de sociale koopsector

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsvererving wordt verder gestimuleerd (OD 2.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

Kader voor recht van erfpacht en recht van opstal

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsvererving wordt verder gestimuleerd (OD 2.2)

Timing: opstart voorjaar 2016

Wijziging Eenleningenbesluit van 13 september 2013

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsvererving wordt verder gestimuleerd (OD 2.3)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering einde 2015

Wijziging EKM-besluit van 2 april 2004 (na evaluatie)

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD2: eigendomsvererving wordt verder gestimuleerd (OD 2.4)

Timing: opgestart in 2015

Stimulerende maatregelen voor investeringen in de private huurmarkt

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.3)

Timing: opstart voorjaar 2017

Wijziging SVK-besluit van 20 juli 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt

Timing: opgestart in 2015

Wijziging BVR Fonds ter preventie van uithuiszettingen van 4 oktober 2013 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.2)

Timing: opstart voorjaar 2017

Afstemming huursubsidie en huurpremie

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt

Timing: opstart voorjaar 2017

Vlaams Huurdecreet (na evaluatie woninghuurrecht)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.1)

Timing: opstart najaar 2016

KT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (tijdelijke contracten, huurprijsberekening)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: opstart najaar 2016

Wijziging Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.5)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

Kader voor gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD5: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (OD 5.3)

Timing: opstart voorjaar 2016

Uitvoering decreet van 28 maart 2014 tot subsidiëring van woonwagenterreinen

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD5: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming (OD 5.4)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

Heroriëntatie van de renovatiepremie

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD6: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen (OD 6.1)

Timing: definitieve goedkeuring najaar 2015

Optimalisatie beleidskader woonkwaliteitsbewaking

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD6: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen (OD 6.2)

Timing: opstart voorjaar 2017

Wijziging BVR intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid van 21 september 2007 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.1)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering einde 2015

Wijziging Erkenningsbesluit SHM's van 22 oktober 2010 (na evaluatie visitatieronde)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.2)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering najaar 2015

Nieuw kader voor toezicht in de sociale huisvesting

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.4)

Timing: opstart najaar 2016

Wijziging Financieringsbesluit van 21 december 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.5)

Timing: eerste lezing Vlaamse Regering einde 2015

Wijziging BVR Beheersvergoeding van 13 januari 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.5)

Timing: opstart najaar 2015

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.8)

Timing: aflevering groenboek einde 2015

Bijlage 2 : Overzicht van de opvolging gegeven aan moties en resoluties van het Vlaams parlement**2.1 Motie tot besluit van de in commissie besproken beleidsnota Wonen 2014-2019****Aangenomen door het Vlaams parlement (07.01.2015)**

De wijze waarop opvolging aan de motie werd gegeven, is weergegeven in de volgende onderdelen van de beleidsbrief :

- 1° een actief grond en pandenbeleid te voeren : punt 1.1.1- 1.2.1
- 2° eigendomsverwerving blijvend te stimuleren :punt 2.1.1 – 2.3
- 3° de private huurmarkt te versterken: punt 3.1 – 3.3.3
- 4° de sociale huurmarkt toegankelijker en leefbaarder maken : punt 4.1- 4.5.3
- 5° samenwerking tussen SHM's en SVK's : punt 3.2.3
- 6° nieuwe woonvormen : punt 5.3
- 7° woonkwaliteit en energiezuinigheid : punt 6.1 – 6.2.2
- 8° financiering : punt 7.5
- 9° woonbeleidsplan : punt 7.8.3
- 10° intergemeentelijke samenwerkingsprojecten : punt 7.1
- 11° Vlaamse Rand : punt 1.2

2.2 Resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen**Aangenomen in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen (09.07.2015), 391-(2014-2015)**

De wijze waarop opvolging aan de resolutie zal worden gegeven, is weergegeven in punt 5.3 van de beleidsbrief

Bijlage 3: Inhoudelijke rapportering over de opvolging van de aanbevelingen van het Rekenhof**3.1. “Verslag van het Rekenhof over sociale woningen : beleid en financiering”**

Verslag goedgekeurd in de Nederlandse kamer van het Rekenhof op 28 april 2015, Vlaams Parlement, 37-E (2014-2015) – Nr. 1+2

Het Rekenhof voerde een onderzoek uit naar het beleid en de financiering van sociale woningen. Daarbij is men uitgegaan van twee onderzoeksvragen: is het beleid inzake sociale huisvesting in Vlaanderen degelijk onderbouwd en geconcretiseerd, en zijn de doelstellingen en de financiële middelen op elkaar afgestemd?

Het onderzoek werd uitgevoerd van januari tot oktober 2014. In het kader van de tegensprekelijke procedure legde het Rekenhof het voorontwerp van verslag op 6 januari 2015 voor aan de leidend ambtenaren van het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, die gecoördineerd antwoordden met brief van 5 februari 2015. Hierna heeft het Rekenhof het ontwerpverslag op 24 februari 2015 voorgelegd aan de Vlaamse minister van Wonen. De minister reageerde met brief van 25 maart 2015.

Het definitieve verslag van het Rekenhof werd op 12 mei 2015 ingediend in het Vlaams Parlement. Op 25 juni 2015 werd het verslag toegelicht door leden van het Rekenhof en in aanwezigheid van de minister van Wonen besproken in de commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen van het Vlaams Parlement. Aan de aanbevelingen van het Rekenhof zal gevolg gegeven worden op de wijze zoals vermeld in het antwoord van de minister van Wonen, dat als bijlage bij het verslag van het Rekenhof is gevoegd. Een en ander vereist o.a. een aanpassing van de Vlaamse Wooncode en het decreet Gronden en Pandenbeleid.

Bijlage 4 : Overzicht van de wijze waarop gevolg werd gegeven aan de arresten van het Grondwettelijk Hof en van het Hof van Justitie waarin Vlaamse decreten werden vernietigd of ongrondwettig of strijdig met het EU- recht werden bevonden.

4.1 Gevolgen vernietigingsarresten inzake de sociale lasten op 10.02.2014 en boek 5 Wonen in Eigen Streek van 28.02.2014 door het Grondwettelijk Hof
(zie ook 1.1.1)

De vernietigingsarresten werden respectievelijk gepubliceerd op 10 februari 2014 (Arr. GwH 145/2013 vernietiging sociale lastenregeling) en 28/02/2014 (Arr. GwH 144/2013 vernietiging boek 5 Wonen in Eigen Streek). De gevolgen van de vernietiging situeren zich op het vlak van de regelgeving, de dossiers met lasten uit het verleden en de lopende zaken en de schadeclaims.

Regelgeving

- Decreten : Vermits de vernietiging rechtstreeks ingreep op de bepalingen die het voorwerp uitmaakten van het vernietigingsarrest, waren hiervoor geen initiatieven vereist.

- Besluiten Vlaamse Regering : Om de uitvoeringsbepalingen aan te passen aan de nieuwe situatie werd vanuit mijn administratie vrijwel onmiddellijk gestart met de opmaak van een allesomvattend Besluit van de Vlaamse Regering "houdende wijziging van diverse bepalingen met betrekking tot het grond- en pandenbeleid". Na een eerste principiële goedkeuring op 4 april 2014 volgde advies van de Raad van State op 26 mei 2014. Ondertussen werd voor de aanpassingen een tweede principiële goedkeuring van de Vlaamse Regering verkregen op 3 april 2015.

Vrijwillige uitvoering van de opgelegde lasten

In samenspraak met de VMSW werd een kader uitgewerkt waarbinnen ondernemingen en SHM's die dit wensten vooralsnog konden overgaan tot realisatie van het sociaal woonaanbod dat hen werd opgelegd voor de vernietigingsarresten. Daarbij werd de financiering gegarandeerd van projecten waarvoor het zgn. deelattest 1 was aangevraagd voor de datum van de vernietigingsarresten, nl. 7 november 2013.

Voor 31 projecten en ca. 452 woonentiteiten hebben de initiatiefnemers aangegeven de sociale lasten te willen uitvoeren. Buiten deze regeling om gaven ondernemingen voor nog bijkomend 9 projecten te kennen geïnteresseerd te zijn in de verdere realisatie van het opgelegd sociaal woonaanbod. Bijkomend heb ik Wonen-Vlaanderen en de VMSW gevraagd na te gaan of vrijwillige uitvoering onder de bestaande financieringsvoorwaarden mogelijk is.

Procedures en schadeclaims

Na de publicatie van het vernietigingsarrest inzake de sociale lasten op 10 februari 2014 is het aantal vorderingen, gebaseerd op de vernietigingsarresten beperkt gebleven. Nog voor de vernietigingsarresten werden twee dossiers ingeleid waarvan de motivering na de arresten van het Grondwettelijk Hof werd aangepast aan de nieuwe juridische omstandigheden. Aanvullend werd in vijf dossiers dagvaarding uitgebracht waarbij het

Vlaams gewest in 1 dossier werd gedagvaard als verweerder; in twee dossiers werd het gewest gedagvaard in gedwongen tussenkomst en vrijwaring.

In twee dossiers is het Vlaamse Gewest vrijwillig tussengekomen op verzoek van een van de partijen om de rechtbank toe te laten zich uit te spreken over de eventuele vrijwaringsplicht en de modaliteiten hiervan.

Tegen twee vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg is momenteel beroep lopende, waardoor ik geen definitieve uitspraken ten gronde kan doen voor de nog lopende procedures. Ik verwacht geen definitieve uitspraken voor september 2016.