



Vlaams
Parlement

ingediend op **1324** (2017-2018) – Nr. 1
27 oktober 2017 (2017-2018)

Beleidsbrief

Wonen
2017-2018

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	8
1. Strategische doelstelling: een actief grond- en pandenbeleid voeren	8
1.1 OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie	8
1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd	11
2. Strategische doelstelling: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd	12
2.1 OD Sociale koop en kavels	12
2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen	13
2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren	14
3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken	15
3.1 OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur	15
3.2 OD Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen	16
3.3 OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken.....	18
4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren.....	19
4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen	19
4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning.....	19
4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen	21
4.4 OD Samenleven in sociale woonwijken	22
4.5 OD Het aanbod aan sociale woningen wordt fors uitgebreid.....	23
5. Strategische doelstelling: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming..	27
5.1 OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd	27
5.2 OD Armoedebestrijding.....	27
5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen	28
5.4 OD De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren	29
6. Strategische doelstelling: duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen	29
6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren	29
6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden.....	32

7. Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur	34
7.1 OD Lokaal woonbeleid ondersteunen	34
7.2 OD Performantie woonactoren stimuleren	36
7.3 OD Ondersteuning woonactoren.....	37
7.4.OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren	39
7.5 OD Transparante financiering	39
7.6 OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving	40
7.7 OD Advisering door de Vlaamse Woonraad	40
7.8 OD Onderbouwd beleid versterken	40
7.9 OD Klantvriendelijke dienstverlening	42
III.BIJLAGEN	45
Bijlage 1: uittreksel uit de regelgevingsagenda.....	45
Bijlage 2: overzicht van opvolging gegeven aan moties en resoluties van het Vlaams Parlement	51
Bijlage 3: Rapportering over de opvolging van de aanbevelingen van het Rekenhof	51
Bijlage 4: Prestatiebegroting.....	52

LIJST MET AFKORTINGEN

AAPD	Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën
BSO	Bindend Sociaal Objectief
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
CLT	Community Land Trust
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPB	'EnergiePrestatie en Binnenklimaat', energieprestatieregelgeving
EPC	Energieprestatiecertificaat
ESCO	Energy Service Company
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking
KSH	Kaderbesluit Sociale Huur
LDE	Lokale Diensteneconomie
MB	Ministerieel besluit
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OVAM	Openbare Afvalstoffenmaatschappij
RWO	Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
VAP	Verbeterings- en aanpassingspremie
VAPA	Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015-2019
VEA	Vlaams Energieagentschap
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale woningen
VIVOO	Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid
VKF	Vlaams Klimaatfonds
VLOK	Vlaams LOKet woningKwaliteit
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

MANAGEMENTSAMENVATTING

In opvolging van het regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2014-2019 zijn verschillende initiatieven uitgerold.

De resultaten van de meting van het gerealiseerde en geplande sociaal woonaanbod op 31 december 2016 zijn bekend. Zij tonen aan dat we momenteel al voor liggen op schema om het groeipad naar 2025, zoals uitgetekend in het decreet Grond- en Pandenbeleid te bereiken. Dit is te danken aan de opeenvolgende recordinvesteringen in sociale huisvesting en het hoge bouwritme.

Een aantal principes uit de conceptnota private huur kregen vorm in een ontwerp van Vlaams Huurdecreet. De rode draad hierin is het realiseren van een evenwicht tussen rechten en plichten van zowel huurder als verhuurder. Het komende parlementaire jaar dien ik het ontwerp in bij het Vlaams Parlement en werk ik de nodige uitvoeringsbesluiten uit. Tevens zet ik in op de opmaak van een actieplan "Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt", een systeem van geconventioneerd (ver)huren en een bijgesteld SVK-besluit.

In mijn streven naar een socialere en meer rechtvaardige sociale huisvesting zijn bv. de contracten van bepaalde duur en het verstrengen van de eigendomsvoorwaarde van toepassing. Tevens boog ik de taalbereidheidsvereiste om naar een taalkennisvereiste. Binnen het sociaal wonen streef ik een vereenvoudiging van de sociale huurreglementering na. In opvolging hiervan leverde het Steunpunt Wonen een onderzoeksrapport op. Dit rapport werd al besproken met betrokken actoren. De volgende fase is de legistische vertaling van de concrete aanbevelingen uit het rapport.

Ik blijf de nodige initiatieven nemen om het aanbod sociale woningen verder uit te breiden. Zo zorgt het aangepaste Procedurebesluit Wonen ervoor dat het bouwen van sociale woonprojecten in de toekomst sneller en eenvoudiger kan. Met kortere procedures en minder administratieve overlast. Programma's zoals CBO, Design & Build en aankoop van goede woningen laten dan weer private actoren toe hun steentje bij te dragen in de aangroei van het patrimonium.

In mijn streven naar een woonaanbod op maat van iedere Vlaming nam ik de afgelopen tijd verschillende initiatieven: installeren van de proefomgeving voor experimentele woonvormen en het bijstellen van de regelgeving inzake de subsidiëring van woonwagenterreinen. Tevens leverde ik een bijdrage aan de opmaak van een globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019, dat de acties op gebied van Wonen en Welzijn bundelt en getrokken wordt door de minister bevoegd voor Welzijn. Ook zet ik mijn schouders onder een plan van aanpak inzake de woonwagengewoners. Deze initiatieven kennen de komende tijd hun verdere uitrol.

Het nastreven van een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur vertaalt zich onder meer in de minimale schaalgrootte, van 1.000 sociale huurwoningen in beheer, voor SHM's tegen 1 januari 2019 (Performantiedecreet). SHM's kunnen ook gemotiveerd uitstel vragen. SHM's die herstructureren wil ik de mogelijkheid geven om de hieraan verbonden kosten te compenseren.

INLEIDING

Een kwaliteitsvolle en betaalbare woonst, liefst op maat en in een aangename leefomgeving. Dat is de droom van iedere Vlaming.

De komende jaren staat ons woonbeleid voor verschillende uitdagingen. Zo is er de voorziene aangroei van de bevolking, het stijgen van de gemiddelde levensduur van de bevolking en het inkrimpen van de bewoonbare oppervlakte van een gezin. Het Vlaams woonbeleid zal hierop moeten inspelen. Bv. door een optimale bezetting van het woonpatrimonium en het introduceren van nieuwe woonvormen.

Initiatieven inzake duurzaamheid, veiligheid en energiezuinigheid zijn reeds ontplooid, maar verdere stappen zetten, is wenselijk.

De Vlaamse Regering ambieert het vervullen van ieders woonbehoefte. De uitdagingen waar we voor staan zijn enorm. Deze kan ik echter niet alleen realiseren. Ik reken hierbij op alle stakeholders om mee bij te dragen tot een coherent woonbeleid.

BEGROTING WONEN

Hierna worden de krachtlijnen van de begroting voor het beleidsveld Wonen nader toegelicht. Een gedetailleerde onderbouwing van de begroting Wonen voor 2018 vindt u in de Memorie van Toelichting bij de uitgavenbegroting 2018. Ik houd er evenwel aan om hieronder kort enkele belangrijke inhoudelijke keuzes weer te geven.

Ik voorzie in 2018 een budget van 15,5 miljoen om volgende nieuwe beleidsinitiatieven te realiseren:

- de financiering van een uitbreiding van de verzekering gewaarborgd wonen die erin bestaat ook het risico op inkomensverlies door onvrijwillige stopzetting van een zelfstandige activiteit op te vangen en een uitbreiding van de verzekering naar mensen die een continue tewerkstelling als uitzendkracht kunnen aantonen;
- verdere versteviging van de financiële draagkracht van de sociale verhuurkantoren en ondersteuning van private initiatieven om de uitbreiding van het privaat sociaal huuraanbod aan te moedigen;
- een huurwaarborglening voor de huurders die niet over voldoende middelen beschikt om zijn huurwaarborg aan de verhuurder te betalen.

Zoals in 2017, wordt er in 2018 bijkomend 285 miljoen extra investeringsvolume vrijgemaakt voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. De GSC-subsidie wordt opgetrokken met 1,2 miljoen euro om het effect van de kostendrijvers in de subsidiëring van de sociale huisvestingsmaatschappijen op te vangen.

Om de toegenomen druk op de huursubsidie en huurpremie op te vangen wordt een kredietverhoging van 3,2 miljoen euro doorgevoerd. Omdat het patrimonium van sociale verhuurkantoren gestaag blijft groeien, wordt hun werkingssubsidie opgetrokken met 1,7 miljoen euro. Ik voorzie in 2018 ook een subsidie van 1,2 miljoen voor verhuurdersorganisaties met het oog op de invulling van hun sensibiliserende rol in het kader van de discriminatieproblematiek en ter ondersteuning van verdere professionalisering.

In 2018 zal de nieuwe renovatiepremie drie jaar in voege zijn. Het bijkomend budget van 30,7 miljoen wordt ingeschreven, conform het vooropgestelde traject.

I. OMGEVINGSANALYSE

Voor een omgevingsanalyse verwijs ik naar mijn beleidsnota, de Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND) en het Grote Woononderzoek dat nog steeds de leidraad vormt.

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 Panden

Meting sociaal woonaanbod en voortgangstoetsen

Begin 2017 keurde ik de lijst goed met de definitieve indeling van gemeenten in categorieën in het kader van de voortgangstoets 2016. In totaal zitten 207 gemeenten in categorie 1; zij volgen het groeipad. 66 gemeenten zitten in categorie 2a; zij volgen het groeipad niet, maar leveren voldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te behalen. 35 gemeenten zijn ondergebracht in categorie 2b; zij leveren onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief tijdig te behalen.

Een gemeente in categorie 2b moet een overeenkomst sluiten met een of meer sociale woonorganisaties of lokale besturen. Die overeenkomst bevat het engagement van de partijen om een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente te realiseren. Ze geldt voor drie jaar. Wonen-Vlaanderen en de VMSW voerden in het voorjaar van 2017 gesprekken met de gemeenten en de lokaal actieve sociale woonactoren om hen te begeleiden bij de opmaak van dergelijke overeenkomst.

Drie gemeenten toonden op de begeleidingsgesprekken aan dat zij het groeipad wel degelijk volgen. Een gemeente toonde aan dat zij voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken. De overige 31 gemeenten engageerden zich voor de opmaak en ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst. 27 gemeenten hebben een dergelijke overeenkomst al gesloten, de overeenkomsten voor de 4 resterende gemeenten zijn in opmaak.

Medio 2017 publiceerde Wonen-Vlaanderen op zijn website de resultaten van de meting van het gerealiseerde en geplande sociaal woonaanbod op 31 december 2016. De cijfers zijn van belang voor de uitvoering van de BSO-toets in het nieuwe Procedurebesluit Wonen. Zij geven ook aan welke gemeenten in aanmerking komen voor een sociaal woonbeleidsconvenant.

In 2018 zal ik een nieuwe voortgangstoets uitvoeren. Wonen-Vlaanderen voert eens per jaar een meting van het sociaal woonaanbod uit. Als Wonen-Vlaanderen in de meting van het sociaal woonaanbod vaststelt dat een gemeente voldoet aan één van de onderstaande criteria, kan de gemeente met de Vlaamse minister van Wonen een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten:

- de gemeente heeft op haar grondgebied minimaal 9% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens op 1 januari 2008;
- de gemeente heeft haar bindend sociaal objectief bereikt (geen 9% sociale huurwoningen);
- de gemeente zal haar BSO bereiken wanneer de projecten in de planning (meerjarenplanning, korte termijnplanning en projecten in uitvoering) zijn uitgevoerd.

De eerste oproep resulteerde in sociaal woonbeleidsconvenanten voor de periode 2014-2016, gesloten met 18 steden en gemeenten.

Eind 2016 lanceerde ik een tweede oproep om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten. Heel wat steden en gemeenten dienden een aanvraagdossier in bij de VMSW. Met 64 steden en gemeenten zal ik effectief een convenant sluiten. In het najaar van 2017 zal ik een nieuwe oproep lanceren om een sociaal woonbeleidsconvenant te sluiten.

Vrijstelling specifieke inhaalbeweging sociale huurwoningen

Gemeenten met minder dan 3% sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van 2007 moeten naast hun reguliere inspanning op het vlak van sociale huurwoningen ook een specifieke inhaalbeweging realiseren. Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in de mogelijkheid voor een gemeente om een aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling in te dienen.

Op 13 januari 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan een uitvoeringsbesluit dat de nadere regels en de procedure vaststelt voor de toepassing van de vrijstellingsregeling. De gemeente Ranst heeft inmiddels een gedeeltelijke vrijstelling bekomen omdat op haar grondgebied een open asielcentrum aanwezig is. Daarnaast is ook een vermindering van de specifieke inhaalbeweging toegekend aan Pepingen, Lennik en Galmaarden.

Rollend Grondfonds

De VMSW heeft de decretale 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 in 2012 binnen de VMSW opgericht als apart intern financieringsfonds. Tot op heden heeft het fonds voor 15,8 miljoen euro aan gronden gekocht. In 2016/2017 werd een grond verkocht aan een SHM voor 1,39 miljoen euro.

Eind 2015 werd de regeling over het Rollend Grondfonds gewijzigd, na een evaluatie die mijn administratie uitvoerde. Om de gemeenten en SHM's toe te laten zelf rechtstreeks gronden via het Rollend Grondfonds aan te kopen, kan de VMSW voor de financiering van deze grondverwervingen voortaan renteloze leningen verstrekken. Daarvoor is een aandeel van 20 miljoen euro van de bestaande machtiging voor het Rollend Grondfonds omgezet in een FS3-machtiging.

Bij BVR van 24 februari 2017 werd bijkomend voorzien in de mogelijkheid voor Vlabinvest APB (autonoom provinciebedrijf) om via het Rollend Grondfonds renteloze bulletleningen aan te gaan voor de financiering van grondverwervingen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Op die manier komen we terug tot de situatie waar het feitelijke initiatief in de sociale woningbouw in eerste instantie bij de lokale initiatiefnemers zelf ligt.

Arresten Grondwettelijk Hof

Na de publicatie van het vernietigingsarrest over de sociale lasten op 10 februari 2014 bleef het aantal vorderingen, gebaseerd op de vernietigingsarresten, beperkt. Het Vlaamse Gewest is in tien dossiers betrokken partij, waarvan in drie dossiers als verweerder. In drie dossiers werd het gewest gedagvaard in gedwongen tussenkomst en vrijwaring. In vier dossiers kwam het Vlaamse Gewest vrijwillig tussen in het geding. In twee dossiers is de Belgische Staat gedagvaard in gedwongen tussenkomst en vrijwaring.

Tegen zes vonnissen van de rechtbank van eerste aanleg loopt momenteel een beroep of een derdenverzet waardoor ik geen definitieve uitspraken ten gronde kan doen voor de nog lopende procedures.

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, werd eind 2015 de samenwerking aangegaan met het Vlaams Energiebedrijf (VEB), het departement Ruimte Vlaanderen en het agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) in het TERRA-project. Dit project ambitieert de opmaak van het energie- en patrimoniumregister voor overheden in Vlaanderen. Deze databank, die intussen al heel wat informatie over gronden en infrastructuur bevat, zal op termijn het arbeidsintensieve inventarisatiewerk door de lokale besturen 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 worden eind 2017 verwacht. In de loop van 2018 zal ik ze ter beschikking stellen van de gemeenten.

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 over het bescheiden woonaanbod verder uit te bouwen.

In de loop van 2018 bekijk ik op welke manier ik invulling kan geven aan een aanbod van bescheiden huurwoningen. Tevens zal ik onderzoeken op welke manier private actoren kunnen worden betrokken bij de uitbouw van bescheiden huurwoningen.

1.1.4 Vereenvoudigen van onteigeningsprocedures

In het kader van de zesde staatshervorming en de overheveling van federale materie naar de gewesten, werd de onteigeningswetgeving grondig doorgelicht. Op 24 februari 2017 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Vlaams Onteigeningsdecreet, zoals goedgekeurd door het Vlaams Parlement op 15 februari 2017. Het uitvoeringsbesluit werd op 16 juni 2017 principieel goedgekeurd. De inwerkingtreding van het decreet en het uitvoeringsbesluit is voorzien voor 1 november 2017.

Er is ook voorzien in een overgangsregeling: lopende administratieve en gerechtelijke procedures blijven onderworpen aan de bepalingen die van toepassing waren voor 1 november 2017.

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

Met het decreet van 14 oktober 2016 heb ik, in samenspraak met mijn collega bevoegd voor Financiën, de Vlaamse regelgeving over leegstand beperkt tot een strategisch kader op hoofdlijnen. Met het decreet van 23 december 2016 heb ik ook voor verwaarlozing een volledige decentralisatie doorgevoerd, die gelijkloopt met de decentralisatie voor leegstand. De gemeenten hebben voortaan volledige beleidsvrijheid om zelf te bepalen of ze een beleid over leegstand en verwaarlozing wensen te voeren en, als ze dat doen, hoe ze daar invulling aan geven.

Op 15 september 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan een ontwerpbesluit dat diverse besluiten op het vlak van leegstand en verwaarlozing afstemt op de decreten van 14 oktober 2016 en 23 december 2016.

Wonen-Vlaanderen zal de gemeenten blijven ondersteunen, zowel in het tegengaan van leegstand als in het aanpakken van verwaarlozing. Het agentschap zet daartoe in op het aanbieden van vormingen, het faciliteren van kennisdeling en het verspreiden van goede praktijken. Ze zal ook in overleg gaan met de VVSG om bestaande en nieuwe ondersteuningsinitiatieven optimaal af te stemmen. In het najaar van 2017 zal ik een handleiding rond leegstandsbestrijding voor gemeenten voorstellen. Die handleiding is een gezamenlijk initiatief van Wonen-Vlaanderen en de VVSG.

1.1.6 Sociaal beheer en onteigening van verkrotte panden

In 2016 heb ik het sociaal beheersrecht grondig geëvalueerd. Na een juridische analyse organiseerde Wonen-Vlaanderen in het voorjaar van 2016 rondetafelgesprekken met de belanghebbenden. Op die manier heb ik zicht gekregen op de redenen waarom het sociaal beheersrecht, dat gericht is op enerzijds de aanpassing, verbetering en renovatie van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en anderzijds het bestrijden van leegstand en het verruimen van het woningaanbod, tot op heden zeer beperkt wordt toegepast.

Op basis van die inzichten heb ik in het voorjaar van 2017 een voorontwerp van decreet voorbereid om het instrument grondig bij te sturen. Dat voorontwerp is na het advies van de Vlaamse Woonraad op 29 september 2017 een tweede keer principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Met de voorgestelde wijzigingen zullen de gemeenten, als regisseur van het lokale woonbeleid, het sociaal beheersrecht krachtiger en doeltreffender kunnen inzetten in het bestrijden van ongeschikt- en onbewoonbaarheid, leegstand en verwaarlozing.

1.2 OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd

1.2.1 Wonen in eigen streek

Een conceptnota werd ingediend op 7 juli 2017 omtrent een nieuwe regelgeving betreffende Wonen in eigen streek.

1.2.2 Vlabinvest

In het Witboek Interne Staatshervorming engageerde de Vlaamse Regering zich om de opdracht 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.

Tot eind 2016 zijn in samenwerking met Vlabinvest al in totaal 1.060 woonegelegenheden en 14 kavels gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten waarbij de binding met het

Vlabinvest-gebied een rol speelt bij de toewijzing. In 2016 nam Vlabinvest 5 nieuwe woonprojecten in gebruik, goed voor een bijkomend woonaanbod van 118 woningen.

Begin 2017 heb ik een wijziging doorgevoerd aan het Rollend Grondfonds zodat Vlabinvest de mogelijkheid krijgt om voor de verwerving van gronden bestemd voor sociale huurwoningen renteloze bulletleningen op te nemen met een looptijd van vijf jaar, die éénmaal met vijf jaar kunnen worden verlengd door de VMSW.

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 enerzijds de betaalbaarheid van sociale koopwoningen en kavels te garanderen en anderzijds de rentabiliteit van de SHM's te verzekeren, werkte ik een nieuw kader voor sociale koop uit. Dat nieuwe kader kreeg vorm in het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen.

Voortaan kan de SHM vrij de verkoopprijs van de sociale koopwoning en de sociale kavel bepalen. De eventuele infrastructuursubsidie voor sociale koopwoningen (nog mogelijk in gemengde projecten) wordt in mindering gebracht van de verkoopprijs. Tevens kan de SHM autonoom beslissen om een korting toe te staan op de verkoopprijs.

De 20-jarige bewoningsplicht voor de koper bleef behouden, maar de sancties werden gewijzigd. Bij niet-nakoming van die verplichting zal de koper voortaan een vergoeding moeten betalen die gelijk is aan het niet-afgeschreven deel van de infrastructuursubsidies en het niet-afgeschreven deel van de eventuele korting op de verkoopprijs. Het decretaal recht van wederinkoop dat gedurende 20 jaar na de verkoop van de sociale woning kon worden uitgeoefend, werd afgeschaft. In het oude systeem kon de SHM kiezen tussen de woning weder in te kopen of een degressieve schadevergoeding te vragen. De koper was dus afhankelijk van het beleid dat de SHM ter zake voert. Dat werd als onrechtvaardig aangevoeld. Een SHM kan wel nog contractueel een recht van wederinkoop bedingen in de verkoopovereenkomst. De termijn waarbinnen het contractueel recht van wederinkoop kan worden ingeroepen, wordt door het Burgerlijk Wetboek begrensd op 5 jaar na verkoop.

Verder werd het toewijzingssysteem aangepast zodat het gericht werkt in functie van de interesse van de kandidaat-kopers en op basis van een modernere communicatie. En werd het sociaal belenen van een sociale koopwoning op een erfpachtgrond mogelijk gemaakt.

In het nieuwe kader wordt de betaalbaarheid van sociale koopwoningen niet louter gegarandeerd door nieuwe regelgeving. Door bepaalde aspecten niet (in detail) te regelen, beschikken de SHM's over een grotere vrijheid om creatief om te springen met de beschikbare middelen. Uiteraard zijn de SHM's daarbij gebonden door de bestaande wetgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur. Zo kan de SHM bijvoorbeeld een voorkooprecht bedingen.

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 vooralsnog betrekkelijk weinig gebruikt in het woonbeleid. De belangstelling naar deze zakelijke rechten ten gevolge van het beperkt aantal beschikbare

gronden in Vlaanderen en de zoektocht naar kwalitatieve en betaalbare woningen groeit echter. Daarom heb ik initiatief genomen om een ruimere toepassing van het recht van erfpacht en het recht van opstal door SHM's mogelijk te maken.

Met het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen werden de bepalingen aangaande de zakelijke rechten erfpacht en opstal gebundeld in artikel 34 van de VWC. Uitgangspunt hierbij was het toepassingsgebied van de afstand van zakelijke rechten zo ruim mogelijk te maken.

Bovendien kan de aankoop van een sociale koopwoning en de vergoeding voor het in erfpacht nemen van de grond voortaan sociaal worden beleend. Dit werd mogelijk gemaakt met een bepaling in het BVR van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen.

Verder heb ik een proefomgeving ingesteld om innovatieve erfpacht- en opstalprojecten te ondersteunen. Hierdoor kunnen goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies worden getrokken. Mogelijks zullen de nieuwe beleidsinzichten aangaande erfpacht en opstal aanleiding geven tot nieuwe regelgeving (zie ook OD 5.3).

2.2 OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen

2.2.1 Verzekering Gewaarborgd Wonen

In 2016 werden 11.324 aanvragen ingediend, waarvan er 9.721 aanvragen werden toegestaan. In 2017 werden per 16 augustus 6.836 aanvragen ingediend, waarvan er 4.084 zijn verzekerd. In 2016 werd 8.686.963 euro aan verzekeringspremies betaald.

De resultaten van de studieopdracht gegund aan het Centrum voor Economische Studiën van de KU Leuven werden opgeleverd. Deze studie geeft aan dat de verzekering gewaarborgd wonen voor zelfstandigen in geval van inkomensverlies als gevolg van gedwongen stopzetting een moeilijk te verzekeren risico is. Uit bijkomend onderzoek blijkt evenwel dat een koppeling aan het overbruggingsrecht waarop zelfstandigen beroep kunnen doen, mogelijkheden biedt. Het is mijn bedoeling om een marktverkenning te organiseren bij de verzekeraars om na te gaan in hoeverre een uitbreiding van de verzekering gewaarborgd wonen haalbaar is. Tegelijk wordt, in het kader van de evaluatie van de huidige regeling bekeken in hoeverre de tewerkstellingsvoorwaarden die vandaag gelden, moeten worden bijgesteld.

2.2.2 Het stelsel van bijzondere sociale leningen wordt geobjectieerd

In 2016 verstrekten de VMSW en het VWF samen 4.586 bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest voor een bedrag van 719,6 miljoen euro. 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 tot 100% van de verkoopwaarde van het goed aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. De sociale ontleners genieten door een tussenkomst vanuit het Vlaamse Gewest van een voordelige rentevoet die wordt berekend in functie van hun inkomen, de ligging van de woning en het aantal personen ten laste.

In 2014 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 doorgevoerd.

In het najaar 2015 heb ik aan het Steunpunt Wonen een onderzoeksoopdracht toegewezen met het oog op de evaluatie van het eengemaakt leningenbesluit. Dit rapport werd in juni 2016 gepubliceerd. Ik zal het als vertrekpunt gebruiken bij de aanpassing van het eengemaakt leningenbesluit in 2018.

Uit het rapport kwam naar voor dat de gemiddelde waarde van de woning grote regionale verschillen vertoont. Het eengemaakt leningenbesluit speelt hier momenteel onvoldoende op in. Momenteel wordt voor een aantal regio's de maximale verkoopwaarde met 10% verhoogd, namelijk voor de kernsteden en de Vlaamse rand. Bovendien wordt hier ook een verlaging van de sociale rentevoet aan gekoppeld. Om een alternatieve differentiatie van de maximale verkoopwaarde uit te werken die meer aansluit bij de regionale prijsverschillen die zich voordoen op de huizenmarkt, heb ik een bijkomende onderzoeksoopdracht aan het Steunpunt Wonen toegewezen.

Uit het rapport blijkt verder dat 76% van de groep niet-eigenaars in aanmerking komen voor een sociale lening. Concreet behoren deze mensen dus tot de wettelijke doelgroep die aan alle voorwaarden voldoet (de solvabiliteit dient hierbij wel nog afgetoetst te worden) die zijn opgenomen in het eengemaakte leningenbesluit en dus ook aan de inkomensgrenzen. Wanneer we dit verder differentiëren naar alleenstaanden komt 76% in aanmerking, voor eenoudergezinnen is dit 87% en voor gezinnen met kinderen 70%. Ik wens de bijzondere sociale leningen toe te kennen aan zij die deze echt nodig hebben om een eigen woning te verwerven. Ik onderzoek op welke manier de doelgroep beter kan worden afgebakend en op welke manier de notariskosten mee kunnen worden ontleend.

Ten slotte heb ik in februari 2017 een aanpassing doorgevoerd aan het eengemaakt leningenbesluit waarbij voor sociale koopwoningen een maximale verkoopprijs wordt ingevoerd om nog beleenbaar te zijn met een bijzondere sociale lening. Die maximale prijs werd gelijk gesteld met de maximale verkoopwaarde zoals gedefinieerd in het eengemaakt leningenbesluit. Het is immers niet verantwoord dat uitgerekend sociale woningen duurder zouden mogen zijn dan woningen op de private markt om te belenen met een sociale lening.

Het stelsel van de bijzondere sociale woonleningen wijkt op een aantal punten af van de reguliere regels inzake hypothecair krediet. Dat is volledig te verklaren binnen de sociale doelstelling van dit instrument. Deze afwijkingen zijn dan ook noodzakelijk om het sociale karakter te behouden. Zo is bv. de rentevoet afhankelijk van het inkomen van de sociale ontleners en het aantal personen ten laste. Hoe lager het inkomen, hoe minder rente de sociale ontleners zal betalen tijdens de looptijd van de lening. Om de verhouding tussen de regelgeving over het regulier hypothecair krediet, zoals opgenomen in het Wetboek van Economisch Recht, en het sociaal hypothecair krediet, zoals opgenomen in de VWC en de uitvoeringsbesluiten, te verduidelijken zal ik een ontwerp van decreet uitwerken waarmee in de VWC een bepaling wordt ingeschreven die het Wetboek van Economisch Recht van aanvullend recht maakt op het vlak van de sociale woonleningen.

2.3 OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren

Iedereen zou toegang moeten hebben tot 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 bv. alleenstaand zijn of een onzeker arbeidersstatuut hebben. Hun profiel wordt vaak als te risicovol aanzien.

Naast het VWF en de VMSW bieden de 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 de sector zich kan inzetten op

een specifiek segment van de markt. In 2016 werden door de EKM's voor een bedrag van 111,3 miljoen euro aan sociale leningen verstrekt. Dit was goed voor zo'n 971 sociale leningen.

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 jaarlijks 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.

In samenwerking met de EKM's onderzoek ik ook alternatieve fundingopties.

3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken

3.1 OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur

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 beleidsalternatieven in hoofdlijnen verder af te bakenen, werd aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven tot een "evaluatie van het federale woninghuurrecht". Deze evaluatie werd doorgevoerd in nauw overleg met de belangrijkste actoren en experts op de private huurmarkt. Het evaluatieonderzoek liep van 2013 tot en met 2015 en de eindresultaten werden voorgesteld op een studienamiddag op 26 oktober 2015.

Mijn globale visie over de private huurmarkt heb ik in juli 2016 uiteengezet in een conceptnota, die werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Met deze nota heb ik het kader vastgelegd voor de belangrijkste dossiers met impact op de private huurmarkt, waaronder het woninghuurrecht, maar ook de aanpak van discriminatie, maatregelen om de sector te professionaliseren, de uitbouw van een kader om geconventioneerd te verhuren ...

Op basis van de richting die werd aangegeven in de conceptnota heb ik een ontwerp van Vlaams Huurdecreet opgesteld. Daarbij werden opnieuw de belangrijkste actoren nauw betrokken. Het ontwerp van Vlaams Huurdecreet werd inmiddels een eerste maal principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 juli 2017. In het komende jaar zal het ontwerp worden ingediend in het Vlaams Parlement en zal aan de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten, met inbegrip van de uitvoeringsmodaliteiten van de renteloze huurwaarborglening voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, worden gewerkt.

De conceptnota bevat ook mijn visie inzake de aanpak van discriminatie op de huurmarkt. Sinds 1 juli 2014 valt dit onder het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet. Hierdoor kan de Vlaamse overheid een coherent toegangs- en antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt ontwikkelen. Het evaluatieonderzoek van het woninghuurrecht haalt aan dat op het vlak van de aanpak van discriminatie nog een aantal juridische knelpunten en vragen bestaan. Daarom heb ik aan het Steunpunt Wonen bijkomend juridisch onderzoek gevraagd. Dit bijkomend onderzoek wordt in het najaar van 2017 opgeleverd. Vervolgens stel ik het actieplan "Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt" op. Ook sluit ik een convenant af met de koepelorganisaties aan verhuurderszijde inzake maatregelen op vlak van zelfregulering.

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

3.2.1 Huurgarantiefonds

In 2016 werden er 296 aanvragen tot aansluiting bij het Huurgarantiefonds ingediend, waarvan er 232 een goedkeuring kregen. In 2016 werd 36.912,50 euro betaald aan tussenkomsten aan de verhuurders.

In het 'globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019' (zie OD 5.2) is het optimaliseren van het Huurgarantiefonds opgenomen als één van de acties in het kader van de doelstelling "We verminderen het aantal uithuiszettingen."

Er wordt onderzocht of er conform de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars een gelijkaardig initiatief mogelijk is voor huurders. Naast het initiatief van de commissie Wonen die hoorzittingen zal organiseren met de verzekeraars, vraag ik het Steunpunt Wonen om een onderzoek uit te voeren naar de verzekerbaarheid van dit risico. Het Steunpunt Wonen werkt een onderzoeksvoorstel uit.

3.2.2 Huursubsidie en huurpremie aanwenden

Momenteel bestaan er twee types van tussenkomst in de huurprijs voor specifiek afgebakende behoeftige doelgroepen. Beide stelsels richten zich op de laagste inkomensgroepen met de grootste woonnoden. De huurpremie gaat naar huurders die minstens 4 jaar op de wachtlijst staan voor een sociale woning, de huursubsidie is in functie van een verhuisbeweging waarbij voor de huurder een verbetering in woningkwaliteit vooropstaat.

Eind juni 2017 genieten 14.802 huurders van een huursubsidie die gemiddeld 147,50 euro bedraagt, en 8.546 huurders genieten van een huurpremie die gemiddeld 164,73 euro bedraagt. In totaal worden er 23.348 gezinnen ondersteund in hun huuruitgaven.

Omdat er nog steeds verschilpunten bestaan tussen beide stelsels, heb ik aan het Steunpunt Wonen opdracht gegeven om op basis van bestaande gegevens van beide stelsels voorstellen te formuleren voor één algemeen huursubsidiestelsel, samen met een inschatting van de te verwachten effecten.

Het Steunpunt leverde in mei 2017 het eindrapport op. De algemene bevinding is dat de verschillen tussen huursubsidie en huurpremie kleiner zijn geworden, maar toch aanwezig blijven. Het gemiddelde huursubsidiebedrag is lager. De oorzaak daarvan kunnen we o.a. zoeken in toelatingsvoorwaarden (op een wachtlijst staan bij huurpremie t.o.v. een verhuisvoorwaarde bij huursubsidie) waardoor de toegankelijkheid van een stelsel voor bepaalde groepen huishoudens verschilt. Het rapport werkte daarnaast, voortgaande uit input vanuit o.a. het Grote Woononderzoek, een budgettair model uit met verschillende scenario's dat richtinggevend kan zijn voor een algemeen huursubsidiestelsel.

Ik ga na in welke mate een van deze uitgewerkte scenario's aannemelijk is en kan ingepast worden in een budgettair verruimd pad met oog op een nieuw vervangend huursubsidiestelsel. Ik ga ook na in welke mate een gedifferentieerd huursubsidiesysteem haalbaar is.

3.2.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

De sociale verhuurkantoren 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 SVK 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. Ook genieten zij van een vermindering van de onroerende voorheffing.

Midden 2017 zijn 48 erkende SVK's actief in Vlaanderen, waarvan 43 gewestelijke subsidies voor personeels- en werkingskosten ontvangen. De afgelopen jaren realiseerden de SVK's een jaarlijkse woningtoename van ongeveer 10%, waardoor het aantal beheerde woningen eind 2016 in totaal 9.143 bedroeg.

Er is stilaan een gebiedsdekkend SVK-aanbod in Vlaanderen, met een woningaanbod in 93,5% van de gemeenten in Vlaanderen. De enige provincie die enigszins achterblijft en nog relatief veel gemeenten telt waar geen SVK actief is, is de provincie Oost-Vlaanderen. Op mijn vraag, heeft de provincie Oost-Vlaanderen in samenwerking met de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen in Oost-Vlaanderen, de SVK-werking extra onder de aandacht gebracht van de betreffende gemeenten in het kader van het lokaal woonbeleid.

De overlappingsen in de werkingsgebieden, steden en gemeenten waar meerdere SVK's actief zijn, zijn zo goed als allemaal uitgeklaard. Een bemiddelaar legt momenteel de laatste hand aan een structurele oplossing voor de overlapping in het werkingsgebied van Brugge.

Op 28 april 2017 werd het Performantiedecreet definitief goedgekeurd. Via dit decreet wordt een ruimere waaier aan mogelijkheden gecreëerd om preventief of curatief op te treden met het oog op het behoud van de continuïteit van de SVK-werking. Wanneer een sociaal verhuurkantoor in moeilijkheden komt, zal het mogelijk zijn om ondersteuning te bieden onder de vorm van externe bijstand, via tijdelijke samenwerkingsverbanden met andere SVK's. Tevens werd de decretale basis gelegd die de VMSW machtigt om kortlopende leningen te geven aan SVK's met liquiditeitsproblemen.

De evaluatie en bijsturing van het SVK-besluit (BVR van 20 juli 2012) is volop bezig en verloopt in twee fases. In een eerste fase heb ik specifiek ingezet op het versterken van de financiële draagkracht van de SVK's met het oog op de verdere, duurzame uitbouw van de SVK-werking. Het wijzigingsbesluit werd op 2 december 2016 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Dit geeft de SVK's een extra financiële ondersteuning van 8,7 miljoen euro. Deze subsidie kon in 2016 aangewend worden om verliezen uit het verleden weg te werken. Vanaf 2017 kunnen de SVK's een buffer aanleggen om huurverliezen op te vangen. Die voorziening kan ook aangewend worden om kosten van huurschade te compenseren die niet kunnen gecompenseerd worden van de huurder.

De tweede fase bestaat uit een evaluatie van het SVK-besluit, 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 de evaluatie komen onder meer volgende thema's aan bod: de opdrachten, de woningkwaliteit, de schaalvergroting en het groeitraject, het werkingsgebied en de lokale inbedding, de financiering. Via de bijsturing van het SVK-besluit wil ik ook de samenwerking tussen SVK's en private ontwikkelaars/institutionele investeerders stimuleren. Met het oog op een structurele aanboduitbreiding van het SVK-patrimonium wil ik private ontwikkelaars aanmoedigen om woningen of wooncomplexen te realiseren,

die ze vervolgens verhuren aan SVK's. Opdat alle betrokken partijen bereid zouden zijn om in projecten in te stappen, wordt momenteel in kaart gebracht hoe de bestaande structuren versterkt kunnen worden, en of nieuwe structuren moeten worden opgericht. De bijsturing van het SVK-besluit wordt nog dit jaar voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

3.3 OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken

3.3.1 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningaanbod

Op de private huurmarkt komt de aansluiting tussen vraag en aanbod niet vanzelf tot stand. De huur die gezinnen met een lager inkomen kunnen betalen, volstaat soms niet om verhuurders van kwaliteitsvolle woningen ook een voldoende rendement op hun woning te bieden. Naast ondersteuning van de huurder via huursubsidies en -premies, heeft dus ook de verhuurder nood aan ondersteuning.

Ik zet in op een systeem van geconventioneerde huur, een systeem waarbij de verhuurder in ruil voor bepaalde voordelen de woning voor een bepaalde termijn en onder een bepaalde huurprijs verhuurt aan een specifieke doelgroep.

Het doel blijft om particuliere investeerders ertoe te brengen bij te dragen tot een substantiële uitbreiding van het kwaliteitsvol en betaalbaar huuraanbod, in het bijzonder op het onderste en lager middensegment van de woningmarkt.

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 36 steden en gemeenten. Eind 2016 waren 23.166 individuele leden en 540 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. In totaal werden 17.818 individuele dossiers behandeld in de loop van 2016.

3.3.3 Mogelijkheid tot erkenning en financiële ondersteuning van verhuurdersorganisaties

Het ontwerp van Vlaams Huurdecreet schrijft in de VWC een decretale basis in voor het erkennen van verhuurdersorganisaties. Het gaat daarbij over representatieve organisaties die ofwel private verhuurders vertegenwoordigen, ofwel vastgoedmakelaars. Zij zijn immers belangrijke partners in het beleid van de Vlaamse overheid met betrekking tot de private huurmarkt. Tegelijk kan aan de erkenning financiële ondersteuning worden gekoppeld.

3.3.4 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.

In 2015 – 2016 heeft het Steunpunt Wonen nog verder onderzoek naar de huurschatter gedaan. Daarbij is eerst en vooral gekeken naar wie de huurschatter gebruikt en op welke manier. Maar nog veel belangrijker is dat er gezocht is naar manieren om de schatting van de huurprijs fijner en nauwkeuriger te maken. De vele (volledig anoniem verzamelde) gegevens uit de databank van de huurschatter boden onder andere de mogelijkheid om het prijseffect van de ligging van de woning heel wat beter in kaart te brengen.

Op basis van de bevindingen uit bovenstaand onderzoek is in maart 2017 een update gebeurd van de online toepassing www.huurschatter.be.

4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren

4.1 OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen

Een aantal specifieke instrumenten, zoals de preventieve woonbegeleiding door CAW's en de koppeling van de huurovereenkomst aan een begeleidingsovereenkomst, zijn inzetbaar om de woonzekerheid van sociale huurders te bevorderen. Ook 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 een 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 met nieuwe huurders die behoren tot een kwetsbare doelgroep en instromen via een versnelde toewijzing (art. 24 van het KSH) en een lokaal toewijzingsreglement (art. 28 van het KSH), een aantal begeleidende maatregelen af te spreken door middel van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

In 2016 is een evaluatie van deze instrumenten gestart om na te gaan in welke mate deze nieuwe instrumenten bijdragen aan de woonzekerheid van de sociale huurder en of er bijsturing nodig is. Deze evaluatie kadert in het voornemen van de Vlaamse Regering om een grondige administratieve vereenvoudiging en verhoging van de lokale autonomie door te voeren. Ter voorbereiding van deze aanpassingen vroeg ik het Steunpunt Wonen om een evaluatie van de huidige regelgeving te maken. Een specifiek aandachtspunt daarbij was de toegang van bijzondere doelgroepen tot de sociale huurmarkt, zoals onder meer is uitgewerkt in de versnelde toewijzing, de toewijzing via een lokaal toewijzingsreglement of de verhuring buiten stelsel. Op basis van het onderzoeksrapport ga ik, waar nodig, de bestaande regelgeving aanpassen (zie OD 4.2).

4.2 OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning

Met het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en het uitvoeringsbesluit van 23 december 2016 onderging de sociale huurreglementering enkele belangrijke wijzigingen zoals de invoering van de bepaalde duur overeenkomsten en het verstrengen van de eigendomsvoorwaarde. "Gedeeltelijke volle eigenaars" zullen in principe niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, net zoals diegenen die een woning inbrachten in een vennootschap waarvan ze zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn. Ik voorzie in een periode om uit onverdeeldheid te kunnen treden.

Nieuwe sociale huurders sluiten sinds 1 maart 2017 een huurovereenkomst van negen jaar af. Na afloop van de initiële negenjarige periode wordt het inkomen afgetoetst aan de toepasselijke inkomensgrens om na te gaan of de huurder nog tot de doelgroep van sociale huisvesting behoort. De toepasselijke inkomensgrens is in dit kader verhoogd met 25% om enerzijds de werkloosheidsval te vermijden, en anderzijds om een extra marge te creëren zodat het gezinsinkomen toelaat om op de private woonmarkt een woning te huren of te kopen. Als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurders dat in aanmerking werd genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens, neemt de huurovereenkomst een einde. De huurovereenkomst verlengt automatisch met drie jaar indien het rekenkundig gemiddelde minder dan 125% bedraagt.

Om een rechtvaardige toegang te garanderen voor grotere gezinnen zorgde ik ervoor dat de huurovereenkomsten van bepaalde duur geen verlenging krijgen indien sociale huurders een huurwoning onderbezet bewonen en weigeren te verhuizen naar een andere, aan de gezinsgrootte aangepaste woning. Voorafgaand aan het beëindigen van de huurovereenkomst betalen ze eveneens een onderbezettingsvergoeding van 30 euro per overtollige kamer (cijfer 2017). De onderbezettingsvergoeding is ook van toepassing op huurovereenkomsten van onbepaalde duur (zie OD 4.3).

Ook is de taalbereidheidsvereiste omgebogen naar een taalkennisvereiste. Op 10 maart 2017 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet dat de taalbereidheidsvereiste voor het huren van een sociale huurwoning ombuigt naar een taalkennisvereiste die als huurdersverplichting zal gelden. Op 7 juli 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de uitvoeringsmodaliteiten betreffende de taalkennisverplichting in de sociale huur. Het decreet en het BVR treden in werking op 1 november 2017.

De sociale huurders gaan na de toewijzing van de woning of na de toetreding tot een sociale huurovereenkomst na een jaar geëvalueerd worden op hun basistaalvaardigheid van het Nederlands (richtwaarde A.1. van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen). De taalbereidheidsvoorwaarde bij inschrijving en toewijzing is geschrapt. De sociale verhuurder moet de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengen van die nieuwe huurdersverplichting, zodat de kandidaat-huurder zich daar kan op voorbereiden. Huurders die niet aan de verplichting voldoen, kunnen na aanmaning en ingebrekestelling door de toezichthouder een administratieve geldboete ontvangen. Ik voorzie ook in uitzonderingen. Het kan bv. dat de sociale huurder wel aantoonbare inspanningen levert, maar dat de cursus wegens beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet afgerond is. In dat geval attesteren de organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid dit en controleert de verhuurder de verplichting opnieuw na een jaar. Dat gebeurt ook als de huurder de cursus nog niet heeft kunnen starten of afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar was. Als de huurder aantoonbaar blijft niet kan voldoen aan de verplichting omdat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft of over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt, is hij vrijgesteld van die verplichting.

Naast deze maatregel is ook de inburgeringsbereidheid als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde en huurdersverplichting geschrapt uit de VWC. Het beleidsveld Inburgering staat immers integraal in voor de opvolging en indien nodig sanctionering.

In 2016 heb ik ook werk gemaakt van de aangekondigde evaluatie van het KSH. Daarvoor kreeg het Steunpunt Wonen de opdracht. Het doel van hun onderzoek was tweeledig. Ten eerste behelsde het een globale evaluatie van de sociale huurreglementering, met name Titel VII van de VWC, het Sociaal Huurbesluit van 12 oktober 2007 en de verschillende ministeriële uitvoeringsbesluiten, uit te voeren met het oog op enerzijds een vereenvoudiging van de regelgeving en anderzijds een verhoging van de lokale autonomie.

Ten tweede betrof het een evaluatie van de effectiviteit en de efficiëntie van de versnelde toewijzing voor bepaalde bijzonder kwetsbare doelgroepen in relatie tot de mogelijkheid van het doelgroepenluik in de lokale toewijzingsreglementen en de verhuring buiten stelsel. Ik betrok een brede vertegenwoordiging van de belanghebbende actoren via de focusgroepen. Dit voorjaar is het onderzoeksrapport opgeleverd.

Mijn administratie startte met het uitwerken van een legistische vertaling van de concrete aanbevelingen uit het onderzoeksrapport. In een eerste fase werd een projectgroep betrokken van woonexperts uit het brede werkveld, die de voorstellen vanuit het perspectief van kandidaat-huurder, huurder, verhuurder en lokaal bestuur, als regisseur van het lokale woonbeleid, bespraken. Dit moet leiden tot een grondige vereenvoudiging van de sociale huurreglementering.

4.3 OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen

Op 1 maart 2017 werd de onderbezettingsvergoeding ingevoerd. Voortaan zullen sociale huurders die onderbezet wonen een vergoeding moeten betalen per slaapkamer die volgens de definitie van een onderbezette woning het toegelaten aantal slaapkamers overschrijdt. Alvorens de vergoeding kan opgelegd worden, moet men minstens tweemaal de kans gekregen hebben om te verhuizen naar een andere sociale huurwoning die wel is aangepast aan de gezinsgrootte. Van de sociale verhuurders wordt verwacht in hun intern huurreglement duidelijk aan te geven hoe ze de onderbezetting van hun patrimonium zullen aanpakken.

Ik heb in februari 2017 een opdracht uitbesteed aan het Steunpunt Wonen om samen met de sector de modaliteiten van een huurschatter voor sociale huurwoningen te ontwikkelen. Deze is gebaseerd op de Vlaamse huurschatter voor private woningen. Deze methodiek laat toe op een objectieve, laagdrempelige en goedkope manier de marktwaarde van een sociale huurwoning te bepalen. Notarisschattingen en extrapolaties behoren daarmee tot het verleden. Dit najaar zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid krijgen om met de 'sociale huurschatter' aan de slag te gaan ter voorbereiding van de huurprijzen vanaf 1 januari 2019.

Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 voorzag in een uniforme toepassing van het sociaal huurrecht, ongeacht de verhuurder. De enige uitzondering betreft de sociaal verhuurkantoren die, omwille van hun specificiteit van bepaalde regels, afwijken van het algemeen stelsel. Lokale besturen en het VWF passen eveneens het algemeen stelsel toe, met uitzondering van de huurprijsberekening. Deze uitzondering was een tijdelijke maatregel. Dit najaar start de oefening om de huurprijsberekening van lokale besturen en het VWF gelijk te stellen met de huurprijsberekening die door de sociaal huisvestingsmaatschappijen wordt gehanteerd. De uiteindelijke overstap hangt af van meerdere factoren, zoals de hervorming inzake het bepalen van de basishuurprijs bij sociale woningen.

In de toekomstige huurprijsberekening van sociale huurwoningen wordt onder andere rekening gehouden met de energieprestatie en renovatie van de woning, het inkomen van de bewoner en wordt regionale differentiatie mogelijk. Om de energiezuinigheid van de woning een rol te laten spelen, heb ik laten nagaan in welke mate de huurprijs kan aangepast worden op basis van de aanwezige energetische componenten die een duidelijke impact hebben op de energieprestatie van de woning (energiecorrectie). Op basis van een aantal basis-typologieën van sociale huurwoningen en een maatregelenpakket variërend van een niet-geïsoleerde toestand tot een woning conform de huidige energienormen, heeft de VMSW een aantal simulaties uitgevoerd, gebruik makend van beschikbare EPC-data. Deze simulaties worden nu verder verfijnd.

Daarnaast zal ik voor huurders die niet langer voldoen aan de toepasselijke inkomensgrens een solidariteitsvergoeding invoeren. Ik verwacht dit najaar een ontwerp te kunnen voorleggen aan de Vlaamse Regering. Ten slotte wil ik samen met de sector nagaan of en

hoe we een aantal ESCO proefprojecten kunnen lanceren om te zien of dat model werkbaar is in de sociale huursector. Een overleg met de sector zal nog dit najaar plaatsvinden. Deze initiatieven geven ook uitvoering aan resolutie 981 over een constante woonkostbenadering, zoals goedgekeurd in het Vlaams Parlement op 8 maart 2017.

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. Voor de SHM's zijn immers 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 SHM's, door de Visitatieraad, komt de betrokkenheid van bewoners eveneens aan bod. Zo ontvangen bewonersvertegenwoordigers, en indien aanwezig vertegenwoordigers van de bewonersgroepen, een uitnodiging voor een gesprek met de visitatoren over de werking van de SHM. Ook 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 de SHM neemt 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 sensibiliseren en stimuleren we SHM's om hier effectief verder op in te zetten. Daarnaast maken we goede praktijkvoorbeelden bekend 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 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, waarbij de focus dit jaar ligt op de verankering van lokale bewonersparticipatie.

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

Mogelijkheid tot uitbreiding van initiatieven 'huisbewaarders in de sociale huisvesting'

Eind 2016 beschikten 11 SHM's over een totaal contingent van 21,6 VTE aan huisbewaarders. 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 SHM's bestaat uit de ondersteuning van de (ver)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 (ver)huurders en bieden ze eventueel logistieke ondersteuning bij buurtactiviteiten.

Op 22 november 2013 werd het nieuwe decreet betreffende de LDE goedgekeurd. Hieraan werd uitvoering gegeven via het BVR van 19 december 2014. Dit heeft een invloed op het terrein bij de inschakeling van huisbewaarders in de sociale huisvesting.

In 2017 is voorzien in extra inschakelingstrajecten binnen de LDE, zowel via een open oproep, als via een gesloten oproep naar de grootsteden Antwerpen en Gent. Middels de gesloten oproep konden Woonhaven Antwerpen en Manus de proeftuin LDE 'buurtbeheer in sociale wooncomplexen' ontplooiën. Vanuit Wonen is daarenboven een subsidie toegekend voor de opstart van deze proeftuin én de opmaak van een draaiboek. Het project focust onder meer op het verbeteren van de dienstverlening naar de bewoners, de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de sociale wooncomplexen en het verder uitklaren van de functie en het takenpakket van de huisbewaarder. Het te ontwikkelen draaiboek zal bijdragen aan de opschaalbaarheid en overdraagbaarheid van dit model naar bv. andere SHM's. Op de open oproep konden daarnaast alle bestaande LDE-initiatieven, waaronder ook alle erkende initiatieven 'huisbewaarder in de sociale huisvesting', intekenen.

Na de toekenning van de plaatsen uit de open oproep bekijk ik opnieuw waar en in welke mate de vereiste schaalgrootte van 5 VTE nog problemen stelt en op welke wijze daaraan kan worden tegemoet gekomen. De datum waarop de ondernemingen aan die minimale schaalgrootte moeten voldoen, verschuif ik naar 1 januari 2019.

4.5 OD Het aanbod aan sociale woningen wordt fors 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 hierbij 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 & Build en aankoop van goede woningen zetten private actoren ertoe aan om volwaardige partners op de sociale huisvestingsmarkt te worden.

CBO

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. De VMSW treedt in fase 1 en 2 op als lasthebber voor de SHM's, vanaf fase 3 worden de SHM's zelf opdrachtgever. Bedoeling van de procedure is een of meerdere aannemingsovereenkomsten te sluiten binnen het kader van een onderhandelingsprocedure met inbreng van grond, ontwerp en bouw van sociale woningen.

Fase 2 van de onderhandelingsprocedure voor CBO nr. 10 werd eind 2016 door de VMSW afgerond. Uiteindelijk werden 22 projecten gunstig beoordeeld. Het totale budget voor deze procedure is 95 miljoen euro voor de realisatie van 451 bijkomende sociale huurwoningen en 14,3 miljoen euro voor de realisatie van 74 bijkomende sociale koopwoningen. De geselecteerde projecten worden de volgende jaren gerealiseerd.

Intussen werd het CBO-bestek volledig herschreven en aangepast aan het nieuwe Procedurebesluit Wonen, de nieuwe normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen

en de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten. De procedure wordt in het najaar van 2017 opnieuw gelanceerd.

Design & Build voor kleine percelen

De VMSW heeft de Design & Build-procedure ontwikkeld om op een vlotte manier kleinere gronden in te vullen. Doel is om per provincie een raamcontract voor drie jaar met een bouwteam af te sluiten voor de realisatie van sociale woningen. De opdracht omvat het ontwerp en de bouw van sociale woningen op gronden van een SHM of een andere sociale woonactor.

De proefprocedure in West-Vlaanderen loopt begin 2018 af. Momenteel is er zicht op een 300-tal bijkomende sociale woningen die met deze procedure gerealiseerd worden. De procedure die voor Limburg werd gelanceerd, leverde geen vergelijkbare offertes op en zal in het najaar van 2017 samen met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen opnieuw gepubliceerd worden. In de provincie Vlaams-Brabant is momenteel weinig interesse van de SHM's. Daar zal de procedure voorlopig dan ook nog niet gelanceerd worden.

Aankoop goede woningen

Het aankopen van bijkomend patrimonium is altijd mogelijk geweest, maar wordt pas sinds de jaren 90 systematisch toegepast. Onder het Nieuw Financieringssysteem 2 was er sprake van goede woningen, in het Financieringsbesluit werd aanvankelijk gesproken van de aankoop van nieuwe woningen. In het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 is er opnieuw sprake van goede woningen. Een goede woning wordt omschreven als een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een onmiddellijke verhuring als sociale huurwoning of als sociale huurwoning verhuurd kan worden na een investering van maximaal 15.000 euro, exclusief btw.

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, verstuurd 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 31 juli 2017 hadden private ontwikkelaars in 28 dossiers een koop-verkoopovereenkomst gesloten met een SHM. In totaal zijn op deze manier 423 sociale huurwoningen gerealiseerd of in oprichting. Bij 1 ander dossier (goed voor 8 koopwoningen) wordt een overeenkomst gesloten met de SHM bij het aandienen van (een) koper(s) voor één van deze woningen. Tot op heden werden voor 76.905.977,67 euro aan FS3-middelen toegewezen.

Medio 2015 heeft de raad van bestuur van de VMSW een uitbreiding op dit systeem goedgekeurd. Het betreft dossiers van private initiatiefnemers die via een overeenkomst, samenwerking of Publiek-Private Samenwerking (PPS) alsnog de sociale woningen willen realiseren waartoe ze niet meer verplicht zijn, ten gevolge 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.

Op 31 juli 2017 hadden private ontwikkelaars in 5 dossiers een koop-verkoopovereenkomst gesloten met een SHM. In totaal zijn op deze manier 154 sociale huurwoningen gerealiseerd of in oprichting. Tot op heden werden voor 6.727.303,76 euro aan FS3-middelen toegewezen.

Kader vrijwillige realisatie sociaal woonaanbod door private actoren

De VMSW werkt momenteel aan een kader voor de vrijwillige realisatie van een sociaal woonaanbod door private actoren om te verhuren aan SVK's.

4.5.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

Met meer dan 153.000 sociale huurwoningen in eigendom of in beheer zijn de SHM's de bevoorrechte partner in de uitvoering van het sociaal woonbeleid. Ook in de toekomst willen we de SHM's de nodige ruimte en het vertrouwen geven om hun taken uit te voeren.

Procedurebesluit Wonen

Op 14 juli 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan een nieuw Procedurebesluit Wonen. Dat besluit regelt de planning, programmatie en realisatie van sociale woonprojecten en komt in de plaats van het huidige procedurebesluit van 25 oktober 2013. Een MB dat het kader bevat voor de renovatietoets, de lokale woontoets en de financiële toets, is opgemaakt.

Het nieuwe procedurebesluit treedt gefaseerd in werking. De bepalingen m.b.t. het Projectportaal en de renovatietoets zijn sinds 1 september 2017 van kracht. De nieuwe normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen gaan op 1 januari 2018 in voege. De overige bepalingen van het besluit treden in werking op 1 november 2017. De VMSW zal samen met Wonen-Vlaanderen een aantal infosessies over het nieuwe procedurebesluit organiseren. Ook komen er praktijksessies, zowel voor initiatiefnemers van woonprojecten als voor lokale besturen.

Beleidsmatig investeringsprogramma

Op basis van de actualisatie van het groeipad voor sociale huurwoningen heb ik een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten opgemaakt, dat een verdeling van de middelen bevat en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten. Het BVR van 9 september 2016 heeft het investeringsprogramma als bijlage bij het Financieringsbesluit gevoegd.

Herwerking C2008

In het kader van het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 dat dit najaar in werking treedt, werden alle normen en richtlijnen die gelden voor sociale woningbouw en de bijhorende infrastructuur aanleg gebundeld. In het licht hiervan heeft de VMSW de C2008 (de leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen) volledig herwerkt en opgesplitst in een gedeelte normen en een gedeelte bouwtechnische en conceptuele richtlijnen. De C2008 werd opgesplitst in de dossiersamenstelling (norm), de simulatietabel (norm) en de ontwerpleidraad (richtlijn).

De ontwerpleidraad bevat de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw en renovatie van sociale woningen. De leidraad is opgevat als werkinstrument voor de sociale woonactoren en hun ontwerpers. Doel is specifieke richtlijnen mee te geven die bijdragen tot de bouw en renovatie van kwaliteitsvolle sociale woningen. Geldende wetgeving en andere algemeen geldende regels worden in deze optiek dan ook niet herhaald, maar zijn uiteraard wel van toepassing.

In de richtlijnen wordt enerzijds aangegeven welk niveau van kwaliteit en comfort beoogd wordt en anderzijds op welke manier dat niveau best kan worden bereikt met oog voor de kosteneffectiviteit ervan.

De ontwerpleidraad kwam tot stand in samenwerking met de stakeholders en is opgevat als de basis van een dynamisch document. Dit document kan periodiek herzien worden en eventueel aangepast aan nieuwe of gewijzigde inzichten rond sociaal wonen. Eventueel voorgestelde wijzigingen worden steeds voor advies voorgelegd aan de kwaliteitskamer en het overlegplatform sociaal wonen, en bekrachtigd door de raad van bestuur van de VMSW. Met deze aanpak speel ik in op de nood aan een grotere ontwerpvrijheid en worden nieuwe bouw- en woonconcepten mogelijk gemaakt.

De nieuwe normen en de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen worden van kracht op 1 januari 2018.

4.5.3 Structurele leegstand inperken

Structurele leegstand is bijna altijd een gevolg van renovatie en/of vervangingsbouw. Sociale woningen kunnen pas gerenoveerd worden nadat de bewoners zijn herhuisvest. Omdat een renovatieproject veelal meerdere woningen en/of appartementen omvat, gebeurt de herhuisvesting gefaseerd. Dit maakt dat woningen soms lange tijd leeg staan. Ik zal maatregelen nemen om onnodige structurele leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen.

Een sociale verhuurder kan tijdelijk woningen buiten het sociaal huurstelsel verhuren aan een lokaal bestuur, welzijnsorganisatie, of een organisatie die daartoe door de Vlaamse Regering wordt erkend. Verhuren buiten stelsel is beperkt tot 1% van het patrimonium van de verhuurder, waarbij sociale woningen die leegstaan in het kader van renovatie niet worden meegerekend. Van deze mogelijkheid wordt amper gebruik gemaakt. In 2016 bedroeg het aandeel 0,57% van het patrimonium, een cijfer dat sinds 2012 vrij stabiel blijft. Om de leegstand van sociale woningen verder terug te dringen heb ik BVBA Camelot Vastgoedbescherming erkend als verhurende instelling. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen voortaan naast welzijnsorganisaties en lokale besturen ook een beroep doen op deze leegstandsbeheerder om hun sociale woningen tijdelijk een bestemming te geven. Op die manier bespaart de sociale huisvestingsmaatschappij kosten en blijven de wijken leefbaar. De erkenning is initieel voor vier jaar toegekend, dit laat toe de samenwerking op termijn te evalueren. Bij een positieve samenwerking tussen sector en leegstandsbeheerder kan een nieuwe erkenning volgen. Het spreekt voor zich dat ook andere leegstandsbeheerders een aanvraag tot erkenning kunnen indienen.

Het nieuwe Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 zorgt ervoor 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. Nieuw is de renovatietoets die de VMSW zal uitvoeren voor elke vervangingsbouw of renovatieverrichting. De initiatiefnemer heeft een gunstig advies van de VMSW in het kader van de renovatietoets nodig, wil hij zijn project op het lokaal woonoverleg bespreken.

De initiatiefnemer van een vervangingsbouw of renovatieverrichting moet voortaan beschikken over de vereiste vergunningen, meldingen en een zakelijk recht op de gronden, wil hij dat zijn verrichting opgenomen kan worden in de korte termijnplanning. Op die manier komt er meer zekerheid voor een snelle start van de werkzaamheden eens de verrichting 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.

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

5.1 OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd

Ondanks het wegwerken van enkele knelpunten die de samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren bemoeilijkten en aanleiding waren om 11 proefprojecten Wonen-Welzijn op te starten, blijven er nog verbeterpunten bestaan. Dit is gebleken uit de eindevaluatie van deze proefprojecten en is verder onderzocht door het Steunpunt Wonen in de reeds vermelde ad hoc opdracht (zie OD 4.1 en 4.2) en besproken binnen een aparte focusgroep. Ik neem de bevindingen mee in het verdere traject inzake de vereenvoudiging van de sociale huurreglementering.

5.2 OD Armoedebestrijding

Heel wat huishoudens in Vlaanderen ondervinden betaalbaarheidsproblemen en/of leven in een woning met belangrijke gebreken. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is nochtans een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie.

In overeenstemming met artikel 4, § 1 van de VWC, blijf ik bijzondere aandacht 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 inzet van steunmaatregelen voor zij die kampen met de grootste woonnood.

In het VAPA zijn een aantal acties ingeschreven op vlak van Wonen. Ik wil met deze acties mee bijdragen aan de bestrijding van armoede door gerichte maatregelen te nemen die de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle woning ondersteunen en door in te zetten op het voorkomen van uithuiszetting. In het kader van de VAPA-voortgangsrapportage is onder meer over de stand van uitvoering van deze acties gerapporteerd aan de Vlaamse Regering op 31 maart 2017.

Het bijgestuurd VAPA, van 7 juli 2017, benadrukt het grondrecht huisvesting, als één van de belangrijke hefboomen tegen armoede. Ik schreef een aantal maatregelen in, in het bijgestuurd actieplan, waar ik extra op inzet, zoals de integratie van de huurpremie en huursubsidie in één nieuwe tegemoetkoming in de huurprijs, de subsidieregeling voor IGS'en en het bereiken van het BSO.

Ook binnen het beleidsveld Wonen is er aandacht voor de bestrijding van dak- en thuisloosheid. Zo heb ik, samen met de coördinerende minister (i.c. de Vlaams minister van Welzijn), op 9 december 2016, het 'globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019' als mededeling voorgelegd aan de Vlaamse Regering. De acties in het plan zijn geformuleerd rond vier strategische doelstellingen: de preventie van uithuiszetting; het vermijden van dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen; de aanpak van chronische dak- en thuisloosheid en een geïntegreerd beleid rond dak- en thuisloosheid. Een gemengd platform, bestaande uit woon- en welzijnsactoren, volgt de uitvoering van het plan op. De Vlaams minister van Welzijn trekt het platform dak- en thuisloosheid en de afstemming van de doelstellingen/acties opgenomen in het globaal plan van aanpak.

In de effectieve bestrijding van chronische dak- en thuisloosheid stellen we vast dat de Housing First projecten goede resultaten opleveren. Het structureel verankeren van deze projecten is dan ook aangewezen. Ook de specifieke problematiek van instellingsverlaters, onder meer jongvolwassenen, verdient aandacht. Dit vraagt een goede afstemming Wonen-Welzijn. Onder coördinatie van mijn collega bevoegd voor Welzijn zetten we mee in op het verankeren van de Housing First methodiek en bekijken we hoe we de

woonactoren maximaal kunnen betrekken bij onder andere de organisatie van ronde tafels voor jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp.

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 blijf de armoedeverenigingen betrekken bij mijn beleid.

5.3 OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Gemeenschappelijk wonen kent een opmars. Dit omdat het delen van een woning wat financieel en ruimtelijk aantrekkelijk kan zijn en de sociale relaties binnen een gemeenschap kan versterken.

Het concept 'gemeenschappelijk wonen' is tot op heden niet afgebakend en kan betrekking hebben op een amalgaam van woonvormen, met uiteenlopende uitgangspunten, doelstellingen, doelgroepen en verschijningsvormen. Denk maar aan kangoeroewonen, cohousing, CLT, gestippeld wonen, centraal wonen, samen huren, solidair wonen, Abbeyfieldhuizen, gemeenschapshuizen ...

Diverse regelgevingen blijken een vlotte ontwikkeling van nieuwe projecten gemeenschappelijk wonen te belemmeren. Nochtans kan deze woonvorm een individuele en maatschappelijke meerwaarde bieden en bezit 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 Vlaams Parlement bevestigt dit in haar resolutie van 15 oktober 2015 betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (Parl.St. VI.Parl., 2014-2015, nr. 391/4). Hierin vraagt het Vlaams Parlement aan de Vlaamse Regering om proefprojecten voor gemeenschappelijk en vernieuwend wonen te stimuleren. Om tegemoet te komen aan de resolutie van het Vlaams Parlement en de maatschappelijke tendens stel ik een proefomgeving in waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Op basis van de resultaten van de experimentele woonprojecten zal ik de verschillende woonvormen in kaart brengen. Op basis hiervan zal ik, samen met mijn collega bevoegd voor Omgeving, bekijken hoe we deze woonvormen coherent kunnen opnemen in de woon- en omgevingsregelgeving.

Onder gemeenschappelijk wonen verstaat het decreet van 24 februari 2017 houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving *"een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer."*

Het aantal deelnemende projecten aan de proefomgeving is onbeperkt. Elke initiatiefnemer van een vernieuwend gemeenschappelijk woonproject of van een vernieuwend project dat gebruikmaakt van erfpacht- en opstalconstructies en die wil afwijken van de regelgeving, kan intekenen op de oproep tot deelname aan de proefomgeving. Er zijn 48 projecten ingediend voor deelname aan de proefomgeving. Een beoordelingscommissie neemt deze projecten eerst onder de loep. Vervolgens maakt, in het najaar van 2017, de Vlaamse Regering, per BVR, de geselecteerde projecten bekend.

Ik evalueer de projecten die deelnemen aan de proefomgeving op regelmatige basis. De evaluaties kunnen aanleiding geven tot nieuwe beleidsinzichten en tot meer aan innoverende woonprojecten aangepaste regelgeving.

Met het BVR van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen maakte ik de belening van een sociale koopwoning op een erfpachtgrond alvast mogelijk. Voortaan kan dus een bijzondere sociale lening worden verstrekt die zowel de verkoopprijs van de woning als de erfpachtvergoeding voor de grond omvat.

In de vernieuwde C2008 werd, in augustus 2017, de nieuwe ontwerpleidraad en simulatietabel bekendgemaakt. Zij treedt in januari 2018 in werking. Deze documenten besteden aandacht aan nieuwe woonvormen met het oog op concrete realisaties en financiering (zie punt 4.5.1).

5.4 OD De woonsituatie van woonwagengebouwen verbeteren

Sinds 1 januari 2016 maak ik, vanuit het beleidsveld Wonen, middelen vrij voor de subsidiëring van woonwagenterreinen. Sindsdien is ook het subsidiepercentage verhoogd. Hierdoor is in 2016-2017 het aantal nieuwe aanvragen snel toegenomen. Tegelijk kondigen een belangrijk aantal initiatiefnemers aan dat verschillende projecten op stapel staan waarvan de voorbereiding van het subsidiedossier reeds ver gevorderd is.

In 2017 stelde ik het MB van 23 februari 2016 licht bij zowel inzake de minimale uitrusting van de standplaatsen als het model van richtinggevend technisch verslag. Bijkomend bleek uit de toepassingspraktijk van het BVR van 11 december 2015 dat het BVR enkele onduidelijkheden bevat die bij een rigide interpretatie tot gevolg kan hebben dat geen subsidie wordt toegekend aan initiatiefnemers die bereid zijn om op hun grondgebied een woonwagenterrein in te richten. Gezien de prangende situatie door het geringe aanbod aan standplaatsen zijn deze beletsels weggewerkt.

Tot slot, is het beleidsveld Wonen ook betrokken bij de opmaak van een plan van aanpak waarmee een aanzet wordt gegeven voor een geïntegreerd beleid ten aanzien van de woonwagengebouwen. In het plan komen thema's zoals bv. monitoring en het creëren van bijkomende standplaatsen aan bod. De aanpak wordt geïntegreerd in de voorziene actualisering van het Horizontaal Integratiebeleidsplan.

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

6.1 OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren

6.1.1 Renovatiepremie

Sinds 1 december 2016 is de nieuwe renovatiepremie van kracht. De voorwaarden werden aangepast waardoor mensen niet meer in één keer een aanvraag moeten indienen, maar hun werken kunnen spreiden over 2 aanvragen. Tussen die 2 aanvragen moet minstens een jaar en maximum twee jaar liggen. Per aanvraag kan men facturen indienen die betrekking hebben op 2 verschillende categorieën.

In 2016 heeft Wonen-Vlaanderen meer dan 30.000 aanvragen ontvangen. In de loop van 2017 werd een monitoring opgezet van de instroom en van de aantallen dossiers die voor elk van de dossierbehandelingsstappen werden verwerkt. Hierdoor kan de workload van nabij opgevolgd en voorspeld worden en worden behandelingstermijnen opgevolgd.

In 2017 werd gestart met de ontwikkeling van een nieuwe dossierbehandelingsstelsel waarmee aanvragen volledig digitaal kunnen behandeld worden. Na de zomer zal een eerste fase van deze applicatie klaar zijn. Hiermee zal na een grondige testfase de administratieve controle van de aanvragen grotendeels geautomatiseerd kunnen worden. Door eveneens de factuurcontroles te digitaliseren moet het mogelijk worden om

bijkomende efficiëntiewinsten te boeken en plaats- en tijdsafhankelijk dossiers af te werken.

In het najaar van 2017 zal ik een voorstel tot aanpassing van een aantal definities en voorwaarden in het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie voorleggen aan de Vlaamse Regering. Het is mijn bedoeling om de voorwaarden in beide stelsels meer op elkaar af te stemmen. Een aantal verschillen die historisch zijn gegroeid zoals onder andere de ouderdom van een woning, de eigendomsvoorwaarde en de definities van de subsidiabele werken wordt weggewerkt. Tegelijk zal een juridische basis worden voorzien waarmee het agentschap Wonen-Vlaanderen steeds kan nagaan of een aanvraag die wordt geweigerd in het ene stelsel, niet aan bod kan komen in het andere.

6.1.2 Energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium en hernieuwbare energie

De VMSW toetst de energetische toestand van de sociale woningen door middel van een tweejaarlijkse patrimoniumenquête af aan de EnergieRenovatieProgramma 2020 (ERP2020)-doelstellingen (isolerende beglazing, dakisolatie en hoog rendement verwarming). Dit gebeurde de laatste keer eind 2016, de resultaten zijn bekend gemaakt in mei 2017.

Uit de bevraging van eind 2016 bleek dat de sector opnieuw vorderingen heeft gemaakt voor deze doelstellingen. In 2010 had nog 48% van de sociale huurwoningen één of meerdere gebreken: geen isolerende beglazing, geen dakisolatie of/en geen energiezuinige verwarming. In 2014 daalde dit aandeel tot 33%, bij de enquête van 2016 bedroeg het aandeel sociale woningen met 1 of meer gebreken nog 27%. Meer in detail hebben 11% van de sociale huurwoningen nog enkel glas, het aantal woningen zonder dakisolatie bedraagt nog 12%. 14% van de sociale huurwoningen heeft geen hoog rendementsverwarming of wordt elektrisch verwarmd.

De VMSW heeft alle SHM's een gepersonaliseerd rapport bezorgd waarbij hun positie ten opzichte van de globale resultaten op het niveau van het Vlaamse Gewest wordt gekaderd. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die nog niet alle doelstellingen behaald hebben, wordt dit rapport in een volgende fase met de VMSW-sectorarchitect besproken. In deze feedback gesprekken zal in kaart gebracht worden welke specifieke knelpunten de SHM ervaart bij de verdere uitvoering van energetische renovaties en dit met het oog op algemene ondersteuning door VMSW. Daarnaast overloopt men in detail de planning van concrete nog uit te voeren projecten in kader van de ERP-doelstellingen. Voor de groep SHM's met de grootste achterstand zal de VMSW op basis van hun feedback geïndividualiseerde begeleiding aanbieden om een inhaalbeweging in te zetten en renovaties op korte termijn te initiëren.

Ik heb de VMSW opdracht gegeven om de volgende ERP-bevraging m.b.t. de toestand einde 2018 uit te breiden zodat VMSW inzicht kan geven in enerzijds de staat van het sociale patrimonium van de SHM's (ERP-eisen maar ook andere condities) en de renovatiebehoefte (zowel de kleinschalige als de grootschalige) op basis van de toestand van de sociale woningen en anderzijds de lopende en geplande renovaties.

Naast het investeren in energiezuinigere woningen, zal ik in samenwerking met mijn collega bevoegd voor Energie de mogelijkheden onderzoeken om PV-panelen te plaatsen op de sociale woningen, om ook op die manier de energiefactuur van de sociale huurders te kunnen drukken. Het Vlaams EnergieBedrijf (VEB) zal samen met VMSW in het najaar de haalbaarheid onderzoeken en het potentieel trachten in te schatten.

In dit verband ga ik tevens na of split incentive modellen (win-win) kunnen worden geïntroduceerd met een verdeling van de opbrengst als gevolg van energiebesparende investeringen tussen huurder en verhuurder.

Vlaams Klimaatfonds

De steun van de Vlaamse overheid is een belangrijke stimulans om de woningen energetisch te verbeteren. Vervanging van enkel glas door goed isolerende ramen is al jaren, samen met ketelvervangingen, de meest populaire energiebesparende maatregel en dit zal mogelijk nog toenemen nu dubbel glas de volgende jaren een minimale woningkwaliteit wordt zoals al het geval is met de dakisolatie.

Bijkomend wordt de verbetering van de thermische prestaties aangemoedigd door steun uit het Vlaams Klimaatfonds. In de periode 2016-2019 zal er jaarlijks 20 miljoen euro aan bijkomende middelen worden ingezet om sociale woningen energetisch te verbeteren vanuit het VKF. Om deze middelen optimaal te kunnen benutten heb ik einde 2016 een tweede aanpassing doorgevoerd aan het REG-besluit van 2 december 2011. Hierbij heb ik de mogelijkheid voorzien om ook een forfaitair bedrag toe te kennen bij vervangingsbouw voor de sloop van de woning.

Uniforme renovatieplanning

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

De VMSW heeft daarom samen met de SHM's en de VVH een vereenvoudigd model tot conditiemeting uitgewerkt met het oog op een uniforme inschatting van de ruimere renovatienoden van het patrimonium van sociale huurwoningen. Een eerste reeks opleidingen voor SHM's is al achter de rug. De softwareapplicatie hiervoor staat ook al ter beschikking van de SHM's die intussen al de toestand van hun woningen kunnen ingeven via Woonnet. Eind juli hebben al 27 SHM's voor minstens 1 van hun gebouwen een conditiemeting ingegeven, voor in totaal 138 gebouwen.

De isolatiegraad van de bestaande sociale huurwoningen vormt hier een belangrijk onderdeel in deze conditiemeting (weging in scorecard 30 punten). Deze uitgebreidere inventaris maakt een periodieke bevraging van de SHM's over bv. de thermische prestaties van de woningen op termijn overbodig. Een volgende ERP-bevraging in 2018 zal onderdeel zijn van deze vereenvoudigde conditiemeting. 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 en renovatieplanning, die in de loop van 2017 werd uitgerold, zal het makkelijker maken om te komen tot een actieplan voor de renovatie van het patrimonium van de SHM's. De scorecard en de toelichtingsnota van de SHM vormt de basis waarop de VMSW de renovatietoets uitvoert met het oog op het verkrijgen van een FS3-lening voor renovatie.

6.1.3 Renovatiepact voor bestaande woningen - Sensibiliseren rond woningkwaliteit met de Woningpas

In samenwerking met mijn collega's bevoegd voor Energie en Omgeving heb ik de voorgaande jaren gewerkt aan een Renovatiepact voor bestaande woningen.

In het kader van dat project werkte Wonen-Vlaanderen onder meer mee aan het ontwikkelen van een langetermijndoelstelling voor minimale woningkwaliteit en

energiezuinigheid, met daaraan gekoppeld het uitwerken van een renovatieadvies. In functie daarvan heeft het agentschap, samen met haar partners, een informatieve vragenlijst uitgewerkt om een eerste vrijblijvende inschatting te maken van de huidige woningkwaliteit. Deze vragenlijst biedt heel wat potentieel om eigenaars, kopers en (ver)huurders bewust te maken van woningkwaliteit, met het oog op eventuele aankoop, huur-, of renovatiebeslissingen.

Op basis van deze vragenlijst heeft mijn administratie een blauwdruk uitgewerkt voor een eenvoudige en gebruiksvriendelijke online toepassing over woningkwaliteit. Die toepassing zal ik in 2019 integreren in de woningpas, de digitale interface die de burger in de toekomst een overzicht zal geven over alle informatie die de overheid bewaart over zijn woning. Het agentschap Wonen-Vlaanderen is samen met VEA, OVAM en het departement Omgeving initiatiefnemer van de woningpas. Met de tool Woningkwaliteit zal de burger vrijblijvend en al dan niet anoniem een of meerdere bijkomende gegevens over de woning kunnen invullen, met de bedoeling inzicht te krijgen in de actuele toestand van de woning. Dit om mogelijke of noodzakelijke verbeterings- of renovatiewerken in de nabije of verdere toekomst te kunnen inschatten (noodzakelijk omwille van de veiligheid of gezondheid of gelet op huidige of toekomstige verplichtingen).

Met het oog op het behalen van de voornoemde langetermijndoelstelling is in het kader van het Renovatiepact ook onderzocht of concrete tussentijdse verplichtingen noodzakelijk zijn. Rekening houdend met de aanbevelingen van de werkgroep ter zake heb ik de dubbelglasnorm uitgewerkt. Dat is een nieuwe woningkwaliteitsvereiste die sinds 1 oktober 2016 gecontroleerd wordt bij elk woningkwaliteitsonderzoek. Tot eind 2019 zal het ontbreken van dubbel glas aanleiding geven tot een opmerking op het technisch verslag, vanaf 1 januari 2020 kent de woningcontroleur strafpunten toe.

Vanuit het renovatiepact zal in een tweede fase aan de Vlaamse Regering een voorstel gedaan worden voor de invoering van een energieprestatie-eis of score voor bestaande gebouwen in 2050 en een pad om deze woningen in 2050 tot op dat niveau te brengen. Dit met het oog op het behalen van de lange termijn klimaatdoelstellingen.

6.2 OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

6.2.1 Het woningkwaliteitsbeleid wordt grondig geëvalueerd en geoptimaliseerd

Uit het Grote Woononderzoek 2013 is gebleken dat 37% van de Vlaamse woningen wellicht van ontoereikende kwaliteit is en vermoedelijk herstellingswerken nodig heeft alvorens een conformiteitsattest te kunnen bekomen. Tegelijk worden we geconfronteerd met maatschappelijke evoluties, het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en discussies tot mogelijke nieuwe doelstellingen voor het woningkwaliteitsbeleid, bv. op vlak van energiezuinigheid.

De elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen zijn, in uitvoering van de VWC, 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 woningen met erfgoedwaarde en bijzondere woonvormen als gemeenschappelijk wonen.

Het Steunpunt Wonen heeft daarom in 2016 de kwaliteitsnormen en de technische verslagen geëvalueerd. In een vervolgonderzoek, dat dit voorjaar gestart is en nog loopt tot eind 2017, onderzoekt het Steunpunt de resultaten van deze evaluatie op juridische haalbaarheid. Tegelijk evalueert het Steunpunt het bestaand

woningkwaliteitsinstrumentarium. Doelstelling van beide oefeningen is om het bestaand woningkwaliteitsbeleid waar mogelijk verder te optimaliseren.

Ik houd ook rekening met de bevindingen van de Vlaamse Wooninspectie inzake de problemen van ondermaatse huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. In de loop van 2016 verzamelde de Vlaamse Wooninspectie de gegevens van woonentiteiten waarin buitenlandse arbeidskrachten aangetroffen werden. Op basis van een eerste analyse hiervan, kan dit mee de beleidsevaluatie oriënteren.

6.2.2 De rol van gemeenten versterken

In 2013 werd de regelgeving inzake woonkwaliteitsbewaking ingrijpend bijgesteld met het zogenoemde "Integratiedecreet Woningkwaliteit". De regels voor kamers werden geïntegreerd in titel III van de VWC (en bijhorend uitvoeringsbesluit) en de slagkracht van gemeenten werd versterkt.

Ik heb in 2015 en in de eerste helft van 2016 een beperkt aantal – overwegend technische – wijzigingen van de VWC voorbereid om enkele onvolkomenheden van dit Integratiedecreet aan te passen. Deze voorstellen zijn in het najaar van 2016 goedgekeurd door het Vlaams Parlement en op 23 december 2016 in werking getreden.

Het "Integratiedecreet Woningkwaliteit" voorziet ook in de mogelijkheid om gemeenten met voldoende draagkracht en expertise meer autonomie te geven. Hierdoor kan ik gemeenten desgewenst, mits voldoende kwaliteitsgaranties en mits voldaan aan de voorwaarden uit het BVR van 16 mei 2014, sinds 1 september 2014 vrijstellen van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring advies te vragen aan het gewest. Tot nu toe hebben volgende gemeenten deze vrijstelling gevraagd en gekregen: Middelkerke, Antwerpen, Blankenberge, Sint-Niklaas, Berlaar, Duffel, Bonheiden, Putte, Eeklo, Oostende, Aalst, Sint-Katelijne-Waver, Leuven, Gent. 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 heb ik, samen met mijn collega bevoegd voor Financiën, zoals aangekondigd in mijn beleidsnota, de dubbele heffing wegens ongeschikt- of onbewoonbaarheid stopgezet. De werkgroep Wonen van de paritaire commissie decentralisatie stelde 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. Die aanbeveling heb ik gevolgd (zie ook 6.2.4).

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 om mogelijks de verantwoordelijkheid inzake conformiteit van SVK-woningen volledig bij het SVK en de gemeente te leggen.

Daarnaast ondersteunt het agentschap de lokale besturen bij het bewaken en verbeteren van de woningkwaliteit van zelfstandige woningen en kamers inzonderheid studentenkamers. Het agentschap zet daartoe in op het aanbieden van vormingen, het faciliteren van kennisdeling en het verspreiden van goede praktijken. Zo heeft Wonen-Vlaanderen in 2016 onder andere een zeer gebruiksvriendelijke handleiding verspreid over de woningkwaliteitsinstrumenten, met tal van stappenplannen, tips & tricks, modeldocumenten en goede praktijken.

6.2.3 Rekening houden met de oorzaak van woningkwaliteitsproblemen

In uitvoering van het regeerakkoord onderzoek ik in het licht van de optimalisatie-oefening (zie 6.2.1) ook of het haalbaar is dat Wonen-Vlaanderen zich, op basis van het conformiteitsattest enerzijds en de recentste vaststellingen van de woningcontroleur anderzijds, kan uitspreken over de oorzaak van woningkwaliteitsproblemen. Als Wonen-Vlaanderen inderdaad in de mogelijkheid is om vast te stellen dat de eigenaar-verhuurder de kwaliteitsproblemen niet heeft veroorzaakt kan het een optie zijn om de eigenaar-verhuurder tijdelijk vrij te stellen van heffing, recht van voorkoop en sociaal beheersrecht. Tegelijk ga ik na 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 gebreken. Ik zal ook bekijken of het woningkwaliteitsinstrumentarium een meerwaarde kan betekenen voor contracterende partijen op het vlak van plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur en voor het duiden van de respectieve herstelverplichtingen.

6.2.4. De verkrottingsheffing

De Vlaamse krotbelasting bestond tot eind 2016 uit twee heffingen: een heffing op verwaarloosde woningen en gebouwen en een heffing op ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen. Naast deze Vlaamse heffing kon de gemeente voor beide ook een eigen heffing opleggen. Conform het Vlaams regeerakkoord heb ik samen met mijn collega bevoegd voor Financiën en begroting een oplossing uitgewerkt voor deze dubbele heffing.

De heffing op verwaarlozing is sinds 1 januari 2017 op Vlaams niveau volledig stopgezet. Het bestrijden van verwaarlozing is, zoals ik hoger toelicht in punt 1.1.5, volledig toevertrouwd aan de lokale besturen. Dat 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 wordt beoogd. 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.

Ik heb daarom met mijn collega bevoegd voor Financiën en Begroting een ontwerp van decreetswijziging voorbereid waarin het principe van fiscale ontvoogding binnen een minimaal Vlaams kader werd uitgewerkt. Dat ontwerpdecreet is op 22 december 2016 goedgekeurd door het Vlaams Parlement en in werking getreden op 1 januari 2017. Hierdoor is er sinds 1 januari 2017 geen gewestelijke heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid meer in de gemeenten die zelf een heffing hebben ingevoerd, op voorwaarde dat die heffing minstens één van de decretaal vastgestelde minimumbedragen respecteert.

7. Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

7.1 OD Lokaal woonbeleid ondersteunen

7.1.1. Intergemeentelijke samenwerking

De Vlaamse gemeenten vervullen een uiterst belangrijke rol om het Vlaamse woonbeleid op lokaal bestuursniveau te realiseren. Op basis van artikel 28 van de VWC beschikken de gemeenten over de nodige bevoegdheden om de uitvoering van beleidsinstrumenten te regisseren en coördineren.

Gelet op de beperkte schaalgrootte en capaciteit van een aantal gemeenten stimuleert de Vlaamse Regering intergemeentelijke samenwerking. Gezien het aflopend karakter en de positieve evaluatie van het subsidiekader van 21 september 2007 heeft de Vlaamse Regering op 8 juli 2016 haar definitieve goedkeuring gehecht aan een nieuw subsidiebesluit voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Het nieuwe subsidiekader houdt rekening met de aanbevelingen uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen van eind 2015 en past binnen de beleidslijnen van deze Vlaamse Regering om meer bevoegdheden, maar ook een grotere vrijheid toe te kennen aan de lokale besturen.

Op 1 juli 2017 telde Vlaanderen 41 gesubsidieerde IGS-projecten, waaraan 185 van de 308 Vlaamse gemeenten participeren. Op dat moment paste de uitvoering van een 30-tal IGS-projecten nog in het kader van het BVR van 21 september 2007 en waren reeds 11 IGS-projecten van start gegaan in het kader van het BVR van 8 juli 2016. Ik verwacht dat tegen eind 2017 in totaal 17 projecten volgens het nieuwe subsidiekader zullen werken en dat er tevens tegen eind 2017 wellicht nog een 18-tal subsidieaanvragen voor andere IGS-projecten lokaal woonbeleid zullen ingediend en behandeld worden, waarvan de projectwerking in 2018 zal opstarten. In de loop van 2018 verwacht ik nog een 13-tal subsidieaanvragen voor IGS-projecten. Vlaamse gemeenten onthalen het nieuwe subsidiekader goed, wat ertoe leidt dat naar verwachting ruim 20 bijkomende Vlaamse gemeenten de stap zullen zetten naar een IGS door aan te sluiten bij een bestaand werkingsgebied of door met partnergemeenten een nieuw IGS-project op te starten.

Binnen de projectwerking werken de gemeenten aan een aantal verplichte en aanvullende activiteiten die gericht zijn op de realisatie van vier doelstellingen:

- 1° zorgen voor een divers en betaalbaar woonaanbod;
- 2° werken aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;
- 3° informeren, adviseren en begeleiden van inwoners met woonvragen;
- 4° ondersteunen van de lokale private huurmarkt.

Het nieuwe subsidiekader is evenwel een tijdelijke subsidieregeling die van kracht blijft tot en met 31 december 2019, de einddatum van de huidige gemeentelijke beleids- en beheerscyclus. Eén van de aanbevelingen van het bovenvermeld onderzoeksrapport was immers om de subsidiëeringsperiode af te stemmen op de gemeentelijke legislatuur. Voor de periode na 2019 wens ik de subsidiëring van IGS-projecten lokaal woonbeleid af te stemmen op de nieuwe gemeentelijke legislatuur. Het is mijn voornemen om in de loop van 2018 het subsidiekader voor de periode 2020-2025 te integreren in een nieuw BVR Lokaal Woonbeleid.

7.1.2 Naar een besluit lokaal woonbeleid

In 2017 wil ik de meerwaarde van het bepalen van Vlaamse beleidsprioriteiten of Vlaamse beleidsdoelstellingen voor Wonen onderzoeken. Via één van voornoemde instrumenten wil ik een duidelijk Vlaams kader voor Wonen bieden waarbinnen de gemeenten hun regisseursrol t.o.v. het lokaal woonbeleid kunnen voeren. Het lokaal woonbeleid tekent de krijtlijnen uit met betrekking tot de gemeentelijke woonvisie. Om hier een daadkrachtig instrument van te maken wil ik een besluit "lokaal woonbeleid" opmaken. Dat bundelt alle regelgeving voor wonen die van toepassing is op lokale besturen. Nu staat dit verspreid over diverse besluiten.

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 SHM's in Vlaanderen. Met het visitatiesysteem beogen we dat het SHM's responsabiliseert en aanzet tot professionalisering.

Alle eerste visitatierapporten van SHM's zijn inmiddels gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen. Dit gebeurt steeds samen met de formele reactie van de SHM op het rapport en mijn beslissing over de te nemen maatregelen. Eerder uitzonderlijk wordt het noodzakelijkerwijze te doorlopen verbetertraject niet of in een te geringe mate door een SHM onderkend. Bij tien SHM's heb ik om die reden een (verplicht) verbeterplan opgelegd. Daarbij bied ik telkens aan dat de VMSW de SHM begeleidt bij de opmaak en de uitvoering van haar verbeterplan. Ter implementatie van de verbeteracties, vervat in het verbeterplan, ontwikkelt de VMSW, samen met de SHM een sjabloonverbeterplan en een opvolgingsinstrument om een accurate opvolging van de verbeteracties door de raad van bestuur van de betrokken SHM mogelijk te maken.

De VMSW nam, op mijn vraag, tevens verschillende ondersteuningsinitiatieven die inspelen op de meest voorkomende verbeterpunten. De VMSW breidde hiertoe haar opleidings- en ondersteuningsaanbod uit. Bij de SHM's met een verbeterplan focust de VMSW op de specifieke begeleidingsnoden. Ze gaat mee op zoek naar goede voorbeelden en, voor zover nodig, stuurt ze haar aanbod bij. De VMSW volgt ook op in welke mate SHM's met een verbetertraject effectief ingaan op het vormingsaanbod van de VMSW.

Op basis van een grondige evaluatie van de eerste visitatieronde heeft mijn administratie in overleg met de sector en de belanghebbenden een aangepast draaiboek prestatiebeoordeling SHM's voorbereid, dat ik medio 2017 bij MB vaststelde. Dit draaiboek vormt samen met de Prestatiedatabank de basis voor de prestatiebeoordelingen in de tweede visitatieronde. De tweede visitatieronde start in oktober 2017 en loopt af in 2022. SHM's die, tijdens de eerste visitatieronde aantoonde, overwegend goede prestaties te leveren en zelf in voldoende mate prestatieverbetering nastreven worden na zes in plaats van vier jaar gevisiteerd. In de tweede visitatieronde gaat prioritair aandacht naar SHM's waar het verbeterpotentieel erg groot is. De planning van de visitaties krijgt in de tweede visitatieronde dus een andere dynamiek, dit in functie van het beoogde maatschappelijke rendement en het analyseren van de risico's. Bij het bepalen van het tweede visitatiemoment hou ik ook rekening met de dynamiek inherent aan de, ingevolge het Performantiedecreet, vereiste minimale schaalgrootte. Evident is immers dat SHM's die het voorwerp uitmaken van een fusie zich in eerste instantie volledig concentreren op de aan fusie inherente transitie en dat zodoende de met een fusie gepaard gaande efficiëntiewinsten en prestatieverbetering pas na verloop van tijd kan worden verwacht. Daarom streef ik ernaar dat SHM's die fuseren pas 2 jaar na een feitelijke fusie worden gevisiteerd. Op die manier krijgt de SHM, voorafgaand aan een visitatie, maximaal de tijd om werk te maken van prestatieverbetering.

7.2.2 Een minimale schaalgrootte voor de SHM's

Het regeerakkoord voorziet dat elke SHM vanaf 2019 minstens 1.000 sociale huurwoningen in beheer moet hebben om erkend te kunnen blijven. Deze minimale schaalgrootte acht ik noodzakelijk om SHM's in staat te stellen 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 de nodige initiatieven genomen om de daartoe noodzakelijke wijzingen van de VWC en het Erkenningenbesluit door te voeren. Eind juni 2017 trad het decreet "houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties" (hierna: Performantiedecreet) in werking. Dat voorziet in een aantal efficiëntie- en output

verhogende maatregelen voor SHM's, o.a. de vanaf 1 januari 2019, door SHM's te bewerkstelligen minimale schaalgrootte van 1000 sociale huurwoningen in beheer. Voorzien is in een berekeningswijze die rekening houdt met de gerealiseerde en geplande (opgenomen op de meerjarenplanning) sociale huurwoningen op 1 januari 2019. De Vlaamse Regering kan SHM's uitstel verlenen tot uiterlijk 1 januari 2024, op voorwaarde dat wordt aangetoond dat de vooropgestelde schaalgrootte zal worden gerealiseerd binnen de termijnen van het toegestane uitstel. De Vlaamse Regering werkt onder mijn impuls, verdere uitvoeringsmodaliteiten uit. Het betreft onder meer het compenseren van de kosten inherent aan een herstructurering, een regeling die op 14 juli 2017, na advies van de Vlaamse Woonraad, op mijn voorstel, door de Vlaamse Regering voor de tweede keer principieel werd goedgekeurd en zodoende voor advies wordt voorgelegd aan de Raad van State. Ik beoog immers om van 2017 tot 2019 jaarlijks een budget van 2 miljoen euro ter beschikking te stellen van de VMSW om herstructureringsstoelagen aan de SHM's uit te keren. Voorheen had ik de VMSW reeds gevraagd om SHM's bij vrijwillige fusies te begeleiden. De VMSW richtte hiervoor een ondersteuningsteam op. Zij staan de SHM's bij voor de financiële consolidatie en de juridische ondersteuning. Daarnaast werd op mijn initiatief door Wonen- Vlaanderen en de VMSW een draaiboek fusies opgesteld. Het draaiboek beoogt de SHM's inzicht te verstrekken inzake de mogelijke fusiescenario's en op de verschillende stappen die ze moeten doorlopen om tot een geslaagde fusie te komen. Bij het draaiboek horen ook modeldocumenten die de SHM's kunnen gebruiken en voorbeelddocumenten van SHM's die al fuseerden. De VMSW organiseerde ook al een studiedag over de belangrijkste juridische en praktische aspecten van een fusie. Het Performantiedecreet laat de toepassing van de dwangmaatregelen uit de VWC onverkort, waardoor het vooropgestelde objectief inzake een minimale schaalgrootte ook kan worden bereikt als zou blijken dat een SHM daar niet zelfstandig in slaagt. Daarbij is zowel het behoud van het maatschappelijk kapitaal als het sociaal woningpatrimonium essentieel.

7.3 OD Ondersteuning woonactoren

De VMSW stelt de generieke ondersteuning en begeleiding van SHM's en SVK's centraal, aangevuld met een ondersteuning op verzoek bij complexe dossiers en thema's. Het nieuwe personeelsplan is onder meer geënt op deze kerntaak van de VMSW in relatie tot haar klanten.

De VMSW betreft Wonen-Vlaanderen en afdeling Toezicht voor de ondersteuning, begeleiding en controle van de sociale woonactoren. De VMSW actualiseert haar aanbod, in samenwerking met haar klanten.

7.3.1 Ondersteuning sociale huisvestingsmaatschappijen

Met het oog op een kwalitatief en kwantitatief aanbod bevroeg de VMSW de sector over de nood aan vorming en betrok de stakeholders bij de analyse hoe de VMSW haar taakstelling optimaal kan invullen. Op basis van deze bevraging en de vaak terugkomende verbeterpunten uit de visitatierapporten, breidde de VMSW haar ondersteunings- en opleidingsaanbod structureel uit. Ze werkte in 2017 verder aan de uitrol van haar actieplan: de ontwikkeling van tools en opleidingen die de SHM's ondersteunen bij klantenwerking (huurders en kopers), bouwen en renoveren, financiering en de algemene werking van de SHM's.

Tot het structurele vormingsaanbod horen onder meer opleidingen over de wetgeving overheidsopdrachten, het overdrachtenbesluit en projectontwikkeling sociale huisvesting. Ook over het nieuwe Procedurebesluit en de daarbij horende technische nieuwigheden (conditiemeting, C2017 ...) worden in 2017 uitgebreide infosessies en zelfs workshops georganiseerd.

Een belangrijke opleiding die de VMSW in 2017 organiseerde, was deze over fusies van SHM's. Daarnaast heeft de VMSW via opleidingssessies bijgedragen tot de professionalisering van de verzekeringsactiviteiten binnen de sector (FSMA-erkenning Vlaamse Woonlening).

De VMSW ondersteunt de SHM's bij het na-traject van de visitaties. In 2017 zet ze hier verder op in door een specifieke ondersteuning en opleiding over risicomangement aan te bieden. De VMSW ondersteunt de SHM's ook bij hun tevredenheidsmeting. Ze organiseerde een opleiding over tevredenheidstool die het Steunpunt Wonen en Wonen-Vlaanderen, op mijn vraag, ontwikkelden. De VMSW is het eerste aanspreekpunt voor de SHM's voor de tevredenheidstool.

7.3.2 Ondersteuning werking sociale verhuurkantoren en huurdersbonden

Sinds 2012 neemt de VMSW de rol als ondersteuner voor SVK's op zich. 2016 en 2017 zijn tot hier toe de jaren bij uitstek geweest waarin de VMSW sterk inzet op het opvolgen van de financiële situatie van de SVK's. De VMSW biedt ook een individuele ondersteuning op maat aan SVK's die onder financieel verhoogd toezicht staan. Zij worden ondersteund bij het opmaken en uitvoeren van hun actieplan met als doel het SVK weer financieel gezond te krijgen. Verder werd de ondersteuning op financieel gebied nog uitgebreid met opleidingen over de financiële planningstool die de VMSW ontwikkelde voor SVK's. Via deze tool kunnen SVK's een analyse maken van hun financiële gezondheid. Om SVK's het gebruik van deze tool te leren, werd dit voorjaar een opleiding georganiseerd. In het najaar zal nog een vervolgopleiding georganiseerd worden die zal focussen op de interpretatie van de resultaten die voortvloeien uit de financiële planningstool.

De dienst 'ondersteuning SVK's' zorgt voor de algemene ondersteuning van de sector door o.a. een structureel opleidingsaanbod te voorzien voor SVK's om hun kennis voortdurend uit te breiden, te verbeteren en bij te werken. Zo bestaat het structurele aanbod uit een introductie voor nieuwe SVK-medewerkers, deze vorming laat de deelnemers kennis maken met het reilen en zeilen van een SVK. Eveneens worden nieuwe coördinatoren individueel onthaald voor een introductie die specifiek toegespitst is op hun leidinggevende functie. 1 keer per jaar wordt er voor de nieuwe coördinatoren van het voorgaande jaar een gezamenlijk terugkijkmoment georganiseerd om ervaringen uit te wisselen.

Vervolgens zijn er jaarlijks enkele momenten voor intervisie voorzien zodat SVK-medewerkers van elkaar kunnen leren. De onderwerpen worden bepaald in samenspraak met de stuurgroep die de doelgroep vertegenwoordigt waarop de intervisie gericht is. Zo werd er reeds gewerkt met huurbegeleiders rond een succeservaring in hun begeleiding en eveneens werd er een intervisie over het opmaken van plaatsbeschrijvingen georganiseerd. Om ervoor te zorgen dat de sector op de hoogte blijft van de voortdurend wijzigende regelgeving organiseert de VMSW 2 keer per jaar een vorming 'inschrijven en toewijzen'.

De VMSW ondersteunt ook de SVK's bij het gebruik van het registratieprogramma SVK@Plus en het beheren van hun data. In 2017 werden reeds 10 nieuwe hoofdgebruikers in het registratieprogramma opgeleid en ook tijdens het najaar wordt hiervan een herhaling voorzien. Ook voor bestaande hoofdgebruikers wordt er een extra opleiding georganiseerd in september. Er wordt voor hen ook een train-the-trainer-opleiding voorzien, zodat zij hun kennis kunnen overdragen naar hun collega's. Om SVK-medewerkers te helpen bij de opmaak van het jaarrapport en het beheer van data werd in maart een opleiding draaitabellen in Excel gegeven.

Om de kwaliteit van vormingen te verbeteren, wordt iedere opleiding geëvalueerd door de deelnemers. Op basis van de feedback worden opleidingen geoptimaliseerd.

De VMSW zal ook in samenspraak met HUURpunt en de SVK's de begeleiding organiseren van de SVK's die woningen zullen inhuren, nieuw gebouwd door private actoren. Op die manier komt er een extra aanbod huurwoningen op de sociale huurmarkt. Door deze woningen te verhuren via SVK's is er een garantie dat deze ten goede komen aan wie het moeilijker heeft op de woningmarkt. De VMSW zal de SVK's die hieraan meewerken ondersteunen.

Het Vlaams Huurdersplatform vzw 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 VIVAS. Als ondersteuningsstructuur staat het Vlaams Huurdersplatform vzw 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

Het toezicht op de sociale woonactoren wordt aangestuurd op basis van de resultaten van een jaarlijks basistoezicht op essentie, aangevuld met periodieke globale onderzoeken per actor en ad-hoc-vaststellingen. Het aldus bekomen risicoprofiel van een actor kan vervolgens aanleiding geven tot een toezicht op afstand voor actoren die handelen conform de regelgeving en de regels van behoorlijk bestuur of tot een verhoogd toezicht bij vaststelling van ernstige inbreuken op de regelgeving of de regels van behoorlijk bestuur. In 2016 werden 33 globale onderzoeken uitgevoerd: 13 bij een SHM, 3 bij een SVK en 17 bij een EKM. Voor 2017 en 2018 plant de afdeling toezicht telkens 20 globale onderzoeken bij een SHM en 15 bij een SVK.

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.

Het Financieringsbesluit werd geëvalueerd met het oog op een toenemende efficiëntie en effectiviteit waarbij de normen en leningsplafonds opgenomen in het Financieringsbesluit werden geactualiseerd. Op basis van praktijkgegevens, nieuwe wetgeving en gewijzigde inzichten herwerkte de VMSW de simulatietabel die de basis vormt voor de bepaling van de leningsplafonds. Een aantal belangrijke beleidsaccenten en verfijningen werd doorgevoerd.

Om efficiënter en prijsbewuster te bouwen enerzijds en meer vrijheid aan de bouwheer/SHM te geven anderzijds, zijn de bouwtechnische normen van de VMSW geactualiseerd.

De forfaits voor hernieuwbare energie werden uitgebreid naar drie maatregelen die voldoen volgens de EPB-wetgeving: PV-panelen, zonneboiler en warmtepomp. Voor woongelegenheden die het BEN (Bijna Energie Neutraal)-niveau behalen werd nu ook een forfait voorzien. Verder werden een forfait voor duurzame mobiliteit en gemeenschappelijke delen met woonfunctie toegevoegd. Om doordacht renoveren te stimuleren werd een simulatietabel renovatie voor investeringsverrichtingen ingevoerd.

Deze nieuwe normen werden in juli 2017 bekrachtigd door de raad van bestuur van de VMSW en aansluitend opgenomen in een beslissing van de Vlaamse Regering. Op 1 januari 2018 worden zij van kracht.

Door de nieuwe positionering van de VMSW en het VWF als entiteiten behorend tot de overheidssector heeft de uitvoering van de begroting van beide instellingen sinds 2014 directe impact op de berekening van het vorderingensaldo en 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. Door deze wijzigingen heb ik de reglementering op de funding en subsidiëring van de beide instellingen ingrijpend aangepast en geïmplementeerd in 2016.

Ten slotte zal ik in 2017 een eenmalige subsidie van 10 miljoen euro aan de SHM's toekennen die actief bezig zijn geweest met de bouw en renovatie van sociale huurwoningen. Hiervoor zal ik in het najaar van 2017 een subsidiebesluit opmaken.

7.6 OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving

Op 1 april 2017 fuseerden de departementen Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) en Ruimte Vlaanderen tot het departement Omgeving. De oprichting van het departement Omgeving leidde tegelijkertijd ook tot de oprichting van het beleidsdomein Omgeving. Daarbij zijn de entiteiten van de beleidsdomeinen LNE en RWO samengevoegd in één nieuw beleidsdomein.

Volgende entiteiten maken vanaf 1 april 2017 deel uit van het beleidsdomein Omgeving: departement Omgeving, agentschap voor Natuur en Bos, Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, VEA, Vlaamse Milieumaatschappij, OVAM, Vlaamse Landmaatschappij, agentschap Wonen-Vlaanderen, agentschap Onroerend Erfgoed en VMSW.

7.7 OD Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over voorontwerpen of voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid.

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

7.8 OD Onderbouwd beleid versterken

7.8.1 Gestructureerd databeheer

De VWC 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.

In de eerste fase van het Datawarehouse Wonen zijn beleidsmatig interessante gegevens rond sociale leningen, sociale huur (SHM's) en VAP/renovatiepremie gecentraliseerd. In 2016 is - omwille van budgettaire en strategische overwegingen - gekozen om de hosting van het datawarehouse Wonen te verplaatsen naar een platform beheerd door de

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Deze wijziging was ingrijpend omdat dit onder meer migratie naar een andere technologie met zich meebracht waardoor het datawarehouse opnieuw vorm moest krijgen. In 2017-2018 finaliseer ik de migratie, en ga ik verder met de uitbouw van het datawarehouse. Er zal informatie over de verzekering gewaarborgd wonen, kandidaat-huurders (SHM's), leegstand, ongeschikt – onbewoonbaar – verwaarlozing, huursubsidies en huurpremie 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 ...

Verder zijn er naar aanleiding van de tweede visitatieronde bijkomende indicatoren ontwikkeld voor de monitoring van de prestaties van de SHM's. Ook in het komende werkjaar zullen er nog bijkomende indicatoren in de prestatiedatabank worden opgenomen.

7.8.2 Beleidsrelevant onderzoek

Het voeren van een gefundeerd en geobjectiveerd Vlaams woonbeleid en een degelijke opvolging en evaluatie van het beleid, vergen de beschikbaarheid van relevante en recente wetenschappelijke data en informatie. Gezien het belang van de continuïteit van het wetenschappelijk onderzoek, heb ik geijverd voor de erkenning van een nieuw Steunpunt Wonen voor de periode 2016-2020. Via het Steunpunt Wonen wordt beoogd om voor het woonbeleid een kritische massa samen te brengen en hiervoor een zekere mate van stabiliteit te creëren binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader. Een goede en complementaire samenwerking met administratie en kabinet staan hierbij centraal.

Het Steunpunt Wonen is van start gegaan op 1 januari 2016. Het onderzoeksprogramma van het Steunpunt is nader omschreven in het meerjarenplan, als bijlage bij de beheersovereenkomst. De basisopdracht, die de lange termijn onderzoekstrajecten omvat, is gegroepeerd in acht werkpakketten. Daarnaast bepaalt de opdrachtgever jaarlijks ook een aantal kortlopende onderzoeksopdrachten, vertrekkend vanuit specifieke beleidsvragen. Het vastleggen van deze onderzoeksthema's gebeurt finaal door de stuurgroep.

7.8.3. Woonbeleidsplan Vlaanderen – Slim Wonen en Leven

In het voorjaar van 2017 keurde de Vlaamse Regering, op initiatief van de minister-president en mezelf, de startnota van de transitieprioriteit Slim Wonen en Leven goed. Deze kwam tot stand in een nauwe samenwerking tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en departement Kanselarij en Bestuur, en met medewerking van vertegenwoordigers van Vlaamse entiteiten en stakeholders. De startnota gaat uitvoerig in op het toekomstbeeld voor 2050 en de tussendoelen voor 2020, 2030 en 2040 in het traject daar naartoe.

Het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven vatten we samen onder de noemer 'Duurzame buurt, waar iedereen kan en wil wonen en leven' en is uitgewerkt aan de hand van 4 pijlers:

- een duurzame woning en omgeving,
- op een slimme locatie,
- een aanbod op maat van de woonbehoefte,
- duurzame woonwensen.

De concrete uitwerking van dit transitietraject wordt aangestuurd en opgevolgd door de hiervoor opgerichte Strategische Denkgroep, die voor het eerst samenkwam in juni 2017. Deze groep is zo samengesteld dat er complementair kan gewerkt worden met lopende initiatieven van relevante Vlaamse entiteiten en stakeholders uit de maatschappelijke vijfhoek. I.c. de indeling van de maatschappelijke actoren in vijf segmenten: overheid, kennisinstellingen, bedrijfsleven, burgers en middenveldorganisaties en financiers.

Deze groep heeft een sturende rol bij de selectie van gerichte initiatieven die vanuit Slim Wonen en Leven geïnitieerd worden. Deze "werven" focussen op multidisciplinaire uitdagingen, waarrond een tijdelijke samenwerkingsstructuur wordt opgezet met partners uit diverse achtergronden. De strategische denkgroep heeft voor het eerste werkjaar volgende prioriteiten voorop gesteld:

- de werf "Duurzame woonwensen" zal focussen op een mindshift bij de burger: hoe verleiden we de burger tot een keuze voor betere locaties en voor andere, meer compacte woonvormen of gedeelde oplossingen?
- de werf "Buurtinitiatieven" zal - naast de fysieke infrastructuur van buurten - ook focussen op de sociale infrastructuur én op de interactie tussen beiden. Dit alles ondersteund door smart-city initiatieven.

- de werf "Nieuwe financieringsvormen" zal focussen op het verbeteren van financiële modellen, waardoor de toegang tot wonen, de kwaliteit ervan en de woonmobiliteit gegarandeerd kunnen worden, ook voor kwetsbare doelgroepen.

Slim Wonen en Leven is een transitieproject dat iedereen raakt. Daarom maken Wonen-Vlaanderen en Kanselarij en Bestuur werk van de website Slim Wonen en Leven. De website zal zowel laagdrempelige informatie omvatten, als informatie voor stakeholders en participanten.

Zoals ik in de vorige beleidsbrief aankondigde, hebben we ervoor geopteerd om de opmaak van het Woonbeleidsplan (conform artikel 4 van de VWC) in te bedden in het transitietraject van Slim Wonen en Leven.

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 woonbeleid in Vlaanderen. Het verhoogt de kans op het voeren van een coherent, geïntegreerd en structureel beleid.

In 2017 zullen we voor het Woonbeleidsplan de strategische doelstellingen, met tijdsperspectief 2050, en de tussendoelen (2020-2030-2040) formuleren. Het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven vormt daarvoor het ruimere kader, maar de strategische doelstellingen van het Woonbeleidsplan zullen zich specifiek concentreren op het woonbeleid. De concrete uitwerking gebeurt in actieplannen, die legislatuur gebonden zullen uitgewerkt worden.

In het voorjaar werd de Vlaamse Woonraad geconsulteerd om inspiratie te verzamelen in functie van deze strategische doelstellingen. In het najaar zullen we de ontwerp doelstellingen en de tussendoelen verder uitwerken en ook aftoetsen met de Strategische Denkgroep van Slim Wonen en Leven.

7.9 OD Klantvriendelijke dienstverlening

7.9.1 Een digitale sprong voorwaarts

Wonen-Vlaanderen ontwikkelt VLOK, een nieuw dossieropvolgingssysteem voor de processen woningkwaliteitsbewaking. Tussen eind 2015 en midden 2018 ontwikkelt het

agentschap, mede dankzij het hefboombudget van Radicaal Digitaal, de eerste fase. VLOK zal na het afronden van die eerste fase 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 woningkwaliteitsbewaking. Ze zullen na het afronden van de eerste fase de volledige procedure Ongeschikt- en Onbewoonbaarverklaring 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 verloopt digitaal en vraagt geen administratieve belasting meer. VLOK zal ook de nodige gegevens uitwisselen met alle partners, onder meer Vlabel, Wooninspectie ...

VLOK verzamelt alle data over woningkwaliteitsonderzoeken in één databank en beheert de VIVOO-data. In de eerste fase voorziet mijn administratie in webservices via het Magda-platform. Dat maakt het mogelijk om de VLOK- en VIVOO-data ter beschikking te stellen van andere overheidsdiensten die daarom vragen. Bovendien zal VLOK in de toekomst gebruik maken van het gebouwenregister (in ontwikkeling bij Informatie Vlaanderen) als unieke sleutel voor gebouwen. In de tweede fase van VLOK is het onder meer de bedoeling om een digitale ondertekening van de dossiers mogelijk maken.

Easyform

In 2015 ontwikkelde Wonen-Vlaanderen Easyform, een applicatie waarmee digitale aanvraagformulieren kunnen gebouwd worden, met aandacht voor de privacy en veiligheid van persoonsgegevens. In 2016 zal deze applicatie aanvraagformulieren samenstellen voor de bestaande applicaties rond de verzekering gewaarborgd wonen en nieuwe huursubsidie en de nieuwe applicatie voor renovatiepremies. In 2017 zal voorzien worden dat het tussentijds opslaan van gegevens, conform de privacywetgeving, mogelijk wordt. De toepassing van deze digitale aanvraagformulieren zal in 2018 verankerd worden in de werking van Wonen-Vlaanderen.

Renovatiepremie

In het kader van de nieuwe regelgeving met betrekking tot de renovatiepremie ontwikkelt Wonen-Vlaanderen een nieuwe applicatie. Deze applicatie moet een gebruiksvriendelijk dossier opvolgingssysteem worden dat de digitale afhandeling van dossiers mogelijk maakt. Heel wat entiteiten binnen de Vlaamse overheid verwerken (subsidie)aanvragen en hebben dossier opvolgingssystemen op maat gebouwd. Hoewel er eenvoudige dossier opvolgingssystemen zijn waarmee een documentenflow kan worden aangepast, zijn er geen systemen die toelaten om een uitgebreide logica te modelleren. Om het maatwerk te verminderen, heeft de overheid baat bij een generiek dossier opvolgingssysteem of generieke componenten die door dossier opvolgingssystemen kunnen worden hergebruikt.

In eerste instantie beoogt dit project een volledig digitale verwerking van de aanvraagdossiers van de renovatiepremie. Het project is echter zo opgevat dat het opensource componenten oplevert die door Wonen-Vlaanderen in andere aanvraagstromen maar ook door andere entiteiten kunnen worden hergebruikt. In de applicatie bouwt mijn administratie de vereiste connectoren uit en modelleert ze automatische processen (bv. inkomensgrensberekening en nazicht gezinsinkomen, nazicht onroerende eigendommen ...) die over premie-aanvragen heen kunnen worden hergebruikt. Zo kan het agentschap

de toekomstige digitalisering van de andere aanvraagstromen (VAP, huursubsidie ...) een pak goedkoper maken.

Bedoeling is om de ontwikkeling van de toepassing voor wat betreft het luik dossierbehandeling in 2017 af te ronden zodat in 2018 de digitale afhandeling van dossiers kan opgestart worden. In het ontwikkelingstraject werden een aantal bijkomende functionaliteiten voorzien waardoor de bevraging van meerdere databanken centraal en in 1 beweging kan gebeuren, waardoor een belangrijke efficiëntiewinst kan worden geboekt.

Daarnaast bekijkt het agentschap welke mogelijkheden vanuit het burgerloket zullen worden aangeboden en in welke mate die, zowel aan de kant van de aanvrager als aan de kant van de behandelaar van de aanvraag, een meerwaarde kunnen bieden.

Premiezoeker

Wonen-Vlaanderen bekijkt ook hoe de premiezoeker te optimaliseren zodat deze gebruiksvriendelijker en frequenter gebruikt wordt. Hierbij vind ik het belangrijk dat een burger snel terugvindt voor welke premies hij/zij in aanmerking komt door een minimale input aan extra gegevens. Er worden bruggen gebouwd met het agentschap Informatie Vlaanderen, VEA en andere partners.

Sociale huur

Het resultaat van de grondige evaluatieoefening van het sociaal huurbedluit (zie ook OD 4.1 en 4.2) is het voorstel om de regelgeving ingrijpend te vereenvoudigen. Dit door middel van een doorgedreven digitalisering van de inschrijving en toewijzing van sociale huurwoningen. In het voorstel zorgt de Vlaamse overheid voor een informaticatoepassing die zowel het inschrijvingsregister als de toewijzing van een sociale huurwoning centraliseert en digitaliseert. Voor zover er geen beroep moet worden gedaan op de uitzonderingen op de inschrijvingsvoorwaarden, neemt de Vlaamse overheid de verantwoordelijkheid en de lasten over van de inschrijvingsprocedure, het actueel houden van het register en het aanleveren van een lijst van gecontroleerde kandidaten aan de verhuurder op moment van toewijzing. Het voorstel zal in 2017 en 2018 verder technisch en juridisch worden uitgewerkt.

7.9.2. Doordacht communicatiebeleid

De VMSW en Wonen-Vlaanderen streven in hun communicatiebeleid naar een optimale kennisuitwisseling met de (sociale) huisvestingssector. Zij streven naar een maximale onderlinge afstemming en inhoudelijke complementariteit. De VMSW ondersteunt ook de SHM's en SVK's in hun digitale communicatie met hun klanten. Ze begeleidt hen in de opbouw van hun website en ontwikkelde widgets over de voorwaarden voor sociaal huren, kopen, verhuren of lenen. Wonen-Vlaanderen analyseert en verbetert de website wonenvlaanderen.be, en integreert de informatie van de afdeling Toezicht.

De VMSW blijft ook inzetten op klare en duidelijke taal in haar communicatie met zowel de (kandidaat)-ontleners als professionele partners. Voor haar ontleners ontwikkelt de VMSW, door middel van service design, een online portaal. Zo kunnen de (kandidaat)-ontleners hun aanvraag en lening opvolgen. Daarnaast stimuleert en ondersteunt de VMSW de SHM's en SVK's in het begrijpelijk en duidelijk communiceren. Ze stelt hiervoor bv. modelbrieven ter beschikking en organiseert workshops over communicatie.

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 waar nodig.

III. BIJLAGEN

Bijlage 1: uittreksel uit de regelgevingsagenda

KT-wijziging Vlaamse Wooncode voor koppeling taalkennisvereiste

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstellingen:

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

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11 april 2017

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

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstellingen:

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

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 13 december 2016

MT-wijziging Vlaamse Wooncode, Heffingsdecreet en decreet Grond- en Pandenbeleid (o.m. woonkwaliteitsbewaking, nieuwe woonvormen) / Optimalisatie beleidskader woonkwaliteitsbewaking

Status van het initiatief: 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: principiële goedkeuring voor zomerreces 2018

Wijziging Monitoringbesluit van 10 november 2011 (vereenvoudiging)

Status van het initiatief: Afgerond

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

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 24 januari 2017

BVR specifieke inhaalbeweging sociale huur

Status van het initiatief: Afgerond

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

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 februari 2017

Bescheiden wonen (wijziging Vlaamse Wooncode + decreet Grond- en Pandenbeleid)

Status van het initiatief: Opgestart

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

Timing: najaar 2018

Decreet tot wijziging Vlaamse Wooncode rond voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: principieel goedgekeurd op 14 juli 2017 en 29 september 2017

Opheffing BVR leegstandsregister en aanpassing Heffingsbesluit

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: definitieve goedgekeurd op 15 september 2017

Nieuw kader voor de sociale koopsector (Overdrachtenbesluit)

Status van het initiatief: Afgerond

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

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14 april 2017

Aanpassing BVR Verzekering Gewaarborgd Wonen

Status van het initiatief: Opgestart

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

Timing: voorjaar 2018

Wijziging Eenleningenbesluit van 13 september 2013

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: principiële goedkeuring eind 2017

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

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: definitieve goedkeuring midden 2018

Vlaams Huurdecreet (na evaluatie woninghuurrecht)

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.1)

Timing: principieel goedgekeurd op 14 juli 2017

BVR Renteloze huurwaarborglening voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.1)

Timing: gekoppeld aan het Vlaams Huurdecreet

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

Status van het initiatief: Lopend

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.2)

Timing: principiële goedkeuring eind 2017

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

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.2)

Timing: gekoppeld aan het globaal plan dak- en thuisloosheid 2017-2019

Afstemming huursubsidie en huurpremie

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.2)

Timing: principiële goedkeuring voorjaar 2018

Koepelbesluit samenwerking SVK's - private actoren / Stimulerende maatregelen voor investeringen in de private huurmarkt via SVK's

Status van het initiatief: In voorbereiding

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.3)

Timing: principiële goedkeuring najaar 2017

Actieplan aanpak discriminatie op de private huurmarkt

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.1)

Timing: protocol midden 2018

Uitwerken kader voor geconventioneerd huren en verhuren

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD3: de private huurmarkt versterken (OD 3.1)

Timing: najaar 2018

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

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD4: de sociale huurmarkt optimaliseren (OD 4.2)

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 22 februari 2017

KT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (taalkennisvereiste)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD4: de sociale huurmarkt optimaliseren (OD 4.2)

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 17 augustus 2017

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

Status van het initiatief: Opgestart

Strategische doelstelling: SD4: de sociale huurmarkt optimaliseren (OD 4.2)

Timing: voorjaar 2018

Nieuw Procedurebesluit Wonen(na evaluatie)

Status van het initiatief: Afgerond

Strategische doelstelling: SD4: de sociale huurmarkt optimaliseren (OD 4.5)

Timing: definitief goedgekeurd op 14 juli 2017

Decreet houdende de instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen

Status van het initiatief: Afgerond

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

Timing: gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 20 maart 2017

BVR oproep proefomgeving voor experimentele woonvormen

Status van het initiatief: Afgerond

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

Timing: gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 mei 2017

BVR Woonwagenterreinen

Status van het initiatief: Afgerond

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

Timing: definitief goedgekeurd op 29 september 2017

Evaluatie technisch verslag

Status van het initiatief: Opgestart

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

Timing: principiële goedkeuring voor zomerreces 2018

BVR Lokaal Woonbeleid

Status van het initiatief: Opgestart

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

Timing: voorjaar 2018

Wijziging Erkenningsbesluit SHM's van 22 oktober 2010 (fase 2 na evaluatie)

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: principiële goedkeuring op 14 juli 2017

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:** voorjaar 2018

Wijziging BVR Beheersvergoeding van 13 januari 2012 (na evaluatie)**Status van het initiatief:** Opgestart**Strategische doelstelling:** SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.5)**Timing:** principiële goedkeuring eind 2017

Performantiedecreet**Status van het initiatief:** Afgerond**Strategische doelstelling:** SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.2)**Timing:** gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 13 juni 2017

Woonbeleidsplan Vlaanderen**Status van het initiatief:** Lopend**Strategische doelstelling:** SD7: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur (OD 7.8)**Timing:** principiële goedkeuring eind 2017

Bijlage 2: overzicht van opvolging gegeven aan moties en resoluties van het Vlaams Parlement**Resolutie betreffende de implementatie van een constante woonkostenbenadering voor sociale huurwoningen**

aangenomen door de plenaire vergadering van 8 maart 2017. Stuk 981 (2016-2017) nr. 2

De wijze waarop opvolging aan de resolutie zal worden gegeven, is weergegeven in punt 4.3 van de beleidsbrief

Bijlage 3: rapportering over de opvolging van de aanbevelingen van het Rekenhof**Aanbeveling "Renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremies in Vlaanderen, rekeningenboek over 2014. 36 (2015-2016) Nr.1**

De wijze waarop opvolging gegeven werd aan de aanbeveling van het Rekenhof, is weergegeven in punt 6.1.1

Bijlage 4: Prestatiebegroting

Om de link tussen het gevoerde beleid en de ingezette middelen te versterken en te verduidelijken, wordt deze legislatuur ingezet op het implementeren van prestatiebegroting. Met het oog op een stabiele koppeling tussen het begrotingsdecreet en de beleids- en beheers documenten, worden binnen het beleidsveld Wonen 5 inhoudelijke structurelementen geïntroduceerd, nl. thema-overschrijdend instrumentarium, ondersteuning aanbodzijde woningmarkt, ondersteuning vraagzijde woningmarkt, woningkwaliteit en lokaal woonbeleid. Deze inhoudelijke structurelementen clusteren verschillende operationele doelstellingen, en zijn gekoppeld met begrotingsartikelen. Een samenvattende tabel wordt hieronder opgenomen.

Inhoudelijk structurelement	Begrotingsartikel	Operationele doelstelling
Lokaal woonbeleid	QG0-1QDC2SA-WT	Lokaal woonbeleid OD7.1 Lokaal woonbeleid ondersteunen
Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt	QG0-1QDC2QA-WT QG0-1QDC2QK-IS QG0-1QDC2QL-IS QG0-1QDC2QM-IS QG0-1QDC2QN-IS QG0-1QDC4QA-WT QG0-1QDC5QK-IS QG0-1QDC5QN-IS QG0-9QDCAQK-OI QG0-9QDCTQA-OW	Ondersteuning aanbodzijde woningmarkt OD1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie OD1.2 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd OD2.1 Sociale koop en kavels OD4.5 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid OD7.3 Ondersteuning woonactoren OD7.5 Transparante financiering
Ondersteuning vraagzijde woningmarkt	QG0-1QDC2PA-WT QG0-1QDC2PB-WT QG0-1QDC2PI-IS QG0-1QDC2PJ-IS QG0-1QDC5PJ-IS	Ondersteuning vraagzijde woningmarkt OD2.2 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen OD2.3 De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren OD3.2 Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid OD4.1 Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen OD4.2 Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning OD4.3 Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen
Thema-overschrijdend instrumentarium	QG0-1QDC2TA-PR QG0-1QDC2TA-WT QG0-1QDC4TA-WT QG0-9QDCTTA-OW	Thema-overschrijdend instrumentarium OD3.1 De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur OD3.3 Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken OD4.4 Samenleven in sociale woonwijken OD5.1 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd OD5.2 Armoedebestrijding OD5.3 Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen OD5.4 De woonsituatie van woonwagenbewoners verbeteren OD7.2 Performantie woonactoren stimuleren OD7.4 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren OD7.6 Creatie van beleidsdomein Omgeving OD7.7 Advisering door de Vlaamse Woonraad OD7.8 Onderbouwd beleid versterken OD7.9 Klantvriendelijke dienstverlening
Woningkwaliteit	QG0-1QDC2RA-WT QG0-1QDC4RA-WT QG0-9QDCTRA-OW	Woningkwaliteit OD6.1 Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren OD6.2 Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden