

## Beleidsnota 2009 - 2014



**WONEN**

Freya Van den Bossche

Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie



<b>Lijst met afkortingen</b> .....	<b>4</b>
<b>Managementsamenvatting</b> .....	<b>5</b>
<b>I Inleiding</b> .....	<b>8</b>
<b>II Omgevingsanalyse</b> .....	<b>10</b>
<b>III STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN</b> .....	<b>20</b>
<b>Strategische Doelstelling 1:</b>	
<b>Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen</b> .....	<b>20</b>
<b>OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie</b> .....	<b>20</b>
1.1.1 Een grond- en pandenbeleidsplan en Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen .....	20
1.1.2 Gronden en panden activeren .....	21
<b>OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd</b> .....	<b>22</b>
1.2.1 Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd .....	22
1.2.2 Huiskorting .....	22
<b>OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid</b> .....	<b>23</b>
1.3.1 Bescheiden woonaanbod uitbouwen .....	23
1.3.2 Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt worden maximaal op elkaar afgestemd .....	23
<b>OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid</b> .....	<b>25</b>
1.4.1 Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten .....	25
1.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief .....	26
1.4.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid .....	26
<b>OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd</b> .....	<b>27</b>
<b>OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd</b> .....	<b>28</b>
1.6.1 Wonen in eigen streek .....	28
1.6.2 Vlabinvest .....	28
<b>Strategische Doelstelling 2:</b>	
<b>Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen</b> .....	<b>29</b>
<b>OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren</b> .....	<b>29</b>

<b>OD 2.2 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren</b>	<b>29</b>
2.2.1 Van stimulerende en sanctionerende maatregelen naar een integraal woningkwaliteitsbeleid	29
2.2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit	30
<b>OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren</b>	<b>31</b>
2.3.1 Renovatiepremies	31
2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium	32
<b>OD 2.4 Verkrotting bestrijden</b>	<b>32</b>
2.4.1 Instrumentarium daadkrachtiger maken	32
2.4.2 Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure	33
2.4.3 Krachtigere en snellere handhaving	33
<b>OD 2.5 Duurzaam (ver)bouwen</b>	<b>34</b>

<b>Strategische Doelstelling 3:</b>	
<b>Woonzekerheid garanderen</b>	<b>34</b>
OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd	34
OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd	35
OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd	35

<b>Strategische Doelstelling 4:</b>	
<b>Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen</b>	<b>36</b>
OD 4.1 Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan	36
OD 4.2 Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren	36
OD 4.3 Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken	36
OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten	37
OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren	37
OD 4.6 Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting	37
OD 4.7 Aanbod studentenhuisvesting verhogen om druk op de woningmarkt voor gezinnen te verminderen	37

<b>Strategische Doelstelling 5:</b>	
<b>Inzetten op een sociaal warme samenleving</b>	<b>38</b>
OD 5.1 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming	38
OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd	39

OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken .....	39
OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid .....	40
OD 5.5 De woonsituatie van woonwagenebewoners verbeteren .....	41
<b>Strategische Doelstelling 6:</b>	
<b>Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur .....</b>	<b>41</b>
OD 6.1 Versterking lokale woonregie .....	41
6.1.1 Woonbeleid in de centrumsteden.....	42
6.1.2 Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten .....	43
OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren .....	43
6.2.1 Ondersteuning van sociale woonactoren d.m.v. een visitatiecommissie .....	43
6.2.2 Een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen .....	44
6.2.3 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren .....	45
6.2.5 Evaluatie van de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen .....	46
6.2.6 Stimuleren van samenwerkingsverbanden tussen sociale woonactoren .....	46
OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving .....	46
6.3.1 Transparante financiering van het woonbeleid .....	46
6.3.2 Transparante en duidelijke regelgeving .....	48
OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening .....	49
6.4.1 Verder uitvoeren van het e-gov-decreet en e-communicatie: ..	49
6.4.2 Doordacht communicatiebeleid .....	49
OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken.....	50
6.5.1 Gestructureerd databeheer .....	50
6.5.2 Beleidsrelevant onderzoek.....	50
6.5.3 Opvolging internationale ontwikkelingen en regelgeving .....	51
6.5.4 Advisering door de Vlaamse Woonraad .....	51
<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>53</b>
Bijlage 1: De bestuurlijke organisatie van het Vlaamse woonbeleid .....	53
Bijlage 2: Wetgevend kader .....	54
Bijlage 3: Regelgevingsagenda .....	55

## Lijst met afkortingen

BBB :	Beter Bestuurlijk Beleid
BVR :	Besluit van de Vlaamse regering
CAW :	Centrum Algemeen Welzijnswerk
CORVE :	E-governmentcel van Bestuurszaken
e-ID :	Elektronische identiteitskaart
EKM's :	Erkende kredietmaatschappijen
GSC :	Gewestelijke sociale correctie
IVA :	Intern verzelfstandigd agentschap
NIS :	Nationaal Instituut voor de Statistiek
NFS 2 :	Nieuw financieringsstelsel
OCMW :	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RWO :	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
SBR :	Subsidie Bouw en Renovatie
SHM :	Sociale huisvestingsmaatschappij
SRW :	Steunpunt Ruimte en Wonen
SVK's :	Sociale verhuurkantoren
VAP :	Verbeterings- en aanpassingspremie
VDAB :	Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling
VIVAS :	Vereniging van Inwoners Van Sociale Woningen
VMSW :	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VOB :	Vlaams Overleg Bewonersbelangen
VWC :	Vlaamse Wooncode
VWF :	Vlaams Woningfonds
VLABEL :	Vlaamse Belastingdienst
RSV :	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2009-2014 formuleert strategische en operationele doelstellingen voor deze legislatuur. In deze managementsamenvatting wordt een beknopt overzicht van deze doelstellingen gegeven.

De eerste strategische doelstelling stelt dat het Vlaamse woonbeleid betaalbaar wonen in Vlaanderen moet bevorderen.

Hiervoor wordt de beschikbare ruimte ingeschakeld in een duurzame woonbeleidsvisie. Ruimtelijke ordening biedt essentiële hefboven om een actief woonbeleid te kunnen voeren. Samen met de bevoegde minister zal een grond- en pandenbeleidsplan worden ontwikkeld om dit concreet vorm te kunnen geven. Deze samenwerking wordt concreet gemaakt in de vorm van een stuurgroep met vertegenwoordigers van de betrokken ministers die de opmaak van het plan zal begeleiden. De Vlaamse overheid zal gronden en panden activeren met stimulerende en sanctiонерende maatregelen.

De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd via het voortzetten van het stelsel van sociale leningen en de harmonisatie ervan. Ook de fiscale stimuli ter bevordering van eigendomsverwerving worden aangepast. Er zal onderzocht worden hoe een huiskorting, bijvoorbeeld via het 'klein beschrijf' zowel in de steden als op het platteland afhankelijk te maken van nieuwe criteria zoals woonoppervlakte, aankoopprijs en gezinsmodulatie. Dit moet het kopen van een eigen huis voor meer mensen haalbaar maken.

Het bescheiden woonaanbod moet creatieve oplossingen bieden die de betaalbaarheid van wonen bevorderen. Enerzijds kunnen via bescheiden koopwoningen oplossingen worden geboden. Anderzijds biedt de private huurmarkt mogelijkheden. Huurders kiezen voor flexibiliteit en mobiliteit. Maar het aanbod aan private huurwoningen is kleiner dan de vraag en omvat nog heel wat woningen van minder goede kwaliteit. Om investeringen in een privaat huurwoningenaanbod te bevorderen, worden fiscale en financiële stimuli voor verhuurders uitgewerkt in ruil voor een faire prijs. Het huursubsidiestelsel wordt verder uitgebreid.

Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid. Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 extra sociale koopwoningen en 1.000 extra sociale kavels tegen 2020. Een versterking van de regierol van de lokale besturen is aangewezen, zodat ze meer hefboven krijgen om samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere partners tot oplossingen te komen. Een voortgangsreportage zal in 2014 worden gemaakt. Er komt ook een vereenvoudiging van de procedures voor sociale woningbouw waarbij de doorlooptijd ingekort wordt. Om de betaalbaarheid van sociaal wonen te bevorderen, wordt de nieuwe regeling voor de vaststelling van de huurprijzen voor sociale huurwoningen tegen 2011 scherp gesteld. Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt aanzienlijk uitgebreid.

Ook de betaalbaarheid van wonen in eigen streek wordt via specifieke maatregelen uit het decreet grond- en pandenbeleid bevorderd. Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse Rand rond Brussel blijft eveneens belangrijk voor de Vlaamse regering. Met gerichte aanpassingen in de regelgeving zal de werking en effectiviteit van Vlabinvest en sociale huisvestingsmaatschappijen in de Vlaamse Rand geoptimaliseerd worden.

De tweede strategische doelstelling stelt duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen centraal. De toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit wordt gestimuleerd. Een assertief en toekomstgericht woonbeleid houdt de vinger aan de pols en zet aantrekkelijke woonwijken en vormen van groepswoningbouw in het voetlicht. Hoe meer mensen enthousiast worden over duurzame wijkontwikkeling, hoe groter het maatschappelijke draagvlak en hoe groter de kans dat mooie projecten daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Ook wordt het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking geoptimaliseerd via een integrale aanpak van stimulerende en sanctionerende maatregelen. Het Vlaamse woonkwaliteitsbeleid, verankerd in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet, stoelt op twee sanctionerende pijlers: de administratieve procedure ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van woningen en de strafrechtelijke handhaving. Daarnaast zijn er stimulerende maatregelen ter verbetering van de woningkwaliteit, zoals de Vlaamse renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP). Bovendien zijn er verschillende stimuli voor rationeel energiegebruik en diverse stimulanzen op meerdere bestuursniveau's. De renovatiepremie wordt voortgezet, waarbij een bijsturing voorzien is in functie van de betaalbaarheid, een doelgerichter inzet en een betere afstemming met andere premies. Ook zal er bij woningkwaliteit meer aandacht gaan naar duurzaamheid en energiezuinigheid. Om verkrotting te bestrijden, wordt het bestaande sanctionerende instrumentarium verfijnd en een krachtigere en snellere handhaving mogelijk gemaakt. Hierbij worden procedures beter op elkaar afgestemd en wordt er eveneens meer aandacht besteed aan de problematiek van herhuisvesting. Tenslotte zal meer aandacht worden besteed aan de renovatie van bestaande sociale (huur)woningen.

Woonzekerheid garanderen, vormt een derde strategische doelstelling. De woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd via de verzekering gewaarborgd wonen. De woonzekerheid bij sociale huurders wordt nog verder geoptimaliseerd via woonbegeleiding van de huurders. Er zal onderzocht worden hoe waarborgen van woonzekerheid bij private huurders concreet vorm kan krijgen.

Als vierde strategische doelstelling wordt het bevorderen van een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning voorop gesteld. Hiertoe wordt uitsluiting op de private huurmarkt tegengegaan, de toegang tot hypothecaire leningen verbeterd, de fysiek toegankelijkheid van woningen versterkt, de toegang tot een sociale huurwoning vergroot en wordt er rekening gehouden met co-ouderschap in de sociale huisvesting. De Vlaamse overheid zal de studentensteden instrumenten en informatie aanreiken om de druk van studenten op de woningmarkt te verlichten en de toegang voor zowel studenten als gezinnen te verbeteren.

Als vijfde strategische doelstelling, wordt er ingezet op een sociaal warme samenleving. Hiertoe gaat er aandacht naar een woonaanbod op maat van iedere Vlaming en wordt samenleven in sociale woonwijken als goede burens bevorderd. Ook worden het woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid verder op elkaar afgestemd.

Als zesde strategische doelstelling wordt ingezet op een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur. De lokale woonregie wordt versterkt. Het beleid inzake begeleiding, ondersteuning en subsidiëring van lokaal woonbeleid wordt verder gezet en uitgebreid. Het doel op middellange termijn is dat elke gemeente een gedragen woonvisie heeft ontwikkeld en maximaal gebruik maakt van de wettelijke instrumenten.

De stadscontracten van de dertien centrumsteden met de Vlaamse overheid geven vorm aan een globale visie op de duurzame ontwikkeling van de stad en de financiële en administratieve ondersteuning daarvan door de Vlaamse overheid. Ook de kleinere steden en het zogenaamde buitengebied hebben specifieke noden. De Vlaamse overheid zal daarom de gemeenten in het buitengebied aanmoedigen om intergemeentelijk samen te werken.

Eveneens zal de performantie van de woonactoren gestimuleerd worden. De ondersteuning van de lokale woonactoren kan verlopen via een onafhankelijke en professionele visitatiecommissie. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zal een nieuw erkenningsbesluit uitgewerkt worden. Op de verzelfstandigde woonactoren wordt een professioneel toezicht uitgeoefend door het agentschap Inspectie RWO. De dienstverlening van de huurdersorganisaties wordt uitge-



breid en de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen wordt geëvalueerd. Samenwerkingsverbanden tussen sociale woonactoren worden gestimuleerd.

De financiering en de regelgeving van het woonbeleid worden transparanter georganiseerd. De huidige financieringsystemen worden onder de loep genomen en bijgestuurd, waar ze de praktijk ten goede kunnen komen. Er wordt ingezet op coherente, kwaliteitsvolle en transparante regelgeving, wat moet leiden tot minder administratieve lasten, administratieve vereenvoudiging en een grotere efficiëntie.

Klantvriendelijke dienstverlening wordt verder uitgebouwd via het uitvoeren van het e-govdecreet en e-communicatie tussen overheid en burger. Ook wordt via een goed communicatiebeleid de slaagkans van het woonbeleid bevorderd.

Tenslotte is een effectief en overtuigend woonbeleid gebaseerd op betrouwbare feiten en inzichten. De beleidsonderbouwing is gebaseerd op de resultaten verkregen uit wetenschappelijk onderzoek. De wetenschappelijke onderbouwing heeft niet enkel betrekking op de beleidsvoorbereiding, maar ook op de uitvoering, de opvolging en de evaluatie ervan. Het succes van het Vlaams woonbeleid hangt ook af van de mate waarin gebouwd kan worden op gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen en een inzicht in de werking van de Vlaamse woonmarkt in het algemeen.

De Vlaamse regering maakt werk van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen. Of je nu veel of weinig verdient. Iedereen droomt van een gezellige en comfortabele woonst. Maar niet voor iedereen betekent dit hetzelfde. De verschillende wensen van mensen zetten onze woningmarkt onder druk. Recente demografische ontwikkelingen van vergrijzing, migratie en gezinsverduunning dagen de Vlaamse Overheid uit om een creatief woonbeleid te voeren. Want er is nood aan meer woningen. Maar Vlaanderen kan niet worden volgebouwd. Hoe we de schaarse ruimte inschakelen om voldoende woningen te voorzien op maat van iedereen, is een centrale vraag voor een duurzame langetermijnvisie op woonbeleid en ruimtelijke ordening. Het kwaliteitsvol inschakelen van woningen in de ruimte met aandacht voor een aangename woonomgeving is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Maatschappelijke evoluties vragen nieuwe antwoorden. De tijd dat mensen een leven lang in dezelfde woning leven is voorbij. Wooncarrières verlopen veel grilliger. Om woonkwaliteit in iedere levensfase en volgens ieders budget te kunnen garanderen, moet de woningmarkt flexibeler ingezet kunnen worden. Iedereen verdient een woning op maat. Enerzijds zal het veranderen van woning eenvoudiger worden gemaakt, anderzijds wordt levenslang wonen ondersteund.

Eerst en vooral moet een goede kennis van deze gewijzigde demografie, woonwensen, en betaalbaarheidsvereisten worden getoetst aan ons huidig woningbestand om een langetermijnvisie voor het woonbeleid te kunnen ontwikkelen. Het Vlaamse woonbeleid biedt heel wat instrumenten om de woningmarkt te sturen om vraag en aanbod in beter evenwicht te brengen. De overheid zal via een doordachte woonbeleidsplanning de regelgeving benutten en bijsturen om een duurzaam antwoord te bieden.

Een assertief woonbeleid durft ook van de gebruikelijke paden afwijken. Kwaliteitsvol wonen omvat immers meer dan een dak boven je hoofd. Wijken moeten aangenaam zijn om in te leven en voldoende voorzieningen omvatten voor ieders noden. De vergroening van buurten maakt ruimte voor ontmoeting en maakt van straten aangename woonwijken. Creatieve architectuur biedt slimme oplossingen binnen een beperkte ruimte. Investerings in energiezuinige woningen stimuleren de economie maar zorgen er ook voor dat wonen betaalbaar wordt. Nieuwe woonvormen versterken de solidariteit tussen mensen. De overheid kan heel wat in beweging brengen om dit te stimuleren.

Het woonbeleid moet niet alleen ruimte geven aan vernieuwende initiatieven maar ook zekerheden bieden. Wie zijn job verliest, zou zich geen zorgen mogen maken over huur of hypotheek. Te veel mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning staan eerst jaren op een wachtlijst. Intussen leven ze vaak in preciaire omstandigheden. Maar ook voor heel wat gezinnen met een middeninkomen werken we aan oplossingen die wonen betaalbaar houden. Een eenvoudige en rechtvaardige toegang tot de verschillende initiatieven die woonzekerheid en betaalbaarheid versterken moet voor iedereen worden verzekerd.

Heel wat Vlamingen dromen van een eigen huis. Sociale leningen bieden een opstap om dit te kunnen bereiken. Ze moeten dan ook eenvoudig aangevraagd kunnen worden en de voorwaarden moeten duidelijk zijn. Daarnaast zal onderzocht worden of een huiskorting in de vorm van een klein beschrijf het kopen van een bescheiden woning voor meer mensen haalbaar kan maken. Een huurwoning biedt ook heel wat voordelen van flexibiliteit en mobiliteit. Voor heel wat mensen is die vrijheid een pluspunt. Maar het aanbod aan private huurwoningen is kleiner dan de vraag en omvat nog heel wat woningen van minder goede kwaliteit. Daarom zal het Vlaamse woonbeleid hier sterker op inzetten met stimulerende maatregelen.

Voor wie een laag inkomen heeft, biedt een sociale woning een goede garantie op betaalbare woonkwaliteit en woonzekerheid. Om een antwoord te bieden op de wachtlijsten voor sociale

woningen zullen we de bouw van 43 000 extra sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels tegen 2020 realiseren. We zullen de Vlaamse sociale deelobjectieven evalueren conform het decreet grond- en pandenbeleid. Een deel van de nog beschikbare bouwgronden willen we gebruiken voor sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels. De procedures voor de bouw van sociale woningen worden best eenvoudiger. Ondanks grote inspanningen, staan er nog altijd mensen op een wachtlijst die recht hebben op een sociale woning. Dankzij huursubsidies kunnen we deze mensen toch helpen. Een huursubsidie dekt deels het verschil tussen de huurprijs op de markt en de inkomensgerelateerde sociale huurprijs. Daarnaast breiden we het aanbod van sociale verhuurkantoren aanzienlijk uit om tegemoet te komen aan de woonnoden van heel wat mensen.

Een belangrijk onderdeel van de woonkosten is het energieverbruik. We zetten dan ook radicaal in op andere, energiezuinigere manieren van bouwen en wonen. Investeren in energiezuinige woningen is goed voor de bouwsector, een van de motoren van onze economie. En we betalen deze investeringen met gerichte, tijdelijke premies. Zo kunnen mensen meer bouwen en meer investeren in isolatie en renovatie. De energiekost van woningen bepaalt in grote mate de betaalbaarheid van wonen. Daarom willen we ook dat sociale huisvestingsmaatschappijen steeds meer investeren in energiebesparende maatregelen. Wie geen energiescan kan betalen, krijgt deze gratis aangeboden. We onderzoeken ook mogelijke ondersteuning van innoverende vormen van energiegebruik in de sociale huisvestingssector, zoals het gebruik van restwarmte, WKK, enz.

Ondanks de toename van de kwaliteit en het comfort van de Vlaamse woningen toe zijn er nog heel wat woningen die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode voldoen of nog veel te energieverslindend zijn. Informatie, advies en premies zijn een onmisbare stimulans in het woonbeleid. Want heel wat eigenaars en huurders zijn te weinig op de hoogte van kwaliteitsvereisten en verstandige renovaties. De overheid zal informeren en stimuleren maar wie buiten de krijtlijnen van de regelgeving treedt, zal op zijn verantwoordelijkheid worden aangesproken. Daadkrachtig optreden is nodig wanneer de veiligheid en de gezondheid van bewoners in het gedrang komt. Een warme samenleving gaat immers uit van de levenskwaliteit van mensen.

Heel wat mensen willen zelfstandig (blijven) wonen, maar hebben ook nood aan zorg. Het combineren van zelfstandig wonen met zorg stoot vaak op juridische, administratieve en praktische problemen. Toch willen heel wat mensen niet kiezen voor geïnstitutionaliseerde woonvormen. Zowel voor ouderen als voor andere mensen die zorg behoeven moeten oplossingen worden gevonden.

Solidariteit houdt in dat mensen niet door de mazen van het net vallen. Daarom maken we werk van woonbegeleiding, woonzekerheid bij inkomensverlies, en pakken we thuisloosheid aan. Tegemoetkomingen worden waar mogelijk automatisch toegekend. Uitsluiting tot de woningmarkt moet niet alleen worden bestreden maar ook vermeden. Aangename woonwijken met een diversiteit aan betaalbare woningen bieden meer zekerheden voor iedereen.

Een degelijk woonbeleid staat of valt met de concrete uitvoering ervan. Een doelgerichte woonvisie kan maar worden gerealiseerd wanneer de verschillende huisvestingsactoren goed functioneren. Waar dit belemmerd wordt, zullen bijstellingen of hervormingen nodig zijn. Hierbij moeten we durven afwijken van historisch gegroeide structuren als dit nodig blijkt.

Een warm en efficiënt woonbeleid zorgt ervoor dat iedereen zich thuis voelt. En dat begint bij een comfortabel, betaalbaar dak boven het hoofd, in een goede woonomgeving en op maat van ieders woonbehoeften.

## II Omgevingsanalyse

### Afbakening van het beleidsveld 'Wonen'

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

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

Woonbeleid omhelst verschillende deelaspecten:

- de beschikbaarheid van woningen;
- aangepastheid van woningen aan de noden van de mensen;
- kwaliteit, zowel van woning en woonomgeving, zowel bouwtechnisch als esthetisch;
- betaalbaarheid van de woningen;
- woonzekerheid voor alle bewoners.

### Wonen in cijfers

10

#### Gezinsverduunning en vergrijzing

Op 1 januari 2008 woonden in Vlaanderen 2.576.974 gezinnen.

#### Bevolkingsgegevens

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	evolutie 2001-2008	
aantal personen *	5.879.867	5.899.932	5.923.095	5.944.228	5.970.598	6.006.364	6.044.046	6.088.086	+208.219	+3,5%
aantal huishoudens *	2.413.745	2.434.346	2.457.779	2.480.108	2.501.681	2.525.849	2.550.088	2.576.974	+163.229	+6,8%
aantal bejaarden	1.008.884	1.024.653	1.040.554	1.056.974	1.073.880	1.084.246	1.089.307	1.100.194	+91.310	+9,1%
aantal 1-persoons-hh.	671.948	684.785	700.740	716.538	726.564	741.232	755.770	767.133	+95.185	+14,2%
gemiddelde gezinsgrootte*	2,44	2,42	2,41	2,40	2,39	2,38	2,37	2,36	-0,07	-3,02%

Bron: NIS, bevolkingsstatistieken; \* enkel private huishoudens

De gezinnen worden steeds kleiner. Een gemiddeld gezin telt 2,36 personen. Het aantal alleenstaanden en koppels groeit aan. Het aantal gezinnen met kinderen wordt kleiner. Op 1 januari 2008 waren er bijna 770.000 alleenstaanden in Vlaanderen en 880.000 koppels. Zo'n 750.000 gezinnen bestond uit drie of vier personen. Slechts iets meer dan 170.000 gezinnen bestaan uit vijf personen of meer (NIS).

Op de woningmarkt wordt gretig ingespeeld op deze trend van gezinsverduunning. Het aantal bouwaanvragen voor appartementen is de laatste zeven jaar met meer dan 1/3 gestegen (ADSEI, bouwstatistieken). Deze appartementen worden zowel gerealiseerd in de stedelijke gebieden als in de kernen van het buitengebied.

Toch woont nog steeds het overgrote deel van alle gezinnen – bijna 80% - in een ééngezinswoning. Van de eigenaars woont zelfs 92% in een eengezinswoning (Woonsurvey 2005).

De gezinsverduunning heeft een groot effect op de woningmarkt. De prognoses voorspellen dat het aantal huishoudens tussen 2007 en 2021 zal toenemen met 221.000 tot 292.000 (Studiedienst Vlaamse Regering). De vraag naar woningen zal bijgevolg de komende jaren sterk blijven.

#### Prognoses woningvraag

prognose	scenario	2007-2011	2012-2016	2017-2021	2007-2021
toename aantal huishoudens	sterke verdunning	112.267	98.090	81.935	292.291
	zwakke verdunning	86.917	73.169	60.794	220.880
vraag naar nieuwbouwwoningen	afkoeling - sterke verdunning	149.828	124.067	97.528	371.422
	afkoeling - zwakke verdunning	115.894	92.105	71.565	279.565
	crash - sterke verdunning	122.255	99.513	82.200	303.968
	crash - zwakke verdunning	94.659	73.866	60.318	228.843
vraag naar koopwoningen	afkoeling - sterke verdunning	317.001	334.053	344.484	995.538
	afkoeling - zwakke verdunning	309.703	325.263	335.270	970.236
	crash - sterke verdunning	288.702	316.095	329.793	934.590
	crash - zwakke verdunning	282.045	307.777	320.972	910.793

Bron: Delbeke, J. en L. Smets (2007)

Ook de vergrijzing zal de komende decennia een impact hebben op de woningmarkt.

#### Prognoses evolutie vergrijzing

	2007	2012	2017	2022	2025
aantal 60+'ers	1.424.387	1.549.602	1.852.845	1.852.845	1.957.479
aandeel 60+'ers	23,5%	25,2%	27,3%	29,8%	31,5%
aantal 80+'ers	276.154	330.852	370.888	389.915	406.828
aandeel 80+'ers	4,5%	5,4%	6,0%	6,3%	6,5%

Bron: SVR-2005-bevolkingsprojecties – verwerking SumResearch en afdeling Woonbeleid

De vergrijzing heeft twee belangrijke gevolgen.<sup>1</sup> Vermits senioren minder geneigd zijn te verhuizen, blijft een grote groep mensen wonen (te) grote woningen.

#### Woonmobiliteit

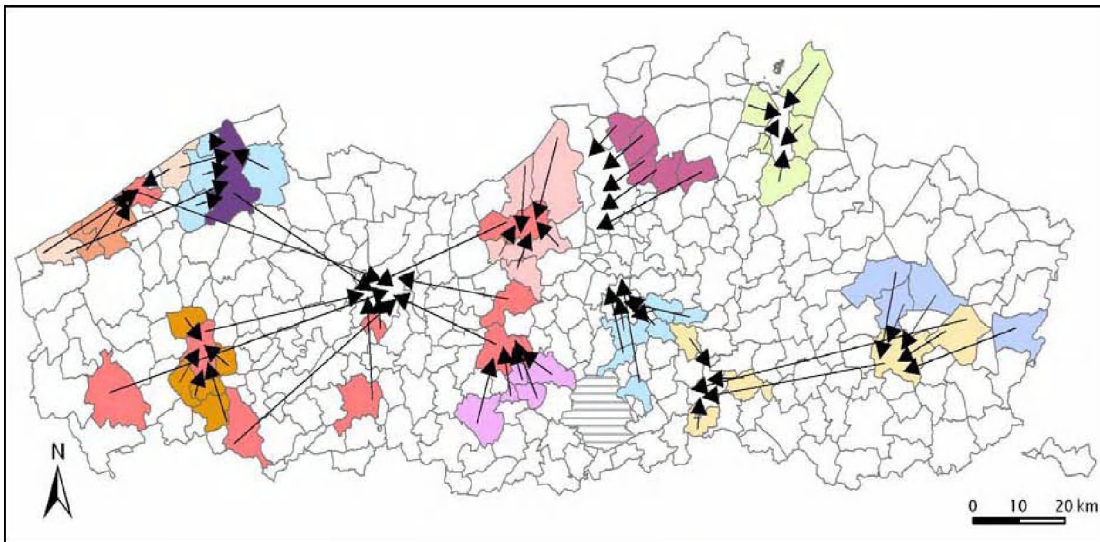
Wonen in Vlaanderen is uiteraard geen statisch gegeven en de residentiële mobiliteit, en dan vooral de suburbanisatie, is sinds lang een aandachtspunt in onderzoek en beleid. Hoewel de intensiteit van de suburbanisatie doorheen de tijd wijzigt, met bijvoorbeeld een vertraging op

1 Myncke, R. en B. Vandekerckhove (2007), Toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen, Departement RWO-Woonbeleid, Brussel

het einde van de jaren 1990, stelt men toch een continu en stabiel patroon vast in de verhuisbewegingen van huishoudens:<sup>2</sup>

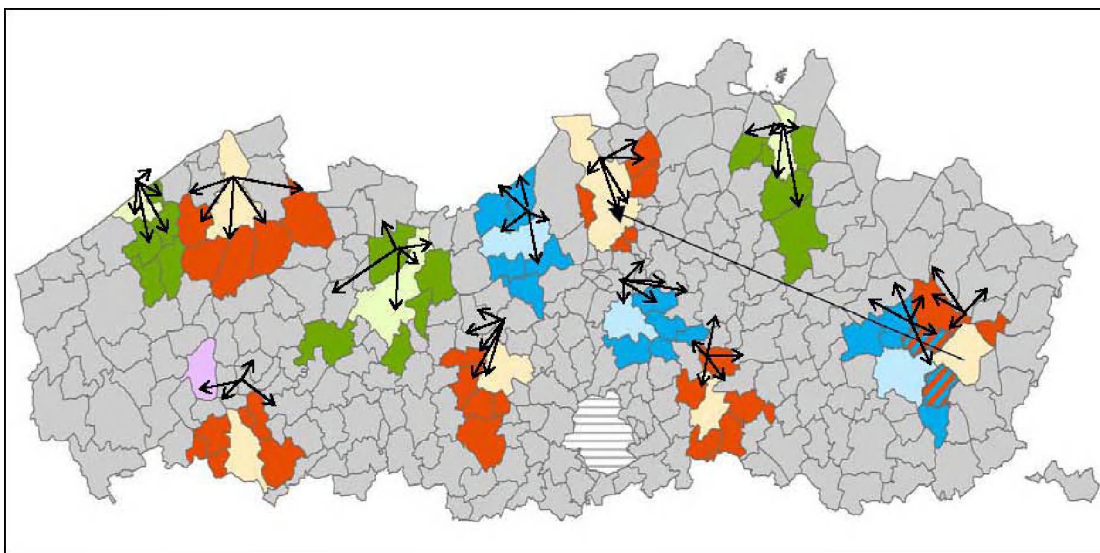
- 50 % van de verhuisbewegingen blijft binnen een gemeente
- jongeren verhuizen naar de steden en gezinnen met kinderen verlaten de stad
- het kustgebied trekt veel 60-plussers aan, maar recent ook meer 41-60-jarigen

Intern migratiesaldo, leeftijdsgroep 18-25-jarigen, Top 5 van de gemeenten van herkomst, gemiddelde 2000-2006



Bron: SVR-rapport, 2008/2

Intern migratiesaldo, leeftijdsgroep 0-9 en 30-39-jarigen (jonge gezinnen), Top 5 van de gemeenten van bestemming, gemiddelde 2000-2006



Bron: SVR-rapport, 2008/2

2 Moortgat, W. en B. Vandekerckhove (2007): Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen, in Ruimte & Planning, nr. 4, p. 6-17.

### Steeds meer eigenaars, maar minder nieuwbouw

Het aandeel eigenaars in Vlaanderen blijft stijgen.

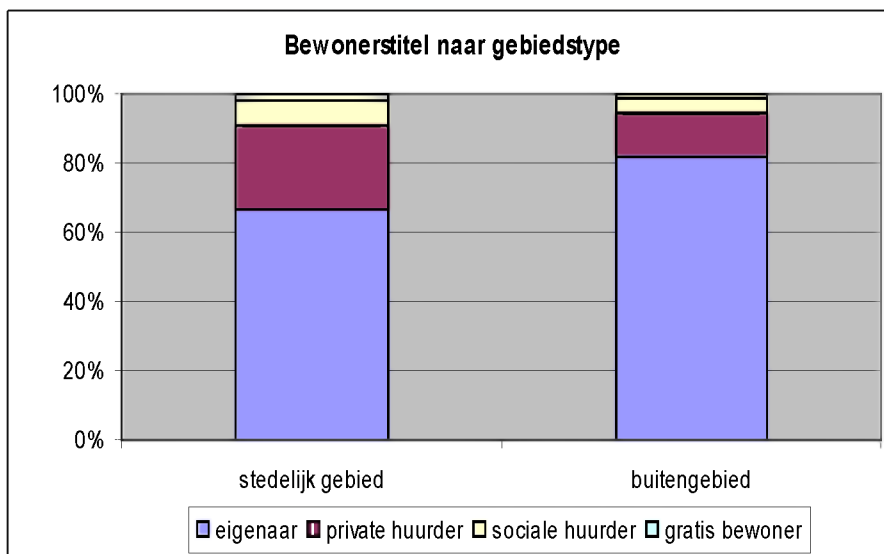
#### Evolutie bewonerstitel

	Woonsurvey 2005		2001	1991	1981
	aantal	%	SEE	VT	VT
eigenaar	1.861.251	74,4	73,0	68,8	65,6
huurder	602.905	24,1	25,0	29,5	32,6
private huurder	462.811	18,5	20,0	-	-
sociale huurder	140.094	5,6	5,0	-	-
gratis bewoner	37.525	1,5	2,0	1,6	1,8
totaal	2.501.681	100	100	100	100

Bron: Woonsurvey 2005

In 2005 was reeds meer dan 74% eigenaar (Woonsurvey 2005). Deze trend zet zich vooral door in buitengebied.

#### Bewonerstitel naar gebiedstype



Bron: Woonsurvey 2005

In het buitengebied was in 2005 reeds meer dan 80% eigenaar. In het stedelijk gebied was 'slechts' 66% eigenaar van z'n eigen woning.

#### Bouwvergunningen

Gezinnen maken hun droom van de eigen woning meer en meer waar via de aankoop van een bestaande woning. Uit de Woonsurvey 2005 blijkt dat een aankoop doorgaans gepaard gaat met renovatie. Dat blijkt ook uit de evolutie van de renovatievergunningen, die toenamen van 14.652 in 1996 tot 17.910 in 2008. Sinds 2001 worden er gemiddeld ongeveer evenveel vergunningen voorgelegd voor renovaties van woongebouwen als voor nieuwbouw van woongebouwen.

### *Een beperkt sociaal huurwoningaanbod*

Slechts 5,6% van de Vlaamse gezinnen bewoont een sociale huurwoning (Woonsurvey 2005). Dit aandeel is de laatste jaren nagenoeg constant gebleven. Nochtans zijn de noden groot. 139.392 gezinnen bewoonden eind 2007 een sociale huurwoning. Midden 2007 waren zo'n 57.000 gezinnen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale huurwoning (VMSW). Midden 2005 waren dat er nog 51.000, wat dus een stijging van meer dan 10% inhoudt in 2 jaar tijd. Deze wachtlijst groeit jaarlijks aan.

Het sociaal huurwoningaanbod is niet alleen klein, het heeft vaak ook een slechte naam. Maar het beeld over de sociale huursector dat uit de Woonsurvey 2005 naar voor komt, stemt slechts in weinig opzichten overeen met het beeld in het publieke discours van een marginale sociale huisvestingssector die overheerst wordt door (leefbaarheids)problemen.

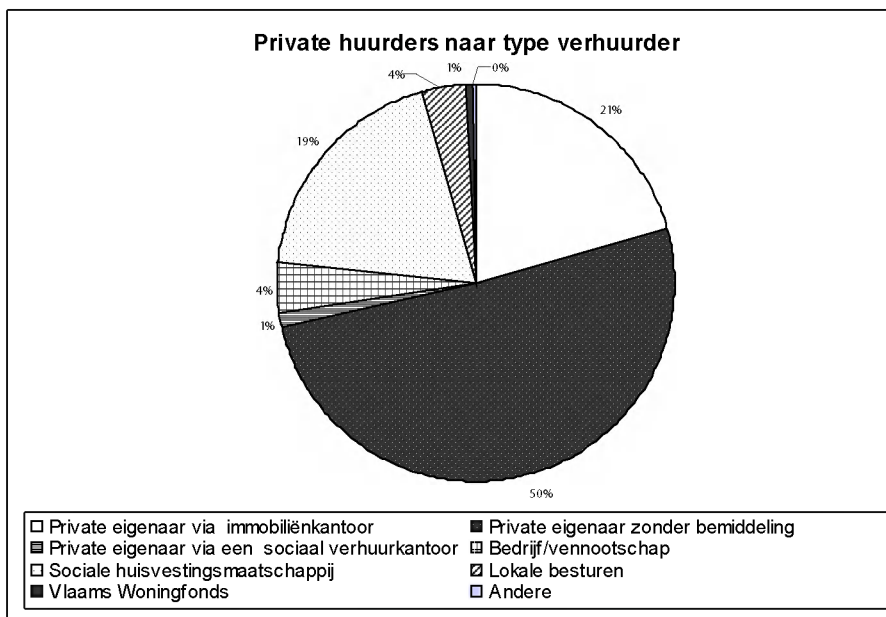
Dit wil niet zeggen dat er geen leefbaarheidsproblemen voorkomen in de sociale huisvesting. Buurtproblemen blijken wel degelijk meer voor te komen in sociale woonbuurten dan elders in Vlaanderen. Het is echter duidelijk dat een problematische situatie op het vlak van leefbaarheid de uitzondering betreft, en niet de regel (Woonsurvey 2005).

### *Een krimpend privaat huuraanbod*

Tegenover de groei van het aantal gezinnen die een eigen woning bewonen, staat een inkrimping van het privaat huuraanbod. Dit slinkende marktsegment, waar kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen zich concentreren, wordt meer en meer bewoond door de zwakste socio-economische gezinnen. Private huurders blijken ook het meest ontevreden over hun woning en woonomgeving (Woonsurvey 2005).

De problemen situeren zich niet enkel aan de vraagzijde, maar ook aan de aanbodzijde. Vlaanderen is een land van particuliere verhuurders.

Private huurders naar type verhuurder



Bron: Woonsurvey 2005



De verhuurders blijken nog weinig rendement te halen uit de verhuring van woningen (Vandenbroucke e.a., 2007). De stimulans tot investeringen is dan ook beperkt en 40% van de verhuurders geeft aan dat ze –om de risico's op wanbetaling te beperken- niet wensen te verhuren aan financieel zwakke huurders. Van de huurders zelf meent 4% ooit al eens te zijn afgewimpeld of geweigerd bij de kandidaatstelling voor een woning om een niet ter zake doende reden. De 'financiële' situatie wordt het meest genoemd als ervaren reden voor discriminatie (De Decker e.a., 2009).

Niet de private huurmarkt in zijn geheel ondervindt problemen. Zo bestaat er een grote groep jongeren die een woning huurt, vaak als logische tussenstap voor de aankoop of bouw van een eigen woning en in afwachting van een vaste partnerrelatie en/of voldoende startkapitaal (Woonsurvey 2005).

### *Is wonen nog betaalbaar?*

De laatste jaren zijn de woningprijzen meer gestegen dan de lonen. Dit verklaart waarom leningen steeds over een langere periode worden afgesloten. De prijs en het aanbod sturen ook enigszins de vraag: de recente startende eigenaars betrekken woningen met een lager comfortniveau, gemiddeld minder woonvertrekken en een kleinere oppervlakte (Woonsurvey 2005). De grootste betaalbaarheidsproblemen situeren zich echter niet in hoofdzaak bij deze doelgroep, maar vooral bij huurders en huishoudens met één inkomen.

#### Overzicht betaalbaarheidsindicatoren

	eigenaar		huurder		totaal
	met afbetaling	zonder	privaat	sociaal	
gem. netto-maand-inkomen(€)	3.049	1.912	1.725	1.281	2.202
gem. equivalent netto-maandinkomen (€)	1.779	1.277	1.251	913	1.412
gem. maand. woonkost (€)	633	0	431	258	284
gem. woonquote (%)	21,7	-	29,5	22,3	13,0
aandeel woonquote > 30%	17,1	-	39,2	12,2	12,7
gem. resterend inkomen (€)	2.491	1.912	1.310	1.024	1.940
gem. equivalent resterend inkomen (€)	1.451	1.277	929	720	1.238
aandeel equivalent resterend inkomen < 250€	0,4	0,3	4,4	2,1	1,4

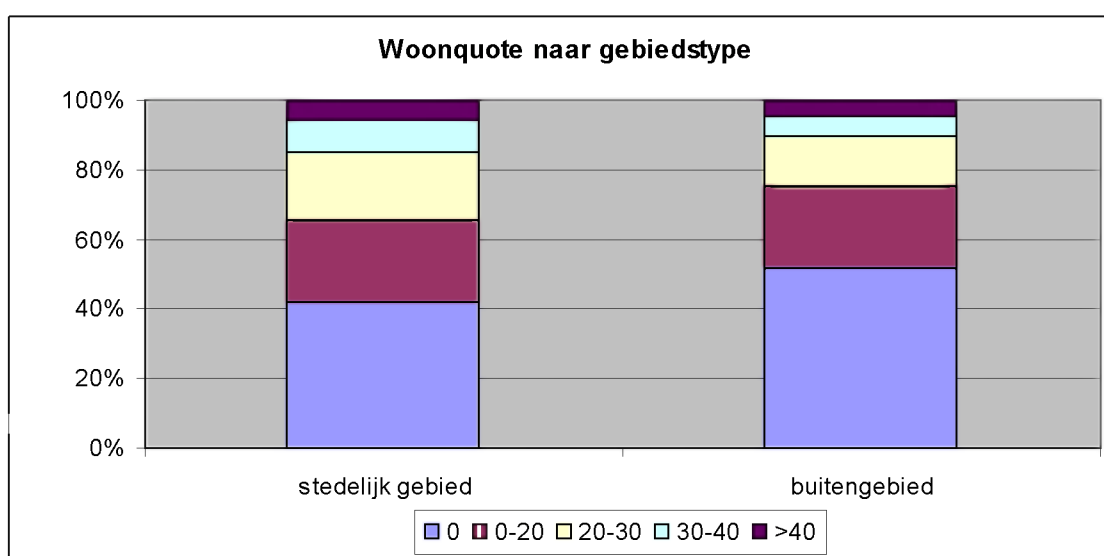
Bron: Woonsurvey 2005

Eigenaars met leninglast betalen gemiddeld 21,7% van hun beschikbaar inkomen voor de afbetaling van een hypothecaire lening en sociale huurders spenderen gemiddeld 22,3% aan maandelijkse huur. Private huurders zijn minder goed af en spenderen 29,5% van hun inkomen aan wonen. Ruim 39 % van de private huurders geeft meer dan 30 % van hun inkomen uit aan de naakte woonkosten en 17,3 % zelfs meer dan 40 %.

### Woonquote naar gebiedstype

De betaalbaarheidsproblemen zijn groter in stedelijk gebied dan in het buitengebied.

De Woonsurvey 2005 bevestigt dat de sociale huurder een zeer zwak profiel vertoont, ook in vergelijking met private huurders. Ten opzichte van 1999 is het inkomen in constante termen gezakt. Doordat de inkomens van de sociale huurders gemiddeld heel wat lager zijn dan van private huurders, houden zij na het betalen van de huur minder over van hun inkomen dan private huurders, wat verklaart waarom sociale huurders aangeven meer problemen te ondervinden met het betalen van de woonuitgaven.



Bron: Woonsurvey 2005

### Woningmarktevoluties

De vastgoedprijzen zijn de laatste jaren fel gestegen, gedreven door een historisch lage rente en nieuwe hypotheekformules.

#### Verkopen woningen

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	evolutie 2000-2008	
aantal bouwgronden	13.934	12.620	12.299	12.845	16.309	15.359	13.045	11.686	-2.248	-16,1%
gemid. prijs / m2	62	77	87	94	111	120	130	138	+76	+122,6%
aantal gewone woonhuizen	37.509	39.650	39.749	37.377	39.377	38.322	38.394	37.073	-436	-1,2%
aantal appartementen	19.493	20.951	22.079	23.304	21.092	22.994	25.186	24.680	+5.187	+26,6%
gem. prijs / woonhuis	89.461	97.571	103.271	109.719	139.575	157.284	172.038	181.756	+92.295	+103,2%
gem. prijs / appartement	97.035	105.151	111.765	128.810	144.279	160.726	172.031	178.132	+81.097	+83,6%

Bron: Stadim; SVR

In 2008 kostte een woonhuis gemiddeld 181.756 euro en een appartement 178.132 euro (ADSEI). Volgens recente berichtgeving zou er zich, als gevolg van de huidige crisis, een afkoeling op de markt hebben ingezet, maar een structurele ommekeer valt nog niet af te leiden uit de cijfers.

Op de huurmarkt stellen we niet direct een afkoeling vast. De maandelijkse huurprijs zonder kosten bedroeg in 2005 gemiddeld 431 euro. Bijna 60 % van de private huurders betaalt maandelijks meer dan 400 euro en 30 % zelfs meer dan 500 euro aan huur. Uiteraard zijn er aanzienlijke regionale verschillen en bepaald het type woning mee de huurprijs. Voor eenzelfde woningtype is de huurprijs op de private markt hoger in het stedelijk gebied.

### ***Bouwgronden***

De gemiddelde perceelsoppervlakte is gedaald. Dit kan enerzijds worden verklaard door de toename van het aandeel appartementen in de globale woningvoorraad. Anderzijds is ook de gemiddelde kaveloppervlakte van de alleenstaande woningen in de periode 2002-2007 gedaald van 1.473m<sup>2</sup> naar 1.230 m<sup>2</sup>. In tegenstelling hiermee is globaal het bodemgebruik voor wonen toegenomen en blijft ook de gemiddelde 'grondinname' voor wonen per huishouden nog licht stijgen. Dit komt vooral omdat er vanaf 2002 jaarlijks veel meer wooneenheden nieuw gebouwd worden dan er huishoudens bijkomen, wat te maken heeft met 2<sup>de</sup> verblijven, vakantiewoningen, studentenkoten, ...

Vlaanderen telt nog steeds een behoorlijke (theoretische) reserve aan percelen en bouw mogelijkheden. Op basis van de Inventaris Onbebouwde Percelen van het departement RWO zijn er ruim 350.000 onbebouwde percelen in woonzones, goed voor zo', 844.000 bouw mogelijkheden. Het beschikbare aanbod is het grootst in de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Brengen we ook de woonreservegebieden mee in rekening, zijn er in Vlaanderen meer dan 410.000 beschikbare percelen, goed voor bijna 1.169.000 bouw mogelijkheden, met de grootste reserve in Oost-Vlaanderen.

De stijging van de grondprijzen is onmiskenbaar. Wanneer prijzen stijgen, wordt meestal gewezen op een mismatch tussen vraag en aanbod. Hierboven stelden we echter dat het theoretische aanbod nog ruim is, maar wat in theorie voorradig is, komt daarom nog niet op de markt. Aangenomen mag worden dat de stijging van de grondprijzen primair wordt veroorzaakt door een onvoldoende effectieve beschikbaarheid in combinatie met macro-economische ontwikkelingen, waaronder een stijging van het regionaal bruto geografisch product, de relatief lage rente en de beperkte mogelijkheden voor significant betere alternatieve beleggingen, en veel minder als gevolg van een dalend aanbod en /of stijgende vraag (Idea Consult, 2005, p. 47).

### ***Woonkwaliteit***

Het onderzoek naar de woonkwaliteit die gebeurd in de Woonsurvey 2005 leidt tot de conclusie dat Vlaanderen een zekere gunstige evolutie heeft doorgemaakt, zowel wat betreft de uitwendige bouwfysische woningkwaliteit, als de kwaliteit en het comfort zoals die worden beoordeeld door de bewoners. Toch beschikken we niet over objectieve data over de inwendige woningkwaliteit van het Vlaamse patrimonium. Onderstaande gegevens werden verzameld op basis van bewonersbevragingen en uitwendige screenings van woningen.

#### Staat van de woning naar bewonerstitel

	goed	matig	slecht	zeer slecht	totaal
eigenaar	71,2	22,2	6,3	0,3	100
koper	62,1	28,0	9,3	0,5	100
bouwer	84,5	13,9	1,6	0,0	100
huurder	48,3	34,5	14,7	2,4	100
private huurder	45,9	35,2	16,1	2,7	100
sociale huurder	56,1	32,4	10,2	1,3	100
gratis bewoner	55,9	31,0	12,7	0,3	100
totaal	65,5	25,3	8,4	0,8	100

Bron: Woonsurvey 2005, synthese-index op basis van bevraging bewoners

Ongeveer de helft van de Vlaamse woningen bevinden zich zowel wat betreft uitwendige kwaliteit, fysische staat en comfort in de meest gunstige categorieën. Slechts een klein percentage scoort op alle vlakken zeer slecht. Toch mag niet voorbij worden gegaan aan de vaststelling dat problemen inzake kwaliteit en comfort van de woning sterk geconcentreerd blijven in bepaalde segmenten van de markt.

In het bijzonder de private huursector blijft nog steeds kampen met een groot aandeel slechte woningen (Woonsurvey 2005).

Dit wordt bevestigd door een onderzoek naar de kwaliteit en de betaalbaarheid van de Gentse privaat verhuurde woningen van het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en het Centrum Lokale Politiek in 2007. Daarbij werden 372 willekeurig geselecteerde woningen – als staal representatief voor alle private huurwoningen in het centrum – aan een interne en externe schouwing onderworpen. Uit de schouwingen van de woningen komt ook duidelijk naar voren dat de kwaliteit van de woningen op de Gentse private huurmarkt vaak nog te wensen over laat: 36% van de onderzochte woningen voldoet niet aan de minimumnormen voor bewoonbaarheid volgens de Vlaamse Wooncode. Tot deze groep behoren de woningen met een ernstige indicatie van onveiligheid (CO-vergiftiging, brand- of ontploffingsgevaar, elektrocutie). In 22,4% van de gevallen is dit risico echter vlot te herstellen; voor 12% is dat niet het geval. Nogal wat private huurwoningen kampen ook met vochtschade in min of meerdere mate: iets minder dan de helft. Bij 29,3% is die schade veeleer beperkt, voor 8,7% van de woningen is de vochtschade uitgebreid te noemen, en voor 6,8% is de vochtschade in de woning zeer uitgebreid.

Bovendien blijkt ook voor de renovaties een ongelijkheid te bestaan tussen de eigendoms- en huursector: terwijl in deze laatste de nood het hoogst was en is, werden er toch heel wat minder werken uitgevoerd gedurende de laatste 10 jaar. Kwaliteit en energiezuinigheid zijn steeds moeilijker van elkaar los te koppelen.

Aandeel woningen waar isolatie volledig of gedeeltelijk aanwezig is (%), naar eigendomsstatuut, Vlaams Gewest 2005

	Dubbel glas	Dak	Muur	Leidingen	Vloer	Radiator- folie
Eigenaar	87,3	72,9	53,4	70,7	32,8	17,5
Huurder	72,6	57,6	42,6	52,0	24,8	10,9
N	4638**	4634**	4655**	4709**	5024**	5024**
Type eigenaar						
Koper	85,9	71,5	46,0	68,4	27,3	17,1
Bouwer	90,2	76,6	64,7	74,9	41,7	18,2
N	3711**	3576**	3514**	3533**	3540**	3671 (n.s.)
Type huurder						
Private huurder	68,7	54,5	41,0	51,3	23,6	9,4
Sociale huurder	85,5	67,9	47,7	54,4	28,4	15,8
N	1242**	907**	967 (n.s.)	967 (n.s.)	1009 (n.s.)	1193**

\*\* p< 0,001

Bron: Woonsurvey 2005

De woningen van huurders zijn veel minder energiezuinig dan de woningen van eigenaar-bewoners. Vooral op de private huurmarkt stelt zich een groot probleem van isolatie van de woningen.

#### Strategische Doelstelling 1:

##### Betaalbaar wonen in Vlaanderen bevorderen

Betaalbaar wonen in Vlaanderen zou vanzelfsprekend moeten zijn. Voor iedereen. Zowel voor een jong koppel op zoek naar een eigen woning als voor een ouder paar, dat een aangepaste woning zoekt om van hun pensioen genieten. Maar ook een alleenstaande, een nieuw samengesteld gezin of een gezin dat niet in aanmerking komt voor een sociale woning, moet een betaalbare woning kunnen vinden die beantwoordt aan de eigen wensen.

Vandaag is dat nog niet voor iedereen het geval. Zo staan er bijvoorbeeld nog teveel mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning jaren op een wachtlijst, terwijl ze een te hoge huurprijs betalen of wonen in slechte omstandigheden.

Een actief woonbeleid op maat van mensen, rekening houdend met hun financiële draagkracht en hun woonwensen, moet het tij keren. Het aanbod aan sociale en betaalbare woningen gevoelig uitbreiden is het eerste punt op de agenda. Maar er is meer nodig, enkel bijbouwen zal de nood niet lenigen. Gezien de schaarse ruimte in Vlaanderen is dat bovendien wenselijk noch haalbaar. Vandaar dat ook het bestaande woningbestand in kaart zal gebracht worden. Vandaag is er nog teveel leegstand en verkrotting. Dat moet veranderen. Met stimuli waar mogelijk. Met straffen waar het moet.

Maar een assertief woonbeleid durft ook van de gebruikelijke paden afwijken. De private huurmarkt bijvoorbeeld biedt kansen die nu onbenut zijn. Die markt is nochtans aantrekkelijk voor huurders die willen wonen zonder al te veel rompslomp of zorgen. Helaas biedt die markt ook een staalkaart van de minst comfortabele woningen tegen een te hoge prijs. Een aanzienlijk deel van die huurders hebben een laag inkomen en zijn kwetsbaar. Zij hebben geen andere keuze dan te wonen in slechte omstandigheden. Het is zaak om hun woonzekerheid te versterken. Tegelijkertijd is dit een kans om de private huurmarkt nieuw leven in te blazen, zodat het aanbod aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen groter wordt.

Ten slotte dromen vele Vlamingen van een eigen huis. Terecht. Een ondersteunend en stimulerend beleid zal hen helpen die droom waar te maken.

Een warme samenleving zorgt ervoor dat iedereen zich er thuis voelt. En dat begint bij een comfortabel, betaalbaar dak boven het hoofd, in een goede woonomgeving en op maat van ieders woonbehoeften.

#### OD 1.1 Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame woonbeleidsvisie

##### 1.1.1 Een grond- en pandenbeleidsplan en Woonbeleidsplan Vlaanderen ontwikkelen

Woningen bouwen vraagt planning. Dat geldt zeker als het gaat om woningbouw die een evenwicht beoogt tussen vraag en aanbod op de volledige Vlaamse woonmarkt. Dat zal zich vertalen in tal van woonprojecten in gans Vlaanderen, die allemaal gepland en uitgevoerd moeten worden. Cruciaal hierbij is het kennen van de startpositie: een globaal beeld van de woningmarkt en kennis van de uiteenlopende woonbehoeften gaande van jong tot oud en van alleenstaande tot gezin. En dat kan enorm verschillen van gemeente tot gemeente. Vlaanderen moet de lokale besturen een kader bieden dat ze kunnen invullen naargelang de eigen behoeftes.

Bouwen vraagt ook tijd. Van plan tot realisatie beslaat een proces van vele jaren. Huizen zijn duurzamer dan mensen. Ze overleven mensen, die vaak het grootste deel van hun leven in hetzelfde huis wonen, en zien verschillende bewoners komen en gaan. De keuzes die vandaag

gemaakt worden, hebben dan ook een invloed op de huidige en toekomstige generaties. En de huizen die vandaag gebouwd worden en de wijze waarop de wijken worden aangelegd, zullen een invloed hebben de keuzemogelijkheden van de volgende generaties.

Om van de doelstelling betaalbaar wonen in Vlaanderen een geslaagd doel te maken is een lange-termijnvisie, waarin al die gegevens en elementen als raderen in een Zwitsers uurwerk op elkaar inspelen, dan ook onontbeerlijk. Dit vindt een concrete vertaling in de opmaak van een grond- en pandenbeleidsplan en het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Samen met de bevoegde minister voor Ruimtelijke Ordening zal een grond- en pandenbeleidsplan worden ontwikkeld om dit concreet vorm te kunnen geven. Deze samenwerking wordt concreet gemaakt in de vorm van een stuurgroep met vertegenwoordigers van de betrokken ministers die de opmaak van het plan zal begeleiden.

Er wordt een definitief grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen vastgelegd. Dat plan wordt geïntegreerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Dit beleidsdocument blijft van kracht tot en met het jaar 2020 en bevat drie delen: een informatief gedeelte, een beleidsmatig gedeelte en een actieprogramma. Het actieprogramma biedt een concreet overzicht van het instrumentarium, dat kan ingezet worden op de grond- en pandenmarkt. Aangezien het grond- en pandenbeleidsplan Vlaanderen erg bepalend zal zijn voor het woonbeleid op lange termijn, wordt er deze legislatuur werk gemaakt van een Woonbeleidsplan Vlaanderen dat het bestaande aanbod, de woonnoden, de trends en de kansen van woonprojecten in kaart brengt ter stof-fering van het grond- en pandenbeleid. Langetermijndoelstellingen voor een woonbeleid kunnen immers niet enkel op basis van ruimtelijke overwegingen worden genomen, maar moeten ook rekening houden met woonwensen, betaalbaarheid en demografische ontwikkelingen. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen zal een gefaseerd transitietraject uittekenen. Dit zal toelaten om zoveel mogelijk rekening te houden met de impact en gevolgen van de huidige beslissingen op alle betrokkenen.

### 1.1.2 Gronden en panden activeren

Om via nieuwbouw het aanbod bij te sturen, zijn bouwgronden nodig. Om het beoogde aantal woningen te bereiken, zal de Vlaamse regering slapende bouwgronden activeren met stimulerende en sanctionerende maatregelen. Metingen op regelmatige basis zullen de woningbehoefte vergelijken met het bouwpotentieel. Is er een blijvend structureel onderaanbod aan bouwgrond gedurende een langere periode, dan zal de betrokken gemeente aangemaand worden om een gemeentelijke activeringsheffing in te voeren.

Daarnaast richt het activeringsbeleid zich op de bestaande panden en gebouwen. Hefbomen zijn de stimulerende en dwingende maatregelen uit het grond- en pandendecreet. De stimulerende maatregelen richten zich op de renovatie van panden, die gedurende maximaal vier opeenvolgende jaren opgenomen zijn en één of meer van de volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of opeenvolgend:

- het leegstandsregister
- de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen
- de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

Op eigenaars die zich niet bekommeren om hun leegstaande panden wordt de druk verhoogd. Naast de leegstandsheffing, die gemeenten vanaf 1 januari 2010 ook zelf kunnen invoeren - en waartoe ze zullen gestimuleerd worden- kan de Vlaamse Regering ook de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing inzetten. Die laatste heffing wordt gevraagd als een gemeente geen

heffing toepast hoewel er een relatieve leegstand is en die relatieve leegstand ten opzichte van een eerdere periode is gestegen.

Daarenboven wordt onderzocht hoe panden, die onder het activeringsbeleid van het decreet grond- en pandenbeleid vallen, met hoogdringendheid onteigend kunnen worden.

## **OD 1.2 De betaalbaarheid van de eigen woning wordt bevorderd.**

### **1.2.1 Het stelsel van sociale leningen wordt voortgezet en geharmoniseerd**

Een eigen huis verwerven is een droom van heel wat Vlamingen. Lenen om die droom te verwezenlijken, hoort er voor de meeste mensen bij. Maar een lening bij een reguliere kredietverstrekker is niet voor iedereen weggelegd. Het stelsel van bijzondere (of gesubsidieerde) sociale leningen biedt alsnog een uitweg. Vandaag kunnen gezinnen aankloppen bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds. Het vraagt een behoorlijke inspanning van gezinnen om snel te weten bij welke instantie aan te kloppen. De verschillende instanties hanteren immers verschillende voorwaarden om recht te hebben op een bijzondere sociale lening en ook de sociale interestvoeten zijn in vele gevallen verschillend naargelang de ontleende instantie. Ook de subsidiëring van de bijzondere leningen verloopt verschillend bij de VMSW en bij het VWF. De huidige systemen laten bijgevolg geen eenduidige en transparante beoordeling toe van de overheid en de mensen.

Een evaluatie en harmonisatie van de stelsels van de sociale leningen dringt zich dan ook op. Onderzoek moet uitwijzen of er efficiëntiewinsten kunnen worden geboekt door een synergie te creëren tussen het aanbod van die leningen door de VMSW en die het VWF. Er wordt daarbij onder andere gedacht aan een geharmoniseerde frontofficewerking, waarbij de huidige overlapping in doelgroep en werking tot synergieën moet leiden, en bovendien moet garanderen dat één gezin dezelfde rentevoet krijgt, ongeacht of ze de lening bij het VWF of de VMSW afsluit.

### **1.2.2 Huiskorting**

Wie een huis koopt waarvoor een klein beschrijf geldt, geniet van verlaagde registratierechten. Welk huis daarvoor in aanmerking komt, hangt af van het kadastraal inkomen. De regeling werd ingevoerd in de jaren 1970 en is sindsdien niet meer aangepast. Hoog tijd dus om de regeling af te stemmen op het gewijzigde woningbestand en de woonbehoeftes van mensen. Er zal onderzocht worden hoe het voordeel van het 'klein beschrijf' zowel in de steden als op het platteland afhankelijk gemaakt kan worden van nieuwe criteria zoals woonoppervlakte, aankoop prijs en gezinsmodulatie om zo te komen tot een huiskorting. Deze huiskorting moet het kopen van een eigen huis voor meer mensen haalbaar maken.

Registratierechten vallen onder de bevoegdheid van de minister van Financiën en Begroting. Vanuit het beleidsdomein wonen zal worden meegewerkt aan het onderzoek dat wordt opgestart door de bevoegde minister.



## **OD 1.3 Het aanbod aan bescheiden woningen wordt uitgebreid.**

### **1.3.1 Bescheiden woonaanbod uitbouwen**

Het decreet grond- en pandenbeleid biedt een tweede belangrijke manier om wonen betaalbaar te houden: de uitbreiding van het bescheiden woonaanbod. Het gaat om kavels van hoogstens 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van maximum 550 m<sup>3</sup> en andere woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>.

De gemeenten kunnen in hun stedenbouwkundige verordening 'bescheiden wonen' deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken. Ook ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die extra woongebied creëren kunnen verplichtingen opleggen voor het bescheiden woonaanbod. Zij kunnen ook worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling. Het waarborgen van de realisatie van dit bescheiden woonaanbod loopt gelijk met de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief van een gemeente.

Lokaal zijn er grote verschillen in de woonknoten, woonmarkt en actoren, en beschikbare ruimte. Hierop inspelen om het bescheiden woonaanbod uit te breiden, kan creatiever mits lokale besturen en private initiatiefnemers een beroep kunnen doen op andere partners die het beheer van het bescheiden woonaanbod op zich nemen. Een van de concrete mogelijkheden is de oprichting van een intermediaire instantie die een divers gamma van bescheiden woningen kan aanbieden naargelang de lokale noden en wensen. Dat kan gaan om koopwoningen die via een puntensysteem worden toegewezen, bescheiden huurwoningen, cohousingprojecten of formules waarbij de huurwoning na enkele jaren tegen een voordelige prijs kan worden gekocht. Bijzondere aandacht zal hierbij gaan naar de specifieke woonproblemen van jonge gezinnen en alleenstaanden, (met en zonder kinderen) die moeilijkheden ondervinden om met één inkomen een betaalbare woning te vinden die aan hun noden voldoet. Bij overheidsfinanciering aan eigenaars-verhuurders zal er steeds over gewaakt worden dat de huurprijs eerlijk en redelijk is.

Er komt op korte termijn een Kruispunt databank Betaalbaar Wonen, met locatie- en prijsgegevens van beschikbare bouwgronden, kavels en woningen binnen het Vlaams Gewest, en geanonimiseerde gegevens over recente overdrachten. Deze gegevens betreffen de ganse woningmarkt, maar de bundeling biedt ook een stevige basis voor het beleid rond bescheiden wonen.

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

De problemen op de private huurmarkt overschaduwden de voordelen ervan. Nochtans biedt de private huurmarkt flexibiliteit en mobiliteit, een lage instapkost, een ruim stedelijk aanbod, een sociale mix, beperktere verantwoordelijkheid, geen investeringskost. Voor heel wat mensen is die vrijheid een pluspunt. Bovendien biedt de private huurmarkt mogelijkheden die momenteel onbenut zijn. Daarom zal het Vlaamse woonbeleid hier sterker op inzetten.

#### **1.3.2.1 Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningenaanbod**

De private huurmarkt in Vlaanderen wordt steeds kleiner. Deels ligt de verklaring in het verzwakende sociale profiel van de huurder, wat verhuren minder aantrekkelijk maakt. Daarnaast is het financieel rendement voor de verhuurder eerder gering en over een lange termijn gespreid, terwijl heel wat investeerders rendement op korte termijn zoeken.

Evenwel zijn er volgens de Woonsurvey van 2005 relatief weinig conflicten tussen huurders en verhuurders op de private huurmarkt. De verhuurders geven wel blijk van selecterend gedrag

ten opzichte van sommige groepen van potentiële huurders, vooral als het gaat om kandidaat-huurders die afhankelijk zijn van een huurwaarborg van het OCMW.

Daarnaast is de private huurmarkt ook erg versnipperd. Bovendien blijkt uit de Woonsurvey dat heel wat 65-plussers investeren in residentieel vastgoed met het oog op verhuring. Dat brengt met zich dat 95 procent van de verhuurders particulieren zijn. Gelet op het relatieve lage rendement en de relatief hoge erfenisrechten is de kans groot dat na verloop van tijd heel wat huurwoningen te koop zullen worden aangeboden. Hierdoor zal het aanbod op de huurmarkt verder verschromelen.

In vergelijking met de buurlanden heeft Vlaanderen zich tot nu toe weinig ingelaten met de private huurmarkt. Het beleid richtte zich voornamelijk op de eigendomsmarkt en de sociale huursector. Er is dus nog heel wat ruimte om de private huurmarkt nieuw leven in te blazen. Een stimulerend aanbodbeleid zal geënt worden op het bescheiden woonaanbod zoals hierboven omschreven.

Het onderzoek van het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid «Naar een aanbodbeleid in de private huurmarkt» en het VOB-onderzoek «een toekomstgerichte aanpak van de private huurmarkt» schuiven voor de overheid een aantal opportuniteiten naar voren om rendement en beleidsinstrumenten te koppelen met het oog op een goed aanbodbeleid. Op korte termijn zal in kaart worden gebracht welke van deze maatregelen door de Vlaamse overheid concreet gemaakt kunnen worden, en op welke manier. Aan de uitwerking van deze concrete initiatieven zullen waar mogelijk, samen met de bevoegde minister voor Financiën, fiscale en financiële stimuli voor verhuurders worden gekoppeld. Bij overheidsfinanciering aan verhuurders zal er steeds over gewaakt worden dat de huurprijs eerlijk en redelijk is. Om de redelijkheid van huurprijzen te kunnen aftoetsen, zal een maatstaf worden ontwikkeld. Studies uit het verleden zullen worden geactualiseerd en verfijnd om dit mogelijk te maken.

#### 1.3.2.2 Verruiming van de huursubsidie

Heel wat huurders op de private huurmarkt hebben moeite om maandelijks hun huur te betalen. Bijna een kwart van alle private huurders (22,3 % of 103.207 huurders) behoort tot de laagste inkomensgroepen en heeft een woonquote boven 30 % of woont niet-kwaliteitsvol. Deze mensen wonen duur en/of slecht, omdat ze geen andere keuze hebben. Dat is ontoelaatbaar.

Door de huursubsidie verkrijgen personen met een laag inkomen toegang tot kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, via de inhuurneming van woningen op de private huurmarkt en/of via een sociaal verhuurde woningen van een sociaal verhuurkantoor.

Vandaag is er een stelsel van huursubsidie, maar slechts in beperkte vorm en voor een beperkte doelgroep. Eind 2008 ontvingen 9.800 huurders een huursubsidie.

Het stelsel van huursubsidie wordt dan ook in 2010 uitgebreid om minstens tegemoet te komen aan de noden van mensen die te lang op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

Een volgende stap is de integratie van de bestaande stelsels van huursubsidies in een veralgemeend systeem, waarbij minstens de originele doelgroepen (daklozen, bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen, personen in een te kleine woning, bejaarden en gehandicapten in een onaangepaste woning en de nieuwe huurders van een SVK-woning) worden behouden. Vereenvoudiging en klantvriendelijkheid van de procedure staan hierbij centraal. Hierbij zal onderzocht worden of het haalbaar is om verruimingsinitiatieven te nemen waarbij een tijdelijke oplossing wordt geboden aan mensen met een zeer laag inkomen.

## OD 1.4 Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid.

Het decreet grond- en pandenbeleid voorziet 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 extra sociale koopwoningen en 1.000 extra sociale kavels tegen 2020. De slaagkans is, zoals gezegd, afhankelijk van de mate waarin gronden en panden en de investeringsbudgetten worden vrijgemaakt. Daarom worden voldoende middelen ingeschreven in de meerjarenbegroting en voorziet de Vlaamse overheid instrumenten om onbenutte bouwgrond te activeren.

Maar de kans op slagen rust ook in grote mate op de wil en gedeelde verantwoordelijkheid van de verschillende partners: de overheid, de semipublieke instanties en de privésector. Een versterking van de regierol van de lokale besturen is aangewezen, zodat ze meer hefboomen krijgen om samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere partners tot oplossingen te komen. Gemeenten die actief werk willen maken van grond- en pandenbeleid zullen hierin ondersteund worden via de open oproep voor subsidiëring van lokale woonprojecten.

De procedures voor de SHM's, VMSW en de lokale besturen zullen vereenvoudigd worden. Tot nu toe duurt het te lang om van plan tot realisatie te gaan. Hoog tijd om die doorlooptijd in te korten zonder de kwaliteit van de projecten uit het oog te verliezen.

In 2014 zal een voortgangsrapportage worden opgemaakt.

### 1.4.1 Sociale lasten voor meer en beter verspreide sociale woonprojecten

Een grote verdienste van het decreet grond- en pandendecreet is dat het voor de eerste maal ruimtelijke ordening inzet voor een duurzame beleidsvisie. Dat is ook goed nieuws voor mensen die al jaren wachten op een sociale woning. Bij de realisatie van welbepaalde verkavelingen en bouwprojecten zal de initiatiefnemer een verplicht aanbod sociale woningen of sociale kavels realiseren. Het te realiseren sociaal woonaanbod verschilt naargelang de aard van de initiatiefnemer en naargelang het project al dan niet gelegen is in bepaalde plangebieden. De gemeente kan hierbij moduleren afhankelijk van haar eigen noden en beleidsaccenten. Dit maakt het mogelijk om meerdere gronden in te schakelen en een inhaalbeweging in te zetten op het vlak van kleinschalige sociale woonprojecten, geïntegreerd in nieuwe wijken. Op termijn moet dit leiden tot een betere spreiding van sociale huisvesting in Vlaanderen en binnen de gemeenten.

Om de realisatie van het verplichte sociaal woonaanbod door private initiatiefnemers (en overheden die geen sociale woonprojecten realiseren) afdwingbaar te maken, maakt het decreet grond en pandenbeleid gebruik van de figuur van de sociale last, die van rechtswege aan de vergunning verbonden wordt: zij verplicht de initiatiefnemer ertoe handelingen te stellen opdat een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt. Bovendien kunnen initiatiefnemers die een sociale last uitvoeren in natura (m.a.w. door de realisatie van een sociaal woonaanbod) genieten van dezelfde voordelen als de openbare sector en semi-openbare instanties: een BTW-verlaging tot 6%, een verlaging van de registratierechten tot 1.5% en infrastructuursubsidies bij de oprichting van sociale koopwoningen. Daarnaast voorziet het decreet ook bepaalde garanties inzake de overname van de gerealiseerde sociale huurwoningen. Ten slotte zal de VMSW private actoren wegwijs maken in de vereisten om de nodige attesten te verkrijgen. De VMSW kan hiervoor een beheersvergoeding ontvangen.

Het verplicht te realiseren sociaal woonaanbod, het zogenoemde bindend sociaal objectief, hangt samen met de sociale lasten. Het wordt per gemeente vorm gegeven en heeft een bindende waarde. Zolang het bindend sociaal objectief niet gerealiseerd is, moeten gemeenten de sociale lasten blijven toepassen. Op gepaste tijden wordt de voortgang van de realisatie van het bindend sociaal objectief gemeten. Ook voor gemeenten die dit objectief reeds bereikt hebben,

blijft de sociale last een belangrijk instrument om aan de lokale woonbehoeften tegemoet te kunnen komen.

#### **1.4.2 Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief**

Bouwprocessen van sociale woningen moeten sneller kunnen, zonder in te boeten op de kwaliteit van het resultaat. In overleg met de lokale besturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de vergunningverlenende instanties, de VMSW en andere partners zal gezocht worden naar een oplossing voor de knelpunten op het terrein.

Hierbij is het niet meer dan logisch dat bij nieuwbouw gekozen wordt voor vooruitstrevende technische basiskwaliteit. Mits goed onderhoud hebben zo'n woningen een langer leven voor de boeg. En dat is winst op lang termijn. Het is even logisch om te kiezen voor energiezuinige woningen.

Steeds meer mensen willen wonen in een omgeving waar ruimte is voor groen en ontmoetingsplekken, en waarbij noodzakelijke voorzieningen dichtbij zijn. Die behoefte moet kans krijgen op een concrete vertaling. De realisatie van zo'n projecten waarin een vermenging van functies van wonen en voorzieningen is voorzien, vereist een integrale aanpak waarin de verschillende beleidsdomeinen zijn vertegenwoordigd. Momenteel worden proefprojecten opgezet, waarin de mogelijkheden worden verkend om deze gemengde projecten vlotter te realiseren via enveloppenfinanciering. Op basis van de evaluatie van deze proefprojecten zullen knelpunten bij gemengde projecten structureel weggewerkt worden.

#### **1.4.3 Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid**

Sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn de laatste 10 jaar uitgegroeid tot een onmisbare schakel in het versterken van betaalbare kwaliteit in private huurwoningen, zeker voor de meest kwetsbare mensen. Vandaag zijn 52 erkende SVK's actief in Vlaanderen, waarvan 41 gewestelijke personeels- en werkingssubsidies ontvangen. Samen vertegenwoordigen ze een aanbod van ongeveer 4.500 betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen. Dat is niet het enige voordeel voor huurders van een SVK-woning. Zij krijgen ook individuele huurderbegeleiding en kunnen een beroep doen op het huursubsidiestelsel. Ook eigenaars die woningen verhuren aan een SVK doen hun voordeel: ze zijn verzekerd van de betaling van de huur en weten zich bevrijd van een pak kopzorgen. Daarnaast kunnen ze een beroep doen op renovatiepremies waar andere verhuurders geen recht op hebben. Recent onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen toont trouwens aan dat de eigenaars zeer tevreden zijn over hun samenwerking met een SVK. De stipte en zekere betaling van de huurprijs, de opvolging van het onderhoud van de woning en eventuele ondersteuning bij renovatiewerken en de beperkte administratieve beheerslast worden genoemd als troef.

Voldoende reden om de voordelen en mogelijkheden van verhuren via een SVK in de kijker te zetten. Gerichte informatie en promotiecampagnes moeten meer eigenaar-verhuurders overtuigen om te verhuren aan een SVK. Voorts zal samen met de bevoegde minister van Financiën en Begroting bekeken worden op welke wijze eigenaars-verhuurders financieel en fiscaal ondersteund kunnen worden. Dat houdt bijvoorbeeld in dat eigenaars die aan een SVK verhuren, kunnen genieten van een vermindering van de onroerende voorheffing voor sociale huur zolang het huurcontract bij een SVK loopt.

SVK's bieden een goede formule, die zowel oog heeft voor de eisen van de verhuurders als de noden van huurders. Een aanzienlijke uitbreiding is wenselijk om gebiedsdekkend te kunnen werken en omdat het een interessant instrument is ter ondersteuning van de private huurmarkt. Dat hangt samen met een verdere professionalisering van SVK's en dus de uitwerking van een

duidelijk regelgevend kader. Dit hangt eveneens samen met de samenwerking met andere actoren, waaronder de sociale huisvestingsmaatschappijen. Alle actoren zullen overigens aan eenzelfde Vlaams regime worden onderworpen van toezicht.

Om SVK's de kans te geven hun rol volledig te spelen, ook binnen een aanzienlijke uitbreiding, moet hun werking in alle deelaspecten versterkt worden. In de praktijk blijkt dat SVK's onder druk komen als ze technische maatregelen moeten toepassen en aansturen. Een recent voorbeeld is de invoering van ondersteunende maatregelen voor de uitvoering van renovatiewerken en energiebesparende ingrepen (verbeteringspremie, renovatiepremie, REG-premie, fiscale voordelen). Daarnaast geven heel wat SVK's aan dat ze versterking nodig hebben voor diverse backofficefuncties zoals IT-toepassingen, administratie en technische ondersteuning bij renovatie. In overleg met de sector zal door middel van verregaande samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, eigenaarsorganisaties, enz. voor deze functies een hervorming van de SVK's worden doorgevoerd die het mogelijk moet maken om de specifieke sterktes te behouden op een grotere schaal. We stimuleren daarom samenwerkingsvormen tussen huur, koop, en kredietverlening en activiteiten van de SVK's. We willen hierbij evolueren in de richting van volwaardige woonmaatschappijen.

### **OD 1.5 De betaalbaarheid van sociaal wonen wordt bevorderd.**

Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 bevat onder meer een nieuwe regeling voor de vaststelling van de huurprijzen voor sociale huurwoningen. Centraal staat de maximale garantie op een betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoning voor de sociale huurder. Uitgangspunt blijft de koppeling tussen de huurprijsberekening enerzijds en het inkomen en de gezinslast anderzijds.

Vanaf 1 januari 2011 treedt de nieuwe huurprijsberekening volledig in werking. Tot dan geldt een overgangperiode waarin stapsgewijs de nieuwe berekening wordt ingevoerd. Gezien de nieuwe berekening grote gevolgen kan hebben voor zowel de huurder als de verhuurder, wordt de invoering nauw opgevolgd en periodiek geëvalueerd.

In het najaar van 2009 volgt een algemene vergelijkende analyse tussen de beschikbare gegevens over de huurprijzen in 2008 en 2009. Hieruit moet blijken welke gevolgen de nieuwe huurprijsberekening heeft voor de huurders. Daarnaast wordt, in het kader van de globale evaluatie van het kaderbesluit sociale huur, aan alle betrokkenen gevraagd om hun mening over en ervaringen met de nieuwe regeling over te maken aan de administratie. Deze evaluatie wordt zo snel mogelijk opgestart.

Om een volledige inwerkingtreding op 1 januari 2011 mogelijk te maken, zullen alle noodzakelijke elementen van de nieuwe regeling worden scherp gesteld. Dat geldt in het bijzonder voor de specifieke modaliteiten van de patrimoniumkorting, de minimale huurprijzen en de energiecorrectie.

Daarnaast zal in overleg met de sector worden besproken hoe de richtlijnen over de huurlasten en de verkoopprijs van sociale koopwoningen de betaalbaarheid van sociaal wonen kunnen bevorderen.

Het Vlaams regeerakkoord zegt hierover het volgende:

*De werking van het sociale huurbesluit zal grondig geanalyseerd, geëvalueerd en zo nodig bijgestuurd worden met het oog op het betaalbaar houden van de sociale huurprijzen, het beheersen van de administratieve overlast en het versterken van de lokale autonomie van de gemeente en de sociale verhuurder, ook met betrekking tot het toewijzingsbeleid. Daarbij moet uitgegaan worden van de oorspronkelijke uitgangspunten van het nieuwe financieringssysteem (NFS2), dat samen*

*met het sociale huurbesluit volledig geëvalueerd zal worden. Het NFS2 en het sociale huurstelsel zullen afgestemd worden op het nieuwe decreet Grond- en Pandenbeleid, waarbij de gewestelijke sociale correctie (GSC) alleen objectieve tekorten kan opvangen bij een huurderpopulatie met een te laag inkomen.*

## **OD 1.6 Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd.**

### **1.6.1 Wonen in eigen streek**

In heel wat gemeenten aan de kust, de grensregio met Nederland en in de Vlaamse Rand rond Brussel is bouwgrond duurder dan in andere regio's. Vaak zien zij geen andere uitweg dan weg te trekken uit hun gemeente en elders hun geluk op te bouwen. De maatregel "wonen in eigen streek" uit het decreet grond- en pandenbeleid biedt hen de kans om in de eigen streek te blijven wonen.

De Vlaamse Regering zal het volledige beleid rond het recht op wonen in eigen streek uit het decreet grond- en pandenbeleid verder garanderen en zo nodig uitbreiden. Dit zal in 2011 worden geëvalueerd met het oog op de aanvulling en versterking ervan ten behoeve van het woonbeleid in de Vlaamse Rand.

### **1.6.2 Vlabinvest**

Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de Vlaamse rand rond Brussel is een absolute prioriteit voor de Vlaamse regering. Er komen bijkomende middelen voor Vlabinvest om een strategische grondvoorraad aan te leggen. En daarnaast wordt de samenwerking met de SHM's versterkt om gezamenlijke projecten te kunnen ontwikkelen.

Vlabinvest-woningen tellen niet mee voor het sociaal objectief. Momenteel tellen ze enkel mee als een sociale woonorganisatie in het kader van de uitvoering van een sociale last van de ontwikkelaar de vereiste gronden aankoopt. Dat zou met zich meebrengen dat woningen, gebouwd op gronden van onder meer sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlabinvest, of gemeenten niet meetellen voor het sociaal objectief, omdat ze gefinancierd zijn door Vlabinvest. Er wordt op korte termijn onderzocht of zich hier werkelijk een probleem stelt.

De inkomensgrenzen worden in het Vlabinvestgebied en in de centrumsteden alleszins verhoogd naar analogie met de prijsplafonds in NFS2.

De mogelijkheden om de inspanningen van Vlabinvest in de zes faciliteitengemeenten te heroriënteren naar aankoop en renovatie van bestaande woningen worden op korte termijn onderzocht en uitgeklaard.

## Strategische Doelstelling 2:

### Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen

#### OD 2.1 Toenemende aandacht voor ruimtelijke woonkwaliteit stimuleren

Mensen hechten veel belang aan de wijk waarin ze wonen. Dat blijkt uit tal van tevredenheids-enquêtes. Lokale besturen pikken hierop in en besteden veel aandacht aan de inrichting van nieuwe wijken of de heraanleg en vernieuwing van bestaande wijken. De Vlaamse overheid zal dit verder stimuleren in sociale woonprojecten, via samenwerking met de Vlaamse bouwmeester en via informatie-uitwisseling.

Anders denken over de inrichting van wijken is voor een stuk nog onontgonnen gebied en biedt mooie toekomstperspectieven. Zo is het denkbaar dat op lange termijn elke wijk in Vlaanderen beschikt over voldoende betaalbare woningen, op maat van de financiële draagkracht van diverse groepen en waar jong en oud wil wonen. Een duurzame wijk, die letterlijk lang meegaat en waar niet voortdurend gesloopt en gebouwd moet worden. Een wijk die een compact antwoord geeft op de behoefte aan mobiliteit, groen, ontmoetingsplekken en de nabijheid van voorzieningen. Een wijk waarin de behoefte aan eigen woonruimte verzoend wordt met de wens voor groen en open ruimte door het schakelen en stapelen van woningen. Zo'n projecten vragen meer aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving en sociale vermenging, waardoor een samenwerking van openbare en private initiatiefnemers meer en meer regel zal worden. Het is van belang om hierbij ook te zoeken naar mogelijkheden om naast nieuwe ook bestaande woonwijken aangenamer te maken.

Vandaag werden al mooie projecten gerealiseerd in Vlaanderen, die de mogelijkheden en voordelen van groepswoningbouw in de kijker zetten. De campagne Wonen in meervoud bundelde deze initiatieven en informeerde op die manier zowel private en openbare initiatiefnemers als het brede publiek. De campagne startte met de uitreiking van een architectuurprijs voor gerealiseerde groepswoningbouwprojecten. De geselecteerde projecten werden aan het publiek voorgesteld. Daarnaast werd een boek rond groepswoningbouw gepubliceerd, met een brede waaier aan mogelijke, soms onverwachte vormen van groepswoningbouw met onder meer slim bedachte appartementengebouwen, het samenbouwen van eengezinswoningen door verschillende families, de verbouwing van fabrieksgebouwen, scholen en binnengebieden in de stad, en duurzame ontwikkelingen in landelijke woonuitbreidingsgebieden. Dergelijke campagnes bieden een bijzondere meerwaarde en zullen in de toekomst ook verder worden ondersteund.

Een assertief en toekomstgericht woonbeleid houdt de vinger aan de pols en zet aantrekkelijke woonwijken en vormen van groepswoningbouw in het voetlicht. Hoe meer mensen enthousiast worden over duurzame wijkontwikkeling, hoe groter het maatschappelijke draagvlak en hoe groter de kans dat mooie projecten daadwerkelijk gerealiseerd worden.

#### OD 2.2 Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking optimaliseren

##### 2.2.1 Van stimulerende en sanctionerende maatregelen naar een integraal woningkwaliteitsbeleid

Alle woningen in Vlaanderen moeten aan een minimum aantal kwaliteitsnormen voldoen: ze moeten veilig en gezond zijn. En ze moeten voorzien in basiscomfort.

Een actief woonbeleid bewaakt de minimale kwaliteit van woningen. Tot nu toe lag de nadruk op bestraffen. Het Vlaamse woonkwaliteitsbeleid, verankerd in de Vlaamse Wooncode en het

Kamerdecreet, stoelt op twee sanctionerende pijlers: de administratieve procedure ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van woningen en de strafrechtelijke handhaving. Aan een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van een woning is een heffing gekoppeld, vastgelegd in het heffingsdecreet. Op een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning kan onder bepaalde voorwaarden ook een recht van voorkoop en een sociaal beheersrecht rusten. Het verhuren of ter beschikking stellen van een ongeschikte en/of onbewoonbare woning is strafbaar. De sanctie verschilt naargelang de overtreding: geldboete en/of gevangenisstraf en de mogelijke verbeurdverklaring van de illegaal verworven huurgelden en/of pand. De wooninspecteur kan een herstellvordering opstellen, waarbij aan de rechter wordt gevraagd een verhuurder te veroordelen om werken uit te voeren aan een pand opdat het opnieuw zou beantwoorden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.

Daarnaast zijn er stimulerende maatregelen ter verbetering van de woningkwaliteit, zoals het verstrekken van attesten voor conforme woningen, de Vlaamse renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP). Bovendien zijn er verschillende stimuli voor energiebesparende maatregelen en dit op meerdere bestuursniveau's. Deze maatregelen spelen in op de behoefte van mensen om hun woning te renoveren en aan te passen naar eigen smaak. Dat is goed, maar vandaag zijn er te veel verschillende premies naast elkaar. Dat maakt het moeilijk voor mensen om te weten op welke premie ze recht hebben. Vaak worden ook premies aangevraagd om de woning te verfraaien, terwijl er structureel nog veel werk is aan de woning.

Het samenspel van stimulerende en sanctionerende initiatieven zal worden versterkt met aandacht voor de bewoner.

Het stimulerend woonkwaliteitsbeleid zal verder worden uitgebouwd waarbij mensen zich uitgebreid kunnen informeren over woningkwaliteit. Dit is klantvriendelijk en wijst hen de weg naar de verschillende mogelijkheden om renovatiewerken aan te pakken en biedt hen klaar zicht op de verschillende premies. Advies aan huis en een derdebetalerssysteem kunnen soelaas bieden waar renovatie niet spontaan gebeurt.

Het huidige instrumentarium om verhuring van woningen die niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode te beletten kan nog krachtiger en effectiever ingezet en verder verfijnd worden. Het instrumentarium houdt nog te weinig rekening met de behoeften van de zittende huurder. Dit zal verbeterd worden, met mogelijkheden voor lokale besturen om hier in de praktijk gebruik van te maken.

De Vlaamse overheid zal lokale initiatieven aanmoedigen die hierop inspelen. Concreet kan dit vorm krijgen via de open oproep voor subsidies van lokale woonprojecten.

Via een goede monitoring van woningkwaliteitsgegevens wordt kennis opgebouwd over het Vlaamse woningpatrimonium. Dat is meteen een prima toets voor het beleid.

### **2.2.2 Aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid bij woningkwaliteit**

De Vlaamse Wooncode en het kamerdecreet bevatten minimale kwaliteitsnormen op basis waarvan vaststellingen worden gedaan om stimulerend en sanctionerend op te treden. Het Vlaamse Gewest onderzoekt de kwaliteit van woningen en kamerwoningen, ter plaatse en aan de hand van een technisch verslag. Sinds 1 februari 2008 is een nieuw technisch verslag in voege.

Een aanpassing van de huidige kwaliteitsnormen aan de hedendaagse normen van comfort zal nader bekeken worden. Zo zal onder andere onderzocht worden op welke manier elementen inzake energiezuinigheid meer aandacht moeten of kunnen krijgen.



Bovendien blijkt een nijpend tekort aan technisch geschoolde kandidaat-woningcontroleurs, zowel bij gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid, sociale verhuurders, Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO. Dat belemmert uiteraard het voeren van een gedegen woningkwaliteitsbeleid. Daarom zal, conform de doelstelling uit het regeerakkoord betreffende het ontwikkelen van een vraaggericht competentiebeleid, Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO het initiatief nemen om samen met VDAB en/of Syntra een opleiding tot woningcontroleur te organiseren.

## OD 2.3 Woningkwaliteit stimuleren

### 2.3.1 Renovatiepremies

Veel mensen houden ervan om hun huis te renoveren, te verbeteren en aan te passen aan eigen behoefte en smaak. Dat verhoogt zowel het comfort van het eigen huis, maar prikkelt ook de burens om hun huis aan te pakken. Dat is dubbelwinst: goed voor het huis en het is een prima remedie tegen kleurloze of onaangename buurten. De Vlaamse Overheid blijft renoveren stimuleren en doet dit via twee premiestelsels: de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) en de Vlaamse renovatiepremie. Met de VAP krijgen personen met een bescheiden inkomen financiële ruggesteun voor de uitvoering van kleinere verbeteringswerken. Ook bejaarden kunnen genieten van ondersteuning als hun huis aangepast moet worden ten gevolge van fysieke beperkingen. Met de renovatiepremie krijgen gezinnen ondersteuning voor de uitvoering van structurele renovatiewerkzaamheden. Daarnaast zijn er ook nog stimuli voor energiebesparing.

De budgettaire ontsporing van de Vlaamse renovatiepremie lokte een aantal bijsturingen uit. In een eerste fase wordt de renovatiepremie bijgestuurd in functie van een doelgerichter inzet van dit stelsel. Er komt een nieuwe lijst met werken die in aanmerking komen voor de renovatiepremie. In deze nieuwe lijst komen enkel werken gericht op een goede basiskwaliteit. Enkel bescheiden afwerking wordt in de lijst weerhouden. Er komt ook een maximumfactuur per categorie van werken. De inkomensgrenzen van de renovatiepremie blijven dezelfde. Maar de stimulans moet niet voor iedereen even groot zijn. Voor financieel zwakkeren is de stap naar een grondige renovatie groter dan voor de iets kapitaalkrachtigere gezinnen. Daarom zullen de lagere inkomens in de toekomst een hogere premie krijgen dan de hogere.

Het Vlaams regeerakkoord stelt:

***We zetten het stelsel van de renovatiepremie voort, we integreren de verbeterings- en aanpassingspremie daarin en zorgen voor de nodige budgetten om aan de toename van de aanvragen tegemoet te komen. De nog bestaande toekenningsvoorwaarde van het kadastraal inkomen in het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie zal bij die integratie geschrapt worden.***

In een tweede fase wordt een ruime integratieoefening opgezet. Doel is de integratie van VAP en de renovatiepremie en een betere afstemming van de premies voor energiebesparende maatregelen op de premies ter verhoging van de woningkwaliteit, en dit zonder de eigenheid van de systemen te verwaarlozen. In het najaar 2010 zullen bepaalde deelaspecten van de Vlaamse renovatiepremie (zoals inkomensgrenzen, aspecten van levenslang wonen en werken met een erkend aannemer) geëvalueerd worden.

Ook een evaluatie van de premies van de netbeheerders staat op de agenda. Dit laat een rationeel en efficiënt gebruik van de middelen toe. Bovendien creëert het de nodige duidelijkheid voor de mensen die nu geconfronteerd worden met een grote diversiteit aan premiereregelingen. Deze integratie- en heroriëntatieoefening vertrekt uit een doelgroepenbenadering en laat toe om de mogelijkheden van een derdebetalersstelsel te exploreren.

### 2.3.2 Renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium

Het decreet grond- en panden voorziet bijkomende sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels. Deze noodzakelijke ingreep mag echter niet ten koste gaan van het bestaande sociale woonpatrimonium. Meer aandacht voor het behoud en de renovatie van bestaande sociale (huur)woningen is een must.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (het programmatiebesluit) komt aan deze bezorgdheid tegemoet: verrichtingen opgenomen in het uitvoeringsprogramma moeten voor minstens 30% betrekking hebben op de verwerving en/of de renovatie en zo nodig de sloop en vervanging van ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen en/of op de verbetering of aanpassing van woningen.

Om sociale woningen betaalbaar te houden is het van groot belang dat de sociale huisvestingsmaatschappijen investeren in energiebesparende renovaties. Door de helft van de energiebesparing in de huurprijs te verrekenen kan de sociale huisvestingsmaatschappij de renovatie afbetalen en voelt de huurder het in z'n portemonnee. In dit kader wordt er ook werk gemaakt van de mogelijkheden om een energietoeslag of -korting in de sociale huurprijsberekening op te nemen. Daarnaast zullen samenwerkingsmogelijkheden met de energiesector afgetoetst worden.

Het Vlaams regeerakkoord stelt:

*We leveren blijvende inspanningen voor de renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium van ondermaatse kwaliteit, met bijzondere aandacht voor maatregelen voor de duurzaamheid, de energiezuinigheid en het gebruik van nieuwe technologieën in een win-winsituatie voor de huurder en de verhuurder.*

## OD 2.4 Verkrotting bestrijden

### 2.4.1 Instrumentarium daadkrachtiger maken

De sanctionerende beleidsinstrumenten moeten beletten dat panden van slechte kwaliteit verhuurd worden en dat de veiligheid en de gezondheid van de bewoners in het gedrang wordt gebracht. Het instrumentarium inzake woonkwaliteitsbewaking werd de voorbije jaren meermaals aangepast en aangevuld, maar de praktijk toont aan dat verdere verfijning nodig is.

In 2006 werd de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring uitgebreid met de mogelijkheid om in een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring het snelherstel op te leggen. Daarnaast kreeg de burgemeester met dezelfde decreetswijziging de mogelijkheid om de uitvoering van herstelwerken te bevelen en ze vervolgens zelf uit te (laten) voeren indien de eigenaar in gebreke blijft. In dat geval kunnen de gemaakte kosten op de eigenaar worden verhaald. Ten slotte kreeg de gemeente de mogelijkheid om gemaakte kosten voor de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen te verhalen op de eigenaar. De strafrechtelijke handhaving werd met dezelfde decreetswijziging verder verfijnd. De strafbaarstelling werd aangepast, waarbij ook het ter beschikking stellen van een verkrotte woning strafbaar werd gesteld. Ook de strafmaat werd verzwakt en er werden verzwarende omstandigheden ingevoerd, beide naar analogie met het misdrijf huisjesmelke-

rij (artikel 433decies van het Strafwetboek). Tot slot werd door dezelfde decreetswijziging de hoger vernoemde herstellvordering ingevoerd.

Deze aanpassingen zitten vandaag nog niet allemaal op kruissnelheid. Zo blijkt dat de meeste gemeenten zich eerder terughoudend opstellen als het gaat om het verhalen van gemaakte herstellingskosten op de eigenaar. Het voornaamste knelpunt is de prefinanciering van de kosten door het lokale bestuur. En dat vermijden ze liever, gezien heel wat gemeenten menen dat het bestaande reglementaire kader onvoldoende houvast biedt in een eventuele gerechtelijke procedure. Daarom zal onderzocht op welke manier een breder toepassing van deze mogelijkheid wel mogelijk is.

De herhuisvestingsproblematiek is ook een zwakke schakel binnen de woonkwaliteitsbewaking. Het gebrek aan voldoende beschikbare en flexibele opvangmogelijkheden voor tijdelijke opvang is de voornaamste struikelblok in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De tegemoetkoming in de vorm van de mogelijkheid om de herhuisvestingskosten te recupereren door de gemeente, bleek in de praktijk geen adequaat antwoord. Er zal dan ook gezocht worden naar aanvullende oplossingen voor dit probleem. Een van de mogelijkheden om herhuisvesting mogelijk te maken is het inzetten van sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie. Daarnaast zal nagegaan worden op welke manier gemeenten ondersteund kunnen worden bij het recupereren van de gemaakte herhuisvestingskosten, bijvoorbeeld via een duidelijk reglementair kader of een vorm van beperkte prefinanciering.

Opvallend is dat de gewestelijk ambtenaren amper gebruik maken van de mogelijkheid om snelherstel op te leggen in geval van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid van een woning. Een evaluatie van de doelmatigheid van het instrument dringt zich op.

Het instrument van de herstellvordering blijkt dan weer een nuttig en krachtig middel om de woningkwaliteit te verbeteren. Mits enkele (kleinere) bijstellingen en aanpassingen kan de herstellvordering nog krachtiger en effectiever gemaakt worden.

#### **2.4.2 Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure**

De afstemming tussen de administratieve, de strafrechtelijke procedure en de heffing wordt verfijnd. Hierbij zal onderzocht worden of eveneens een heffing kan worden voorzien voor constructies die niet bestemd zijn voor wonen, maar toch worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld om te wonen. Deze constructies vallen niet zelden onder de noemer van meest schrijnende gevallen van krotverhuur, maar vallen niet binnen het toepassingsgebied van het heffingsdecreet en ontsnappen bijgevolg aan dit sanctiemechanisme.

Daarnaast staat de gelijkvormigheid bij woningonderzoeken op de agenda. Zo zal de wooninspecteur die een herstellvordering heeft ingeleid bij melding van herstel ook de herstelcontrole kunnen uitvoeren in de mate dat dit mogelijk is. De resultaten van deze controle zullen ook in de administratieve procedure gebruikt worden.

#### **2.4.3 Krachtigere en snellere handhaving**

De enige remedie tegen huisjesmelkerij is streng en snel optreden, zodat de woning wordt hersteld en huurders voortaan degelijke woningen voor hun geld krijgen. Hierbij zal ernaar worden gestreefd dat aanpassingswerken de herhuisvesting van de zittende huurder overbodig maken en het pand blijvend kan worden verhuurd. Om sneller te kunnen optreden, wordt nagegaan hoe het reglementaire kader aangepast kan worden. Daarbij wordt vooral gedacht aan de in Nederland al gebruikte rechtsfiguren van de last onder dwangsom en de bestuursdwang.

Daarenboven wordt onderzocht hoe panden, die onder het activeringsbeleid van het decreet grond- en pandenbeleid vallen, met hoogdringendheid onteigend kunnen worden. Er wordt onderzocht of het verbeurd verklaren van panden bij huisjesmelkerij systematischer kan worden toegepast dan vandaag het geval is. Zo kunnen ze gesloopt of gerenoveerd worden en herbestemd worden. Tegelijk moeten de huurders een andere woning aangeboden krijgen.

## **OD 2.5 Duurzaam (ver)bouwen**

De aanleg van nieuwe woonwijken zal getoetst worden op principes van duurzaamheid, waaronder mobiliteitsaspecten, het bevorderen van de leefbaarheid en de cohesie van de gehele woonomgeving. Duurzaam bouwen omvat immers meer dan energiezuinige maatregelen alleen. Nieuwe wijken zijn de buurten van de toekomst en moeten verder kijken dan de begane paden van vandaag.

Steeds meer mensen zijn overtuigd van de voordelen die een duurzame en energiezuinige woning biedt. Deze positieve evolutie wordt ondersteund door verder werk te maken van een Vlaamse maatstaf voor duurzaam bouwen en wonen, op initiatief van de minister-president. Bij alle door de overheid gefinancierde wooninvesteringen worden de doelstellingen voor levenslang en duurzaam wonen de norm. In de typebestekken voor de sociale woningbouw worden die doelstellingen als verplicht na te leven normen opgenomen.

Duurzaam bouwen en verbouwen maakt integraal deel uit van de Vlaamse Wooncode, de financiering van de sociale woningbouw en renovatie, de renovatiepremies, het financiële en fiscale beleid, ... En gaat bijgevolg verder dan het stimuleren ervan via een aantal concrete initiatieven. De acties omtrent energiebewust bouwen en verbouwen worden toegelicht in de beleidsnota energie.

## **Strategische Doelstelling 3: Woonzekerheid garanderen**

### **OD 3.1 Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner wordt gegarandeerd**

De verzekering gewaarborgd wonen van de Vlaamse Overheid voorziet in een dekking voor wie zijn hypothecaire lening niet meer kan afbetalen, door onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Wie voldoet aan de inkomensvoorwaarden en de verzekering aanvraagt, is voortaan gratis verzekerd. Voor deze verzekering werd door de Vlaamse overheid, na een Europese aanbesteding, een contract gesloten met Ethias voor de periode van 1 augustus 2003 tot 31 juli 2008.

Het contract werd hernieuwd en loopt sinds 1 april 2009 voor een periode van 5 jaar. Een aantal voorwaarden werden aangepast, zoals een verruiming van de doelgroep, een verbetering van het risico en een beperking van de verzekerde schade en aanpassingen aan de berekening van de tussenkomst. De meest in het oog springende vernieuwing is de vervanging van de inkomensgrens door een begrenzing van de aankoop prijs van de woning. De maximum inkomensgrens geldt enkel nog voor nieuwbouw, waarbij ook de energiezuinigheid van de woning als voorwaarde geldt.

De gratis verzekering gewaarborgd wonen blijft gewaarborgd in de toekomst. We geven er ruime bekendheid aan.

### **OD 3.2 Woonzekerheid van de sociale huurder wordt gegarandeerd**

In principe is de woonzekerheid van de sociale huurder groot, zeker in vergelijking met de huurders op de private huurwoningmarkt. Door de contractuele voorwaarden, de aangepaste huurprijzen en de sociale doelstelling van de huisvestingsmaatschappij geniet de sociale huurder van een betere bescherming. Toch worden jaarlijks sociale huurders uit hun huis gezet, omdat ze hun huurdersverplichtingen niet nakomen.

Nochtans kan dat vermeden worden, mits de sociale verhuurder aanvullend op zijn basisbegeleidingstaken (zoals bepaald in het kaderbesluit sociaal huur) gespecialiseerde woonbegeleiding kan inschakelen. Een sociale verhuurder die zijn huurders opvolgt, begeleidt en ondersteunt bij het nakomen van de huurdersplichten, kan snel problemen detecteren en aan de alarmbel trekken. Om theorie en praktijk op elkaar af te stemmen, zal de concrete invulling van de basisbegeleidingstaken opgevolgd worden en de uitwerking ervan in de praktijk geëvalueerd.

Een sociale huisvestingsmaatschappij staat er in principe niet alleen voor en kan een beroep doen op en doorverwijzen naar gespecialiseerde lokale welzijns- en begeleidingsinstanties (OCMW, CAW, ...), onder meer voor budgetbegeleiding. In de praktijk blijkt de inschakeling van de gespecialiseerde begeleiding niet altijd even vlot te verlopen, onder meer door onvoldoende afstemming en aanbod. Samen met de minister van Welzijn zal bekeken worden op welke manier dit aanbod kan worden uitgebreid.

### **OD 3.3 Woonzekerheid van de private huurder wordt gegarandeerd**

Zoals uit de omgevingsanalyse blijkt, vormen huurders op de private huurmarkt de meest kwetsbare groep op de woningmarkt. Het komt erop aan hun woonzekerheid te versterken. Huurders kunnen geen gratis verzekering gewaarborgd wonen afsluiten. Nochtans moeten zij een veel groter deel van hun inkomen aan wonen besteden en hebben zij evenveel nood aan woonzekerheid als ze ziek of ontslagen worden of een ongeval krijgen.

Naar analogie van de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars zal onderzocht worden hoe de woonzekerheid van private huurders gegarandeerd kan worden.

## **Strategische Doelstelling 4:**

### **Een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning bevorderen**

#### **OD 4.1 Uitsluiting op de private huurmarkt tegengaan**

Mensen die geen woning willen of kunnen kopen en niet in aanmerking komen voor een sociale woning, zijn aangewezen op de private huurmarkt. Omdat de vraag groter is dan het aanbod, hebben verhuurders meestal de keuze tussen meerdere kandidaat-huurders. Mondige tweeverdieners winnen dan ook meestal het pleit en krijgen de beste keuze: woningen met een interessante prijs/kwaliteitverhouding. Minder mondige en kapitaalkrachtige mensen rest huurwoningen van minder goede kwaliteit, kamerwoningen of goedkope koopwoningen van slechte kwaliteit. De uitsluiting op de private huurmarkt is hierdoor nog omvangrijker dan het effect van zeer uitgesproken discriminatie. Niet alleen allochtonen en mensen die van een vervangingsinkomen leven, maar ook alleenstaanden met of zonder kinderen geraken moeilijk aan een woning.

Verhuurders zoeken zekerheid van inkomsten. Dat is logisch. Maar systematisch uitsluiten van bepaalde huurders brengt de toegang tot de woningmarkt van heel wat huurders in het gedrang. Verhuurders die bereid zijn om een beroep te doen op een tussenschakel, die de huurinkomsten verzekert maar de keuze van de huurder niet vrij laat, verdienen ondersteuning. Bovendien is het een prima instrument om de noden van verhuurder en huurder met elkaar te verzoenen.

#### **OD 4.2 Toegang tot een hypothecaire lening verbeteren**

Een huis kopen of renoveren moet mogelijk zijn voor elke portemonnee. Sociale leningen maken dat mogelijk, mits aan bepaalde voorwaarden zijn voldaan.

Naast het systeem van gesubsidieerde sociale leningen, zal werk gemaakt worden van een voldoende ruime gewestwaarborg voor niet-gesubsidieerde leningen voor mensen die wel voldoende verdienen maar geen hypothecaire lening kunnen afsluiten bij een bank omdat ze alleenstaand zijn of een onzeker arbeidsstatuut (b.v. interimcontract) hebben.

De erkende kredietmaatschappijen hebben een belangrijke rol in het garanderen van woonzekerheid in Vlaanderen. Gewaarborgde sociale leningen zijn voor tal van gezinnen die niet terecht kunnen bij de reguliere kredietinstellingen vaak de enige manier om een eigen woning te verwerven. De resultaten van de inspectieronde van de toezichthouders tonen aan dat een grondige hervorming van de sector noodzakelijk is. Professionalisering en een efficiënte inzet van de middelen zullen hierbij de rode draad zijn.

#### **OD 4.3 Fysieke toegankelijkheid van woningen versterken**

Architecten houden in hun ontwerpen nog te weinig rekening met de toegankelijkheid van gebouwen en woningen voor mensen met een handicap, senioren of mensen die door een ongeval tijdelijk minder mobiel zijn. Daarnaast zijn woningen niet altijd kinderwagen- of fietsproof.

Drempelloze ontwerpen hebben nochtans tal van voordelen. Het 'Universal Design' principe zal dan ook gepromoot worden in de architectenwereld. Een belangrijke rol is weggelegd voor de Ontwerpgids Meegroeiwonen, die ontwikkeld werd door de vzw Enter met steun van en in samenwerking met het Departement RWO. En ook de VMSW, die al geruime tijd aan de kar trekt

voor een betere toegankelijkheid van woningen en levenslang wonen in de sociale huisvesting, wordt nauw betrokken. Ten slotte gaat ook aandacht naar de woonomgeving, in het bijzonder met betrekking tot de toegankelijkheid ervan en de bereikbaarheid van voorzieningen.

#### **OD 4.4 De toegang tot een sociale huurwoning vergroten**

Op 1 januari trad het kaderbesluit sociale huur (BVR van 12 oktober 2007) in werking. Dat bracht een groot aantal ingrijpende vernieuwingen met zich mee. Zo zijn er bijvoorbeeld nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden opgenomen. Een globale evaluatie van de nieuwe regelgeving is gerechtvaardigd. De evaluatie zal grotendeels steunen op de ervaringen uit het werkveld. Momenteel loopt de dataverzameling en daarna zal het departement RWO instaan voor de verdere verwerking van de gegevens en de opmaak van het eindrapport. De timing van de evaluatie is het voorjaar 2010. Op basis van de evaluatie zal de werking van het sociaal huurbesluit zo nodig worden bijgesteld.

#### **OD 4.5 Co-ouderschapsregeling sociale huisvesting verbeteren**

Binnen de sociale huisvesting laten we elk kind in een evenwichtige co-ouderschapsregeling als volwaardig meetellen voor de aanvraag en toewijzing van een sociale woning. Aan de huurprijsberekening verandert niets.

#### **OD 4.6 Evaluatie inkomensgrenzen sociale huisvesting**

De vraag of de huidige inkomensgrenzen voor sociale eigendomsverwerving (sociale leningen, sociale koopwoningen en sociale kavels) nog sporen met de sterk gestegen vastgoedprijzen, zal beantwoord worden door een wetenschappelijk onderzoek zoals overeengekomen in het regeerakkoord. De inkomensgrenzen voor sociale eigendomsverwerving (sociale leningen, sociale koopwoningen en sociale kavels) en sociale huur in het Vlabinvestgebied en in de centrumsteden worden alleszins verhoogd naar analogie met de prijsplafonds in NFS2. Dit spoort met onze doelstellingen om meer sociale huurwoningen te realiseren.

#### **OD 4.7 Aanbod studentenhuysvesting verhogen om druk op de woningmarkt voor gezinnen te verminderen**

Het feit dat meer jongeren hoger onderwijs volgen is positief. De keerzijde van de medaille is het stijgende tekort aan studentenhuysvesting op maat van vandaag. Steeds meer studenten nemen hun intrek in klassieke woonwijken omdat ze geen betaalbare studentenkamer vinden of liever met vrienden samenwonen. Huisdelen is een populaire trend geworden. Het is gezellig en goedkoop. Het feit dat meer jongeren hoger onderwijs volgen is positief. De keerzijde van de medaille is het stijgende tekort aan studentenhuysvesting op maat van vandaag.

In heel wat studentensteden drijft deze trend de prijs van huizen in de hoogte voor gezinnen, die moeilijk op kunnen tegen de huurprijs die meerdere studenten samen bieden. Een actief aanbod-, prijzen- en kwaliteitsbeleid in studentenhuysvesting kan zowel een oplossing bieden voor de student als voor gezinnen die nu noodgedwongen buiten het stadscentrum een betaalbare woning vinden. De Vlaamse overheid zal indien de budgettaire ruimte dit toelaet werk maken van een verhoging van de budgetten voor studentenhuysvesting in de financiering van het hoger onderwijs. Informatie-uitwisseling over goede praktijkvoorbeelden van om deze druk op de woningmarkt te verlichten en de toegang voor studenten en gezinnen te verbeteren zal worden gestimuleerd.

## Strategische Doelstelling 5:

### Inzetten op een sociaal warme samenleving

Wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Betaalbaarheid, toegankelijkheid, woonzekerheid zijn de rode draad in het Vlaamse woonbeleid. Maar daar stopt het niet. Elke Vlaming moet kunnen 'wonen' op zijn of haar eigen maat. En dat in een ruime betekenis: een woning op maat én begeleiding op maat. Hierbij mag de woonomgeving niet vergeten worden. Om dit doel te bereiken, is zowel een divers woningaanbod als een goede afstemming tussen het woon-, zorg- en welzijnsbeleid nodig. Hierbij zal bijzondere aandacht gaan sociale uitsluiting. Dit zowel op infrastructureel vlak als op het vlak van toegankelijke informatie. Daarom zal ik in overleg met de coördinerende minister van het armoedebestrijdingsbeleid en haar actoren in overleg gaan hoe we deze basisbehoefte maximaal kunnen invullen.

#### OD 5.1 Een woonaanbod op maat van iedere Vlaming

Studenten hebben andere woonwensen dan senioren die moeilijk te been zijn. Niet alleen de leeftijd bepaalt iemands voorkeuren, ook persoonlijke beslissingen en prioriteiten beïnvloeden welke woning het best bij iemand past. Zo heeft een koppel dat op latere leeftijd een kind verwent heeft andere noden dan een koppel met kinderen die al het huis uit zijn.

Woonmobiliteit draagt bij tot het welbevinden van mensen. En dat verdient ondersteuning. Bovendien dwingt het tot nadenken over de gevolgen van de steeds kleinere gezinnen –de zogenaamde gezinsverdunding– en de manieren om het beschikbare woningpatrimonium rationeel te gebruiken.

Een mooi perspectief biedt de inrichting van de woonomgeving met een divers aanbod bij de hand. Dat vermijdt dat mensen zich genoodzaakt zien om hun vertrouwde buurt te verlaten wanneer ze alleen komen te staan of ouder worden. De meeneembaarheid van registratierechten is een belangrijke stap in die richting. Meer initiatieven zijn mogelijk en nodig. En zullen dan onderzocht worden.

Het regeerakkoord zegt hierover het volgende:

*De Vlaamse overheid ondersteunt de inplanting en de ontwikkeling van aantrekkelijke woonwijken met voldoende ontmoetingsplaatsen en dicht bij stads- of dorpscentra, met speciale aandacht voor ouderen of mensen met een handicap, waar verschillende woonvormen harmonieus in elkaar overvloeien.*

Ook kangoeroewonen en cohousing zijn slimme en solidaire oplossingen. Ze zijn financieel aantrekkelijk en laten toe dat mensen langer in de eigen woning kunnen blijven. Versterking van deze solidariteit ligt voor de hand, al is enige voorzichtigheid aangewezen. Perverse effecten zoals het opdelen van gezinswoningen in opbrengsteigendommen voor bewoners die geen onderlinge band hebben, is absoluut te mijden.



## OD 5.2 Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden verder op elkaar afgestemd

Mensen met een psychiatrische aandoening, een handicap, een instellingsverleden of een verslavingsproblematiek vinden na residentiële opvang vaak moeilijk een woning. Het woningaanbod en het zorgaanbod zijn vandaag niet op elkaar afgestemd. Daardoor vallen sommige mensen door de mazen van het net. De kloof tussen het residentieel welzijns- en zorgaanbod en het zelfstandig wonen moet dus worden gedicht.

In het kaderbesluit sociale huur en het woon- en zorgdecreet werden de eerste stappen gezet. Zo is het mogelijk om via een doelgroepenbeleid en de verhuur buiten stelsel de mogelijkheid lokaal projecten tussen sociale huisvestingsactoren en welzijnsactoren op poten te zetten. Daarnaast krijgen sociale huisvestingsmaatschappijen de kans om assistentiewoningen te bouwen.

Maar de toepassing van beide regelgevingen stoot op heel wat praktische problemen. Deze problemen worden in kaart worden gebracht door de denktank wonen-welzijn, waarin vertegenwoordigers van de departementen en IVA's van zowel het beleidsveld wonen als welzijn zetelen en middenveldorganisaties. Deze inventaris legt de pijnpunten in de samenwerking tussen wonen en welzijn bloot en vormt de basis om de wetgeving bij te stellen.

Vandaag worden vooral initiatieven genomen om de combinatie wonen-welzijn-zorg voor senioren mogelijk te maken. Dat biedt ervaring en kennis, die welkom zijn bij nieuwe projecten voor andere mensen die baat hebben bij een aanbod op maat. Maar ook andere doelgroepen zijn vragende partij voor dergelijke initiatieven. Goede voorbeelden worden in de kijker gezet, en kennisuitwisseling zal aangemoedigd worden. Daartoe zoekt de denktank wonen-welzijn naar manieren om kennis rond bestaande samenwerking te genereren en ter beschikking te stellen van andere initiatieven.

Samen met de minister van Welzijn zal de mogelijkheid van proeftuinen voor projecten wonen-welzijn worden onderzocht. Deze proeftuinen moeten lokale initiatiefnemers de mogelijkheid bieden om buiten de lijnen van de huidige wetgeving te werken om zo tot samenwerkingsinitiatieven te komen voor wonen en welzijn. De realisatie van dergelijke proeftuinen zal gekoppeld worden aan een goed evaluatiesysteem, zodat beleidssignalen kunnen vertaald worden in een aanpassing van de wetgeving.

## OD 5.3 Samenleven in sociale woonwijken

Een toekomstgericht woonbeleid streeft naar fijne buurten waarin mensen graag wonen. Om dit te bereiken, zal er meer aandacht gaan naar het leefbaar maken van bestaande sociale woonwijken. Heel wat naoorlogse sociale woonwijken kampen met ernstige samenlevingsproblemen. Deze vinden hun oorzaak onder andere in slechte geluidsisolatie, een weinig aantrekkelijke woonomgeving en een te dichte bebouwing. Daaraan kan verholpen worden door meer aandacht te geven aan de architectuur en geluidsisolatie van gebouwen en aan de inrichting van buurten bij nieuwbouw- en renovatieprojecten. Maar meer is nodig dan ruimtelijke en technische ingrepen om de kwaliteit van wonen in sociale wijken terug te verhogen. Wijken zijn meer dan stenen projecten. Het woonbeleid moet ook investeren in de bewoners.

Bewonersparticipatie speelt in dit kader een belangrijke rol in het woonbeleid. Bewoners ervaren de buurt ook vaak als iets van henzelf. Ze hebben een invloed op de sfeer en uitstraling en kunnen deze positief beïnvloeden. Hun mening doet ertoe. En hun recht op inspraak is een goede zaak. Bewonersparticipatie is dan wel spontaan gegroeid, vandaag is het een vaste waarde. Dat blijkt uit de vele lokale bewonersinitiatieven en -groepen in tal van sociale woonbuurten en binnen sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarnaast is sinds begin 2004 de Vereniging van

inwoners van sociale woningen (Vivas) actief, een Vlaams netwerk van en voor sociale huurders. Het instrument bewonersparticipatie werd ook ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Het is van groot belang dat de dynamiek die in vele sociale wijken is ontstaan alle groeikansen krijgt. Hiertoe is een structurele verankering en voldoende ondersteunende en stimulerende omkadering van bewonersparticipatie onmisbaar. Het is onder meer de bedoeling om in het nieuwe erkenningsbesluit voor de sociale huisvestingsmaatschappijen de participatie van bewoners op te nemen. Op deze manier wordt bewonersparticipatie een onlosmakelijk onderdeel van goed beheer en functioneren van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Investeren in de buurtbewoners zal zich ook vertalen in individuele woonbegeleiding. Zo wordt woonzekerheid geboden. Sinds enkele jaren loopt een proefproject rond wonen en welzijn: woonbegeleiding van sociale huurders. Doel van dit project is de preventie van thuisloosheid. Dat resulteerde weliswaar in een structurele erkenning van zes projecten, maar leidde niet tot een evaluatie in functie van een uitbreiding naar de rest van Vlaanderen. Samen met de minister van Welzijn wordt dit project geëvalueerd en zal bekeken worden of de ervaringen niet kunnen vertaald worden in een structureel kader voor begeleiding van sociale huurders.

Daarnaast moeten sociale verhuurders en gemeenten, binnen een duidelijk wettelijk kader, via het lokale toewijzingsreglement kunnen inspelen op specifieke lokale noden. De werking van het kaderbesluit sociale huur zal grondig geanalyseerd, geëvalueerd en zo nodig bijgestuurd worden met het oog op het versterken van de lokale autonomie van de gemeente en de sociale verhuurder in het kader van de leefbaarheid, ook met betrekking tot het toewijzingsbeleid.

Door de goedkeuring van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 juli 2008 kregen sociale huisvestingsmaatschappijen de kans om een erkenning aan te vragen als initiatief lokale diensteneconomie. Concreet gaat het om huisbewaarders in de sociale woonbuurten. De huisbewaarder kan ingeschakeld worden voor ondersteunende taken van logistieke, technische en sociale aard en kan bijdragen tot de verbetering van het samenleven en de sociale cohesie binnen de woonbuurt. In totaal werden 15 initiatieven erkend en in totaal 28 voltijdse huisbewaarders met omkadering toegekend.

In nauw overleg met het beleidsdomein Sociale Economie wordt de invulling en werking van deze initiatieven opgevolgd en worden de resultaten geëvalueerd. Op basis hiervan zal worden nagegaan of de samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale economieprojecten veralgemeend kan worden.

## OD 5.4 Bestrijding van thuisloosheid

Er zijn veel verschillende redenen waarom mensen thuisloos worden. Persoonlijke problemen kunnen ertoe leiden dat mensen op de dool geraken, geen aansluiting meer vinden bij de maatschappelijke verwachtingen en thuisloos worden.

Huisvestingsproblemen kunnen ook leiden tot thuisloosheid. Waar mogelijk zal maximaal worden ingezet op de preventie van thuisloosheid. Dit kan bijvoorbeeld via woonbegeleiding in sociale huisvesting of via een snelle aanpak van kwaliteitsproblemen in private huurwoningen waardoor een gedwongen verhuisbeweging niet meer nodig is.

Mensen die toch thuisloos zijn geworden, moeten kunnen beschikken over degelijke noodopvang en begeleid worden naar een definitieve woonoplossing. Het beleidsdomein wonen zal samen met de coördinerende minister van armoedebestrijding en de minister van welzijn actief werk maken van een globale aanpak van dakloosheid. Daarbij zal de denktank wonen-welzijn actief worden betrokken.

## OD 5.5 De woonsituatie van woonwagenebewoners verbeteren

Ook wonen in een woonwagen wordt erkend als volwaardige woonvorm in de Vlaamse Wooncode. Er zal in overleg met de betrokken beleidsdomeinen en bestuursniveaus, in de schoot van de Vlaamse Woonwagencommissie, gezocht worden welke verdere initiatieven kunnen worden ontwikkeld met het oog op het verbeteren van de woonsituatie van deze groep mensen. Er zal worden onderzocht in welke mate bestaande instrumenten van het woonbeleid kunnen worden ingezet om de woonsituatie van woonwagenebewoners te verbeteren.

## Strategische Doelstelling 6: Efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

### OD 6.1 Versterking lokale woonregie

In 1997 gaf de Vlaamse Wooncode de lokale besturen de eindverantwoordelijkheid voor het lokale woonbeleid. Sindsdien nemen gemeenten de regisseursrol op zich. De lokale besturen zullen de nodige hefboomen krijgen om deze belangrijke rol waar te maken op het terrein.

De regelgeving omtrent wonen kende de afgelopen jaren een exponentiële groei en werd ook tal van keren gewijzigd. Dat heeft onmiskenbaar een weerslag op de lokale besturen, die vaak een belangrijke rol toegekend krijgen in deze regelgeving. Voorbeelden zijn de regelgeving rond de programmatie van sociale woonprojecten, het grond- en pandendecreet en het kaderbesluit sociale huur, waarin de mogelijkheid van opmaak van lokale toewijzingsreglementen is opgenomen.

Met de nieuwe planningsmethodiek voor de sociale woonprojecten en het decreet grond- en pandenbeleid is het ambitieniveau voor een adequaat lokaal woonbeleid beduidend verhoogd. Het nieuwe beleidskader zoekt een antwoord op de vraag naar betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, wat voor een groeiend deel van de Vlaamse bevolking niet langer een evidentie is. Lokale besturen staan het dichtst bij de mensen en zijn dus het best geplaatst om die uitdagingen aan te gaan. Dit is echter niet vanzelfsprekend, maar vereist kennis, ervaring en de nodige financiële middelen.

Overleg met lokale besturen zal uitwijzen op welke manier ze ten volle ondersteund kunnen worden bij hun opdrachten. Tegelijkertijd wordt de lokale autonomie gerespecteerd en, waar mogelijk, vergroot.

Om lokale besturen maximale slagkracht te geven, zal nagegaan worden waar de regelgeving beter op elkaar kan afgestemd of vereenvoudigd worden. Om snellere en betere resultaten op het terrein te boeken bij gemengde woonprojecten, zal het instrument van enveloppenfinanciering als experimenteel instrument ontwikkeld worden. Middelgrote en kleinere gemeenten worden aangespoord tot intergemeentelijke samenwerking. Hierbij zal bestaande en nieuwe regelgeving gescreend worden op eventuele struikelblokken om intergemeentelijk samen te werken.

Het beleid inzake begeleiding, ondersteuning en subsidiëring van lokaal woonbeleid wordt verder gezet en uitgebreid. Nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zullen aangemoedigd en financieel ondersteund worden. Op het terrein zal de administratie haar begeleidingstaak intensifiëren. Een vernieuwd en specifiek vormingsaanbod gericht op de lokale

besturen moet ervoor zorgen dat de lokale bestuurders en ambtenaren in staat zijn om in te spelen op de lokale behoeften met de bestaande en de nieuwe instrumenten.

Het doel op middellange termijn is dat elke gemeente een gedragen woonvisie heeft ontwikkeld en maximaal gebruik maakt van de wettelijke instrumenten. Experimentele en creatieve ideeën inzake wonen op lokaal vlak zullen aangemoedigd worden. Hiertoe wordt het nodige juridische kader ontwikkeld.

### 6.1.1 Woonbeleid in de centrumsteden

Op 21 december 2007 sloot elk van de 13 centrumsteden een stadscontract af met de Vlaamse overheid. Een stadscontract is de uitdrukking van de globale visie op de duurzame ontwikkeling van de stad en de ondersteuning daarvan door de Vlaamse overheid. Dat past in de ambitie van Vlaanderen om te komen tot een betere bestuurlijke samenwerking met de steden, een efficiëntere besluitvorming en een integrale aanpak van belangrijke stedelijke dossiers.

Deze stadscontracten bevatten twee luiken:

- een specifiek luik, waarin per stad afzonderlijke voorstellen worden gedaan om afstemming te bereiken tussen de Vlaamse overheid en de steden inzake timing, financiering. Per specifiek project wordt een adviesgroep opgericht, waarin Vlaamse ambtenaren van de betrokken beleidsdomeinen samenwerken met de steden om de haalbaarheid na te gaan. Deze adviesgroepen moeten ook de uitwisseling van expertise bevorderen.
- een algemeen gedeelte waarin de steden gezamenlijke voorstellen doen om Vlaamse beleidsdomeinen geïntegreerd in te zetten voor een lokaal uitvoerbaar beleid.

Voor het algemene gedeelte hebben de dertien steden beslist om één gemeenschappelijk voorstel in te dienen, met name «wonen». Ondersteund door het nieuw opgerichte Kenniscentrum Vlaamse Steden hebben ze een gezamenlijk tekstvoorstel uitgewerkt, vertrekkende van een brede invulling van het begrip Wonen. Gezien de regierol van de steden worden zowel maatschappelijke als ruimtelijke aspecten, maar ook fiscale voorwaarden meegenomen.

De uitwerking van een concreet programma gebeurt door lokale ambtenaren en politieke verantwoordelijken, in samenwerking met de betrokken Vlaamse ambtenaren en kabinetten en met ondersteuning van het Kenniscentrum Vlaamse steden. Vijf punten staan centraal: de aansturing van sociale woonprojecten, de afstemming tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn, de uitwerking van een fiscaal instrumentarium, het voeren van een stedelijk grond- en pandenbeleid en de versterking van de private huurmarkt.

De stadscontracten werden afgesloten voor een termijn van 6 jaar: van 2007 tot 2012. De concrete vertaling ervan staat dus op de agenda van deze legislatuur.

De stadscontracten voorzien in grotere inspanningen op het vlak van kwaliteit en integratie van functies in gemengde projecten. De aanpak van gezamenlijke strategische projecten binnen Vlaanderen zal gestimuleerd worden. De formule waarbij de centrumsteden en Vlaanderen samen projecten ontwikkelen wordt verder inhoudelijk uitgewerkt om de kwaliteit ervan naar een hoger niveau te tillen.

## 6.1.2 Woonbeleid in kleinere steden en gemeenten

Bijzondere aandacht voor de centrumsteden is een must. Evenwel zonder voorbij te gaan aan de noden van de kleinere steden en het zogenaamde buitengebied. Plattelandsgemeenten en gemeenten, gelegen in het overgangsgebied tussen steden en het eigenlijke platteland, hebben nood aan extra zorg en stimuli. Ze worden niet enkel geconfronteerd met algemene woongebonden behoeften, maar ook met eigen, streekgebonden problemen. Bovendien beschikken ze over mogelijkheden die nu onvoldoende benut worden. Daarom wordt verder ingezet op de subsidiëring van lokale woonprojecten via het systeem van open oproep.

Gemeenten in het buitengebied worden meestal gekenmerkt door een verouderende bevolking, grote en vrijstaande woonhuizen, een hoge eigendomsgraad, een tekort aan goede private huurwoningen en weinig of soms geen sociale huurwoningen. Ook de kwaliteit van de woningen laat soms te wensen over. Bovendien staan buitengebiedgemeenten vaak onder de druk van de uitdeinende verstedelijking. Deze uitdagingen vragen een goed onderbouwd woonbeleid, maar stoten in de meest kleine gemeenten op een gebrek aan personeel.

De Vlaamse overheid is niet blind voor deze problemen en zal daarom de gemeenten in het buitengebied aanmoedigen om intergemeentelijk samen te werken en het lokaal woonoverleg (nieuw) leven in te blazen. Een bundeling van kennis en expertise en de mogelijkheid om voldoende en geschoold personeel in te schakelen, zal hen de kans geven om een woonbeleid op maat te ontwikkelen. Hierbij zal worden ingezet op de doelstellingen van het grond- en pandendecreet en een stimulerend kwaliteitsbeleid. Duurzaam, divers en energiezuinig (ver)bouwen en betaalbare woningen zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarnaast hebben inwoners van deze gemeenten evenveel recht op duidelijke, correcte en volledige informatie over de bestaande stimuli en eventuele sancties op vlak van wonen, met inbegrip van de energiebesparende maatregelen.

Heel wat gezinnen kiezen bewust voor het platteland of een kleine gemeente. Het landschap en de open ruimte worden vaak genoemd als doorslaggevende factoren. Bij nieuwe woonprojecten staat duurzaam ruimtegebruik en vrijwaren van de open ruimte dan ook centraal. Goede praktijkvoorbeelden zullen in de kijker worden gezet.

Inwoners die geen eigen huis willen of kunnen kopen, maar wel in hun eigen gemeente willen wonen, moeten die kans krijgen. Een uitbreiding van het aanbod van kwalitatieve en betaalbare private huurwoningen dringt zich dan ook op.

Een proactieve kwaliteitsbewaking is een onderdeel van elk lokaal woonbeleid, al is het duidelijk dat kleinere gemeenten geen mogelijkheden hebben om hier in de praktijk werk van te maken. Zo maakt bijna de helft van de kleinere gemeenten vandaag geen gebruik van de bestaande instrumenten. Desalniettemin is het belangrijk dat zij hun inwoners de garantie op kwalitatieve en veilige woningen kunnen bieden. Het gebruik van de bestaande instrumenten zal dan ook gestimuleerd worden. Bovendien krijgen deze gemeenten ook vormingspakketten ter hun beschikking om de kennis ter zake te verruimen.

## OD 6.2 Performantie woonactoren stimuleren

### 6.2.1 Ondersteuning van sociale woonactoren d.m.v. een visitatiecommissie

Om ervoor te zorgen dat het woonbeleid kan inspelen op ieders noden, rekening houdend met de persoonlijke wensen en financiële draagkracht, is visie en uitvoering nodig. En dat veronderstelt een pak mensen die zich dagelijks inzetten om dat doel te bereiken. Sociale huisves-

tingsmaatschappijen, SVK's, huurdersbonden en woonwinkels hebben elk hun rol te vervullen. Ondersteuning hierbij kan een meerwaarde zijn voor hun eigen werking en de kwaliteit en efficiëntie van hun dienstverlening. Op welke wijze een onafhankelijke en professionele visitatiecommissie die rol kan opnemen, zal onderzocht worden.

Om te weten of en welke ondersteuning nodig is, zal vertrokken worden van een zo objectief mogelijke prestatie meting gekaderd in een lokale context. Zo'n instrument biedt de Vlaamse Overheid ook een zicht op de resultaten en maakt meteen duidelijk of die beantwoorden aan de verwachtingen. Tegelijkertijd heeft wijst zo'n meting ook aan of bijsturing of maatregelen nodig zijn. Maar in de eerste plaats is een prestatie meet systeem een instrument voor zelfsturing van de actoren. Het verduidelijkt de verwachtingen en laat dus toe de eigen prestaties te evalueren en tijdig bij te sturen. Aan de andere actoren die betrokken worden in het lokale overleg, kan het inzicht bieden in de prestaties van elke actor en zo een goede basis voor overleg vormen. Via benchlearning kan ook de werking van elke actor verbeterd worden.

Het doel is om te leren van elkaar en best practices aan te moedigen en zo de eigen werking te verbeteren, het management aan te scherpen en de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen.

Bovendien biedt een meting ook inzicht op de effecten van gewijzigd beleid of de voortgang van een bepaalde maatregel. Dat kan leiden tot nieuwe inzichten bij het inzetten van de beschikbare middelen. Communiceren over de prestatie meting zal de transparantie van het beleid versterken, de verantwoording van het beleid t.o.v. de mensen en de sector vergroten, alsook het beleid van elke individuele actor beter in kaart brengen en motiveren.

Het betrekken van professionelen uit de private sector in de visitatiecommissie zal toelaten dat vernieuwende en frisse ideeën sneller ingang kunnen vinden bij de sociale woonactoren.

Het agentschap Wonen Vlaanderen kan in het kader van haar beleidsopdracht omtrent lokaal woonbeleid een faciliterende rol spelen bij de uitbouw en ondersteuning van de visitatiecommissie.

De werking van de visitatiecommissie zal ook interessante informatie aanleveren waaruit beleidsmakers conclusies kunnen trekken voor de bijsturing van het beleid.

### **6.2.2 Een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen**

Er komt een nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Een actualisering aan de hedendaagse noden en managementtechnieken dring zich op, gezien de huidige regeling dateert uit de periode dat de voormalige VHM (huidig VMSW) bevoegd was. Vandaag is de Vlaamse regering bevoegd voor de erkenning van sociale huisvestingsmaatschappijen.

De erkenning zal niet zozeer afhangen van de formele vereisten, maar vooral van de concrete realisaties en goed beheer van de maatschappij: de bijkomende betaalbare woningen en de mate waarin (sociale) huisvestingsondersteuning geboden wordt. Dat opzet biedt voordelen aan zowel de Vlaamse Regering als de sociale huisvestingsmaatschappij: de mate waarin resultaten worden geboekt, zijn duidelijk. De sociale huisvestingsmaatschappij van haar kant krijgt een grotere autonomie om haar doel te vervullen.

Een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij zal bovendien enkel kans maken op een erkenning als de maatschappij een voldoende lokale binding heeft met haar welomschreven werkgebied en kan aantonen dat ze zich inspant om de doelgroep te bereiken. Nieuwe modelstatuten zullen de werking van SHM's vergemakkelijken.

De Vlaamse Regering engageert zich om steeds een belangrijke participatie te nemen in nieuwe SHM's en hen dus voldoende financiële steun en slagkracht te geven. Hoewel deze mogelijkheid al bestaat, is het geen verplichting (artikel 40 § 3 van de Vlaams Wooncode). Concreet zal de Vlaamse regering steeds intekenen op een kwart van het kapitaal.

Wanneer uit de werking van de visitatiecommissie en de toezichthouders zou blijken dat een minimale schaal noodzakelijk is om professioneel te kunnen functioneren, zal dit worden bijgestuurd via het erkenningsbesluit en zal concreet werk worden gemaakt van fusies. Er zal sowieso werk worden gemaakt van samenwerkingsverbanden.

### 6.2.3 Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

Mensen verwachten dat instanties die hen helpen hun woonnoden te vervullen correct handelen en de regelgeving naleven. Terecht. Een gelijkvormig en consequent toezicht zorgt voor rechtshandhaving, in het algemeen en in het bijzonder bestuurlijk. En het moet ervoor zorgen dat de rechtszekerheid verzekerd is en gevrijwaard blijft van algemene of rechtsmatige individuele belangen. Toezicht op de correcte toepassing van de reglementering en op de behoorlijkheid van bestuur zal ook bijdragen tot de verdere professionalisering, performantie en responsabilisering van de woonactoren.

Het Vlaams regeerakkoord stelt:

*De toezichthouders van de IVA Inspectie moeten zich in de eerste plaats concentreren op het opsporen en voorkomen van fraude en wanbeheer bij de sociale woonactoren en de correcte naleving van de regelgeving voor het wonen. Het uitoefenen van het toezicht mag er niet toe leiden dat de doorlooptijden van dossiers structureel vertraagd worden, zeker niet ten gevolge van een te restrictieve interpretatie van de regelgeving.*

### 6.2.4 Uitbreiding dienstverlening huurdersorganisaties

De vijf erkende en gesubsidieerde provinciale huurdersorganisaties of huurdersbonden informeren en geven advies over huren van woningen in de meest brede betekenis van het woord aan huurders en kandidaat-huurders in het algemeen en aan de meest kwetsbare huurders in het bijzonder. De huurdersorganisaties verzorgen adviespermanenties in 35 steden en gemeenten in Vlaanderen.

Het is belangrijk dat huurderorganisaties zich inspannen om de meest kwetsbare huurders te bereiken. Dat uit zich in fysieke bereikbaarheid, maar ook in duidelijke en verstaanbare communicatie. Een uitbreiding en decentralisatie van de adviesverstrekking, via onder meer de mogelijkheid van bijkomende regionale steunpunten vanaf begin 2010 in Limburg, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen en de verdere uitbouw van de samenwerking met lokale besturen, moeten bijdragen tot een optimale toegankelijkheid van de dienstverlening en een op termijn gebiedsdekkende werking.

Het is niet gemakkelijk om huurders in de meeste precare woonsituaties te bereiken. Desalniettemin zijn zij het meest gebaat bij hulp. Dat blijft dus een belangrijk aandachtspunt. De huurdersorganisaties werken met een systeem van jaarlijks lidmaatschap. Via collectieve lidmaatschappen afgesloten met organisaties en de mogelijkheid op gratis lidmaatschap wordt vermeden dat lidmaatschap een financiële struikelblok is. Dat wordt verder gezet.

### 6.2.5 Evaluatie van de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen

Samenwerking en overleg ondersteunen de erkende huurdiensten (sociale verhuurkantoren en huurdersorganisaties), zodat ze blijven werken aan de professionalisering van hun werking en de kwaliteit van hun dienstverlening. De samenwerkings- en overlegstructuur staat onder meer in voor het organiseren van overlegmomenten, het informeren over beleidsontwikkelingen, het toepassen van de regelgeving, het organiseren van een adequaat vormingsaanbod. De vzw Vlaams Overleg Bewonersbelangen wordt erkend en gesubsidieerd om deze opdrachten uit te voeren.

Het besluit van de Vlaamse Regering dat de erkenning en subsidiëring van deze organisatie regelt, geldt nog tot eind 2009. Deze termijn zal in eerste instantie worden verlengd tot eind 2010. Dit geeft de nodige tijd om, zonder de continuïteit in de ondersteuning in het gedrang te brengen, op basis van een grondige evaluatie een nieuw besluit uit te werken. De grondige evaluatie van de werking van het VOB zal gebeuren met het oog op het waarborgen van de onpartijdige verdediging van de belangen van zowel huurders als eigenaars.

### 6.2.6 Stimuleren van samenwerkingsverbanden tussen sociale woonactoren

SHM's, SVK's, gemeenten, OCMW's spelen een belangrijke rol in het afstemmen van vraag en aanbod op de sociale huurmarkt.

Een versterkte samenwerking tussen al deze verschillende sociale verhuurders is nodig om efficiënter en klantvriendelijker te kunnen werken.

Zo kan de klantenwerking van ieder deelsegment inspelen op een specifieke doelgroepenbenaдерing maar kunnen backofficefuncties gezamenlijk worden aangepakt.

Wat het inschrijvingsbeleid voor sociale woningen en leningen betreft, moet dringend werk gemaakt van één loket, waar alle informatie over te vinden is. Zowel voor sociale woningen als voor sociale leningen. Duidelijk, correct en volledig. Ook structurele samenwerkingsverbanden en het bundelen van activiteiten van sociale huur, sociale koop en sociale leningen in één SHM zullen worden gestimuleerd.

## OD 6.3 Transparante financiering en regelgeving

### 6.3.1 Transparante financiering van het woonbeleid

Een actief woonbeleid dat tegemoet komt aan actuele woonnoden heeft een continu en volledig inzicht op de efficiëntie van de financiële stromen. Daarom zullen financieringssystemen onder de loupe worden genomen en bijgestuurd waar ze de praktijk ten goede kunnen komen.

#### *Evaluatie van het NFS 2-besluit*

Op 1 januari 2008 trad het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 "houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten" in werking. Door dit besluit, beter bekend als het NFS2-besluit, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) renteloze leningen met een aflossingstermijn van 33 jaar bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) afsluiten ter financiering van de uitvoering van projecten inzake sociale huurwoningen. SHM's kunnen dergelijke renteloze leningen krijgen tot bepaalde plafonds die per verrichting zijn vastgesteld. Gaat een SHM boven die plafonds, dan is ze aangewezen op de eigen middelen welis-



waar met een subsidie van een andere partner of met een marktconforme lening aangegaan bij de VMSW.

Het NFS2-besluit voorziet ook in een subsidiëring van de werking van de SHM's, rekening houdend met de inkomsten en uitgaven die betrekking hebben op hun globale huurpatrimonium. Die subsidie wordt gewestelijke sociale correctie (GSC) genoemd. Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008 bepaalt dat de GSC een eerste maal zou worden toegekend voor het referentiejaar 2008. De GSC vervangt het stelsel van de verhuursubsidie die in de periode 2003- 2007 verdeeld werd onder de SHM's. Concreet houdt de GSC in dat het verlies tussen huurinkomsten enerzijds en de investeringen en werkingsuitgaven anderzijds wordt bijgesteld door de overheid, zodat SHM's in staat zijn om betaalbare huurprijzen te blijven aanbieden aan mensen met een laag inkomen.

Bij de start van het NFS2-besluit werd een globale evaluatie van het besluit aangekondigd: "twee jaar na de definitieve goedkeuring van dit besluit". Reden is nagaan welke effecten de vernieuwingen van het NFS2-besluit, het eenvormig basisfinancieringssysteem voor SHM's m.b.t. sociale huurwoningen en de GSC, in de praktijk hebben.

De resultaten van de evaluatie worden in 2010 aan de Vlaamse Regering meegedeeld. Rekening houdend met die resultaten zal de berekening van de GSC aangepast worden, zodat ze alleen objectieve tekorten kan opvangen bij een huurderpopulatie met een te laag inkomen.

#### ***Harmonisering van de financieringsstelsels in de sociale huisvesting***

Sinds juli 2006 voorziet de Vlaamse Wooncode in een vernieuwd stamien voor de ontwikkeling van sociale huisvesting in Vlaanderen. Dit stamien is even eenvoudig als vernieuwend. Er dient een vijfjaarlijks investeringsprogramma te worden opgesteld, waarin de Vlaamse Regering de grote lijnen met de nodige prioriteiten en doelstellingen op die termijn uittekent. De grote lijnen over de schotten heen, dus zowel aangaande koop- als huurwoningen en ongeacht het type initiatiefnemer. In functie van dit investeringsprogramma, op basis van de geformuleerde prioriteiten en doelstellingen, wordt er jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin de concrete projecten worden opgenomen, opnieuw overkoepelend voor wat koop- en huurwoningen betreft.

Hieraan is vooralsnog slechts in zeer beperkte mate uitvoering gegeven, allicht door een gebrek aan tijd na de snel opeenvolgende parlementaire besluitvorming. Er werd nog geen uitvoering gegeven aan het principe van het investeringsprogramma. Het uitvoeringsbesluit met betrekking tot het uitvoeringsprogramma herneemt grotendeels de bestaande discrepantie in procedures en financieringsmechanismen tussen de koop- en huursector en voor de verschillende initiatiefnemers. Dit terwijl deze nieuwe structuur net uitdrukkelijk vraagt naar en dus ook een uitgelezen kans biedt om in meer uitgebalanceerde procedures en financiering te voorzien, die optimale compatibiliteit realiseren tussen de huur- en koopsector, onafhankelijk van de initiatiefnemer. En in het geheel wordt als opportuniteitscriterium uitsluitend een forfaitair vastgesteld kostprijsplafond naar voren geschoven, terwijl zoveel andere facetten hun rol kunnen spelen in de beoordeling van een project (die zowel een lagere als hogere kostprijs kunnen verantwoorden).

Doelstelling is uiteraard om volledige uitvoering te geven aan het vernieuwde elan. Ten volle rekening houdend met de doelstellingen en gevolgen van het Grond- en Pandendecreet zal het investeringsprogramma uiterlijk in 2011 van start gaan. Op het niveau van het uitvoeringsprogramma zal er een set van procedures worden uitgetekend die zo efficiënt mogelijk moet uitmonden in het geheel van geplande uit te voeren projecten over de schotten heen, rekening houdend met de hoger geformuleerde prioriteiten. Kostprijs moet en zal daarin zijn onmisken-

bare rol spelen, naast de andere opportuniteitsfacetten zoals geformuleerd door de Vlaamse Regering in het investeringsprogramma. Niet alleen de energieprestatie van woningen moet de mogelijke kostprijs ervan kunnen beïnvloeden, ook de eenvoud versus complexiteit, de regio-gebonden bouwkost, het inbreidingsgerichte karakter, de opportuniteit van het behoud van bestaand patrimonium, enzoverder. Niet zozeer de haalbaarheid van een project binnen het uitgetekende subsidiesysteem mag doorslaggevend zijn maar wel de totale kostprijs voor de gemeenschap, ongeacht de subsidiepercentages voor bouw, renovatie, (grond-) verwerving en sloop. De financiering ten slotte, moet als afsluiter van het geheel voornamelijk gericht zijn op uniformiteit en compatibiliteit en kan slechts een laatste aftoetsing van het kostprijscriterium inhouden. Zonder daarbij uit het oog te verliezen dat ze ook voor de afnemers sluitend moet zijn en blijven.

Een van de vereisten om tot compatibiliteit en flexibiliteit over de schotten heen te komen, is overigens vlotte overdraagbaarheid van realisaties. Private initiatiefnemers moeten huurwoningen kunnen overdragen aan sociale woonactoren. Maar ook de klassieke actoren moeten realisaties vlot onder mekaar kunnen overdragen om de focus te kunnen leggen op hun kerntaken: de gemeenten op hun regierol, de sociale huisvestingsmaatschappijen op hun rol als realisator en verhuurder / verkoper en het OCMW op de in te nemen rol daar tussenin. De complexiteit van de uiteenlopende subsidiestelsels uit het verleden mag daarin geen rol spelen, of die rol moet tot een strikt minimum beperkt worden. Dit moet integendeel tot een uniform geheel komen, dat gelijk kan worden toegepast voor alle participanten in de realisatie van sociale huisvesting.

### *Bijdragen van de woonactoren in de financiering van de werking van de VMSW*

Artikel 36 van de Vlaamse Wooncode bepaalt hoe de werking van de VMSW gefinancierd wordt. Het luidt: "Behalve met eigen inkomsten wordt de werking van de VMSW gefinancierd door bijdragen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die haar in staat moeten stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen".

Momenteel zijn het vooral de sociale huisvestingsmaatschappijen die bijdragen, naast een aantal kleinere bijdragen of dotaties voor het beheer van NV EVE (uitdovend) en Vlabinvest. De VMSW werkt intussen ook voor een aantal andere actoren, voornamelijk steden en gemeenten en OCMW's. De VMSW heeft bovendien een uitdrukkelijke attesteringsopdracht in het kader van de zogenoemde 'sociale-last-clausule'. De regeling van de bijdragen moet in dit licht geheel her-schikt worden.

In het voorjaar 2009 is een werkgroep gestart in het kader van de onderzoeksopdracht van het Steunpunt Ruimte en Wonen betreffende de beheersvergoeding van de VMSW. Dit moet ervoor zorgen dat de besprekingen rond een nieuwe berekeningswijze geobjectiveerd worden en de voor- en nadelen van verschillende systemen op een rij worden gezet.

### **6.3.2 Transparante en duidelijke regelgeving**

Een woonbeleid is een beleid dat constant de vinger aan de pols houdt. Dat vertaalde zich de afgelopen jaren in nieuwe regelgeving en snelle opeenvolgende wijzigingen. Zo snel dat de sector amper de kans kreeg om gelijke tred te houden.

Om tegemoet te komen aan de gevraagde rust, wordt ruimte gemaakt voor aanpassingen in de regelgeving die lokale initiatieven stimuleren. Naast wetmatige coherentie wordt nieuw leven geblazen in tal van bestaande wetten die momenteel onderbenut zijn of dode letter bleven. Er wordt ingezet op coherente, kwaliteitsvolle en transparante regelgeving, wat moet leiden tot minder administratieve lasten, administratieve vereenvoudiging en een grotere efficiëntie.

## OD 6.4 Klantvriendelijke dienstverlening

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

E-government is geen doel op zich, maar een middel om mensen en overheid dicht bij elkaar te brengen. E-government moet er ook voor zorgen dat mensen geen verschillende malen dezelfde gegevens moeten doorgeven aan de overheid. Een efficiënte dienstverlening zorgt ervoor dat deze info opgevraagd wordt bij de diensten. Dat vermijdt irritatie en verhoogt de tevredenheid van de klant.

De administratie zal zich in deze legislatuur dan ook inspannen om verder werk te maken van de automatisering van transacties en het elektronisch verspreiden van informatie. Daarvoor zal ze nauw samenwerken CORVE, de e-governmentcel van Bestuurszaken. Haar rol als centrale dienstverlener werd vastgelegd in het BVR van 13/03/2009 in uitvoering van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer.

De site [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) geeft een overzicht van alle federale, gewestelijke, provinciale en gemeentelijke premies voor de woning (2.300 steunmaatregelen). Het aanbod aan correcte, volledige en duidelijke informatie op een plek blijkt een succes. Het is dan ook zaak om deze site blijvend up-to-date te houden. Gebruiksvriendelijkheid en correcte info staan hierbij voorop.

In de tweede helft van 2010 wordt een nieuwe stap gezet in online dienstverlening en zullen mensen aanvragen kunnen indienen voor tegemoetkomingen, mits gebruik van hun elektronische identiteitskaart (e-ID). Ook hier moet vermeden worden dat mensen al door de overheid gekende informatie opnieuw moeten inbrengen.

Met het oog op vereenvoudiging wordt in 2010 een gemeenschappelijke module voor [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) gepland waarmee lokale besturen wijzigingen aan hun premiestelsel kunnen rapporteren.

### 6.4.2 Doordacht communicatiebeleid

Een goed communicatiebeleid bepaalt in grote mate de slaagkans van het woonbeleid. Nieuw beleid dat veel mensen aanbelangt heeft het beste bereik met een brede mediacommunicatie. Andere maatregelen moeten altijd en vlot hun weg vinden naar geïnteresseerden. De verschillende website van het departement RWO, folders en brochures en de eerstelijnsdienstverlening via de Infolijn zijn prima kanalen. Nog andere maatregelen zijn vooral bedoeld voor bepaalde groepen van mensen. Een gerichte communicatie is dan aangewezen.

Wonen is een complexe materie. Voor heel wat mensen is het internet de eerste plek om te zoeken naar antwoorden op hun vragen. Gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid van de informatie moet voorop staan. Eenvoudig taalgebruik en een duidelijke leesbaarheid van geschreven en digitale communicatie is hierbij een aandachtspunt.

Samen met de ministers bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed zal gestreefd worden naar een toenemende integratie van de verschillende website van het departement RWO (inclusief agentschappen) en de onderlinge afstemming van de verschillende bestaande websites binnen het departement RWO (inclusief agentschappen). Dat maakt meteen het beheer ervan een pak efficiënter.

Voor wonen is de interactieve Premiezoeker-website het uitgelezen instrument. Deze website wordt verfijnd, zodat mensen niet enkel een overzicht krijgen van de bestaande premies maar ook online de premie kunnen aanvragen.

Voor de verspreiding van brochures en folders wordt steeds meer een beroep gedaan op intermediaire kanalen. Dat kan gaan om lokale administraties en huisvestingsorganisaties. Maar ook het netwerk van middenveldorganisaties uit de sociale sector is een belangrijk kanaal om informatie bij de gewenste doelgroep te krijgen. Hoewel de gemeente het belangrijkste lokale aanspreekpunt blijft, is een meer doelgroepspecifieke aanpak onontbeerlijk.

Wat de eerstelijnsinformatie betreft, is een goede samenwerking met de Vlaamse infolijn van belang. Kennis van nieuw beleid en wijzigingen in de premiestelsels staat voorop. Daaraan wordt tegemoet gekomen via uitgebreide briefings. Daarnaast speelt de administratie alle nieuwe publicaties over nieuw beleid en wijzigingen door aan de infolijn.

In de andere richting is informatie over de aard en frequentie van vragen die 1700 krijgt een prima graadmeter voor zowel het beleid als de communicatie erover.

## **OD 6.5 Onderbouwd beleid versterken**

Een effectief en overtuigend woonbeleid is gebaseerd op betrouwbare feiten en inzichten. Binnen de Afdeling Woonbeleid is een Cel Onderzoek opgericht om de beleidsonderbouwing te coördineren en vorm te geven. Deze wetenschappelijke onderbouwing heeft niet enkel betrekking op de beleidsvoorbereiding, maar ook op de uitvoering, de opvolging en de evaluatie ervan.

### **6.5.1 Gestructureerd databeheer**

Een operationele huisvestingsdatabank is als gegevensbron over de Vlaamse woonsituatie van onschatbare waarde. Zowel voor wetenschappelijk onderzoek als voor de administratie.

De kracht van deze databank is echter afhankelijk van systematische dataverzameling. Het aanvullen van het tekort aan elementaire gegevens is een prioritaire doelstelling.

De digitale koppeling van een aantal gegevensbanken is ook voorzien in het decreet grond- en pandenbeleid (art. 2.2.10). Om dat mogelijk te maken, moeten een aantal juridische problemen, inzonderheid met betrekking tot de wet op de privacy en het gebruik van het rijksregisternummer en kadastergegevens, worden opgelost. Bovendien dringt een vereenvoudiging en versoepeling van de gegevensoverdracht tussen verschillende administraties en tussen verschillende bestuursniveaus zich op. Daarbij moet ook aandacht gaan naar de afstemming en koppeling met de "Ruimtemonitor" –een instrument met beleidsrelevante ruimtelijke indicatoren en parameters voor de monitoring van het feitelijke ruimtegebruik– en de kruispuntdatabank betaalbaar wonen –een opdracht vanuit het decreet Grond- en pandenbeleid.

Op een efficiënte manier gegevens verzamelen, betekent samenwerken. Daarom wordt een overleg gestart met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de VLEM, de VVH, het Vlaams Woningfonds, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de federale overheid, de provincies en de steden en gemeenten. Rode draad hierbij is een taakverdeling met maximale afstemming inzake gegevensverzameling en –uitwisseling over het Vlaamse woningpatrimonium. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in protocollen tussen de verschillende entiteiten.

### **6.5.2 Beleidsrelevant onderzoek**

Het succes van het Vlaams woonbeleid hangt ook af van de mate waarin gebouwd kan worden op gedegen kennis van de woonsituatie en de woonbehoeften van de gezinnen en een inzicht in de werking van de Vlaamse woonmarkt in het algemeen. Ook beleidsvoorbereidende onderzoeken, die een realistische inschatting maken van de geplande initiatieven of zorgen voor de nodige onderbouwing van beleidskeuzes zijn een belangrijk instrument.

Weten welke effecten het beleid heeft, is bijzonder handig voor evaluatie en bijsturing. Daarom is in de tweede generatie erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek ook een "Steunpunt Ruimte en Wonen" opgenomen. Door BBB zijn deze beleidsdomeinen immers samen ondergebracht in het Departement RWO. Daar waar het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed zich richt op wetenschappelijk onderzoek rond onroerend erfgoed heeft het SRW als voornaamste taken:

- dataverzameling over wonen en ruimtegebruik en de kwalitatieve verwerking van deze data;
- de monitoring van het woonbeleid en ruimtelijk beleid;
- specifieke kortlopende beleidsondersteunende onderzoeken.

Het SRW zal nog tot 2011 mee instaan voor de wetenschappelijke onderbouwing van het woonbeleid.

Deze beleidsnota is een aanknopingspunt voor nieuwe onderzoeksopdrachten die de uitvoering van beleidsdoelstellingen moeten onderbouwen. De werking van het Steunpunt Ruimte en Wonen zal in 2011 geëvalueerd worden. Op basis daarvan wordt beslist op welke manier de continuïteit in de gegevensverzameling en kennisontwikkeling rond wonen gegarandeerd kan worden.

### **6.5.3 Opvolging internationale ontwikkelingen en regelgeving**

Kijken hoe andere overheden dezelfde problemen aanpakken of kijken welke internationale trends zich voordoen, is een belangrijke bron van informatie en niet te onderschatten hulpmiddel bij belangrijke maatschappelijke discussies over voorstellen of beslissingen van nieuw woonbeleid.

De screening van de relevante regelgeving van andere overheden gebeurt vandaag niet systematisch. Enkel als het relevant voor een beleidsveld wordt research verricht. Nochtans is het van belang om een beeld te vormen van de impact van Europese en federale maatregelen op het Vlaamse woonbeleid.

Het screenen van regelgeving van andere overheden is één zaak. Anderzijds is het ook nodig om overlegmomenten te verankeren. Zo worden er informele contacten onderhouden met de andere overheden.

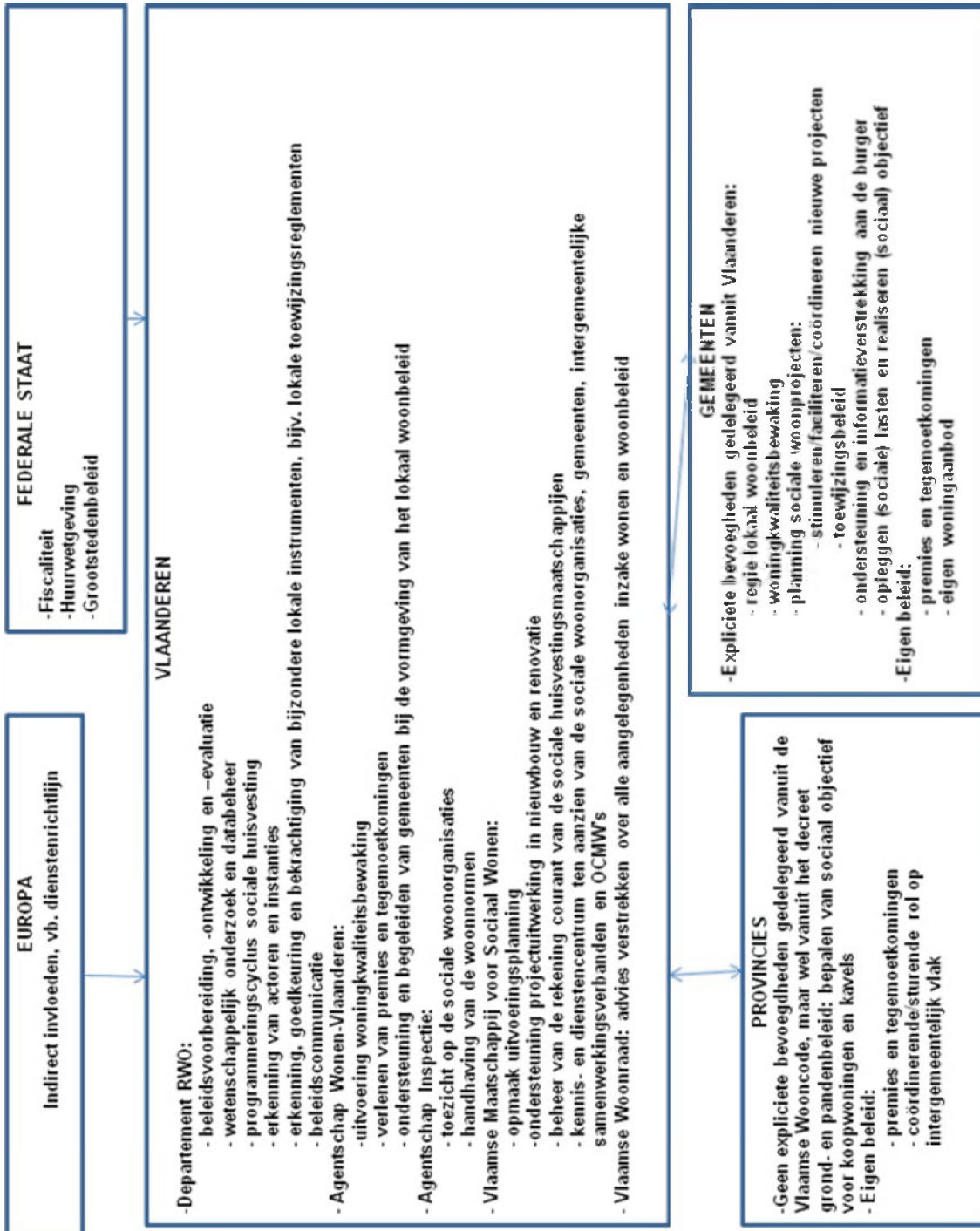
Binnen het beleidsveld wonen wordt ingezet op een systematische aanpak. Concreet moet dat gebeuren door werkgroepen die zich buigen over deelthema's zoals duurzame energiemaatregelen voor gebouwen. Op die manier worden de bevoegdheden en ontwikkelingen bij de andere overheden opgevolgd. In het kader van het Europese voorzitterschap in de tweede helft van 2010 worden deze ambities aangescherpt.

### **6.5.4 Advisering door de Vlaamse Woonraad**

De Vlaamse Woonraad is een bevoorrechte partner om visie om te zetten in concreet beleid. Een proactief woonbeleid houdt immers rekening met de inbreng van het middenveld, (ervarings)deskundigen en de gemeenten. Dat zal gebeuren via informatie, consultatie en strategisch advies. Op strategisch niveau wordt de betrokkenheid van de Vlaamse Woonraad structureel georganiseerd, in het bijzonder wat betreft de beleidsvoorbereiding en -evaluatie. Nieuwe maatregelen of beleidsopties zullen steeds gecommuniceerd worden aan de Vlaamse Woonraad. Over uit te werken maatregelen of te voeren beslissingen is een kritisch blik gewenst. De strategische toets en de terugkoppeling met de partners en vertegenwoordigers van de actoren worden tijdig afgerond. Ruimte geven aan de inbreng van de Vlaamse woonraad biedt zicht op

de nodige maatschappelijke en sectorale draagkracht. En dat is cruciaal om het doel van betaalbaar, kwaliteitsvol en comfortabel wonen om te zetten in realiteit.

## Bijlage 1: De bestuurlijke organisatie van het Vlaamse woonbeleid



## Bijlage 2: Wetgevend kader

Het Vlaamse woonbeleid heeft als juridische decretale ankers de Vlaamse Wooncode, het Decreet grond- en pandenbeleid, het Heffingsdecreet en het Kamerdecreet.

De *Vlaamse Wooncode* (decreet van 15 juli 1997) kan worden beschouwd als de grondwet voor het woonbeleid in Vlaanderen. Ze geeft het kader aan voor het woonbeleid. Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger. Het uiteindelijke doel is de verwezenlijking van dit recht door het bevorderen van de beschikbaarheid van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Het *Decreet grond- en pandenbeleid* is een zeer jong decreet dat de link legt tussen het woonbeleid en het ruimtelijk ordeningsbeleid. Het heeft als hoofddoelstelling wonen in Vlaanderen betaalbaar houden en bevat de volgende krachtlijnen:

- forse uitbreiding van het aanbod aan sociale woningen;
- voor sociale huisvestingsmaatschappijen en de traditionele initiatiefnemers vernoemd in art. 2,22° van de VWC, niet langer het monopolie op de bouw van sociale woningen (ook de private sector wordt ingeschakeld);
- een ruime aandacht voor het 'bescheiden woonaanbod';
- fiscale stimuli om leegstaande en verkrotte panden aan te kopen;
- activeringsmaatregelen voor onbebouwde bouwgronden en kavels;
- maatregelen om het wonen in eigen streek makkelijker te maken.

Het *Heffingsdecreet* (decreet van 22 december 1995) vormt de decretale grondslag van de heffingen als middel om de strijd tegen ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en leegstand en verkrotting aan te binden. Het decreet grond- en pandenbeleid heeft de leegstandsheffing voor woningen onttrokken aan het heffingsdecreet. Verwaarloosde, ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen komen in aanmerking voor een heffing.

Het *Kamerdecreet* (decreet van 4 februari 1997) bepaalt de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.



## Bijlage 3: Regelgevingsagenda

### REGELGEVINGSAGENDA BELEIDSNOTA 2009-2014 WONEN VLAAMS MINISTER FREYA VAN DEN BOSSCHE

Titel van het initiatief	Betrokken regelgeving	Eventuele wettelijke deadline
Ontwikkelen grond- en pandenbeleidsplan	Decreet grond- en pandenbeleid en integratie in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	Eind 2012
Ontwikkelen uitzonderlijke gewestelijke leegstands-heffing	Decreet grond- en pandenbeleid	30 juni 2010

Korte samenvatting van beleidsdoelstellingen	Streefdoel-timing	Vereenvoudiging?	RIA?	Contact-persoon
<p>Samen met de bevoegde minister zal een grond- en pandenbeleidsplan worden ontwikkeld om dit concreet vorm te kunnen geven. Deze samenwerking wordt concreet gemaakt in de vorm van een stuurgroep met vertegenwoordigers van de betrokken ministers die de opmaak van het plan zal begeleiden.</p>	Eind 2012		0	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
<p>Naast de leegstandsheffing, die gemeenten vanaf 1 januari 2010 ook zelf kunnen invoeren, kan de Vlaamse Regering ook de uitzonderlijke gewestelijke leegstandsheffing inzetten. Die laatste heffing wordt gevraagd als een gemeente geen heffing toepast en de relatieve leegstand is gestegen. De Vlaamse regering dient hiervoor halfjaarlijkse metingen te verrichten.</p>	2010		0	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Onteigening van leegstaande en verkrotte woningen	Decreet grond- en pandenbeleid Decreet Vlaamse Wooncode		Er zal worden onderzocht hoe panden, die onder het activeringsbeleid van het decreet grond- en pandenbeleid vallen, met hoogdringendheid onteigend kunnen worden.	Eind 2012		0	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Lokaal woonbeleid: versterken regierol lokale besturen	Decreet intergemeentelijke samenwerking Besluit van de Vlaamse regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid		Een versterking van de regierol van de lokale besturen is aangewezen, zodat ze meer hefboomen krijgen om samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere partners tot oplossingen te komen.	Eind 2010		x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Sociale woningbouwprojecten: versnellen doorlooptijd	Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houden de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (UP)  Ev. Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten		Bouwprocessen van sociale woningen moeten sneller kunnen, zonder in te boeten op de kwaliteit van het resultaat. In overleg met de lokale besturen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de vergunningverlenende instanties en de VMSW zal gezocht worden naar een oplossing voor de knelpunten op het terrein.	2011	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Evaluatie huurprijzen, inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden, co-ouderschapsregeling van het kaderbesluit sociale huur	Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode Ev. decreet Vlaamse Wooncode		Om een volledige inwerkingtreding in 1 januari 2011 mogelijk te maken, zullen de specifieke modaliteiten van de patrimoniumkorting, de minimale huurprijzen en de energiecorrectie worden bepaald.  Een ouder met een kind in co-ouderschap dat gedomicilieerd is bij de andere ouder, kan dat kind niet als persoon ten laste beschouwen bij zijn inschrijving voor een sociale huurwoning. Deze regeling is gedateerd en zal dan ook aangepast worden.  Ook de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden zullen worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.	2010		0	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Oprichten van intermediaire instanties in het kader van het bescheiden wonen	De Vlaamse Wooncode		Intermediaire instanties kunnen een divers gamma van bescheiden woningen aanbieden naargelang de lokale noden en wensen. Dat kan gaan om koopwoningen, bescheiden huurwoningen, cohousingprojecten, startersformules of formules waarbij de huurwoning na enkele jaren tegen een voordelige prijs kan worden gekocht.	2013		x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Maatstaf uitwerken ter toetsing van faire prijs bij overheidssteun	Decreet grond- en pandenbeleid		Private initiatieven die dit aanbieden aan faire prijzen, kunnen fiscale of financiële voordelen genieten.	2012		x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Uitbreiding huursubsidie	<p>Decreet Vlaamse Wooncode</p> <p>BVR tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat - huurders</p>		<p>Het stelsel van huursubsidie wordt vanaf 2010 uitgebreid om minstens tegemoet te komen aan de noden van mensen die te lang op een wachtlijst voor een sociale woning staan. . Een volgende stap is de integratie van de bestaande stelsels van huursubsidies in een veralgemeend systeem, waarbij minstens de originele doelgroepen worden behouden.</p>	2010	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Harmonisatie stelsel sociale leningen	<p>De Vlaamse Wooncode</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 houdende de voorwaarden betreffende het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode</p>		<p>Een evaluatie en harmonisatie van de stelsels van de bijzondere sociale leningen dringt zich dan ook op. Onderzoek moet uitwijzen of er efficiëntiewinsten kunnen worden geboekt door een synergie te creëren tussen het aanbod van die leningen door de VMSW en het VWF.</p>	2011	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Vlabinvest	<p>Decreet Vlaamse Wooncode</p> <p>Besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.</p>		<p>Er komen bijkomende middelen voor Vlabinvest om een strategische grondvoorraad aan te leggen. Met gerichte aanpassingen in de regelgeving zal de werking en effectiviteit van Vlabinvest en sociale huisvestingsmaatschappijen in de Vlaamse Rand geoptimaliseerd worden. De mogelijkheden om de inspanningen van Vlabinvest in de zes faciliteitengemeenten te heroriënteren naar aankoop en renovatie van bestaande woningen zullen onderzocht worden.</p>	2011	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Toegang tot een hypothecaire lening	<p>Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 2004 houdende de voorwaarden waaronder kredietmaatschappijen erkend kunnen worden door de Vlaamse regering en ter bepaling van de kredietinstellingen erkend door de Vlaamse regering, ter uitvoering van artikel 78 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 29 juni 2007 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met Gewestwaarborg voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van woningen</p> <p>+ MB 03/06/2004 ratio's</p>		<p>Er zal werk gemaakt worden van een voldoende ruime gewestwaarborg voor niet-gesubsidieerde leningen voor mensen die wel voldoende verdienen maar geen hypothecaire lening kunnen afsluiten bij een bank. De praktische uitvoering van een dergelijk systeem zal grondig onderzocht worden naar aanleiding van de vaststellingen van Inspectie RWO in de sector van de Erkende Kredietmaatschappijen.</p>	2010		x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Toezicht op de erkende kredietmaatschappijen	Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren		Verdere uitbouw en verfijning van het toezicht door Inspectie RWO op de erkende kredietmaatschappijen naar analogie met het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen	2010		x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Woonkwaliteitsbeleid: aanpassen kwaliteitsnormen	Decreet Vlaamse Wooncode Kamerdecreet van 4 februari 1997 Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers		Een aanpassing van de huidige kwaliteitsnormen aan de hedendaagse normen zal onderzocht worden. Zo zal onder andere onderzocht worden op welke manier elementen inzake energiezuinigheid meer aandacht moeten of kunnen krijgen.	Eind 2010		x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Woonkwaliteitsbeleid: opleiding van woningcontroleurs	Decreet betreffende het stelsel van leren en werken in de Vlaamse Gemeenschap.		Er blijkt een nijpend tekort aan technisch geschoolde kandidaat-woningcontroleurs. Daarom zal, conform de doelstelling uit het regeerakkoord betreffende het ontwikkelen van een vraaggericht competentiebeleid, Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO het initiatief nemen om samen met VDAB en/of Syntra een opleiding tot woningcontroleur te organiseren.	2010		0	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Bijsturen en integreren renovatie- en energiepremies	Besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning		In een eerste fase zal de renovatiepremie bijgestuurd worden in functie van een doelgerichter inzet van dit stelsel. In een tweede fase wordt een ruime integratieoefening opgezet.	2010	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Snelherstel, herstel- vordering en recuperatie van herhuisvestings-kosten	<p>Decreet Vlaamse Wooncode kamerdecreet van 4 februari 1997</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers</p>		<p>In 2006 werd de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring uitgebreid met de mogelijkheid om in een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring het snelherstel op te leggen. Daarnaast kreeg de burgemeester met dezelfde decreetswijziging de mogelijkheid om de uitvoering van herstelwerken te bevelen en ze vervolgens zelf uit te (laten) voeren indien de eigenaar in gebreke blijft. In dat geval kunnen de gemaakte kosten op de eigenaar worden verhaald. Ten slotte kreeg de gemeente de mogelijkheid om gemaakte kosten voor de herhuisvesting van bewoners van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen te verhalen op de eigenaar. Een evaluatie van de doelmatigheid van deze instrumenten dringt zich op.</p>	2011	ja	0	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Verdere afstemming administratieve en strafrechtelijke procedure	Heffingsdecreet		<p>De afstemming tussen de administratieve en de strafrechtelijke procedure en de heffing wordt verfijnd. Hierbij zal onderzocht worden of een heffing kan worden voorzien voor constructies die niet bestemd zijn voor wonen, maar toch worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld om te wonen.</p>	2011	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid



Woonbegeleiding sociale huurders	Decreet betreffende het algemeen welzijnswerk en decreet Vlaamse Wooncode		Sinds enkele jaren loopt een proefproject rond wonen en welzijn: woonbegeleiding van sociale huurders. Doel van dit project is de preventie van thuisloosheid. Samen met de minister van Welzijn wordt dit project geëvalueerd en zal bekeken worden of de ervaringen niet kunnen vertaald worden in een structureel kader voor begeleiding van sociale huurders.	2011		x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid worden op elkaar afgestemd	Het woon- en zorgdecreet Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode		De toepassing van beide regelgevingen stoot op heel wat praktische problemen. Deze worden samen met de minister van Welzijn in kaart worden gebracht door de denktank wonen-welzijn. Deze vormt de basis om de wetgeving bij te stellen.	2011	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
De lokale autonomie wordt gerespecteerd en, waar mogelijk, vergroot	Decreet grond- en pandenbeleid – woonbeleidsconvenanten Decreet Vlaamse Wooncode Ev. Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houden de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (UP)		Om lokale besturen maximale slagkracht te geven, zal nagegaan worden waar de regelgeving beter op elkaar kan afgestemd of vereenvoudigd worden. Om snellere en betere resultaten op het terrein te boeken bij gemengde woonprojecten, zal het instrument van enveloppenfinanciering ontwikkeld worden. Middelgrote en kleinere gemeenten worden aangespoord tot intergemeentelijke samenwerking. Hierbij zal bestaande en nieuwe regelgeving gescreend worden op eventuele struikelblokken om intergemeentelijk samen te werken.	2012	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Nieuw erkenningsbesluit voor sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode	Decreet Vlaamse Wooncode		Een actualisering aan de hedendaagse noden en managementtechnieken dringt zich op. De erkenning zal niet zozeer afhangen van de formele vereisten, maar vooral van de concrete realisaties: de bijkomende betaalbare woningen en de mate waarin (sociale) huisvestingsondersteuning geboden wordt. De sociale huisvestingsmaatschappij van haar kant krijgt een grotere autonomie om haar doel te vervullen.	2009	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren	Decreet Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren		Toezicht op de correcte toepassing van de reglementering en op de behoorlijkheid van bestuur zal bijdragen tot de verdere professionalisering, performantie en responsabilisering van de woonactoren.  Deze uitgangspunten en de terreinervaring die het agentschap Inspectie RWO heeft opgedaan, zijn de toetssteen voor een evaluatie en eventuele aanpassing van de regelgeving op het vlak van toezicht.	2010	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Evaluatie van de werking van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen	Decreet Vlaamse Wooncode Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2006 houdende de erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden voor de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdiensten.		Het besluit van de Vlaamse Regering dat de erkenning en subsidiëring van deze organisatie regelt, wordt verlengd tot 2010. Op basis van een grondige evaluatie zal een nieuw besluit uitgewerkt worden in overleg met de sectoren en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Vlaamse Regering. Klemtoon zal liggen op de continuïteit van de ondersteuning van de huurdiensten en het voorzien van een structureel en volwaardig ondersteuningsaanbod.	2009 - 2010	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid

Harmonisering financieringstelsel sociale woonprojecten	<p>Decreet Vlaamse Wooncode</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houden de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten (UP)</p> <p>Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten</p>		De evaluatie van het NFS-2-stelsel is ook het vertrekpunt om verder te werken aan een eenvormig financieringssysteem. Vandaag is de financieringswijze van een sociaal woonproject verschillend naargelang de initiatiefnemer.	Eind 2010	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Bijdragen van de woonactoren in de financiering van de werking van de VMSW	Decreet Vlaamse Wooncode		In het voorjaar 2009 is een werkgroep gestart in het kader van de onderzoeksopdracht van het Steunpunt Ruimte en Wonen betreffende de bijdragen van de woonactoren voor de VMSW. Dit moet ervoor zorgen dat de nieuwe berekeningswijze geobjectiveerd wordt en de voor- en nadelen van verschillende systemen op een rij worden gezet.	2009 - 2010	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid
Transparante en duidelijke regelgeving	<p>Decreet Vlaamse Wooncode</p> <p>Decreet grond- en pandenbeleid</p> <p>Kamerdecreet van 4 februari 1997</p> <p>Heffingsdecreet</p>		Er zal een grondige doorlichting van de bestaande decreten en wijzigingen binnen het woonbeleid gebeuren, teneinde tot een coherent regelgevend kader te komen. Naast wetmatige coherentie wordt nieuw leven geblazen in de tal van bestaande wetten die momenteel onderbenut zijn of dode letter bleven.	2013	ja	x	Departement RWO, afdeling Woonbeleid





Hebt u een vraagje voor de Vlaamse overheid?

U krijgt van ons meteen een antwoord.

Of we wijzen u de weg...



**Samenstelling**

Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

**U vindt de digitale versie van de beleidsnota's op:**

<http://www.vlaanderen.be/beleidsnotas>

**Vormgeving**

Departement Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid

Afdeling Communicatie

**Depotnummer**

D/2009/3241/467

© november 2009 - Vlaamse overheid

