

Beleidsnota 2014-2019

Wonen

LIJST MET AFKORTINGEN	5
MANAGEMENTSAMENVATTING	6
INLEIDING	8
I. OMGEVINGSANALYSE	10
II. STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN	15
1. Strategische doelstelling: een actief grond- en pandenbeleid voeren	15
1.1. OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie.	15
1.1.1. Uitvoeren Decreet Grond- en Pandenbeleid	15
1.1.2. Activeren van gronden	16
1.1.3. Bescheiden woonaanbod uitbouwen	17
1.1.4. Vereenvoudigen van onteigeningsprocedures	17
1.1.5. Versterken van lokale besturen in het bestrijden van leegstand en verwaarlozing.	17
1.1.6. Sociaal beheer en onteigening van verkrotte panden	18
1.2. OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd	18
1.2.1. Wonen in eigen streek	18
1.2.2. Vlabinvest	18
2. Strategische doelstelling: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd	19
2.1. OD sociale koop en kavels	19
2.1.1. Een nieuw kader voor sociale koopwoningen en sociale kavels	19
2.1.2. Mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal onderzoeken	20
2.2. OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen	20
2.2.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen	20
2.2.2. Het stelsel van bijzondere sociale leningen wordt geobjectiveerd	20
2.3. OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren	21
3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken	21
3.1. OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur	22
3.2. OD Woonzekerheid van de private huurder en betaalbaarheid voor de verhuurder bevorderen	22
3.2.2. Huursubsidie en huurpremie aanwenden	23
3.2.3. Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid	24
3.3. OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken	24
3.3.1. Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningaanbod	24
3.3.2. Dienstverlening huurdersbonden waarborgen	25
3.3.3. Transparantie op de private huurmarkt verhogen	25

4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren	25
4.1. OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen	26
4.2. OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning	26
4.3. OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen	27
4.5.1. Private actoren dragen bij tot de realisatie van het sociaal woonaanbod	30
4.5.2. Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief	31
4.5.3. Structurele leegstand inperken	32
5. Strategische doelstelling: een woonaanbod op maat van iedere Vlaming	32
5.1. OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd	32
5.2. OD Armoedebestrijding	33
5.3. OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen	33
5.4. OD De woonsituatie van woonwageneigenaren verbeteren	34
6. Strategische doelstelling: Duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen	35
6.1. OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren	35
6.1.1. Renovatiepremie fiscaliseren	35
6.1.2. Energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium	35
6.2. OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden	36
6.2.1. De rol van de gemeenten wordt versterkt	36
6.2.2. Rekening houden met de oorzaak van woonkwaliteitsproblemen	37
7. Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur	38
7.1. OD Intergemeentelijke samenwerking ondersteunen	38
7.2. OD Performantie woonactoren stimuleren	39
7.2.1. Performantie sociale woonactoren stimuleren door visitaties	39
7.2.2. Een minimale schaalgrootte voor de SHM's	39
7.3. OD Ondersteuning woonactoren	40
7.3.1. Ondersteuning sociale huisvestingsmaatschappijen	40
7.3.2. Ondersteuning werking sociale verhuurkantoren en huurdersbonden	41
7.4. OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren	41
7.5. OD Transparante financiering	41
7.6. OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving	42
7.7. OD Advisering door de Vlaamse Woonraad	42
7.8. OD Onderbouwd beleid versterken	42

7.8.1.	Gestructureerd databeheer.....	42
7.8.2.	Beleidsrelevant onderzoek.....	42
7.8.3.	Woonbeleidsplan Vlaanderen.....	43
7.9.	OD Klantvriendelijke dienstverlening.....	43
7.9.1.	Een digitale sprong voorwaarts.....	43
7.9.2.	Doordacht communicatiebeleid	44
REGELGEVINGSAGENDA.....		45

LIJST MET AFKORTINGEN

ABC	Algemene handleiding werken, Bouwtechnische beschrijving en Concept- en ontwerponderrichtingen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
ADSEI	Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
BSO	bindend sociaal objectief
BVR	Besluit van de Vlaamse Regering
EFRO	Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
EKM	Erkende Kredietmaatschappij
EPB	Energieprestatieregelgeving
EPC	Energieprestaties
E-peil	Energiepeil
EVA	Extern verzelfstandigd agentschap
GPOP	overlegplatform Grond- en Pandenbeleid
IWT	Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie
MAGDA	Maximale GegevensDeling tussen Administraties en Agentschappen
MB	Ministerieel besluit
NIS	Nationaal Instituut voor de Statistiek
RWO	Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SBE	Subsidies voor Bouw in de Eigendomssector
SERV	Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen
SSI	Subsidies voor Sloop en Infrastructuur
SV	Subsidies voor Verwerving van gronden en panden
SVK	Sociaal verhuurkantoor
SVR	Studiedienst Vlaamse Regering
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale woningen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVSG	Vereniging voor Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woningfonds

MANAGEMENTSAMENVATTING

De beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2014-2019 formuleert strategische en operationele doelstellingen voor deze regeerperiode. In deze managementsamenvatting wordt een beknopt overzicht van deze doelstellingen gegeven.

Met de eerste strategische doelstelling wil ik een actief grond- en pandenbeleid in Vlaanderen realiseren. Ik geef verdere uitvoering aan het decreet Grond- en Pandenbeleid rekening houdende met het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk hof. De streefdatum voor het behalen van de objectieven op het vlak van sociale huurwoningen wordt verlengd tot 2025. De objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels worden behouden op 2020.

Ik zal de Vlaamse besturen stimuleren om hun gronden op de markt te brengen of aan te wenden voor het lokaal woonbeleid. Ik zal een actief beleid voeren rond de leegstand en de verkrotting van gebouwen. Ik zal hiertoe de rol van de lokale besturen met betrekking tot leegstaande en verwaarloosde panden versterken.

Als tweede strategische doelstelling wordt de eigendomsverwerving verder gestimuleerd. Ik blijf het realiseren van sociale koopwoningen, alsook de belening van de aankoop via een sociale lening belangrijk vinden maar de directe subsidiëring van sociale koopwoningen is stopgezet. De engagementen uit het verleden zal ik honoreren.

Rond het stelsel van de bijzondere sociale leningen wil ik onderzoeken hoe er met de beschikbare middelen een rechtvaardige en optimale stimulans voor eigendomsverwerving kan worden gegeven. Zo wil ik onder andere bij het bepalen van de maximale verkoopwaarde van het onroerend goed meer rekening houden met een regionale diversificatie.

De versterking van de private huurmarkt vormt een derde strategische doelstelling. Ik wil de private huurmarkt versterken door de betaalbaarheid, de woonzekerheid en de woonkwaliteit voor de huurder te beschermen met aandacht voor de rechtszekerheid van de verhuurders.

Door de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur vanaf 1 juli 2014 zal ik in overleg met de verschillende betrokken partijen een eigen regelgeving uitwerken die inspeelt op nieuwe en actuele uitdagingen binnen de huurmarkt.

Het stelsel van de huurpremie en -subsidie blijven behouden. Ik zal wel beide stelsels onderzoeken op mogelijke anomalieën. Een SVK is een belangrijke intermediair tussen de private huurmarkt en de sociale huurder. Ik zal de SVK's dan ook optimaal ondersteunen bij het verder ontplooiën van hun activiteiten.

Met de vierde strategische doelstelling zet ik in op de sociale huurmarkt. Ik zal het kaderbesluit sociale huur evalueren met het oog op een rechtvaardige sociale verhuring aan de meest woonbehoeftigen en tegelijkertijd een grondige administratieve vereenvoudiging en een verhoging van de lokale autonomie doorvoeren.

Ik wil verder inzetten op procedures waardoor private actoren op vrijwillige basis de mogelijkheid hebben om een sociaal woonaanbod aan te bieden aan sociale woonactoren al dan niet binnen een ruimer privaat project.

Ik zal het financieringsbesluit, het procedurebesluit en de beheersvergoedingen evalueren in functie van kortere procedures, minder administratieve overlast en mogelijke efficiëntiewinsten. Ik zal VMSW ook opdracht geven om de ABC, de ondersteuningsinstrumenten voor een bouw- of infrastructuurproject te herbekijken in functie van het voorzien van een realistische kwaliteit.

De vijfde strategische doelstelling stelt dat het Vlaamse woonbeleid een woonaanbod op maat van iedere Vlaming bevordert. In functie van het onderzoek van Steunpunt Wonen zal ik, samen met mijn collega bevoegd voor omgeving, bekijken welke concrete acties ondernomen moeten worden om gemeenschappelijk wonen te faciliteren. Ik zal ook

onderzoeken hoe ik verbeteringen op vlak van de woonkwaliteit kan realiseren voor de woonwagenbewoners. Ik streef naar een woonbeleid dat kan inspelen op actuele zorgnoden gekoppeld aan een welzijnsaanbod. Op het vlak van wonen en armoedebestrijding wens ik te komen tot een coherent beleid.

De zesde strategische doelstelling ijvert voor een duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen. Stimulerende maatregelen zal ik behouden, de renovatiepremie wordt gefiscaliseerd. Het bestaande sociaal woonpatrimonium wil ik verder energiezuinig renoveren. De woonkwaliteitsbewaking zal ik verder optimaliseren en ik wil ook bekijken waar de Vlaamse overheid een stap terug kan zetten ten voordele van de lokale besturen.

De zevende en laatste strategische doelstelling brengt ons bij efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur. Meer autonomie voor de gemeenten en een verderzetting van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten wil ik kaderen in een versterking van de lokale woonregie. Zo kunnen gemeenten onder andere meer passende maatregelen in het leven roepen via het gemeentelijk toewijzingsreglement. De werking van de SHM's wil ik optimaliseren en professionaliseren. Ik voorzie in een minimale schaalgrootte van 1.000 sociale woningen tegen 2019. Om deze omschakeling mogelijk te maken reken ik hierbij in de eerste plaats op de dynamiek van de sector zelf.

INLEIDING

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

De Vlaamse regering maakt daar werk van en hanteert ook hier begrippen als vertrouwen, autonomie, efficiëntie en versterking. Maar ze doet dit niet alleen. Ze kan hierbij rekenen op tal van partners die van groot belang zijn om een samenhangend woonbeleid vorm te geven. Enkel zo kunnen we erin slagen ieders woonbehoefte -hoe uiteenlopend ook- te vervullen.

Ik zal daartoe een actief grond- en pandenbeleid voeren. De objectieven voor sociale huur, -koop en -kavels blijven behouden. Het bescheiden woonaanbod bouw ik verder uit. Doordat het Grondwettelijk Hof een aantal bepalingen van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigde, zoeken we naar alternatieven om alsnog de gewenste aantallen te realiseren. Een inventarisatie van de gronden van publieke en semipublieke rechtspersonen, een stimulans om deze gronden op de markt te brengen en een vrijwillige inbreng van private actoren zorgt ervoor dat de huisvestingsnoden sneller gelenigd worden.

Ik blijf inzetten op eigendomsverwerving met de nodige stimulansen.

We moeten de krimp van de private huurmarkt stopzetten door gerichte ondersteuning onder meer inzake woonkwaliteit en betaalbaarheid (voor zowel de verhuurder als de huurder). De recente bevoegdheidsoverdracht van de private huurwetgeving biedt ons de kans om een eigen Vlaamse huurwetgeving uit te werken.

De sociale huurmarkt krijgt een nieuwe dynamiek. Tijdelijke contracten, een grondige herziening en vereenvoudiging van het Kaderbesluit Sociale Huur, een optimaal gebruik van huurtegemoetkomingen, slagkrachtige sociale huisvestingsmaatschappijen, een versterking van de SVK's en meer aandacht voor leefbaarheid maken dit mogelijk.

Ik streef ernaar om een woonaanbod op ieders maat te kunnen aanbieden. Naast het traditioneel wonen besteed ik ook aandacht aan nieuwe woonvormen zoals co-housing. Ik wil daarnaast ook inspelen op onder andere: het bestrijden van dak- en thuisloosheid, preventieve woonbegeleiding, armoedebestrijding,...

Kwaliteitsvolle en energiezuinige woningen zijn essentieel. Daarom dat ik verder wil inzetten op renovatie zowel voor wat de private als de sociale woningmarkt betreft. Wat de woonkwaliteitsbewaking betreft wil ik de regierol van de lokale besturen verder versterken. Waar het kan zal de Vlaamse overheid een stap terugzetten, uiteraard met ondersteuning vanuit de Vlaamse administratie.

Een efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur is voor dit alles noodzakelijk. De versterking van de lokale woonregie, onder andere door de ondersteuning van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, zet ik verder. Maatwerk in functie van noden is hierbij belangrijk.

Vlaanderen zal de verschillende woonactoren voldoende ondersteunen waardoor een hogere performantie mogelijk is. Een minimale schaalgrootte voor shm's wordt daarom tegen 2019 vooropgesteld. Een verdere digitalisering zal de efficiëntie ook ten goede komen.

BEGROTING WONEN

Voor een gedetailleerd overzicht van de verschillende uitgaveposten van de begroting Wonen, verwijs ik graag naar de memorie van toelichting bij de uitgavenbegroting 2015. Ik hou er evenwel aan om hieronder kort enkele belangrijke inhoudelijke keuzes weer te geven die voortvloeien uit het Regeerakkoord.

Vooreerst worden niet langer projectsubsidies voor sociale koopwoningen toegekend. De subsidies SSI-koop, SBE en SV zijn bij de begrotingsopmaak 2015 dan ook integraal geschrapt voor een bedrag van bijna veertig miljoen euro. Wel worden alle aangegane engagementen uit het verleden, vanaf het gunstig advies op het lokaal woonoverleg en de aanmelding bij de VMSW, verder nageleefd.

Daarnaast wordt het groeipad voor sociale huurwoningen zoals opgenomen in het decreet Grond- en Pandenbeleid verlengd tot 2025 en wordt tevens de machtiging voor 2015 verlaagd met 15%.

In 2014 is er eenmalig 600 miljoen euro extra vrijgemaakt voor de bijzondere sociale leningen. Er was 100 miljoen voorzien bij de begrotingsopmaak en een extra 500 miljoen bij de eerste begrotingscontrole 2014. Gezien het eenmalig karakter van deze verhoging, wordt dit in de begroting van 2015 in mindering gebracht.

I. OMGEVINGSANALYSE

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

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

In de omgevingsanalyse belichten we de verschillende aspecten aan de hand van beschikbare cijfergegevens.

Wonen in cijfers

Demografie

Het aantal huishoudens is tussen 2001 en 2011 met 10% gestegen, terwijl het aantal woningen met 9% iets minder sterk gegroeid is. In absolute aantallen zijn er wel 13.000 woningen meer bijgekomen dan dat er huishoudens zijn bijgekomen. Volgens het kadaster bedroeg het aantal woonegelegenheden op 1 januari 2011 2.985.366 terwijl er op dat moment 2.652.264 huishoudens waren. Dit betekent een 'overschot' van een kleine 13% aan woonegelegenheden. Naast tweede verblijven, kamerwoningen en dergelijke bestaat dit overschot uit de frictieleegstand en het structurele overschot.

Volgens de prognoses van het de Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) en het Federaal Planbureau (FPB) zal het aantal huishoudens blijven toenemen tot respectievelijk ongeveer 2.913.500 in 2030 (SVR) en 2.976.000 (FPB). Tussen 2015 en 2020 zal het aantal huishoudens volgens de cijfers van het FPB met ongeveer 93.000 toenemen.

De stijging vindt uitsluitend plaats in de één- en tweepersoonshuishoudens, de aantallen van de andere huishoudens dalen licht. De toename van het aantal huishoudens gaat dus gepaard met een gezinsverdunding. Het gemiddeld aantal leden van een huishouden is de laatste 10 jaar gedaald van 2,44 naar 2,35. Deze gezinsverdunding gaat gepaard met een toenemende vergrijzing.

Beschikbaarheid

Woningen in eigendom van oudere generaties zijn vaak onderbewoond (grote gezinswoningen voor een- of tweepersoonshuishoudens) en/of minder van kwaliteit (oud bouwjaar en geen of beperkte renovatie). Bij toename van het aantal oudere huishoudens zal er dan ook een grotere theoretische behoefte ontstaan aan aangepaste woonegelegenheden waaronder kleinere appartementen, woonblokken, 'kangoeroewoningen', ...

Als we naar de evolutie van de verdeling volgens type woning kijken, zien we dat vooral het aandeel appartementen toeneemt, met een stijging van 32% tussen 2003 en 2013. Zowel het aantal huizen in halfopen bebouwing als het aantal huizen in open bebouwing is in dezelfde periode gestegen met ongeveer 8%.

Dezelfde trend weerspiegelt zich in de afgeleverde bouwvergunningen voor nieuwe woningen. Het aantal nieuw vergunde wooneenheden in flatgebouwen overstijgt het aantal wooneenheden in eengezinswoningen sinds 2002. In 2013 bestond het totaal aantal nieuw vergunde woningen voor 58 % uit wooneenheden in flatgebouwen. Sinds 2001 worden er gemiddeld evenveel vergunningen uitgereikt voor de renovatie als voor de nieuwbouw van gebouwen met woonfunctie.

Tussen januari en april 2014 werden er in het Vlaamse Gewest bouwvergunningen voor 10.469 residentiële gebouwen uitgereikt. Dat is 79% meer dan tijdens dezelfde periode van 2013. Een oorzaak voor deze uitzonderlijk hoge percentages situeert zich in de strengere regeling in verband met EPB-normen voor bouwaanvragen vanaf 1 januari 2014. Daardoor werden de gemeenten geconfronteerd met een hoger aantal bouwaanvragen eind 2013.

In mei 2013 waren er nog 311.615 onbebouwde percelen in woongebied. Deze percelen zijn goed voor een totale oppervlakte van 42.836 ha. De gemiddelde bouwgrondprijs per m² steeg tussen 2003 en 2013 met 60% boven op de inflatie.

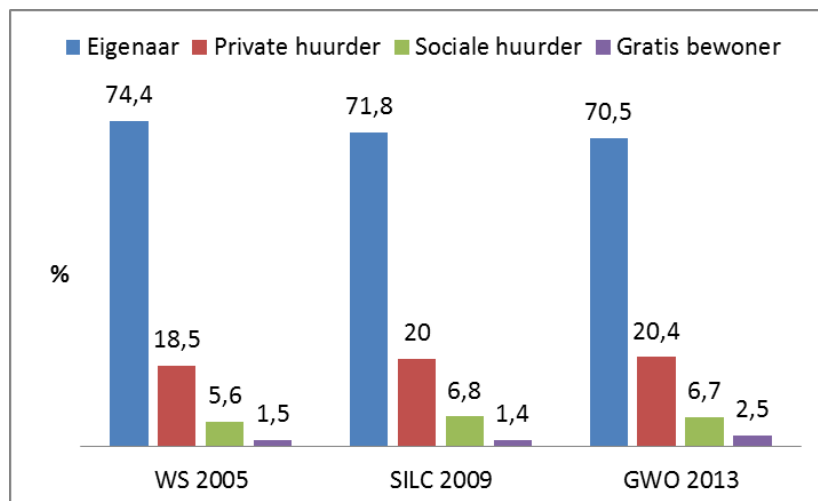
Vastgoedprijzen

De gemiddelde prijzen van gewone woonhuizen en appartementen zijn de laatste tien jaar nog sterk gestegen. De prijzen van woonhuizen stegen met 67% bovenop de gezondheidsindex, die van de appartementen met 54%. De laatste jaren lijken de prijzen wel minder sterk te stijgen, de sterke stijging van de laatste tien jaar is vooral waar te nemen tussen 2003 en 2008. In die periode stegen de prijzen van woonhuizen en appartementen met respectievelijk 57% en 42%. Terwijl de stijging in de laatste vijf jaar nog 'slechts' respectievelijk 6,5% en 8% bedroeg.

Doordat huizen niet betaalbaarder werden, richten een aantal mensen zich eerder tot de private huurmarkt. Het aandeel eigenaars is blijven stijgen tot in 2005. Na 2005 zit het aandeel eigenaars echter in een dalende trend van 74% in 2005 naar 71% in 2013. Het aandeel van private huurders en sociale huurders stijgt.

De daling van het aandeel eigenaars is het sterkst bij de huishoudens met lagere inkomens, in de leeftijdsgroep 35-44 jaar en bij alleenstaanden.

Grafiek 1: aandeel naargelang bewonerstitel



χ^2 -test voor verschil 2005-2013 in % eigenaars: $p < 0,001$; % private huurders: $p < 0,01$; % sociale huurders: $p < 0,05$

Bron: Woonsurvey 2005; SILC 2009, Grote Woononderzoek 2013

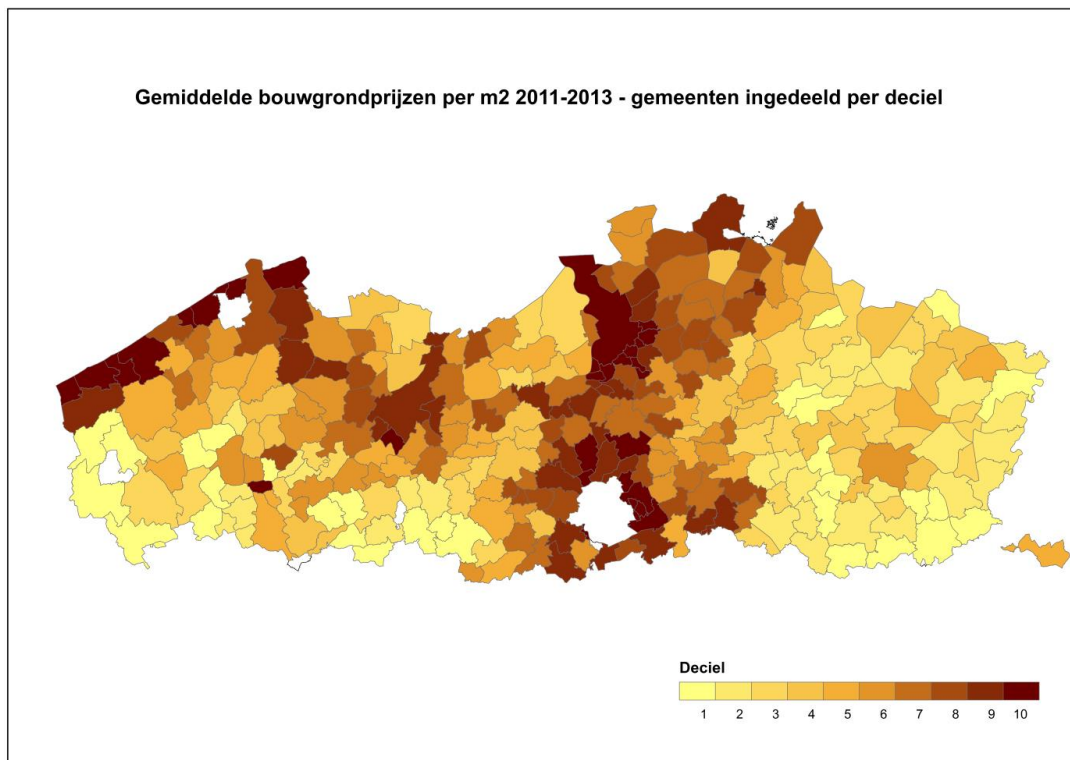
Tabel 1: Aandeel eigenaars, huurders naar inkomensquintiel en leeftijdsgroep

	Grote Woononderzoek 2013			Woonsurvey 2005
	Eigenaar	Private huurder	Sociale huurder	Eigenaar
Totaal	70,5	20,4	6,7	74,4
Inkomensquintiel				
1	54,5**	26,2	15,0	63,1
2	60,9**	24,3	12,8	69,8
3	71,2	23,5	3,5	71,9
4	80,1	15,7	1,9	80,9
5	84,3	13,3	0,9	85,1
Leeftijdsgroep				
18-34	56,8*	33,5	5,5	51,4
35-44	67,1**	25,2	6,2	78,0
45-64	74,0**	17,0	7,3	80,0
65 en ouder	75,1	15,0	6,8	75,8
N	7 561	1 561	622	3 952

chi-kwadraat-test voor verschil tussen 2005 en 2013 van % eigenaars per categorie: *p<0,05, **p<0,01
Bron: Grote Woononderzoek 2013; Woonsurvey 2005

Regionale prijsverschillen

De gemiddelde verkoopprijzen van woningen en bouwgronden variëren naargelang de gemeente waarin het vastgoed (bouwgronden, woningen, appartementen) gelegen is. Algemeen kan worden gesteld dat de prijzen het hoogst oplopen in de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent, de Vlaamse rand rond Brussel en de kuststreek.



Bron: ADSEI

Huurprijzen

De gemiddelde geïndexeerde huurprijs van een woning steeg tussen 2005 en 2013 van 470 euro naar 513 euro. Dit betekent dat de gemiddelde huurprijs op jaarbasis ongeveer met 1 % stijgt bovenop de inflatie. Er wordt een sterkere stijging van de huurprijzen vastgesteld voor de kleinere wooneenheden en de huurders behorende tot de laagste inkomensgroep. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de huurprijzen per type woning.

Tabel 2: Huurprijs, naar type huurder en type woning, gemiddelde in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2005-2013

	WS 2005	GWO 2013	% verschil
Private huur			
Eengezinswoning	542**	597	+ 10,1
Appartement	513**	560	+ 9,2
Studio, kamer, andere	352**	449	+ 27,6
N	843	1 508	
Sociale huur			
Eengezinswoning	313**	377	+ 20,4
Appartement	304**	356	+ 17,1
Studio, kamer, andere	- (n=6)	319	-
N	258	600	

Bron : Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013.

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01

Inkomen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van het gemiddelde equivalent netto huishoudinkomen en het equivalent resterend huishoudinkomen tussen 2005 en 2013. Het equivalent huishoudinkomen wordt met de 'modified OECD equivalence scale' berekend door het huishoudinkomen te delen door een factor die zowel de huishoudgrootte als de leeftijd van de huishoudleden in rekening brengt. Daarnaast wordt ook nog rekening gehouden met schaalvoordelen. Het resterend inkomen is hetgeen huishoudens overhouden van hun besteedbaar inkomen na betaling van de woonuitgaven (huur of hypotheek). Indien we hierbij zowel de woonuitgaven als het besteedbaar inkomen corrigeren voor de huishoudsamenstelling (met de OECD schaal) verkrijgen we het 'equivalent resterend inkomen'.

Hoewel de huurprijzen significant gestegen zijn, zijn de inkomens van de private huurders niet gestegen tussen 2005 en 2013. Enkel voor de eigenaars zonder hypotheek is zowel het equivalent inkomen als het equivalent resterend inkomen significant gestegen. Ook het equivalent inkomen van de sociale huurders is significant gestegen, maar voor het equivalent resterend inkomen is er geen significant verschil. De bepaling van de huurprijs van een sociale woning wordt dan ook mede bepaald door het inkomen van de sociale huurder en heeft dus een invloed op het resterend inkomen.

Tabel 3: Equivalent (resterend) inkomen, naar deelmarkt, gemiddelden in euro per maand, in prijzen van 2013, Vlaanderen, 2013

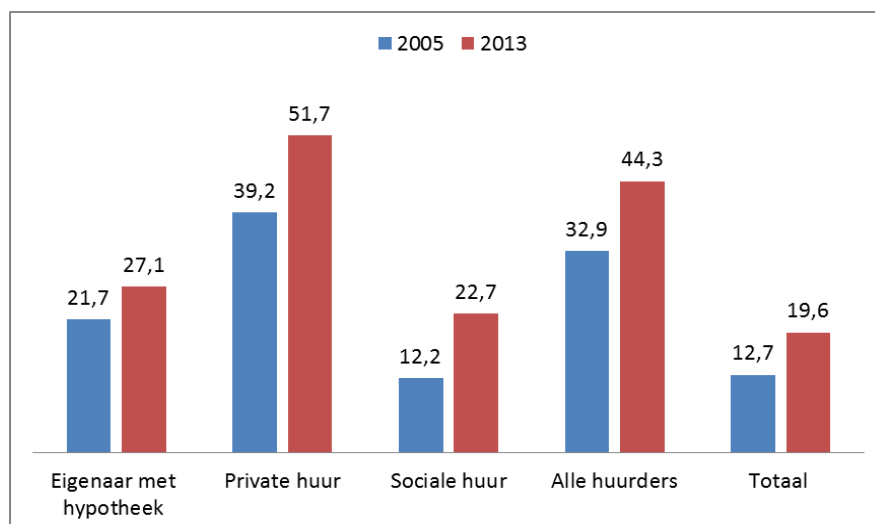
	2005	2013
Equivalent inkomen		
Eigenaar zonder hypotheek	1 518	1 717**
Eigenaar met hypotheek	2 042	1 976
Private huurder	1 488	1 482
Sociale huurder	1 086	1 187*
Alle huurders	1 387	1 409
N	4 895	9 235
Equivalent resterend inkomen		
Eigenaar zonder hypotheek	1 518	1 717**
Eigenaar met hypotheek	1 550	1 566
Private huurder	1 104	1 078
Sociale huurder	856	925
Alle huurders	1 046	1 039
N	4 590	8 937

T-test voor verschil 2005-2013: **p<0,01; *p<0,05
Bron : Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013.

Woonquote

Het aandeel huishoudens met een woonquote boven de 30 % is sterk gestegen ongeacht de bewonerstitel, maar het sterkst bij de huurders in de private en de sociale huur. Bij meer dan de helft van de private huurders nemen de woonuitgaven meer dan 30 % van het gezinsbudget in.

Grafiek 2: Aandeel huishoudens met een woonquote boven 30 %



Bron: Woonsurvey 2005; Grote Woononderzoek 2013

Armoede

Volgens de Vlaamse Armoedemonitor 2014 leeft 8,2% van de Vlaamse bevolking (= 510.000 personen) in een huishouden waar de totale woonkost (huur of aflossing lening, verzekering, taksen, onderhoud en nutsvoorzieningen) meer dan 40% bedraagt van het beschikbare huishoudinkomen. Te zware woonkosten komen relatief vaker voor bij

ouderen, alleenstaanden en leden van eenoudergezinnen, leden van gezinnen met lage werkintensiteit, huurders, de laagste inkomensgroep en personen geboren buiten de EU. Nog volgens de Armoedemonitor leefde in 2012 bijna 20% van de Vlaamse bevolking in een woning met structurele gebreken aan het dak, de ramen, deuren en muren, zonder adequate verwarming, met een gebrek aan elementair comfort of met een gebrek aan ruimte. De groepen die hiermee meer worden geconfronteerd zijn gelijklopend aan de groepen met de zware woonkost.

II. STRATEGISCHE EN OPERATIONELE DOELSTELLINGEN

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

Elementen uit het regeerakkoord:

De Vlaamse Regering geeft verder uitvoering aan het decreet Grond- en Pandenbeleid. Rekening houdend met het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof ter zake, wordt het resterende instrumentarium optimaal ingezet met het oog op het realiseren van het vooropgestelde groeipad, dat wordt verlengd tot 2025. De voortgangsrapportage zal verder worden aangewend om de realisaties inzake sociale woningbouw binnen de gemeenten in kaart te brengen teneinde de vooropgestelde objectieven te halen. Aanvullend is voorzien om 6.000 extra woningen te realiseren in het segment van de bescheiden woningen.

Het bindend sociaal objectief voor huurwoningen wordt behouden in functie van een optimale spreiding van het sociale huuraanbod in Vlaanderen.

In overleg en door samenwerking met de lokale besturen wordt in uitvoering van art. 4.1.7 van het decreet grond-en pandenbeleid een inventarisatie gemaakt van publieke en semi-publieke gronden.

We zullen publieke rechtspersonen (gemeentebesturen, OCMW's, kerkfabrieken, huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaams Gewest, ...) stimuleren om gronden op de markt te brengen en/of aan te wenden voor de algemene maatschappelijke noden qua huisvesting en infrastructuur.

Gemeenten en SHM's worden gestimuleerd om leegstaande panden op te kopen en te renoveren of in sociaal beheer te nemen met als doel een herbestemming voor sociale woningen te realiseren. We zorgen er ook voor dat leegstaande of verkrotte woningen gemakkelijker onteigend kunnen worden, met het oog op sociaal woonbeleid.

Leegstand en verkrotting van gebouwen wordt aangepakt. Tijdelijke bewoning moet hier gestimuleerd worden om o.a. kraken en onveiligheid te voorkomen.

We herstellen het principe van wonen in eigen streek in eer, rekening houdend met de opmerkingen van het grondwettelijk hof.

1.1. OD Beschikbare ruimte inschakelen in een duurzame beleidsvisie

1.1.1. Uitvoeren Decreet Grond- en Pandenbeleid

Gedeeltelijke vernietiging decreet Grond- en Pandenbeleid

Het Grondwettelijk Hof heeft in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd. Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling.

De gedeeltelijke vernietiging betekent dat de normen sociaal woonaanbod, de sociale lasten en de steunmaatregelen, alsook de regeling inzake "Wonen in eigen streek" geacht worden nooit te hebben bestaan.

Op de website van Wonen-Vlaanderen is gecommuniceerd over de impact van beide arresten van het Grondwettelijk Hof. Er is een helpdesk voor vragen over de arresten ingericht en er is eveneens een lijst met veel gestelde vragen (FAQ) beschikbaar. De omzendbrief van 4 april 2014 verduidelijkt onder welke voorwaarden in ruimtelijke uitvoeringsplannen gebiedsspecifieke voorschriften gericht op een sociaal woonaanbod opgenomen kunnen worden. Een andere mogelijkheid om toe te werken naar het bindend sociaal objectief, is de vrijwillige verhuring van het patrimonium van lokale besturen volgens het Kaderbesluit Sociale Huur.

Objectieven sociaal woonaanbod en tweejaarlijkse voortgangsrapportage

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke objectieven op het vlak van sociaal woonaanbod blijven behouden, zowel voor sociale huurwoningen (43.440 eenheden) als voor sociale koopwoningen (21.170 eenheden) en sociale kavels (1.000 eenheden). Conform de afspraken van het Regeerakkoord zal het groeipad, en dus ook de streefdatum voor het behalen van de objectieven op het vlak van sociale huurwoningen, verlengd worden tot 2025. Streefdatum voor het behalen van de objectieven op het vlak van sociale koopwoningen en sociale kavels blijft 31 december 2020.

Medio 2014 werd de eerste fase van de tweede voortgangstoets, de meting van het sociaal woonaanbod, uitgevoerd conform het Monitoringbesluit van 10 november 2011. Op basis van die meting zijn de gemeenten voorlopig onderverdeeld in categorieën. Aan Gemeenten die het groeiritme voor sociale huurwoningen en/of het groeiritme voor sociale koopwoningen niet volgen, werd zoals voorzien in de regelgeving gevraagd een plan van aanpak op te maken om hieraan te remediëren. In het najaar van 2014 zullen de gemeenten definitief ondergebracht worden in categorieën.

Verdere uitvoering en evaluatie

Het decreet Grond- en Pandenbeleid voorziet in een wetenschappelijke evaluatie. Het Steunpunt Wonen heeft in 2012-2013 de doelstelling "uitbreiden en geografisch spreiden van het sociaal woonaanbod" en de daarmee verbonden instrumenten aan een evaluatie onderworpen. Wonen-Vlaanderen staat in samenwerking met Ruimte Vlaanderen in voor de evaluatie van de delen van het decreet die niet tot de onderzoeksopdracht van het Steunpunt Wonen behoren. Het evaluatierapport zal ik eind 2014 aan het Vlaams Parlement bezorgen.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft conform de Vlaamse Wooncode de opdracht om grondbeleidsmaatregelen uit te voeren die noodzakelijk zijn om in bepaalde gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen. Daarom werd binnen de VMSW het Rollend Grondfonds opgericht als apart intern financieringsfonds (BVR 2 maart 2012). Ik zal mijn administratie de opdracht geven om het Rollend Grondfonds te evalueren.

1.1.2. Activeren van gronden

Artikel 5.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat elke gemeente een register bijhoudt van onbebouwde percelen gelegen in het woongebied. Ook is het mogelijk een overzicht te krijgen van de onbebouwde percelen van Vlaamse besturen, respectievelijk Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Deze aangelegenheid behoort tot de bevoegdheid van de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.1.7 van het decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt dat elke gemeente, voor haar grondgebied, de gezamenlijke oppervlakte moet berekenen van de "bebouwbare" onbebouwde percelen in eigendom van Vlaamse besturen. Daarnaast kan een gemeente een gelijkaardige oefening maken voor de gronden in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen.

Ik zal Vlaamse besturen stimuleren om gronden op de markt te brengen of aan te wenden voor het lokaal (sociaal) woonbeleid, en lokale besturen aanzetten om gronden in erfpacht te geven aan sociale huisvestingsmaatschappijen. Aan de hand van een verkoop onder voorwaarden, waarbij bedongen wordt om een aandeel sociale woningen te realiseren, kunnen Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen hun gronden aanbieden aan private ontwikkelaars, door middel van een eenvoudige marktraadpleging.

1.1.3. Bescheiden woonaanbod uitbouwen

Het decreet Grond- en Pandenbeleid biedt mensen zicht op betaalbaar wonen door het sociaal woonaanbod op grote schaal en versneld uit te breiden en door het bescheiden woonaanbod te verankeren.

In de Vlaamse Wooncode engageert de Vlaamse overheid zich om een bescheiden woonaanbod van 6.000 eenheden te verwezenlijken. Die verwezenlijking gebeurt op initiatief van enerzijds de sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds de private actoren die ervoor opteren hun last bescheiden woonaanbod in natura uit te voeren.

Omdat de uitbouw van het bescheiden woonaanbod een trage start kent, zal . bij de geplande evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid bijzondere aandacht worden besteed aan het bescheiden woonaanbod. Ik zal eventuele hindernissen en ervaringen bij de uitbouw van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen te inventariseren en waar mogelijk bijsturen.

1.1.4. Vereenvoudigen van onteigeningsprocedures

In het kader van de Zesde Staatshervorming is de bevoegdheid op het vlak van de gerechtelijke procedure voor onteigening ten algemenen nutte overgedragen naar de gewesten. Het Departement MOW (Mobiliteit en Openbare Werken) heeft een onderzoeksopdracht uitbesteed waarin de onteigeningsregelgeving op de verschillende niveaus in kaart wordt gebracht en de knelpunten in de praktijk worden geïnterpreteerd. Deze opdracht vormt de aanzet tot harmonisatie van de onteigeningsregelgeving.

Om vragen en knelpunten over de samenstelling van het onteigeningsdossier, de motivatie en de machtigingsbevoegdheid van de Vlaamse minister van Wonen op te vangen zal ik mijn administratie de opdracht geven – parallel aan de vorderingen binnen het Onteigeningsdecreet - de omzendbrief "HV-96/01: onteigeningen ten algemene nutte i.f.v. woonprojecten", te actualiseren. Gezien de VMSW en de Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) sinds het wijzigingsdecreet van 31 mei 2013 ook over de bevoegdheid beschikken om te onteigenen in functie van de realisatie van een bescheiden woonaanbod, zal ik de in omzendbrief opgenomen motivatiecriteria ook op dat vlak screenen en desgewenst aanvullen.

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

Sinds 2010 is het bestrijden van leegstand toevertrouwd aan de lokale besturen. Het decreet grond- en pandenbeleid legt het kader vast op basis waarvan de gemeenten leegstaande woningen en gebouwen op hun grondgebied opsporen en vervolgens

inventariseren in een gemeentelijk leegstandsregister. Ze beslissen autonoom over het invoeren van een gemeentelijke leegstandsheffing.

Het Vlaams regelgevend kader inzake leegstand zal ik aftoetsen aan de principes uit het Regeerakkoord. Ik streef naar een Vlaams normerend kader op hoofdlijnen met voldoende beleidsruimte voor de lokale besturen met een ex-post controle die vertrekt van de lokale beleids- en beheerscyclus en een efficiënte gedigitaliseerde informatie-uitwisseling. De Vlaamse administratie ondersteunt de gemeenten hierin maximaal door ad hoc adviesverlening, het aanbieden van vormingen, het faciliteren van kennisdeling en het verspreiden van goede praktijken.

De inventarisatie van - en heffing op - verwaarloosde panden situeert zich, in tegenstelling tot leegstand, wel nog op Vlaams niveau. Gelet op de fiscale autonomie van gemeenten, de samenhang met leegstand en de doelstelling om een dubbele belasting waar mogelijk te vermijden, zal ik nagaan of het wenselijk en haalbaar is om het beleid inzake verwaarlozing eveneens volledig aan de gemeenten toe te vertrouwen.

1.1.6. Sociaal beheer en onteigening van verkrotte panden

Ik zal het sociaal beheersrecht, zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode, evalueren. Deze regeling, die gericht is op enerzijds de aanpassing, verbetering en renovatie van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en anderzijds het verruimen van het woningaanbod, wordt tot op heden zeer beperkt toegepast. Ik wil nagaan hoe dat komt en onderzoeken of ik het instrument moet bijsturen om het krachtiger en doeltreffender te kunnen inzetten in de woningkwaliteitsbewaking.

Om sociale onveiligheid in - en depreciatie van de woonomgeving tegen te gaan zal ik gemeenten en SHM's stimuleren om leegstaande en verkrotte panden op te kopen en te renoveren of in sociaal beheer te nemen om ook langs deze weg een bijdrage te leveren aan de uitbreiding van het sociaal woonaanbod. In dit kader zal onteigening van geïnventariseerde panden worden gefaciliteerd.

In functie van het organiseren van noodopvang in leegstaande woningen voor gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden, wordt onderzocht of het wenselijk en haalbaar is om beperkte en tijdelijke afwijkingen toe te staan op bepaalde minimale kwaliteitsvereisten die in uitvoering van de Vlaamse Wooncode zijn vastgesteld.

1.2. OD Een betaalbare woning in eigen streek wordt bevorderd

1.2.1. Wonen in eigen streek

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

1.2.2. Vlabinvest

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

Ter uitvoering van het Witboek heeft het Vlaams Parlement op 31 januari 2014 een decreet goedgekeurd. Dit decreet regelt de overdracht van de beleidsbevoegdheid die betrekking heeft op de specifieke doelstelling van Vlabinvest en de overdracht van

rechtsweg van alle onroerende goederen, participaties en niet-projectfinanciering gebonden rechten en verplichtingen, die per 31 december 2013 het vermogen uitmaken van Vlabinvest, naar een door de provincie Vlaams-Brabant opgericht autonoom provinciebedrijf, zijnde Vlabinvest apb, en de toekenning van een jaarlijkse subsidie door het Vlaamse Gewest aan Vlabinvest apb. Verder regelt het decreet de omvorming van Vlabinvest naar het Vlaams Financieringsfonds, waardoor het takenpakket van het huidige Vlabinvest wordt gereduceerd tot het verstrekken, binnen het kader van het specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant, van renteloze leningen aan Vlabinvest apb. Tot slot zijn in het decreet enkele noodzakelijke decreetwijzigingen ten gevolge van deze bevoegdheidsoverdracht opgenomen.

Om de implementatie van de opdracht van bevoegdheid aan de provincie af te ronden, zal ik in het najaar 2014 een besluit maken dat ik ter goedkeuring zal voorleggen aan de Vlaamse Regering.

2. Strategische doelstelling: eigendomsverwerving wordt verder gestimuleerd

Elementen uit het Regeerakkoord:

De Vlaamse Regering blijft het realiseren van sociale koopwoningen belangrijk vinden, ook al wordt dit niet langer ondersteund met subsidies. Wel worden alle aangegane engagementen uit het verleden, vanaf het gunstig advies op het lokaal woonoverleg en de aanmelding bij de VMSW, verder nageleefd. De Vlaamse Regering zal, samen met het stopzetten van de financiering, een nieuw kader ontwerpen voor sociale koopmaatschappijen omtrent het realiseren en overdragen van sociale koopwoningen. De rol van de IVA Inspectie RWO zal in dit kader worden herbekeken en herleid.

Lokale overheden worden ook gestimuleerd om gronden in erfpacht te geven aan sociale huisvestingsmaatschappijen.

De verzekering gewaarborgd wonen zal verder worden gepromoot in samenwerking met de bankensector en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het stelsel bijzondere sociale leningen wordt geobjectiveerd door onder andere een regionale diversificatie van huizenprijzen mee in rekening te nemen bij het bepalen van de 'maximale verkoopwaarde' van het onroerend goed. We beperken ook de voorwaarden voor de toekenning van sociale leningen door private nieuwbouw, grondaankopen en herfinanciering uit te sluiten. Er wordt onderzocht hoe er met de beschikbare middelen een rechtvaardige en noodzakelijke stimulans kan worden gegeven met een optimaal bereik.

Er wordt nagegaan of de erkende kredietmaatschappijen een complementaire functie kunnen vervullen bovenop de sociale leningen. Het systeem van dubbele waarborgen wordt geïntegreerd in het licht van de globale waarborgpositie van de Vlaamse overheid.

2.1. OD sociale koop en kavels

2.1.1. Een nieuw kader voor sociale koopwoningen en sociale kavels

Het Vlaams Gewest subsidieert niet langer de realisatie van sociale koopwoningen en – kavels. Ik zal, samen met het stopzetten van de financiering, een nieuw kader ontwerpen voor sociale koopmaatschappijen voor het realiseren en het overdragen van sociale koopwoningen en kavels, dat rekening houdt met dit nieuwe gegeven. Daartoe zal ik het Financieringsbesluit dat de regeling voor de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten bevat, en het Overdrachtenbesluit dat de regeling voor de verkoop van sociale koopwoningen en kavels bevat, aanpassen.

Sociale kopers blijven steeds in aanmerking komen voor een sociale lening. Ik zal nagegaan of de inkomensgrenzen voor de sociale leningen en de sociale koopwoningen en kavels optimaal gesteld zijn en indien nodig aanpassen.

Tot slot zal ik het regelgevend kader rond de overdracht van onroerende goederen aanvullen met bepalingen voor het toepassen van erfpachtrecht en het recht van opstal. Deze zakelijke rechten scheppen immers bijkomende mogelijkheden voor betaalbaar wonen.

2.1.2. Mogelijkheden van recht van erfpacht en recht van opstal onderzoeken

Het recht van erfpacht en het recht van opstal zijn instrumenten die het mogelijk maken om de betaalbaarheid van een eigen woning te bevorderen. Immers kan bij deze instrumenten het eigendomsrecht op de grond worden afgesplitst van het eigendomsrecht op de woning. Dit laat toe dat een kandidaat-koper enkel de woning moet aankopen en dus niet de bijhorende grond, die eigendom blijft van de erf- of de opstalgever.

De erfpachtconstructie en de opstalconstructie zijn binnen het Vlaamse woonbeleid voornamelijk grotendeels onbekend en bijgevolg onbemand. In de komende regeerperiode zal ik bekijken hoe ik meer kan inzetten op deze instrumenten. Een eerste stap is het in kaart brengen van de bestaande knelpunten. Vervolgens wordt een algemeen kader opgemaakt voor CLT's, SHM's en lokale overheden die op de erfpacht- en opstalkar willen springen. Ik zal de sociale woonactoren vragen om hierin mee het voortouw te nemen. Ook zal ik informatie- en sensibiliseringscampagnes uitwerken voor burgers en banken.

2.2. OD Woonzekerheid van de eigenaar-bewoner bevorderen

2.2.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

Het aantal toegekende verzekeringen gewaarborgd wonen is in het afgelopen jaar sterk toegenomen. De meeste hypothecaire kredietverstrekkers zijn bereid om hun klanten gericht te informeren over het bestaan en de bescherming van de verzekering gewaarborgd wonen. Samen met de bankensector kijk ik na welke stappen nog bijkomend kunnen gezet worden.

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

2.2.2. Het stelsel van bijzondere sociale leningen wordt geobjectiveerd

De VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest.

De bedoeling van de bijzondere sociale leningen is om mensen die niet bij de reguliere kredietverstrekkers terecht kunnen, toch de mogelijkheid te bieden om een lening aan te gaan voor de verwerving van een onroerend goed. De vraag naar deze sociale leningen kende in de afgelopen maanden ingevolge de gewijzigde opstelling van de grote hypothecaire kredietverstrekkers een belangrijke groei. De leningsmachtiging van beide instellingen zijn daarom in 2014 eenmalig verhoogd. Tegelijkertijd is beslist om leningen voor private nieuwbouw, grondaankopen en herfinanciering –behalve voor het behoud van een woning bij scheiding- uit te sluiten. We verstrekken enkel nog bijzondere sociale

leningen voor de aankoop, behoud, renovatie, verbetering of aanpassing van een woning. Daartoe zijn de noodzakelijke decretale stappen op korte termijn reeds genomen.

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

Ten slotte stel ik voor om de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen te aligneren op de maximale verkoopwaarde zoals gedefinieerd in het eenleningenbesluit. Het lijkt immers niet verantwoord dat uitgerekend sociale woningen duurder mogen zijn dan woningen op de private markt om te belenen met een sociale lening.

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

2.3. OD De toegang tot gewaarborgde leningen verbeteren

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet die ernaar streven om binnen de financiële mogelijkheden van elke individuele maatschappij zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep bij te staan bij de financiering of herfinanciering van een bescheiden woning. De EKM's dienen complementair te werken en richten zich in eerste instantie op de groep van kredietnemers die niet bij de banken terecht kunnen, noch in aanmerking komen voor een sociale lening omdat zij niet beantwoorden aan de voorwaarden inzake inkomen, doel van de lening of de maximale verkoopwaarde van de woning. Ik zal nagaan in welke mate de EKM's hun complementaire rol kunnen waarmaken.

Naast een waarborg op de individuele leningen die de EKM gedeeltelijk beschermt tegen verliezen ingevolge insolventie van de kredietnemer, verleent het Vlaamse Gewest sedert 2007 een gewestwaarborg aan de EKM's om hypothecaire kredieten te verstrekken. Dit moet hen in staat stellen om voordelige rentevoeten aan te bieden aan de ontleners. Het systeem van dubbele waarborgen wordt geïntegreerd in het licht van de globale waarborgpositie van de Vlaamse overheid.

3. Strategische doelstelling: de private huurmarkt versterken

Elementen uit het Regeerakkoord:

De Vlaamse Regering wil een versterking van de private huurmarkt. Uitgangspunten worden de betaalbaarheid, de bescherming van de woonkwaliteit en woonzekerheid voor de huurder en het versterken van de garanties en betaalbaarheid voor de verhuurder.

Door een aanpassing aan de hedendaagse noden willen we huurders en verhuurders beter beschermen tegen tegenslagen, maar ook voldoende flexibiliteit bieden. We streven naar een vermindering van de administratieve overlast, we maximaliseren transparantie over de verantwoordelijkheden, faciliteren naar langetermijncontracten, maken huurprijsaanpassingen mogelijk bij duurzame investeringen bijvoorbeeld door de invoering van de renovatiehuurovereenkomsten, en garanderen de woningkwaliteit.

Na de overdracht van bevoegdheden inzake woninghuur wordt in eerste instantie prioriteit gegeven aan het verzekeren van continuïteit en homogeniteit in de regelgeving.

We werken aan een Vlaamse Huurcodex met eigen accenten. Aanpassingen aan de woninghuurwetgeving zullen alleen worden doorgevoerd na overleg met verschillende betrokken partijen.

Er wordt verder werk gemaakt van de bescherming tegen huurachterstallen en wanbetaling voor de verhuurder enerzijds en continue huisvesting voor de huurder anderzijds. Het fonds ter preventie van uithuiszettingen wordt geëvalueerd.

Daarnaast zetten we in op het tijdelijk aanwenden van huursubsidies, en zorgen ervoor dat deze terecht komen bij diengenen die het echt nodig hebben.

We benadrukken de belangrijke rol van de sociale verhuurkantoren. Sociale verhuurkantoren worden erkend in hun rol als intermediair tussen de private verhuurmarkt en de sociale huurders. De SVK's worden optimaal ondersteund in functie van het verder ontplooiën van hun activiteiten en de realisatie van een verruimd aanbod ten einde het aantal woningen in beheer verder te laten toenemen. Het SVK-besluit zal daartoe worden geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

Er wordt werk gemaakt van stimulerende maatregelen voor renovatie, vernieuwbouw en langdurig verhuur van kwalitatieve woongelegenheden aan derden.

3.1. OD De nieuwe bevoegdheid inzake woninghuur

De Zesde Staatshervorming betekent voor het beleidsveld wonen een verruiming van de actuele bevoegdheden inzake huisvesting. Vanaf 1 juli 2014 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de private huurwetgeving. Het Vlaams Gewest is als sinds 1980 bevoegd voor "huisvesting", maar delen van het woonbeleid zoals het privaat huurrecht, bleven een federale aangelegenheid.

Door de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur zal de Vlaamse decreetgever een eigen, divergent woninghuurrecht kunnen uitwerken. De bestaande federale huurwetgeving blijft van toepassing tot het Vlaams Gewest een eigen regeling heeft uitgewerkt.

Om een grondig inzicht te verkrijgen in de nieuwe bevoegdheden en de mogelijke beleidsopties in hoofdlijnen verder af te bakenen, is aan het Steunpunt Wonen de opdracht gegeven tot een "evaluatie van het federale woninghuurrecht" (2013-2015).

Alle stakeholders benadrukken de nood aan een stabiel, onderbouwd en helder regulerend kader. Ik zal van deze nieuwe bevoegdheid gebruik maken om in te spelen op nieuwe en actuele uitdagingen binnen de woonmarkt.

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

In de tweede helft van 2014 start ik, in overleg met de stakeholders, een tweede reeks werkgroepen: 1° Toegang, selectie en discriminatie, 2° Huurprijs (o.m. affichage, huurprijsherziening na renovatie) en 3° Bemiddeling.

In een laatste stadium in 2015 zal ik een expertencommissie (academici met zowel juridische als economische achtergrond oprichten als klankbord bij de aanbevelingen. Eind 2015 moet het globaal evaluatierapport afgerond zijn. Op basis van dit rapport zal ik voorstellen formuleren.

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

3.2.1. Huurgarantiefonds

Ik zal werk maken van de bescherming tegen huurachterstallen en wanbetaling voor de verhuurder enerzijds en continue huisvesting voor de huurder anderzijds.

Het Huurgarantiefonds komt tegemoet bij huurachterstand als cumulatief aan de volgende waarden is voldaan:

- de huurder heeft een huurachterstand van drie maanden;
- de vrederechter heeft de huurder uitstel van betaling verleend en een afbetalingsplan opgelegd;
- de huurder leeft het opgelegde afbetalingsplan niet na.

De aansluitingsvergoeding ten bedrage van 75 euro per huurcontract, te betalen door de verhuurder, enerzijds en een jaarlijkse dotatie anderzijds, spijzen het fonds.

Het Fonds komt tussen in de opgebouwde achterstallen, maar niet in de lopende huur en kosten. De tegemoetkoming van het Huurgarantiefonds bedraagt maximaal drie maanden huur met een plafond van 2.700 euro.

Het huidige Fonds ter preventie van uithuiszettingen, dat sinds 1 januari 2014 bestaat, zal ik evalueren.

3.2.2. Huursubsidie en huurpremie aanwenden

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

De huursubsidie komt toe aan huurders met een laag inkomen, gecombineerd met een specifieke woonbehoefte.

Personen die van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning of overbewoonde woning of vanuit een situatie van dakloosheid trekken naar een voldoende ruime en conforme private huurwoning, kunnen een huursubsidie ontvangen. Ook bejaarden en gehandicapten die verhuizen van een woning die niet aangepast is aan hun fysieke gesteldheid naar een private huurwoning die hiervoor wel geschikt is, komen in aanmerking. Het huursubsidiestelsel bestaat sinds 1992 en werd in mei 2007 geactualiseerd. Sindsdien komt huursubsidie eveneens toe aan huurders van een woning die verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor.

De Vlaamse huurpremie werd in 2012 ingevoerd. De Vlaamse huurpremie werd ingevoerd als een tegemoetkoming voor zittende huurders op de private huurmarkt met een zeer laag inkomen, die 5 jaar of langer wachten op een sociale huurwoning. Met de huurpremie krijgen zij een tijdelijke overbrugging tot ze een sociale woning toegewezen krijgen.

In het kader van de evaluatie van het bestaande huursubsidie-instrumentarium voert het Steunpunt Wonen in 2014 een onderzoek uit inzake de in- en uitstroom op de wachtlijsten en binnen de sociale huisvesting. Het onderzoek zal een beeld geven van o.m. het profiel van de in- en uitstromers, de motieven voor de in- en uitstroombewegingen, de marktsegmenten waar de uitstromers terecht komen, de tijdstippen waarop de woonbehoeften het meest urgent zijn, e.d.

De huurpremie en de huursubsidie werden begin 2014 gewijzigd zodat zij beter op elkaar zijn afgestemd. Hierbij werd de huurpremie uitgebreid naar personen die 4 jaar of langer wachten op de toewijzing van een sociale huurwoning. Zij blijven momenteel naast elkaar bestaan, maar worden gescreend in hoeverre betere afstemming in functie van doelmatigheid en duidelijkheid voor de rechthebbenden noodzakelijk en mogelijk is. Het

doel is te komen tot een tijdelijke ondersteuning die terecht komt bij diegenen die het echt nodig hebben.

3.2.3. Het aanbod van sociale verhuurkantoren wordt uitgebreid

De sociale verhuurkantoren (SVK's) huren woningen op de private huurwoningmarkt om deze op hun beurt te verhuren aan woonbehoeftige huishoudens. Zij 'socialiseren' een beperkt deel van de private huurwoningmarkt en hebben een woningaanbod voor huishoudens die niet in staat zijn om zelf een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te huren. De SVK's besteden bijzondere aandacht aan de begeleiding en ondersteuning van de huurders en richten zich op de meest kwetsbare huishoudens.

In Vlaanderen wordt stilaan een gebiedsdekkend SVK-aanbod bereikt. Enkel in de provincie Oost-Vlaanderen zijn er nog relatief veel gemeenten en regio's telt waar geen SVK actief is. Ik zal nagaan wat de oorzaken zijn en welke mogelijke ondersteuning kan worden geboden om hieraan tegemoet te komen. Daarnaast zijn er nog een beperkt aantal gemeenten waar meerdere SVK's actief zijn. Ik streef ernaar om dergelijke overlappings tegen midden 2016 weg te werken.

De afgelopen jaren realiseren de SVK's een jaarlijkse woningtoename van ongeveer 10 %, waardoor het aantal beheerde woningen eind 2013 in totaal 7.025 bedroeg. Dit aanbod blijft evenwel ruim onvoldoende, zowel in verhouding met het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een woning van een SVK van ruim 25.000 als in relatie met de totale private huurwoningmarkt.

Eind dit jaar zal ik het nieuwe SVK-besluit dat twee jaar in werking is, evalueren. In het bijzonder zal ik nagaan in welke mate de nieuwe bepalingen de SVK's effectief ondersteunen en stimuleren om hun woningaanbod verder uit te bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de dienstverlening naar de huurders en kandidaat-huurders.

Daarnaast zal ik eveneens verder inzetten op de bekendheid van het SVK-model naar eigenaar-verhuurders en nagaan welke bijkomende stimuli, ook fiscale, kunnen worden ontwikkeld om private verhuurders te ondersteunen in het uitvoeren van investeringen in kwaliteitsvolle huurwoningen die tegen een billijke huurprijs worden verhuurd.

3.3. OD Betaalbaarheid en rentabiliteit op de private huurmarkt versterken

3.3.1. Stimuli voor investeringen in een privaat huurwoningaanbod

Gelet op de ontwikkeling van de woningprijzen en de toename van wanbetaling is er een blijvende druk op de private huurwoningmarkt. In het bijzonder op het relatief goedkopere marktsegment zijn er ondanks hogere huurprijzen weinig stimulansen voor de verhuurders om te blijven investeren in woningkwaliteit.

Het is van belang om een voldoende rendement te kunnen garanderen voor de investeringen in de private huurwoningmarkt, zodat eigenaar-verhuurders blijven investeren en blijven verhuren.

Ik zal de verhuring aan sociale verhuurkantoren verder promoten, aangezien dit voor de verhuurder zowel zekerheid geeft ten aanzien van het rendement als de staat van de woning.

Daarnaast zal ik onderzoeken hoe we verhuurders die een kwaliteitsvolle woning aanbieden tegen een billijke huurprijs en met voldoende woonzekerheid voor de huurder kunnen ondersteunen. Zo denk ik aan fiscale maatregelen om de private huurwoningmarkt te stimuleren en de kwaliteit van de huurwoningen te verbeteren, in

het bijzonder in het lagere marktsegment. Tevens zal ik onderzoeken of we renovatiehuurovereenkomsten kunnen invoeren, waarbij een huurder zelf overgaat tot renovatiewerkzaamheden in ruil voor een verminderde huurprijs.

3.3.2. Dienstverlening huurdersbonden waarborgen

De huurdersbonden verstrekken aan huurders en kandidaat-huurders op individuele en/of collectieve basis informatie en advies met betrekking tot hun rechten en plichten als huurder.

In elke provincie is een huurdersbond met centraal secretariaat en een regionaal steunpunt actief. De huurdersbonden verzorgen adviespermanenties in 37 steden en gemeenten. In 2013 waren 24.406 individuele leden en 521 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. In totaal werden 17.778 individuele dossiers behandeld in de loop van 2013.

3.3.3. Transparantie op de private huurmarkt verhogen

Tot voor kort was er heel weinig informatie beschikbaar over de huurprijzen van private huurwoningen. Daarom is in 2012-2013 de huurschatter ontwikkeld. De belangrijkste doelstelling van de huurschatter is het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt voor zowel de huurder als verhuurder. Ik zal dit instrument dan ook verder blijven ondersteunen.

Bovendien levert de huurschatter ook interessante data op. De gegevens die de gebruikers van de huurschatter ingeven worden (anoniem) verzameld in een achterliggende databank. Ik zal bekijken hoe we deze data beter kunnen valoriseren.

4. Strategische doelstelling: de sociale huurmarkt optimaliseren

Elementen uit het Regeerakkoord:

We evalueren en vereenvoudigen grondig het kaderbesluit sociale huur, met het oog op het versterken van lokale regisseursrol van de gemeente en de sociale verhuurder. Sociale huurwoningen worden volgens tijdelijke contracten ter beschikking gesteld na het voldoen aan de inschrijvings- en toelatingscriteria. Inkomensgrenzen worden sneller afgetoetst, het eigen of gedeeltelijk bezit van een woning wordt in principe uitgesloten. Inzake de taalbereidheidsvoorwaarden evolueren we van een inspanningsverbintenis naar een geattesteerd of bewezen resultaat, met respect voor de rechtspraak en het recht op wonen. Elke vorm van fraude moet worden uitgesloten.

In de toekomstige huurprijsberekening van sociale huurwoningen wordt onder andere rekening gehouden met de energieprestatie en renovatie van de woning, het inkomen van de bewoner en wordt regionale differentiatie mogelijk.

Daarnaast wordt er volop ingezet in het optimaliseren van de bezettingsgraad van het sociaal woonpatrimonium.

Tussen de entiteiten van het beleidsveld wonen enerzijds en andere publieke entiteiten anderzijds wordt maximaal ingezet op informatiedeling.

Private actoren moeten op vrijwillige basis de mogelijkheid hebben om een sociaal woonaanbod aan te bieden al dan niet binnen een ruimer privaat project zonder overnamegarantie. We zetten verder in op het werken via de procedure 'constructieve benadering overheidsopdrachten', procedure aankoop goede woning en design and build. We bekijken de voor- en nadelen en werken binnen een afgebakend budgettair kader de CBO-procedure verder uit om een verdere doorstart te kunnen geven aan realisaties binnen sociale huisvesting.

Het financieringsbesluit, procedurebesluit en beheersvergoedingen worden geëvalueerd.

Onder meer in functie van kortere procedures, minder administratieve overlast en efficiëntiewinsten, dit gebeurt tevens met de ABC van de VMSW en het infrastructuurbesluit in functie van het voorzien van een realistische kwaliteit.

4.1. OD Woonzekerheid van de sociale huurder bevorderen

Jaarlijks wordt een niet gering aantal sociale huurders uit hun woning gezet omdat ze hun verplichtingen niet nakomen. Vaak gaat het daarbij om een combinatie van problemen met het onderhoud van de woning, betalingsmoeilijkheden en/of samenlevingsproblemen. Het behoort tot de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurder om problemen bij huurders tijdig op te merken en hen door te verwijzen naar of hulp te vragen aan gespecialiseerde hulpverlening door lokale welzijnsactoren. Ook de ocmw's hebben een belangrijke verantwoordelijkheid in de preventie van een dreigende uithuiszetting.

In deze gevallen is het begeleidingsaanbod van de Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW's) belangrijk. Het aanbod voor preventieve woonbegeleiding is uitgebreid om tegemoet te komen aan het tekort aan specifieke begeleiding voor sociale huurders die hun woning dreigen te verliezen. CAW's en sociale verhuurders kunnen een samenwerkingsovereenkomst afsluiten die het mogelijk maakt om uithuiszetting te vermijden en met huurders te werken naar een oplossing voor de moeilijkheden en problemen die aan de basis liggen van de crisissituaties.

Ook wanneer mensen doorstromen vanuit opvanginitiatieven, tijdelijke huisvesting of andere welzijnsinitiatieven is opvolging erg belangrijk. In die zin is het nu ook mogelijk om nieuwe huurders die behoren tot een kwetsbare doelgroep en instromen via een versnelde toewijzing of een lokaal toewijzingsreglement, een aantal begeleidende maatregelen op te leggen door middel van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening. De begeleidingsovereenkomst is minimaal gericht op het aanleren en/of ondersteunen van woonvaardigheden, die de persoon binnen een duidelijk afgebakende termijn in staat stelt zelfstandig te wonen. Het is belangrijk om de komende jaren te evalueren in welke mate deze nieuwe instrumenten bijdragen aan de woonzekerheid van de sociale huurder en of bijsturing nodig is.

4.2. OD Een rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning

Evaluatie en vereenvoudiging van het kaderbesluit sociale huur

Het Kaderbesluit Sociale Huur is sinds 1 januari 2008 van kracht. Van bij aanvang bleek de praktische uitvoering van de principes niet eenvoudig. Verschillende bijstellingen waren dan ook nodig om hiaten weg te werken en doelstellingen te verfijnen of te verduidelijken. Ook nieuwe beleidsdoelstellingen en -instrumenten zoals de Vlaamse huurpremie zorgden voor de nodige aanpassingen. De woonsector is vrijwel unaniem in zijn kritiek op de complexiteit van de regelgeving en de hoge administratieve lasten.

Daarom zal ik een doorlichting doorvoeren van de bestaande regelgeving. De focus ligt hierbij op administratieve vereenvoudiging, verhoging lokale autonomie en een vermindering van de administratieve lasten. Een werkgroep zal in de loop van 2015 suggesties formuleren, rekening houdend met de eigenheid van de sociale verhuurder.

We zullen de regelgevingen inzake sociale huur en Vlaamse huurpremie verder op elkaar afstemmen in het kader van het automatisch toekennen van sociale rechten. Daartoe worden de sociale huisvestingsmaatschappijen in staat gesteld om de gegevens van de

kandidaat-huurders die zij verzamelen in het kader van hun dagelijkse werking op een geautomatiseerde wijze door te geven.

Het inkomen van de kandidaat-huurder, de belangrijkste indicator van woonbehoefte, wordt bij inschrijving, actualisering en toewijzing van de sociale woning getoetst aan de toepasselijke inkomensgrens. Het bepaalt de vergoeding die de huurder moet betalen voor een sociale woning en zal in de toekomst ook gebruikt worden om een huurcontract op te zeggen. In sommige gevallen is het netto belastbaar inkomen niet gekend en moet dit berekend worden, wat in de praktijk niet altijd evident is. Ik zal de huidige procedures inzake het aftoetsen en berekenen van het inkomen evalueren en waar nodig bijsturen. We zullen hierbij streven naar een werkbare toepassing van het inkomensbegrip bij de verschillende verhuurders, met de nadruk op de berekening van het huidige inkomen. Daarnaast zal er getracht worden het inkomen bij de diverse beleidsinstrumenten inzake wonen op een uniforme wijze vast te stellen.

Een meer rechtvaardige toegang tot een sociale huurwoning

De huurovereenkomst voor een sociale huurwoning in Vlaanderen is momenteel van onbepaalde duur. Ze wordt enkel van rechtswege ontbonden indien de referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner de woning niet langer betrekken. We moeten er echter voor zorgen dat de sociale woningen voorbehouden blijven voor zij die er echt nood aan hebben, en voor zolang ze er nood aan hebben. De verhuurder kan zelf beslissen om in het intern huurreglement in te schrijven dat de huurovereenkomst wordt opgezegd als blijkt dat de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning zal betalen en dat zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens. In de praktijk blijken weinig verhuurders gebruik te maken van deze laatste mogelijkheid. De perceptie dat het huren van een sociale huurwoning voor het leven is, ook al behoort men niet meer tot de doelgroep van de sociale huisvesting, wil ik bijsturen. Vandaar dat ik wil afstappen van het principe van levenslange huurovereenkomsten

De eigendomsvoorwaarde in het Kaderbesluit Sociale Huur stelt dat de (kandidaat-) huurder, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland mag hebben. Hierop bestaan uitzonderingen. Sommige (kandidaat-)huurders blijken via constructies een woning "niet volledig" in volle eigendom te hebben (bv. 98 %), waardoor ze strikt gezien wel voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, maar in feite niet tot de beoogde doelgroep behoren. Ik zal de regelgeving op dat punt bijsturen om dergelijke praktijken in de toekomst onmogelijk te maken zonder dat het de bedoeling is dat de sociale huurovereenkomst van mensen die als gevolg van een schenking of erfenis (deels) eigenaar worden van een onroerend goed onmiddellijk wordt stopgezet.

Ik zal ook nagaan of het juridisch mogelijk is, met respect voor het grondrecht op wonen, om de taalbereidheidsvoorwaarde te laten evolueren van een inspanningsverbintenis naar een geattesteerd of bewezen resultaat, met respect voor de rechtspraak en het recht op wonen.

Bij het nagaan van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden respecteren we zoveel mogelijk het MAGDA-principe. Er zullen hiertoe verdere stappen ondernomen worden om sociale verhuurders moeten meer toegang krijgen tot authentieke gegevensbronnen van andere overheidsinstanties. Om de toegang tot sociale huisvesting te faciliteren zal ik eveneens bekijken waar en in welke mate kan gewerkt worden met eenduidige inschrijvingsprocedures en modelformulieren.

4.3. OD Objectieve en betaalbare huurprijzen voor sociaal wonen

Het Kaderbesluit Sociale Huur van 1 januari 2008 voerde een nieuwe huurprijsberekening in voor de woningen die verhuurd worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het uitgangspunt was een objectivering van de huurprijszetting op basis van het netto belastbaar inkomen van de huurder, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning.

De huurprijsberekening werd op 1 januari 2012 een laatste keer aangepast met het invoeren van de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs. Aan twee aspecten zal ik zelf nog verder invulling geven: de onderbezettingsvergoeding en de energiecorrectie.

Omdat woonbehoeften evolueren gedurende een mensenleven is de huidige bezetting van sociale woningen niet steeds aangepast aan de gezinssamenstelling. Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet momenteel reeds in de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een onderbezettingsvergoeding aan te rekenen. Het betreffende artikel is echter nog niet van kracht. Ik zal initiatieven nemen om te komen tot een betere bezettingsgraad van sociale woningen.

De laatste jaren is er sterk ingezet op energierenovaties om het sociaal woonpatrimonium in lijn te krijgen met de ERP2020 doelstelling, namelijk een energiezuinige woning voor iedereen in Vlaanderen tegen 2020. In het kader hiervan bekijken we hoe de energiefactor een rol kan spelen in de huurprijs.

De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs van een woning van vergelijkbaar type en leeftijd en met een vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt. In samenhang met de marktwaarde van de woning, wordt een korting gegeven, de patrimoniumkorting. Hoe hoger de marktwaarde hoe kleiner de korting en omgekeerd. Op die manier is er een prijsdifferentiatie voorzien op basis van de kwaliteit en ligging van de woning. In de praktijk zijn er echter enkele tekortkomingen, niet in het minst een gebrek aan regionale differentiatie bij de bepaling van de patrimoniumkorting en een gebrek aan transparantie bij de bepaling van de marktwaarde. Ik zal de bepaling van de marktwaarde en de patrimoniumkorting dan ook grondig evalueren en desgevallend bijsturen.

Beteugeling van domicilie- en sociale fraude

De opsporing van domiciliefraude is een tijdrovende en moeilijke taak en is reeds een opdracht van de toezichthouder en de wooninspecteur. Het is mijn ambitie om de strijd tegen domiciliefraude te versterken. Om domiciliefraude gemakkelijker te kunnen opsporen en sanctioneren, zal ik de Vlaamse Wooncode wijzigen teneinde de uitwisseling van gegevens tussen Inspectie RWO en de sociale huisvestingsmaatschappijen en tussen Inspectie RWO en de lokale, regionale en federale overheden te faciliteren. Ook de administratieve sanctiëring van domiciliefraude zal ik bijsturen zodat ook wanneer de situatie op zich geregulariseerd is, een sanctie toch mogelijk blijft. Bijkomend zal een persoon die bij een sociale huurder komt wonen en die niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden of die aanleiding geeft tot een onaangepaste woning, ook gevat kunnen worden onder de strafbepalingen over domiciliefraude.

Ik wens procedurele aanpassingen bij het opleggen van sancties aan huurders te koppelen aan voldoende rechtsbescherming voor de huurders.

Aangezien domiciliefraude vaak gepaard gaat met sociale fraude, zal ik aandringen op een aanpassing van de omzendbrief COL 17/2013 van 3 juli 2013 van de minister van Justitie, de minister van Binnenlandse Zaken, de staatssecretaris voor de Bestrijding van de Sociale en Fiscale Fraude en het college van procureurs-generaal bij de hoven van beroep. De bedoeling is dat de referentieambtenaar voor de strijd tegen de sociale fraude ten gevolge van fictieve domiciliëring binnen elke politiezone ook navraag doet bij de Vlaamse overheid of de betrokken perso(n)en een sociale woning huren of bijwonen in een sociale woning. Hierdoor zal de informatiedoorstroming tussen de gerechtelijke overheden, de politiediensten en de sociale instellingen verbeteren en

worden alle bij deze strijd betrokken partners nog meer gesensibiliseerd teneinde hen de mogelijkheid te bieden aanwijzingen van domiciliefraude beter te kunnen ontdekken.

De strafrechtelijke vervolging van domiciliefraude behoort tot op heden tot de bevoegdheid van het parket. Ingevolge de zesde staatshervorming hebben de gewesten de bevoegdheid om mee het vervolgingsbeleid te bepalen via vertegenwoordiging in het College van Procureurs-Generaal. Daarnaast heeft de Vlaamse Regering een positief injunctierecht gekregen. Ik zal ervoor ijveren om de strafrechtelijke vervolging van domiciliefraude als prioriteit in het vervolgingsbeleid op te nemen.

Om fraude m.b.t. het al dan niet bezitten van een eigendom zoveel mogelijk uit te sluiten, zal ik gezamenlijk met de andere ministers onder wiens bevoegdheden instellingen vallen die deze gegevens kunnen gebruiken, een initiatief nemen om structurele informatie-uitwisseling voor zowel binnenlandse als buitenlandse eigendommen te realiseren.

Tenslotte is het ook belangrijk dat de procedures m.b.t. het beteugelen van domiciliefraude verduidelijkt worden ten behoeve van de sociale verhuurders: het reeds bestaande draaiboek domiciliefraude zal bijgewerkt en ter beschikking gesteld worden van de sociale verhuurders.

4.4. OD Samenleven in sociale woonwijken

Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie is een belangrijk instrument om het samenleven en de leefbaarheid van buurten en wijken te verbeteren. Voor de huisvestingsmaatschappijen zijn er vele voordelen te behalen met het uitbouwen van bewonersparticipatie binnen hun werking, zoals een toegenomen betrokkenheid en tevredenheid van haar huurders, een breed gedragen beheer en werking, verminderen van leefbaarheidsproblemen, ...

De structurele ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en met name de ondersteuning van de werking van Vereniging Inwoners van Sociale Woningen (VIVAS), is één van de opdrachten van de ondersteuningsstructuur 'huurdersinitiatieven'. De erkende ondersteuningsstructuur, met name het Vlaams Huurdersplatform vzw, faciliteert onder meer het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen en zorgt voor de informatiedoorstroming en -uitwisseling. Daarnaast staat ze eveneens in voor de organisatie van het jaarlijkse bewonerscongres van VIVAS in het najaar.

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

Verruiming initiatieven 'huishoudhouders in de sociale huisvesting'

Begin 2009 ontvingen 15 sociale huisvestingsmaatschappijen een erkenning als initiatief 'huishoudhouder in de sociale huisvesting' in het kader van de lokale diensteneconomie. In totaal werd een contingent van 28 voltijdse doelgroepwerknemers in de sociale huisvesting toegekend aan de erkende initiatieven. De initiatieven huishoudhouders in de sociale huisvesting willen bijdragen aan het versterken van de sociale cohesie en de leefbaarheid in de sociale wooncomplexen, door middel van tewerkstelling van doelgroepwerknemers in de lokale diensteneconomie. De taakomschrijving zal in deze zin worden geherdefinieerd.

Met het oog op het ruimer inschakelen van huishoudhouders in de sociale huisvesting en om alle sociale huisvestingsmaatschappijen de kans te bieden een erkenning aan te

vragen als initiatief lokale diensteneconomie, wil ik nagaan of op korte termijn een nieuwe oproep gelanceerd kan worden.

Aanpak overlast

Woonoverlast veroorzaakt door een sociale huurder kan het woongenot van andere huurders ernstig beperken en de leefbaarheid van het wooncomplex en de woonomgeving in het gedrang brengen. Als een dialoog met de huurder of begeleidende maatregelen geen uitkomst bieden, zijn sancties aangewezen..

De Vlaamse Wooncode geeft de toezichthouder reeds de mogelijkheid om administratieve maatregelen of geldboetes op te leggen ingeval de huurder de sociale huurwoning op zodanige wijze bewoont dat de leefbaarheid in het gedrang komt of wanneer hij een overmatige hinder veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving. De procedure wordt door sociale verhuurders echter als te log en te weinig slagkrachtig ervaren. Ik zal nagaan of deze procedure vereenvoudigd en versneld kan worden met respect voor de rechten van de huurder.

Daarnaast zou een sociale huisvestingsmaatschappij in haar reglement van inwendige orde of in een procedure kunnen inschrijven om de kosten die gemaakt worden om een inbreuk door een sociale huurder te corrigeren, door te rekenen aan de sociale huurder die verantwoordelijk is voor de inbreuk. Ik zal samen met de SHM's een model procedure uitwerken en ter beschikking stellen.

Een andere mogelijkheid om kordaat op te treden bij overlast, is het inzetten van GAS-ambtenaren. Als de regisseur van het lokaal woonbeleid, heeft de gemeente er alle belang bij dat haar diensten, inclusief de lokale politie, alle mogelijkheden inzetten om algemene overlastproblemen aan te pakken. Die samenwerking tussen de gemeentelijke overheid, de politie en de sociale huisvestingsmaatschappij dient op lokaal niveau tot stand te komen.

Tot slot zal ik ook de opzeggronden in de regelgeving en de plichten van de huurder in de Vlaamse Wooncode verduidelijken.

4.5. OD Het aanbod aan sociale woningen wordt uitgebreid

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

Zoals hoger vermeld (OD 1.1.1) heeft het Grondwettelijk Hof de regeling inzake "sociale lasten" uit boek 4 van het decreet Grond- en Pandenbeleid vernietigd. Een regeling waarbij in alle gemeenten aan de vergunningsaanvragen voor grote projecten de verplichting werd opgelegd een sociaal woonaanbod te creëren, kwam hiermee te vervallen. Ik wil geen nieuwe, dwingende regeling uit werken, maar de bestaande mogelijkheden tot vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren versterken en uitbreiden. Programma's als CBO, Design and Build en aankoop nieuwe woning zetten private actoren ertoe aan om volwaardige partners op de sociale huisvestingsmarkt worden.

CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten)

De CBO-formule is een samenwerkingsvorm tussen de private sector en de sociale huisvestingssector die gebaseerd is op de wetgeving overheidsopdrachten. Ze heeft tot doel een of meerdere aannemingsovereenkomsten te sluiten, binnen het kader van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond en ontwerp voor de bouw van sociale woningen. In 2001 lanceerde de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) de eerste CBO-oproep. Medio 2014 werd CBO Nr. 9 gelanceerd.

Ik zal de jaarlijkse CBO-procedure evalueren. Een informatiecampagne moet zorgen voor een grotere bekendheid bij zowel de private ontwikkelaars als de sociale woonactoren en de gemeentebesturen.

Design and Build

De VMSW heeft een procedure ontwikkeld om meerdere contracten met verschillende projectontwikkelaars af te sluiten voor de realisatie van sociale woningen. De opdracht omvat het ontwerpen en bouwen van sociale woningen. Oorspronkelijk was deze procedure bedoeld om kleine grondpercelen te bebouwen die de VMSW heeft moeten aankopen ten gevolge van het cascadesysteem binnen het decreet Grond- en Pandenbeleid. Bij uitbreiding kan de Design and Build-procedure toegepast worden om grote en kleine bouwpercelen in (semi)publieke eigendom te activeren voor een sociaal woonaanbod. In het najaar 2014 zal de VMSW een eerste algemene oproep lanceren, die gepaard gaat met een informatiecampagne.

Aankoop nieuwe woningen

De procedure voor de aankoop van goede of nieuwe woningen kent een lange geschiedenis. Het aankopen van bijkomend patrimonium is altijd mogelijk geweest, maar wordt pas sinds de jaren '90 systematisch toegepast. Onder het Nieuw Financieringssysteem 2 (NFS2) was er sprake van goede woningen, in het Financieringsbesluit wordt gesproken van de aankoop van nieuwe woningen. De mogelijkheid om woningen aan sociale woonactoren te verkopen is nog onvoldoende gekend bij aannemers, vastgoedhandelaars en promotoren. Een promotiecampagne kan hieraan verhelpen.

Tegelijk wil ik zowel geïnteresseerde ontwikkelaars die zich bereid tonen hun - onder het decreet Grond- en Pandenbeleid - opgelegde sociale lasten vrijwillig uit te voeren, alsook de SHM's die kandidaat zijn om de sociale woningen in kwestie over te nemen, hiertoe verder faciliteren. Een uitdovende regeling voor de financiering van de aankoop van dergelijke woningen zal in het Financieringsbesluit worden ingeschreven.

Verder zal ik de mogelijkheid onderzoeken om private actoren op basis van nieuwe formules aan te zetten tot het vrijwillig bouwen van sociale woningen.

4.5.2. Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen sneller en kwalitatief

Procedurebesluit Wonen

Begin 2014 trad het nieuwe Procedurebesluit Wonen in werking, dat de procedure omvat voor de planning, programmatie en realisatie van sociale woonprojecten. Eén van de belangrijke uitgangspunten van de nieuwe regeling is dat de procedure geen aanleiding meer mag geven tot vertraging bij de uitvoering van sociale woonprojecten, voor zover het project binnen de beleidslijnen en de beschikbare middelen valt.

Na de bespreking van het project op het lokaal woonoverleg en na een gunstig advies van Wonen-Vlaanderen op basis van het decretaal beleidskader kan de beoordelingscommissie, voorgezeten door de VMSW, binnen de beschikbare kredieten verrichtingen opnemen in de meerjarenplanning en in de kortetermijnplanning. De VMSW wijst als laatste stap de financiering toe op een jaarbudget, na een gunstig advies of een goedkeuring van het gunningsdossier en mits alle nodige vergunningen en zakelijke rechten op de gronden beschikbaar zijn.

Ik wil een aantal aspecten herbekijken om het besluit in de praktijk werkbaarder te maken.

Ik zal de Vlaamse Regering een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten voorleggen, dat voor de periode 2014-2018 een verdeling van de middelen bevat en een regionale spreiding tot op het niveau van gemeenten of groepen van gemeenten, rekening houdend met het bindend sociaal objectief.

ABC van de VMSW en infrastructuurbesluit

De VMSW herwerkt de ABC, de ondersteuningsinstrumenten voor een bouw- of infrastructuurproject, met aandacht voor vereenvoudiging.

4.5.3. Structurele leegstand inperken

Structurele leegstand is een gevolg van renovatie en/of vervangingsbouw. Beperkte renovatiebudgetten, verhuisbewegingen en een gebrek aan expertise spelen hier onder andere een rol.

Ik zal maatregelen nemen om onnodige leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen. Bij renovatiewerken is leegstand onvermijdbaar, maar de leegstand moet zo beperkt mogelijk worden gehouden. Bij de aanpassing van het procedurebesluit zal ik er voor zorgen dat de timing van de start van een renovatie zo goed mogelijk te voorspellen is zodat de huurders zo kort mogelijk voor de aanvang van de werken kunnen verhuizen. Zo wordt de leegstand beperkt. De voorwaarden om opgenomen te worden op het korte termijnprogramma worden verstrengd, zodat er meer zekerheid is dat een project op het korte termijn programma snel kan starten en er dus weinig leegstand is. Er wordt tevens een oplossing gezocht voor gefaseerde renovatieprojecten.

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

5.1. OD Woonbeleid, welzijns- en zorgbeleid op elkaar afgestemd

De huursector, zowel sociaal als privaat, wordt steeds meer geconfronteerd met een zwakker doelpubliek. Waar het residentieel zorgaanbod eindigt, staat er niet altijd een ambulant aanbod klaar dat de mensen begeleidt om terug zelfstandig te functioneren. Daarnaast is door vergrijzing van de bevolking en de trend van extra-muralisering van de zorg een toenemende vraag ontstaan naar een geschikt aanbod van woningen in een geschikte woningomgeving voor deze doelgroepen. Ik streef naar een woonbeleid dat kan inspelen op actuele zorgnoden gekoppeld aan een welzijnsaanbod dat het zelfstandig wonen van iedereen ondersteunt.

In 2011 zijn 11 projecten, gericht op kwetsbare doelgroepen, van start gegaan waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal staat. De projecten zullen in 2015 worden geëvalueerd.

Ook de aanpak van dak- en thuisloosheid is een uitgesproken intersectoraal en interbestuurlijk gegeven. Het betreft immers een complex probleem: de oorzaken zijn divers en de doelgroep is zeer heterogeen. De huidige aanpak ter bestrijding van dak- en thuisloosheid is een eerder curatief (opvang-)beleid, waarbij zorgverlening is verspreid over verschillende sectoren en verschillende bestuursniveaus. Met de uitbreiding van de preventieve woonbegeleiding voor sociale huurders (zie ook OD Woonzekerheid sociale huurders) is een eerste voorzichtige stap gezet in de richting van een preventief en meer woongericht beleid. Dit moet absoluut doorgetrokken worden en prioriteit krijgen. Het beleidsveld wonen zal samen met andere betrokken beleidsvelden en bestuursniveaus verder werk maken van een globale aanpak van dak- en thuisloosheid. Zo zal ik onder andere uitvoering geven aan het betreffende samenwerkingsakkoord dat tussen de

federale overheid en de deelstaten is gesloten en zal ik de Housing First-projecten met de nodige aandacht opvolgen.

5.2. OD Armoedebestrijding

Het recht op wonen is zowel opgenomen in de grondwet als in het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. In Vlaanderen worden evenwel nog heel wat huishoudens geconfronteerd met betaalbaarheidsproblemen en / of een woning met belangrijke gebreken. Het beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is nochtans een belangrijke voorwaarde voor een volwaardige maatschappelijke participatie. De woning en woonomgeving vormen immers een belangrijke basis voor het welzijn van mensen: het heeft een impact op de gezondheidstoestand, de onderwijsprestaties van de kinderen, het huishoudbudget, de ontwikkeling van een gezond psychologisch en sociaal welzijn, het onderhouden van een sociaal netwerk, de opleidings- en tewerkstellingskansen, enzovoort. Mensen in armoede beschouwen een betaalbare en goede woning dan ook als een van de belangrijkste sleutels om hun dagelijks leven te verbeteren.

Evenwel zijn mensen in armoede meestal niet in staat om een kwaliteitsvolle woning te verwerven. Het bestaande woningaanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle sociale huisvesting is nog te beperkt in vergelijking met de bestaande woonbehoefte van de lagere inkomensgroepen. Diegenen die niet binnen de betaalbare en kwaliteitsvolle sociale huursector terecht kunnen, zijn aangewezen op het aanbod van de private huurmarkt.

Op de private huurmarkt situeert zich dan ook een grote groep huishoudens met een zware woonkost en een woning met kwaliteitsgebreken.

Belangrijke instrumenten om mensen in armoede te ondersteunen bij het realiseren van hun recht op wonen zijn onder meer een tegemoetkoming in de huurprijs om de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle woning op de private huurwoningmarkt te verbeteren, een voldoende ruim en toegankelijk aanbod van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, een voldoende aanbod van huur- en woonbegeleiding om mensen met problemen te begeleiden en ondersteunen bij het effectief realiseren van hun rechten en nakomen van hun plichten en dit zowel binnen de sociale huisvesting als op de private huurwoningmarkt, een laagdrempelig informatie- en dienstverleningsloket met betrekking tot wonen (bv. uitbouw van lokale woonwinkel), e.a. Daarnaast zijn bijkomende inspanningen vereist om de toegankelijkheid van de private huurwoningmarkt voor de socio-economisch kwetsbare groepen te verbeteren. De regionalisering van de private huurwetgeving creëert hiertoe alleszins extra mogelijkheden.

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

5.3. OD Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Gemeenschappelijk wonen is in opmars. Uit diverse peilingen blijkt een grote belangstelling voor dit instrument dat niet alleen de sociale relaties binnen een gemeenschap kan versterken maar ook financieel aantrekkelijk kan zijn.

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

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

Het Steunpunt Wonen voert in 2014 een ad hoc- uit om de bestaande praktijken van gemeenschappelijk wonen in kaart brengen. Ook mogelijkheden die de bestaande regelgeving biedt enerzijds en op welk vlak nieuwe regelgeving en beleidsinstrumenten kunnen bijdragen anderzijds komen aan bod.

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

5.4. OD De woonsituatie van woonwagengezinnen verbeteren

Wonen in een woonwagen wordt erkend als een volwaardige woonvorm in de Vlaamse Wooncode. De omstandigheden waarin veel woonwagengezinnen leven, zijn echter vaak niet ideaal. Daarom werd in de vorige regeerperiode het Vlaams Strategisch Plan Woonwagengezinnen 2012-2015 opgemaakt. Het plan bundelt ook binnen het beleidsveld wonen een aantal expliciete beleidsinitiatieven voor deze doelgroep. Zo dient er te worden gestreefd naar een specifiek kwaliteitsnormenkader waaraan een woonwagen moet voldoen.

Daarnaast moet er verder werk gemaakt worden van een voldoende aanbod van kwaliteitsvolle woonwagenterreinen. Momenteel zijn er 30 openbare residentiële terreinen in het Vlaams Gewest, goed voor 474 standplaatsen. Ongeveer 500 woonwagengezinnen kunnen niet terecht op een openbare standplaats. Ze wonen op 1 van de ongeveer 100, vaak onvergunde, private terreinen of staan op overbezette openbare residentiële terreinen. Ook voor het grootste deel van de doortrekkende woonwagengezinnen is er geen terrein beschikbaar.

Provincies, gemeenten, OCMW's, de Vlaamse Gemeenschapscommissie, VMSW en sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen vandaag subsidies krijgen voor het verwerven, inrichten, renoveren en uitbreiden van woonwagenterreinen. Dit lijkt tot hier toe echter onvoldoende te zijn voor een aantal steden en gemeenten om bestaande woonwagenterreinen te verbeteren of voor andere initiatiefnemers om nieuwe terreinen aan te leggen.

In het voorjaar werd het decreet 'houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkerterreinen voor woonwagengezinnen' goedgekeurd (gepubliceerd in BS van 19 juni). Gemeenten, provincies en OCMW's en huisvestingsmaatschappijen kunnen hierdoor tot maximaal 100 % subsidies aanvragen voor investeringen in woonwagenterreinen voor woonwagengezinnen (voorheen 90%). Er zijn subsidies mogelijk voor de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van de terreinen.

Ik zal de nodige uitvoeringsbesluiten opmaken om voorwaarden en prioriteiten te bepalen voor de toekenning van de subsidie.

In nauwe samenwerking met de Vlaamse Woonwagencommissie zal ik tot slot onderzoeken hoe we verbeteringen op vlak van de woonkwaliteit kunnen realiseren in samenhang met een kwaliteitsvolle inrichting van de terreinen.

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

Elementen uit het Regeerakkoord:

Gelet op de impact van leegstaande, onbewoonbare en verwaarloosde panden op de lokale leefomgeving, en de verantwoordelijkheid die de lokale overheden vandaag reeds hebben inzake inventarisatie en opvolging van deze panden, wordt ook de fiscale verantwoordelijkheid geconcentreerd op lokaal niveau binnen een algemeen Vlaams kader dat dubbele heffing en administratieve overlast vermijdt.

De Vlaamse wooninspectie voert bij betwisting van schadegevallen een oorzakelijkheidsonderzoek vertrekkende van de plaatsbeschrijving zoals opgesteld bij aanvang van de huurovereenkomst. Dit gebeurt zeker indien er een huurpremie werd toegekend door de Vlaamse Overheid.

6.1. OD Woningkwaliteit en energiezuinigheid stimuleren

6.1.1. Renovatiepremie fiscaliseren

Ik onderzoek op korte termijn hoe de bestaande renovatiepremie vanaf 2015 kan gefiscaliseerd worden.

Zowel eigenaar-bewoners die geen andere woning in eigendom hebben als eigenaar-verhuurders die de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor zullen in aanmerking blijven komen. Het systeem van aanvraag op basis van facturen die gecontroleerd worden, wens ik te behouden.

Er wordt samen met de FOD Financiën bekeken hoe we de administratieve lasten voor de burgers verder kunnen inperken.

Aan het stelsel van de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) wordt niet geraakt.

6.1.2. Energiezuinige renovatie van het bestaande sociale woonpatrimonium

Het is van groot belang dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) blijven investeren in energiezuinige renovaties of vernieuwbouw van het bestaande patrimonium. De patrimoniumenquête van 2010 bracht de globale energetische staat van het sociale patrimonium in kaart. De resultaten tonen de nood aan renovatie.

De ERP2020-doelstellingen (isolerende beglazing, dakisolatie en hoogrendement verwarming) worden verder nagestreefd. Met grondige renovaties verlengen we de levensduur van de woningen met ten minste 20 jaar.

De premies van de netbeheerders en de steun van de Vlaamse overheid vormen een belangrijke stimulans voor de uitvoering van de renovaties, zoals het plaatsen van condenserende verwarmingsketels, het isoleren van daken of het plaatsen van thermisch hoogwaardige raamsystemen.

De SHM's renoveren niet alleen om de energetische prestaties te verbeteren, maar ook om de moderne woonbehoeften van de sociale huurder te verbeteren. Renovaties zetten in op levenslang wonen, toegankelijkheid, duurzame materialen en technische installaties,... De vernieuwing van de ontwerprichtlijnen van de VMSW (de C) zal dan ook blijven inzetten op de principes van duurzaam, energiezuinig en toegankelijk bouwen en wonen.

Ik zal de toepassing van intelligente warmtemeters en energiebeheerssystemen binnen sociale woonprojecten verder onderzoeken. Ook proefprojecten die specifieke kennis

opleveren over innovatieve toepassingen voor concepten, technieken en beheer, wil ik verder stimuleren. Het gebruik van deze energetische systemen moet intuïtief zijn voor de sociale huurder. SHM's moeten hun huurders hierbij begeleiden en hen sensibiliseren in hun energieverbruik.

Het lopende waarderend onderzoek over het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappijen, dat eindigt eind 2016, resulteert in een afwegingskader om zo houvast te geven aan beheerders en erfgoedzorgers.

Vlaams klimaatfonds

De VMSW kent onder meer op basis van het beschikbare budget bij het Klimaatfonds premies toe bij grondige energetische renovatie van woongebouwen met collectieve thermische voorzieningen. Deze premies compenseren slechts een deel van de noodzakelijke investeringen, gemaakt door een sociale huisvestingsmaatschappij. Er zijn bijkomende werken nodig om bepaalde energiebesparende maatregelen uit te voeren. Om het rendement van de inzet van middelen uit het klimaatfonds te verhogen, werk ik een energiecorrectiemethode uit waarbij een deel van de opbrengst van de energiebesparing terugvloeit.

6.2. OD Het beleidskader woonkwaliteitsbewaking optimaliseren en verkrotting bestrijden

6.2.1. De rol van de gemeenten wordt versterkt

Na beperkte decreetswijzigingen in 2006 en 2011, is de regelgeving inzake woonkwaliteitsbewaking in 2013 ingrijpend bijgestuurd. De minimale kwaliteitsnormen voor zelfstandige woningen en kamers zijn met ingang van 1 januari 2013 bijgesteld. Medio 2013 zijn de regels voor kamers geïntegreerd in titel III van de Vlaamse Wooncode (en bijhorend uitvoeringsbesluit) én is de slagkracht van gemeenten versterkt. Tegelijk is de mogelijkheid voorzien om gemeenten met voldoende draagkracht en expertise meer autonomie te geven. Hierdoor kunnen die gemeenten, desgewenst en mits voldoende kwaliteitsgaranties, sinds 1 september 2014 vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring advies te vragen aan het gewest.

Elke woning die ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard door de burgemeester, wordt opgenomen op de gewestelijke verkrottingsinventaris. De bepalingen ter zake worden geëvalueerd en afgestemd op titel III van de Vlaamse Wooncode. Tegelijk wil ik op de ingeslagen weg verder gaan en maximaal vertrouwen geven aan de gemeenten, met optimale dienstverlening vanuit de Vlaamse administratie. In dat verband zal ik stappen zetten teneinde de fiscale verantwoordelijkheid te koppelen aan de voornoemde mogelijkheid om vrijgesteld te worden van de adviesverplichting. Op die manier zet de Vlaamse overheid een stap terug in die gemeenten die op het vlak van woonkwaliteitsbewaking voldoende geprofessionaliseerd zijn en kan een dubbele belasting, en eventueel dubbele administratieve opvolging en inventarisatie, worden vermeden.

Een belangrijk resterend knelpunt bij het bestrijden van ongeschikt- en onbewoonbaarheid betreft het herhuisvesten van de bewoners. In 2011 is bij het Herstelfonds een proefproject opgestart rond het terugvorderen van herhuisvestingskosten. Het proefproject had van bij aanvang een tijdelijk karakter en het aantal deelnemende gemeenten werd beperkt. Het zal dan ook bij het Herstelfonds niet worden verdergezet, maar ik zal op basis van de evaluatie van dit proefproject nagaan of ik het reglementair kader moet verbeteren. Tegelijk zal ik ervoor zorgen dat de kennis die dankzij het proefproject is opgebouwd, wordt verspreid naar alle gemeenten.

In verband met de minimale kwaliteitsnormen zal ik, met het oog op het garanderen van de rechtszekerheid en rentabiliteit, een stabiel en consistent beleid voeren, met aandacht voor de toepasbaarheid op bijzondere woonvormen (zoals cohousing) en doelgroepen (zoals woonwagenbewoners). Voor eventuele nieuwe kwaliteitsnormen, bijvoorbeeld in verband met energiebesparende investeringen, wordt een realistisch tijdspad voorzien.

6.2.2. Rekening houden met de oorzaak van woonkwaliteitsproblemen

In de woonkwaliteitsbewaking kan men momenteel onvoldoende rekening houden met de oorzaak van - en verantwoordelijke voor - bepaalde gebreken. Zo wordt elke eigenaar-verhuurder van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning per definitie heffingsplichtig, tenzij er een vrijstelling of opschorting van heffing werd toegekend. Tegelijk rust er automatisch een voorkeepsrecht op de woning en kan de gemeente sociaal beheersrecht opstarten. Omgekeerd wordt ook ten aanzien van de bewoners van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen geen rekening gehouden met de oorzakelijkheid. De bewoners hebben onder bepaalde voorwaarden recht op huursubsidie en kunnen voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen, ongeacht of ze zelf verantwoordelijk zijn voor de toestand van de woning of niet.

Een plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst is in dit verband cruciaal, zowel voor de huurder als verhuurder.. Ook het conformiteitsattest is een belangrijke indicator.

Ik zal onderzoeken of Wonen-Vlaanderen zich op basis van een gedetailleerde plaatsbeschrijving of conformiteitsattest enerzijds en de recentste vaststellingen van de woningcontroleur anderzijds, kan uitspreken over de oorzaak van de woonkwaliteitsproblemen. Als men kan vaststellen dat de woonkwaliteitsproblemen niet veroorzaakt zijn door de eigenaar-verhuurder, wordt hij tijdelijk vrijgesteld van heffing en wordt ook de toepasbaarheid van voorkeepsrecht en sociaal beheersrecht uitgesteld. Als omgekeerd vaststaat dat de bewoner verantwoordelijk is voor de problemen, kan er geen sprake zijn van een recht op huursubsidie, huurpremie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

De bestaande instrumenten voor kwaliteitsbewaking in het kader van de Vlaamse Wooncode worden aangewend om de transparantie over de verantwoordelijkheden van huurders en verhuurders te verhogen. Ik zal daarom nagaan in welke mate het woonkwaliteitsinstrumentarium een meerwaarde kan betekenen voor contracterende partijen op het vlak van de plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur en voor het duiden van de hun respectieve herstelverplichtingen.

In de strafrechtelijke handhaving van de woonkwaliteit zijn ter zake geen initiatieven vereist. In het strafrecht wordt immers steeds rekening gehouden met het moreel element. Als een verhuurder niet opzettelijk of vanuit een gebrek aan voorzichtigheid overging tot het verhuren van een woning die niet aan de kwaliteitsnormen voldeed, kan hij strafrechtelijk niet veroordeeld worden.

Om de SVK's te ondersteunen inzake woonkwaliteit wordt sinds 1 januari 2013 voor elke woning die een SVK nieuw in huur neemt, voorafgaand een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. Dit biedt zowel het SVK als de verhuurder zekerheid dat de verhuurde woning voldoet aan de minimum kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Deze conformiteitsonderzoeken voert Wonen-Vlaanderen uit, tenzij de gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband zich er in een afsprakenkader toe geëngageerd heeft om de onderzoeken zelf uit te voeren. Momenteel hebben vooral de 13 centrumsteden en enkele gemeenten in intergemeentelijk samenwerkingsverband dit engagement opgenomen. Deze gemeenten kunnen op verdere ondersteuning van

Wonen-Vlaanderen blijven rekenen. Andere gemeenten die dit engagement willen en kunnen opnemen, moedig ik daartoe aan.

7. Strategische doelstelling: efficiënt en doeltreffend Vlaams bestuur

Elementen uit het Regeerakkoord:

De Vlaamse Regering blijft ook in de toekomst de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ondersteunen.

Steden en gemeenten zijn dé regisseur van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse overheid zal de regelgeving waar mogelijk beperken tot een regelgevend kader, dit met het oog op het bevorderen van maatwerk door de lokale besturen in functie van noden, behoeften en wenselijkheden van hun woonbeleid.

Door middel van prioritering worden visitaties verdergezet om de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen in functie van prestatie-indicatoren verder te optimaliseren en te professionaliseren.

Elke sociale huisvestingsmaatschappij zal tegen 2019 een minimale schaalgrootte van 1000 sociale woningen in een al dan niet aaneengesloten werkingsgebied moeten hebben.

Indien die sociale huisvestingsmaatschappij volgens de voortgangsrapportage niet op schema zit om over het werkingsgebied het gemiddelde bindend sociaal objectief te realiseren, wordt haar erkenning ingetrokken tenzij kan aangetoond worden dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom het objectief niet is gehaald.

De taakstelling van de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO, dat zelf geïntegreerd wordt in het nieuwe beleidsdomein Omgeving, wordt geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig en beperkt tot haar essentie.

7.1. OD Intergemeentelijke samenwerking ondersteunen

7.1.1. Versterking lokale woonregie

De Vlaamse Wooncode duidt de gemeente aan als regisseur van het lokale woonbeleid(art. 28). Het Kaderbesluit Sociale Huur zorgde onder meer voor een grotere betrokkenheid van de gemeente bij het toewijzingsbeleid en laat gemeenten toe om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen. De gemeenten hebben de mogelijkheid om passende maatregelen uit te werken in een eigen toewijzingsreglement, dat afwijkt van de standaard toewijzingsregels (doelgroepen, lokale binding, leefbaarheid). Het is mijn betrachting om de lokale actoren meer autonomie te verlenen inzake maatwerk in het uitvoeren van hun maatschappelijke opdracht en op Vlaams niveau te focussen op de algemene beleidsdoelstellingen.

Ik verleen dan ook mijn actieve medewerking aan de recent opgerichte “paritaire commissie decentralisatie” om, samen met de VVSG, op korte termijn na te gaan op welke deelterreinen van mijn beleidsdomein de autonomie en de beleidsruimte van de lokale besturen kan worden verhoogd, met name voor welke concrete bevoegdheden van het lokale bestuursniveau het niet meer of minder nodig is dat de Vlaamse overheid sturend optreedt. Ook in het beleidsdomein Wonen zal worden gezocht hoe de Vlaamse regels kunnen worden herzien zodat ze meer dan nu slecht op hoofdlijnen normeren.

Gemeenten kunnen voor hun lokaal woonbeleid en de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten vandaag rekenen op ondersteuning en begeleiding door Wonen-Vlaanderen. Het gaat onder andere over vormings- en infosessies over de toepassing van de Vlaamse regelgeving en beleidsinstrumenten die bijdragen tot de realisatie van het

lokaal woonbeleid. Tevens zal Wonen-Vlaanderen via de rubriek voor lokale besturen op zijn website blijvend aandacht besteden aan de communicatie over deze thema's.

Voor een aantal gemeenten is het omwille van hun beperkte schaalgrootte of bestuurskracht moeilijk om alle in de regelgeving voorziene gemeentelijke taken individueel naar behoren uit te voeren. Vaak ontbreekt het hen aan de nodige personeelsinzet, know-how en financiële middelen. Daarom wordt in de Vlaamse regelgeving ook gestreefd naar de mogelijkheid om de aangeboden beleidsinstrumenten op een intergemeentelijke manier te kunnen toepassen. Bovendien stimuleert de Vlaamse overheid de gemeenten om intergemeentelijk samen te werken ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid via het subsidiekader van 21 september 2007. Dat subsidiekader kent sinds de start een grote respons bij de gemeenten. Op 1 januari 2014 telde Vlaanderen 42 gesubsidieerde IGS-projecten waaraan 207 van de 308 Vlaamse gemeenten participeren. Het stimuleren van die projecten heeft bij de gemeenten een grote dynamiek gecreëerd en heeft voor wat betreft lokaal woonbeleid de afgelopen jaren bij een aantal gemeenten tot goede resultaten geleid.

Gezien het tijdelijk karakter van de subsidiëring zal de Vlaamse subsidiëring voor de IGS-projecten, die in 2008 van start gingen, vanaf 2017 aflopen. Daarom zal ik, rekening houdend met de beschikbare mogelijkheden, nagaan hoe de ondersteuning van het lokaal woonbeleid door Vlaanderen gecontinueerd en geoptimaliseerd kan worden vanaf 2017.

7.2. OD Performantie woonactoren stimuleren

7.2.1. Performantie sociale woonactoren stimuleren door visitaties

Om de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen en zo de kwaliteit en efficiëntie van hun dienstverlening te verbeteren, werd in 2012 een systeem operationeel waarbij onafhankelijke visitatiecommissies de prestaties van de SHM's beoordelen. Dit laat de maatschappijen toe om de eigen prestaties te evalueren en bij te sturen. Ze kunnen hierbij van elkaar leren en inspiratie vinden in goede praktijken van collega-maatschappijen. De eerste visitatieronde wordt afgerond medio 2016. Inmiddels zijn een 40-tal visitatierapporten gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen.

Op basis van de resultaten van de visitaties zetten we in op een praktijkgerichte ondersteuning van de sector. We maken ruimte voor specifieke ondersteuningsnoden op vraag van de sector en voor specifieke begeleiding van SHM's bij wie een verplicht verbeterplan wordt opgelegd. De sectororganisaties zoals de VVH en de VLEM kunnen hierin een belangrijke rol spelen.

Op het einde van de eerste visitatieronde zal mijn administratie in overleg met de sector het visitatiesysteem evalueren en bijsturen met het oog op de vermindering van de administratieve lasten voor SHM's die aangetoond hebben overwegend goede prestaties te leveren en zelf voldoende aandacht besteden aan prestatieverbetering. Het belangrijkste doel van visitaties blijft het verbeteren van prestaties. Daarom zal mijn administratie bij de tweede visitatieronde prioritair aandacht besteden aan sociale huisvestingsmaatschappijen waar het verbeterpotentieel erg groot is evenals aan SHM's waar schaalvoordelen mogelijk zijn door samenwerking of fusie met andere maatschappijen. De planning van de visitaties krijgt derhalve een andere dynamiek in functie van beoogd maatschappelijk rendement en een analyse van risico's. Deze twee uitgangspunten neemt mijn administratie ook als basis om de wijze van visiteren aan te passen: SHM's met weinig verbeterpunten worden enkel gevisiteerd op de te verbeteren punten of zelfs helemaal niet.

7.2.2. Een minimale schaalgrootte voor de SHM's

We willen meer verantwoordelijkheid en autonomie geven aan het lokale niveau. Daarom streven we naar professioneel werkende SHM's die worden beoordeeld op basis van resultaten en die performante en kwaliteitsvolle prestaties leveren aan de kopers en kandidaat-kopers, huurders en kandidaat-huurders van een sociale woning en tegelijk financieel leefbaar zijn en blijven. Een minimale schaalgrootte is hiervoor nodig. Fusies zijn een middel om die noodzakelijk schaalvergroting te bekomen. De doelstelling is dat elke SHM minimaal 1000 huurwoningen in beheer heeft. Maar een fusie is in de eerste plaats een beslissing die de SHM als autonome privaatrechtelijke vennootschap zelf moet nemen. We willen daarom in eerste instantie met de sector zelf overleggen op welke manier we verdere fusiebewegingen op basis van vrijwilligheid kunnen ondersteunen en aanmoedigen.

We rekenen volop op een dynamiek uit de sector zelf om door fusie maximale schaalvoordelen te creëren met het oog op een betere en efficiëntere dienstverlening. Het objectief is duidelijk, en daarom zullen, indien dit noodzakelijk blijkt, dwingende maatregelen genomen worden om de vooropgestelde minimale schaalgrootte te realiseren.

De realisatie van het bindend sociaal objectief inzake sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en kavels is op dit ogenblik de verantwoordelijkheid van gemeenten. Zij zijn de regisseur van het lokaal woonbeleid maar hangen voor de uitvoering vooral af van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen. SHM's zijn immers bevoorrechte uitvoerders van het investeringsprogramma waarmee de Vlaamse overheid de doelstellingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid wil realiseren. Indien die sociale huisvestingsmaatschappij volgens de voortgangsrapportage niet op schema zit om over het werkingsgebied het gemiddelde bindend sociaal objectief te realiseren, zal in de eerste plaats met de betrokken SHM en de betrokken lokale besturen overlegd worden op welke wijze ondersteuning kan geboden worden om de gestelde objectieven te halen. Indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de erkenning van de SHM worden ingetrokken tenzij kan aangetoond worden dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet is gehaald.

7.3. OD Ondersteuning woonactoren

7.3.1. Ondersteuning sociale huisvestingsmaatschappijen

De VMSW zal –naast hun ondersteunende functie- ook in de toekomst verschillende vernieuwingen afstemmen met de sectororganisaties VVH/VLEM, HUURpunt en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG), zoals bijvoorbeeld de nieuwe elektronische betalingsaanvraag, de organisatie van studiedagen (bv. Woonforum), het SVK-intranet, verkoop-op-plan (waardoor kandidaat-kopers al op plan kunnen aankopen),... Ook met Wonen-Vlaanderen en Inspectie RWO werkt de VMSW structureel samen.

In 2014 startte een versterkte samenwerking op Vlaams niveau tussen de VMSW, Inspectie RWO (afdeling Toezicht) en Wonen-Vlaanderen. Met een betere afstemming van hun werking willen deze entiteiten van mijn administratie de sociale woonactoren beter ondersteunen (bijvoorbeeld overleg over de externe communicatie, afstemming van het ondersteuningsaanbod aan de SHM's en de SVK's). De VMSW en de afdeling Toezicht overleggen ook regelmatig over de (generieke) vaststellingen van de afdeling Toezicht over de werking van de SHM's en SVK's. Zo kan de VMSW haar dienstverlening afstemmen op de noden van de woonactoren.

Ook in de toekomst blijft de VMSW een kennis- en dienstverleningscentrum dat ondersteuning op maat aanbiedt aan de individuele sociale woonactoren.

7.3.2. Ondersteuning werking sociale verhuurkantoren en huurdersbonden

De ondersteuning van de sociale verhuurkantoren en huurdersbonden is de afgelopen jaren grondig geherstructureerd. De opdracht tot ondersteuning van de sociale verhuurkantoren is sinds midden 2012 integraal opgenomen binnen de Vlaamse overheid, in het bijzonder binnen de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Wonen Vlaanderen. Er is periodiek overleg tussen de verschillende betrokken entiteiten binnen de Vlaamse overheid en Huurpunt vzw, de federatie van de SVK's, met oog op informatie-uitwisseling, -doorstroming en het uitklaren van onduidelijkheden of ervaren knelpunten. Ik zal de huidige ondersteuning van de sociale verhuurkantoren verder opvolgen en evalueren.

Daarnaast voorziet de Vlaamse Wooncode voorzien in de erkenning van een ondersteuningsstructuur voor initiatieven ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden. Deze ondersteuningsstructuur heeft onder meer als opdracht de huurdersbonden en de bewonersgroepen in de sociale huisvesting (VIVAS = Vereniging Inwoners van sociale woningen) te ondersteunen. De vzw Vlaams Huurdersplatform is sinds 1 september 2012 erkend als ondersteuningsstructuur 'huurdersinitiatieven' door de Vlaamse Regering en ontvangt in die hoedanigheid jaarlijks personeel- en werkingssubsidies.

7.4. OD Professioneel toezicht op verzelfstandigde woonactoren

We willen meer verantwoordelijkheid en vertrouwen geven aan het lokale niveau. Meer autonomie voor en responsabilisering van de lokale woonactoren vereist een doorgedreven professionalisering van deze actoren, gekoppeld aan volledige transparantie over hun werking en de wijze waarop de beleidsdoelstellingen gehaald worden. Binnen dit kader zal ik de taakstelling van de afdeling Toezicht moderniseren en beperken tot de essentie.

7.5. OD Transparante financiering

Het Financieringsbesluit heeft tot doel om alle financieringsmechanismen in de sociale huisvesting te bundelen. Dit moet zorgen voor een gelijke behandeling van de verschillende initiatiefnemers (SHM's, gemeenten, OCMW's en het VWF) en voor een betere behandeling van huur- en koopprojecten. De normen en leningsplafonds opgenomen in het Financieringsbesluit zal ik actualiseren. Bij de vernieuwing van de ontwerprichtlijn zal de nodige aandacht gaan naar een optimale aanwending van middelen. De VMSW zal hiervoor op basis van praktijkgegevens nagaan welke aspecten en evoluties van het bouwproces, -concepten en -technieken hiertoe kunnen bijdragen. We zullen de richtlijnen over oppervlakte en bemeubelbaarheid per ruimte minder strikt formuleren, zodat er meer ontwerprijheid en maatwerk mogelijk is.

Ik zal de ontwerprichtlijnen voor infrastructuur vernieuwen met aandacht voor efficiëntiewinsten. Bij wegeaanleg en omgevingswerken in sociale woningbouwprojecten zal een meer genuanceerd subsidieplafond worden uitgewerkt om een te dure aanleg, evenals een te hoge onderhoudskost te vermijden. De overdracht van de infrastructuur naar het gemeentelijk openbaar domein organiseren we op een meer sluitende manier.

Het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot de beheersvergoeding van de VMSW regelt de manier waarop de VMSW wordt gefinancierd om haar in staat te stellen haar taken naar behoren uit te voeren. Het bedrag dat de VMSW jaarlijks als bijdrage mag ontvangen bedraagt vanaf 2012 ongeveer 14 miljoen euro, en is gebaseerd op de kosten die kunnen worden gerelateerd met de financiële en technische dienstverlening van de VMSW ten aanzien van de initiatiefnemers.

7.6. OD Creatie van het beleidsdomein Omgeving

In de nieuwe organisatiestructuur van de Vlaamse overheid blijven Wonen-Vlaanderen en VMSW bestaan als aparte entiteiten binnen het nieuwe beleidsdomein Omgeving, naast het Departement Omgeving. Het agentschap Inspectie RWO zal in het beleidsdomein Omgeving worden geïntegreerd.

Op vlak van woonkwaliteitsbeleid is de afstemming van de strafrechtelijke procedure van Inspectie RWO en de administratieve procedure van het Agentschap Wonen-Vlaanderen een kritische succesfactor. De hervorming moet dan ook voldoende rekening houden met deze intense samenwerking.

7.7. OD Advisering door de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover.

Het secretariaat van de Vlaamse Woonraad wordt ingebed bij de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV). De overheveling betreft enkel een administratieve inbedding. De Woonraad geeft nog steeds autonoom advies en de vertegenwoordiging van het middenveld in de strategische adviesraad is nog steeds specifiek voor het beleidsveld Wonen.

7.8. OD Onderbouwd beleid versterken

7.8.1. Gestructureerd databeheer

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

De eerste fase van het Datawarehouse Wonen is ondertussen nagenoeg afgerond. Hierin werden beleidsmatig interessante gegevens rond sociale leningen, sociale huur (SHM's) en VAP / Reno gecentraliseerd.

Momenteel wordt dan ook van start gegaan met het vastleggen van formele afspraken met de bronleveranciers en met het uitvoeren van de eerste beleidsanalyses om zo de mogelijkheden van het datawarehouse ten gronde te verkennen

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

7.8.2. Beleidsrelevant onderzoek

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

Daarom werd in het kader van de derde generatie 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek' ook een Steunpunt Wonen opgenomen. Via het Steunpunt Wonen wordt beoogd om voor het woonbeleid een kritische massa samen te brengen en hiervoor een zekere mate van stabiliteit te creëren binnen een duidelijk vastgelegd contractueel kader.

Een goede en complementaire samenwerking met administratie en kabinet staan hierbij centraal.

In 2015 zal het Steunpunt Wonen de tien werkpakketten afronden, worden nog enkele nieuwe kortlopende onderzoeken uitgevoerd en een aantal publieksmomenten voorzien om de onderzoeksresultaten aan een ruim publiek bekend te maken.

7.8.3. Woonbeleidsplan Vlaanderen

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

Het Woonbeleidsplan is geen eindpunt, maar wil vooral - naast een onderbouwde analyse en een inzicht in de maatschappelijke ontwikkelingen en hun effect op het wonen in Vlaanderen - een aanzet geven tot discussie, inspiratie en bedachtzaamheid. Het spreekt voor zich dat de tijd en realiteit als toetsstenen zullen fungeren en dat de geformuleerde visie periodiek geëvalueerd moet worden en zo nodig bijgesteld.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen werkte een eerste ontwerp van Woonbeleidsplan Vlaanderen uit. Het is de bedoeling om, vertrekkende van het beschikbare ontwerp, via grondige consultatie en overleg binnen het beleidsveld Wonen en met de betrokken actoren, een verdere uitwerking en concrete invulling te geven aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen om te komen tot een breed gedragen plan.

7.9. OD Klantvriendelijke dienstverlening

7.9.1. Een digitale sprong voorwaarts

Op het vlak van e-government zal Wonen-Vlaanderen verder inzetten op de digitalisering van de aanvraagprocedures en nieuwe manieren ontwikkelen om informatie op te vragen en ter beschikking te stellen zodat onze stakeholders de nodige instrumenten hebben om hun (woon)doelen te bereiken.

Wonen-Vlaanderen zal in de back-office ICT-bouwstenen ontwikkelen die over de verschillende aanvraagprocessen heen kunnen worden gebruikt om de uitrol van nieuwe stelsels en de onderhoudbaarheid van de verschillende ICT-systemen te vereenvoudigen. Deze applicaties zullen beschikbaar worden gesteld via de nieuwe website wonenvlaanderen.be die op innovatieve wijze inhoud aanbiedt vanuit de woondoelen van burgers en woonactoren.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zet ook in op procesoptimalisatie en digitalisering van de dienstverlening. Om haar dienstverlening te verbeteren brengt de VMSW alle administratieve transacties in kaart om ze vervolgens maximaal te digitaliseren. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de organisatie-overschrijdende processen tussen de woonactoren, het beleidsveld en de Vlaamse overheid.

De interactie met woonactoren zal worden gestroomlijnd via het 'Woonnet'-portaal dat wordt vernieuwd en verder uitgebouwd tot een virtueel en digitaal loket dat alle interacties tussen de woonactoren en het beleidsveld zal integreren. De verschillende entiteiten binnen het beleidsdomein zullen samenwerken om de processen zo veel mogelijk te centraliseren via dit portaal.

7.9.2. Doordacht communicatiebeleid

Een doordacht e-government- en communicatiebeleid gaan hand in hand. Waar de e-government-inspanningen van Wonen-Vlaanderen zich vooral richten op het automatiseren en digitaliseren van onze processen en het uitwerken van applicaties waarmee de belanghebbenden zélf hun woondoelen kunnen bereiken, wordt er met een doordacht communicatiebeleid ervoor gezorgd dat de belanghebbenden de informatie ter beschikking krijgen op het moment dat ze die nodig hebben. Wonen-Vlaanderen zal daarvoor volgens de best practices van service design de aangeboden informatie en dienstverlening van het agentschap herbekijken en/of uitwerken.

REGELGEVINGSAGENDA

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstellingen:

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

Timing: opstart voorjaar 2015

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstellingen:

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

Timing: opstart voorjaar 2017

BVR Activeringsprojecten (samen met RO)

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2015

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

Status van het initiatief: lopend

Strategische doelstellingen:

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

Timing: definitieve goedkeuring in najaar 2014

Wijziging Monitoringbesluit van 10 november 2011 (vereenvoudiging)

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2015

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2015

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

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: principiële goedkeuring najaar 2014

Decreet "wonen in eigen streek"

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2015

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

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: aanneming Vlaams Parlement in najaar 2014

Wijziging Financieringsbesluit en Procedurebesluit (afschaffing subsidies sociale koopsector)

Status van het initiatief: In voorbereiding

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

Timing: opstart najaar 2014

Nieuw kader voor de sociale koopsector

Status van het initiatief: In voorbereiding

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

Timing: opstart najaar 2014

Kader voor recht van erfpacht en recht van opstal

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2016

Wijziging Eenleningenbesluit van 13 september 2013

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2015

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart najaar 2015

Stimulerende maatregelen voor investeringen in de private huurmarkt

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.3)

Timing: opstart voorjaar 2017

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt

Timing: opstart najaar 2015

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.2)

Timing: opstart voorjaar 2017

Afstemming huursubsidie en huurpremie

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt

Timing: opstart voorjaar 2017

Vlaams Huurdecreet (na evaluatie woninghuurrecht)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD3: private huurmarkt (OD 3.1)

Timing: opstart najaar 2016

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: opstart voorjaar 2015

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.2)

Timing: opstart najaar 2016

Wijziging Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Niet opgestart

Strategische doelstelling: SD4: sociale huurmarkt (OD 4.5)

Timing: opstart najaar 2015

Kader voor gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2016

Uitvoering decreet van 28 maart 2014 tot subsidiëring van woonwagenterreinen

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart najaar 2015

Fiscalisering van de renovatiepremie

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: opstart najaar 2014

Optimalisatie beleidskader woonkwaliteitsbewaking

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2017

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart voorjaar 2016

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

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart najaar 2016

Nieuw kader voor toezicht in de sociale huisvesting

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart najaar 2016

Wijziging Financieringsbesluit van 21 december 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart najaar 2015

Wijziging BVR Beheersvergoeding van 13 januari 2012 (na evaluatie)

Status van het initiatief: Niet opgestart

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

Timing: opstart najaar 2015

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Status van het initiatief: Lopend

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

Timing: doorstart najaar 2014
