

Uitdagingen en visie

Iedereen moet goed kunnen wonen in Vlaanderen. Daarom verdienen alle segmenten van de woningmarkt de nodige aandacht en ondersteuning. De demografische evolutie met een bevolkingstoename en gezinsverduunning stelt de woningmarkt voor grote uitdagingen inzake nieuwe woningtypologieën en woonvormen, betaalbaarheid en kwaliteit.

Concrete voorstellen

We verbeteren de kwaliteit van het woningpark

Het reeds goedgekeurde nieuwe woningkwaliteitskader treedt in werking op 1 januari 2021. Die tijd is nodig om lokale besturen, verhuurders en huurders én eigenaars vertrouwd te maken met de nieuwe regelgeving.

- We zetten de woningkwaliteitsinstrumenten meer proactief en resultaatgericht in om zo het Vlaamse woningpatrimonium in het algemeen en de private huurmarkt in het bijzonder op te waarderen. Naast de bestaande technische verslagen wordt binnen het beoordelingskader van de woningkwaliteit een initiatief genomen om constructies m.b.t. nieuwe woonvormen te kunnen beoordelen.
- In het technisch verslag wordt de energetische component verder uitgewerkt. Naast de verplichting tot dakisolatie en dubbele beglazing wordt de maximale EPC-score richting 2050 gradueel bepaald, rekening houdend met de woningtypologie. Een duidelijk langetermijnperspectief bevordert het draagvlak en planningsproces voor energetische ingrepen.
- De woningcontroles kunnen worden uitbesteed aan opgeleide en gecertificeerde private woningcontroleurs. Ook lokale besturen moeten hiermee aan de slag kunnen gaan. De afwikkeling van de administratieve procedure blijft altijd op ambtelijk niveau verzekerd.
- Bij een woningkwaliteitsonderzoek van domiciliekamers wordt de vergunning mee in rekening genomen. Indien op voorhand wordt vastgesteld dat de kamerwoning onrechtmatig is opgedeeld, wordt het conformiteitsattest geweigerd. Als de niet-vergunde situatie wordt vastgesteld nadat er een conformiteitsattest is afgeleverd, wordt het conformiteitsattest als niet bestaande beschouwd.
- Ter bevordering van de klantvriendelijkheid en de transparantie worden zoveel mogelijk premies die gericht zijn op kwaliteitsverbetering en aanpassing van de woning in 1 front-

office gebundeld. De administratieve afhandeling gebeurt in back-office door de verschillende bevoegde diensten.

- Na een eerste tussentijdse evaluatie van de projecten van de 'proefomgeving experimentele woonvormen' worden hindernissen in het instrumentarium van het beleidsveld Wonen, onder meer in sociale huisvesting, maximaal weggenomen en stimuleren we het gebruik van nieuwe woonvormen.
- Het Vlaams overlegplatform studentenhuisvesting wordt op een structurele wijze verdergezet en vanuit de afdeling Woningkwaliteit wordt een structureel overleg aangegaan met het Netwerk Brandweer.
- Heel wat Vlaamse steden en gemeenten ondervinden moeilijkheden om een gepaste herhuisvesting te vinden voor gezinnen die hun woning dienen te verlaten, bijvoorbeeld door een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring of een uithuiszetting. Om de lokale besturen te helpen bij de herhuisvesting van deze gezinnen wordt een open oproep 'noodwoningen' uitgeschreven. Via deze open oproep kunnen lokale besturen investeringssubsidies aanvragen, waarmee ze d.m.v. cofinanciering het aanbod aan noodwoningen kunnen vergroten.

Eigendomsverwerving wordt verder ondersteund

Vlaanderen wordt gekenmerkt door een hoog eigenaarsaandeel van meer dan 70%. Een eigen woning hebben is dan ook voor veel burgers een belangrijke vorm van sparen en geeft in hoge mate woonzekerheid.

- Voor de bijzondere sociale leningen wordt de komende vijf jaar de huidige leningsmachtiging verder aangehouden en jaarlijks geïndexeerd met de ABEX-index.
- Het beheer van de bijzondere sociale leningen wordt geconcentreerd bij het Vlaams Woningfonds. De VMSW stoot deze taak af. De vergoeding die SHM's ontvangen voor het verstrekken van een sociale lening wordt herbekeken in functie van het bekomen van een marktconforme prijs in verhouding tot het werk.
- Het Vlaams gewest stopt met het geven van een dubbele waarborg aan de erkende kredietmaatschappijen. Zowel de hypothecaire kredieten die ze verstrekken als de funding die ze hiervoor moeten opnemen, worden niet langer gewaarborgd.
- De VGW wordt ondergebracht bij het VWF en er wordt nagegaan of de Vlaamse overheid deze verzekering nog wel moet uitbesteden aan een verzekeraar.
- Voor regio's waar de betaalbaarheid van het wonen in het gedrang komt en sociale verdringing een probleem vormt, versterken we de instrumenten, al dan niet via een alternatieve regeling rond wonen in eigen streek (WIES).

Een kwalitatievere sociale huurmarkt

- De investeringsmachtiging voor nieuwbouw en renovatie wordt de volgende 5 jaar gecontinueerd op het niveau van 2019 en wordt jaarlijks geïndexeerd met de ABEX-index. Binnen de machtiging worden middelen gereserveerd om aangepaste sociale woningen te bouwen voor mensen met een beperking en senioren.
- Gelet op de blijvende grote uitdaging inzake kwaliteitsverbetering van het patrimonium, komt de klemtoon op renovatie en vervangingsbouw te liggen.
- De gemeenten zijn onze partner in de realisatie van sociale woningen. Iedere gemeente engageert zich op het Bindend Sociaal Objectief. Gemeenten die het BSO hebben bereikt, kunnen via een woonbeleidsconvenant financiering van de Vlaamse overheid verkrijgen tot maximum 15%.
- In gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren voor het bereiken van het bindend sociaal objectief, kan de VMSW het initiatief nemen om in overleg met die lokale besturen projecten te lanceren.
- Ter ondersteuning van de lokale besturen worden de infrastructuursubsidies aangepast aan de investeringsmachtiging.
- De VMSW informeert de sociale huisvestingsmaatschappijen verder over het bouwen en renoveren vanuit het principe van levenslang wonen.
- De toewijzing van sociale woningen gebeurt chronologisch. Het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren wordt afgeschaft. Daarnaast geldt voor gans het sociale huurpatrimonium de absolute voorrangsregel van lokale binding, wat minimaal inhoudt dat een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente heeft gewoond. Bij inschrijving en toewijzing dient een kandidaat-huurder de gezinsgrootte op te geven, rekening houdend met een eventuele lopende procedure gezinshereniging. Bij de rationele bezetting wordt rekening gehouden met de gekende gezinsgrootte bij toewijzing. De absolute voorrangsregel betreffende het niet meer voldoen aan de rationele bezetting na gezinshereniging wordt opgeheven.

We gaan voor een betere sociale mix in grotere sociale huisvestingsprojecten. De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop tevens de lokale binding op van toepassing wordt. De gemeente kan daarvoor in overleg treden met welzijnsactoren en de sociale huisvester. In het lokaal toewijzingsreglement kunnen lokale besturen gemotiveerd afwijken van de regeling ‘verhuren buiten stelsel’. Zo worden binnen een bepaald project tot maximaal 3% andere dan sociale huurders gehuisvest met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen en het sociaal weefsel versterken.

Het bestaande instrument van versnelde toewijzing, zoals vermeld in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, blijft ongewijzigd. De lokale binding geldt hierbij niet als absolute voorrangsregel.

- We gaan na op welke manier we overlast kunnen aanpakken en of daarbij het Deense 'Skaeve Huse' als voorbeeld kan worden gebruikt.
- We zetten verdere stappen inzake de vereenvoudiging van de sociale huurreglementering d.m.v. een maximale digitalisering voor inschrijving, bekendmaking van het woningaanbod en de toewijzing.
- We voeren een middelentoets in bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. De betrokkene is verplicht actief alle informatie te delen.
- Elke vorm van fraude moet worden uitgesloten. We werken samen met publieke en private partners om ook de eigendomsvoorwaarde in het buitenland te kunnen controleren. De Vlaamse regering bepaalt het kader waarbinnen dit mogelijk is en stelt een raamcontract ter beschikking van de woonactoren.
- We versterken de taalvaardigheid, van de sociale huurders, tot het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor de Talen. De vaststelling gebeurt op redelijke wijze en met behoud van de huidige vrijstellingen. We voegen een nieuwe huurdersverplichting toe die stelt dat inactieve sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB.
- Als een sociaal huurcontract door een rechter is ontbonden door toedoen van de huurder, kan die zich gedurende drie jaar niet meer opnieuw inschrijven bij een andere sociale huisvestingsactor.
- De sociale tegemoetkoming voor sociale huurders van SHM's en SVK's moet verder naar elkaar toe evolueren.
- We passen de huurprijsberekening in de sociale huursector aan, waarbij we meer rekening zullen houden met de reële marktconforme huurwaarde van de woning en de totale woonkostenbenadering.
- De simulatietabel om het maximale subsidiabele bedrag voor een bouw- of renovatieverrichting te bepalen, wordt positief gecorrigeerd in functie van de hogere bouwkost in kernsteden en Vlabinvest-gemeenten enerzijds en inbreidingsprojecten anderzijds. De tenlasteneming of subsidiëring van de uitvoering van de infrastructuurwerken of aanpassingswerken aan de woonomgeving of de oprichting van de gemeenschapsvoorzieningen wordt gerationaliseerd.
- Gegeven de kwetsbaarheid en de lage financiële draagkracht van de doelgroep is het cruciaal dat de Vlaamse overheid in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen bijkomende initiatieven neemt om de sociale huisvesting klimaatneutraal te maken. Er wordt m.b.t. het energiezuiniger maken van sociale woningen een actieplan opgesteld:
 - Nieuwe gebouwen zullen vanaf 2021 BEN E30 gebouwd worden

- Ingrijpende energetische renovaties zullen vanaf 2020 E60 verbouwd worden. Hiermee loopt de sociale huisvesting 5 jaar voor op de reguliere markt.
 - Alle andere gebouwen zullen gerenoveerd worden tegen 2050 tot de doelstelling 2050 uit het renovatiepact, namelijk EPC 100. Dit getal wordt nog gedifferentieerd volgens gebouwtypologie.
- Bij de berekening van de gewestelijke sociale correctie (GSC) wordt meer rekening gehouden met de effectieve werkingskosten die gepaard gaan met de renovatie- en nieuwbouwactiviteiten van een SHM sinds 2010. Op die manier worden de actieve SHM's beter ondersteund.
 - We vereenvoudigen de financiële stromen tussen de SHM's en de Vlaamse overheid. Boekhoudkundig worden sociale woningen terug op 50 jaar afgeschreven.
 - Het SVK-pro-model wordt verder uitgerold zodat de private sector nog meer betrokken wordt bij het bouwen van sociale huisvesting.
 - We onderzoeken of het mogelijk is om innovatieve en andere alternatieve financieringsmiddelen te gebruiken voor het versterken van de sociale huurmarkt.
 - We passen de erkenningsvoorwaarden van SHM's aan naar aanleiding van de wijzigingen in de federale vennootschapswetgeving. SHM's worden coöperatieve vennootschappen.
 - We voegen tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in één woonactor met maar één speler per gemeente. Projecten die vóór 1 januari 2023 opgestart worden, mogen door de betrokken woonactoren afgewerkt worden. Tegelijkertijd en uiterlijk tegen 1 januari 2023 versterken we de impact van de publieke aandeelhouders in een SHM, met respect voor de historische participaties van de private aandeelhouders. Daartoe beperken we de stemrechten van de private aandeelhouders op de algemene vergadering waardoor de private aandeelhouders gezamenlijk maximaal een aantal stemrechten kunnen uitoefenen gelijk aan de vereiste meerderheid verminderd met één stem. In de statuten van een SHM kan geen afbreuk worden gedaan aan de bijzondere meerderheden zoals voorzien door het WVV. De samenstelling van de raad van bestuur zal gebeuren door een systeem van bindende voordrachtrechten. Daarbij dragen de publieke aandeelhouders ten minste twee kandidaten per te begeven mandaat voor, waarover de algemene vergadering stemt. Er kan aan alle private aandeelhouders samen maximum één aandeel worden toegekend met het recht tot voordracht voor een bestuursmandaat. Voor de toetreding van eventuele nieuwe aandeelhouders, voorzien de SHM's hoedanigheidsvoorwaarden als gevolg waarvan enkel publieke aandeelhouders kunnen toetreden. De bestaande private aandeelhouders krijgen een uitdovend karakter. Er kunnen geen nieuwe private aandeelhouders toetreden en bestaande private aandeelhouders kunnen hun participatie niet uitbreiden. Deze principes krijgen een decretale verankering in de Wooncode. Er is een onverenigbaarheid tussen personeelsleden van een SHM en een politiek mandaat van een lokaal bestuur binnen het werkingsgebied van die SHM.

De private huurmarkt versterken

- Het Vlaams woninghuurdecreet is van kracht sinds 1 januari 2019. Deze regeerperiode wordt het decreet met de nodige voorzichtigheid geëvalueerd, met specifieke aandacht voor de medehuur en de studentenhuur, en waar nodig geoptimaliseerd.
- Er wordt verder werk gemaakt van de bescherming tegen huurachterstallen en wanbetaling voor de verhuurder enerzijds en continue huisvesting voor de huurder anderzijds. Het herwerkte 'Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen' zal op 1 juni 2020 in werking treden. Uiterlijk na 2 jaar werking wordt het fonds geëvalueerd en zo nodig bijgestuurd.
- We onderzoeken het opstellen van een dynamische lijst voor malafide huurders en verhuurders met respect voor de privacywetgeving en waarbij we duidelijke criteria bepalen voor opname op en schrapping van deze lijst.
- Inzake de aanpak van discriminatie op de private huurmarkt, gaan we verder op de ingeslagen weg. We zetten in op zelfregulering en het versterken van de bestaande handhavingsinstrumenten. De afgesloten covenant anti-discriminatie met de verhuurdersorganisaties wordt op het einde geëvalueerd door alle ondertekenende partijen. Indien de evaluatie negatief zou zijn, bekijken we welke bijkomende stappen we moeten nemen.

De bestuurlijke uitdagingen

- De Vlaamse Woonraad wordt omgevormd tot een proactief stakeholdersoverleg. De relevante stakeholders worden in de voorbereiding van een dossier betrokken in functie van de eerste principiële goedkeuring. De Woonraad zelf wordt opgeheven en de formele adviesverplichting vervalt.
- Om het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling binnen het beleidsveld Wonen worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gefuseerd.