



Bijdrage Vlaamse administratie
aan het regeerprogramma
van de aantredende Vlaamse regering

Deel 12

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Inhoudstafel

Ruimtelijke Ordening

1 DOMEINSPECIFIEKE OMGEVINGSANALYSE RUIMTELIJKE ORDENING

1.1 Specifieke omgevingsanalyse ruimtelijke ordening.....	10
<i>1.1.1 Huidige toestand.....</i>	<i>10</i>
1.1.1.1 Situering	10
1.1.1.2 Uitvoering van het RSV.....	11
<i>1.1.2 Sterke doorwerking bij betrokken actoren.....</i>	<i>11</i>
<i>1.1.3 Trends.....</i>	<i>12</i>
<i>1.1.4 Knelpunten en opportuniteiten in het ruimtelijk beleid</i>	<i>13</i>
1.1.4.1 Knelpunten in het ruimtelijk beleid	13
1.1.4.2 Opportuniteiten voor het ruimtelijk beleid.....	13
<i>1.1.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein.....</i>	<i>14</i>
1.2 Specifieke omgevingsanalyse handhaving van de ruimtelijke ordening	15
<i>1.2.1 Huidige toestand.....</i>	<i>15</i>
<i>1.2.2 Sterke doorwerking bij betrokken actoren.....</i>	<i>16</i>
<i>1.2.3 Trends.....</i>	<i>16</i>
1.2.3.1 Verjaring van machtigingen tot ambtshalve uitvoeringen	16
1.2.3.2 Rechtsonzekerheid – mentaliteit	17
<i>1.2.4 Knelpunten en opportuniteiten in het ruimtelijk handhavingsbeleid.....</i>	<i>17</i>
<i>1.2.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein.....</i>	<i>18</i>

2 VOORSTELLEN RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 Voorstellen afdeling ruimtelijke planning.....	19
<i>2.1.1 Algemene opties voor het Vlaams ruimtelijk beleid.....</i>	<i>19</i>
2.1.1.1 Sleutelbegrippen voor een kwalitatief ruimtelijk beleid.....	19
2.1.1.2 Aanscherpen van de beleids- en communicatiestrategie	19
<i>2.1.2 De voorbereiding van het ruimtelijk beleid na 2007.....</i>	<i>20</i>
2.1.2.1 Opmaak oriëntatienota	20
2.1.2.2 Gerichte evaluaties ter voorbereiding van de opmaak van het RSV II	21
2.1.2.3 Onderzoeken in functie van het RSV II	22
<i>2.1.3 De onverminderde uitvoering van het RSV.....</i>	<i>22</i>

2.1.3.1 De voorbereiding van de doorlopen processen verzilveren	22
2.1.3.2 Een strategische en actiegerichte uitvoering van het RSV.....	22
<i>2.1.4 Stedenbouwkundige vergunningenbeleid in de ruimtelijke ordening.....</i>	<i>23</i>
2.1.4.1 Probleemstelling.	23
2.1.4.2 Stappen die werden ondernomen om de voorwaarden van het decreet te realiseren.	24
2.1.4.3 Relevante decretale bepalingen zoals ze op vandaag gelden	25
2.1.4.4 Mogelijke oplossingen.	26
2.1.4.5 Timing	27
2.1.4.6 Budgettaire implicaties	27
2.1.4.7 Implicaties voor personeel (gewest)	27

3 IDEEENFICHES RUIMTELIJKE PLANNING

3.1 Algemene opties voor het Vlaams ruimtelijk beleid	29
<i>3.1.1 Sleutelbegrippen voor een kwalitatief ruimtelijk beleid</i>	<i>29</i>
<i>3.1.2 Aanscherpen van de beleids- en communicatiestrategie.....</i>	<i>29</i>
3.2 De voorbereiding van het ruimtelijk beleid na 2007	31
<i>3.2.1. Voorstel Opmaak oriëntatienota.....</i>	<i>31</i>
<i>3.2.2 Voorstel Gerichte evaluaties uitvoeren ter voorbereiding van de opmaak van het RSV.....</i>	<i>31</i>
<i>3.2.3 Voorstel Onderzoeken van de functie van het RSV.....</i>	<i>32</i>
3.3 De onverminderde uitvoering van het RSV.....	33
<i>3.3.1 Voorstel De voorbereiding van de doorlopen processen verzilveren.....</i>	<i>33</i>
<i>3.3.2 Voorstel Een strategische en actiegerichte uitvoering van het RSV</i>	<i>34</i>

4 BIJLAGE 1 – DOCUMENTATIE RUIMTELIJKE ORDENING

4.1 Indicatoren, kerncijfers, statistisch materiaal	38
4.2 Resultaten van beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek die de trends onderbouwen of trachten te verklaren.....	38
4.3 Het wettelijk kader	39
4.4 Toelichting bij de begroting ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid in de periode 1999–2003	39
4.4.1 Algemene werkingskosten.....	39
4.4.2 Uitgaven in het kader van ruimtelijke planning.....	40
4.4.3 Ondersteuning van initiatieven op het vlak van ruimtelijke planning door provincies, gemeenten, internationale of gebiedsgerichte initiatieven....	40
4.4.4 Uitgaven in het kader van stedenbouw en grondbeleid	40
4.4.5 Uitgaven in het kader van het handhavingsbeleid.....	40
4.4.6 Uitdovende stelsels	40

Woonbeleid

1 DOMEINSPECIFIEKE OMGEVINGSANALYSE WOONBELEID

1.1 De huidige toestand	42
1.2 De actoren.....	42
1.3 De trends	43
<i>1.3.1 Aanbod.....</i>	<i>43</i>
<i>1.3.2 Kader en organisatie</i>	<i>43</i>
<i>1.3.3 Doelgroepen.....</i>	<i>43</i>
1.4 De sterkten en zwakten, de opportuniteiten en bedreigingen	44
<i>1.4.1 Sterkten.....</i>	<i>44</i>
1.4.1.1 Aanbod	44
1.4.1.2 Kader en organisatie	44
1.4.1.3 Doelgroepen	44
<i>1.4.2 Zwakten.....</i>	<i>44</i>
1.4.2.1 Aanbod	44
1.4.2.2 Kader en organisatie	45
1.4.2.3 Doelgroepen	45
<i>1.4.3 Opportuniteiten.....</i>	<i>45</i>
1.4.3.1 Aanbod	45
1.4.3.2 Kader en organisatie	45
<i>1.4.4 Dreigingen</i>	<i>45</i>
1.4.4.1 Aanbod	45
1.4.4.2 Kader en organisatie	47
1.4.4.3 Doelgroepen	47
1.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein	47

2 VOORSTELLEN WOONBELEID

2.1 Organisatie van de sector	48
2.1.1 <i>Actieve planning van het (sociaal) woningaanbod op Vlaamse en lokaal niveau</i>	<i>48</i>
2.2 Eenduidige financiering van de sector	50
2.2.1 <i>Scenario 1: voorstel projectgebonden financiering</i>	<i>50</i>
2.2.2 <i>Scenario 2: voorstel verhuursubsidie in de sociale huursector.....</i>	<i>51</i>
2.3 Woonkwaliteitsbewaking op de private huurmarkt	52
2.3.1 <i>Voorstel – Ontwikkelen van een beleid gericht op de huurders</i>	<i>52</i>
2.3.2 <i>Voorstel – Effectievere kwaliteitsnormen vastleggen</i>	<i>53</i>
2.3.3 <i>Verruimd saneren van het slechtste segment van de private huurmarkt.</i>	<i>53</i>
2.3.4 <i>Voorstel – Woonkwaliteitsbewaking slagkrachtiger uitbouwen</i>	<i>54</i>
2.3.5 <i>Voorstel – Ontwikkelen van een krachtig renovatiebeleid op de private huurmarkt</i>	<i>55</i>
2.3.6 <i>Voorstel – Stimuleren van een convergerend federaal beleid.....</i>	<i>55</i>
2.4 Particuliere tegemoetkomingen.....	55
2.4.1 <i>Voorstel – Ondersteunen huurders op de private huurmarkt.....</i>	<i>57</i>
2.4.2 <i>Voorstel – Ontwikkelen van een krachtig renovatiebeleid gericht op eigenaars-bewoners en eigenaars-verhuurders</i>	<i>57</i>
2.5 Lokaal woonbeleid.....	58
2.5.1 <i>Voorstel – Ondersteunen van professionalisering lokaal woonbeleid.....</i>	<i>58</i>
2.5.2 <i>Voorstel – Procesbegeleiding bij lokaal woonoverleg:</i>	<i>59</i>
2.6 Ontwikkelen van een doelgroepenbeleid	60
2.7 Verdere uitvoering van de Vlaamse Wooncode	61

3 IDEEENFICHES WOONBELEID

3.1 Organisatie van de sector	62
3.1.1 <i>Fiche Opmaak Vlaams meerjarig woningplan</i>	62
3.1.2 <i>Fiche Projectgebonden financiering</i>	63
3.1.3 <i>Fiche Verhuursubsidies in sociale huursector</i>	63
3.2 Woonkwaliteitsbewaking op de private huurmarkt	64
3.2.1 <i>Fiche Maatregelen ter herhuisvesting na onbewoonbaarverklaring</i>	64
3.2.2 <i>Fiche Uitbreiding van de dienstverlening van de huurdersorganisaties</i> ...	64
3.2.3 <i>Fiche Uitbreiding van de werkingsmogelijkheden van het VOB</i>	65
3.2.4 <i>Fiche Effectievere kwaliteitsnormen vastleggen</i>	66
3.2.5 <i>Fiche Verruimde controle en attestering</i>	66
3.2.6 <i>Fiche Slagkrachtiger instrumentarium en inspectiedienst</i>	67
3.2.7 <i>Fiche Deelname interministeriële conferentie Wonen</i>	67
3.3 Particuliere tegemoetkomingen	68
3.3.1 <i>Fiche Verruimd en geactualiseerd huursubsidiestelsel</i>	68
3.3.2 <i>Fiche Instellen van een tegemoetkoming in de kosten voor renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken aan woningen (REVAT)</i>	69
3.4 Lokaal Woonbeleid	70
3.4.1 <i>Fiche Structurele financiële ondersteuning van de jaarlijkse personeelskost van een gemeentelijke huisvestingsambtenaar in de Vlaamse gemeenten</i>	70
3.4.2 <i>Fiche Procesbegeleiding bij lokaal woonoverleg</i>	71

4 BIJLAGE 1 – DOCUMENTATIE WONEN

4.1 Indicatoren, kerncijfers, statistisch materiaal	72
4.2 Resultaten van beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek die de trends onderbouwen of trachten te verklaren	72
4.3 Het wettelijk kader	73
4.4 De budgettaire massa: toelichting bij de begroting wonen in de periode 1999–2003	74
4.4.1 <i>Sociale huisvesting</i>	74
4.4.2 <i>Particuliere tegemoetkomingen voor eigenaars–bewoners</i>	74
4.4.3 <i>Tegemoetkomingen voor private en publieke huurders</i>	75
4.4.4 <i>Diversen</i>	75
4.4.5 <i>Uitdovende stelsels</i>	75

Onroerend Erfgoed

1 DOMEINSPECIFIEKE OMGEVINGSANALYSE ONROEREND ERFGOED

1.1 Huidige toestand.....	81
1.1.1 <i>Stand van zaken</i>	81
1.1.2 <i>Uitgangspunten voor een onroerend erfgoedbeleid</i>	81
1.1.3 <i>Actoren</i>	82
1.2 Trends.....	82
1.2.1 <i>Integratie van de verschillende deelaspecten binnen erfgoedzorg</i>	82
1.2.2 <i>Pro-actief beleid en beheer</i>	82
1.2.3 <i>Beleidsgericht onderzoek</i>	82
1.2.4 <i>Lokale participatie</i>	82
1.2.5 <i>Afstemming met de ruimtelijke ordening</i>	83
1.2.6 <i>Onderhoud als eerstelijnszorg, herstel als tweedelijnszorg</i>	83
1.3 Sterktes en opportuniteiten voor het specifiek beleidsdomein onroerend erfgoed	83
1.4 Knelpunten en opportuniteiten in het ruimtelijk beleid	84
1.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein	84

2 VOORSTELLEN ONROEREND ERFGOED

2.1 Verderzetting integratie van beleidsdomein onroerend erfgoed.....	85
2.2 Onroerend erfgoed en de andere beleidsdomeinen.....	86
2.2.1 <i>Onroerend erfgoed in de andere beleidsdomeinen</i>	86
2.2.2 <i>De andere beleidsdomeinen in onroerend erfgoed</i>	87
2.3 Communicatie ten dienste van het maatschappelijk draagvlak.....	88
2.4 Onroerend erfgoed gebaseerd op subsidiariteit	89

3 IDEEENFICHES ONROEREND ERFGOED

3.1 Doorlichting van de wetgeving om te komen tot afstemming wetgeving van de verschillende aspecten binnen het beleidsdomein	90
3.2 Een geoloket inventarisatie onroerend erfgoed	91
3.3 Verderzetting en intensifiëring van het principe van het erfgoed-landschappen-decreet	92
3.4 Voortzetting uitbouw van het aspect archeologie binnen het beleidsdomein Onroerend Erfgoed	93
3.5 Erfgoedbeleid via ruimtelijke ordening	94
3.6 Afstemming met andere beleidsdomeinen : Cultuur	95
3.7 Evenwicht tussen Natuur en Landschap in het juridisch statuut van de Regionale Landschappen	96
3.8 Communicatiestrategie over onroerend erfgoed	97
3.9 Onderzoek naar de mogelijkheden tot de invulling van het subsidiariteitsbeginsel voor onroerend erfgoed	99

4 BIJLAGE 1 – DOCUMENTATIE ONROEREND ERFGOED

4.1 Indicatoren, kerncijfers, statistisch materiaal	100
4.2 Het wettelijk kader	100
4.3 De budgettaire massa: toelichting bij de begroting monumenten en landschappen in de periode 1999–2003	101
4.3.1 Algemene werkingskosten	101
4.3.2 Privé-initiatieven m.b.t. onroerend erfgoed	101
4.3.3 Ondersteuning van initiatieven openbare sector	101
4.3.4 Andere uitgaven.	101
4.3.5 Dotaties vanuit de begroting monumenten en landschappen	102

Extra Bijlagen

1 DE AMBTELIJKE ORGANISATIE	106
2 MANAGEMENTSAMENVATTING.....	111

Ruimtelijke Ordening

1 Domeinspecifieke omgevingsanalyse ruimtelijke ordening

1.1 Specifieke omgevingsanalyse ruimtelijke ordening

1.1.1 *Huidige toestand*

1.1.1.1 Situering

Met de vaststelling van het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) in 1997 werd een fundamentele stap voorwaarts gezet in het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor het eerst wordt in Vlaanderen een ruimtelijk beleid gevoerd waarbij, vertrekkend vanuit een studie van de bestaande ruimtelijke structuur en een inschatting van de behoefte van verschillende maatschappelijke activiteiten, een gewenste ruimtelijke structuur werd uitgetekend tot 2007.

Hierbij werden volgende belangrijke vernieuwingen geïntroduceerd.

- Plannen vanuit een lange termijn visie, gebaseerd op ruimtelijke kwaliteit en draagkracht

Duurzame ontwikkeling vormt de uitgangshouding voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Dit omvat zowel economische, sociaal-culturele, ecologische als ruimtelijke aspecten. Binnen het ruimtelijk beleid wordt echter het accent gelegd op de ruimtelijke aspecten. Dit vertaalt zich concreet door een continu streven naar het bewaken van ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht. Om tot een duurzame ontwikkeling te komen, is er nood aan een duidelijke visie op de lange termijn. Daarnaast moet er worden gewerkt aan dringende problemen en kansen op de korte termijn. Een duurzame ontwikkeling impliceert eveneens het respecteren van de principes van goede beleidsvoering. Deze principes zijn vastgelegd in het "witboek European Governance" en betreffen participatie, openheid, doeltreffendheid, samenhang en verantwoordingsplicht.

De krachtlijnen voor een duurzame ontwikkeling en goede beleidsvoering zijn sterk verankerd in het decreet ruimtelijke ordening, in het RSV en in de ruimtelijke planningsprocessen op Vlaams niveau.

- Gebiedsgericht plannen

Het hanteren van ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van de ruimte als uitgangspunt, vereist een gebiedsgerichte aanpak. De ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van elk gebied is immers plaatsgebonden. Voor elk gebied moet voortdurend de vraag worden beantwoord: wat en hoeveel kan een bepaald gebied verdragen?

- Geïntegreerd en procesmatig plannen

Gelet op de taak van het ruimtelijk beleid om de diverse ruimteclaims af te wegen, is het belangrijk dat deze aanspraken op de ruimte op een geïntegreerde manier worden behandeld. Alleen door het voeren van intensief overleg met alle betrokken actoren, kan het vereiste draagvlak voor bepaalde ruimtelijke ingrepen worden bekomen. Deze processen zijn dus essentieel om een beleid uit te tekenen dat effectief kan worden uitgevoerd.

1.1.1.2 Uitvoering van het RSV

In het uitvoeringsprogramma van het RSV tot 2007 wordt een sterk accent gelegd op de afbakeningsprocessen van stedelijke gebieden, de afbakeningsprocessen van het buitengebied, de strategische plannen voor de zeehavens, de nadere uitwerking van het Economisch Netwerk Albertkanaal en de processen voor de 'missing links' voor lijninfrastructuur. Halverwege de planperiode is deze uitvoering op kruissnelheid gekomen. De versnelde uitvoering gaat sindsdien onverminderd voort. In de uitvoering kunnen volgende luiken worden onderscheiden.

- Sterke inzet op planningsprocessen

De voorbije jaren werd vanuit het ruimtelijk beleid sterk ingezet op de hoger vermelde planningsprocessen. Belangrijke processen die momenteel nog lopen zijn o.a. de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen, de afbakening van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel en de gebiedsgerichte afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (tweede fase), ... In bijlage 1 wordt verwezen naar een stand van zaken van de uitvoering van het RSV.

- Constante evaluatie en bijsturing

Inherent aan de methodiek van structuurplanning is dat het structuurplan periodiek wordt geëvalueerd en zo nodig herzien. Op die manier kan rekening worden gehouden met nieuwe evoluties op het terrein, met nieuwe behoeften, met nieuwe trends, met nieuwe uitdagingen e.d. Om die reden is ook in de decretale bepalingen ingeschreven dat een structuurplan wordt vastgesteld voor een periode van vijf jaar.

In het proces van evaluatie en herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn er tot op heden een aantal belangrijke beslissingen genomen, die het proces in sterke mate gestuurd hebben. Eén van die cruciale beslissingsmomenten betreft het Zomerakkoord van 21 juni 2002, waarin de Vlaamse regering beslist heeft de evaluatie en herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stapsgewijs en weloverwogen aan te pakken. Sinds maart 2004 is het partiel herzien RSV van kracht, waarin enkele dringende knelpunten m.b.t. wonen en werken werden opgelost. Daarnaast werd ook een algemene evaluatie van het RSV uitgevoerd. In bijlage 1 wordt opgenomen waar er een gedetailleerd overzicht met de resultaten van het RSV kan worden geraadpleegd.

- Voorbereiding van een nieuw RSV

Vermits het huidige RSV een planhorizon heeft tot 2007, moet er tegen 2007 een RSV II worden voorbereid. Hiervoor bestaan verschillende bronnen, waaronder de resultaten van de algemene evaluatie, resultaten van reeds uitgevoerd en lopend onderzoek, inzichten uit het doorlopen van planningsprocessen, elementen aangereikt vanuit provinciale en gemeentelijke structuurplannen en vanuit ruimtelijk onderzoek van relevante sectoren.

1.1.2 Sterke doorwerking bij betrokken actoren

Het RSV heeft onmiskenbaar een grote impact gekend op het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau. Daarnaast kent dit document en de gehanteerde planningsmethodiek een sterke doorwerking op provinciaal en gemeentelijk niveau. Alle provincies en ruim twee derde van de gemeenten zijn aan de slag gegaan om een eigen ruimtelijk beleid uit te stippelen. De taakverdeling tussen deze drie niveaus wordt bepaald op basis van het subsidiariteitsbeginsel. Dit houdt in dat beslissingen worden genomen op het niveau dat hiervoor het meest geschikt is. Om dit succesvol in de praktijk te brengen is het van belang dat in alle processen duidelijke afspraken worden gemaakt over de rol van elke actor in het proces.

Het RSV heeft ook een sterke katalyserende werking teweeggebracht bij de belangrijkste ruimtebehoevende actoren in Vlaanderen. Zij hebben zich de laatste jaren sterk toegelegd op het onderzoeken van de ruimtelijke aspecten van hun beleidsdomein. Het milieubeleidsplan, het mobiliteitsplan Vlaanderen en het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie zijn daar duidelijke voorbeelden van. Deze initiatieven hebben geleid tot meer samenwerking en een betere onderbouwing voor bepaalde ruimteclaims.

Een verdere nauwe samenwerking met en betrokkenheid van deze actoren is een noodzakelijke voorwaarde voor de realisatie van de doelstellingen van het ruimtelijk beleid.

1.1.3 Trends

De afgelopen jaren zijn er, naast de trends die reeds beschreven werden in het RSV, een aantal nieuwe en versterkte maatschappelijke trends waarneembaar. Deze trends plaatsen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen voor een aantal nieuwe uitdagingen. Het is belangrijk deze trends correct in beeld te brengen in functie van het toekomstig ruimtelijk beleid.

De opkomst van de netwerksamenleving heeft als gevolg dat Vlaanderen wordt geconfronteerd met een steeds diffuser wordend patroon van maatschappelijke en economische relaties (clusters, ketens, sociale netwerken). Door de globalisering van de economie opereren bedrijven op wereldschaal en zijn ze bovendien steeds minder plaatsgebonden. Dit heeft duidelijke ruimtelijke gevolgen voor de locatie van activiteiten en de stromen tussen locaties. Deze dynamiek wordt vormgegeven door economische, bestuurlijke en sociale netwerken. De leefbaarheid en de competitiviteit van Vlaanderen hangen af van de mate waarin actoren op één lijn kunnen worden gebracht om bij te dragen tot de realisatie van ruimtelijke doelstellingen.

De vergrijzing van de bevolking is de laatste jaren aanzienlijk versterkt. De hieruit resulterende wijzigingen in de maatschappelijke noden hebben een duidelijke ruimtelijke impact, o.a. voor aangepaste huisvesting, sociale en medische voorzieningen, recreatie en (openbaar) vervoer. Bovendien kan het achtergelaten (landelijk) woningpatrimonium belangrijke ruimtelijke verschuivingen teweegbrengen (nieuwe golf van stadsvlucht?).

De verdere verschuiving naar een dienstverlenende en kenniseconomie zal tot gevolg hebben dat de ruimteclaims van een aantal traditionele grootschalige ruimtegebruikers (zoals traditionele industrie en grootschalige landbouw) in de toekomst wellicht zal afnemen. Tegelijkertijd dienen zich echter nieuwe grootschalige ruimtegebruikers aan. Het betreft o.a. grootschalige recreatie en specifieke gebieden in functie van waterbeheer. Bovendien wordt de vroeger beschikbare ruimte van talrijke sectoren beperkt omwille van juridische gebruiksbeperkingen.

Ook enkele belangrijke ontwikkelingen in het Europees beleid zullen een grote impact hebben op het ruimtelijk beleid in Vlaanderen.

In de eerste plaats wordt de impact van het Europees beleid steeds groter. Steeds meer aspecten van het E.U. beleid krijgen een territoriale dimensie en hebben daarmee een directe impact op het Vlaams ruimtelijk beleid. In de aanloop naar de Europese grondwet kan worden verwacht dat het Europees beleid in de toekomst sterker zal interfereren met de ruimtelijke beleidsopties op Vlaams niveau.

In de tweede plaats is er sprake van een aantal belangrijke verschuivingen in het Europees beleid waarop vanuit het ruimtelijk beleid kan worden ingespeeld. De kenniseconomie en de steden krijgen in het E.U. beleid een steeds prominentere rol. Het Lissabonproces heeft vooropgesteld dat de Europese Unie de meest dynamische en concurrentiële regio moet worden. Hiertoe moeten steden op een actieve wijze worden ontwikkeld. In het Derde Cohesierapport identificeert de Europese Commissie uitdrukkelijk de rol die steden in de Unie spelen als centra van economische ontwikkeling.

1.1.4 Knelpunten en opportuniteiten in het ruimtelijk beleid

1.1.4.1 Knelpunten in het ruimtelijk beleid

- Een aantal tendensen blijven volop aandacht vragen.

Ondanks alle inspanningen van de voorbije jaren, blijven een aantal ruimtelijke uitdagingen uit de jaren negentig nog steeds brandend actueel. We denken hierbij aan de verdere suburbanisatie van wonen en werken, de toenemende onbereikbaarheid van steden en economische concentratiegebieden, de verdere versnippering van de open ruimte en de blijvende problemen met de verweving van functies. Sterke beleidsmatige antwoorden zijn vereist om deze knelpunten aan te pakken.

- De vraag naar ruimte wordt steeds groter

De globale druk op de ruimte neemt nog steeds toe. Tussen 1985 en 2001 is de onbebouwde ruimte gemiddeld met 0,4% per jaar gekrompen. De vraag naar ruimte vanuit een aantal sectoren blijft zeer groot. Het ruimtelijk beleid zal een antwoord op deze talrijke vragen moeten vinden, zonder hierbij de uitgangshouding van een duurzame ontwikkeling van de ruimte te schenden.

- De kwaliteit van de ruimte blijft onder druk staan

Ondanks het feit dat de gemiddelde Vlaming zijn leefomgeving positief beoordeelt (belevingswaarde), is er sprake van een ernstige economische en ecologische disfunctie (gebruikerswaarde). Op economisch vlak denken wij onder meer aan de congestie op de wegen, op ecologisch vlak aan de aantasting van ecosystemen.

- Het maatschappelijk draagvlak voor noodzakelijke ruimtelijke ingrepen is beperkt

Ondanks het feit dat de ruime bevolking akkoord gaat met de globale doelstellingen van het ruimtelijk beleid, is het zeer moeilijk om de ruimtelijke vertaling ervan op het terrein ook effectief te realiseren. Het NIMBY gedrag ("Not in my Backyard") is tijdens de voorbije jaren aanzienlijk versterkt. Bovendien is de bevolking vaak ook onvoldoende op de hoogte van de gevoerde planningsprocessen en de doelstellingen die men wil realiseren. Een meer actieve communicatie met de burger en de pers moet hierop inspelen.

- Het gevaar van een verdere sectoralisering van het ruimtelijk beleid

Een sterke inhoudelijke betrokkenheid van de diverse ruimtebehoevende sectoren is van het grootste belang voor een succesvol ruimtelijk beleid. Dit leidt immers tot een betere inhoudelijke onderbouwing van de diverse ruimteclaims.

Momenteel dreigt echter een sterk opbod van sectorale decretale initiatieven, die zullen leiden tot een immobilisme in de uitvoering van het ruimtelijk beleid. De enige mogelijkheid om dit immobilisme ten gevolge van een verdere sectoralisering te overstijgen, bestaat in een resolute keuze voor een geïntegreerd en gebiedsgericht beleid. Enkel in dergelijke processen kan nog een consensus tussen tegengestelde opinies worden bereikt en kan er daadwerkelijk worden beslist.

1.1.4.2 Opportuniteiten voor het ruimtelijk beleid

- Gewijzigde rol van het ruimtelijk beleid

Sinds de vaststelling van het RSV in 1997, is de context voor het voeren van een ruimtelijk beleid aanzienlijk gewijzigd. Door de sterke katalyserende werking die het RSV teweeg heeft gebracht, zijn de belangrijkste ruimtebehoevende actoren in Vlaanderen zich gaan toeleggen op het onderzoeken van de ruimtelijke aspecten van hun beleidsdomein. Hierdoor kunnen bepaalde keuzes steeds beter worden onderbouwd en kunnen overlegprocessen vlotter verlopen.

Als gevolg hiervan evolueert de verantwoordelijkheid van het ruimtelijk beleid voor de afweging van ruimtebehoeften van verschillende beleidsvelden geleidelijk naar een meer ondersteunende rol, waarin evenwichten worden bewaakt en verantwoorde ruimteclaims kunnen worden gefaciliteerd.

Anderzijds is het van belang om tot een goede afstemming en overleg met deze beleidsvelden te komen en te vermijden dat deze evolutie leidt tot een sterk opbod van sectorale decretale initiatieven. Zoals hoger vermeld, zal dit immers leiden tot een immobilisme in de uitvoering van het ruimtelijk beleid.

Als gevolg van deze gewijzigde rol kunnen volgende kerntaken meer op de voorgrond treden.

- Sleutelbegrippen voor een goed ruimtelijk beleid

Rekening houdend met de beperkte beschikbare ruimte in Vlaanderen, zal het ruimtelijk beleid zich in de komende jaren sterk moeten richten op volgende aandachtspunten:

- kwalitatieve vormen van hergebruik (stadskankers, brownfields);
 - kwalitatief omgaan met de groeiende complexiteit van de ruimte door de sterke verweving van functies;
 - zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik;
 - ontwikkelingen enten op structurerende elementen.
- Het oppakken van nieuwe inhoudelijke uitdagingen

Door de gewijzigde rol van het ruimtelijk beleid, kunnen nieuwe uitdagingen op Vlaams niveau aangepakt worden. In eerste instantie komen volgende uitdagingen in beeld:

- beantwoorden van de sterke impulsen vanuit de internationale context;
- beantwoorden van de steeds complexere vormen van netwerkvorming in onze maatschappij en de explosieve groei van stromen op de verbindende infrastructuren waarvan deze netwerken gebruik maken;
- het uitstippelen van een gebiedsgericht beleid voor specifieke gebieden onder druk.

Deze nieuwe opportuniteiten vereisen een uitgesproken strategische, selectieve en actiegerichte inzet op Vlaams niveau.

1.1.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein

Op basis van de bovenstaande specifieke omgevingsanalyse, worden volgende conclusies naar voor geschoven voor het te voeren ruimtelijk beleid tijdens de volgende regeerperiode.

- Conclusie 1: De dynamiek die de uitvoering van het RSV tot stand heeft gebracht, dient te worden voortgezet teneinde de geleverde inspanningen te valoriseren.

Tijdens de voorbije jaren werd sterk ingezet op processen uit het uitvoeringsprogramma van het RSV. Afhankelijk van het stadium waarin deze processen zich bevinden, is het belangrijk dat over de resultaten ervan snel beslissingen worden genomen door de Vlaamse regering. Op die manier kunnen de doelstellingen ook op het terrein worden gerealiseerd.

Tijdens de volgende legislatuur zal sterk moeten worden ingezet op het gericht afronden van deze processen en het verordenend vastleggen van de resultaten ervan in RUPs. Via het uitwerken van stamvoorschriften wordt een coherente benadering van de ruimtelijke uitvoeringsplannen gewaarborgd. Tevens dient volop ingezet te worden op de effectieve realisatie op het terrein van dit aanzienlijke programma in uitvoering van het RSV.

Het is eveneens belangrijk dat de dynamiek die tot stand werd gebracht, kan doorwerken in een RSV II. Daarom moet zoveel mogelijk continuïteit worden nagestreefd ten opzichte van het RSV I. Op die manier kan de meerwaarde uit een groot aantal afgeronde en lopende processen maximaal worden gevaloriseerd.

- Conclusie 2: Vanuit een gewijzigde rol, moet het ruimtelijk beleid gericht inspelen op nieuwe uitdagingen.

Vanuit de vaststelling dat het ruimtelijk beleid een meer ondersteunende rol krijgt inzake het afstemmen en afwegen van ruimtebehoeftes, kan het zich sterker richten op andere kerntaken. Het betreft dan vooral het bewaken van kwalitatieve vormen van hergebruik, verweving van functies en zorgvuldig ruimtegebruik en het opnemen van een aantal belangrijke nieuwe uitdagingen.

- Impulsen vanuit de internationale dynamiek.

De impact van de Europese wet- en regelgeving op het Vlaams ruimtelijk ordeningsbeleid neemt alsmaar toe. Op Europees niveau komt er steeds meer aandacht voor een sterkere samenhang van de Europese ruimte. Tegelijkertijd manifesteert zich een sterkere concurrentie tussen regio's en een ruimtelijke herpositionering van Vlaanderen in een uitgebreid Europa. Het beleid kan, door op deze impulsen in te spelen, Vlaanderen sterker positioneren als toonaangevende regio binnen Europa.

- Verbindende structuren

De toegenomen netwerking in onze huidige samenleving vertaalt zich in de manier waarop ruimte wordt gebruikt en vormgegeven. Door de globalisering van de economische processen is het belang van de stedelijke regio's in de wereldeconomie gestegen. Een sterkere aandacht in het ruimtelijk beleid voor verbindende structuren is noodzakelijk om de ruimtelijke gevolgen van deze steeds complexere netwerken op te vangen.

- Gebiedsspecifieke uitdagingen

Een kwalitatieve leefomgeving vormt een onmiskenbare troef van Vlaanderen. Het is belangrijk deze kwaliteit te bewaken, zowel voor de eigen bevolking als voor de realisatie van de ambities op Europees niveau. Het beleid kan hierop inspelen door een sterkere identiteit voor specifieke gebieden op te bouwen. Dit kadert in een algemene gebiedsgerichte aanpak. In de stedelijke gebieden kunnen projecten worden gerealiseerd met het oog op ruimtelijke kwaliteit en hergebruik. In het buitengebied staat de beheersfunctie centraal, met aandacht voor de verwevenheid en complexiteit in dit gebied. Een gebiedsgerichte aanpak is de beste garantie voor het bewaken en versterken van de kwaliteit van gebieden die sterk onder druk staan van talrijke ruimteclaims.

1.2 Specifieke omgevingsanalyse handhaving van de ruimtelijke ordening

1.2.1 Huidige toestand

Sedert 1995 werd er een versterkt handhavingsbeleid gevoerd, dat zich kenmerkte door een meer kordaat optreden tegen bouwovertradingen en een betere opvolging van de gerechtelijke uitspraken waarbij het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of aanpassingswerken werd bevolen. Bij stilzitten van de overtreder werd de herstelmaatregel ambtshalve uitgevoerd door de stedenbouwkundig inspecteur. Dit beleid resulteerde in een groot aantal uitvoeringen (vrijwillig en ambtshalve). Sedert 1999 kwam de nadruk te liggen op een meer preventief gericht optreden, wat resulteerde in een verhoging van het aantal stakingsbevelen van 114 in 1999 naar 823 (voorlopig cijfer) in 2003, terwijl de administratie niet langer ambtshalve uitvoerde, maar de veroordeelde onder druk van de dwangsommen en andere, arbeidsintensievere middelen verplichtte tot het herstel. Door deze aanpak daalde het aantal uitvoeringen aanvankelijk drastisch (van 326 in 1998 naar 236 in 1999 en slechts 122 in 2000), en kon slechts met grote inspanningen weer worden opgevoerd naar 282 in 2002 en ca. 300 in 2003. Bij decreet van 4 juni 2003 werd de beslissing tot ambtshalve uitvoering door de stedenbouwkundig inspecteur afhankelijk gemaakt van het voorafgaand, eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid en dit voor alle inbreuken die dateren van voor 1 mei 2000. Tot op heden (einde maart 2004) is de Hoge Raad voor het Herstelbeleid echter nog steeds niet opgericht.

Honderden vonnissen en arresten wachten nog steeds op uitvoering. Het betreft gerechtelijke uitspraken waarin geen dwangsom werd opgelegd of waarin die geen effect (meer) kan ressorteren bv. omdat de overtreder onvermogen is of zich onvermogen maakte. Vaak gaat het om ernstige en omvangrijke bouwwinbreuken. Veel van deze vonnissen en arresten kregen kracht van gewijsde en/of de hersteltermijn begon te lopen voor de inwerkingtreding van de wet van 10 juni 1998 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de verjaring, die de dertigjarige verjaringstermijn terugbracht tot 10 jaar. Deze tienjarige termijn begon te lopen vanaf 27 juli 1998, datum van inwerkingtreding van de wet. Dit heeft tot gevolg dat de stedenbouwkundig inspecteur in al deze gevallen slechts nuttig gebruik kan maken van de machtiging tot ambtshalve uitvoering vóór 27 juli

2008. Hetzelfde decreet van 4 juni 2003 sleutelde ook aan de strafbepalingen en de regels met betrekking tot het vorderen van herstelmaatregelen. Deze decreetwijziging heeft, behoudens tot grote rechtsonzekerheid bij alle betrokken partijen (burger, parket, rechtbank, politiediensten en vorderende overheden) en dit voornamelijk omwille van de ongelukkige redactie, quasi onmiddellijk geleid tot zeer grote verschillen in de toepassing: elke rechtbank en elk Hof van Beroep heeft een heel eigen invulling gegeven, waardoor de vroegere uniformiteit in het handhavingsbeleid volkomen zoek is geraakt.

1.2.2 Sterke doorwerking bij betrokken actoren

De belangrijkste actoren inzake de handhaving van de ruimtelijke ordening zijn:

- de verbaliserende ambtenaren: de gewestelijke ambtenaren en de door de provinciegouverneur aangewezen gemeentelijke en provinciale ambtenaren. Via een prioriteitenbeleid op het niveau van het Vlaamse Gewest, dat zich voornamelijk concentreerde rond bouw misdrijven in kwetsbare of open-ruimte-gebieden, flagrante overtredingen en overtredingen door andere overheden, werden de gemeenten gesensibiliseerd om een actievere rol te vervullen met betrekking tot de restcategorie van overtredingen (o.m. in woongebied). Daardoor groeide het aantal gemeentelijke ambtenaren met verbalisatiebevoegdheid. Daar staat tegenover dat het potentieel aan gewestelijke ambtenaren met verbalisatiebevoegdheid drastisch zal afnemen bij de reorganisatie van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed., aangezien enkel de ambtenaren van de IVA Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed nog over deze bevoegdheden zullen beschikken.
- de stedenbouwkundig inspecteurs (11) en de colleges van burgemeester en schepenen (308), die bevoegd zijn inzake het stellen van herstellvorderingen en het ambtshalve uitvoeren van herstelmaatregelen.
- de parketten.
- de Commissie Vervolgingsbeleid, bestaande uit de leden van de parketten bij de Hoven van Beroep, de administratie Ruimtelijke Ordening en het kabinet van de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening en justitie.
- de rechtbanken, zowel in correctionele als in burgerlijke zaken.
- de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, die met betrekking tot inbreuken die dateren van voor 1 mei 2000, eensluidend advies moet verlenen alvorens de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen een vordering kunnen inleiden of alvorens de stedenbouwkundig inspecteur tot ambtshalve uitvoering vermag over te gaan. Deze Hoge Raad voor het Herstelbeleid is vooralsnog niet opgericht.

1.2.3 Trends

1.2.3.1 Verjaring van machtigingen tot ambtshalve uitvoeringen

Er is sedert 1999 een gestage toename van het aantal processen-verbaal, gaande van 2.376 naar 2.810 (voorlopig cijfer) in 2003 en een bijna verachtvoudiging van het aantal stakingsbevelen van 114 in 1999 naar 823 in 2003. Aangezien steeds meer parketten een prioriteitenbeleid voerden waarbij de kleinere stedenbouwinbreuken niet meer werden opgenomen in een volwaardig, maar in een vereenvoudigd proces-verbaal, kan worden gesteld dat het grootste gedeelte van voornoemde processen-verbaal geen betrekking hebben op kleine bouw misdrijven.

In de periode 1998 - 2003 werden er 7.735 herstellvorderingen geformuleerd, terwijl er bij de administratie slechts 1.783 gerechtelijke uitspraken toekwamen. In diezelfde periode werden 1.456 vonnissen uitgevoerd. Er blijft m.a.w. nog een zeer groot en jaarlijks aangroeiend aantal herstellvorderingen te behandelen door de rechtbanken in de komende jaren. Het totaal uit te voeren vonnissen, waarvoor het herstel enkel nog via ambtshalve uitvoering kan worden bereikt, blijft ook nog toenemen: naast minstens 600 vonnissen van voor 1998, zijn er nog een belangrijk deel (ca. 700) onuitgevoerd gebleven vonnissen van de periode 1998-2003. Deze aantallen moeten

nog eens vermeerderd worden met de nog uit te spreken vonnissen waarvoor in ca. 20% (raming op basis van cijfers 1998-2003) ambtshalve uitgevoerd moet worden.

Om de verjaring van de titel tot ambtshalve uitvoering te voorkomen zal er voor de honderden vonnissen die dateren van voor 1998 in principe ambtshalve dienen te worden uitgevoerd vóór 27 juli 2008. Voor alle vonnissen van na 27 juli 1998 verstrijkt de verjaring tien jaar na het beëindigen van de vrijwillige hersteltermijn, d.w.z. vanaf 27 juli 2008 zal er geregeld ambtshalve uitgevoerd moeten worden, zoniet verliest de overheid de mogelijkheid om nog op te treden tegen de bouwovertradingen. Aangezien de stedenbouwkundig inspecteur slechts kan uitvoeren mits hij daartoe over een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid beschikt en deze procedure enige tijd in beslag kan nemen - er werd immers geen termijn bepaald waarbinnen de Hoge Raad voor het Herstelbeleid haar advies over het gebruik van de machtiging moet uitbrengen - , zal de procedure tijdig moeten worden begonnen.

1.2.3.2 Rechtsonzekerheid - mentaliteit

Het decreet van 4 juni 2003 heeft geleid tot grote rechtsonzekerheid bij alle instanties die betrokken zijn bij het handhavingsbeleid, alsook bij de burger. De onduidelijkheid omtrent de regelgeving leidt er niet alleen toe dat de burger niet voldoende op de hoogte is over wat kan en niet kan inzake ruimtelijke ordening, waardoor er weer meer bouw misdrijven worden begaan ondanks het door de regering 1999-2004 aangekondigde nul-tolerantiebeleid tegen nieuwe bouwovertradingen. Via gepaste communicatie-acties en een zichtbaar overheids optreden moet duidelijkheid worden geschapen.

Er zal nauwlettend op toegekeken moeten worden of de Hoge Raad voor het Herstelbeleid in staat is om de dispariteit in de rechtspraak na de inwerkingtreding van het decreet van 4 juni 2003 ongedaan te maken, te meer daar verschillende rechtbanken zich niet langer gebonden achten door de ingeleide herstellvorderingen, maar een eigen opportuniteitsbeoordeling doorvoeren en zelfs ambtshalve de vorderingen wijzigen. De bevoegdheid van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid is omstreden *ratione materiae*. Nu reeds, d.i. nog voor de installatie van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, zijn er verschillende zienswijzen in de rechtspraak en de rechtsleer. Een duidelijker bevoegdheidsomschrijving dringt zich op.

1.2.4 Knelpunten en opportuniteiten in het ruimtelijk handhavingsbeleid

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid is zowel een sterkte als een zwakte. Een sterkte doordat zij de lijn kan bepalen voor de ambtshalve uitvoeringen, een zwakte omdat er extra procedures moeten worden doorlopen om tot een uitvoering te komen en er geen behandelingstermijn voor de Hoge Raad voor het Herstelbeleid werd opgelegd in het decreet van 4 juni 2004.

Een aanzienlijk aantal veroordelingen, waaronder bouwovertradingen in prioritair gebied, moeten nog worden uitgevoerd, terwijl de machtigingen tot ambtshalve uitvoering van veroordelingen van voor 27 juli 1998 verjaren vanaf 27 juli 2008. Er zal tegen een verhoogd ritme ambtshalve moeten worden uitgevoerd. In het verleden is vastgesteld dat ambtshalve uitvoeringen een afschrikwekkend én preventief effect hebben. De effectiviteit blijkt ook uit het groter aantal uitvoeringen door de overtredders zelf in tijden van ambtshalve uitvoeringen.

Het decreet van 4 juni 2003 is in de rechtspraak en rechtsleer gecontesteerd en maakt het voorwerp uit van verschillende prejudiciële vragen bij het Arbitragehof, die mogelijkwijze aanleiding geven tot een herziening of heroverweging van essentiële bepalingen in het decreet.

De cellen Handhaving Ruimtelijke Ordening zijn reeds sedert jaren onderbemand. De achterstand in het behandelen van processen-verbaal en het inleiden van herstellvorderingen groeit, hetgeen leidt tot klachten bij de parketten. Het decreet van 4 juni 2003 heeft er daarenboven voor gezorgd dat er veel sneller moet worden opgetreden, aangezien het instandhouden van bouw misdrijven in de meeste gevallen niet meer strafbaar is. Bij een laattijdig optreden kan enkel nog worden vastgesteld dat een constructie weliswaar onvergund is gebouwd en onvergund is gebleven, maar dat de overheid niet meer beschikt over de middelen om hiertegen te ageren.

1.2.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein

Een degelijke handhaving van de ruimtelijke ordening en een snel optreden is onder de huidige regelgeving vereist, maar enkel mogelijk wanneer de diensten voldoende zijn uitgebouwd. Een uitbouw naar analogie van de milieu-inspectie is wenselijk. Indien dit niet gebeurt zullen tal van overtredingen niet tijdig kunnen worden geverbaliseerd, zullen de veroordelingen niet tijdig kunnen worden uitgevoerd enz..

Het decreet van 4 juni 2003 heeft voorlopig meer vragen opgeroepen dan dat het antwoorden heeft kunnen geven: de onvoorspelbaarheid en daaruit voortkomende onzekerheid was nog nooit zo groot. Verschillende fundamentele rechtsvragen moeten nog worden uitgeklaard: voldoet de regeling aan het legaliteitsbeginsel van toepassing op strafwetten? Voerde artikel 146 een depenalisatie, dan wel een strafuitsluitende verschoningsgrond in? Werd er geen willekeurig onderscheid ingevoerd tussen bouwovertrredingen die hinder veroorzaken en bouwovertrredingen die geen hinder veroorzaken om de strafbare instandhouding te beoordelen? Was is de waarde van de inschrijving van het vermoeden van vergund zijn in het vergunningenregister voor constructies die dateren van de periode tussen de inwerkingtreding van de wet van 1962 en de eerste definitieve vaststelling van het gewestplan? Wat is de bevoegdheid van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid? Kan de rechter zich in de plaats stellen van de administratie om de opportuniteit van een herstelmaatregel te beoordelen? De toekomst blijft onzeker totdat de hoogste rechtscolleges uitspraak hebben gedaan. Afhankelijk van deze uitspraken is een nieuw decretaal optreden al dan niet vereist. Het aantal juridische betwistingen met onzekere uitkomst zal toenemen aangezien de overtredders steeds zullen trachten aan te tonen dat er geen inbreuk werd gepleegd in kwetsbaar gebied, geen ernstige inbreuk op een essentieel bestemmingsvoorschrift werd begaan of geen stedenbouwkundige hinder wordt veroorzaakt door de overtrreding. De beoordeling over de goede ruimtelijke ordening, die steeds tot de bevoegdheid van de uitvoerende macht heeft behoord en daar ook thuishoort, wordt gaandeweg overgenomen door de rechterlijke macht. Iedere rechtbank zal daarbij - zoals blijkt uit de huidige tendensen - zijn eigen beleid voeren. De uniformiteit in het handhavingsbeleid is reeds zoek en zal dit nog geruime tijd blijven.

Van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid wordt een objectief handhavingsbeleid verwacht, waarbij de Hoge Raad voor het Herstelbeleid niet als rem, maar als stimulans moet fungeren. Er zal nauwlettend op toegezien moeten worden dat de Hoge Raad voor het Herstelbeleid haar rol terdege vervult.

2 Voorstellen Ruimtelijke Ordening

2.1 Voorstellen afdeling ruimtelijke planning

Hieronder worden de voorstellen aan de nieuwe regering samengevat. Het betreft voorstellen m.b.t. de algemene opties voor het Vlaams ruimtelijk beleid, de voorbereiding van het ruimtelijk beleid na 2007 en de onverminderde uitvoering van het RSV.

2.1.1 Algemene opties voor het Vlaams ruimtelijk beleid

Vertrekkend vanuit de specifieke omgevingsanalyse worden hieronder een aantal algemene opties voor het Vlaams ruimtelijk beleid geformuleerd. Deze vormen het uitgangspunt voor zowel de voortzetting van de uitvoering van het huidige RSV als voor de voorbereiding van het toekomstig ruimtelijk beleid.

2.1.1.1 Sleutelbegrippen voor een kwalitatief ruimtelijk beleid

Gelet op de steeds toenemende druk op de ruimte in een dichtbevolkte regio als Vlaanderen, is het essentieel dat het ruimtelijk beleid zich de komende jaren sterk focust op kwalitatieve vormen van hergebruik van ruimte en op multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen maximaal geënt te worden op de structurerende elementen in de ruimte. Op die manier wordt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling nagestreefd en wordt een concrete invulling gegeven aan ruimtelijke kwaliteit en draagkracht.

Hergebruik van ruimte betreft het zoeken naar nieuwe kwalitatieve bestemmingen voor vrijgekomen bebouwde ruimte (bijvoorbeeld brownfields of stadskankers).

Multifunctioneel ruimtegebruik betreft het samenbrengen en op elkaar afstemmen van verschillende functies. Hiermee wordt een antwoord geboden op de groeiende complexiteit van de ruimte door een sterke verweving van functies.

Meervoudig ruimtegebruik betreft het beter benutten van de ruimte, zowel naar tijd, intensiteit, ... Hiermee wordt een antwoord geboden op de toenemende schaarste aan ruimte en worden win-win situaties gezocht voor verschillende betrokken actoren.

Nieuwe ontwikkelingen enten op belangrijke structurerende elementen betreft een uitgangshouding die gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit leidt ertoe dat bestaande concentraties maximaal worden versterkt, strategische plekken en poorten selectief worden uitgebouwd en (verkeers)stromen op een duurzame wijze worden verknoopt. Ook de structurerende werking van valleigebieden en grote open gebieden wordt erkend.

2.1.1.2 Aanscherpen van de beleids- en communicatiestrategie

Uit de evaluatie van het RSV is de nood gebleken om sterker in te zetten op een strategische en actiegerichte aanpak in het ruimtelijk beleid. De beleidsstrategie kan worden aangescherpt door te werken aan de hand van drie types van beleidsactiviteiten, elk met een eigen instrumentarium. Voor elk type geldt een eigen specifieke wijze van doorwerking. Op de eerste plaats is het nodig te beschikken over een generiek kader op Vlaams niveau, dat een globale visie bevat op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Dit generiek kader fungeert als toetskader en geeft aan welke de prioriteiten en engagementen zijn naar uitvoering. Ten tweede is er behoefte aan een specifiek beleid voor het beantwoorden van impulsen vanuit de internationale dynamiek, voor het uitwerken van krachtige verbindende structuren en een gebiedsgericht beleid voor specifieke gebieden. In de derde plaats is het belangrijk om in te zetten op de effectieve realisatie op het terrein van strategische projecten.

De gebiedsgerichte planningsprocessen blijven in de beleidsstrategie een cruciale rol spelen. In deze processen worden de ruimtelijke doelstellingen van een structuurplan in samenspraak met de betrokken partners vertaald naar een concreet gebied. Op basis van de opgebouwde expertise tijdens de voorbije jaren kunnen deze planningsprocessen steeds vlotter worden doorlopen. Ook inzake taakverdeling (subsidiariteit) is het belangrijk de strategie verder aan te scherpen. Veeleer

dan vaste takenlijsten voor elk niveau, is het van belang om met de betrokken partners en beleidsniveaus tot duidelijke afspraken inzake taakverdeling te komen.

Naast de beleidsstrategie dient ook de communicatiestrategie te worden aangescherpt om een breder draagvlak te bekomen, zowel bij betrokken actoren als bij de bredere bevolking.

2.1.2 De voorbereiding van het ruimtelijk beleid na 2007

In het huidige RSV is een ruimtelijke visie ontwikkeld en werd een uitvoeringsprogramma opgesteld met als planhorizon 2007. Dit betekent dat tegen 2007 een nieuw beleidsdocument moet worden voorbereid. Dit is ook decretaal voorzien. In functie hiervan worden de volgende voorstellen geformuleerd.

2.1.2.1 Opmaak oriëntatienota

De oriëntatienota dient zich uit te spreken over de wijze waarop de voorbereiding van een nieuw beleidsdocument zal worden aangepakt. Deze oriëntatienota schetst de eerste inhoudelijke krachtlijnen van het nieuw op te maken document, de projectorganisatie en de timing voor het proces. De keuze voor een leefbaar Vlaanderen als sterke regio in Europa in het licht van de geschetste trends (zie specifieke omgevingsanalyse) staat daarbij voorop. Het RSV II bouwt deels voort op belangrijke analyses uit het eerste RSV, maar zal tegelijkertijd belangrijke nieuwe thema's voor het volgend decennium sterk in de kijker zetten en voorzien van een bijhorend actieplan.

- Mogelijke inhoudelijke thema's zijn:

Het internationaal vestigingsklimaat versterken door strategische actiegebieden te ontwikkelen

Een belangrijke uitdaging bestaat erin om het internationaal vestigingsmilieu van Vlaanderen te versterken. Dit kan het best gebeuren aan de hand van een beperkt aantal strategische actiegebieden die worden aangeduid. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om grootstedelijke actiegebieden (waar het stedelijk klimaat een belangrijke rol speelt) of logistieke actiegebieden (waar internationale infrastructuur een belangrijke rol spelen). De toekomstmogelijkheden van toplocaties voor bedrijven dienen maximaal aangewend en op selectieve wijze ingevuld, rekening houdend met de vraag naar een gevarieerd aanbod van bedrijventerreinen. Deze toplocaties betreffen niet enkel nieuwe ontwikkelingen; het kan ook gaan om het hergebruik van strategisch gelegen "brownfields".

- Identiteiten uitbouwen als basis voor de ontwikkeling van gebieden in de open ruimte

De rol van de open ruimte in Vlaanderen verandert van een monofunctionele productiefunctie naar een sterk verweven beheersfunctie. Een belangrijke uitdaging bestaat erin om op een kwalitatieve wijze om te gaan met de complexiteit die samenhangt met deze sterke verweving in de open ruimte. De identiteit van gebieden in de open ruimte wordt bepaald vanuit de historische context, de nabijheid en ligging ten opzichte van stedelijke gebieden, het huidig gebruik (landbouw, bos, natuur, ...). Vanuit deze identiteit kan voor een aantal belangrijke gebieden een nieuw ontwikkelingsperspectief worden ontwikkeld, op basis waarvan de overgang naar nieuwe vormen van ruimtegebruik beter kan worden gemaakt. Daarbij wordt op Vlaams niveau ingezet op behoud van de internationaal sterke onderdelen van de Vlaamse landbouw (sierteelt, varkensteelt, serres, ...), de internationaal erkende natuurgebieden en waardevolle landschappen gekoppeld aan het fysisch systeem, grootschalige ruimteclaims vanuit recreatie.

- Ontwikkelen van innoverende woon- en werkmilieus met hoogwaardige voorzieningen

Een belangrijke uitdaging bestaat erin om verouderde of vrijgekomen bebouwde ruimtes, zowel voor wonen als bedrijvigheid, te transformeren zodat deze opnieuw voldoen aan de hedendaagse vereisten. Hierbij wordt rekening gehouden met een aantal duidelijke trends (zoals vb. vergrijzing), die specifieke vereisten inzake voorzieningen stellen. Centraal hierbij staan innoverende woon- en werkprojecten, waarin multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik belangrijke aandachtspunten zijn. Zowel sociale, economische als ecologische functies kunnen hierbij aan bod komen. Op Vlaams niveau worden enkel prioritaire complexe planningsopgaven opgenomen voor strategische ontwerpen en gebieden.

- Optimaliseren en optimaal verknopen van het fijnmazige netwerk van infrastructuur

De uitdaging bestaat erin om de bereikbaarheid van Vlaanderen en de internationale doorstroming op internationaal en Vlaams niveau te garanderen. Het ruimtelijk beleid ondersteunt in die zin het Mobiliteitsplan Vlaanderen. Het ruimtelijk beleid heeft als belangrijkste taak om een optimale verknoping van infrastructuur te faciliteren en de opties inzake multimodaliteit optimaal te benutten. Daarnaast zal het locatiebeleid verder moeten worden uitgewerkt en zal er moeten worden ingezet op een beperkt aantal missing links.

- Water als drager voor de ruimtelijke ontwikkeling

Water verbindt tal van ruimtelijke functies. Langsheen waterstructuren bestaat er druk vanuit zowel natuurfuncties en overstromingsgebied maar men treft er ook, gekoppeld aan de transportfunctie van water, een behoefte aan bedrijvigheid in functie van het multimodaal transport. Daarnaast biedt water uitstekende kwaliteiten voor het wonen en recreatie. Het ruimtelijk beleid heeft als taak te bezien hoe de verschillende claims op een evenwichtige wijze ten opzichte van elkaar kunnen worden bezien en hoe de verschillende ruimtelijke opportuniteiten van het water optimaal kunnen worden benut.

2.1.2.2 Gerichte evaluaties ter voorbereiding van de opmaak van het RSV II

Het ruimtelijk beleid wordt binnen de methodiek van de structuurplanning opgevat als een continu en cyclisch proces. Bijgevolg bestaat er een permanente aandacht voor evaluaties en reflecties om zo verbeteringsmarges op te zoeken. De opmaak van een nieuw RSV is het uitgelezen moment om reeds verworven nieuwe inzichten over de uitvoering van het huidige RSV te bundelen en waar nodig aan te vullen met enkele gerichte bijkomende onderzoeken. De resultaten ervan zullen op een evenwichtige wijze naast elkaar moeten worden geplaatst en verwerkt i.f.v. het RSV II.

- Op dit moment is volgend materiaal beschikbaar of in opmaak:
 - Resultaten van de algemene evaluatie over de uitvoering van het RSV en politieke toets hiervan (in het kader van het 'tweede spoor' in de evaluatie en herziening van het RSV);
 - Resultaten van enkele generieke beleidsvoorbereidende studies (netwerking, ...);
 - Resultaten van enkele specifieke beleidsvoorbereidende studies (over bijvoorbeeld kantoren, transport, distributie en logistiek, grootschalige kleinhandel, brownfields, ...);
 - Een synthese van wetenschappelijke inzichten (in opmaak);
 - Een evaluatie van de invloed van sectorwetgeving op de ruimtelijke ordening (om inzicht te krijgen in de randvoorwaarden vanuit de juridische omgeving voor de opmaak van het RSV II) (in opmaak).

In functie van de opmaak van het RSV II is het nodig volgende bijkomende evaluaties uit te voeren:

- Evaluatie van de doorwerking van het RSV (doorwerking in het sectorbeleid en het ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau);
- Evaluatie van de gevoerde planningsprocessen (i.f.v. verhogen van de efficiëntie ervan);
- Evaluatie van de uitvoering van het ruimtelijk beleid op het terrein;

2.1.2.3 Onderzoeken in functie van het RSV II

In functie van de onderbouwing van het RSV II is het nodig beleidsvoorbereidend onderzoek te verrichten om een beleidsmatig antwoord te kunnen geven op de blijvende en nieuwe ruimtelijke uitdagingen op de middellange en lange termijn. De bestaande ruimtelijke structuur uit het eerste RSV vormt de vertrekbasis om een nieuwe bestaande ruimtelijke structuur uit te tekenen. De belangrijkste uitdaging bestaat erin het informatief deel op te laden en te toetsen vanuit de nieuwe evoluties en trends. Vanuit dit gegeven moet ook de gewenste ruimtelijke structuur worden geëvalueerd en bijgesteld. In de oriëntatienota wordt een onderzoeksprogramma i.f.v. de opmaak van RSV II opgenomen. Dit kan o.a. betrekking hebben op het invullen van hiaten in kennis m.b.t. blijvende uitdagingen, nieuwe prognoses of onderzoeken m.b.t. nieuwe thema's voor het ruimtelijk beleid zoals geschetst in de specifieke omgevingsanalyse. In voorstel 2.1 zijn mogelijke thema's geschetst. Het bewaken van een soepele overgang tussen RSV I en RSV II vormt hierbij een permanent aandachtspunt.

2.1.3 De onverminderde uitvoering van het RSV

2.1.3.1 De voorbereiding van de doorlopen processen verzilveren

De afgelopen jaren zijn veel planningsprocessen opgestart en doorlopen om uitvoering te kunnen geven aan het RSV. Belangrijke voorbeelden zijn de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden, de processen voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur en het proces voor het Economisch Netwerk Albertkanaal (een volledig overzicht is opgenomen in de bijlage). Nu de meeste van deze processen hun voorbereidingsfase zijn ontgroeid, is het van belang dat hierover zo snel mogelijk wordt beslist door de Vlaamse regering. Op die manier kunnen op korte termijn de resultaten van de geleverde inspanningen van de voorbije jaren worden verzilverd en kan een pro-actief aanbodbeleid worden gerealiseerd. Het op gang trekken van de concrete realisatie van dit aanbodbeleid is een belangrijke taak bij de start van de komende legislatuur.

2.1.3.2 Een strategische en actiegerichte uitvoering van het RSV

Het strategisch en actiegericht karakter van de uitvoering van het RSV dient te worden verhoogd. In het huidige RSV bestaan hiertoe de volgende mogelijkheden.

Keuzes inzake prioritaire beleidsthema's

De hoger vermelde sleutelbegrippen voor een kwalitatief ruimtelijk beleid kunnen binnen de uitvoering van het RSV worden opgepakt door extra in te zetten op:

- Vlaanderen als economisch hart van Europa

De verdere profilering van Vlaanderen als economisch hart van Europa moet meer aandacht krijgen binnen de verdere uitvoering van het RSV. Het RSV biedt hiervoor meerdere aanknopingspunten. Toplocaties voor economische activiteiten van internationaal niveau (zowel op het vlak van kantoren als op het vlak van transport, distributie en logistiek) vereisen een specifiek beleidskader, met een duidelijke link naar het locatiebeleid. Voor de poorten van Vlaanderen (internationale zeehavens, internationale luchthaven Zaventem en het HST-station van Antwerpen) dienen de strategische plannen zo snel mogelijk te worden afgerond. Voor de zeehavens is al veel voorbereidend werk gebeurd; voor de andere poorten dienen deze processen zo snel mogelijk te worden opgestart. Een sterkere samenwerking in het bovengewestelijk planningskader is hiertoe een belangrijke voorwaarde. Een eerste stap kan worden gezet door te focussen op een versterkte intergewestelijke samenwerking en samenwerking met de buurlanden.

- Stedelijke netwerken

Het is essentieel om in uitvoering van het RSV in te zetten op de uitwerking van stedelijke netwerken. Er is nood aan een specifiek kader en een set van acties voor de verschillende stedelijke netwerken. Op die manier kan een bijdrage worden geleverd aan de (internationale) competitiviteit van het netwerk als geheel.

- Gebiedsgerichte aanpak voor specifieke gebieden

Zoals hoger vermeld, is een gebiedsgerichte aanpak essentieel om de ruimtelijke kwaliteit in specifieke gebieden te waarborgen en te versterken. Voor het buitengebied bestaat deze aanpak uit het voortzetten van de geïntegreerde en gebiedsgerichte processen die momenteel worden opgestart voor de buitengebiedregio's. In deze processen kunnen concrete ruimtelijke knelpunten worden aangepakt. Voor de stedelijke gebieden is er nood aan een kader voor het voeren van een kwalitatief stedelijk gebied beleid, in opvolging van de afbakeningsprocessen. Het uitvoeren van strategische stedelijke projecten vormt hierbij één van de kerntaken.

Betere omkadering voor het voeren van een ruimtelijk beleid

Belangrijke randvoorwaarden voor de effectieve realisatie op het terrein van de doelstellingen van het ruimtelijk beleid zijn:

- Een efficiënt juridisch RO instrumentarium en een goede afstemming met wetgeving van andere beleidsvelden;
- Een actiegericht grondbeleidsplan;
- Een monitoringsysteem voor de opvolging van de kwantitatieve doelstellingen van het RSV;
- Een duidelijke communicatiestrategie.

2.1.4 Stedenbouwkundige vergunningenbeleid in de ruimtelijke ordening.

2.1.4.1 Probleemstelling.

Met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO) is ervoor gekozen de gemeenten autonoom te maken in het stedenbouwkundig vergunningenbeleid. Daar waar nu de gemeentelijke beslissing over vergunningsaanvragen in veel gevallen nog afhankelijk is van een voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar, kunnen de gemeenten in de toekomst op zelfstandige basis beslissen over die aanvragen, mits ze voldoen aan een aantal voorwaarden.

Artikel 193 DRO stelt 5 voorwaarden, namelijk het hebben van:

1. een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
2. een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar
3. een plannenregister
4. een vergunningenregister
5. een register van de onbebouwde percelen

De decreetgever heeft een beperkte overgangperiode van 5 jaar ingesteld voor de overstap naar het nieuwe systeem: de gemeenten moeten aan deze voorwaarden voldoen voor 1 mei 2005. Zoniet vervalt hun vergunningbevoegdheid en komt deze aan de bestendige deputatie toe. De huidige stand van zaken met betrekking tot de vijf voorwaarden wordt in onderstaande tabel weergegeven (8 maart 2004).

	Antwerpen (70 gem)	Limburg (44gem)	Oost- Vlaanderen (65 gem)	West- Vlaanderen (64 gem)	Vlaams- Brabant (65 gem)	Totaal (308 gem)
GRSP	8	2	11	5	4	30
GSA	52	31	45	52	47	227
Plannen register	5	2	8	6	0	21
Verg. register	0	0	0	0	0	0
Inventaris onbeb. perc.	21	17	21	23	35	117

De plannenregisters in de tabel werden “conform” verklaard, de inventarissen onbebouwde percelen zouden jaarlijks moeten worden geactualiseerd (waarvoor trouwens subsidies worden toegekend) maar in de weergegeven cijfers is men niet zeker dat het om geactualiseerde registers onbebouwde percelen gaat. Het is belangrijk op te merken dat bovenstaande cijfers alleen aangeven aan welke voorwaarden effectief volledig is voldaan, zonder dat een zicht geboden wordt op de voorbereidingen van gemeenten om aan die voorwaarden te voldoen. Zo zijn er bijvoorbeeld naast de definitief goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen ook heel veel structuurplannen in opmaak, en hebben veel gemeenten al erg veel werk geleverd aan de opmaak van het vergunningenregister. Toch kan men er niet omheen dat op vandaag, een jaar en enkele maanden voor het verstrijken van de overgangsperiode, nog geen enkele gemeente voldoet aan alle voorwaarden. Het is duidelijk dat slechts een beperkt aantal gemeenten (in een optimistische schatting enkele tientallen) binnen een jaar zal voldoen aan de gestelde voorwaarden. Gelet op de impact van de in het decreet geformuleerde sanctie (art. 193 §3 DRO) en rekening gehouden met de positie van de provincies die hun personeel maximaal inzetten op de reeds verruimde taken inzake ruimtelijke ordening, stelt zich hier een knelpunt dat in het begin van de volgende legislatuur en zeker tijdig voor 1 mei 2005 aan bod zal moeten komen.

2.1.4.2 Stappen die werden ondernomen om de voorwaarden van het decreet te realiseren.

Hiertoe werden sinds 1 mei 2000 verschillende initiatieven genomen.

Vooreerst zijn er verschillende infosessies geweest waar ten behoeve van de gemeenten meer uitleg over deze voorwaarden werd gegeven. Over de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen werden publicaties en omzendbrieven verspreid. Op de internetsite van de administratie (www.ruimtelijkeordering.be) werd alle nuttige informatie over de opmaak van plannen- en vergunningenregisters en register van de onbebouwde percelen verzameld. Om de gemeenten toe te laten personeelsleden, die in de praktijk reeds jaren het werk deden op het vlak van de ruimtelijke ordening, ook te kunnen benoemen als gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, werd in 2001 – 2002 en 2002 – 2003 een “korte” opleiding georganiseerd door AROHM, in samenwerking met de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning voor deze gemeentelijke ambtenaren.

Om de gemeenten financieel te ondersteunen bij het tegemoet komen aan de vijf voorwaarden, werden drie besluiten van de Vlaamse regering goedgekeurd:

- Het besluit van de Vlaamse regering van 23 november 2001 tot bepaling van de voorwaarden voor toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opleiding van gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren en voor de betaling van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren in kleine gemeenten;

- Het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2001 en 10 oktober 2003;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 22 juni 2001 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opmaak van het eerste vergunningenregister en het eerste plannenregister:

Bij de decreetwijziging van 21 november 2003 werden bovendien een aantal vereenvoudigingen goedgekeurd die het voor de gemeenten gemakkelijker moeten maken om aan de voorwaarden te voldoen. De opmaak van het vergunningenregister werd vereenvoudigd (uit informele contacten bleek dat de opmaak van de vergunningenregisters de grootste klus is). Voortaan moeten de vergunningenregisters niet meer aan elk afzonderlijk gebouw een registernummer toekennen. Ook moet de functie van de gebouwen niet meer geïnventariseerd worden. Bovendien werd ook bepaald dat in een eerste fase reeds genoegen genomen kan worden met een vergunningenregister dat enkel de bouwvergunningen van 1990 tot heden bevat. De oudere bouwvergunningen kunnen dan later opgenomen worden. Ten aanzien van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren werd er beslist dat gemeenten van 10.000 inwoners of minder gezamenlijk een gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar kunnen aanstellen of een personeelslid aanwijzen van een dienstverlenende vereniging, waarbij de gemeente is aangesloten. Dit zou de voorwaarde van de aanstelling van een GSA voor kleine gemeenten moeten vergemakkelijken.

2.1.4.3 Relevante decretale bepalingen zoals ze op vandaag gelden

Artikel 193, §1, eerste lid DRO omschrijft de reeds besproken voorwaarden (cf. supra).

Artikel 193, §1, tweede lid bevat een regeling die de Vlaamse regering toelaat om gemeenten die in ruime mate, maar niet volledig voldoen aan de voorwaarden inzake de registers, te beschouwen als gemeenten die voldoen aan de voorwaarden voor autonomie inzake vergunningenbeleid. Daarbij kan echter niet afgeweken worden van de voorwaarden tot het beschikken over een ruimtelijk structuurplan en een GSA.

Artikel 193, § 3, eerste lid draagt de Vlaamse regering op om een jaar voor het verstrijken van de overgangsperiode een stand van zaken op te maken: "Vóór het einde van het vierde jaar na de inwerkingtreding van dit decreet stelt de Vlaamse regering vast welke gemeenten niet voldoen aan de voorwaarden vermeld in § 1. De Vlaamse regering kan op grond van die vaststelling nadere regels vaststellen om te verzekeren dat die gemeenten binnen de termijn van vijf jaar na de inwerkingtreding van dit decreet voldoen aan de voorwaarden vermeld in § 1."

Artikel 193, §3, tweede lid bevat de boven reeds vermelde sanctie: "Vóór het einde van het vijfde jaar na de inwerkingtreding van dit decreet stelt de Vlaamse regering vast welke gemeenten niet voldoen aan de voorwaarden vermeld in § 1. Die vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, uiterlijk de laatste dag van de periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. Vanaf de datum van die bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad, **worden in die gemeenten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning in eerste aanleg ingediend bij en beslist door de bestendige deputatie van de provincie. In dat geval worden alle taken van de gemeente inzake vergunningverlening overgenomen door de provincie. Tevens worden alle taken van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.** Tegen de beslissingen van de bestendige deputatie inzake de vergunningsaanvragen kan beroep worden ingesteld bij de Vlaamse regering. De Vlaamse regering bepaalt de regels voor de indiening en de behandeling van het beroep."

Ten slotte moet nog gewezen worden op het laatste lid van artikel 193, §3. Ter gelegenheid van de decreetwijzigingen voor zonevreemde woningen en zonevreemde bedrijven zijn in feite voorwaarden toegevoegd aan de reeds besproken vijf voorwaarden: de gemeenten moeten ook tegen 1 mei 2006 (dus niet 1 mei 2005 maar een jaar later) beschikken over plannen m.b.t. die zonevreemde constructies. Zoals hierboven al aangegeven, vormt de sanctieregeling gelet op de

huidige stand van zaken een probleem. Het is een erg ingrijpende maatregel, en het lijkt materieel ook weinig doenbaar om alle vergunningen van de gemeenten die niet aan de vijf voorwaarden voldoen, door de bestendige deputatie te laten afhandelen. Deze zijn hiervoor niet uitgerust, wat tot lange vertragingen en chaos zou leiden.

2.1.4.4 Mogelijke oplossingen.

Er lijken grosso modo vier mogelijke oplossingen (met varianten en combinaties) te zijn, met pro's en contra's:

A. Verder afzwakken van de voorwaarden.

nadeel: gemeenten die wel inspanningen gedaan hebben worden niet beloond.

nadeel: gewenste gemeentelijke kwaliteitseisen worden mogelijkerwijze niet gehaald.

B. Uitstel van de datum van 1 mei 2005.

voordeel: eenvoudig.

nadeel: verkeerd signaal naar achterblijvende gemeenten ("van uitstel komt afstel").

C. Veranderen van de "sanctie".

Bijvoorbeeld in de "niet-in-orde" gemeenten de dossiers verder laten afhandelen door gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en eventueel de gemeente hiervoor een vergoeding per dossier laten betalen.

nadeel: gemeenten zouden deze dossiervergoeding gewoon kunnen doorrekenen via de bouwaks.

D. Een combinatie van B en C.

Elk scenario heeft gevolgen voor de regelgeving, de taakbelasting van gemeentelijke, provinciale en gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaren en (gewestelijke) gemachtigde ambtenaren. Het is niet realistisch om de taken van de gemeenten terug op het niveau van het gewest te laten gebeuren. Dit zou te erg indruisen tegen de filosofie van het DRO en het RSV én zou betekenen dat, voor de periode dat de afzwakking zou gelden, er meer personeelsleden op het niveau van het Gewest belast worden met taken die normaal gezien door de gemeenten of provincies dienen te gebeuren. Het verder afzwakken van de voorwaarden kan dus enkel in die voorwaarden, waar dit geen bijkomende personeelsbelasting betekent voor het provinciale en gewestelijke niveau.

Mogelijke wijzigingen van de regelgeving met betrekking tot de vijf voorwaarden zijn:

Het afzwakken van de voorwaarde om over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te beschikken kan op twee manieren. Men kan stellen dat het beschikken over een voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op 1 mei 2005 voldoet of men kan een uitstel (met 1 jaar?) van goedkeuring van het **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan** aanvaarden. Dit strookt met de idee dat het er vooral om te doen is dat de gemeente een beleidsdocument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening tot stand heeft gebracht en een dergelijk planningsproces heeft doorlopen, dat is ontegensprekelijk in belangrijke mate al het geval wanneer men tot een voorlopige vaststelling van het structuurplan is kunnen komen.

De aanstelling van een **gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar** kan eventueel worden uitgesteld met een zelfde periode. De voorwaarden met betrekking tot de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar blijven ongewijzigd omdat een kwalitatief goed opgeleide stedenbouwkundig ambtenaar een minimale voorwaarde is voor kwalitatief werk op het vlak van ruimtelijke ordening in de gemeenten. Er kan met de opleidingscentra overleg worden georganiseerd opdat de opleiding minder theoretisch wordt gemaakt en meer praktijkgericht, zonder op kwaliteit in te boeten. Een overleg met gemeenten zou hierover kunnen worden georganiseerd.

Om enige druk op de aanstelling van een GSA uit te oefenen, kan men voor alle vergunningen waar de gemachtigd ambtenaar op dit ogenblik een bindend advies geeft, diezelfde gemachtigd ambtenaar laten beslissen. Dit betekent dat de gemeente al het voorbereidende werk levert, het college hecht er een visum aan en bezorgt het verslag aan het gewest en de gewestelijk gemachtigd ambtenaar beslist. Hierdoor zou de werklast gelijk blijven op gemeentelijk niveau en evenmin toenemen op het gewestelijk niveau.

Om de betrouwbaarheid van de inhoud van de **Inventaris Onbebouwde Percelen** te verhogen, zijn er twee mogelijkheden. Men kan in het decreet een verplichting opnemen dat de gemeente een jaarlijkse actualisatie aan het Gewest bezorgt en een sanctie verbinden aan de niet-naleving van die bepaling. Dit is een repressieve maatregel daar waar tot nu toe de gemeenten worden aangemoedigd om een inventaris onbebouwde percelen op te maken en te actualiseren door hen hiervoor te vergoeden. Een alternatieve “sanctie” zou erin kunnen bestaan om het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden te koppelen aan het door de gemeente beschikken over een bij het Gewest ingediende geactualiseerde inventaris onbebouwde percelen.

Het beschikken over een conform verklaard **plannenregister** blijft onontbeerlijk. Er wordt voorgesteld om de voorwaarden niet te wijzigen maar om in het laatste jaar extra ondersteuningsmaatregelen voor de gemeenten te overwegen. Hierbij wordt dan bijvoorbeeld gedacht aan het verder helpen van gemeenten die met informaticaproblemen kampen.

Zoals eerder gesteld werden de voorwaarden voor het **vergunningenregister** gewijzigd in de wijziging van het decreet van 21 november 2003. Men zou verder deze voorwaarden kunnen afzwakken omdat het vergunningenregister vooral naar de toekomst toe zeer belangrijk is. Een voorstel zou kunnen zijn dat het vergunningenregister systematisch wordt ingevuld naarmate men autonoom vergunningen aflevert (en niet vanaf 1990).

2.1.4.5 Timing

Gemeenten stimuleren en op alle mogelijke manieren ondersteunen om te voldoen aan de vijf voorwaarden. Indien nodig overleg organiseren via de geëigende kanalen over te wijzigen voorwaarden van het decreet (nu tot mei 2005).

Beslissen over de decretale wijzigingen: het overleg snel opstarten na de vorming van de nieuwe regering zodat de decreetwijziging op 1 mei 2005 een feit is.

Maatregelen nemen in uitvoering van het decreet, zoals dat zal worden gewijzigd.

2.1.4.6 Budgettaire implicaties

In overeenstemming met de beslissing die zal worden genomen door de nieuwe regering, zullen er ook in de jaren na 2005 kredieten worden ingeschreven ter ondersteuning van de gemeenten om te voldoen aan de vijf voorwaarden. Dit betekent dat er in het programma 62.1 op de basisallocaties 4320, 4321, 4324 en 4325 in de jaren 2006 tot 2009 kredieten worden ingeschreven volgens de ramingen die jaarlijks worden gemaakt (huidige grootteorde) en er in de loop van de jaren verschuivingen kunnen plaatsvinden tussen deze basisallocaties al naargelang van de behoeften.

2.1.4.7 Implicaties voor personeel (gewest)

Indien de randvoorwaarden van de administratie met betrekking tot het bijstellen van de voorwaarden worden gevolgd, zal er geen noemenswaardige impact zijn op het personeel van de afdeling stedenbouwkundige vergunningen of de afdeling ruimtelijke planning. Eventueel kan er op het informaticavlak een grotere ondersteuning vanuit het gewest naar de gemeenten worden georganiseerd, met een beperkte impact op het (informatica)personeel van AROHM..

3 Ideeënfiles Ruimtelijke Planning

1. Algemene opties voor het Vlaams ruimtelijk beleid				5 VTE	onderzoek, studies, procesbegeleiding: € 1,0 Miljoen werkingskosten (incl. communicatie) € 1,5 Miljoen
1.1 Sleutelbegrippen voor een kwalitatief ruimtelijk beleid					
Sleutelbegrippen centraal stellen in de beleids- en communicatiestrategie hergebruik van ruimte multifunctioneel ruimtegebruik meervoudig ruimtegebruik ontwikkelingen enten op structurerende elementen	De genoemde sleutelbegrippen passen binnen het kader van het RSV en krijgen steeds meer aandacht in de praktijk. Praktijkvoorbeelden en enkele studies bieden vandaag de dag voorbeelden hoe deze sleutelbegrippen kunnen worden geconcretiseerd. Er bestaat evenwel behoefte aan een verduidelijking over de wijze waarop deze begrippen kunnen worden vertaald in planingsprocessen en RUPs. Daarnaast is er behoefte aan een permanente uitwisseling van kennis hieromtrent. Ten slotte is het belangrijk hoe deze begrippen een rol kunnen spelen in het bewerkstelligen van ruimtelijke kwaliteit in het licht van nieuwe beleidsuitdagingen zoals de verdergaande vergrijzing, de netwerksamenleving, nieuwe grootschalige ruimtegebruikers, het groeiend belang van Europa, ...	doorlopend			
1.2 Aanscherpen van de beleids- en communicatiestrategie					
Een aangescherpte beleids- en communicatiestrategie uitwerken	De uitvoering is het belangrijke sluitstuk van de structuurplanning. Binnen de methodiek van de structuurplanning bestaat daarom permanente aandacht voor het zoeken van marges voor verbetering om de gewenste ruimtelijke visie te realiseren. De uitgevoerde studieopdracht over netwerking en recente ervaringen bij de uitvoering van het RSV leveren waardevol materiaal voor actoren die betrokken zijn bij het ruimtelijk beleid. Het is belangrijk deze nieuwe inzichten naar actoren op een heldere wijze te communiceren.	doorlopend			
Stimuleren en versterken van efficiënte	Het RSV formuleert de opdracht voor een groot	doorlopend			

gebiedsgerichte processen.	aantal gebiedsgerichte en geïntegreerde processen (afbakingsprocessen, strategische plannen voor de havens, ...). De lessen uit de voorbijaande jaren en nieuwe inzichten ten aanzien van procesvoering moeten leiden tot efficiëntere planningsprocessen.				
Evaluatie van de taken voortvloeiend vanuit de sectorale wetgeving	Verschillende sectorale initiatieven leggen eigen afbakeningen op. Er is sprake van een opbod van sectorale overdrukken. Dit komt de coherentie en transparantie van de beleidsvorming en het verordenend beleid niet ten goede. Het gegeven dat vanuit sectoren veel gebruik wordt gemaakt van RUPs duidt op de kracht van dit instrument om met verweving van functies om te gaan. Ze leidt immers tot resultaat en verschaft de nodige rechtszekerheid. Deze sectoralisering leidt tot steeds moeilijker te verenigen ruimteclaims en legt een belangrijke claim op de effectiviteit van het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium. De VLACORO, de VCB, de SERV en de werkgroep van de eerste minister hebben deze problematiek thans ook erkend.				
Ruimtelijke ordening een plaats geven in de Vlaamse strategie voor duurzame ontwikkeling	Duurzame ontwikkeling vormt de uitgangshouding van het RSV. Zowel het decreet RO als het RSV bevestigen dit. In voorbereiding van de uitvoering van de beslissingen op de Top van Johannesburg is een werkgroep duurzame ontwikkeling opgericht. Deze werkgroep werkt een Vlaamse strategie voor duurzame ontwikkeling uit en coördineert het duurzaam ontwikkelingsbeleid naar het bovengewestelijk niveau.				

2. De voorbereiding van het ruimtelijk beleid na 2007					15 VTE	onderzoek, studies, procesbegeleiding: € 4,5 Miljoen werkingskosten (incl. communicatie) € 1,5 Miljoen
Opmaak RSV II: inhoudelijke voorbereiding (zie voorstellen hieronder)	De methodiek van de structuurplanning, zoals verankerd in het decreet RO, voorziet dat er tegen eind 2007 een nieuw RSV is opgesteld. De Vlaamse regering heeft in de "Synthesenota inzake de prioriteiten voor leefmilieu en ruimtelijke ordening" (het zgn. Zomerakkoord van 2002) bevestigd om tegen 2007 een nieuw RSV op te maken.	zo snel mogelijk opstarten, RSV II gereed tweede helft 2007	input vanuit evaluaties en onderzoek zullen sturend zijn in de voortgang tijdsge politieke besluitvorming			
Opmaak RSV II: procesvoering en Besluitvormingsproces communicatieproces Doorlopen decretale procedure	De opmaak van het RSV II betreft een proces waarbij maatschappelijke behoeften gelijktijdig tegenover elkaar moeten worden afgewogen (art. 4 DRO). Dit betekent dat actoren intensief betrokken moeten zijn bij de totstandkoming van het RSV II. De SERV en MINA-raad dringen hier bovendien op aan.	doorlopend				
Voorstel 2.1: Opmaak oriëntatienota						
Opmaak oriëntatienota met daarin de eerste inhoudelijke krachtlijnen voor het RSV II, de projectorganisatie en de timing voor het proces	Uitwerken van een helder werk kader voor de opmaak van het tweede RSV	direct - klaar tegen oktober				
Voorstel 2.2: Gerichte evaluaties uitvoeren ter voorbereiding van de opmaak van het RSV II						
Evaluatie doorwerking van het RSV I	Er bestaat nood aan inzicht in de doorwerking van het RSV I bij betrokken actoren, teneinde een actueel en effectief RSV te kunnen voorleggen in 2007.	oktober 2004 - juni 2005				
Evaluatie van de uitvoering van het RSV	Er bestaat nood aan inzicht in de effectieve doorwerking van het RSV op het terrein en in de realisaties binnen de processen.	oktober 2004 - juni 2005				

Voorstel 2.3: Onderzoeken in functie van het RSV II					
Onderzoek naar de randvoorwaarden en mogelijkheden die de Europese wet- en regelgeving opleggen respectievelijk bieden aan de opmaak en inhoud van het RSV II	De toegenomen impact van de Europese wet- en regelgeving maakt het noodzakelijk tijdig inzicht te verkrijgen in zowel de procedurele als inhoudelijke impact daarvan op het RSV II	oktober 2004 - juni 2005			
Opstellen van prognoses voor 2017 door middel van gericht uit te schrijven opdrachten (wonen / bedrijvigheid)	In functie van de opmaak van het RSV II dienen gericht nieuwe prognoses te worden opgesteld	wonen: medio 2006	Input steunpunt wonen		
Uitwerking van concepten voor het RSV II aan de hand van de inhoudelijke thema's: internationaal vestigingsklimaat identiteit en open ruimte vernieuwde woon-werkmilieus optimalisatie infrastructuur water ...	Gerichte onderzoeken doen Vertaling van onderzoek in concepten				

3. De onverminderde uitvoering van het RSV			25 VTE	onderzoek, studies, procesbegeleiding: € 6,5 Miljoen werkingskosten (incl. communicatie) € 1,0 Miljoen
Voorstel 3.1: De voorbereiding van de doorlopen processen verzilveren				
Beslissingen nemen over gebiedsgerichte processen	In functie van de uitvoering van het RSV zijn de afgelopen jaren belangrijke processen doorlopen en vele processen zijn momenteel afgerond. De uitkomst van deze processen dient nu snel te worden verzilverd, met name door de opmaak van RUPs en de realisatie van het voorziene aanbod op het terrein. Voor de stedelijke gebieden kan over volgende gebieden beslist worden: Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas. De processen in de stedelijke gebieden Antwerpen, Brugge, Hasselt-Genk en Leuven kunnen op korte termijn worden afgerond. Het afbakingsproces voor het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel wordt in 2004 opgestart. Voor de buitengebiedregio's heeft de Vlaamse regering op 19 juli 2002 beslist de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur procesgericht aan te pakken voor 15 onderscheiden buitenregio's. Voor de eerste twee regio's is momenteel een proces opgestart. Ook de processen voor de overige 13 regio's zullen zo snel mogelijk worden aangevat. Specifiek voor economische activiteiten kan worden beslist over een aanzienlijk pakket aan bijkomende bedrijventerreinen in het economisch netwerk Albertkanaal. De strategische plannen voor de zeehavens kunnen eveneens op korte termijn worden afgerond. De laatste processen (strategische plannen voor HST Antwerpen en de internationale luchthaven Zaventem) moeten snel worden opgestart.	doorlopend		

Voorstel 3.2: Een strategische en actiegerichte uitvoering van het RSV					
Voeren van een kwalitatief ruimtelijk opvolgingsbeleid per groot- en regionaal stedelijk gebied: strategische stedelijke projecten subsidiering monitoring van de uitvoering	Er bestaat onduidelijkheid over het engagement van de Vlaamse overheid met betrekking tot de opvolging van het beleid voor stedelijke gebieden na de vaststelling van het RUP. Binnen de afbakeningsprocessen wordt de nood aan een doortstart gevoeld om de resultaten van het afbakeningsproces ook effectief te realiseren op het terrein. De rol van de ruimtelijke ordening op Vlaams niveau bij de doortstart dient evenwel nog te worden bepaald. Er dient daarvoor een werkkader te worden opgesteld.	doorlopend opstellen werkkader: oktober 2004 - mei 2005	beschikken over een werkkader voor een kwalitatief opvolgingsbeleid voor stedelijk gebieden		
Proces voeren voor de Vlaamse Ruit, het stedelijk netwerk op Vlaams niveau "de kust"	In het RSV zijn verschillende stedelijke netwerken geselecteerd, zowel op Vlaams als op internationaal niveau. De afgelopen jaren is hiervoor zowel aan de hand van studies als door ervaringen in processen expertise opgebouwd. Er bestaat behoefte beleidsmatig sterker in te gaan op de relaties tussen stedelijke gebieden. Nu de afbakeningsprocessen voor stedelijke gebieden ver gevorderd zijn is de tijd hiervoor rijp. Het is belangrijk hiervoor te beschikken over een werkkader.	opstellen werkkader: oktober 2004 - zomer 2005 uitvoering: doorlopend	beschikken over een werkkader voor stedelijke netwerken		
Planmatige aanpak vooropstellen in het buitengebied voor: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen toeristisch- recreatieve voorzieningen waterwinning en ontginningsgebieden	Het RSV biedt een globaal kader om ruimteclaims af te wegen en RUPs op te maken. Sinds de afgelopen jaren is er sprake van een groot aantal ruimtevragen voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen in het buitengebied (RWZI's, windturbines, baggerspecie, ontginningen) in het buitengebied. Deze ruimtevragen dienen op een planmatige wijze te worden aangepakt zodat ruimte kan worden voorzien zonder de open ruimte aan te tasten. Het beschikken over een duidelijker werkkader voor het maken van ruimtelijke afwegingen waarin de beleidsmatige opties van het RSV nader zijn geoperationaliseerd dringt zich op.	opstellen werkkader: oktober 2004 - januari 2005 uitvoering: doorlopend	beschikken over een werkkader		

Erfgoedlandschappen een centralere rol geven in de ruimtelijke planning.	Het RSV stelt landschap als gegeven voorop bij de afweging van ruimtelijke ingrepen als ontwikkelingsperspectief. Erfgoedlandschappen vormen een steeds belangrijker maatschappelijk gegeven bij de ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. De Vlaamse regering heeft dit bevestigd met het Decreet Erfgoedlandschappen. Het ontbreekt evenwel aan een geschikte methodiek om in de ruimtelijke planvorming concreet om te gaan met erfgoedlandschappen en ankerplaatsen.	ontwikkeling methodiek: februari 2005 - september 2005 daarna: doorlopend binnen de processen			
Deelname vanuit ruimtelijke ordening aan integraal waterbeheer	In de visie van het RSV is het fysisch systeem opgevat als ruimtelijk structurerend voor de open ruimte structuur. Het netwerk van beek- en rivervalleien maakt onderdeel uit van het fysisch systeem. De Europese kaderrichtlijn water legt de opmaak van internationale stroomgebiedbeheersplannen op. In Vlaanderen gebeurt dit in zogenaamde bekkensecretariaten. Ruimtelijke ordening moet hierin een belangrijke rol spelen, zowel vanuit haar inhoudelijke beleidsvoorbereidende verantwoordelijkheid als vanuit haar taak om RUPs op te maken.	doorlopend			
Locatiebeleid voeren: internationale potenties benutten en een structurele oplossing bieden voor congestie Pro-actief uitvoeren van een locatie- en aanbodbeleid specifiek voor toplocaties van internationaal niveau Locatiebeleid voeren voor belangrijke locaties van Vlaams niveau. Het beleid is gericht op het leveren van input voor de gebiedsgerichte processen (afbakening van stedelijke gebieden, ...) en strategische stedelijke projecten.	Het RSV biedt een ruimtelijk kwalitatief afwegingskader voor de ontwikkeling van toplocaties voor internationale activiteiten. De internationale troeven van Vlaanderen worden evenwel te weinig pro-actief benut. Het RSV schetst ook belangrijke krijtlijnen voor het voeren van een generiek locatiebeleid op Vlaams niveau. Ook het Mobiliteitsplan Vlaanderen formuleert hieromtrent een aantal beleidsopties. De kruisverbanden tussen stedelijke en economische activiteiten en lijninfrastructuur kennen nog weinig concrete beleidsmatige uitwerking. De afgelopen jaren is aan de hand van studies en concrete ervaringen in processen evenwel belangrijke kennis verzameld om de beleidsopties te concretiseren.	werkkader: oktober 2004- mei 2005 locatiebeleid Vlaams niveau: doorlopend vanaf juni 2005 locatie- en aanbod beleid internationaal opzetten: mei 2005- oktober 2005 ; daarna doorlopend uitvoeren			

	Het beschikbaar instrumentarium (waaronder RUPs) biedt voldoende aanknopingspunten om een actief beleid te voeren. Specifieke instrumenten voor de uitvoering (databank, ...) ontbreken. Er wordt gewerkt aan een werkkader. Dit selecteert potentiële ruimtelijk kwalitatieve toplocaties van Vlaams en internationaal niveau en biedt een werkwijze van de verdere uitwerking en stimulatie. Het is gericht op een versterking van het Vlaams profiel voor transport, distributie en logistiek, kantoren en kantoorachtigen en grootschalige internationale evenementen. Specifieke aandacht dient daarbij uit te gaan naar watergebonden en multimodaal transport.				
Opvolgingsbeleid voor de poorten van internationaal niveau	In het RSV zijn de poorten van internationaal niveau geselecteerd en ontwikkelingsmogelijkheden geschetst. Het is belangrijk de internationale ambities van Vlaanderen waar te maken. Daartoe moeten niet enkel de processen voor de poorten worden opgestart en afgerond maar moet ook worden voorzien in een permanente opvolging. De realisaties op het terrein vragen om een krachtig procesmanagement en er moet (ook vanuit de ruimtelijke ordening) flexibel kunnen worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen.	doorlopend processen afgerond	nadat zijn	afroning processen	
Voeren van een aanbodbeleid voor bedrijventerreinen en een regelmatige monitoring	Het Vlaams gewest dient tegen 2007 volgens de taakstelling van het RSV 4100 ha bijkomende bedrijventerreinen te bestemmen met als doel een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod te realiseren voor niet-verweefbare bedrijfsactiviteiten.	doorlopend			
Sterkere beleidsmatige inkadering van streefbeeld voor de uitwerking van lijninfrastructuur	Het RSV stelt een categorisering van het wegennet voorop. De ruimtelijke en verkeerskundige vertaling van deze categorisering gebeurt via streefbeeldstudies. Thans bestaat concrete ervaring met het werken met streefbeeldstudies. Hiervoor is ook een handleiding in opmaak. Het werken met streefbeelden heeft echter geen beleidsmatige inkadering. De wijze waarop met een streefbeeldstudie naar verdere besluitvorming	februari 2004 december 2004	-	Eindresultaat opdracht rond opmaak handleiding streefbeelden positieve medewerking vanuit de TaskForce Mobiliteit	

	wordt ontlest, is evenmin aan duidelijke richtlijnen of afspraken onderworpen (welke partners betrekken, advisering PAC, beslissing minister, relatie tot vergunningenbeleid). Aangezien het initiatief tot de opmaak van een streefbeeld in de praktijk steeds bij het beleidsdomein mobiliteit gelegen is, is de planning hiervan ook onderworpen aan een starre programmering.				
Opzetten structureel overleg met openbaar vervoersaanbieders voor met name voorstedelijk vervoer	Het Vlaams ruimtelijk en mobiliteitsbeleid formuleren opties voor onder andere collectief voorstedelijk vervoer. Een structureel overleg tussen de Vlaamse overheid, provincies en De Lijn en NMBS ontbreekt.	oktober 2004 - mei 2005			
Beleidsplanning inzake lijninfrastructuur waarmaken: missing links schrappen reservatiestroken ...	In het RSV is een selectie en categorisering van lijninfrastructuur opgenomen. Het Mobiliteitsplan Vlaanderen neemt deze grotendeels over en formuleert tevens enkele beleidsplanningen. De gewestplannen vormen evenwel het bestaand juridisch kader. Deze zijn voor bepaalde thema's (bouwrijke en reservatiestroken) voorbereid en hinderen mogelijkheden of scheppen valse verwachtingen op lokaal niveau. De aanpak met betrekking tot deze thema's gebeurt veelal ad hoc en niet vanuit een globale ruimtelijke visie.	opmaak afwegingskader: mei 2005 - juni 2006	medewerking vanuit domein mobiliteit		
Operationaliseren globale ruimtelijke visie voor leidingtransport	Het RSV formuleert ontwikkelingsperspectieven voor pijp- en elektriciteitsleidingen. De verdere uitwerking hiervan is echter niet systematisch aangepakt.	mei 2005 - december 2005			

Opmaak grondbeleidsplan	De opmaak van een grondbeleidsplan vindt haar weerslag in art. 61 en art. 62 van het decreet RO. In het RSV is aangegeven dat het voeren van een grond- en pandenbeleid onontbeerlijk is om de inhoudelijke opties van het RSV effectief operationeel te maken.	april 2005 - december 2005	beschikken over resultaten studie (maart 2005) principiële beslissing ontwerp grondbeleidsplan in april 2005		
Formalisering samenwerking fomele planconsultatie opzetten permanent ambtelijk en politiek overleg voor interregionale samenwerking binnen België	Het RSV staat een goede samenwerking met de burenen en in bovengewestelijk kader voor. Er bestaat geen structurele werkwijze waarop met de burenen in overleg getreden kan worden over (juridisch bindende) plannen. Europese regelgeving inzake MER stuurt hier evenwel op aan. In Europese dossiers treedt Vlaanderen gezamenlijk met de andere gewesten op in het Europees forum. Deze samenwerking verloopt echter moeizaam omdat een structureel overleg op ambtelijk en politiek niveau ontbreekt. Dit heeft tot gevolg dat Vlaanderen soms ondermaats participeert naar Europa toe.	formalisering: tegen 2007 uitvoering: doorlopend	bereidheid buurlanden / regio's Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië		

4 Bijlage 1 – Documentatie Ruimtelijke Ordening

4.1 Indicatoren, kerncijfers, statistisch materiaal

- VRIND 2003 – hoofdstuk 21: Ruimtelijke Ordening, pp. 363-376.
- Website www.ruimtelijkeordering.be
- Beleidsbrief Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening 2003 – 2004.
- Stand van zaken uitvoering van het RSV: hiervoor verwijzen we naar de beleidsbrief “Ruimtelijke Ordening” – Beleidsprioriteiten 2003-2004, waarin op pagina 12 een stand van zaken en prognoses van afbakeningsprocessen van de groot- en regionaalstedelijke gebieden werd opgenomen en een stand van zaken van de gewestelijke uitvoeringsplannen op pagina 61.
- Voor de resultaten evaluatie van het RSV I wordt verwezen naar de mededeling aan de leden van de Vlaamse regering VR/2004/1903/med17.

4.2 Resultaten van beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek die de trends onderbouwen of trachten te verklaren

- PWC (1999), Evaluatie van de doorwerking van het RSV; voorstudie: ontwikkelen van een evaluatiemethodiek, eindrapport, 49 blz. en bijlagen.
- KUL GfG (2000), Inventarisatie van de realisatiegraad van de woonuitbreidingsgebieden, de woonreservegebieden, de reservegebieden voor woonwijken en de woonaansnijdingsgebieden van Vlaanderen, eindrapport, 90 blz en bijlagen.
- Buck Consultants International (2001), Ruimtelijk-economische aspecten kantoren en kantoorachtigen in Vlaanderen, eindrapport, 92 blz.
- Idea Consult (2001), Ruimtelijk-economische aspecten van de ontwikkelingen in transport, distributie en logistiek in Vlaanderen, eindrapport, 96 blz.
- AROHM (2002), publicatie Dichter Wonen; voorbeeldenboek, 205 blz.
- Buck Consultants International (2002), Ruimtelijk-economische aspecten van de grootschalige detailhandel in Vlaanderen, eindrapport, 98 blz.
- Gedas (2002), Studie ter voorbereiding van het voorontwerp grondbeleidsplan, eindrapport, 87 blz.
- KUL ISRO (2003), Opstellen van een theoretisch onderbouwd algemeen bruikbaar kader voor het verschijnsel netwerking in functie van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, eindrapport, 221 blz.
- IBM (2004), Onderzoek naar de evolutie van de ruimtebehoefte voor niet verweefbare bedrijvigheid. Studie in het kader van de evaluatie van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, eindrapport, 218 p.
- Idea Consult (2004), Ontwikkelen van een financieringsmechanisme t.b.v. brownfieldontwikkeling, eindrapport in 4 delen.
- Lopende studies, waarvan het eindrapport nog niet beschikbaar is op 31/3/2004:
- Iris Consulting (2004), Opmaak van een kaartenset met aanduiding van afwegingselementen voor de beoordeling van het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen.
- Stadim (2004), Onderzoek voor het bepalen van de hoogte van de planbatenheffingen.
- Universiteit Gent (2004), Rechtsvergelijkende studie over planbaten en planschade.
- WES (2004), Coördinatie van een synthese van wetenschappelijke inzichten als voorbereiding voor het toekomstig ruimtelijk beleid.

4.3 Het wettelijk kader

Het wettelijk kader voor ruimtelijke ordening is volledig terug te vinden op de website www.ruimtelijkeordening.be, onder “regelgeving”. De decreten “ruimtelijke ordening” werden officieus gecoördineerd in een uitgave van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap in januari 2004. De twee decreten zijn:

- Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003.
- Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij de decreten van 19 december 1998, 18 mei 1999, 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002 en 21 november 2003.

De uitvoeringsbesluiten werden officieus gecoördineerd in een uitgave van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap in september 2002. De uitvoeringsbesluiten omvatten: Besluiten met betrekking tot de ambtenaren van ruimtelijke ordening;

- Besluiten met betrekking tot de adviescommissie ruimtelijke ordening;
- Besluiten met betrekking tot de planning;
- Besluiten met betrekking tot de plannen- en vergunningenregisters;
- Besluiten met betrekking tot het vergunningenbeleid;
- Besluiten met betrekking tot diverse aangelegenheden;
- Besluiten met betrekking tot het handhavingsbeleid.

Op 9/10/2003 (website) waren er 69 omzendbrieven en richtlijnen met betrekking tot materies ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige vergunningen en handhaving. De lijst vermeldt de niet afgeschafte omzendbrieven en richtlijnen. Deze omzendbrieven en instructies dienen te worden gelezen in het licht van de sinds hun ontstaan gewijzigde regelgeving en/of structuren.

4.4 Toelichting bij de begroting ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid in de periode 1999–2003

In de begrotingstabel voor het begrotingsprogramma ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid wordt een overzicht gegeven van de verbintenissen die de Vlaamse regering heeft aangegaan in de periode 1999-2003. De verbintenissen vertalen zich boekhoud technisch in het nemen van vastleggingen. In de tabel worden alle vastleggingen per basisallocatie weergegeven. Er werden zes rubrieken opgenomen:

- Algemene werkingsmiddelen;
- Uitgaven in het kader van ruimtelijke planning: ondersteuning van initiatieven RP door provincies, gemeenten, internationale of gebiedsgerichte initiatieven;
- Uitgaven in het kader van stedenbouw en grondbeleid;
- Uitgaven in het kader van het handhavingsbeleid;
- Uitdovende stelsels.

4.4.1 Algemene werkingskosten.

Het gaat hier om de gewone werkingsmiddelen van de administratie en de communicatie-initiatieven die worden genomen rond planningsprocessen op gewestelijk niveau.

4.4.2 *Uitgaven* in het kader van ruimtelijke planning.

Deze budgetten worden grotendeels aangewend voor de externe ondersteuning bij planningsprocessen op Vlaams niveau en bij de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Daarnaast worden ook studies uitgevoerd, gericht op beleidsvoorbereiding en beleidsuitvoering.

4.4.3 *Ondersteuning van initiatieven op het vlak van ruimtelijke planning door provincies, gemeenten, internationale of gebiedsgerichte initiatieven.*

Onder deze rubriek ressorteren allerlei subsidies voor initiatieven van lagere overheden en privéorganisaties op het vlak van ruimtelijke ordening. De uitgaven verbonden aan het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 (subsidies voor de opmaak van gemeentelijke structuurplannen, uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg), van 22 juni 2001 (subsidies voor plannen- en vergunningenregisters) en van 23 november 2001 (opleiding en betaling gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaren) worden hier opgenomen. Het Vlaams gewest ondersteunt financieel de gemeenten om te voldoen aan de voorwaarden om een autonoom vergunningenbeleid te kunnen voeren (5 voorwaarden). Omdat deze besluiten van recente datum dateren en de realisaties van de gemeenten tot nu toe beperkt bleven, zijn de engagementen eveneens vrij beperkt gebleven in de voorbije legislatuur.

4.4.4 *Uitgaven in het kader van stedenbouw en grondbeleid*

Onder deze rubriek ressorteren in de eerste lijn de subsidies die voortvloeien uit het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 voor deze materie. Hier stellen we vast dat de voorziene vastleggingskredieten elk jaar kunnen worden uitgeput (mits tijdige goedkeuring door de minister). Ook de kredieten voor het grond- en pandenbeleid, die vooral onder de vorm van subsidies voor strategische projecten grondbeleid, worden vastgelegd, worden telkens optimaal benut (besluit Vlaamse regering van 24 juli 1996). In deze rubriek vinden we ook de vergoeding terug voor een van de vijf voorwaarden voor de gemeenten om te komen tot een autonoom vergunningenbeleid, met name het opmaken van een inventaris onbebouwde percelen (besluit Vlaamse regering van 24 juli 1996). Tenslotte was er een bijdrage vanwege AROHM aan het Europese “Urban” programma in Antwerpen, met vastleggingen in 1999 en 2003.

4.4.5 *Uitgaven in het kader van het handhavingsbeleid*

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid is tot nu toe niet uit de startblokken gekomen waardoor er geen uitgaven plaatsvonden. In 1999, 2000 en 2003 heeft het Vlaams gewest planschade uitbetaald.

4.4.6 *Uitdovende stelsels*

Onder deze rubriek bevinden zich stelsels die in de begroting voorkwamen maar waar enkel betalingskredieten op waren voorzien of die eenmalig voorkwamen en geen structureel onderdeel van de begroting ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid uitmaken.

Beleidsveld ruimtelijke ordening, stedenbouw, grondbeleid		Basissallocatie	Vastleggingen 1999	Vastleggingen 2000	Vastleggingen 2001	Vastleggingen 2002	Vastleggingen 2003	Som vastleggingen 1999 - 2003	Verhouding VL per beleidsgroep
1 Algemene werkmiddelen in begroting 62.1 en 62.6									
Specifieke werkmiddelen (inclusief communicatie-initiatieven)		1201	195,60	597,10	1.747,64	296,24	498,52	3.335,10	3,50
Aankoop van toestellen, apparatuur, machines		7402	21,07	41,40	12,39	12,40	29,62	116,88	0,12
Werkmiddelen Viacoro		1204	0,00	0,00	2,47	66,36	50,00	118,83	0,12
Totaal algemene werkmiddelen			216,67	638,50	1.762,50	375,00	578,14	3.570,81	3,75
2 Uitgaven in het kader van ruimtelijke planning									
Alleenhandig onderzoek en studies RP + externe ondersteuning		1232, 1233	1.186,70	3.102,88	1.812,10	1.862,22	1.602,96	9.566,86	10,05
Totaal algemene ruimtelijke planning			1.186,70	3.102,88	1.812,10	1.862,22	1.602,96	9.566,86	10,05
3. Ondersteuning van initiatieven RP, provincies, gemeenten, internationale of gebiedsgerichte initiatieven									
Lidmaatschap verenigingen, subsidies VRP, prijzen (RP prijs, eindwerkprijs)		1202, 3303, 3304, 3305, 4303, 4304, 4305	57,90	119,71	111,55	240,86	55,57	585,59	0,61
Subsidies aan gemeenten voor de opmaak van GRSP, GRUP en GBPA, strategische projecten		4302, 4320, 4323, 4325	0,00	241,44	1.142,78	790,40	1.479,40	3.654,02	3,84
Subsidies aan gemeenten voor opmaak plannen en vergunningenregister		4321	0,00	0,00	0,00	3,90	32,43	36,33	0,04
Opleiding Archim voor GSA en Subsidies aan gemeenten voor reguliere opleiding van GSA.		1205, 4322, 4324	0,00	70,89	1.098,16	1.591,62	1.591,43	4.342,10	4,56
Subsidies internationale projecten RP		4020	30,70	371,59	14,87	0,00	257,99	675,15	0,71
Totaal ondersteuning particuliere initiatieven en lagere overheden			88,60	803,63	2.367,36	2.626,78	3.406,82	9.293,19	9,76
4 Uitgaven in het kader van stedenbouw en grondbeleid									
Subsidies voor verwerving en sanering leegstand bedrijfsgebouwen.		0190, 5105, 5190	10.076,30	6.185,18	8.512,66	9.057,81	12.070,45	45.902,40	48,21
Subsidies aan gemeenten, OCMW's, openbare instellingen voor het grond- en pandenbeleid.		4301	1.582,80	2.503,97	1.787,31	1.934,06	2.187,50	9.995,64	10,50
Uitgaven Grond- en pandenbeleid + Urban (62.6) - in 2003 BVJ		0103, 3301, 4303	2.858,20	0,00	0,00	0,00	533,30	3.391,50	3,56
Totaal stedenbouw en grondbeleid			14.517,30	8.689,15	10.299,97	10.991,87	14.791,25	59.289,54	62,27
5 Uitgaven in het kader van het handhavingsbeleid									
Werkingskosten Hoge Raad voor het Herstelbeleid		1206	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Schadevergoeding RO planschade		3490	1.024,00	9.867,89	0,00	0,00	129,86	11.021,75	11,57
Totaal uitgifte handhavingsbeleid			1.024,00	9.867,89	0,00	0,00	129,86	11.021,75	11,57
6 Uitdovende stelsels									
Subsidies lagere overheden stadsvernieuwing (enkel OK's)		6315	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terugstorting VFLD (eenmalig)		4140	0,00	0,00	0,00	0,00	2.479,00	2.479,00	2,60
Totaal uitdovende stelsels			0,00	0,00	0,00	0,00	2.479,00	2.479,00	2,60
Totaal begroting ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid.			17.033,27	23.102,05	16.241,93	15.855,87	22.988,03	95.221,15	100,00
Totaal VL kredieten begroting RO, stedenbouw en grondbeleid			31.629,42	24.577,23	25.735,18	24.335,32	27.492,99	133.769,14	
Vastleggingspercentage begroting RO, stedenbouw en grondbeleid			53,85	94,00	63,11	65,16	83,61	71,18	

Woonbeleid

1 Domeinspecifieke omgevingsanalyse woonbeleid

1.1 De huidige toestand

Het historische huisvestingsbeleid heeft gezorgd voor een Vlaamse woonmarkt met 72 % eigendomswoningen en 24% huurwoningen, waaronder ruim 5% sociale huurwoningen.

Tegelijkertijd is er een verouderd en kwalitatief gebrekkig patrimonium gegroeid met belangrijke regionale verschillen. In de particuliere huursector is er een slechte prijs-kwaliteitsverhouding. Het is ook daar dat een toenemende woononzekerheid kan worden vastgesteld.

De Vlaamse Wooncode van 1997 heeft gezorgd voor een verschuiving van de beleidsdoelstellingen naar het realiseren van een meer omvattend recht op menswaardig wonen. Naast de bescherming tegen weer en wind, omvat dit ook aspecten van woonkwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid en leefbaarheid.

Het recht op wonen wordt in de Wooncode gerealiseerd door :

- zowel in de huur- als de eigendomssector te zorgen voor ondersteuning van woonbehoeftige gezinnen
- een aanbod te doen aan sociale woningen
- het opstarten van een kwaliteitsverbeteringsbeleid, met inbegrip van de handhaving.

Het huisvestingsbeleid maakt stilaan plaats voor woonbeleid.

Nieuw is ook dat de Wooncode aan de lokale besturen een regiefunctie heeft toebedeeld in het aansturen en coördineren van het lokaal woonbeleid.

De Vlaamse Wooncode is nog niet helemaal uitgevoerd, ondermeer de hoofdstukken betreffende de subsidiëring van overheidsinitiatieven en van woonprojecten.

1.2 De actoren

Het Vlaams woonbeleid richt zich in eerste instantie op de particuliere woonbehoeftige huishoudens: wie niet in staat is zelfstandig het recht op wonen te realiseren, moet een beroep kunnen doen op de overheid.

De Vlaamse overheid staat in voor het kader, de regelgeving en de financiering van het Vlaamse woonbeleid. Betreffende de financiering wordt het grootste deel van het budget voor huisvesting geïnvesteerd in de sociale huisvesting. De particuliere eigendomssector wordt door het Vlaamse Gewest ondersteund via sociale leningen, renovatiepremies en de verzekering gewaarborgd wonen. Op de private huurmarkt wordt opgetreden via de instrumenten van woonkwaliteitsbewaking en een beperkt stelsel van huursubsidie.

De sociale woonorganisaties vormen een belangrijk intermediair kader dat de overheid inzet om haar doelstellingen inzake sociaal woonbeleid te realiseren. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de ruim 100 door haar erkende huisvestingsmaatschappijen staan in voor het leeuwenaandeel van de sociale koop- en huurwoningen. De VHM verstrekt ook bijzondere sociale leningen aan particulieren. Het Vlaams Woningfonds verstrekt bijzondere sociale leningen aan middelgrote gezinnen. Voor leningen met gewestwaarborg kunnen particulieren terecht bij de sociale en erkende kredietvennootschappen. Voornamelijk de gemeenten, en ook de ocmw's, nemen een meer bescheiden, maar groeiende rol op. De huurdersbonden verdedigen de belangen van de private huurders. De sociale verhuurkantoren nemen een kwantitatief bescheiden, maar toenemende en vernieuwende rol op in de integratie van private huurwoningen in een sociaal woonbeleid.

Het instrumentarium uit de Vlaamse Wooncode betreffende woonkwaliteitsbewaking is gericht naar de particuliere sector. De woonkwaliteitsnormen worden toegepast via een instrumentarium dat zowel in stimulerende (conformiteitsattesten), als in ontradende zin (opleggen van heffingen en strafrechtelijke sancties) werkt. Een doelgericht optreden van het Vlaamse Gewest, in samenspraak met een aantal instanties, waaronder de lokale besturen, levert daarbij de beste resultaten op.

De lokale besturen zijn in de beleidsvoering betrokken en krijgen in de Wooncode een belangrijke rol inzake woonkwaliteitsbewaking. De procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid wordt hierbij door de gemeenten ruim toegepast. Waar de lokale besturen de regiefunctie in het coördineren van het lokaal woonbeleid opnemen, ontstond een nieuw dienstverlenend verband, bijvoorbeeld onder de noemer woonwinkel.

De federale overheid speelt een belangrijke rol via de huurwetgeving en de fiscale stimuli in de particuliere eigendomssector.

1.3 De trends

1.3.1 Aanbod

In de afgelopen legislatuur (1999-2004) werd de realisatie van sociale huurwoningen versneld via het programma “15.000”. Nochtans blijft de wachtperiode voor 72.800 kandidaten te lang. De particuliere huurmarkt staat in toenemende mate onder druk, met stijgende huurprijzen en een dalend aanbod aan huurwoningen. Hierdoor blijft het slechtste segment van de huurmarkt in gebruik.

In de eigendomsector is er recent een verschuiving van afnemende nieuwbouw naar een toenemende aankoop (en renovatie) van bestaande woningen. De prijzen van woningen en gronden stijgen versneld, maar blijven gemiddeld laag ten opzichte van de buurlanden. De beleidsmaatregelen en het particulier initiatief kunnen de gevolgen van de veroudering van het patrimonium niet opvangen, zodat het aantal woningen van slechte kwaliteit niet afneemt. Zowel de federale, de Vlaamse als de stedelijke overheden wensen het stedelijk wonen aantrekkelijker te maken, zij het nog met wisselend succes.

1.3.2 Kader en organisatie

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn in volle overgang naar een modern management. Vooral bij stedelijke maatschappijen zorgen de onvoldoende middelen en het historisch patrimonium voor de quasi onmogelijkheid om tot enige rentabiliteit te komen. Daarnaast is er een toenemende vraag om een eigen toewijzingsbeleid te kunnen voeren. De lokale besturen, en met name de ocmw's, stappen in het werkingsmodel van de sociale verhuurkantoren en van het welzijnsgericht woonbeleid in het algemeen. De rol van de lokale besturen in het Vlaams woonbeleid en bij de opmaak van een eigen lokaal woonbeleid neemt toe. Toch blijft er een kern van gemeenten die geen woonbeleid wenst te voeren inzake sociale huisvesting, of passief blijft inzake kwaliteitsverbetering.

1.3.3 Doelgroepen

De groep rechthebbenden op een sociale woning neemt toe door het geleidelijk verhogen van de maximum inkomensgrenzen. De lange wachtlijsten leiden zowel bij bewoners als bij initiatiefnemers tot spanningen over het gevoerde toewijzingsbeleid. Leefbaarheidsproblemen in sociale woonwijken zijn echter eerder uitzonderlijk en voornamelijk de stigmatisering leidt tot een negatieve beeldvorming.

De toename van het aandeel eigenaars is stilaan bijna aan een plafond gekomen. De particuliere huursector evolueert naar een restcategorie met huishoudens die niet over de nodige middelen beschikken om zelf een woning te verwerven. Huren zal meer een zaak worden van een inkomensgezin. Beleidsmatig werd in de afgelopen legislatuur de verkoop van sociale huurwoningen gestimuleerd, vooral gericht op twee-inkomenshuishoudens.

De vergrijzing vraagt om een doelgericht aanbod van aangepaste woningen, om soepele mogelijkheden om de woningen van hoogbejaarde eigenaars voor starters in te zetten en om stimulansen voor aanpasbaar bouwen. De gezinsverduunning en het aantal nieuwkomers zal zorgen voor een blijvende vraag naar meer (kleine) betaalbare en kwalitatief goede woningen. De problemen van toegankelijkheid, betaalbaarheid en woonkwaliteit worden groter voor de lagere inkomensgroepen. Speciale aandacht is vereist voor bewoners van onbewoonbare woningen, kamerbewoners en campingbewoners. Voor gehandicapten is een aanbod van woningen, aangepast aan hun fysieke gesteldheid, vereist. Specifieke doelgroepen (bejaarden, daklozen, ex-psychiatrisch patiënten, jongeren) vergen een betere afstemming en duidelijke verdeling van taken en middelen tussen het welzijnsbeleid en het woonbeleid.

1.4 De sterkten en zwakten, de opportuniteiten en bedreigingen

1.4.1 Sterkten

1.4.1.1 Aanbod

In de sociale huisvesting worden woningen gerealiseerd met een woningkwaliteit die even goed is als in de particuliere sector, waarbij ook experimenten inzake duurzaam bouwen genomen worden. Er is veel aandacht voor vernieuwbouw, kleinschaligheid en inbreiding. In de particuliere sector is een hoog aandeel eigenaarswoningen aanwezig, met een hoog aandeel kwalitatief goede woningen en een hoge graad van woonzekerheid.

1.4.1.2 Kader en organisatie

Er is veel aandacht voor de woonproblematiek bij verschillende bestuursniveaus en de publieke opinie. De sociale woonorganisaties zijn over het algemeen lokaal goed verankerd. De regelgeving inzake de verbetering van de woningkwaliteit op de private huurmarkt biedt een soepel instrumentarium om op het terrein zichtbare resultaten te bereiken.

1.4.1.3 Doelgroepen

Het hoge aandeel eigenaar-bewoners zorgt voor woonzekerheid bij het grootste deel van de Vlaamse gezinnen.

1.4.2 Zwakten

1.4.2.1 Aanbod

In de sociale huursector overstijgt het aantal kandidaten, en zeker het aantal rechthebbenden, in hoge mate het aanbod, met lange wachtlijsten tot gevolg. Het is het ook onmogelijk om schrijnende woontoestanden in de particuliere huursector en in het grijs woonecircuit effectief aan te pakken. Hiernaast is een belangrijk, maar nog niet exact in te schatten, deel van het sociaal huurpatrimonium aan grondige renovatie toe. Ook is de inzet van een deel van de gronden, in eigendom van de sociale woonsector, onzeker.

In de particuliere sector (zowel huur als eigendom) zorgt de leeftijdsstructuur van de woningen voor een blijvende kern van woningen van slechte kwaliteit, met een ongelijke regionale spreiding en belangrijke verschillen tussen steden en platteland. De residuele koopsector komt vooral voor op het platteland, de residuele huursector vooral in de steden en de plattelandsbuizen in West- en Oost-Vlaanderen.

De gewestelijke overheid heeft slechts een beperkte impact op de particuliere huursector, gezien het huurbeleid als instrument een federale materie is en de gewestelijke ondersteuning van de particuliere huursector minimaal werd uitgebouwd.

1.4.2.2 Kader en organisatie

De Vlaamse Wooncode vormt een voldoende goede basis om het woonbeleid gestalte te geven, maar is onvoldoende uitgevoerd.

Het budget van het Vlaamse Gewest voor huisvesting (2,2% van de Vlaamse begroting) is volslagen ontoereikend om tegemoet te komen aan de dringende noden op zowel de sociale huurmarkt als op de private huurmarkt.

De financiële ondersteuning van het sociaal woonpatrimonium gebeurt via verschillende financieringskanalen. Een deel van de huisvestingsmaatschappijen heeft te maken met structurele financiële tekorten.

Niet alle gemeenten beschikken over de professionele omkadering en financiële middelen om het lokale woonbeleid gestalte te geven en de gewestelijke opdrachten uit te voeren. De doelstellingen van verschillende andere beleidsdomeinen vallen gedeeltelijk samen, maar er is een onduidelijke taakverdeling bij het Vlaamse Gewest van het domein woonbeleid ten aanzien van het ruimtelijk beleid inzake (sociaal) wonen, het stedenbeleid en van het welzijnsbeleid.

Er is een versnippering van bevoegdheden voor huisvesting, waarbij zowel het Vlaamse Gewest, de federale overheid, de provincies en de gemeenten een rol spelen.

1.4.2.3 Doelgroepen

Het instrumentarium van het Vlaamse Gewest ter ondersteuning van een gericht doelgroepenbeleid is minimaal ontwikkeld en heeft daardoor slechts een kleine impact.

Binnen de particuliere huursector bestaat er een kwalitatief minderwaardig segment, waarbij de overheid weinig greep heeft op zowel het aanbod, als op de begeleiding van deze huurders.

Er is een grijs woongecircuit (campingwonen, weekendverblijven) en een zwart woongecircuit (matrassenverhuur) waar het beleid nog onvoldoende greep op krijgt.

Er is nog een gebrekkig zicht op behoeften en wensen van de verschillende groepen en regio's.

1.4.3 Opportuniteiten

1.4.3.1 Aanbod

Er is een toenemende belangstelling van lokale besturen als initiatiefnemer of coördinator van het (sociaal) woonbeleid. Ook wat de dienstverlening naar de burger betreft, zijn er in de loop van de voorbije jaren in Vlaanderen (inter)gemeentelijke woonwinkels opgestart met een werking die gelijkaardig of complementair is met die van een gemeentelijke huisvestingsdienst.

De inzet van private financiering in de sociale huisvesting kan een aanvulling betekenen op de klassieke financiering.

1.4.3.2 Kader en organisatie

In de sociale huisvestingssector is er een toenemende trend ter responsabilisering van de initiatiefnemers.

Op de private huurmarkt moet het instrumentarium inzake woonkwaliteitsbewaking worden ingebed in een stimulerend beleid en verbonden met de sociale sector. De private huurmarkt moet verruimd ingeschakeld worden in het woonbeleid, via het versterken van de actoren die actief zijn op de private huurmarkt en via een slagkrachtiger instrumentarium van huursubsidie.

1.4.4 Dreigingen

1.4.4.1 Aanbod

Binnen de sociale huisvesting zorgt het tekort aan aanbod voor lange wachttijden voor de rechthebbenden. De leefbaarheid is in sommige sociale woonwijken problematisch.

Op de private huurmarkt treedt geen zelfcorrectie op, waardoor het aandeel slechte woningen op de private huurmarkt niet zal afnemen zonder sterke overheidsimpulsen.

De veroudering van het patrimonium in de particuliere sector dreigt aanleiding te geven tot een verhoging van het aandeel woningen van slechte kwaliteit.

De bouwsector wordt in een periode van laagconjunctuur meer afhankelijk van de overheidsinvesteringen. De Vlaamse overheid stimuleert vooral renovatie en vervangbouw in kleinschalige operaties.

1.4.4.2 Kader en organisatie

Het financieel evenwicht van sociale woningbouw is zeker in stedelijke context niet verzekerd. Hierdoor dreigt een uitstel van de realisatie van sociale woonprojecten.

1.4.4.3 Doelgroepen

De kloof wordt groter tussen de huishoudens met tweeverdieners die eigendomsbezit kunnen realiseren en de lage inkomensgroepen en eeninkomenshuishoudens (éénoudergezinnen en alleenstaanden) die noodzakelijk een beroep moeten doen ofwel op de sociale huursector die onvoldoende is uitgebouwd, ofwel op het slechtste segment van de particuliere huursector.

Binnen de particuliere huursector neemt de doelgroep die beroep moet doen op het slechtste segment van de huurmarkt niet af.

De vergrijzing van de bevolking zou op de particuliere sector aanleiding kunnen geven tot een tekort aan aangepaste woningen voor bejaarden en een toename aan onderbezette eigendomswoningen waarvoor nog maar weinig kwaliteitsbewarende investeringen worden gedaan.

1.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein

In de sociale huurwoningbouw dringt zich een meer uniforme procedure en financiering op, die kan zorgen voor rendabele uitbating van de projecten. De beleidsdoelstelling inzake menging van huur- en eigendomswoningen, van private en sociale woningbouw vraagt eveneens om meer aangepaste instrumenten. Het aanbod kan best via budgettaire verdeelsleutels worden aangestuurd zodat de verhouding tussen de deelsectoren, gekoppeld aan een regionale verdeling en rekening houdend met de behoefte aan renovatie en vervangbouw, vooraf kan worden bepaald. Deze globale Vlaamse doelstellingen zijn niet automatisch in overeenstemming met het beleid dat de lokale besturen wensen te voeren, zodat hierover ruim overleg wellicht noodzakelijk is.

De relatief kleine huurmarkt, zowel sociaal als privaat, met een relatief slechte woningkwaliteit in de private sector en een grote groep rechthebbenden voor de sociale sector vormen een kwalitatieve én een kwantitatieve uitdaging.

Het aandeel eigendomsbewoning is zeer hoog in Vlaanderen, zodat kan verwacht worden dat het stimuleren daarvan meer en meer tot beperkte resultaten zal leiden.

Inzake kwaliteitsverbetering van de particuliere woningen is in de eigendomssector, maar vooral in de huursector, nog heel wat verbetering wenselijk. Aanmoediging voor renovatie is noodzakelijk.

Om een meer effectief doelgroepenbeleid te kunnen ontwikkelen, is een aangepast ondersteunend instrumentarium vereist.

Om tegemoet te kunnen komen aan de dringende behoeften op zowel de sociale als de private huurmarkt, met impactvolle realisaties binnen een redelijke termijn, is een substantiële verhoging van het budget voor huisvesting vereist.

2 Voorstellen Woonbeleid

2.1 Organisatie van de sector

Gezien het tekort aan betaalbare en kwalitatieve woningen op zowel de sociale als de private huurmarkt, dienen de investeringen in de sociale huisvestingssector minimaal gehandhaafd te worden op hetzelfde niveau van de afgelopen legislatuur (1999-2004).

Voor de sociale huurwoningen, betekent dit dat in de volgende legislatuur minimum opnieuw 15.000 bijkomende woningen worden gerealiseerd.

Hierbij is het noodzakelijk dat de realisatie van het sociaal woningaanbod planmatig verloopt en op een meer eenduidige wijze gefinancierd wordt.

2.1.1 Actieve planning van het (sociaal) woningaanbod op Vlaamse en lokaal niveau

Beschrijving actuele werkwijze:

De planning van het sociaal woningaanbod verloopt nu via verschillende programma's en subsidiestelsels.

Verskillende criteriasets zijn daarvoor van toepassing. Elk financieringskanaal kent zijn eigen procedure. Programma's worden opgemaakt in functie van de vorderingen in projectontwikkeling, doch op verschillende momenten van die voorbereiding (goedgekeurd voorontwerp; aanbestedingsklaar). Er is geen overkoepelende sturing van het uitbreiden van het sociaal woningaanbod, tenzij de budgettaire beperkingen.

Vanuit het ruimtelijk ordeningsbeleid worden taakstellingen vastgelegd voor wat de uitbreiding van het woningaanbod betreft op onbebouwde gronden. Het tekort aan betaalbare en kwalitatief goede woningen vraagt om een meer planningsgerichte sturing van het woningaanbod, dat prioriteiten bepaalt in functie van de behoeften. Daartoe is het nodig een Vlaams referentiekader te scheppen dat op lokaal niveau kan worden ingevuld.

Een complementaire actie inzake een meer eenduidige financiering kan dit versterken. (zie fiches 1.2.1 en 1.2.2)

Beschrijving voorgestelde planning:

Opmaak van een Vlaams meerjarig woningplan dat op gemeentelijk niveau streefcijfers vastlegt voor de uitbreiding of kwaliteitsverbetering door renovatie van het (sociaal) woningaanbod, rekening houdend met:

verschillen in behoeften van doelgroepen (bvb. bejaarden, campingbewoners, gehandicapten, ...)

verschillen in behoeften aan huurwoningen, koopwoningen, kavels

verschillen in behoefte aan nieuwbouw, renovatie, vervangbouw

het beschikbare aanbod aan (sociale) woningen.

Een Vlaams meerjarig woningplan wordt gedefinieerd als een kwantitatieve planning van het woningaanbod, als onderdeel van een globaal Vlaams woonplan (dat ook doelstellingen omvat inzake particuliere tegemoetkomingen, dienstverlening en woonkwaliteitsbewaking).

De opmaak van het Vlaams meerjarig woningplan is een opdracht van de afdeling Woonbeleid (cel onderzoek) i.s.m. het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.

De regiefunctie van de gemeenten inzake (sociaal) woningaanbod wordt vertaald in een lokaal woningplan, dat op lokaal niveau eveneens streefcijfers vastlegt voor de uitbreiding van het (sociaal) woningaanbod, in ruim overleg met de lokale initiatiefnemers. Intergemeentelijke woningplannen zijn mogelijk. Waar het lokaal woningplan afwijkt van het Vlaams woningplan wordt dit door de lokale besturen gemotiveerd.

De goedkeuring van een lokaal woningplan wordt gekoppeld aan een samenwerkingsovereenkomst met de lokale initiatiefnemers en de gemeente. Deze overeenkomst bepaalt de ingezette middelen

en de resultaten in termen van aantal gerealiseerde woningen. Projecten die strikt binnen het Vlaams woningplan vallen zijn prioritair, projecten die er buiten vallen, komen in aanmerking na uitputting van prioritaire initiatieven.

Bij ontstentenis van een lokaal woningplan gelden de streefcijfers van het Vlaams woningplan.

De optelsom van alle lokale woningplannen geldt als definitief meerjarig Vlaams woningplan, dat door de minister wordt goedgekeurd. Aan dit meerjarig woningplan wordt een verdeling van de beschikbare middelen gekoppeld. Dit geldt als een samenwerkingsovereenkomst.

Projecten worden goedgekeurd wanneer ze in het Vlaams woningplan passen. De technische en administratieve ondersteuning wordt door het Vlaams beleidsniveau verzekerd.

Indien de realisatie afwijkt van de vooropgestelde doelstellingen, dan komt dit tot uiting in het volgende Vlaams meerjarig woningplan voor de betrokken gemeente. Er wordt m.a.w. geen sanctie voorzien. De eventueel vrijkomende middelen worden ingezet waar dit het Vlaams woningplan het best ondersteunt.

Door de voluntaristische opmaak van lokale woningplannen kan men verwachten dat kleine gemeenten zonder ondersteuning van het Vlaams beleidsniveau of van initiatiefnemers niet tot een eigen woningplan zullen komen. De actie 'procesbegeleiding bij lokaal woonoverleg' moet hierop worden afgestemd. (zie fiche 4.2.1)

Motivering van deze aanpak :

een betere samenhang tussen behoeften, beleidsdoelstellingen en effecten

resultaatsverbintenissen

transparantie in alle beleids- en uitvoeringsfasen: voorbereiding / beslissing / uitvoering /

resultaten / verbintenissen

meer verantwoordelijkheid voor de sociale woonorganisaties

subsidiariteit: lokale uitvoering van Vlaamse beleidskeuzen

komen tot proactieve sturing van het (sociaal) woningaanbod door een meer consistente procedure

Het resultaat van deze aanpak moet zijn : uitbreiding van het sociaal woningaanbod in functie van de beleidsprioriteiten op Vlaams niveau, en de uitvoeringsmogelijkheden en -accenten op lokaal niveau

Ideeënfiche : Opmaak Vlaams meerjarig woningplan

2.2 Eenduidige financiering van de sector

Het betreft het samenbrengen van de middelen voor sociale huisvesting in één budget en één procedure. Hierdoor kan een éénduidige en voorspelbare financiering van sociale woonprojecten gerealiseerd worden. Hiervoor worden 2 scenario's voorgesteld:

2.2.1 Scenario 1: voorstel projectgebonden financiering

Actuele werkwijze:

Actueel worden de Vlaamse middelen voor sociale huisvesting via verschillende kanalen en financieringswijzen ingezet. Grotendeels betreft het een subsidie via arohm/agi (à 60 tot 65% van het subsidieerbaar plafond) en leningen via VHM (in 2003 kwam dit overeen met een subsidiepercentage van 42,38% van de investering). Alle programma's, met inbegrip van verwerving en infrastructuur, waren in 2003 samen goed voor 241 miljoen Euro.

Voorstel nieuwe werkwijze:

Om tot een éénduidige, voorspelbare financiering van sociale woonprojecten te komen, wordt voorgesteld om de middelen die de Vlaamse overheid inzet voor sociale huisvesting in één budget samen te brengen. Daarbinnen kunnen enveloppen worden onderscheiden voor deeldoelstellingen (doelgroepen, huur/koop, renovatie/nieuwbouw, regionale spreiding...). Dit budget wordt gebruikt om een basissubsidie toe te kennen voor sociale woonprojecten wanneer deze aan een set van criteria voldoen. Een afzonderlijke enveloppe kan een 'bonus' toekennen voor woonprojecten die aan specifieke bijkomende criteria voldoen, waardoor architecturale experimenten, energiebesparing of duurzame bouwmaterialen kunnen aangemoedigd worden. De verrekening naar verhuur- en verkoopprijzen moet worden vastgelegd. In een variatie kunnen ook de budgetten voor infrastructuur en verwerving hierin worden betrokken, zodat een betere sturing mogelijk is van de globale inzet van Vlaamse middelen in de totale kost per woning, vanaf verwerving over bouw/renovatie en de nodige infrastructuurwerken. De financiële haalbaarheid van projecten komt in de huidige regeling in het gedrang wanneer het gemiddeld inkomensprofiel van maatschappijen te laag uitvalt. Er kan overwogen worden om een verschillend subsidiepercentage toe te kennen op basis van de actuele gemiddelde inkomenscoëfficiënt. Er moet onderzocht worden wat het globaal effect zou zijn op het aandeel subsidie per woning.

Het samenbrengen van de verschillende financieringskanalen in één financieringsmechanisme, zowel voor huur- als koopwoningen, kan de financiële voorspelbaarheid voor de initiatiefnemers duidelijk verbeteren.

2.2.2 Scenario 2: voorstel verhuursubsidie in de sociale huursector

De financiële haalbaarheid van sociale woonprojecten hangt af van de kosten voor de realisatie en het beheer van het patrimonium enerzijds, en van de inkomsten uit huur anderzijds.

Aangezien het inkomstenprofiel van de sociale huurders wordt verrekend in de bepaling van de reële huurprijs heeft een initiatiefnemer onvoldoende vat op de hefboomen om een sociaal woonproject financieel in evenwicht te houden. Sociale woonprojecten met een laag gemiddeld inkomensprofiel worden aldus verlieslatend. Aangezien anderzijds de Vlaamse overheid bevoegd is voor de sociale huisvesting zal zij vroeg of laat de instrumenten en/of de middelen moeten aanreiken opdat de initiatiefnemers niet in falen zouden gaan.

Voorgesteld wordt om voor nieuwe sociale woonprojecten een financieel evenwichtige uitbating te realiseren door de toepassing van een verhuursubsidie die de tekorten bijpast die ontstaan door een tekort aan huurinkomsten. Hiertoe dienen alle uitgaven, inkomsten, en risico's in een model gebracht, waardoor er zowel voor de bouwheer als de beheerder een sluitende financiering ontstaat. Dit model kan worden ingevoerd voor alle nieuwe sociale woonprojecten in de huursector, en voor alle renovaties van projecten waarop geen financiële lasten meer rusten. Op deze wijze komt men tot financieel evenwichtige sociale woonprojecten, met een realistische basishuurprijs die rekening houdt met het beheer en onderhoud van het patrimonium. De initiatiefnemer / bouwheer wordt geresponsabiliseerd.

Aandachtspunten

Deze financieringsmethode zal wellicht leiden tot een inzet van meer Vlaamse middelen voor gelijke resultaten ten opzichte van de huidige financieringen. Waar het gemiddelde inkomensprofiel van huurders aanleiding geeft tot een gemiddelde reële huurprijs die de basishuurprijs overstijgt zal dit leiden tot het realiseren van meerwaarden voor de initiatiefnemer. Hiervoor moet een bestemming worden bepaald. Voor bestaande sociale woonprojecten waarop nog financiële lasten rusten kan naar aanleiding van een renovatiedossier bekeken worden of een herfinanciering mogelijk is in overeenstemming met het model PPS.

Ideeën fiches :

- **Projectgebonden financiering**
- **Verhuursubsidies in sociale huursector**

2.3 Woonkwaliteitsbewaking op de private huurmarkt

Woonkwaliteitsbewaking en maatregelen gericht op de private huurmarkt vergen binnen het woonbeleid meer aandacht. In verhouding met de omvang en ernst van de vastgestelde problemen op vlak van woonkwaliteit, betaalbaarheid en woononzekerheid, is het optreden van het Vlaamse Gewest tot op heden nog te beperkt gebleven.

De voorstellen inzake woonkwaliteitsbewaking werden reeds uitgebreid beschreven in de rapporten van de administratie “2 jaar Vlaamse Wooninspectie”, “Herhuisvesting na onbewoonbaarverklaring” en “Klein wonen”.

Prioritair voor de volgende legislatuur zijn :

2.3.1 Voorstel – Ontwikkelen van een beleid gericht op de huurders

Het beleid inzake ongeschikte en onbewoonbare woningen was tot op heden vooral gericht op de verbetering van het woonpatrimonium op de private huurmarkt. Woonkwaliteitsbewaking richt zich op het detecteren van de gebreken van de woning en op het sanctionerend optreden via het opleggen van een heffing in het kader van de “heffing op leegstand en verkrotting”. Via het strafrechtelijk optreden door de Wooninspectie bestaat er ook de mogelijkheid tot het opleggen van strafrechtelijke sancties. Woonkwaliteitsbewaking is op dit terrein ongetwijfeld succesvol.

De sanering van het slechtste segment op de private huurmarkt dient te worden geflankeerd door begeleidende maatregelen voor de bewoners. Een beleid gericht op de verbetering van de woonsituatie van de bewoners van onbewoonbare panden moet echter nog grotendeels ontwikkeld worden.

Het ontbreken van adequate instrumenten voor de herhuisvesting van de bewoners is momenteel één van de grootste knelpunten in woonkwaliteitsbewaking. De stedelijke diensten melden dat het zeer moeilijk is om de bewoners binnen een redelijke termijn kwalitatief te herhuisvesten. Begeleidende maatregelen dienen een oplossing te bieden voor de huisvestingssituatie van de betrokken bewoners door een goed alternatief aan te bieden, namelijk de toegang tot betaalbare én kwalitatieve woningen mogelijk te maken. Hierin kan zowel de sociale als de private huurmarkt een rol spelen. Binnen de sociale huisvesting kan de prioriteitsregel voor het toewijzen van een sociale woning versoepeld worden voor bewoners van onbewoonbare woningen. Ook dient het huidige huursubsidiestelsel, gericht op de private huurmarkt, geactualiseerd en verruimd te worden.

Om de begeleiding van de bewoners bij de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te verzekeren, is het noodzakelijk om het lokale woonbeleid structureel uit te bouwen met een adequate professionele omkadering.

De huurdersbonden en het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) dienen substantieel ondersteund te worden, zodat zij hun werkingsgebied over heel Vlaanderen kunnen uitbouwen.

Ideeënfiles :

- **Maatregelen ter huisvesting na onbewoonbaarverklaring**
- **Uitbreiding van de dienstverlening van de huurdersorganisaties**
- **Uitbreiding van de werkingsmogelijkheden van het VOB**

2.3.2 Voorstel – Effectievere kwaliteitsnormen vastleggen

Een aanzienlijk aantal woningen en kamers worden in ondermaatse veiligheids- en gezondheidstoestand aangeboden.

De Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet voorzien echter in minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, waaraan elke woning moet voldoen. Elke woning moet beschikken over voldoende en veilige verwarmingsmogelijkheden, voldoende verlichting en verluchting, veilige elektriciteits- en gasinstallaties en elementaire sanitaire voorzieningen. De woning moet brandveilig, stabiel en toegankelijk zijn. De woning moet beschikken over een minimale oppervlakte per inwoner.

Het instrument om de toestand van de woning/kamer te toetsen aan deze normen, wordt gevormd door het technisch verslag, waarin een 40-tal criteria werden opgenomen. Hiermee kan bepaald worden of een huurwoning als ongeschikt of onbewoonbaar moet gekwalificeerd worden.

De huidige kwaliteitsnormen moeten echter opgewaardeerd worden om effectief gezonde en veilige woningen te kunnen garanderen.

Ideeënfiche : Effectievere kwaliteitsnormen vastleggen

2.3.3 Verruimd saneren van het slechtste segment van de private huurmarkt

Een deel van de private huurmarkt bestaat uit kwalitatief ondermaatse huurwoningen. Actueel wordt slechts een fractie van de private huurmarkt gecontroleerd omdat er decretaal geen systematische controle voorzien is. Een verruimde stelselmatige en trapsgewijze sanering van het slechtste segment van de private huurmarkt is aangewezen. In eerste instantie betreft het kamers en kleine woonruimtes, waarvan het gebrek aan woonkwaliteit het meest schrijnend is.

Er kan worden geopteerd voor een stelselmatige controle, gekoppeld aan het opnieuw verhuren van de kamer of studio (het dient hier bij voorkeur te gaan over verhuring met het oog op permanente bewoning). Momenteel bestaat reeds de controle op de domiciliëring. Deze controle kan worden uitgebreid met een woonstcontrole op basis van de decretaal opgelegde normen. Indien uit de controle blijkt dat de kamer beantwoordt aan de kwaliteitseisen, wordt onmiddellijk een conformiteitsattest verleend door de gemeente of het Vlaamse Gewest. Indien de kamer of studio niet beantwoordt aan de normen, wordt de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid opgestart. Op deze wijze zullen alle nieuwe inschrijvingen stelselmatig worden gecontroleerd (met als voordeel een spreiding van de controle en op termijn een gesaneerd segment). Vermoedelijk dienen in dit kader per jaar een tweeduizend woonstbezoeken te worden georganiseerd. Indien de kamer of studio niet voldoet aan de kwaliteitsnormen, kan het verlaten ervan bijkomend gestimuleerd worden door het verstrekken van een huursubsidie. Tot een verruimde sanering van de private huurmarkt kan echter slechts worden overgegaan op voorwaarde dat de hogergenoemde begeleidende maatregelen voor de huurders adequaat worden ontwikkeld.

Ideeënfiche : Verruimde controle en attestering

2.3.4 Voorstel – Woonkwaliteitsbewaking slagkrachtiger uitbouwen

Strafrechtelijke procedure :

De Vlaamse Wooninspectie treedt strafrechtelijk op tegen het verder verhuren van onbewoonbare woningen. Hiertoe is het beschikbare instrumentarium evenwel uiterst beperkt. Decretaal is enkel het wanbedrijf en de strafmaat omschreven. Het beschikbare instrumentarium moet worden uitgebreid en versterkt via decretale initiatieven.

De huidige strafmaat in de Vlaamse Wooncode is te gering en vormt geen afschrikking voor huisjesmelkers. De strafmaat dient versterkt te worden, met een differentiatie ervan ingeval het vennootschappen en verhuurders van meerdere slechte woningen betreft. De onmiddellijke stopzetting moet kunnen afgedwongen worden door het opleggen van een woonverbod en via een administratieve verzegeling. Dit betekent dat de handelende ambtenaar onmiddellijke instrumenten kan hanteren om de bewoning te beëindigen, hetgeen momenteel ontbreekt. Ook moet het herstel van de woning gerechtelijk kunnen worden afgedwongen. In het kader van een te voeren woonkwaliteitsbeleid is het herstel van de woning uiteraard prioritair.

Ook dient de Vlaamse Wooninspectie slagkrachtiger uitgebouwd te worden. De Wooninspectie ervaart een tekort aan personeelscapaciteit om de problematiek ten volle aan te kunnen. De capaciteit is onvoldoende om de vraag vanuit de steden te dekken, in het bijzonder de grootsteden. Een toename van het personeelsbestand is hiervoor noodzakelijk.

Het Vlaams parlement heeft hiertoe op 3 maart 2004 een motie met eenparigheid van stemmen goedgekeurd waarbij de Vlaamse regering gevraagd wordt om de strijd tegen huisjesmelkers krachtadig voort te zetten door een drastische verhoging van de boetes en door het personeelsbestand van de Wooninspectie uit te breiden om de controlecapaciteit van de dienst te verhogen.

Administratieve procedure:

Om de verhuurders actiever aan te zetten tot het herstellen van de woning, is het aangewezen om in de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid een facultatieve herstelperiode in te bouwen. Hierdoor kan de burgemeester aan de verhuurder verplichte dringende herstelmaatregelen opleggen inzake een aantal veiligheidsrisico's voor de bewoners.

Ideeënfiche : Slagkrachtiger instrumentarium en inspectiedienst

2.3.5 Voorstel – Ontwikkelen van een krachtig renovatiebeleid op de private huurmarkt

Woonkwaliteitsbewaking beschikt tot op heden voornamelijk over sanctionerende instrumenten. Het is noodzakelijk om hiernaast ook een stimulerend beleid te ontwikkelen.

Actueel wordt het aantal huurwoningen van slechte kwaliteit geraamd op 117.000. Een stimulerend beleid kan verhinderen dat deze woningen verder degraderen en uiteindelijk verglijden tot de staat van onbewoonbaarheid. Als stimulerende maatregel wordt de voorwaardelijke ondersteuning van renovatie voor eigenaars-verhuurders voorgesteld, gekoppeld aan huurprijsbeheersing en sociale verhuring. Ter financiering van dergelijke renovatiehuurovereenkomsten bestaat er actueel een stelsel van projectsubsidies, gericht op de actoren. Tot op heden werd van deze subsidiemogelijkheid echter quasi geen gebruik gemaakt. De actuele procedure is immers langdurig, arbeidsintensief en niet afgestemd op de noden van de private huurmarkt. Voorgesteld wordt om te voorzien in een alternatief voorwaardelijk premiestelsel, dat beter geënt is op de specifieke kenmerken van de private huurmarkt. Hierdoor komt een evenwichtig beleid tot stand, met zowel stimulerende als regulerende maatregelen. Op deze wijze kan ook op de private huurmarkt het aanbod aan betaalbare én kwalitatieve woningen verhoogd worden.

Dit voorstel werd geïntegreerd in de ideeënfiche 3.2.1 betreffende een verruimd renovatiestelsel (REVAT).

2.3.6 Voorstel – Stimuleren van een convergerend federaal beleid

Huisvesting is als materie in zijn volledigheid aan de gewesten toegekend. Toch blijft de federale overheid bevoegd voor een aantal cruciale materies die rechtstreeks inhaken op het domein wonen. Dit is voornamelijk het geval voor het huurbeleid en het fiscaal beleid. Op deze twee domeinen wordt door de federale overheid een eigen beleid gevoerd die niet noodzakelijk rekening houdt met het gewestelijke woonbeleid. De initiatieven van de federale overheid zijn niet steeds convergent met de principes of instrumenten van het gewestelijk woonbeleid. Daarom wordt het voorstel ondersteund dat is opgenomen in het federale regeerakkoord om een interministeriële conferentie uit te bouwen omtrent wonen. Het is noodzakelijk dat aan deze conferentie wordt deelgenomen door het Vlaamse gewest. De interfererende maatregelen dienen hiertoe te worden opgelijst, geanalyseerd. Tevens moeten voorstellen worden geformuleerd ter verbetering van het globale beleid dat ingrijpt op het domein wonen. Ook dienen in het kader van deze conferentie stimulerende maatregelen te worden besproken zoals de verlaging van de BTW op sociale woningbouw van 12 % naar 6 % en een meer accuraat huurprijzenbeleid in functie van de gewestelijke woonkwaliteitsbewaking. Het voeren van een woonkwaliteitsbeleid dat erop gericht is meer kwaliteit in de woonmarkt te realiseren, dient gepaard te gaan met enige vorm van beheersing van de huurprijzen. Hiertoe is een structurele samenwerking met de federale overheid via deze interministeriële conferentie essentieel.

Ideeënfiche : Deelname interministeriële conferentie Wonen

2.4 Particuliere tegemoetkomingen

Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger. Het uiteindelijke doel is de verwezenlijking van dit recht door het bevorderen van de beschikbaarheid van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid. Om dit recht te waarborgen werden ondermeer in de Vlaamse Wooncode elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bepaald waaraan elke woning in het Vlaams gewest moet voldoen. Ook werd voorzien in steunmaatregelen voor particulieren.

Het tot op heden uitgewerkte en toegepaste instrumentarium wordt als volgt geëvalueerd :

Het woonkwaliteitsbeleid werd uitgebouwd rond twee assen :

- a) Een sanctionerend instrumentarium gericht op de private huurmarkt

De kwaliteitsnormen kunnen worden gecontroleerd en afgedwongen via de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid en het strafrechtelijk optreden door de Vlaamse Wooninspectie. (zie voorstellen woonkwaliteitsbewaking)

- b) Ondersteuning van particulieren : huurders en eigenaars-bewoners.

De ondersteuning van huurders op de private huurmarkt werd minimaal uitgebouwd via een beperkt stelsel van huursubsidies. De ondersteuning van eigenaars-bewoners verloopt via een beperkte verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) en via de bijzondere sociale leningen. Een voorwaardelijk stimulerend instrument gericht op renovatie door verhuurders werd tot op heden nog niet ontwikkeld. Globaal genomen werden er dus wel verschillende ondersteuningmaatregelen uitgewerkt, maar deze zijn te beperkt en te weinig effectief. Het is noodzakelijk om een krachtig stimulerend beleid te ontwikkelen, met meer substantiële tegemoetkomingen en een ruimer aandeel begunstigden.

De ondersteuning van eigendomsverwerving verloopt actueel via 2 stelsels :

- a) Sociale leningen

Sociale leningen, en voornamelijk de bijzondere sociale leningen, vormen een effectief instrument ter bevordering van eigendomsbezit. Uit onderzoek naar de meeste effectieve vorm van overheidssteun ter stimulering van eigendomsverwerving, blijken immers de sociale leningen de meest doelmatige tegemoetkoming te zijn. De sociale leningen vormen een substantiële ondersteuning, richten zich tot de inkomensgroep die het meest behoefte heeft aan financiële ondersteuning en ook over een minimumbudget beschikt om eigendomsverwerving aan te kunnen, en bereiken tenslotte een relatief groot aandeel begunstigden. De bijzondere sociale leningen worden toegekend door de VHM en het VWF. Sociale leningen kunnen worden aangeboden door een erkende kredietinstelling. Een wezenlijk onderscheid met de bijzondere sociale leningen is dat het Vlaamse Gewest in dit geval geen subsidies verstrekt, maar een gedeeltelijke gewestwaarborg.

- b) Verzekering gewaarborgd wonen.

Deze verzekering vormt een aanvulling op de tegemoetkomingen en wordt zeer gewaardeerd door de particulieren. De verzekering vormt een instrument ter bevordering van de woonzekerheid. De “verzekering tegen inkomensverlies” werd in 2003 omgevormd tot een efficiënter instrument onder de vorm van de “verzekering gewaarborgd wonen”.

Op basis van deze evaluatie van het bestaande instrumentarium, worden als prioritair te nemen maatregelen voorgesteld:

2.4.1 Voorstel – Ondersteunen huurders op de private huurmarkt

Sinds 1991 ondersteunt de Vlaamse overheid particulieren op de private huurmarkt via een beperkt huursubsidiestelsel. Dit stelsel is er op gericht om bepaalde doelgroepen in een problematische woonsituatie te ondersteunen. Het betreft voornamelijk bejaarden en gehandicapten die verhuizen naar een huurwoning die aangepast is aan hun fysieke gesteldheid, daklozen, personen die een te kleine woning bewonen en bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen.

Het huursubsidiestelsel is, (naast de aanpassingspremie voor bejaarden en gehandicapten (VAP)), de enige ondersteuning die zich richt op specifiek kwetsbare doelgroepen, die zowel beschikken over een laag inkomen, als zich in een specifiek gebrekkige woonsituatie bevinden.

Het huursubsidiestelsel is een verdienstelijk instrument. Gezien het tekort aan woningen die én betaalbaar én kwalitatief zijn op zowel de sociale als de private huurmarkt, is huursubsidie vaak het enige middel voor huurders om te ontsnappen aan een problematische woonsituatie. Door de huursubsidie krijgen bewoners toegang tot aangepaste woningen of tot het betere segment van kwalitatieve woningen op de private huurmarkt.

Het actuele stelsel heeft echter veel beperkingen en is dringend aan actualisatie toe. De inkomensvoorwaarde, de omvang van de tegemoetkoming en de maximumhuurprijs dient aangepast en welvaartsvast gemaakt te worden. Ook is het actuele stelsel nog gebaseerd op de vroegere Huisvestingscode. Het stelsel dient geënt te worden op de Vlaamse Wooncode en aan te sluiten op de methodiek en begrippen van woonkwaliteitsbewaking.

Ook zou een verruimd huursubsidiestelsel kunnen ingezet worden om personen die ingeschreven zijn op de wachtlijsten van de sociale huisvesting, een betaalbaar én kwalitatief alternatief aan te bieden op de private huurmarkt. Dit kan een (eventueel tijdelijke) huursubsidie zijn voor ingeschrevenen op de wachtlijsten, in afwachting dat een sociale huurwoning voor de betrokkenen vrijkomt. De lange wachtlijsten in de sociale huursector kunnen immers niet binnen een redelijke termijn worden weggewerkt via enkel het bouwen van een bijkomend sociaal huurpatrimonium. Door een verruiming van het toepassingsgebied en de impact van het stelsel kan huursubsidie als volwaardig instrument naast de sociale huursector uitgroeien om kwalitatieve én betaalbare woningen te kunnen aanbieden aan sociaal-economisch zwakke huurders.

Ideeënfiche : Verruimd en geactualiseerd huursubsidiestelsel

2.4.2 Voorstel – Ontwikkelen van een krachtig renovatiebeleid gericht op eigenaars-bewoners en eigenaars-verhuurders

Voor de ondersteuning van renovatie-activiteiten door particulieren blijven premiestelsels, gericht op lage inkomensgroepen en specifiek woonbehoeftige doelgroepen, noodzakelijk en nuttig.

De federale ondersteuning via fiscale maatregelen voor renovatie en energiebesparing, komen vooral ten goede van de hogere inkomenscategorieën en zijn weinig effectief als stimulerende maatregel. Lagere inkomenscategorieën hebben weinig tot geen mogelijkheden om hieruit een voordeel te bekomen. Ook kunnen zij de financiële last van een prefinanciering van de uit te voeren werken niet aan. Er is geen afstemming tussen de federale en de gewestelijke maatregelen.

Het Vlaamse Gewest ondersteunt renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken onder de vorm van bijzondere sociale leningen en de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP).

De bijzondere sociale leningen door het VWF en de VHM met renovatie als onderwerp, worden op jaarbasis aan ongeveer 1.500 begunstigden toegekend. Deze goedkope leningen zijn zinvol, maar bereiken een gedeelte van de woonbehoeftige particulieren niet. Bepaalde segmenten van de bevolking kunnen geen beroep doen op een sociale lening, gezien hun huisvestingslasten reeds te hoog liggen, een risicoprofiel als werkloze vertonen, niet verzekeraar zijn, of als bejaarde niet meer in aanmerking komen voor een lening. De verbeterings- en aanpassingspremie werd in 2003

grondig geactualiseerd. Het aantal verbeteringswerken werd uitgebreid en de bedragen van de tegemoetkomingen werden verhoogd. Het stelsel heeft zeker zijn verdiensten, maar is in functie van een effectieve ondersteuning van een krachtadig renovatiebeleid te beperkt en beschikt over onvoldoende stimulansen om uiteindelijk een kwaliteitsvolle woning te garanderen. Ook is het stelsel nog gestoeld op de huisvestingscode en niet gelinkt aan woonkwaliteitsbewaking.

Om daadwerkelijk een positieve stimulans te kunnen geven aan de kwaliteitsverbetering van het patrimonium, is het noodzakelijk dat een substantieel deel van de renovatiekosten wordt betoelaagd. Op deze wijze vormt een premiestelsel een krachtige impuls voor de particulier die zijn woning wenst te verbeteren of grondig te renoveren, opdat ze minstens zou voldoen aan de decretaal bepaalde minimumnormen. Een voorstel hiertoe, onder de vorm van REVAT, werd in 2002 reeds gedetailleerd uitgewerkt door de administratie. De huidige VAP-regeling werd hierin geïntegreerd. Bij uitbreiding dient de REVAT ook open te staan voor de eigenaar-verhuurder, op voorwaarde dat hieraan een huurprijsbeperking en sociale verhuring wordt gekoppeld.

Door middel van de REVAT zal de kwaliteit van het woningpatrimonium effectiever worden verbeterd, zowel op de particuliere eigendomsmarkt, als op de private huurmarkt.

Opdat de geïnvesteerde premie uiteindelijk effectief resulteert in een kwaliteitsvolle woning, worden een aantal garanties ingebouwd. De aanvrager kan vrijblijvend advies vragen van een gewestelijk deskundige. De deskundige kan nagaan wat de kwaliteitstoestand van de woning is, welke problemen zich stellen en welke werken aangewezen zijn om een kwaliteitsvolle woning te bekomen. Om een garantie in te bouwen opdat de werken op een kwaliteitsvolle wijze worden uitgevoerd, is het noodzakelijk dat deze worden uitgevoerd door geregistreerde aannemers. De combinatie van de adviserende functie en het werken met geregistreerde aannemers moet garant staan voor een optimale aanwending van de gewestelijke financiële tegemoetkoming. Na het uitvoeren van de werken dient de woning te voldoen aan de decretale kwaliteitsnormen.

Ideeënfiche : Instellen van een tegemoetkoming in de kosten voor renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken aan woningen (REVAT)

2.5 Lokaal woonbeleid

2.5.1 Voorstel – Ondersteunen van professionalisering lokaal woonbeleid

De Vlaamse overheid wil de gemeenten stimuleren bij de uitbouw van een lokaal woonbeleid, gesteund op een goede planning en vertrekkend vanuit de principes in de Wooncode. Voor een goede voorbereiding en uitvoering van een lokaal woonbeleid is het noodzakelijk dat de lokale huisvestingsstructuren goed uitgebouwd worden. In de praktijk blijken er op dit vlak in Vlaanderen grote verschillen te bestaan. De specifieke lokale situatie, de schaal van de gemeente, de verschillende beleidsaccenten en de financiële mogelijkheden spelen hierbij een rol. Veel gemeenten beschikken niet over een uitgebouwde huisvestingsdienst of een voltijdse huisvestingsambtenaar. De beleidsvoorbereiding en -uitvoering en de dienstverlening aan de burger gebeurt dan eerder versnipperd vanuit verschillende diensten. Met het oog op een kwalitatief en geïntegreerd lokaal woonbeleid kan daarom gepleit worden voor de aanstelling van een huisvestingsambtenaar die instaat voor de coördinatie van (de werking van) deze diensten en van de lokale woonactoren. Op deze manier kunnen de gemeenten zelf de nodige kennis en ervaring opbouwen. Dit verdient de voorkeur boven de onmiddellijke subsidiëring van lokale (meerjaren)woonplannen aangezien de meeste gemeenten, gezien het tekort aan gekwalificeerd en inzetbaar personeel, dergelijke opdrachten gewoonlijk uitbesteden aan adviesbureaus.

Eén van de voorwaarden voor het functioneren van een gemeentelijke huisvestingsdienst is het beschikken over bekwaam personeel met de nodige slagkracht en een duidelijk takenpakket. De manier waarop een huisvestingsdienst uitgebouwd wordt, hangt vooral af van de voorhanden zijnde middelen. Juist daar is er dan ook nood aan een ondersteuning vanwege het Vlaams Gewest. Om de

gemeentebesturen hierin bij te staan kan via een besluit van de Vlaamse regering worden voorzien in een structurele financiële ondersteuning van de jaarlijkse personeelskost van een gemeentelijke huisvestingsambtenaar. Het kan daarbij zowel om een nieuwe aanwerving gaan, als om een aanstelling van een reeds in dienst zijnd personeelslid. De huisvestingsambtenaren worden aangesteld op A- of B-niveau op basis van een functieprofiel dat voldoet aan de voorwaarden die worden omschreven in het besluit van de Vlaamse regering. Afhankelijk van de schaal van de gemeente kan de functie voltijds of halftijds worden ingevuld, waarbij twee of meer kleine gemeenten ook de mogelijkheid hebben om samen te werken in een samenwerkingsverband (cfr. het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking van 6 juli 2001).

Elk gemeentebestuur kan een aanvraag indienen om in te stappen in deze subsidieregeling. Bij de aanvraag dient een jaarplan voor het komende werkingsjaar gevoegd waarin de planning is opgenomen voor vier activiteitsdomeinen, nl. woonkwaliteitsbewaking, lokaal woonoverleg, sociale huisvesting, dienstverlening aan de burger (cfr. lokaal woningplan). De spilfiguur voor het voorbereiden, uitvoeren en/of coördineren van deze activiteiten is de huisvestingsambtenaar. Op basis van dit jaarplan doet de administratie al dan niet een subsidiebelofte aan de gemeente. Na afloop van het werkingsjaar bezorgt de gemeente aan de administratie een tewerkstellingsattest van de huisvestingsambtenaar en een werkingsverslag waarin wordt aangetoond in welke mate de geplande activiteiten werden ingevuld. De uitkering van de subsidie gebeurt jaarlijks op basis van de beoordeling door de administratie van dit werkingsverslag. Door de aanwerving/aanstelling en vorming van gemeentelijke huisvestingsambtenaren zal de kennis van het woonbeleid bij de lokale besturen toenemen en op termijn zal dit ook in de kleine gemeenten uitgroeien tot een planmatige aanpak van het lokaal woonbeleid.

Pas wanneer dit gerealiseerd is in de gemeenten kan gedacht worden aan het invoeren van een meerjarige huisvestingsconvenant tussen het Vlaams Gewest en de gemeenten. Immers, gezien het vrijwillige karakter van een convenant en de huidige situatie wat betreft lokaal woonbeleid in de gemeenten, is het invoeren van een huisvestingsconvenant voor kleine gemeenten op dit ogenblik nog meer dan een stap te ver. Bovendien is dit een ingrijpende maatregel die een serieuze verhoging van de Vlaamse middelen en uitbreiding van Vlaams personeel vereist. Op dit ogenblik is het prioritair om het de kleine gemeenten mogelijk te maken om zelf van start te kunnen gaan met het ontwikkelen van een kwalitatief en geïntegreerd lokaal woonbeleid.

Ideeënfiiche : Structurele financiële ondersteuning van de jaarlijkse personeelskost van een gemeentelijke huisvestingsambtenaar in de Vlaamse gemeenten

2.5.2 Voorstel – Procesbegeleiding bij lokaal woonoverleg:

De Vlaamse overheid wil de gemeenten stimuleren bij de uitbouw van een lokaal woonbeleid, gesteund op een goede planning en vertrekkend vanuit de principes in de Wooncode. Art. 28 van de Wooncode geeft aan de gemeenten de rol van coördinator van de sociale woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf op hun grondgebied. Een goede afstemming van de activiteiten tussen voornoemde actoren maar ook de andere lokale woonactoren is immers noodzakelijk met het oog op een betere organisatie van de lokale woonmarkt. Deze lokale woonmarkten verschillen onderling vaak sterk. Enkel door communicatie en overleg met alle betrokkenen kunnen gemeentebesturen vat krijgen op de lokale woonmarkt. Een gestructureerd overleg kan ook de dienstverlening efficiënter en meer op maat van de behoeften van de burger maken. Momenteel heerst op dit vlak een onevenwichtige situatie tussen de steden enerzijds en de kleine en middelgrote gemeenten anderzijds. In veel gemeenten is er nog behoefte aan samenwerking en overleg tussen de woonactoren. Om in deze gemeenten te komen tot een gedegen overleg en tot een geïntegreerd lokaal woonbeleid dat gedragen wordt door een zo breed mogelijk forum is het nodig dat dit proces op gang wordt getrokken. Om de gemeenten (die hiervoor gewoonlijk een figuur van trekkersrol ontberen) bij te staan, kan het Vlaams Gewest zorgen voor de nodige begeleiding bij het opstarten van dit proces.

De cellen huisvesting van de provinciale ROHM-afdelingen hebben o.a. als opdracht om de uitvoering van het gewestelijke woonbeleid op lokaal vlak te stimuleren en de gemeenten te ondersteunen om een geïntegreerd woonbeleid te voeren. De ambtenaren die de administratie momenteel beschikbaar heeft, richten zich voornamelijk op de toepassing door de lokale overheden van de Vlaamse beleidsinstrumenten enerzijds en van de woonkwaliteitsbewaking anderzijds. Hun aantal is echter onvoldoende om de gemeenten op een gedegen en systematische manier te kunnen begeleiden bij het op gang trekken van het lokaal woonoverleg en het vormgeven van een lokaal woonbeleid. Er is dan ook nood aan het extra aanwerven van gekwalificeerd personeel bij de provinciale ROHM-afdelingen. Daarom kan worden voorzien in een versterking van de cellen huisvesting met 1 adjunct van de directeur per provinciale ROHM-afdeling.

Hun taak is complementair met die van de collega(s) en zal erin bestaan om zelf actief op het terrein de situaties te verkennen, de gemeenten te sensibiliseren en faciliteren om de aanwezige kansen via het opstarten van gestructureerd woonoverleg optimaal om te zetten in een geïntegreerd lokaal woonbeleid. Deze ondersteuning en begeleiding door de administratie is stimulerend voor de gemeenten, zij grijpt niet in op de gemeentelijke autonomie en de inhoudelijke keuzes van de gemeentebesturen. Een goed lokaal woonoverleg leidt integendeel tot het voeren van een pro-actief beleid, een betere beleidssturing en een versterking van de eigen bestuurskracht. Naarmate het ontwikkelingsproces van lokaal woonoverleg in de gemeenten vordert, zullen in de gemeenten overlegstructuren ontstaan en zal de trekkersrol door de administratie evolueren naar opvolging en ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Het is immers in de eerste plaats aan de gemeentebesturen om de verschillende lokale woonactoren actief te sturen en te begeleiden.

Ideeënfiche : Procesbegeleiding bij lokaal woonoverleg

2.6 Ontwikkelen van een doelgroepenbeleid

Het Vlaamse woonbeleid richt zich in principe op de meest behoeftigen, kansarmen en kwetsbaren op de woningmarkt. Om voor de bestaande ondersteuningsmaatregelen (premies, leningen, sociale woning, ...) in aanmerking te komen vormen met name het inkomen en het al dan niet bezitten van een eigen woning de voornaamste discriminerende criteria. Dit impliceert dat niet of slechts in beperkte mate (prioritair) rekening gehouden kan worden met specifieke noden of behoeften van bepaalde (doel)groepen. Daarnaast is eveneens het bestaande (sociaal) patrimonium onvoldoende gedifferentieerd of aangepast aan de uiteenlopende en evoluerende woonbehoeften en -wensen.

Nochtans wordt het Vlaams woonbeleid de laatste jaren meer en meer geconfronteerd met specifieke vragen naar en aandacht voor aangepaste woongelegenheden en ondersteuningsmaatregelen voor bepaalde (doel)groepen (ouderen, personen met een handicap, permanente campingbewoners, thuislozen, mensen zonder papieren, woonwagenbewoners, ...). Een aantal van deze vragen situeren zich bovendien op het snijvlak van wonen en zorg / begeleiding. Zowel op het Vlaams niveau als op lokaal niveau wordt hierop momenteel op ad hoc basis ingegaan, in zoverre de mogelijkheden en opportuniteiten dit toelaten. Het ontbreekt evenwel aan een duidelijke en coherente visie en instrumentarium om beleidsmatig om te gaan met deze vragen, aansluitend bij het algemene uitgangspunt van het Vlaams woonbeleid (cfr. Vlaamse wooncode). Om op een structurele wijze te kunnen inspelen op de reële behoefte aan een gedifferentieerd woningaanbod en ondersteuningsinstrumentarium is een coherente beleidsvisie op het doelgroepenbeleid vanuit huisvesting essentieel. Daarenboven vormt dit een noodzakelijke voorwaarde voor het overleg en de afstemming met het welzijnsbeleid.

De noden zijn divers en uiteenlopend: nood aan aangepaste en gedifferentieerde woonvormen (bv: woonwagenbewoners, ouderen, personen met een handicap, alleenstaanden), nood aan woongelegenheden met begeleiding of dienstverlening (bv: sommige thuislozen, sommige ouderen, personen met een handicap), wegwerken van ongelijke toegang tot private en sociale huurwoningmarkt (bv: allochtonen, alleenstaanden, ...), nood aan aangepaste en gerichte informatie en communicatie over de ondersteuningsmaatregelen (bv: ouderen, allochtonen, ...). De vergrijzing

van de bevolking en het toenemend aantal ééninkomenshuishoudens vergen een bijzondere aandacht.

Daarnaast is, met het oog op een doelmatige inzet van de beschikbare middelen, de afstemming tussen de beleidsdomeinen wonen en welzijn van wezenlijk belang. Er dient te worden uitgeklaard welke taken en activiteiten tot de kernopdracht van het beleidsdomein wonen horen: onder meer inzake bouwen van specifieke woongelegenheden en infrastructuur, het garanderen van een minimale begeleiding, ... Dezelfde oefening dient te gebeuren vanuit het beleidsdomein welzijn: onder meer inzake begeleidingsnoden van bewoners (bv. in sociale huisvesting), voorzien aangepaste infrastructuur of woongelegenheden, ...

Doelstelling: ontwikkelen van een coherente en gedragen visie op het doelgroepenbeleid vanuit huisvesting, aansluitend bij en afgestemd op het algemeen woonbeleid. Dit dient onder meer als basis voor het overleg en de afstemming met overige beleidsdomeinen, en in het bijzonder het welzijnsbeleid. Vanuit deze beleidsvisie ontwikkelen van een aangepast instrumentarium en (sociaal) patrimonium, ingebed in het Vlaams woningplan en in afstemming met beleidsdomein welzijn, om in te spelen op de reële noden en vragen van specifieke groepen.

Instrument: een conferentie (rondetafel, gesprekstafel, ...), gestoffeerd met de nodige voorbereidende nota's over de bestaande noden, knelpunten en voorstellen, met de betrokkenen uit de huisvestingssector.

Hierbij aansluitend een structureel overleg met het beleidsdomein welzijn, om kerntaken en -activiteiten af te bakenen en af te stemmen.

Tenslotte het uitwerken van een aangepast instrumentarium om op de vastgestelde noden en behoeften, onder meer op basis van de resultaten van de analyse van het kenniscentrum m.b.t. de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeften, adequaat in te spelen.

2.7 Verdere uitvoering van de Vlaamse Wooncode

In het kader van een degelijk woonbeleid dient de Vlaamse Wooncode op een aantal punten verder te worden uitgevoerd. Dit is noodzakelijk om een integraal en coherent beleid na te streven.

Momenteel worden de projecten nog gefinancierd op basis van de Huisvestingscode, meer bepaald wat betreft de projectsubsidie. Dit stelsel dient te worden herzien overeenkomstig de bepalingen met betrekking tot de subsidie van overheidsinitiatieven. Dit deel van de Vlaamse Wooncode, dat nog niet in uitvoering is, geeft de initiatiefnemers meer slagkracht en ruimte om op het terrein projecten te realiseren. Zo wordt in de Wooncode een effectief sociaal grond- en pandenbeleid voorzien, wat momenteel ten dele ontbreekt.

Wat de particuliere tegemoetkomingen betreft, dient dringend uitvoering gegeven te worden aan de bepalingen aangaande de huursubsidie. De huursubsidie houdt momenteel geen rekening met het instrumentarium en de huidige normen inzake woonkwaliteitsbewaking. Het te herwerken stelsel dient te resulteren in krachtig beleid waar sanctionering en stimulering op elkaar afgestemd zijn en elkaar kunnen versterken. Overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Wooncode zal dit hernieuwde stelsel een grotere impact hebben op de private huurmarkt.

Daarnaast werd geen gestalte gegeven aan het solidariteitsfonds. Dit instrument moet in samenhang bekeken worden met de reorganisatie van de sector en van de financieringsmechanismen. Het solidariteitsfonds dient de financieel zwakkere huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen.

De verhuring van woningen in de sociale sector overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode is reeds in werking, evenwel enkel voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Een uniform sociaal huurbesluit is noodzakelijk om eenzelfde huurregime te bekomen bij alle initiatiefnemers van sociale huurprojecten. Op deze manier wordt de volledige sociale huursector gevat.

3 Ideeën fiches Woonbeleid

3.1 Organisatie van de sector

3.1.1 Fiche Opmaak Vlaams meerjarig woningplan

Instrument :

Vlaams woningplan en lokaal woningplan

Budgetraming :

De opmaak van een Vlaams Woonplan, op basis van de actueel beschikbare gegevens, vergt geen bijkomende middelen.

In de onderzoeksopdracht “Ruimte voor Woonbeleid” van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, is een prognose tot op gemeenteniveau van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoeften in de nabije toekomst geïntegreerd. Deze prognoses worden gemaakt op basis van enerzijds bestaande economische, demografische, geografische en sociaal-culturele informatie. Anderzijds zullen gegevens verzameld worden via een grootschalige survey naar het woningbestand en de woonconsument in Vlaanderen. Voor de uitbesteding van het veldwerk aan een extern onderzoeksbureau dient wel een bijkomend bedrag van ca 2.000.000 euro te worden voorzien.

Personeel :

Deze maatregel vergt geen bijkomend personeel (zie de voorziene ondersteuning in fiche 4.2.1)

Regelgeving :

Een aanpassing van de regelgeving is nuttig om deze actie in uitvoering te brengen, doch er is heel wat beslissingsbevoegdheid van de minister inzake de goedkeuring van projecten en programma's, zodat ook zonder wijziging van regelgeving al veel kan gerealiseerd worden. (zie bvb. verdelingscriteria investeringsprogramma's, goedkeuring investeringsprogramma's, lokaal woningplan als voorwerp van opportuniteitsonderzoek bij projectsubsidie, uitvoering van de beheersovereenkomsten...)

ICT :

Geen specifieke IT-voorzieningen noodzakelijk, een huisvestingsdatabank is in opbouw.

Partners :

Gemeenten, sociale woonorganisaties, Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid

Timing :

Ontwerp Vlaams woningplan: einde 2004

Oproep lokaal woningplan: einde 2004

Inwachten lokale woningplannen: juni 2005

Goedkeuring Vlaams woningplan: september 2005 (looptijd: 2006 t/m 2008) met afbakening van prioritaire projecten.

projectmatige opvolging: 2006-2008

jaarlijkse bijsturing i.f.v. vorderingen en toewijzing van budgetten (2006-2008)

Deze timing gaat uit van een eerste ontwerp van Vlaams woningplan op basis van de beschikbare gegevens. Een meer verfijnd model, op basis van bijkomend onderzoek, kan pas vanaf 2006 ontwikkeld worden gezien de timing van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.

3.1.2 Fiche Projectgebonden financiering

Budgetraming :

In principe zijn voor deze maatregel geen bijkomende middelen noodzakelijk.

Personeel :

Deze maatregel vergt geen bijkomend personeel

Regelgeving :

Afstemming van 1) de door de de VHM gehanteerde programmatieregels voor de investeringsprogramma's sociale huur (basis: wooncode art. 33 t.e.m. 38) met 2) de subsidiebesluiten Verwerving, Bouw en Renovatie, Infrastructuur en het procedurebesluit anderzijds. (besluiten van 19/12/1996) en 3) het subsidiebesluit Bouw in de Eigendomssector (08/11/1999)

ICT :

Er zal behoefte zijn aan een administratief en financieel opvolgsysteem, waarvoor de bestaande systemen bij administratie en VHM als basis kunnen dienen.

Partners :

VHM , afdeling Gesubsidieerde infrastructuur

3.1.3 Fiche Verhuursubsidies in sociale huursector

Budgetraming :

Te onderzoeken op basis van de basishuurprijzen en de inkomenscoëfficiënten; mee afhankelijk van het te ontwerpen rekenmodel.

Personeel :

Deze maatregel vergt geen bijkomend personeel

Regelgeving :

Afstemming van 1) de door de de VHM gehanteerde programmatieregels voor de investeringsprogramma's sociale huur (basis: wooncode art. 33 t.e.m. 38) met 2) de subsidiebesluiten Verwerving, Bouw en Renovatie, Infrastructuur en het procedurebesluit anderzijds. (besluiten van 19/12/1996) en 3) het subsidiebesluit Bouw in de Eigendomssector (08/11/1999)

ICT :

Er zal behoefte zijn aan een administratief en financieel opvolgsysteem, waarvoor de bestaande systemen bij administratie en VHM als basis kunnen dienen.

Partners :

VHM, afdeling Gesubsidieerde infrastructuur

3.2 Woonkwaliteitsbewaking op de private huurmarkt

3.2.1 Fiche Maatregelen ter herhuisvesting na onbewoonbaarverklaring

Actie :

Het betreft de versoepeling van de prioriteitsregel in de sociale huisvesting en de aanpassing van het huursubsidiestelsel . Het is aangewezen om zowel de herhuisvestingskanalen in de publieke sector, als op de private huurmarkt aan te passen.

Instrumenten :

1. Prioriteitsregel sociale huisvesting :

In de sociale huisvesting wordt aan bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen prioriteit toegekend. De voorrang is bij een onbewoonbaarverklaring op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet onvoorwaardelijk. Dit is niet het geval indien de onbewoonbaarheid stoelt op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode, waarbij de voorrang gebaseerd is op het voorkomen van bepaalde gebreken aan de woning. Deze voorrangsregel is te restrictief bepaald, waardoor actueel aan slechts 2% van de huurders van een onbewoonbare woning voorrang op een sociale huurwoning wordt toegekend.

Budgetraming /personeel/ICT :

Niet van toepassing

Regelgeving :

Aanpassing actuele huursubsidiebesluit sociale huisvesting : prioriteit toe te kennen aan bewoners van onbewoonbaar verklaarde woningen, bewoners van ongeschikte woningen met ernstige gebreken (minimum 2 problemen van categorie III of minstens 50 strafpunten), bewoners van overbewoond verklaarde woningen (op basis van de Vlaamse Wooncode) en bewoners van panden die niet bestemd zijn voor bewoning.

Partners :

steden, VHM, SHM's

2. Aanpassing huursubsidiestelsel :

Zie fiche 3.1.1

3.2.2 Fiche Uitbreiding van de dienstverlening van de huurdersorganisaties

Actie :

Momenteel worden vijf provinciale en twee regionale huurdersorganisaties erkend en gesubsidieerd op basis van het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de erkenning en subsidiëring van de huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum. Hierdoor kan in ongeveer 28 gemeenten en steden juridische informatie en advies worden verstrekt aan huurders en kandidaat-huurders over alle aangelegenheden m.b.t. het huren van een woning. Dit aanbod is echter onvoldoende om in alle regio's in Vlaanderen een toegankelijke en laagdrempelige dienstverlening te kunnen voorzien, waardoor in het bijzonder kansarme huurders en kandidaat-huurders met hun vragen rond de complexe huurwetgeving in de kou blijven staan.

De dienstverlening van de bestaande huurdersorganisaties dient uitgebreid te worden, met een betere regionale spreiding van de dienstverlening, door middel van het uitbouwen en erkennen van bijkomende regionale adviespunten.

Het Vlaams Parlement heeft op 17 december 2003 hiertoe een motie aangenomen, waarbij de volgende Vlaamse regering verzocht wordt om werk te maken van een structurele oplossing voor de verbetering van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de dienstverlening door de huurdersbonden.

Instrument :

Een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de huurdersorganisaties. Naast een basissubsidie-enveloppe zou een aanvullende subsidie-enveloppe worden voorzien gekoppeld aan de volgende resultaatsindicatoren: het aantal aangesloten individuele en collectieve leden, het aantal bereikte huurders en het aantal volwaardige adviescontacten.

Budgetraming :

Op basis van de beschikbare gegevens wordt het vereiste totale budget voor 2004 geraamd op ongeveer 1.650.000 euro.

Momenteel is op basis van het actueel geldende besluit op de betreffende basisallocatie 33.61 een vastleggingskrediet van 808.000 euro beschikbaar.

Personeel :

geen extra personeel vereist

Regelgeving :

In uitvoering van de Vlaamse Wooncode, artikel 56 t/m 58, een nieuw besluit van de Vlaamse regering dat het bestaande besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum wijzigt/opheft.

ICT :

Inpassing in het bestaande informaticasysteem

Partners :

VOB

3.2.3 Fiche Uitbreiding van de werkingsmogelijkheden van het VOB**Actie :**

Het VOB vormt de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten (huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren). Momenteel wordt de samenwerkings- en overlegstructuur erkend en gesubsidieerd vanuit twee afzonderlijke besluiten. Deze besluiten zijn gedateerd en bieden de samenwerkings- en overlegstructuur onvoldoende mogelijkheden om haar opdrachten en taken naar behoren uit te voeren. Enerzijds is de sector van de huurdiensten de afgelopen jaren kwantitatief sterk gegroeid, anderzijds is ook de inhoudelijke werking geëvolueerd. Een voldoende en gericht begeleidings- en ondersteuningsaanbod (informatie, advies, overleg, vorming, belangenvertegenwoordiging, ...) is nochtans noodzakelijk met het oog op het garanderen van een kwalitatieve en aangepaste dienstverlening door de huurdiensten. Een uitbreiding van de werkingsmogelijkheden van het VOB is dan ook noodzakelijk.

Instrument :

Een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de samenwerkings- en overlegstructuur van de erkende huurdiensten, in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, waarin een aangepast werkingskader wordt voorzien.

Budgetraming :

Totaalbudget van 550.000 euro op jaarbasis

Personeel :

Geen extra personeel vereist

Regelgeving :

in uitvoering van de Vlaamse Wooncode, artikel 56 t/m 58, een nieuw besluit van de Vlaamse regering dat twee bestaande besluiten van de Vlaamse regering (BVR 30/11/1994 en BVR 18/11/1997) opheft.

ICT :

inpassing in het bestaande informaticasysteem

Partners :

in overleg met het VOB

3.2.4 Fiche Effectievere kwaliteitsnormen vastleggen

Instrument :

Het instrument om de toestand van de woning/kamer te toetsen aan deze normen, is het technisch verslag, zoals bijgevoegd als bijlage bij het besluit van Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

In het huidig van toepassing zijnde model van technisch verslag zijn de kwaliteitseisen (te) laag vastgelegd. In de actuele gewestelijke beoordeling van de kwaliteit van de huurwoning worden echter een aantal belangrijke criteria die bepalend zijn voor de woonkwaliteit onvoldoende in rekening genomen. Het betreft ondermeer vocht en gebrekkige sanitaire voorzieningen. Ook ontbreekt de beoordeling van de gemeenschappelijke delen bij de kamers.

Hiernaast is het ook noodzakelijk dat de verslaggeving van de technische gebreken op een meer precieze wijze wordt weergegeven. Hierdoor verkrijgt de eigenaar-verhuurder een correct en volledig zicht op de effectieve kwaliteitstoestand van zijn woning. De benodigde maatregelen tot herstel kunnen dan beter ingeschat worden.

Budgetraming :

geen extra budget te voorzien

Personeel :

geen bijkomend personeel noodzakelijk

Regelgeving :

aanpassen van de bijlagen bij het besluit van Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

ICT :

ontwikkelen van een geïnformatiseerd meetsysteem

3.2.5 Fiche Verruimde controle en attestering

Actie :

Verruimde controle en attestering van kamers en studio's.

Budgetraming :

Geen extra budget te voorzien.

Personeel :

De controle van de markt wordt in een stappenplan uitgewerkt en wordt gerealiseerd binnen een beperkt toepassingsgebied, met name de markt van kleine woonruimtes. Bovendien wordt de sanering in de tijd gespreid op basis van de nieuwe inhuurname.

Voorgesteld wordt om de attestering (conformiteitsattesten) zowel te voorzien door de gewestelijke als de gemeentelijke ambtenaar (zoals eveneens decretaal voorzien bij de intrekking van de attesten). Onderzocht moet worden of hiervoor bijkomend personeel noodzakelijk is.

Regelgeving :

Aanpassing van het Kamerdecreet : de controle moet worden ingeschreven en het toepassingsgebied moet worden verruimd tot de kleine studio's op basis van de oppervlakte (, vb te koppelen aan de oppervlakenorm gehanteerd in de huursubsidie).

ICT :

Geen aanpassingen noodzakelijk

Partners :

Gemeenten

3.2.6 *Fiche Slagkrachtiger instrumentarium en inspectiedienst*

Instrument :

Het beschikbare instrumentarium moet worden uitgebreid en versterkt via decretale initiatieven. In de strafrechtelijke procedure betreft dit de verhoging van de strafmaat, het opleggen van een woonverbod, administratieve verzegeling en herstellvordering. In de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid betreft het de inlassing van een facultatieve herstelperiode.

Budget :

Zie personeel

Personeel :

Bijkomende middelen zijn wel vereist om de personeelscapaciteit uit te breiden. Momenteel beschikt de wooninspectie in de uitoefening van haar taken over het volledige gewest over 10 personeelsleden. Deze capaciteit is onvoldoende om de vraag vanuit de steden te dekken, in het bijzonder de grootsteden.

Voor deze personeelsuitbreiding is een voorstel ingediend waarin extra personeelsleden worden gevraagd (12 personeelsleden op te nemen via startbanen en aanwervingen). Abstractie makend van de startbanen, bedraagt de budgettaire kost op jaarbasis 136.030,7 euro.

Regelgeving :

Aanpassing van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet.

ICT :

Geen aanpassingen noodzakelijk

Partners :

Steden en gemeenten, politie, parket

3.2.7 *Fiche Deelname interministeriële conferentie Wonen*

Actie :

De interministeriële conferentie Wonen heeft de bedoeling om meer afstemming te ontwikkelen binnen de wetgevende initiatieven en om het globale beleid op vlak van wonen meer te stroomlijnen.

Het Vlaamse Gewest neemt deel aan deze conferentie.

Volgend inhoudelijk stappenplan kan worden overwogen. Vooreerst dienen de interfererende maatregelen - met aangeven van de bestaande knelpunten - te worden opgelijst en geanalyseerd. Vervolgens kunnen met het oog op een verbetering en een ruimere convergentie voorstellen worden geformuleerd die in het kader van deze conferentie dienen te worden afgetoetst op haalbaarheid en opportuniteit. Uiteraard dient deze conferentie structureel te worden uitgebouwd en dient op periodieke basis te worden overlegd.

Budgetraming :

Geen extra middelen vereist

Personeel :

De omkadering van de interministeriële conferentie vereist geen bijkomende personeelsinzet;. De opdrachten kunnen worden gedragen binnen het huidig personeelsbestand.

3.3 Particuliere tegemoetkomingen

3.3.1 Fiche Verruimd en geactualiseerd huursubsidiestelsel

Instrument :

Het actuele huursubsidiestelsel dient te worden herzien en op de Vlaamse Wooncode te worden geënt. Volgende principes kunnen in rekening worden gebracht :

De begunstigde voldoet aan de inkomensvoorwaarde en bezitsvoorwaarde, parallel aan de voorwaarden zoals deze gehanteerd worden binnen sociale huisvesting. Hierdoor wordt gelijkheidsprincipe gerealiseerd tussen de private en sociale huursector.

Actueel ligt de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor een huursubsidie op aanmerkelijk lager dan de inkomensgrens in de sociale huursector.

De grootte van de tegemoetkoming is afhankelijk van het inkomen en voldoende substantieel.

In het huidige huursubsidiestelsel wordt gemiddeld een zeer beperkte huursubsidie van 75 euro per maand uitgekeerd.

De maximale huurprijs van de conforme woning moet welvaartsgevoelig gemaakt worden en aangepast zijn aan de reële huurprijsverhogingen op de private huurmarkt.

Actueel bedraagt de huurprijs maximaal 372 euro of 446 euro vanaf 3 personen ten laste. Door de gestegen huurprijzen wordt het steeds moeilijker om een huurwoning met basiskwaliteit te vinden aan de actuele maximale huurprijs.

Het toepassingsgebied dient uitgebreid te worden tot bewoners van ongeschikte woningen met ernstige gebreken. (minimum 2 problemen van categorie III of minstens 50 strafpunten).

In deze ideeënfiche werden slechts enkele principes voor een vernieuwd huursubsidiestelsel ten berde gebracht. Het voorstel wordt niet gedetailleerd uitgewerkt, gezien dit het voorwerp vormt van een lopende onderzoeksopdracht door het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, die afgerond zal zijn op 31 mei 2004. In dit onderzoek worden de criteria, varianten, effecten en kosten voor een vernieuwd huursubsidiestelsel geanalyseerd.

Budgetraming :

Afhankelijk van de resultaten van de onderzoeksopdracht.

Personeel :

Afhankelijk van de resultaten van de onderzoeksopdracht.

Regelgeving :

Het stelsel dient de Vlaamse Wooncode als rechtsgrond te hebben.

Van kracht laten worden van hoofdstuk IV, afdeling 2 (art.82) van de Vlaamse Wooncode.

ICT :

Ontwikkelen van een geïnformatiseerd dossieropvolgingssysteem

Partners :

Huurdersbonden, SVK's, gemeenten, OCMW's, welzijnsinstellingen

3.3.2 *Fiche Instellen van een tegemoetkoming in de kosten voor renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken aan woningen (REVAT)*

Instrument :

Dit voorstel voor de REVAT voorziet een tegemoetkoming voor van 30% van de totale kostprijs van de werken, met een maximum van 7.500 euro. Voor de inkomenszwakste groepen wordt, vanuit het principe van de betaalbaarheid, geopteerd voor een subsidie van 50%.

De minimum kostprijs van de werken bedraagt 2.500 euro.

Het belastbaar inkomen bedraagt maximum 25.000 euro voor alleenstaanden en 33.000 euro voor samenwonenden en gehuwden. (De inkomensgrens voor bijzondere sociale leningen ligt een stuk hoger).

De administratie heeft reeds in 2002 een voorstel uitgewerkt inzake een dergelijk stelsel. Bij dit voorstel werd het premiestelsel beperkt tot woningen van eigenaars-bewoners.

Dit voorstel dient uitgebreid te worden voor huurwoningen van eigenaars-verhuurders (en gekoppeld te worden aan de voorwaarden van huurprijsbeheersing en sociale verhuring). Eventueel kan een apart voorwaardelijk premiestelsel voor eigenaars-verhuurders worden uitgewerkt.

Budgetraming :

Verbeterings- en aanpassingswerken : 8.500 toekenningen van gemiddeld 1.600 euro.

Renovatiewerken : 6.650 toekenningen van gemiddeld 6.500 euro.

De kostprijs op jaarbasis werd geraamd op 57.000.000 euro.

Deze budgetraming geldt enkel voor een premiestelsel beperkt tot woningen van eigenaars-bewoners.

Voor de eigenaars-verhuurders dient nog een raming opgemaakt te worden.

Personeel :

Er moet nog onderzocht worden hoeveel bijkomende onderzoekers noodzakelijk zijn omwille van de koppeling met woonkwaliteitsbewaking.

Regelgeving :

Het stelsel dient de Vlaamse Wooncode als rechtsgrond te hebben. Van kracht laten worden van hoofdstuk IV, afdeling 2 van de Vlaamse Wooncode (art. 81 tot 83).

ICT :

ontwikkelen van een geïnformatiseerd dossieropvolgingssysteem

Partners :

Communicatiecampagne REVAT : gemeenten, OCMW's, diverse welzijnsinstellingen

Uitwerken voorwaardelijk premiestelsel eigenaars- verhuurders : VOB en SVK's

3.4 Lokaal Woonbeleid

3.4.1 Fiche Structurele financiële ondersteuning van de jaarlijkse personeelskost van een gemeentelijke huisvestingsambtenaar in de Vlaamse gemeenten

Instrument :

Dit voorstel van financiële ondersteuning van de professionalisering van het lokaal woonbeleid is complementair met het voorstel van (inhoudelijke) procesbegeleiding bij lokaal woonoverleg.

De uitbetalingen gebeuren pas een jaar na de vastleggingen van de subsidiebeloftes. Deze uitbetalingen gebeuren in 1 keer telkens in het voorjaar (dit heeft invloed op de cashflow van de Vlaamse middelen, cfr. begrotingsrichtlijn. Een eventuele oplossing is de uitbetaling van een voorschot in de tweede helft van het jaar van aanvraag en het saldo in het daaropvolgende voorjaar).

Op termijn kan de gevraagde jaarplanning mogelijk evolueren naar een meerjarenplanning (woonplan voor de duur van de gemeentelijke legislatuur).

Budgetraming :

20.968.750 euro in 2005-2009, te voorzien op een nieuwe basisallocatie (gesplitst krediet) van het programma 62.4

3.258.750 euro in 2005, 3.726.250 euro in 2006, 4.193.750 euro in 2007, 4.611.250 euro in 2008, 5.128.750 euro in 2009.

Personeel :

Dossieropvolging door de provinciale ROHM-afdelingen, die op hun beurt rapporteren aan de afdeling Woonbeleid

Regelgeving :

Decreetswijziging VWC (art. 28) via programmadecreet, subsidiebesluit

Partners :

Provinciale ROHM-afdelingen, gemeenten, Afdeling Woonbeleid

Timing :

140 gemeenten in 2005, 160 gemeenten in 2006, 180 gemeenten in 2007, 200 gemeenten in 2008, 220 gemeenten in 2009

Stappenplan :

Najaar 2004 : decreetswijziging VWC via programmadecreet en voorstel nieuwe basisallocatie voor begroting 2005

Voorjaar 2005 : BVR, opmaken model subsidieaanvraag en model jaarplan en model subsidiebelofte en model werkingsverslag

Jaarlijks in voorjaar (vanaf 2005) : indienen subsidieaanvragen en jaarplannen door gemeenten, beoordeling ervan door provinciale ROHM-afdelingen, rapportering aan afdeling Woonbeleid, subsidiebeloftes en vastleggingen door afdeling Woonbeleid.

Jaarlijks in voorjaar (vanaf 2006) : idem als vorige + indienen werkingsverslagen door gemeenten + beoordeling ervan door provinciale ROHM-afdelingen, rapportering aan afdeling Woonbeleid, uitbetaling door afdeling Woonbeleid.

3.4.2 Fiche Procesbegeleiding bij lokaal woonoverleg

Instrument :

Versterking van het personeelskader van de cellen Huisvesting in de vijf provinciale ROHM-afdelingen.

Dit voorstel van inhoudelijke ondersteuning is complementair met het voorstel van financiële ondersteuning van de professionalisering van lokaal woonbeleid.

Ook sommige provincies claimen deze trekkersrol : afspraken dienen gemaakt te worden.

Voor het succesvol invullen van de regierol van de gemeenten dienen op lokaal vlak een aantal politieke, bestuurlijke en organisatorische randvoorwaarden voldaan te zijn.

Budgetraming :

euro in 2005-2009, te voorzien op het programma 99.10 (237.186,40 euro in 2005,

224.686,40 euro in 2006 en 2007 en 2008 en 2009)

(personeelskosten op b.a. 11.03, werkingskosten op b.a. 12.01, informaticakosten op b.a. 12.39,

eenmalige inrichtingskosten op b.a. 74.01)

Personeel :

Aanwerving van 5 A1's.

ICT :

Aankoop 1 PC of laptop + 1 printer per ROHM-afdeling

Partners :

Provinciale ROHM-afdelingen, gemeenten, afdeling Woonbeleid, afdeling Financiering

Huisvestingsbeleid, provincies

Timing binnen 5 jaar :

Begeleiding van telkens 10 gemeenten per provincie per jaar, zodat na 5 jaar ongeveer 250 gemeenten een aanvang hebben genomen met het opstarten van lokaal woonoverleg en het uitbouwen van een lokaal woonbeleid.

Stappenplan :

Eind 2004- begin 2005 : aanwerving 5 ambtenaren

Jaarlijks vanaf 2005 : begeleiding van 10 gemeenten per provincie bij het opstarten van lokaal woonoverleg.

Jaarlijks vanaf 2006 : idem als vorige regel + opvolging van het uitbouwen van lokaal woonbeleid in de gemeenten die reeds werden begeleid.

4 BIJLAGE 1 – Documentatie Wonen

4.1 Indicatoren, kerncijfers, statistisch materiaal

- VRIND 2003 – hoofdstuk 21: Wonen, pp. 377-394.
- Websites :

Van de afdelingen Woonbeleid en Financiering Huisvestingsbeleid : www.vlaanderen.be/wonen

Van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij : www.vhm.be

Van het Vlaams Woningfonds : www.vlaamswoningfonds.be

4.2 Resultaten van beleidsgericht wetenschappelijk onderzoek die de trends onderbouwen of trachten te verklaren

De beschrijving van de “ontwikkelingen op de woningmarkt” in de omgevingsanalyse, is gebaseerd op volgend wetenschappelijk onderzoek :

- BALL, M., RICS European housing review 2003.
- NAPIncl.: Belgisch Nationaal Actieplan Sociale Insluiting 2003-2005, Definitieve versie goedgekeurd door de Ministerraad op 05 september 2003.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Cellen Huisvesting (1996), De staat van het woningpark in Vlaanderen. Resultaten van het kwaliteitsonderzoek 1994-1995.
- DE DECKER, P. (1998), Omdat wonen belangrijk is. Het Vlaamse woonbeleid voorbij de wooncode, in: Samenleving en Politiek, jg. 5, nr. 2, p.3-11.
- DE DECKER, P. (2000), Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, in: Ruimte & Planning, jg. 20, nr. 1, p. 8-35.
- DE DECKER, P. en V. GEURTS (2003), Belgium, in : DOLING, J. en J. FORD, Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union, p. 21-52.
- ERA Europe Year 2002, Market Study.
- European Commission, Directorate-General for Employment, Industrial Relations and Social Affairs (1998), Housing Statistics in the European Union.
- Finnish Ministry of Housing (2001), Housing Statistics of the European Union.
- KESTELOOT, C. en H. VANDENBROECKE (1996), Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- MEULEMANS, B. en P. WILLEME (1998), Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010, Eindrapport., CSB/SWW - UA, Antwerpen.
- MEULEMANS, B. en V. GEURTS (1995), Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid
- PANNECOUCKE, I., GEURTS, V. en R. VAN DAM (2001), Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting. Eindrapport, OASES - UA, Antwerpen.
- PANNECOUCKE, I., DE DECKER, P. en L. GOOSSENS (2004), Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams Woonbeleid. Eindrapport, OASES - UA, Antwerpen.
- PRIEMUS, H. (2002), Public policy in a housing market without general shortages, in *European Journal of Housing Policy*, 2 (1), 65-86.
- Trends Vastgoedgids (2003).

- VAN DAM, R. en V. GEURTS (2000), De bewoners van gesubsidieerde en niet gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid, CSB-Berichten, CSB-UA, Antwerpen.
- VAN DAM, R., GEURTS, V. en I. PANNECOUCKE (2003), Housing tenure, housing costs and poverty in Flanders (Belgium), in : Journal of Housing and the Built Environment, 18:1-23.
- VAN DEN BOSCH, K. en R. VAN DAM (2001), Woonkosten en de meting van inkomensarmoede, CSB-Berichten, UA, Antwerpen.
- VERHETSEL, A., WITLOX, F. en N. TIERENS (2003), Jongeren en wonen in Vlaanderen. Woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften, De Boeck, Antwerpen.
- WINTERS, S., VAN DAMME, B. en K. DOMS (2002), Op zoek naar eigendom.

4.3 Het wettelijk kader

Huisvestingscode

“Koninklijk Besluit van 10 december 1970 houdende de huisvestingscode”, bekrachtigd bij wet van 2 juli 1971

Heffingsdecreet op leegstand en verkrotting

“Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996”

Het decreet regelt de procedures leegstand en verwaarlozing, de inventarisaties en de fiscale afwikkeling van alle procedures.

Kamerdecreet

“Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers”

Het decreet bepaalt de kwaliteitsnormen voor kamers en regelt de aanpak van de kamerproblematiek

De Vlaamse Wooncode

“Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode”

Het decreet heeft als centraal uitgangspunt het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger. De code wil dit recht op wonen verwezenlijken door het ter beschikking stellen van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen betaalbare prijzen en met woonzekerheid voor de bewoners. De Vlaamse Wooncode regelt de woonkwaliteitsbewaking, de organisatie van het woonbeleid, de sociale woonorganisaties, de instrumenten van het woonbeleid en de verhuring van woningen in de sociale sector.

Een overzicht van de belangrijkste teksten inzake regelgeving van het woonbeleid in Vlaanderen is terug te vinden op de website www.vlaanderen.be/wonen.

Voor regelgeving die niet behoort tot het werkgebied van de afdelingen Woonbeleid en Financiering Huisvestingsbeleid, wordt verwezen naar de Vlaamse Codex (Vlaamse regelgeving) en het Belgisch Staatsblad (federale en regionale regelgeving)

Het betreft regelgeving over :

Woonpremies, toelagen, sociale leningen en andere tegemoetkomingen.

Woonkwaliteit, de voornaamste instrumenten waarmee het Vlaamse Gewest en de gemeenten de woonkwaliteit kunnen verbeteren.

De subsidiëring door de Vlaamse Gemeenschap van sociale woonprojecten.

Basisregelgeving van het Woonbeleid (Vlaamse Wooncode, Kamerdecreet, Huisvestingscode)

Overige regelgeving, ondermeer met betrekking tot de huurdersbonden, sociale verhuurkantoren, woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

4.4 De budgettaire massa: toelichting bij de begroting wonen in de periode 1999–2003

In de begrotingstabel voor het begrotingsprogramma Wonen wordt een overzicht gegeven van de verbintenissen die de Vlaamse regering heeft aangegaan in de periode 1999-2003.

De verbintenissen vertalen zich boekhoud technisch in het nemen van vastleggingen.

In de tabel worden alle vastleggingen per basisallocatie weergegeven. Er werden vijf rubrieken opgenomen:

- Sociale huisvesting;
- Particuliere tegemoetkomingen voor eigenaars-bewoners;
- Tegemoetkomingen voor private en publieke huurders;
- Diversen;
- Uitdovende stelsels.

4.4.1 Sociale huisvesting

Sociale huisvesting wordt in deze tabel beschouwd als de realisatie van sociale woningen – zowel huurwoningen als koopwoningen - en de infrastructuur die daarvoor nodig is. De realisatie van sociale woningen heeft niet alleen betrekking op nieuwbouw, maar ook op aankoop van bestaande woningen en de renovatie van het publieke huurpatrimonium.

Een markante vaststelling is dat van alle vastleggingen op de begroting Wonen in de periode 1999-2003 iets meer dan 60 % ten bate komt voor de realisatie van sociale woningen, inclusief infrastructuurwerken.

In de marge wordt nog opgemerkt dat de begroting 1999 werd opgesteld door de vorige Vlaamse regering (legislatuur '95-'99). De Vlaamse regering maakte er een doelstelling van in de legislatuur (1999-2004) 15.000 sociale huurwoningen te bouwen. Uit de begrotingstabel blijkt dus duidelijk dat het krediet m.b.t. sociale huurwoningen fors werd opgetrokken tijdens deze regeerperiode (van 84,2 miljoen euro in 1999 tot bijna 211 miljoen euro in 2003).

4.4.2 Particuliere tegemoetkomingen voor eigenaars-bewoners

Ongeveer 21 % van alle vastleggingen op de begroting Wonen hebben betrekking op particuliere tegemoetkomingen voor eigenaars-bewoners.

Voor de bijzondere sociale leningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Woningfonds werd jaarlijks een vrij constant bedrag vastgelegd, met name ongeveer 50 miljoen euro. Hoewel dit niet uit de vastleggingcijfers blijkt, werd het investeringsvolume met betrekking tot de bijzondere sociale leningen van de VHM toch aanzienlijk verhoogd: terwijl het investeringsprogramma 1999 van de VHM m.b.t. de koopsector een volume had van ongeveer 74,4 miljoen euro bedroeg het volume van het investeringsprogramma 2001 van de VHM m.b.t. de koopsector bijna 86,8 miljoen euro.

Wat de premies betreft, was er een meer wisselend vastleggingritme waar te nemen in de periode van 1999 tot 2003.

De verbeterings-en aanpassingspremie (hierna VAP) werd in 1999 en 2000 nog vastgelegd op de basisallocatie 5304. Vanaf 2001 werd de VAP vastgelegd op de basisallocatie 5305. Op deze basisallocatie werden ook de nieuwbouwpremie en de renovatiepremie aangerekend. De nieuwbouwpremie en de renovatiepremie maakten deel uit van een impulsprogramma dat liep van 1 maart 2001 tot en met 30 september 2002.

De verbintenissen met betrekking tot de renovatie- en nieuwbouwpremie en de VAP vertegenwoordigen ongeveer 3,3 % van alle verbintenissen van de begroting Wonen.

De tussenkomst in de leninglast, ook wel TIL genaamd, werd afgeschaft in 1999. De vastleggingen na 1999 hebben geen betrekking op nieuwe dossiers maar op de verlengingen voor de tweede driejarige periode.

De verzekering tegen inkomensverlies werd in 2003 opgevolgd door de verzekering gewaarborgd wonen.

In de rand wordt nog vermeld dat alle tegemoetkomingen in deze rubriek uitsluitend gelden voor eigenaars-bewoners met uitzondering van de VAP waarop ook verhuurders een beroep kunnen doen. De VAP werd eind 2003 grondig gewijzigd.

4.4.3 Tegemoetkomingen voor private en publieke huurders

Onder deze rubriek ressorteert de huursubsidie.

2,23% van alle vastleggingen op de begroting Wonen hebben betrekking op huursubsidie.

De huursubsidie dateert reeds van 1991. Ze is reeds enkele keren het voorwerp geweest van voorstellen tot grondige wijziging. Deze voorgestelde wijzigingen werden finaal nooit weerhouden.

De huursubsidie kan zowel aan private huurders worden toegekend als aan publieke actoren, zoals de VHM, gemeenten en OCMW's.

Het budget van de huursubsidie m.b.t. de publieke actoren vertegenwoordigt tussen 60 % en 65 % van het totale budget voor de huursubsidie.

4.4.4 Diversen

1,63% van alle vastleggingen op de begroting Wonen hebben betrekking op diverse uitgavenposten.

Hoewel de vastleggingen met betrekking tot deze rubriek eerder marginaal zijn, mogen de onder deze rubriek opgenomen beleidsinstrumenten niet onderschat worden.

De activiteiten van de sociale verhuurkantoren zijn niet gestart in 2000. Dit zou op het eerste gezicht kunnen afgeleid worden uit het feit dat in 2000 geen vastleggingkrediet is aan te merken op de basisallocatie 3362. Hoewel op de begroting 1999 geen aparte basisallocatie werd voorzien m.b.t. de sociale verhuurkantoren, kregen de sociale verhuurkantoren ook in 1999 reeds subsidies voor werkings- en personeelsmiddelen. Deze subsidies werden in 1999 (en in de voorgaande periode) aangerekend op de basisallocatie 0190, met name het fonds voor de huisvesting.

Het fonds voor de huisvesting had in 1999 en 2000 een ruimere draagkracht: middelen voor communicatie, wetenschappelijk onderzoek en experimentele voorbeeldprojecten werden allemaal aangerekend op het fonds voor de huisvesting. Na 2000 werden aparte basisallocaties gecreëerd, wat tot een grotere transparantie heeft geleid in de begroting.

Op de begroting 2003 werd nog een aparte basisallocatie voorzien, met name voor de ondersteuning van een lokaal woonbeleid.

Van het fonds van de huisvesting werd de afgelopen regeerperiode een aanzienlijk budget besteed voor allerlei consultancy-opdrachten, meestal op vraag van de betreffende minister voor Wonen.

4.4.5 Uitdovende stelsels

14,21% van de vastleggingen op de begroting Wonen hebben betrekking op uitdovende stelsels.

Onder deze rubriek bevinden zich stelsels die reeds voor 1999 werden afgebouwd. Het gaat om allerlei reglementeringen, waarvoor geen nieuwe dossiers meer kunnen ingediend worden maar waarvan de bestaande dossiers nog gedurende een lange periode de begroting Wonen zullen belasten.

De budgettaire het meest in het oog springende stelsels zijn:

De rentesubsidie met betrekking tot de mijnwerkersleningen;

Het urgentieprogramma Domus Flandria.

De rentesubsidie voor mijnwerkersleningen kon niet meer aangevraagd worden na 1996. Het betreft een stelsel waarvoor de subsidies nog tot ongeveer 2016 zullen moeten gehonoreerd worden. De subsidie neemt wel elk jaar vrij sterk af.

Het urgentieprogramma Domus Flandria werd opgestart in de legislatuur 1991-1995. Bedoeling was op korte tijd ongeveer 10.000 sociale woningen te realiseren. De realisatie van (het gros van) deze woningen geschiedde eveneens in deze legislatuur. De betalingen lopen echter nog tot ongeveer 2016 en zullen het ritme aanhouden van het jaar 2003. Het project Domus Flandria neemt ongeveer 10 % in van de totale begroting wonen.

Evolutie globale budget Wonen

Het budget voor wonen is in de legislatuur 1999-2004 zonder twijfel verhoogd in vergelijking met de legislatuur 1995-1999.

De begroting 1999, die nog werd opgesteld door de regering uit de legislatuur 1995-1999, kende een vastleggingkrediet van ongeveer 343 miljoen euro. In 2000 bedroeg het vastleggingkrediet bijna 422 miljoen euro. Het jaar 2000 betrof eigenlijk een inhaaloperatie met betrekking tot in 1999 geplande maar onvoldoende uitgevoerde investeringsplannen voor sociale huisvesting. Het jaar 2000 was dus een budgettaire uitschieter.

Nadien zakte het krediet voor de vastleggingen tot 382 miljoen euro in 2001 en 374 miljoen euro in 2002. Het vastleggingkrediet van 2003 lag in de lijn van de twee voorafgaande jaren en bedroeg 376 miljoen euro.

Ten opzichte van het jaar 1999 lag het jaarlijks vastleggingkrediet, met abstractie van het uitzonderlijk jaar 2000, gemiddeld ongeveer 30 miljoen euro hoger.

De toename aan vastleggingkrediet werd in overgrote mate gebruikt voor extra investeringen met betrekking tot de sociale huisvesting. Voor andere beleidsmaatregelen in het beleidsveld Wonen werden in de periode 1999-2003 nauwelijks extra budgettaire inspanningen verricht.

Ter indicatie van de extra inspanningen voor de bouw van sociale huurwoningen in de periode 1999-2004 worden hierna de volumes weergegeven van de investeringsprogramma's van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de huursector:

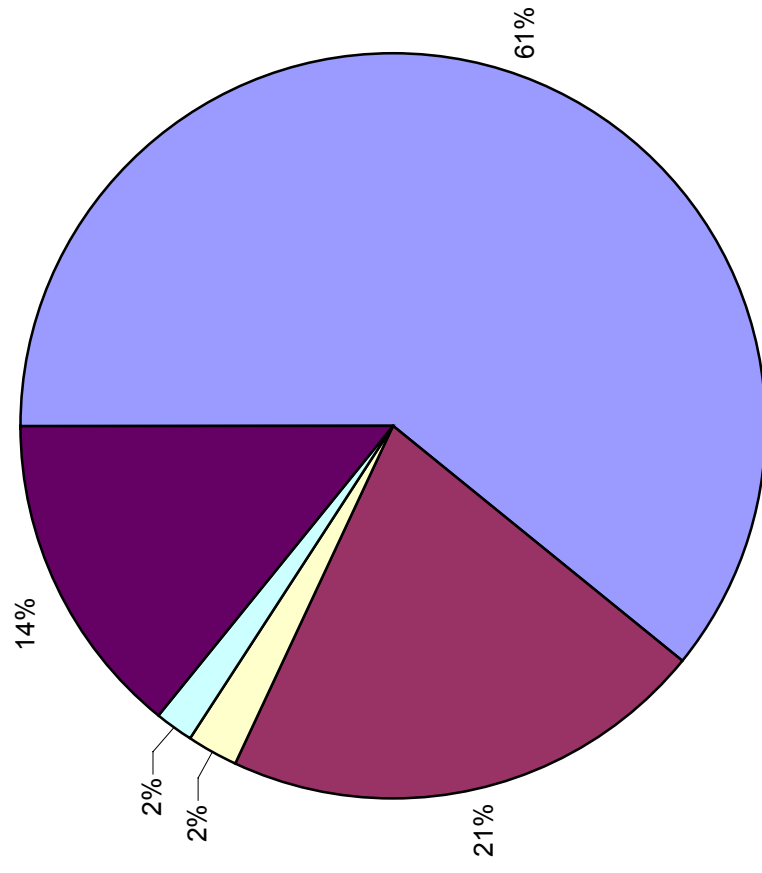
- Volume investeringsprogramma 1999 = 74,4 miljoen euro
- Volume investeringsprogramma 2000 = 121,2 miljoen euro
- Volume investeringsprogramma 2001 = 176,3 miljoen euro
- Volume investeringsprogramma 2002 = 205,3 miljoen euro
- Volume investeringsprogramma 2003 = 223,6 miljoen euro
- Volume investeringsprogramma 2004 = 227,0 miljoen euro

Een overzicht inzake de begroting Wonen in de periode 1999-2003, wordt weergegeven in :

Tabel : toelichting bij de begroting 1999-2003.

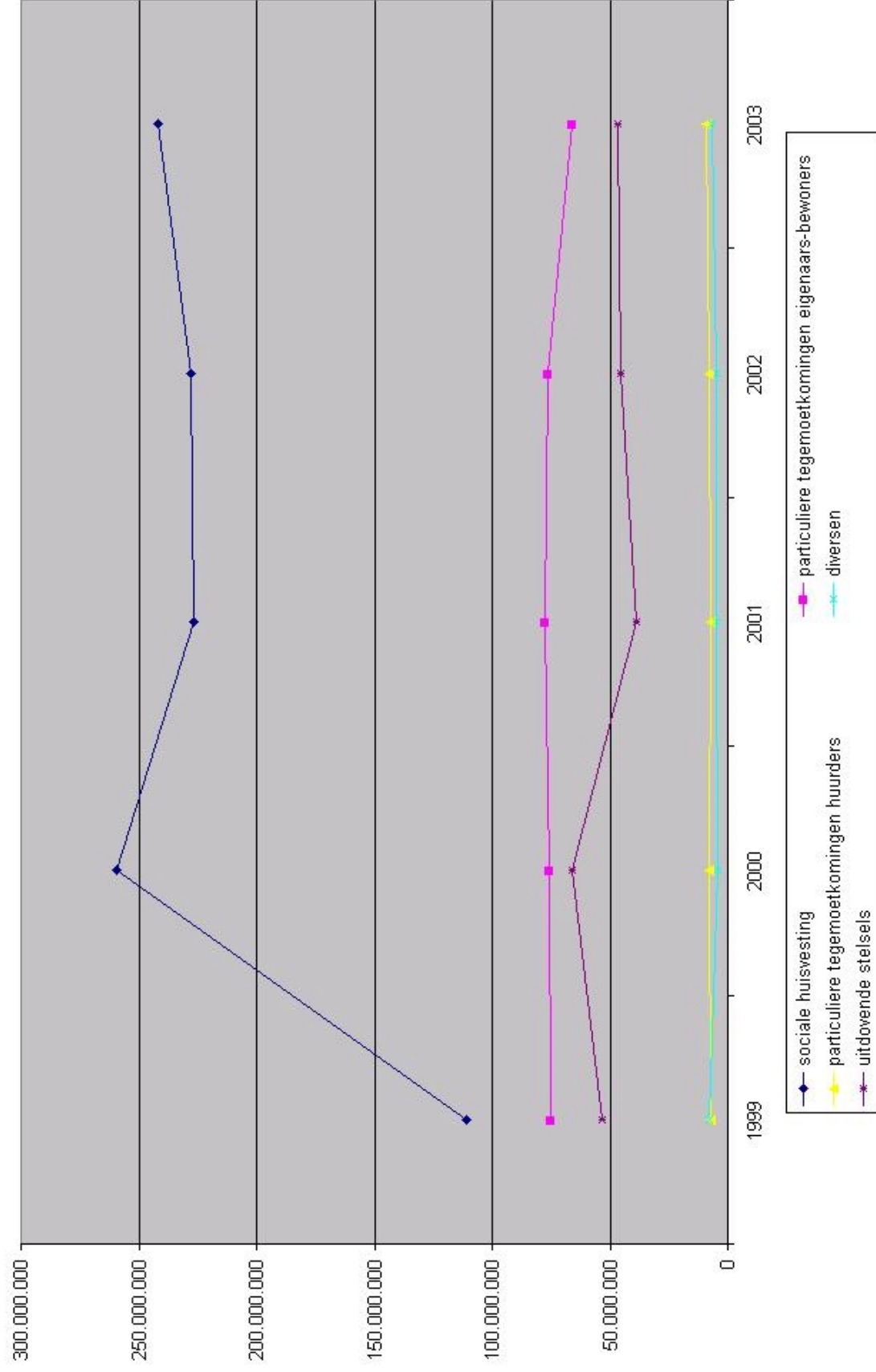
Inhoudelijke weergave van de begroting wonen	Basisallocatie	Vastleggingen 1999	Vastleggingen 2000	Vastleggingen 2001	Vastleggingen 2002	Vastleggingen 2003	Som vastleggingen 1999-2003	Verhouding vastleggingen per beleidsgroep
1 Sociale huisvesting								
1.1 Huurwoningen								
Investeringsprogramma VHM	8101	26.383.307,90	59.340.751,90	82.651.372,40	95.443.970,00	94.768.066,10	358.587.468,30	20,44
Projectsubsidies huurwoningen	6362, 6363, 6364, 6365, 6366, 6368	46.645.132,90	152.363.045,10	79.276.827,90	76.853.658,50	76.108.978,20	431.247.642,60	24,59
Grond- en pandenbeleid - recht van voorkoop	5103	6.096.941,30	8.487.130,60	21.368.165,20	21.017.717,60	24.938.918,90	81.908.873,60	4,67
Garantiefonds huisvesting	9933	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Verhuursubsidies SHM'en	3366	0,00	0,00	0,00	0,00	11.000.000,00	11.000.000,00	0,63
Huurvermindering	3404	5.087.023,10	4.243.441,40	3.988.064,50	4.484.927,42	4.130.409,60	21.933.866,02	1,25
Totaal huurwoningen		84.212.405,20	224.434.369,00	187.284.430,00	197.800.273,52	210.946.372,80	904.677.850,52	51,58
1.2 Koopwoningen								
Koopwoningen bijzondere gebieden	6367	6.141.809,90	9.855.750,80	5.976.119,90	4.577.502,10	5.904.788,90	32.455.971,60	1,85
Totaal koopwoningen		6.141.809,90	9.855.750,80	5.976.119,90	4.577.502,10	5.904.788,90	32.455.971,60	1,85
1.3 Infrastructuur	5107	20.609.371,90	25.193.418,90	33.351.902,10	25.321.829,10	24.787.933,40	129.264.455,40	7,37
Totaal infrastructuur		20.609.371,90	25.193.418,90	33.351.902,10	25.321.829,10	24.787.933,40	129.264.455,40	7,37
Totaal sociale huisvesting		110.963.587,00	259.483.536,70	226.612.452,00	227.699.604,72	241.639.095,10	1.066.398.277,52	60,80
2 Particuliere tegemoetkomingen eigenaars-bewoners								
2.1 Premies nieuwbouw en renovatie en VAP				10.764.914,60	18.330.290,50	12.710.233,55	41.805.439,65	2,38
Nieuwbouwpremie	5305	0,00	0,00					
Renovatiepremie	5305	0,00	0,00					
Verbeterings- en aanpassingspremie	5304 en 5305	8.105.870,40	7.726.593,30					
Totaal nieuwbouw, renovatie en VAP		8.105.870,40	7.726.593,30	10.764.914,60	18.330.290,50	12.710.233,55	57.637.902,35	3,29
2.2 Tegemoetkoming in de leninglast (TIL)	5306	21.509.473,30	14.722.644,40	12.575.102,40	4.098.562,90	3.073.955,30	55.979.738,30	3,19
2.3 Verzekering tegen inkomensverlies	1202	1.202.035,70	1.380.271,20	831.348,20	1.152.844,90	855.745,20	5.422.245,20	0,31
2.4 Tegemoetkoming mbt Vlaamse rand rond Brussel	3102	619.733,80	0,00	0,00	0,00	0,00	619.733,80	0,04
2.5 Bijzondere sociale leningen van VMF en VHM								
2.5.1 Bijzondere sociale leningen VMF	3101	35.970.094,10	34.424.725,90	34.252.127,60	34.764.318,21	34.757.927,90	174.179.193,71	9,93
2.5.2 Bijzondere sociale leningen VHM	8102	7.783.856,80	17.510.950,70	19.005.029,80	18.251.835,10	14.445.355,30	76.997.027,70	4,39
Totaal bijzondere sociale leningen		43.753.950,90	51.935.676,60	53.257.157,40	53.016.153,31	49.203.283,20	251.176.221,41	14,32
Totaal part. Tegemoetk. Eigenaars-bewoners		75.191.064,10	75.765.185,50	77.438.522,60	76.597.851,61	65.843.217,25	370.835.841,06	21,14
3 Tegemoetkomingen publieke en private huurders								
Huursubsidie	3403	7.042.407,10	7.852.771,10	7.341.836,60	8.040.666,50	8.789.314,30	39.066.995,60	2,23
Totaal tegemoetkomingen huurders		7.042.407,10	7.852.771,10	7.341.836,60	8.040.666,50	8.789.314,30	39.066.995,60	2,23
4 Diversen								
Sociale verhuurkantoren	3362	0,00	1.003.968,80	1.086.405,20	1.479.706,70	1.608.954,90	5.179.035,60	0,30
VOB en huurdersbonden	3361	637.830,10	651.216,30	774.174,50	680.336,20	689.392,50	3.432.949,60	0,20
Communicatie	1220	0,00	0,00	1.038.595,70	143.546,80	593.175,30	1.775.307,80	0,10
Wetenschappelijk onderzoek	1204, 1205	0,00	0,00	846.556,40	12.394,70	1.895.051,70	2.754.002,80	0,16
Experimentele voorbeeldprojecten	3363, 3364	0,00	0,00	267.725,10	1.074.000,00	600.000,00	1.941.725,10	0,11
Lokaal woonbeleid	3365	0,00	0,00	0,00	0,00	999.269,90	999.269,90	0,06
Fonds voor de huisvesting	190	7.244.936,20	2.439.768,10	858.000,00	1.467.574,90	440.020,10	12.450.299,30	0,71
Totaal diversen		7.882.766,30	4.094.953,20	4.871.446,90	4.857.599,30	6.825.864,40	28.532.590,10	1,63
5 Uitdovende stelsels								
Mijnwerkersleningen	6101, 3122	20.203.322,30	20.203.322,30	4.605.861,70	11.207.000,00	9.496.000,00	65.715.506,30	3,75
Huurcompensatie	3469	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Huurcompensatie alternatieve financiering		610.561,70	0,00	0,00	0,00	0,00	610.561,70	0,03
Domus Flandria	4110	32.226.159,20	45.761.144,70	33.991.160,20	33.955.000,00	36.936.000,00	182.869.464,10	10,43
Subsidies verwerving en sloping huisvest. Code	5101	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Saneringswerken huisvestingscode	5102	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Subsidies ter uitvoering van huisvestingscode	5106	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Totaal uitdovende stelsels		53.040.043,20	65.964.467,00	38.597.021,90	45.162.000,00	46.432.000,00	249.195.532,10	14,21
Totaal vastleggingen begroting wonen		254.119.867,70	413.160.915,50	364.861.260,00	362.567.682,13	369.529.491,05	1.754.029.236,38	100
Totaal vastleggingkredieten begroting wonen		343.051.966,00	421.704.243,30	362.058.458,20	373.913.000,00	376.100.709,50	1.896.828.377,00	
Vastleggingspercentage begroting wonen		74,08	97,97	92,88	96,91	98,25	92,47	

Verdeling begroting wonen (totaal periode 1999-2003)



■ sociale huisvesting ■ particuliere tegemoetkomingen eigenaars-bewoners □ particuliere tegemoetkomingen huurders □ diversen ■ uitdovende stelsels

Evolutie begroting wonen 1999-2003



Onroerend Erfgoed

1 Domeinspecifieke omgevingsanalyse Onroerend Erfgoed

1.1 Huidige toestand

1.1.1 *Stand van zaken*

Het specifiek beleidsdomein Onroerend Erfgoed heeft in ruime zin de taak om zorg te dragen voor het onroerend erfgoed. Van overheidswege omvat deze taak meerdere opdrachten die zowel beleidsvoorbereidend als beleidsuitvoerend zijn. Deze opdrachten kunnen omschreven worden in de volgende 4 processen: beschermen, beheer, beleid en kenniscentrum. Ieder proces is een essentieel onderdeel van het specifiek beleidsdomein Onroerend Erfgoed en ze mogen dus niet los van elkaar worden gezien.

Elk deelaspect van het onroerend erfgoed (monumenten en stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie) heeft een eigen decreet- en regelgeving die gebaseerd is op specifieke Europese en internationale verdragen. Bij elk van deze decreten zijn de processen beschermen en beheer analoog uitgewerkt en kennen elk een andere traditie in uitvoering. In navolgende tabel is een overzicht gegeven van het aantal beschermingen en het beschikbare budget voor beheer. Opvallend is het grote budgetverschil gespendeerd aan de verschillende aspecten binnen onroerend erfgoed.

	Aantal beschermingen (op 2 april 2004)	Beschikbaar budget voor beheer in 2003 (in EUR)
Monumenten, stads- en dorpsgezichten (definitieve)	8.944 monumenten 329 stadsgezichten 1.087 dorpsgezichten	52.276.000
Landschappen (definitieve)	683 landschappen (ca. 2,7 % van de opp. van Vlaanderen)	519.000
Archeologie (voorlopige)	2 archeologische monumenten en zones	0

1.1.2 *Uitgangspunten voor een onroerend erfgoedbeleid*

Het specifiek beleidsdomein onroerend erfgoed vertrekt vanuit het besef dat het behoud en het zorgvuldig beheer van het waardevol erfgoed essentieel is voor de vrijwaring van de cultuurhistorische waarde en de daaraan verbonden regionale identiteit. Ons onroerend erfgoed is uniek. Een respectvolle omgang met het onroerend erfgoed zorgt voor een grotere herkenbaarheid van de leefomgeving, versterkt de culturele identiteit en draagt bij tot een gevoel van eigenwaarde zowel naar nationaal als internationaal niveau. De herkenbaarheid van een omgeving is bovendien bepalend voor de waardering ervan. Herkenbaarheid wordt doorgaans positief beoordeeld. Dit wil zeggen dat als men zich in een bepaalde omgeving herkent, men zich op zijn gemak of thuis voelt.

De omgeving herkennen en er zich in kunnen oriënteren is essentieel voor de leefbaarheid van de omgeving.

Het is duidelijk dat erfgoedzorg een bijdrage kan leveren aan een kwaliteitsvolle leefomgeving. Dit is een duidelijke complementariteit naar de andere beleidsvelden. Hierbij wordt uitgegaan van het standpunt dat erfgoedzorg een belangrijk aspect is in het plattelandsbeleid, het stedelijk beleid, het cultuurbeleid, het milieubeleid en het ruimtelijk beleid.

1.1.3 Actoren

Naast de Vlaamse overheid zijn er ook andere actoren betrokken bij de erfgoedzorg.

Aangezien erfgoedzorg ook een collectieve zorg veronderstelt, is er naast de betrokkenheid van de eigenaars, beheerders en gebruikers van het waardevolle erfgoed ook een belangrijke taak weggelegd voor de betrokken partners: OMD, Erfgoed Vlaanderen, Monumentenwacht, VCM, CRKC, Regionale Landschappen en de Intergemeentelijke archeologische diensten. Deze gesubsidieerde verenigingen hebben als taak bepaalde aspecten van het beleid te concretiseren zoals bv. het organiseren van de Open Monumenten-dag.

Ook voor de gemeenten en provincies is een belangrijke taak weggelegd : een eigen beleid inzake lokaal erfgoed, eerstelijnszorg , sensibilisering en informatieverstrekking.

1.2 Trends

1.2.1 Integratie van de verschillende deelaspecten binnen erfgoedzorg

Het voorbije decennium is de erfgoedzorg tenvolle uit het defensief getreden om een belangrijke katalyserende bijdrage te leveren tot de duurzame kwaliteit van de leef-, woon- en werkomgeving in Vlaanderen. Meer dan ooit staat de zorg voor ons bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed vandaag voor een geïntegreerd, toekomstgericht en open beleid. Dit uit zich in een meer éénduidige en inhoudelijk objectieve administratieve afhandeling van erfgoeddossiers

Een slagkrachtig erfgoedbeleid wordt nagestreefd door het creëren van eenheid binnen de administratie bevoegd voor monumenten, landschappen en archeologie.

1.2.2 Pro-actief beleid en beheer

Door een kwalitatieve, doelgerichte, dynamische en hedendaagse omgang met het erfgoed in onze ruimtelijke omgeving wordt de schrik voor een bevriezend effect van het beschermingsbeleid aangepakt. Om het behoud en het kwaliteitsvol eigentijds beheer van het erfgoed te verzekeren wordt via eenvoudige beschermingsprocedures, financiële ondersteuning en een planmatige aanpak d.m.v beheerplannen een activerend en stimulerend voorkomingsbeleid gevoerd, naast de verdere uitvoering van het handavingsbeleid.

1.2.3 Beleidsgericht onderzoek

Inventarisatie vormt de basis voor elk beleid inzake bescherming en beheer. Al gedurende jaren worden deze opgemaakt en vervolledigd of geactualiseerd (bv. bouwkundig erfgoed, landschappen, orgels, industrieel erfgoed, archeologie, tuinen en parken, moderne architectuur, ...) Daarnaast wordt een breed gamma onderzoeken inzake onroerend erfgoed uitgevoerd. Ook dit onderzoek vertrekt vanuit de beleidsdoelstellingen en ondersteunt en onderbouwt deze doelstellingen.

1.2.4 Lokale participatie

De zorg voor het erfgoed gaat verder dan het beschermen. In geheel Vlaanderen moet er aandacht zijn voor erfgoedzorg waaraan de burgers actief kunnen deelnemen. Onze leefomgeving is voortdurend in beweging en getuigt van ons verleden. Erfgoedwaarden bepalen in belangrijke mate mee de kwaliteit van onze stedelijke en landelijke omgeving. Het is van groot belang dat we voor

onzelf en de toekomstige generaties zorgen voor en bouwen aan een leefomgeving die getuigt van respect voor het onroerend erfgoed en door zoveel mogelijk mensen kan worden beleefd als een aangename leefomgeving, met respect voor haar cultuurhistorische waarde.

De lokale besturen hebben een belangrijke complementaire functie in het erfgoedbeleid. Ze hebben een ondersteunende functie bij het behoud en het beheer van het beschermde erfgoed. Bovendien spelen ze een hoofdrol bij het behoud en beheer van niet beschermd waardevol erfgoed; geïnventariseerd of belangrijk voor de lokale identiteit.

1.2.5 Afstemming met de ruimtelijke ordening

Erfgoedzorg staat niet alleen voor de materiële instandhouding van ons onroerend erfgoed maar houdt ook in dat het via een actuele beleving zijn maatschappelijke relevantie creëert. Enkel door erfgoed op een gepaste manier actueel in te schakelen in de huidige maatschappij kan een draagvlak worden gecreëerd en kan de collectieve bewustwording van ons erfgoed worden aangewakkerd. Zo kan dit patrimonium, waar we ons elke dag in bewegen, ook aan de volgende generaties worden doorgegeven.

Initiatieven, zoals herbestemming van monumenten, zonevreemdheid van beschermd erfgoed, erfgoedlandschappen, enz., worden genomen om de verankering van erfgoedkenmerken in de ruimtelijke ordening na te streven.

1.2.6 Onderhoud als eerstelijnszorg, herstel als tweedelijnszorg

Door een activerend en stimulerend voorkomingsbeleid wordt niet alleen de authenticiteit en cultuurhistorische waarde van dit erfgoed gevrijwaard maar wordt ook de overdracht van het vakmanschap en de empirische vak- en materiaalkennis verzekerd. Goed onderhoud voorkomt dure restauraties en overdreven verlies van authenticiteit. Daar waar het onderhoud toch faalt, moet de kwaliteit van het herstel immers het behoud van de authenticiteit maximaal garanderen.

1.3 Sterktes en opportuniteiten voor het specifiek beleidsdomein onroerend erfgoed

Sinds een aantal jaren wordt er binnen het specifiek beleidsdomein onroerend erfgoed een integrale erfgoedzorg nagestreefd. Deze geïntegreerde aanpak komt reeds tot uiting in het uitbreiden van de afdeling monumenten en landschappen met een beleidsluik archeologie en het toevertrouwen van het beleidsgericht onderzoek van de afdeling monumenten en landschappen aan het kenniscentrum en IAP (VIOE).

Deze geïntegreerde aanpak van het beleidsdomein wordt nog versterkt door een procesmatige aanpak in de beleidsuitvoering. De vroegere adhoc-aanpak van dossiers is omgevormd tot een coherenter beleidsuitvoering vertrekkende vanuit de verschillende processen.

Door de aanwezige interne expertise betreffende de verschillende deelaspecten, die zowel van bouwhistorische, technische, archeologische als landschappelijke aard kunnen zijn, komen wij tot een inhoudelijk meer onderbouwde en multidisciplinaire aanpak van de verschillende dossiers en projecten. Bovendien zal deze aanpak uniform zijn voor de verschillende deelaspecten van de onroerende erfgoedzorg. Het regeerakkoord kan deze sterkte ondersteunen door deze geïntegreerde benadering van de onroerende erfgoedzorg in de toekomst verder te zetten.

De maatschappij waarin wij leven stelt hoe langer hoe meer eisen aan een kwaliteitsvolle invulling van de leefomgeving. Het specifiek beleidsdomein Onroerend Erfgoed is geen sector maar een facet dat een belangrijke bijdrage kan leveren bij de kwaliteitszorg door haar jarenlange ervaring en expertise aangaande de verschillende onroerende aspecten (monumenten, landschappen en archeologie) van de omgeving. Bovendien wordt deze bijdrage versterkt doordat Onroerend Erfgoed deel uitmaakt van het beleidsdomein RWO.

Deze kwaliteitsinvulling stelt een opportuniteit voor het toekomstige erfgoedbeleid.

1.4 Knelpunten en opportuniteiten in het ruimtelijk beleid

Om de bovenvermelde sterktes en opportuniteiten in de toekomst te blijven realiseren, is niet alleen een juridisch, een inhoudelijk en een administratief kader nodig, maar zal zowel de interne als de externe communicatie een belangrijke en doorslaggevende rol spelen.

Door het uitbouwen van een specialisten-gerichte communicatie, is er de voorbije jaren minder aandacht gegaan naar het voeren van een brede communicatie ter verruiming van het maatschappelijke draagvlak. Het maatschappelijke aanvoelen van een bevrozend effect van beschermingen blijft hierdoor aanwezig. De externe communicatie is momenteel sterk gericht op kennisoverdracht. De publieke opinie en de lokale besturen worden hierdoor onvoldoende bereikt, niettegenstaande de talrijke opkomst bij de Open Monumentendag en het groot aantal bezoekers van de website. Daarom dient in de komende jaren de klemtoon van de externe communicatie verlegd te worden: van kennisoverdracht naar sensibilisatie.

Door de trend om nog meer aandacht te besteden aan het beheer van het onroerend erfgoed en door de integratie van de verschillende deelaspecten binnen de afdeling, dient het personeel zich te heroriënteren. Om deze heroriëntering te kunnen realiseren, moet een doorgedreven interne communicatiestrategie worden gevolgd. Momenteel is deze communicatie, die mee het succes van de heroriëntering zal bepalen, een zwakte.

Ook de ontoereikendheid van de budgetten tov. de uitbreiding en inhaaloperatie aangaande beschermd onroerend erfgoed vormt een bedreiging voor het toekomstige beleid. Naast het beschermen wordt ook een belangrijke taak voor het beheer weggelegd en wordt er een pro-actief beheer en beleid nagestreefd. Het juridisch kader is de voorbije jaren sterk geëvolueerd en uitgebreid. De middelen namen verhoudingsgewijs niet in dezelfde mate toe.

De structurele scheiding tussen onderzoek (IAP – kenniscentrum) en beleid – beheer (de afdeling) vormt, door de dreiging van een verzelfstandigde werking rond het onderzoek los van de noden van het beleid, een potentiële zwakte voor het voeren van een integraal erfgoedbeleid.

1.5 De toekomstverwachtingen voor het beleidsdomein

Een continu beleid inzake onroerende erfgoedzorg impliceert het verder uitbouwen van deze trends: verderzetting van het beschermingsbeleid, met aandacht voor het beheer en lokale participatie, aandacht voor een geïntegreerde en pro-actieve erfgoedzorg, steunend op beleidsgericht onderzoek en een erfgoedzorg afgestemd op de andere beleidsdomeinen.

Communicatie zal een belangrijk aspect zijn bij de uitbouw van het toekomstige geïntegreerde erfgoedbeleid.

2 Voorstellen Onroerend Erfgoed

2.1 Verderzetting integratie van beleidsdomein onroerend erfgoed

Maatschappelijk resultaat : Door een duidelijke profilering van onroerend erfgoed zal het begrip ‘onroerend erfgoed’ voor de burger verruimen. Het belang van onroerend erfgoed voor de identiteit en eigenheid van ieders leefomgeving wordt duidelijker. De huidige opdeling -monumenten, landschappen en archeologie, met telkens andere gevolgen - zorgt voor veel verwarring.

Al in de voorbije regeerperiode werd met de integratie van het beleidsdomein onroerend erfgoed gestart : beheersarcheologie is toegevoegd aan de bevoegdheden van de afdeling, er is gekozen voor een meer procesmatige aanpak van dossiers, ... Maar dit integratieproces moet nog verder worden gezet. Verdere afstemming van wetgeving, instrumentaria, adviesverlening en procedures is wenselijk. Volgende aspecten moeten nog worden gerealiseerd om te komen tot een volledige en maatschappelijk aanvaardbare integratie.

In eerste instantie hoort bij deze integratiegedachte een andere type van beschermen. Nu kan er worden beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht, landschap of archeologisch monument. Al deze verschillende types van bescherming streven hetzelfde doel na, m.n. het behoud van onroerend erfgoed. Dit beoogt geen loutere vervanging van terminologie maar een éénvormige behandeling van het beschermde erfgoed, gestoeld op duidelijke criteria. Zo kan op lange termijn worden gewerkt naar één bescherming als onroerend erfgoed, met voldoende mogelijkheden voor het toekomstige beheer afhankelijk van de aard van het beschermde item.

Het statuut 'erfgoedlandschap' creëert daarnaast al de mogelijkheid om een vorm van bescherming te geven aan gehelen van verschillende types van onroerend erfgoed. De implementatie van deze decretale bepalingen uit het landschapsdecreet moet worden verdergezet.

Dit impliceert een volledige doorlichting van onze wetgeving om te kunnen bepalen waar de overeenkomsten en tegenstrijdigheden tussen de verschillende types van bescherming zich situeren. Deze doorlichting behelst ook de rechtstreekse en de onrechtstreekse rechtsgevolgen van een bescherming en bepaalt alle nodige aanpassingen van de wetgeving. Een afstemming van de verschillende financiële instrumentaria behoort daar ook bij, evenals de adviesprocedures en de handhabingsbepalingen.

Eén van de instrumenten voor het realiseren van de doelstelling ‘behoud van onroerend erfgoed’ is het hebben van een gebiedsdekkende en gebruiksvriendelijke inventaris. De verschillende deelaspecten van het beleidsdomein (Monumenten, Landschappen en Archeologie) vullen momenteel elk op hun eigen manier dit instrument in. Een toekomstgerichte afstemming tussen de verschillende inventarissen is wenselijk. Een mogelijkheid om dit te realiseren is het verder uitwerken van de Landschapsatlas tot een volwaardige erfgoedatlas. Dit kan door de atlas uit te breiden voor het gehele beleidsdomein onroerend erfgoed (archeologie, bouwkundig erfgoed, industrieel erfgoed, tuinen en parken). Daarnaast dient de verruiming van de daaraan gekoppelde juridische gevolgen (cfr. erfgoedlandschapsdecreet) te worden onderzocht. De kwaliteit van het instrument ‘Landschapsatlas’ bestaat uit een tweeledige opzet : digitale georeferencierte kaartlagen, gekoppeld aan een uitgebouwde databank, waarin de waarden, kwaliteiten en de verschillende elementen worden beschreven.

Niet op elkaar afgestemde adviesverlening voor het beleidsdomein onroerend erfgoed door de scheiding van bevoegdheden tussen de afdeling en het IAP in het verleden, zal door de integratie van het beleidsdomein worden vermeden. Hiervoor moet de mogelijkheid worden gecreëerd om een gecoördineerd advies te maken, een advies gedragen door de totaliteit van het specifieke beleidsdomein. Door de gecoördineerde behandeling van de adviezen zal de besluitvorming door de burger als transparanter en klantvriendelijker worden ervaren.

Bovendien moet bij de integratie van het beleidsdomein ook een evenwichtige betoelaging binnen de onroerende erfgoedzorg worden nagestreefd. Hierbij moet een afstemming gebeuren voor de betoelaging van de verschillende types van beschermingen en voor een evenwichtigere verdeling

van het budget voor de verschillende aspecten binnen het beleidsdomein. Gedeelde verantwoordelijkheid moet één van de basisprincipes blijven.

Opvallend gedurende de voorbije jaren was de verruiming van het pakket van bevoegdheden, maar niet gekoppeld aan een evenredige stijging van het budget. Er moet steeds meer worden uitgevoerd, maar het daarvoor nodige budget is er niet gekomen. Indien het budget niet kan worden verhoogd, gelijklopend met de verruiming van de bevoegdheden, zal dit tot mistoestanden leiden.

Bijkomend kan er worden gezocht naar alternatieven van fiscale en financiële maatregelen ter bevordering van het beheer van onroerend erfgoed als verlaging registratiekosten, verlaging successierechten, renteloze leningen, ...

Voor de realisatie van de doelstellingen binnen de verschillende deelaspecten van het beleidsdomein worden momenteel verschillende verenigingen gesubsidieerd. Hun belangrijkste taak bestaat uit de ondersteuning en uitvoering van het Vlaamse Onroerend Erfgoedbeleid. Een onderlinge afstemming van de verwachte resultaten dringt zich evenwel op.

Een aanzet tot de realisatie van deze doelstellingen zal in de komende legislatuur moeten worden genomen.

Ideeën fiches :

- **Doorlichting van de wetgeving om te komen tot afstemming wetgeving van de verschillende aspecten binnen het beleidsdomein**
- **Een geoloket inventarisatie onroerend erfgoed**
- **Verderzetting en intensifiëring van het principe van het erfgoedlandschapsdecreet**
- **Voortzetting uitbouw van het aspect archeologie binnen het beleidsdomein Onroerend Erfgoed**

2.2 Onroerend erfgoed en de andere beleidsdomeinen

‘Onroerend erfgoed’ kan zijn maatschappelijke resultaten niet behalen als het los staat van de andere beleidsdomeinen. Vlaanderen is rijk aan kenmerken van regionale identiteit en diversiteit en het behoud hiervan gaat de vervlakking, verschraling en globalisering van de leefomgeving tegen. Om de band tussen verleden, heden en toekomst te versterken is het belangrijk dat de verschillende beleidsdomeinen samenwerken en naar oplossingen zoeken.

Het specifiek beleidsdomein ‘onroerend erfgoed’ kan zijn doelstellingen gedeeltelijk realiseren door mee te stappen in de processen van de andere beleidsdomeinen. Ook de andere beleidsdomeinen kunnen een meerwaarde realiseren in hun projecten en processen door rekening te houden met identiteit en de bestaande toestand, met al zijn cultuurhistorische waarden. Een holistische benadering leidt immers tot meer ruimtelijke kwaliteit en een aangenamere leefomgeving. Tijdens de komende legislatuur zal het van cruciaal belang zijn om Onroerend Erfgoed als beleidsdomein te profileren t.o.v. de andere beleidsdomeinen.

2.2.1 Onroerend erfgoed in de andere beleidsdomeinen

Onze vakkennis is bruikbaar in verschillende andere beleidsdomeinen zoals Ruimtelijke Ordening, Cultuur, Milieu, Toerisme en Onderwijs. Cultuurhistorische aspecten kunnen worden gebruikt als richtinggevend referentiekader bij initiatieven, plannen en ontwerpen binnen andere beleidsdomeinen. De kennis van de belangrijke waarden van de cultuurhistorie, de domeinspecifieke expertise, kan ter beschikking worden gesteld van de andere beleidsdomeinen. De

herwerking van het eigen instrumentarium zal zodanig worden geconcipieerd dat het gebruik door de andere beleidsdomeinen wordt vergemakkelijkt.

Een bewust cultuurhistorisch geïnspireerd beleid versterkt de in vele eeuwen opgebouwde kwaliteit van de leefomgeving. Het doel is het stimuleren van een erfgoedreflex bij de andere beleidsdomeinen. Bij elk van de genomen beleidsbeslissingen zal onroerend erfgoed worden meegenomen als aspect in het afwegingskader. Een erfgoedreflex kan slechts worden ontwikkeld als de andere sectoren voldoende de doelstellingen van onroerend erfgoed kennen. Dit kan onder meer door deze erfgoeddoelstellingen in de verschillende lopende processen vanaf de start duidelijk aan te geven. (verdere uitwerking zie B).

2.2.2 De andere beleidsdomeinen in onroerend erfgoed

Erfgoeddoelstellingen kunnen ook worden behaald door gebruik te maken van instrumenten uit andere beleidsdomeinen. Via andere wetgevingen worden hiertoe reeds verschillende mogelijkheden geboden. Het geïntegreerd werken door aandacht te hebben voor deze instrumenten en ze te gebruiken, moet intern nog verder worden uitgewerkt. Onroerend erfgoed dient hierbij pro-actief te handelen en zich als een evenwaardige partner op te stellen.

Onroerend Erfgoed moet mee instappen in de lopende processen en in uiteenlopende initiatieven als erfgoedconvenants, regionale depotwerking, sociale huisvesting, ruimtelijke plannen, afbakening agrarische en natuurlijke structuur, regionale landschappen, afbakening overstromingsgebieden, handhaving ruimtelijke ordening en huisvesting, ...

Het ruim ter beschikking stellen van onze vakkennis is hierbij van cruciaal belang. Dit kan via advisering, publicaties of actieve samenwerking. Het volgende voorstel rond communicatie gaat hier verder op in. Aan alle processen deelnemen is technisch en personeelsmatig niet mogelijk. Daarom is het wenselijk een werkkader uit te werken ter bepaling van de strategisch op te volgen processen.

Ideeënfiles :

- **Erfgoedbeleid via ruimtelijke ordening**
- **Afstemming met andere beleidsdomeinen: cultuur**
- **Evenwicht tussen Natuur en Landschap in het juridisch statuut van de Regionale Landschappen**

2.3 Communicatie ten dienste van het maatschappelijk draagvlak

Maatschappelijk resultaat:

Door het uitwerken van een ruimer communicatiebeleid vergroot de maatschappelijke belangstelling en waardering voor het onroerend erfgoed. Zo kan er een gedragen erfgoedbeleid worden gerealiseerd waarbij de publieke opinie het onroerend erfgoed gaat zien als een 'natuurlijke' rijkdom.

Communicatie is een middel om te komen tot een duidelijkere positionering en een breder maatschappelijk draagvlak voor onroerend erfgoed. Onder maatschappelijk draagvlak worden zowel de andere administraties, de gerechtelijke instanties, de lokale besturen, de gesubsidieerde verenigingen en de eigenaars als de burgers verstaan.

Onder communicatie wordt naast het ter beschikking stellen van onze specifieke expertise, kennis en informatie voornamelijk sensibilisering verstaan.

Om dit doel te bereiken dient er in de komende periode voldoende aandacht te gaan naar het uitwerken van een communicatiebeleid. Het optimaliseren van de informatieverstrekking kan onder andere worden gerealiseerd door het uitbreiden en verder aanpassen van de gebruiksvriendelijkheid van de website en publicaties voor de verschillende gebruikers (lokale overheden, burgers, verenigingen, eigenaars, gebruikers, ...).

Ook sensibilisering is een zeer belangrijk aspect binnen het communicatiebeleid. Om een breed spectrum te bereiken moet sensibilisering via verschillende kanalen gebeuren : pers, OMD, publicaties, infovergaderingen, hoorzittingen, enz.

Omwille van een genuanceerdere berichtgeving in de geschreven en de gesproken pers moet er actief naar buiten worden getreden met de informatie die maatschappelijk relevant is. Rechtstreekse en correcte informatieverschaffing aan de pers kan een oplossing bieden.

Het jaarlijks terugkerende succes van de Open Monumentendag zou nog kunnen worden uitgebreid naar meerdere momenten en het leggen van andere accenten.

Infovergaderingen en hoorzittingen zijn essentiële instrumenten om het Vlaamse beschermingsbeleid te duiden. Deze zeer gerichte informatieverstrekking brengt door de interactie het erfgoedbeleid dicht bij de burger. In de toekomst zullen deze rechtstreekse vormen van communicatie zeker hun nut bewijzen.

Ook meer aandacht naar particuliere initiatieven en organisaties is onmisbaar in een uitgewerkt communicatiebeleid. Een maatschappelijke waardering van het onroerend erfgoed vindt uitdrukking in een grote belangstelling van de burger voor lokale initiatieven, immers een stijgend aantal leden weerspiegelt het groeiend besef van de kwaliteiten van het onroerend erfgoed voor onze leefomgeving.

Afstemmen van de verschillende communicatie-initiatieven en het bereiken van alle doelgroepen vraagt de uitwerking van een strategie. Deze dient de komende legislatuur uitgewerkt en al uitgevoerd te worden.

Ideeënfiiche : Communicatiestrategie over onroerend erfgoed

2.4 Onroerend erfgoed gebaseerd op subsidiariteit

Maatschappelijk resultaat : Onroerend erfgoedbeleid met steun in de verschillende geledingen van de maatschappij. (H)erkenning door de lokale overheden van het eigen onroerend erfgoed en het onroerend erfgoed een rol laten spelen in de actuele samenleving, dit zowel in zijn culturele, sociaal-maatschappelijke als economische betekenis.

Vlaanderen ontwikkelt een visie voor erfgoedzorg op Vlaams niveau, waarin voldoende ruimte wordt gelaten voor de ontwikkeling van een lokaal erfgoedbeleid. Erfgoedzorg is immers belangrijk voor het gehele grondgebied en de zorg ervoor berust bij de gehele samenleving. De bewoners van een gemeente of stad zijn nieuwsgierig naar hun eigen verleden en dat van de woonomgeving waarin ze dagelijks verblijven. Zeker in tijden van snelle maatschappelijke veranderingen, waarin veel verdwijnt, kan het lokale erfgoed houvast bieden; het geeft een gevoel van vertrouwdheid in een tijdperk van vervlakking, globalisering en internationalisering.

Het subsidiariteitsprincipe inzake onroerend erfgoed houdt in dat de beslissingen op het meest geschikte niveau worden genomen. Dit principe kan zowel worden toegepast op de verantwoordelijkheden inzake beschermd als niet-beschermd erfgoed, zowel inzake behoud als beheer.

Onroerend erfgoed van algemeen Vlaams belang wordt beschermd en er worden stimuli tot beheer door Vlaanderen aangereikt. Uiteraard blijven de lokale overheden hier ook nog een actieve rol opnemen voor het behoud en het beheer.

Naast het beschermd onroerend erfgoed is er ook heel wat onroerend erfgoed dat lokaal een grote betekenis heeft. Voor het behoud van dit “lokale” onroerend erfgoed zijn de beleidsopties en initiatieven van de lokale overheden van cruciaal belang. Vlaanderen kan hen hierbij op verschillende manieren stimuleren. Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, zoals nu al beperkt actief voor archeologie, bieden hiervoor grote mogelijkheden.

Aan het lokale onroerend erfgoedbeleid aspect moet in de komende legislatuur voldoende aandacht worden besteed. De mogelijkheden en stimuli die voor een lokaal erfgoedbeleid bruikbaar en haalbaar zijn, moeten verder worden onderzocht, evenals de eerste aanzetten tot uitvoering ervan.

In eerste instantie zal het belangrijk zijn om tot goede afspraken te komen tussen de verschillende beleidsniveaus. Dit kan bijvoorbeeld worden uitgewerkt in het afsluiten van een convenant.

Cruciaal bij dit alles is de financiering om op alle niveaus een effectief onroerend erfgoedbeleid uit te bouwen. Mogelijkheden tot financiering zijn bijkomende subsidiering vanuit het gewest of het uitwerken van alternatieve vormen van financiering. Bijkomend onderzoek zal dit verduidelijken.

3 Ideeënriches Onroerend Erfgoed

3.1 Doorlichting van de wetgeving om te komen tot afstemming wetgeving van de verschillende aspecten binnen het beleidsdomein

Concreet voorstel

De bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologisch patrimonium wordt momenteel geregeld in verschillende decreten en uitvoeringsbesluiten. Dit resulteert in een amalgaam van analoge procedures, financiële stimuli, handhavingsbepalingen, ... terwijl het uiteindelijk om één item gaat, namelijk het behoud van het onroerend erfgoed. Niet alleen dreigt dit alles een ondoorzichtig juridisch kluwen te worden voor de burger, maar bovendien bestaat het gevaar dat deze burger gaat argumenteren dat hij ongelijk wordt behandeld, met rechtszaken tot gevolg.

Daarom wordt gepleit voor één bescherming als onroerend erfgoed, weliswaar met behoud van de eigenheid binnen de verschillende soorten onroerend erfgoed.

Stappenplan

1. oplijsting van alle knelpunten
2. toetsen van het bestaan van een draagvlak binnen de sector om tot één type bescherming onroerend erfgoed te komen
3. indien een draagvlak bestaat : uitschrijven van een opdracht
4. doorlichting van de wet-, decreet en regelgeving, bepaling van het meest geschikte instrument om tot afstemming te komen en opmaak van concrete tekstvoorstellen door de uitvoerders van deze opdracht
5. bespreking tekstvoorstellen
6. indien noodzakelijk behandeling door het Vlaams parlement en de Vlaamse regering

Financiële impact

Indien voor deze doorlichting een beroep kan worden gedaan op de diensten bevoegd voor "wetsmatiging" zal dit een vermindering van de kosten met zich meebrengen.

Indien er deelopdrachten worden uitgegeven, zijn er financiële implicaties.

Personeelsimpact

Indien de tekstvoorstellen voldoende bruikbaar blijken, kan de verdere uitwerking gebeuren met het bestaande personeelsbestand.

2 VTE verspreid over meerdere jaren.

Timing

2005 : doorlichting

2006 : tekstvoorstellen

2007 - 2009 : bespreking tekstvoorstellen en ev. behandeling door het Vlaams parlement en de Vlaamse regering

Kritische randvoorwaarden

- Voldoende draagvlak binnen de sector om tot één type bescherming onroerend erfgoed te komen
- grondige doorlichting die resulteert in bruikbare tekstvoorstellen
- bewaking van de kwaliteit van de overgangsbepalingen zodat er in geen enkel geval een juridisch vacuüm ontstaat.

3.2 Een geoloket inventarisatie onroerend erfgoed

Concreet voorstel

Op dit ogenblik bestaan er drie basisinventarissen voor het onroerend erfgoed : de inventaris bouwkundig erfgoed, de landschapsatlas en de centrale archeologische inventaris.

De twee laatste beschikken zowel over een georefereerde kaartlaag als een databank. De inventaris bouwkundig erfgoed heeft enkel alfanumerieke adresgegevens in de databank.

In functie van een geïntegreerd beleid voor het onroerend erfgoed is een gezamenlijke toegang tot de verschillende inventarissen noodzakelijk met een permanente actualisatie van de gegevens. Daartoe dient een gezamenlijk geoloket te worden ontwikkeld waarbij naargelang de doelgroepen toegang tot de relevante informatie kan worden geboden.

Stappenplan

Projectopbouw

Ontwikkeling kaartlaag inventaris bouwkundig erfgoed

Actualisatie Landschapsatlas, inclusief de uitbreiding naar de stedelijke gebieden

Ontwikkeling advieslaag Centrale Archeologische Inventaris

Integratie toegang kaartlagen (uitbouw geoloket)

Aanvulling met databanken thematische inventarissen (historische tuinen en parken, orgels, religieus erfgoed neostijlen, relict WO I, ...)

Financiële impact

De ontwikkeling van de nodige informatica en de ontwikkeling van een aangepast geoloket dienen elk extern te gebeuren. Daarnaast dient de actualisatie van de kaartlaag Landschapsatlas ook te worden uitbesteed.

Personeelsimpact

Volledig binnen het huidige personeelsbestand van Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) en de Afdeling Monumenten en Landschappen (AML) (actualisatie landschapsatlas via projecten wetenschappelijk onderzoek)

Timing

Stap 1 : 2004

Stap 2 : 2004-2005

Stap 3 : 2005-2008

Stap 4 : 2005-2008

Stap 5 : 2006

Stap 6 : 2006-2008

Kritische randvoorwaarden

- Voldoende budget
- Toekennen prioriteit / inzet personeel
- Graad van actualisatie van de bestaande inventarissen (permanent aandachtspunt)

3.3 Verderzetting en intensifiëring van het principe van het erfgoed-landschappendecreet

Concreet voorstel

De uitvoering van het decreet van 13 februari 2004 tot behoud van erfgoedlandschappen wordt verdergezet en geïntensifieerd om op kruissnelheid te komen. De inhaalbeweging inzake het "beschermen" van landschappen wordt dan gerealiseerd.

De eerste stap in het proces is het aanduiden van de ankerplaatsen. Niet alleen Onroerend Erfgoed bepaalt de prioriteit aan te duiden ankerplaatsen. Het lopende proces van de afbakening van natuurlijke en agrarische structuur bepaalt ook sterk de prioriteiten en de timing. Daarna dienen de aangeduide ankerplaatsen te worden doorvertaald tot erfgoedlandschappen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De betrokken administraties hebben gedurende de huidige legislatuur voor het proces van de afbakening van natuurlijke en agrarische structuur personeel bij gekregen, behalve AML. Dit is duidelijk te voelen bij het halen van de vooropgestelde timing van alle hogervermelde processen. Daarom wordt per buitendienst en voor de beleidsafdeling 1 bijkomend personeelslid gevraagd.

Financiële impact

Binnen de bestaande budgetten.

Personeelsimpact

6 VTE bijkomend : 1 per buitendienst + 1 voor Brussel

Timing

2004-2009

Kritische randvoorwaarden

- Beschikbaarheid van personeel

3.4 Voortzetting uitbouw van het aspect archeologie binnen het beleidsdomein Onroerend Erfgoed

Concreet voorstel

Door de aanpassing van het decreet houdende bescherming van het archeologische patrimonium maken de beleidsvelden bescherming en beheer van het archeologische erfgoed deel uit van het takenpakket van de Afdeling Monumenten en Landschappen. Met het oog op een preventieve aanpak en een actief voorkomingsbeleid is een betere afstemming met andere facetten van het beleidsdomein onroerend erfgoed een *must*. Bij heel wat restauraties worden immers werken uitgevoerd die gepaard gaan met een aantasting van het aanwezige bodemarchief. Door op systematische wijze de erfgoedconsulenten archeologie vroegtijdig te betrekken bij de opmaak van restauratiedossiers kan worden voorkomen dat deze kostbare informatie onopgemerkt verloren gaat. De structurele betrokkenheid van de erfgoedconsulent archeologie bij de werking van de provinciale cellen zorgt er verder voor dat deze zicht krijgt op een aantal dossiers waarvoor adviezen worden aangevraagd. Een dergelijk gecoördineerde samenwerking kadert volledig binnen het Europees Verdrag houdende de bescherming van het archeologische patrimonium (zgn. Verdrag van La Valletta). Op 30 januari 2002 werd dit verdrag door de minister van Buitenlandse Zaken ondertekend, nadat alle gewesten het hadden goedgekeurd.

Financiële impact

In het kader van de restauratiedossiers moeten de nodige financiële middelen worden voorzien voor de uitvoering van het deelaspect archeologisch onderzoek.

Personeelsimpact

De effectieve opgravingen kunnen uitbesteed worden aan externen. Dit heeft niet direct een weerslag op het personeelsbestand van de afdeling AML.

Timing

2004: opstellen inventaris van de knelpunten en zoeken naar een oplossing voor elk probleemdossier.

2005-2006: integratie archeologische monumentenzorg in nieuwe restauratiedossiers.

2006-2007: opvolging eerste aangepaste dossiers

Kritische randvoorwaarden

- Bereidwilligheid van alle betrokkenen om de werking op elkaar af te stemmen.
- Implementatie van het Europese verdrag houdende de bescherming van het archeologische patrimonium, zgn. Verdrag La Valetta, Malta

3.5 Erfgoedbeleid via ruimtelijke ordening

Concreet voorstel

Het kwaliteitsvol omgaan met het onroerend erfgoed en dit als richtinggevend referentiekader gebruiken bij initiatieven, plannen en ontwerpen binnen het beleidsdomein ruimtelijke planning kunnen bijdragen tot een duurzaam behoud en beheer van het onroerend erfgoed. Dit geldt voor het ruimtelijk belang van het onroerend erfgoed zowel op gewestelijk en provinciaal als op gemeentelijk niveau. Vanuit de afdeling Monumenten en Landschappen kunnen verschillende initiatieven worden genomen waardoor aan de drie bestuursniveaus een aantal methodes tot integratie van onroerend erfgoed in het ruimtelijk beleid worden aangegeven en waarbij onze deskundigheid en expertise aangaande onroerend erfgoed worden aangereikt. Onder de verschillende initiatieven wordt onder andere verstaan:

- principe van de erfgoedlandschappen verder uitwerken voor het volledige beleidsdomein
- opstellen van een aantal methodieken rond integratie onroerend erfgoed en landschapszorg in ruimtelijke structuurplannen
- ontwikkelen van een erfgoedreflex

Voor het welslagen van deze initiatieven is informatieverstrekking aan en sensibilisering van de verschillende bestuursniveaus ruimtelijke ordening van groot belang.

Financiële impact

Voor de informatieverstrekking en sensibilisering van de drie bestuursniveaus dienen de nodige financiële middelen voorzien te worden.

Personeelsimpact

Binnen het personeelsbestand van de afdeling Monumenten en Landschappen

Timing

2004-2008

Kritische randvoorwaarden

- kwaliteit van informatieverstrekking aan en sensibilisering van de verschillende bestuursniveaus zal voor een groot gedeelte het welslagen van de integratie van het onroerend erfgoed in de ruimtelijke ordening bepalen
- bereidheid van het beleidsdomein ruimtelijke ordening om onroerend erfgoed volwaardig op te nemen in het afwegingskader
- de expertise inzake onroerend erfgoed dient op een bruikbare manier ter beschikking te staan

3.6 Afstemming met andere beleidsdomeinen : Cultuur

Concreet voorstel

De materie van de administratie bevoegd voor monumenten en landschappen en de administratie bevoegd voor cultuur heeft verschillende raakpunten.

Het onderscheid tussen roerend en onroerend erfgoed is in die mate arbitrair dat het bijvoorbeeld om dezelfde materialen gaat, met dezelfde vereisten inzake preventieve conservering, klimatologische omstandigheden en premissen voor een goede bewaringstoestand. Voor wat deze eerder materiële aspecten van de praktische zorg en beheer van het erfgoed betreft, dringt een betere samenwerking zich op. Overlappingsen van bevoegdheid kunnen op die manier positief worden omgeleid tot betere samenwerking.

Een tweede probleem is de overlapping van bepaalde wetten en decreten en de onoverzichtelijkheid naar het publiek toe wat nu juist de bevoegdheid van de verschillende diensten is, op regionaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. De administraties hebben vaak te maken met hetzelfde publiek, dezelfde doelgroep. Voor externe communicatie naar de burger en naar steden en gemeenten is samenwerking aangewezen.

De administraties werken soms samen, maar dit gebeurt vooralsnog niet op een gecoördineerde manier. Overleg en communicatie moeten een aandachtspunt worden voor de komende jaren. Ook de administratie cultuur voelt de noodzaak van overleg en is bereid tot samenwerking. Dit overleg moet duidelijk maken welke raakpunten er zijn en waar de verschillende bevoegdheden liggen.

Een eerste eenzijdige verkenning vanuit monumenten en landschappen leverde al raakpunten op:

Restauraties

culturele bestemming van monumenten bv. musea

cultureel erfgoed in monumenten

technische expertise

Een gecoördineerde samenwerking, onder de vorm van een samenwerkingsprotocol, kan alleen maar positieve gevolgen hebben voor beide administraties en ook de burger vaart er wel bij.

Stappenplan :

In kaart brengen van verschillende diensten en initiatieven met hun specifieke bevoegdheid, betoelagingssystemen en actieradius.

Organiseren van overleg met de administratie cultuur

Uitwerken samenwerkingsprotocol

Financiële impact

Aangezien het gaat om het beter coördineren en op elkaar afstemmen van initiatieven die al bestaan binnen de beide administraties, valt geen meerkost te verwachten. Dit initiatief komt de efficiëntie alleen maar ten goede.

Personeelsimpact

Met bestaande personeelsbestand

1 VTE verspreid over meerdere jaren,

zowel vanuit Administratie Cultuur als Administratie bevoegd voor monumenten en landschappen.

Timing

2004 : stap 1

2005 : stap 2

2006 : stap 3

Kritische randvoorwaarden

- Hernieuwing van het voormalige samenwerkingsprotocol

3.7 Evenwicht tussen Natuur en Landschap in het juridisch statuut van de Regionale Landschappen

Concreet voorstel

De regionale landschappen zijn momenteel ingebed in het Natuurdecreet. Het BVR van 1998 regelt hun erkenning en werking. In de praktijk blijkt dat de regionale landschappen meer dan alleen werken voor natuurbehoud en -educatie. In 2000 is gestart met de regionale landschappen ook te subsidiëren voor een deelwerking inzake landschapszorg. Dit sluit perfect aan bij hun werking en heeft ondertussen tot zeer bevredigend resultaten geleid.

De praktijk heeft ondertussen uitgewezen, en dit is ook bevestigd op de workshop 'Regionale Landschappen' van 28 november 2003, dat de juridische inbedding in het Natuurdecreet te beperkt is. Het evenwicht tussen Natuur en Landschap (cultuurhistorie), dat in de dagelijkse werking terug te vinden is, is niet aanwezig in het juridisch statuut van de regionale landschappen. Het is niet correct dat bij twee sectoren die even groot zijn qua inbreng in de werking van de regionale landschappen, de ene juridisch ondergeschikt is aan de andere. Landschapszorg moet meegenomen worden in de erkenning van de regionale landschappen.

Stappenplan :

Bepaling van het meest geschikte juridische instrument voor een gelijkwaardige behandeling van Natuur en Landschap binnen het statuut van de Regionale Landschappen.

ontwerp van tekst door betrokken administraties Natuur en Landschap en de Regionale Landschappen

bespreking tekstvoorstel

behandeling door Vlaamse regering en ev. Vlaams Parlement

Financiële impact

De grootte van de subsidiëring aan de Regionale Landschappen wordt behouden. De wijziging van het juridisch statuut brengt geen extra kosten met zich mee.

Personeelsimpact

Met bestaande personeelsbestand

1 VTE verspreid over meerdere jaren,

zowel vanuit Administratie Leefmilieu als Administratie bevoegd voor landschappen.

Timing

Stap 1 : 2005

Stap 2 : 2^e helft 2005

Stap 3 : 2006

Stap 4 : 2006-2007

Kritische randvoorwaarden

- Bereidheid van sector Natuur/Leefmilieu om de juridische toestand te actualiseren
- Bereidheid van alle betrokken instanties om een wijziging van het juridisch statuut te maken.

3.8 Communicatiestrategie over onroerend erfgoed

Concreet voorstel

De zorg voor het onroerend erfgoed belangt iedereen aan. Onroerend erfgoed geeft kwaliteit aan onze leefomgeving. Toch ziet niet iedereen dit zo. Consulents onroerend erfgoed stellen op het terrein vaak een gebrek aan sensibilisering vast.

Nochtans werd door de jaren heen een uitgebreide sensibiliseringswerking uitgebouwd. Open Monumentendag staat als een huis, de monumentenverenigingen spreken het middenveld aan,... - er is dus zeker een bepaald draagvlak. Toch wijst de praktijk uit dat dit nog onvoldoende is.

De uitdaging van de komende jaren bestaat erin om de sterke initiatieven uit het verleden te evalueren en te bestendigen of bij te sturen en om daarnaast na te gaan hoe groot het bestaande draagvlak is, waar er knelpunten zitten en waar er nog mogelijkheid is tot verruiming. Hiertoe dringt zich onder meer een samenwerking met verwante administraties en afdelingen (afdelingen bevoegd voor ruimtelijke ordening en de administraties bevoegd voor onderwijs en cultuur) op, net als een kritische evaluatie van het werk geleverd door de huidige betoelagde v.z.w.'s en stichtingen. In het bijzonder moet een oplossing worden gezocht voor de communicatie met de lokale besturen en de burger. Ook de pers moet meer gericht worden gebruikt als communicatiekanaal.

Initiatieven

- Extern onderzoek naar bestaand draagvlak en mogelijkheden tot verruiming
- Leggen van contacten met communicatieverantwoordelijken van verwante administraties en afdelingen
- Overleg met de administratie cultuur over hun zeer specifieke lokale werking. Onderzoeken van partnership in hun samenwerking met de administratie onderwijs.
- Mailings naar gemeentelijke ambtenaren uit verwante sectoren
- Specifieke mailings, infoavonden, mogelijk reizende tentoonstelling gericht op betrokken burgers
- Beter gebruik van de bestaande communicatiekanalen naar lokale besturen
- - Optimaliseren van communicatie naar aanleiding van beschermingen en besteding van budget (vb. restauraties)

Financiële impact

Indien een volledig nieuwe aanpak wordt vooropgesteld, dienen hiervoor nieuwe kredieten te worden voorzien. Zeker de aspecten 'extern onderzoek', 'bijkomende publicaties' en 'mailings' vragen een bijkomend budget. Het bestaande communicatiebudget is reeds omvangrijk en kan mee worden ingeschakeld bij de nieuwe aanpak, waardoor de effectieve budgettaire impact beperkt blijft.

Personeelsimpact

1 VTE exclusief op externe communicatie

1/2 VTE exclusief op mailings en voorbereiding publicaties e.a. communicatie-instrumenten

Dit is niet mogelijk binnen het huidige personeelsbestand

Timing

Zsm optimaliseren van communicatie naar aanleiding van beschermingen en besteding van budget (vb. restauraties)

Zsm beter gebruik van de bestaande communicatiekanalen naar lokale besturen

2004 - 2005 Mailings

2004 - 2005 Contacten met aanverwante administraties en afdelingen

2004 - 2005 Kritische evaluatie van het werk geleverd door de huidige betoelaagde v.z.w.'s en stichtingen

2005 Extern onderzoek naar bestaand draagvlak en mogelijkheden tot verruiming

2005-2007 uitbouwen en implementeren van nieuwe communicatie-initiatieven

Kritische randvoorwaarden

- Beschikbare budget
- Personeelsimpact
- De ontwikkeling van een erfgoedreflex bij de andere beleidsdomeinen

3.9 Onderzoek naar de mogelijkheden tot de invulling van het subsidiariteitsbeginsel voor onroerend erfgoed

Concreet voorstel

Onroerend Erfgoed is één van de weinige beleidsvelden waarvoor het principe "subsidiariteit" slechts beperkt een invulling gekregen heeft. Zowel de lokale overheden als de Vlaamse overheid zijn vragende partij de bevoegdheden te herverdelen. Er dient duidelijk bepaald te worden welke bevoegdheden op welk bestuursniveau horen. Vlaanderen ontwikkelt daarom een visie voor erfgoedzorg op Vlaams niveau, waarin voldoende ruimte gelaten wordt voor de ontwikkeling van een lokaal erfgoedbeleid. Om tot een goede invulling van subsidiariteit te kunnen komen is het belangrijk om eerst alle mogelijke alternatieven te onderzoeken en af te wegen om zo te komen tot de best mogelijke invulling voor wat betreft Onroerend Erfgoed.

Stappenplan

opmaak ontwerp met verschillende alternatieven
interne afweging
bespreking met verschillende partners
beslissing omtrent concrete invulling subsidiariteit
uitvoering eventueel aanpassing wetgeving en andere instrumenten

Financiële impact

De mogelijke financiële impact moet nog bepaald worden

Personeelsimpact

1 VTE : verspreid over 2 jaar en verspreid over verschillende personeelsleden
met 1 coördinator

Timing

Stap 1 : 2005
Stap 2 : 2^e helft 2005
Stap 3 : 2006
Stap 4 : 2^e helft 2006
Stap 5 : vanaf 2007

Kritische randvoorwaarden

- Verloop kerntakendebat
- Aanvoelen dat de lokale overheden de deskundigheid van de sector Onroerend Erfgoed op een goede manier willen gebruiken
- Ontstaan van vertrouwen tussen lokale overheid en Vlaamse overheid
- Bereidheid binnen het beleidsdomein om bevoegdheden over te dragen.
- Periodieke evaluatie bij uitvoering

4 Bijlage 1: Documentatie Onroerend Erfgoed

4.1 Indicatoren, kerncijfers, statistisch materiaal

- VRIND 2003 – hoofdstuk 23: Monumenten en Landschappen, pp. 395-398.
- Websites:
Van het beleidsveld onroerend erfgoed: www.monument.vlaanderen.be en www.landschap.vlaanderen.be.
Van de “open monumentendag Vlaanderen”: www.ond.erfgoed.net (enkel ter gelegenheid van de open monumenten dag).
- Beleidsbrief Vlaams minister van Cultuur 2003 – 2004.

4.2 Het wettelijk kader

De Vlaamse overheid beschikt over verschillende reglementaire bepalingen om deze processen naar behoren te vervullen. De voornaamste die binnen het beleidsdomein onroerend erfgoed voor handen zijn en de voorbije jaren belangrijke wijzigingen hebben ondergaan, zijn de volgende:

- de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen
- het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten
- het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium
- het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg
- het decreet van 29 maart 2002 creëert een juridisch kader voor de bescherming, het beheer, de steunmaatregelen en de handhaving van varend erfgoed

Ter uitvoering van deze decreten zijn verschillende besluiten en omzendbrieven opgemaakt onder andere aangaande de verschillende premiestelsels.

In internationale context heeft het Vlaamse Gewest een aantal verdragen goedgekeurd die tot doel hebben om de culturele identiteit en verscheidenheid van Europa aan te moedigen en er respect voor te vragen. Twee van de drie verdragen zijn geratificeerd door België en hebben hierdoor doorwerkende kracht op de domeinspecifieke wetgeving.

- Verdrag van Granada van 3 oktober 1985 ter bescherming van het Europees architectonisch erfgoed, geratificeerd door de federale regering op 8 juni 1992
- Verdrag van Valetta van 16 januari 1992 ter bescherming van het archeologisch patrimonium, geratificeerd door de federale regering op 30 januari 2002
- Verdrag van Firenze, ook wel het Europees landschapsverdrag genoemd, van 20 oktober 2000 en goedgekeurd door het Vlaams parlement op 18 juli 2003

Naast deze juridische Europese verankering, zijn ook een aantal monumenten opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de Unesco: de begijnhoven, belforten en de binnenstad van Brugge. Behalve hun uitzonderlijke waarde voor de mensheid geeft deze erkenning ook een toeristische meerwaarde aan het Vlaamse onroerende erfgoed.

4.3 De budgettaire massa: toelichting bij de begroting monumenten en landschappen in de periode 1999–2003

In de begrotingstabel voor het begrotingsprogramma monumenten en landschappen wordt een overzicht gegeven van de verbintenissen die de Vlaamse regering heeft aangegaan in de periode 1999-2003. De verbintenissen vertalen zich boekhoud technisch in het nemen van vastleggingen. Opvallend voor de begroting “monumenten en landschappen” is de hoge graad van vastleggingen in verhouding tot de toegekende kredieten. In de tabel worden alle vastleggingen per basisallocatie weergegeven. Er werden vijf rubrieken opgenomen:

- Algemene werkingsmiddelen;
- Privé-initiatieven m.b.t. onroerend erfgoed;
- Ondersteuning van initiatieven openbare sector;
- Andere uitgaven;
- Dotaties vanuit de begroting monumenten en landschappen;

4.3.1 Algemene werkingskosten.

Het gaat hier om de gewone werkingsmiddelen van de administratie, inclusief communicatie-initiatieven zoals de organisatie van de Open Monumentendag Vlaanderen, externe contacten, internationale contacten en studiekosten.

4.3.2 Privé-initiatieven m.b.t. onroerend erfgoed.

30 % van de vastleggingen van 1999 tot 2003 hadden betrekking op de ondersteuning van privé-initiatieven m.b.t. onroerend erfgoed.

De Afdeling Monumenten en Landschappen heeft een aantal taken overgedragen aan VZW's zoals de Stichting Vlaams Erfgoed die zich ontfermt over probleemmonumenten en de organisatie van de Open Monumentendag, het Vlaams Centrum Monumentenzorg dat een forum is voor alle verenigingen die zich met onroerend erfgoed bezighouden, de Monumentenwacht Vlaanderen die via onderhoudsrapporten eigenaars van beschermde monumenten aanzet hun patrimonium goed te onderhouden. Daarnaast kent de Vlaamse overheid, via deze kredieten, een restauratie- of onderhoudspremie toe aan privé-eigenaars van beschermde monumenten.

Stilaan wordt het accent verschoven van restauratie naar onderhoud, met de bedoeling in de toekomst dure restauraties te voorkomen.

4.3.3 Ondersteuning van initiatieven openbare sector.

60 % van de vastleggingen van 1999 tot 2003 hadden betrekking op de ondersteuning van openbare initiatieven m.b.t. onroerend erfgoed. De sector erediensten en varend erfgoed zijn hierin begrepen.

Het grootste aandeel van de kredieten monumenten en landschappen gaat naar restauratie-, en onderhoudspremies ten gunste van openbare besturen. De restauratielast van het verleden, in de openbare sector neemt elk jaar toe en bedraagt momenteel ongeveer 100 miljoen euro.

4.3.4 Andere uitgaven.

Deze kredieten zijn beduidend minder dan de kredieten in de andere rubrieken, maar kunnen toch voor enkele belangrijke accenten zorgen. Zo is de Vlaamse overheid bezig met de beveiliging van zijn historische cultuurgoederen die deel uitmaken van beschermde kerken. Daarenboven is de afdeling monumenten en landschappen zelf eigenaar van een aantal beschermde gebouwen, en worden deze via deze kredieten onderhouden.

4.3.5 Dotaties vanuit de begroting monumenten en landschappen.

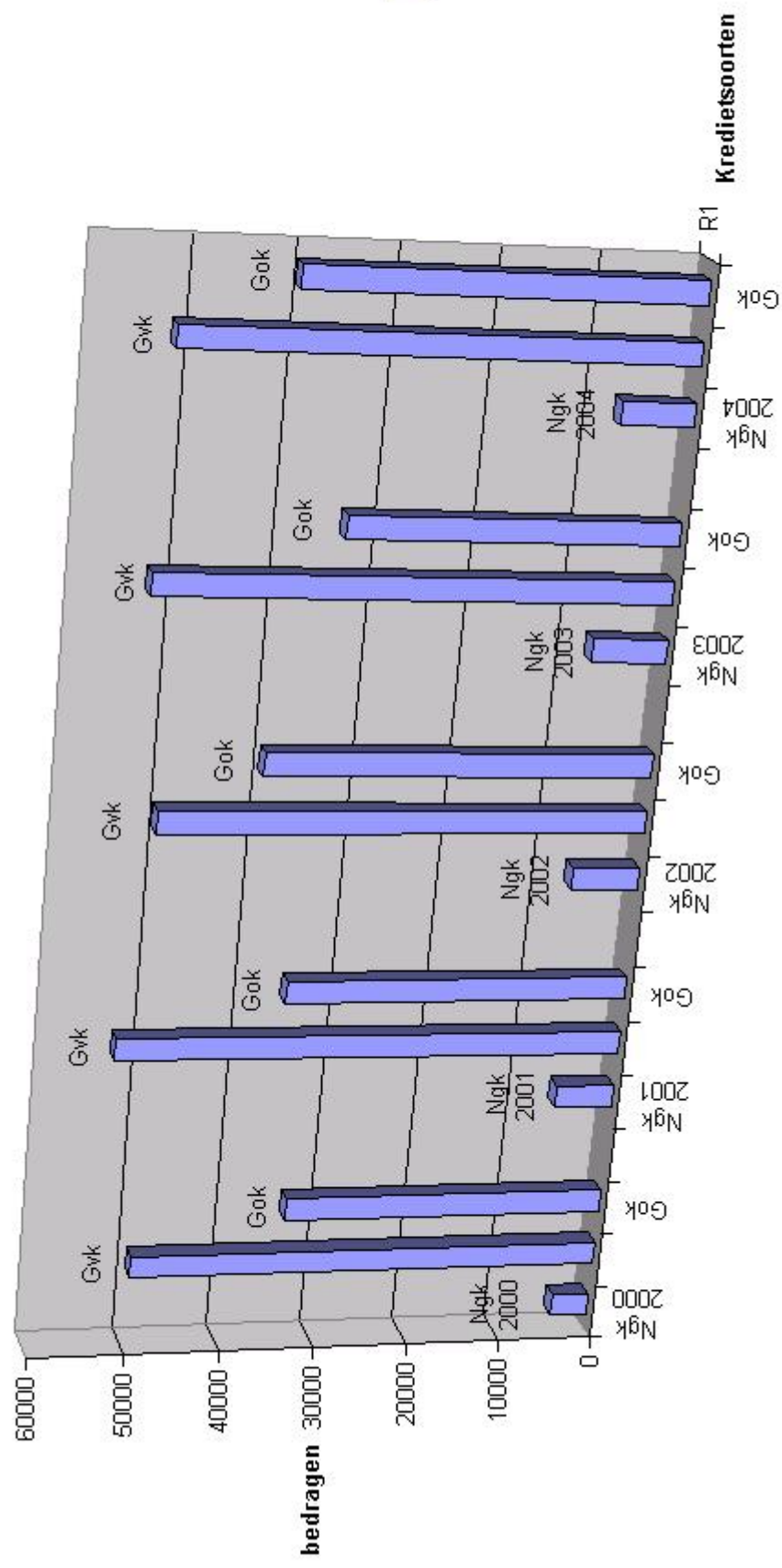
Vanuit de begroting 62.2 “monumenten en landschappen” worden er twee dotaties toegekend aan andere overheidsinstellingen. Jaarlijks wordt een dotatie toegekend aan “BRON”, het Vlaams instituut voor het onroerend cultureel erfgoed. De (beperkte) dotatie aan de VLM ter ondersteuning van landschapsrelevante beheersovereenkomsten, vond twee keer plaats in de voorbije legislatuur.

Wanneer jaarlijks de enveloppe van de toegekende kredieten ongeveer volledig wordt vastgelegd, is het belangrijk om eveneens voldoende betalingskredieten toegewezen te krijgen. Die kredieten moeten het mogelijk maken om de engagementen na te komen.

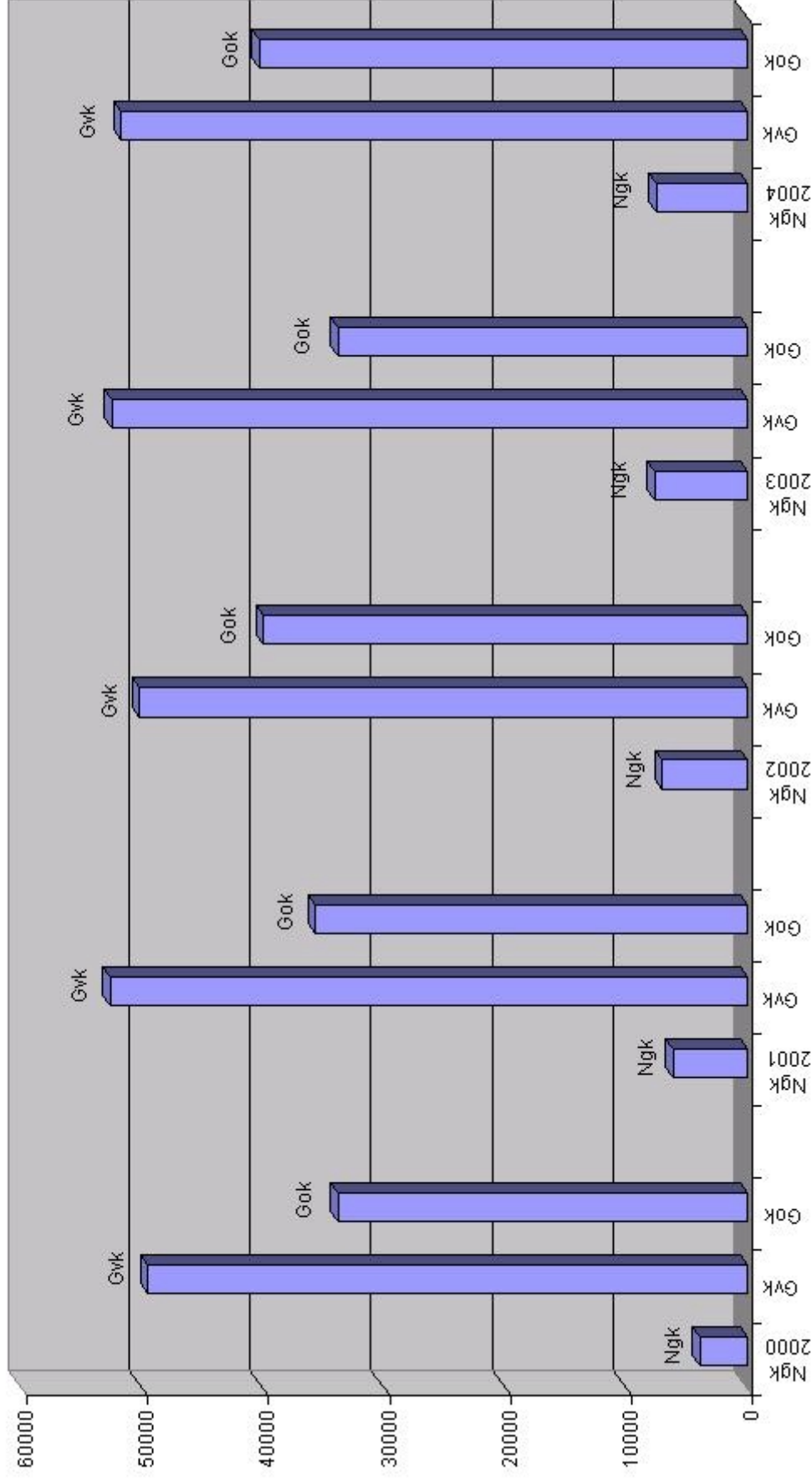
Op dit vlak stelt zich een ernstig probleem in het beleidsveld “onroerend erfgoed”. De twee grafieken in bijlage geven een overzicht van de kredietsoorten en hun omvang (grafiek 1) en een overzicht van de verhouding tussen de GVK en de GOK (grafiek 2). In de wetenschap dat de vastleggingskredieten voor meer dan 99 % worden benut, en dat de toegekende (gesplitste) ordonnanceringskredieten elk jaar aanzienlijk lager liggen, wordt het duidelijk dat er zich een ernstig probleem stelt in het nakomen van de aangegane verbintenissen door de Vlaamse overheid.

Beleidsveld onroerend erfgoed									
1	Algemene werkmiddelen in begroting 62.2								
	Specifieke werkkosten (inclusief communicatie-initiatieven, externe contacten, internationale samenwerking, studiekosten)	1221, 1223, 1224, 1290, 3341	910,10	857,30	1.314,00	1.505,50	1.508,60	6.095,50	2,25
	Aankoop van toestellen, apparatuur, machines	7402	52,00	52,00	52,00	53,00	53,00	262,00	0,10
	Totaal algemene werkmiddelen		962,10	909,30	1.366,00	1.558,50	1.561,60	6.357,50	2,35
2	Privé-initiatieven m.b.t. onroerend erfgoed								
	Subsidies aan privé-organisaties ter ondersteuning van het beleid rond monumenten en landschappen en archeologie of sensibilisering rond M & L & A	3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3402	1.378,20	1.442,00	2.506,00	3.576,50	3.765,60	12.868,30	4,68
	Subsidie voor restauratiewerken aan het jongerenopleidingschip "Pastor Pype"	5306	0,00	0,00	124,00	0,00	0,00	124,00	0,05
	Aandeel Vlaams gewest in restauratiepremie en onderhoudspremie voor monumenten, opmaak beheersplannen landschappen in de privé-sector	5203, 5301, 5302, 5304, 5305, 5307, 5308	11.912,70	13.741,00	15.432,00	13.999,30	15.031,20	70.116,20	25,89
	Totaal subsidies initiatieven privé-sector		13.290,90	15.183,00	18.062,00	17.575,80	18.796,80	82.908,50	30,61
3	Ondersteuning van initiatieven openbare sector								
	Subsidies aan opstartende intergemeentelijke archeologische diensten	4309	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	0,04
	Subsidies aan gemeentebesturen en provincies ingevolge milieuconvenanten met Vlaams gewest - deel landschappen	5309	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aandeel Vlaams gewest in toekenning restauratiepremie (sector eredensten en varend erfgoed inbegrepen)	6301, 6303, 6304	26.222,40	28.709,00	35.268,00	34.498,60	33.793,90	158.491,90	58,52
	Aandeel Vlaams gewest in kosten opmaak beheersplannen en in toekenning beheerspremie voor beschermde landschappen	4305, 6307	0,00	193,00	320,00	0,00	196,00	709,00	0,26
	Aandeel Vlaams gewest in onderhoudspremie beschermde monumenten, projecten strategisch belang	6310, 6312	3.618,70	6.170,00	1.401,00	633,70	869,10	12.892,50	4,69
	Totaal ondersteuning initiatieven openbare sector		29.841,10	35.072,00	36.989,00	35.132,30	34.959,00	171.993,40	63,50
4	Andere uitgaven								
	Werkzaamheden uitgev. dr. Vlaams gewest met oog op dringende beveiliging van historische cultuurobjecten die deel uitmaken van kerken en beschermde monumenten	5102	0,00	0,00	0,00	24,90	0,00	24,90	0,01
	Aankoop van beschermde monumenten, kosten voor onteigening van beschermde monumenten die gevaar lopen voor verval of zware beschadiging zo ze in bezit blijven van hun eigenaar en kosten voor geschiktmaking, renovatie en restauratie van beschermde monumenten van het Vlaams gewest of de Vlaamse gemeenschap	7101	49,50	434,00	57,00	51,00	27,00	618,50	0,23
	Totaal kosten aankoop en geschiktmaking		49,50	434,00	57,00	75,90	27,00	643,40	0,24
5	Dotaties vanuit begroting 62.2								
	Dotatie aan BRON, Vlaams Instituut voor het onroerend cultureel erfgoed	4101	818,00	1.569,00	2.161,00	2.051,00	2.280,00	8.899,00	3,29
	Dotatie aan VLM ter ondersteuning van landschapsrelevante beheersovereenkomsten	4106	0,00	0,00	25,00	0,00	25,00	50,00	0,02
	Totaal dotaties		818,00	1.569,00	2.206,00	2.051,00	2.305,00	8.949,00	3,30
	Totaal vastleggingen onroerend erfgoed		44.961,60	53.167,30	58.680,00	56.393,50	57.649,40	270.851,80	100,00
	Totaal VL kredieten begroting onroerend erfgoed		46.326,55	53.946,93	58.730,00	57.415,13	57.946,97	273.364,58	
	Vastleggingspercentage begroting onroerend erfgoed		99,19	98,55	99,91	98,22	99,49	99,08	

OVERZICHT



Overzicht begroting 2000-2004



Extra Bijlage 1

De ambtelijke organisatie

De huidige ambtelijke organisatie wordt weergegeven in twee toegevoegde overzichten. Meer informatie kan worden teruggevonden op de website van AROHM en in de Gids van de Vlaamse overheid.

Buiten het directoraat-generaal bestaat de administratie uit zes centrale thematische afdelingen en 5 provinciaal ingedeelde uitvoeringsgerichte afdelingen. De dienstverlening ROHM in de provinciaal ingedeelde afdelingen is zowel gericht op ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen.

Het overzicht van de personeelssterkte van de administratie (in maart 2004) wordt eveneens toegevoegd, per afdeling, beleidsveld en niveau.

Indien de reorganisatie in het kader van BBB wordt doorgevoerd zoals ze tot nu toe wordt voorgesteld door het veranderingsmanagement, zal het organogram er totaal anders uitzien. In pdf formaat wordt het BBB-organogram toegevoegd. Het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed zal dan de huidige administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (AROHM), de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium en een deel van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (van het huidige departement AZF) omvatten. De voorgestelde structuur wordt binnen de administratieve diensten bevestigd naar haalbaarheid en werkbaarheid. Een nader onderzoek dringt zich op voor implementatie.

De budgettaire massa van het beleidsdomein in 2004

In de begroting 2004 vinden we de ingeschreven beleidskredieten terug voor de verschillende beleidsvelden van AROHM.

De volgende tabel geeft een grootte-orde van de beleidskredieten ingeschreven in de begroting 2004.

AROHM	Beleidskredieten begroting 2004 (in duizend)
Programma 62.1: ruimtelijke ordening, stedenbouw en grondbeleid	23.524,00
Programma 62.2: monumenten en landschappen	59.379,00
Programma 62.4: huisvesting.	326.166,00
Programma 62.4: machtiging VWF	138.386,00
Totaal beleidskredieten begroting 2004	547.455,00

Daarnaast zijn er de diensten met afzonderlijk beheer en de fondsen voor het beleidsdomein RWO.

	Ontvangsten = uitgaven	Waarvan dotatie vanuit begroting 2004 – programma 62
Instituut voor het Archeologisch Patrimonium (Monumenten en Landschappen)	3.667,00	2.558,00
Fonds voor de financiering van het urgentieplan voor de sociale huisvesting (Huisvesting)	36.614,00	35.484,00
Grondfonds (Ruimtelijke Ordening)	12.589,00	0,00
Vlabinvest (Huisvesting)	6.147,00	0,00
Garantiefonds Sociale Huisvesting	200,00	200,00
Dotatie aan Limburgse reconversiemaatschappij als rechtsopvolger van het Limburgfonds (Huisvesting)	Niet terug te vinden in de begroting want geen onderdeel van ministerie	8.809,00
Totaal	59.217,00	47.051,00

De begroting van de VHM is hier niet inbegrepen (ze behoort op dit ogenblik niet tot het beleidsdomein) maar de beleidskredieten met betrekking tot de investeringsprogramma's van de VHM voor de huur- en koopsector bedragen in 2004 97.775.000 euro (deze kredieten zijn inbegrepen in de beleidskredieten van programma 62.4).

Buiten deze kerninformatie vanuit de begroting 2004, dat enkel een beeld geeft van de “voornemens” voor 2004, wordt er per beleidsveld (ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed) een overzicht gegeven van de reële vastleggingen van 1999 tot 2003 in de respectievelijke hoofdstukken van deze bijdrage. Deze tabellen werden voor de drie beleidsvelden via een zelfde methode opgesteld en geven meer beleidsrelevante informatie.

Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen

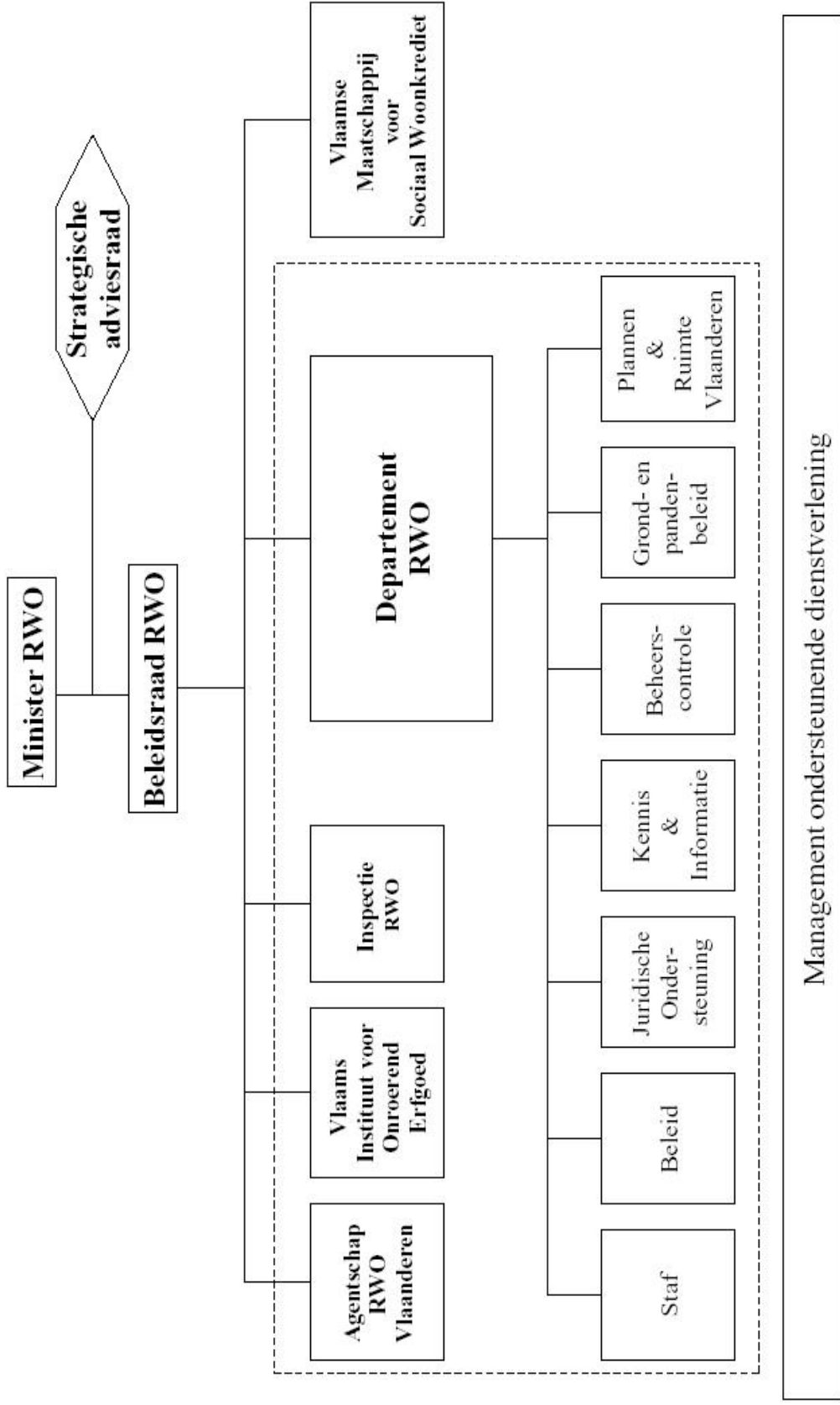
- Directoraat-generaal
- Afdeling Ruimtelijke Planning
- Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen
- Afdeling Bouwinspectie
- Afdeling Woonbeleid
- Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid
- Afdeling Monumenten en Landschappen
- 5 Provinciale afdelingen Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen

Andere instellingen

- Instituut voor Archeologisch Patrimonium (IAP)
Drie buitendiensten IAP in Limburg, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen
- Raden en Commissies
 - Vlaamse Heraldische Raad
 - Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van het Vlaams Gewest
 - Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening (VLACORO)

PERSONEELSBESTAND AROHM in VTE (maart 2004)						
DG of AFDELING	BELEIDSVELD	NIVEAU				
		A	B	C	D	Totaal
Directoraat-generaal + Vlacoro	Arohm	10,0	4,0	8,0	4,3	26,3
Algemene diensten provinciale afdelingen	Arohm	6,1	2,8	19,7	13,3	41,9
totaal		16,1	6,8	27,7	17,6	68,2
afdeling stedenbouwkundige vergunningen	ruimtelijke ordening	15,9	2,0	15,6	2,3	35,8
afdeling bouwinspectie	ruimtelijke ordening	9,0	0,0	5,6	4,3	18,9
afdeling ruimtelijke planning	ruimtelijke ordening	37,5	0,0	9,8	2,5	49,8
afdeling rohm Oost-Vlaanderen	ruimtelijke ordening	17,1	4,0	17,7	13,9	52,7
afdeling rohm West-Vlaanderen	ruimtelijke ordening	19,8	2,0	14,9	6,0	42,7
afdeling rohm Vlaams-Brabant	ruimtelijke ordening	15,5	1,0	15,5	6,6	38,6
afdeling rohm limburg	ruimtelijke ordening	14,9	1,8	16,5	10,8	44,0
afdeling rohm Antwerpen	ruimtelijke ordening	19,5	2,0	16,0	9,5	47,0
totaal	ruimtelijke ordening	149,2	12,8	111,6	55,9	329,5
afdeling financiering huisvestingsbeleid	huisvesting	21,0	0,0	23,8	8,6	53,4
afdeling woonbeleid	huisvesting	12,0	1,5	5,3	1,8	20,6
afdeling rohm Oost-Vlaanderen	huisvesting	1,0	1,9	13,5	2,5	18,9
afdeling rohm West-Vlaanderen	huisvesting	2,0	1,0	12,7	0,0	15,7
afdeling rohm Vlaams-Brabant	huisvesting	2,0	0,0	7,8	3,3	13,1
afdeling rohm limburg	huisvesting	1,0	0,0	9,0	2,0	12,0
afdeling rohm Antwerpen	huisvesting	1,0	0,9	12,9	1,4	16,2
totaal	huisvesting	40,0	5,3	85,0	19,6	149,9
afdeling Monumenten en landschappen	monumenten en landschappen	46,3	7,0	8,4	5,8	67,5
afdeling rohm Oost-Vlaanderen	monumenten en landschappen	15,7	2,0	1,5	2,4	21,6
afdeling rohm West-Vlaanderen	monumenten en landschappen	16,0	1,0	2,0	1,0	20,0
afdeling rohm Vlaams-Brabant	monumenten en landschappen	11,8	2,0	2,0	1,0	16,8
afdeling rohm limburg	monumenten en landschappen	7,0	1,0	2,0	0,0	10,0
afdeling rohm Antwerpen	monumenten en landschappen	11,5	1,0	1,7	1,0	15,2
Instituut voor het Archeologisch Patrimonium	monumenten en landschappen	27,0	4,0	15,5	50,0	96,5
totaal	monumenten en landschappen	135,3	18,0	33,1	61,2	247,6
algemeen totaal		340,6	42,9	257,4	154,3	795,2

Organogram beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
RWO



Extra Bijlage 2

Managementsamenvatting

In de domeinspecifieke analyses van de beleidsvelden “ruimtelijke ordening”, “woonbeleid” en “onroerend erfgoed” worden op een kernachtige wijze de trends voor de volgende jaren uitgetekend, met sterkten en zwakten, opportuniteiten en bedreigingen. Deze vloeien voort uit de evoluties in de samenleving, zoals ze werden geschetst in de algemene omgevingsanalyse van APS of van het beleidsveld zelf, en uit het beleid dat in de jaren '90 op de rails werd gezet. Voor de volgende jaren wordt, vanuit de administratie, een beleid uitgetekend dat rekening houdt met de belangrijke maatschappelijke uitdagingen en tegelijkertijd voortbouwt op de logica van de politieke opties die werden genomen in de tweede helft van de jaren '90 (een duurzame en kwaliteitsvolle ruimtelijke ordening zoals omschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, een meer omvattend recht op menswaardig wonen zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode, de uitbouw van een slagkrachtig en actief erfgoedbeleid).

Elk beleidsveld heeft haar grote uitdagingen uitgetekend, waaronder een aantal dwarsverbindingen tussen de beleidsvelden.

Ruimtelijke ordening zet in de komende jaren in op een strategische en actiegerichte uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen I en bereidt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen II voor. Tegelijkertijd kunnen concrete projecten op het terrein gerealiseerd worden, na politieke besluitvorming over planningsprocessen die tijdens de voorbije jaren werden doorlopen en die hun eindfase naderen (afbakeningsprocessen van stedelijke gebieden, strategische plannen voor de zeehavens, ...).

Gelet op de steeds toenemende druk op de ruimte in een dichtbevolkte regio als Vlaanderen is het essentieel om in de komende jaren sterk in te zetten op de concrete realisatie van belangrijke sleutelbegrippen voor een kwalitatief ruimtelijk beleid. Het betreft m.n. hergebruik van ruimte, multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik en het enten van nieuwe ontwikkelingen op de structurerende elementen in de ruimte. Daarnaast zal ingezet worden op het verder aanscherpen van de beleids- en communicatiestrategie.

In de volgende jaren wordt gewerkt aan de voorbereiding van het ruimtelijk beleid na 2007. Een oriëntatienota, gerichte evaluaties en beleidsondersteunende wetenschappelijke studieopdrachten opgezet rond een aantal cruciale inhoudelijke thema's moeten er, samen met een effectieve projectorganisatie en een concrete timing voor zorgen dat het RSV II in 2007 het ruimtelijk kader voor de volgende tien jaar zal hebben uitgetekend. Samenwerking met andere beleidsdomeinen en -velden zal hiervoor nodig zijn. In samenwerking met woonbeleid bijvoorbeeld zullen prognoses tot 2017 worden opgesteld.

De grote uitdaging voor het woonbeleid in de volgende legislatuur bestaat erin om tegemoet te komen aan de dringende woonbehoeften. Deze behoeften en noden worden duidelijk in kaart gebracht in de “algemene omgevingsanalyse woonbeleid”, die door het beleidsveld werd opgesteld als aanvulling op de algemene omgevingsanalyse van APS. Het trachten tegemoet te komen aan de behoeften zal een enorme financiële inspanning vergen. Om die financiële inspanning optimaal te laten renderen is het nodig om een actieve planning van het (sociaal) woningaanbod op het Vlaamse en lokale niveau op te stellen (een Vlaams meerjarig woningplan) dat op een meer eenduidige wijze wordt gefinancierd en dat wordt gerealiseerd in nauwe samenwerking met gemeenten en sociale woonorganisaties. Hoe dit kan gebeuren werd in verschillende voorstellen en fiches uitgewerkt. Belangrijk in deze is dat er een wetenschappelijke ondersteuning is vanuit het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.

Ondanks die inspanningen zal er, gezien de noden, een grote afhankelijkheid van de private huurmarkt blijven bestaan, wat de overheid noodzaakt om haar beleid van kwaliteitsbewaking op de private huurmarkt verder uit te bouwen. Ook hier is méér overheidsoptreden de boodschap. Een beleid gericht op de verbetering van de woonsituatie van de bewoners van onbewoonbaar verklaarde panden moet nog grotendeels worden ontwikkeld, de kwaliteitsnormen moeten worden opgewaardeerd, een stimulerend beleid tot sanering en renovatie moet worden uitgebouwd. Het huursubsidiestelsel dient geactualiseerd en verruimd te worden naar een bredere doelgroep van woonbehoeftigen zodat zij een kwaliteitsvolle woning op de private markt kunnen huren. Ook het beleid ter ondersteuning van particulieren om een eigendom te verwerven of te renoveren is te beperkt en te weinig effectief. Om resultaten te boeken zal een krachtig stimulerend beleid nodig zijn dat bijkomende middelen zal vergen.

In de algemene omgevingsanalyse wordt uitgebreid ingegaan op de demografische evoluties in de volgende decennia. Ontgroening, vergrijzing, gezinsverdunning, steeds meer alleenstaanden, gehandicapten die zelfstandig maar door zorg omringd willen wonen: al deze evoluties hebben een impact op het woonbeleid. Het beleid zal hiermee rekening moeten houden en pro-actief een doelgroepenbeleid uitstippelen. Voor het uitstippelen van een toekomstgericht beleid kan er een synergie plaatsvinden tussen woonbeleid en ruimtelijke ordening: innoverende woon- (en werk) projecten waarin multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik belangrijke aandachtspunten zijn, kunnen gezamenlijk worden geformuleerd en gestimuleerd. Zo ook wordt het formuleren van een grond- en pandenbeleid als een nood geformuleerd door woonbeleid, ruimtelijke ordening heeft zich tot doel gesteld het grondbeleidsplan te finaliseren voor einde 2005.

Het beleidsveld Onroerend Erfgoed zal in de volgende jaren de nadruk leggen op de verdere integratie van de verschillende “deelgebieden”: monumenten, landschappen en archeologie. Wetgeving, instrumenten, adviesverlening en procedures moeten verder op mekaar worden afgestemd om te komen tot een éénvormige behandeling van “het onroerend erfgoed”, gestoeld op duidelijke criteria en met voldoende mogelijkheden voor het toekomstig beheer, afhankelijk van het beschermde item. Een betere integratie moet ook leiden tot een meer evenwichtige betoelaging binnen de onroerende erfgoedzorg. Verschillende initiatieven moeten ervoor zorgen dat in de volgende legislatuur deze integratie een feit wordt. Daar waar deze integratie prioritair is binnen het eigen beleidsveld, is samenwerking met andere beleidsdomeinen vanuit een holistische visie evenzeer aangewezen. Een dergelijke visie leidt tot meer ruimtelijke kwaliteit en een aangenamere leefomgeving. Met het oog hierop zal “Onroerend erfgoed” haar vakkennis ter beschikking stellen van de andere beleidsdomeinen zoals ruimtelijke ordening, cultuur, milieu, toerisme en onderwijs. Ook hier zien we een synergie tussen onroerend erfgoed en ruimtelijke ordening: het kwaliteitsvol omgaan met onroerend erfgoed door het als richtinggevend referentiekader te introduceren binnen de ruimtelijke planning is een doelstelling van “onroerend erfgoed”; de afdeling “ruimtelijke planning” stelt dat erfgoedlandschappen een centralere rol moeten krijgen in de ruimtelijke planning.

Ook in het beleidsveld “onroerend erfgoed” is het noodzakelijk om via een ruimer communicatiebeleid het maatschappelijk draagvlak te vergroten opdat de publieke opinie “onroerend erfgoed” meer zou zien als een “natuurlijke” rijkdom, die moet worden gekoesterd en die de kwaliteit van onze leefomgeving mee bepaalt. Particuliere initiatieven tot behoud en beheer van het onroerend erfgoed moeten verder worden ondersteund.

Het principe van de subsidiariteit komt in elk beleidsveld voor. De samenwerking met het lokale niveau moet in de volgende jaren worden ondersteund, worden herbekeken of versterkt worden uitgebouwd om het vooropgestelde beleid ook effectief te kunnen realiseren. Het lokaal woonbeleid kan op twee manieren worden ondersteund: enerzijds doordat het gewest investeert in lokale huisvestingsambtenaren die begeleid en gevormd worden om een lokaal woonbeleid te belichamen en anderzijds door het op gang trekken van de coördinerende rol (tussen de verschillende actoren) die in de Vlaamse Wooncode is weggelegd voor de gemeenten. Men stelt immers vast dat het voor veel kleine en middelgrote gemeenten moeilijk is om deze rol op te nemen. Ruimtelijke ordening heeft in de voorbije legislatuur het principe van subsidiariteit, dat is ingebouwd in het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, uitgewerkt. Het is hoogdringend om de stand van zaken van de opdrachten, toegewezen aan gemeenten en provincies, te evalueren. Op minder dan een jaar

verwijderd van 1 mei 2005, datum waarop de gemeenten aan de voorwaarden moeten voldoen om een autonoom vergunningenbeleid te voeren, stellen we vast dat er door een grote meerderheid van de gemeenten nog een (te) lange weg moet worden afgelegd. De nieuwe regering zal zich snel over deze situatie moeten buigen en beslissingen nemen. Het begrip subsidiariteit werd tenslotte voor het beleidsveld onroerend erfgoed te weinig ingevuld. Zowel lokale overheden als de Vlaamse overheid zijn vragende partij tot herverdeling van de bevoegdheden.

Beleid maken moet hand in hand gaan met het beschikken over instrumenten om een handhavingsbeleid te voeren. Zowel woonbeleid als ruimtelijke ordening zijn vragende partij om de regelgeving op het vlak van handhaving aan te passen (procedures vereenvoudigen, de strafmaat bij overtredingen verzwaren) en om de administratie de nodige middelen toe te kennen (bijkomend personeel, investeringen in informatica) om de strijd tegen huisjesmelkers op te voeren en de overtredingen in de ruimtelijke ordening effectief en efficiënt te sanctioneren.

Ten slotte zijn er in de drie beleidsvelden dimensies die het Vlaamse niveau overstijgen. Onroerend erfgoed wordt mede bepaald door internationale verdragen, ruimtelijke ordening moet zich schikken naar de Europese regelgeving, het woonbeleid wordt beïnvloed door federale (fiscale en andere) maatregelen. Het “over de grenzen van Vlaanderen kijken” gebeurt tot nu toe te weinig, het wordt te vaak als laatste opdracht aan een reeds overbelaste ambtenaar toegewezen. Toch zal een toekomstgericht beleid méér rekening moeten houden met dit gegeven. Het is dan ook een taak van de administratie om pro-actief en zelfbewust het beleid van deze instanties mee vorm te geven.

**Algemene omgevingsanalyse
woonbeleid
(aanvulling op de algemene
omgevingsanalyse van APS).**

Inhoudsopgave

1	De woningvoorraad in Vlaanderen is (te) krap.....	116
1.1	Probleemstelling.....	116
1.1.1	<i>Gebrek aan gegevens</i>	116
1.1.2	<i>Indicaties voor een krappe woningmarkt</i>	116
1.1.3	<i>Investerings door de Vlaamse overheid</i>	119
1.2	Toekomstverwachtingen.....	122
2	Eigen woningbezit blijft toenemen, maar wordt meer en meer een privilege van hogere inkomensgroepen.	123
2.1	Probleemstelling.....	123
2.1.1	<i>Een continue stijging van het aandeel eigenaars</i>	123
2.1.2	<i>Meer sociale differentiatie</i>	126
2.1.3	<i>Ondersteuning eigendomsverwerving door de Vlaamse overheid</i>	127
2.2	Toekomstverwachtingen.....	128
3	Woonkwaliteit heeft verschillende dimensies, die elk hun eigen evolutie kennen.....	130
3.1	Probleemstelling.....	130
3.1.1	<i>Bouwtechnische kwaliteit</i>	130
3.1.2	<i>Woontechnische kwaliteit</i>	130
3.1.3	<i>Overige dimensies</i>	132
3.1.4	<i>Optreden van de Vlaamse overheid inzake woonkwaliteitsbewaking</i>	133
	Leegstand en verkrotting	133
	Vlaamse Wooninspectie.....	135
	Steun aan particulieren door de Vlaamse overheid.....	135
3.2	Toekomstverwachtingen.....	136
4	De baksteen weegt steeds zwaarder en niet voor iedereen even	137
4.1	Probleemstelling.....	137
4.1.1	<i>Prijsstijgingen</i>	137
4.1.2	<i>Woonkosten en betaalbaarheid</i>	139
4.2	Toekomstverwachtingen.....	142
5	De Vlaamse woningmarkt is een verzameling van lokale woningmarkten.	144

1 De woningvoorraad in Vlaanderen is (te) krap.

1.1 Probleemstelling

In Vlaanderen is de exacte woningvoorraad niet bekend. Daardoor kan de vraag of er in Vlaanderen voldoende woningen zijn om de markt naar behoren te laten functioneren niet sluitend worden beantwoord. Nochtans is de krapte van de woningmarkt cruciaal om de actuele woonproblemen te begrijpen.

1.1.1 *Gebrek aan gegevens*

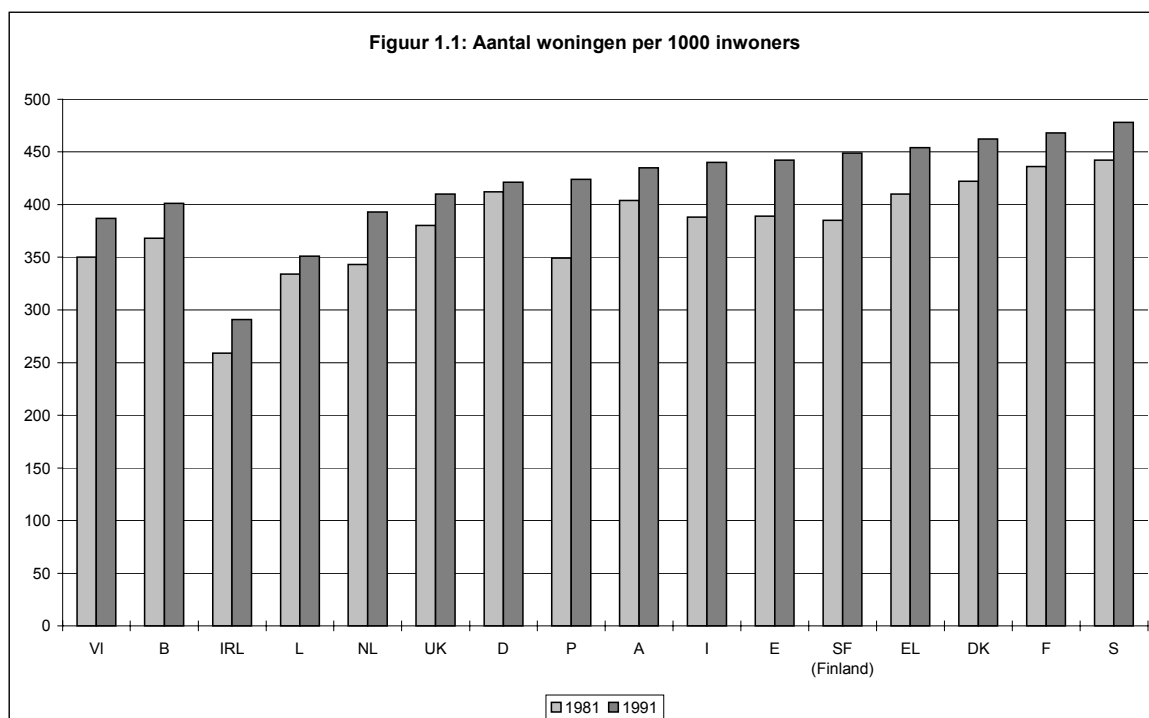
De gegevens uit de Socio-Economische Enquête 2001 (SEE 2001 - NIS) geven, net als de Volks- en Woningtelling van 1991 (VT '91 - NIS), enkel inzicht in de bewoonde woningen. In 1991 werd bovendien voor het eerst het rijksregister van de natuurlijke personen gebruikt als vertrekpunt voor de telling. Dit heeft tot gevolg dat de VT zich vanaf 1991 bijna volledig richt naar de de jure beschrijving van de bevolking en dus uitgaat van het principe van het wettelijke domicilie van persoon en huishouden. In de vorige tellingen was de oriëntatie sterker gericht op de de facto toestand. Dit heeft ingrijpende gevolgen, onder meer omdat bepaalde categorieën (bijvoorbeeld illegalen) en sociologische realiteiten (bijvoorbeeld cohabitatie) hiermee worden gemist of vertekend. Het gevolg is een quasi perfecte overeenstemming tussen het aantal particuliere huishoudens en het aantal (bewoonde) woningen. De leegstand wordt met andere woorden niet gevat, terwijl ook marginale woonvormen zoals kamer- en campingwonen niet exact in kaart kunnen worden gebracht.

Het kadaster levert evenmin een exact beeld op van de woningvoorraad, vanwege inertie en gebreken in de registratie. Zo worden in het kadaster gebouwen geregistreerd en geen woningen, waardoor ook een aantal ontwikkelingen aan het beeld ontsnappen: opsplitsing van woningen, effectieve gebruiksfunctie van woningen, Bovendien zijn de gegevens niet up-to-date.

1.1.2 *Indicaties voor een krappe woningmarkt*

Een eerste indicator voor een krappe woningmarkt vinden we in het aantal beschikbare woningen per inwoner. Naar internationale maatstaven beschikte Vlaanderen begin jaren '90 (met 387 woningen per 1000 inwoners in 1991) over een van de meest krappe woningmarkten in Europa, enkel voorafgegaan door Ierland en Luxemburg (Figuur 1.1).¹ Het Belgische gemiddelde bedroeg 401 woningen per 1000 inwoners, wat maakt dat ook naar Belgische maatstaven de woningvoorraad in Vlaanderen aan de krappe kant was. Bovendien blijkt dat in de andere Europese landen de verruiming tussen 1981 en 1991 groter was dan in Vlaanderen.

¹ Bij de internationale vergelijking moet wel rekening worden gehouden met de verschillen in definities die gehanteerd worden in de betrokken landen. Naast een verschil in definitie van 'woning' (dwelling) op zich, hebben de cijfers voor sommige landen enkel betrekking op de woningen die als hoofdverblijfplaats gelden (Oostenrijk), andere rekenen vakantiewoningen mee (Griekenland, Spanje en Verenigd Koninkrijk), nog andere hebben enkel betrekking op bewoonde woningen (Finland),



Bron: Finnish Ministry of Housing (2001).

Berekeningen op basis van de Socio-Economische Enquête 2001 (NIS) tonen aan dat Vlaanderen momenteel beschikt over 415 woningen per 1000 inwoners en België over 413 woningen per 1000 inwoners. In internationale context blijft dit nog krap, aangezien begin jaren '90 reeds 10 van de 15 Europese landen dit aantal overschreden. Deze cijfers hebben, zoals hoger reeds aangehaald, ook enkel betrekking op de bewoonde woningen en duiden bijgevolg eerder op het proces van gezinsverdunding dan op een verruiming van de woningmarkt.

Een tweede indicator voor de krapte van de woningmarkt is de nieuwbouwproductie. Naar internationale maatstaven is er in ons land na de Tweede Wereldoorlog eerder weinig gebouwd. Afgezet naar 1000 inwoners bedraagt het aantal nieuw gebouwde woningen in België 3,8. Dit aantal ligt enkel lager in Denemarken, Zweden en Italië. Ierland scoort het hoogst met 13,2.²

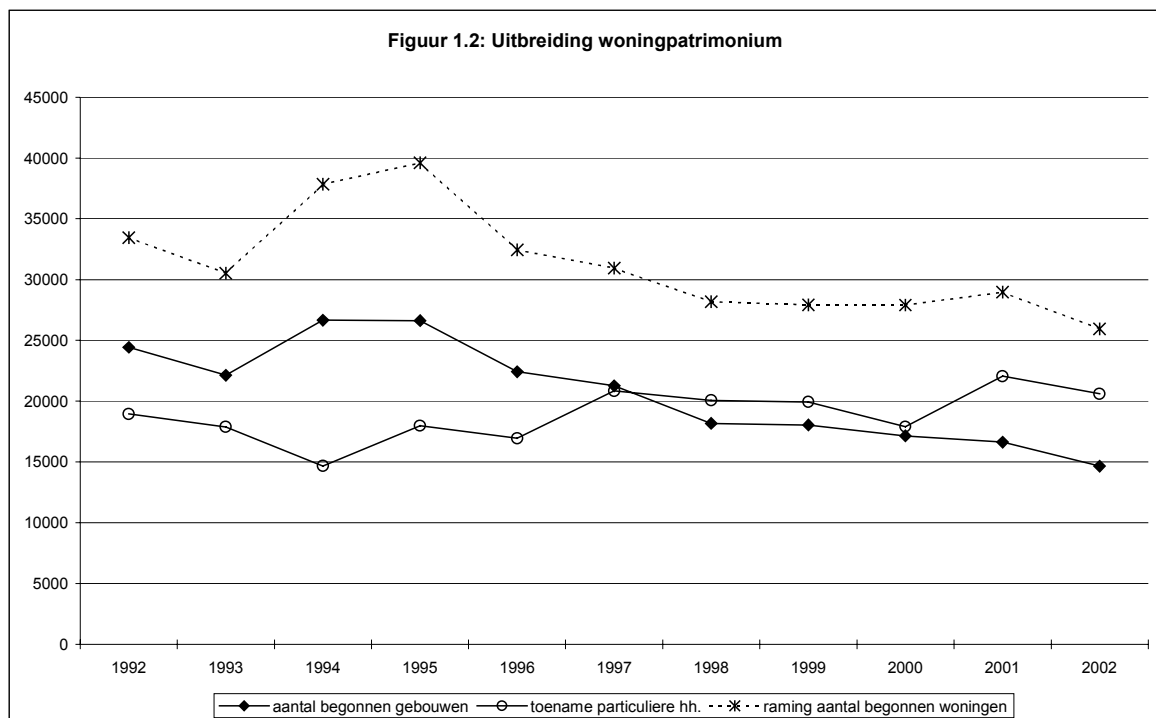
In tweede instantie wordt de groei van de woningvoorraad vergeleken met de aangroei van huishoudens op jaarbasis (Figuur 1.2). In de officiële bouwstatistiek wordt enkel het aantal begonnen gebouwen geregistreerd. Uit de vergelijking blijkt dat sinds 1997 het aantal begonnen gebouwen niet langer de aangroei van het aantal huishoudens overtreft. In 2002 ligt het aantal nieuwe gebouwen ruim 5.000 eenheden lager dan het aantal nieuwe huishoudens.

Een gebouw kan echter meerdere woningen omvatten. Daarom werd ook een raming³ van het aantal begonnen woningen gemaakt. Deze vergelijking leert dat het aantal nieuwe woningen ook na 1997 nog steeds het aantal nieuwe huishoudens overtreft, maar dat het verschil tussen beiden het afgelopen decennium is gehalveerd (14.500 in 1992 t.o.v. 6.900 in 2002).

Aangezien de uitbreiding van het woningpatrimonium niet enkel tot doel heeft de nieuwe gezinnen te huisvesten, maar ook ten dele dient om verouderd, verkrot en/of gesloopt patrimonium te vervangen, kunnen we besluiten dat de woningmarkt in de jaren '90 zeker niet verruimd is.

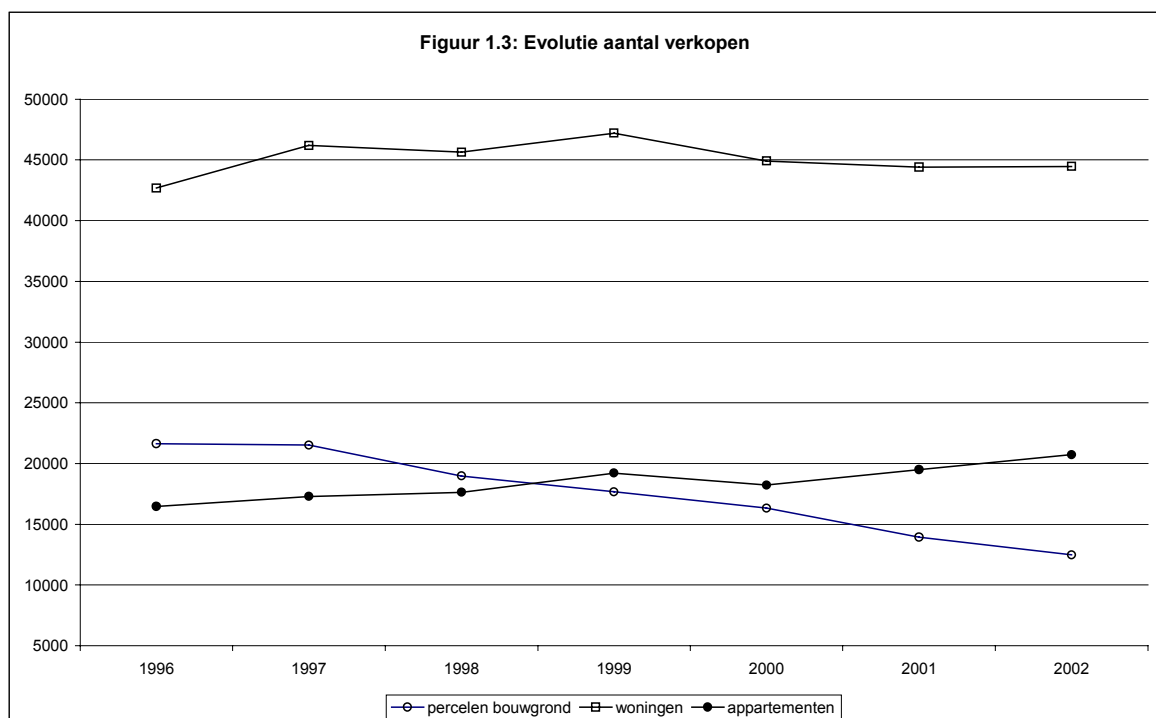
² Finnish Ministry of Housing (2001), Housing Statistics in the European Union.

³ De raming is gebaseerd op een combinatie van het aantal begonnen gebouwen en de evolutie van het gemiddeld aantal woningen per gebouw.



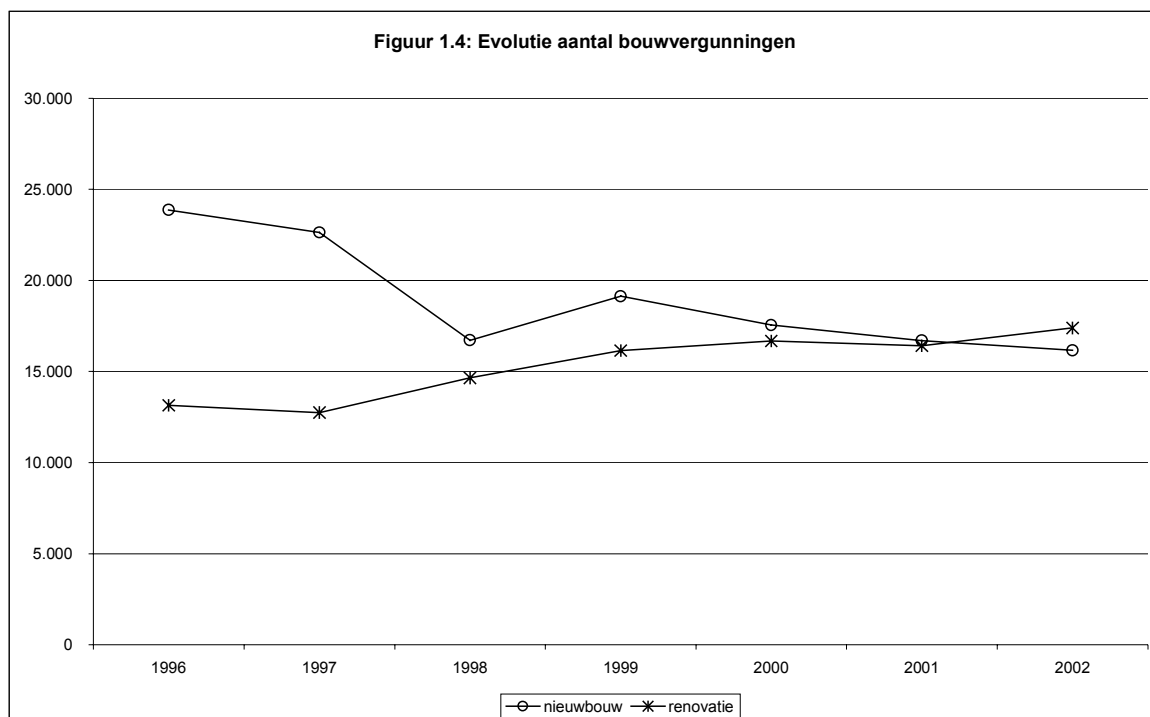
Bron: NIS, Rijksregister en Bouwstatistieken + eigen berekeningen.

Ook de verkoop van bouwgronden blijft verder dalen (Figuur 1.3). In 2002 werden 10,4% minder bouwgrondpercelen verkocht dan in 2001. Deze dalende trend zette zich reeds in 1997 in en sindsdien is de verkoop van percelen bouwgrond met 42% gedaald (van 21.525 in 1997 tot 12.481 in 2002).



Bron: Stadim (via APS)

Tot slot blijft ook het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen verder dalen. Wel is er het afgelopen decennium een verschuiving opgetreden van nieuwbouw naar aankoop en renovatie. Dit blijkt zowel uit de afgeleverde bouwvergunningen als uit de stijging van het aantal verkopen van woningen en in het bijzonder appartementen. Het aantal verkochte woningen kende met 47.200 een piek in 1999, terwijl het aantal verkochte appartementen met 20.700 in 2002 een hoogtepunt bereikt (Figuur 1.3). De evolutie van het aantal bouwvergunningen naar bestemming leert dat sinds 2001 de vergunningen voor nieuwbouw in aantal worden overtroffen door de vergunningen voor renovatie (Figuur 1.4).



Bron: NIS (via APS)

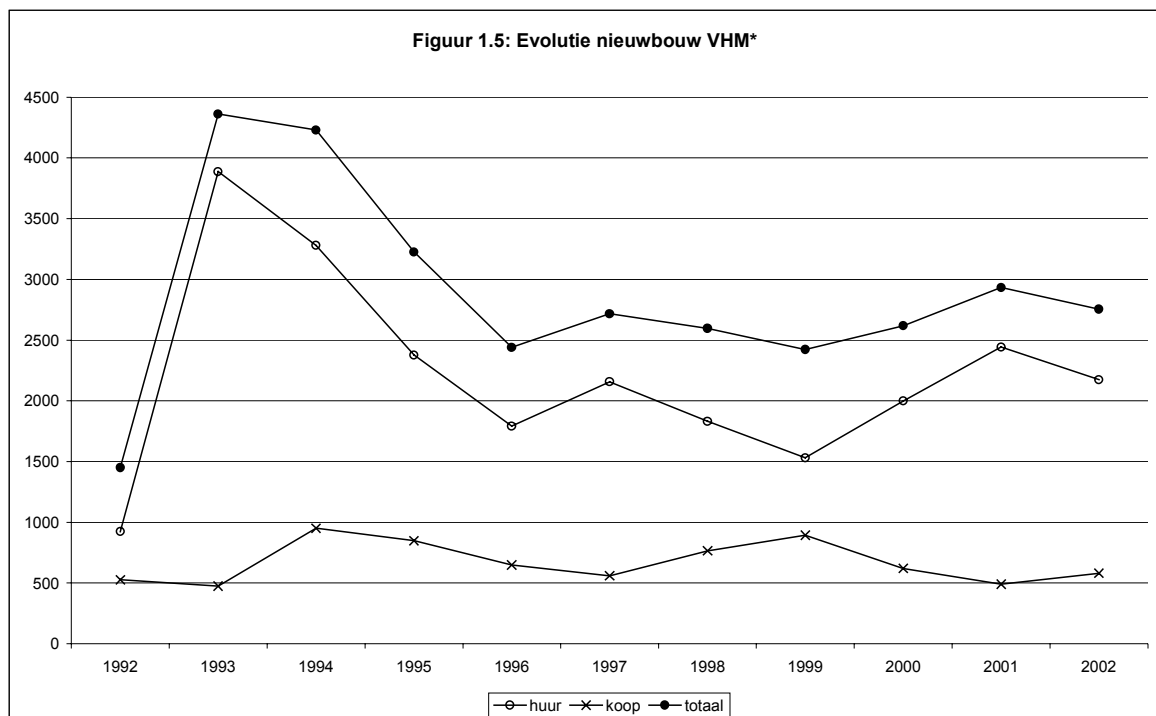
1.1.3 Investerings door de Vlaamse overheid

Door een stelselmatige verhoging van het investeringsvolume is de Vlaamse overheid erin geslaagd het nieuwbouwvolume in de sociale (huur- en koop-) sector op peil te houden.

Inzake nieuwbouw worden sinds 1996 jaarlijks ca. 2.500 nieuwe sociale woningen gebouwd (huur- en koopwoningen). In 2002 bouwden de VHM en de door haar erkende SHM's 2.755 nieuwe woningen, wat neerkomt op meer dan 10% van het totale nieuwbouwvolume.

In deze periode werden door de VHM jaarlijks tussen 490 en 893 nieuwe koopwoningen opgestart, met een gemiddelde van 650 per jaar (figuur 1.5).

Het aantal nieuwe huurwoningen varieerde in deze periode van 1530 tot 2443 met een gemiddelde van 2000 per jaar (figuur 1.5).



* De cijfers hebben betrekking op woningen waarvan de opbouw of verwerving in het betreffende jaar werden opgestart.

Bron: VHM

De Vlaamse regering heeft de voorbije regeerperiode (1999-2004) als doel gesteld om 15.000 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren.

In de periode juli 1999 - januari 2004 werden in totaal 10.309 nieuwbouwwoningen op het spoor gezet.

Vervangbouw of renovatie van recent verworven patrimonium leidde in de periode juli 1999-januari 2004 tot een uitbreiding van het sociale huurpatrimonium met 2.426 woningen.

Vanaf 2001 beschikken SHM's bovendien over de mogelijkheid om woningen in goede staat aan te kopen. Sindsdien werd het sociale huurpatrimonium op deze wijze met 695 eenheden uitgebreid.

In totaal werden in de periode juli 1999 - januari 2004 15.419 sociale huurwoningen op het spoor gezet. (zie tabel 1.1).

Van deze doelstelling werd het overgrote deel (96%) gerealiseerd door de SHM's. Andere initiatiefnemers zijn de gemeenten, OCMW's en Intercommunales, Sociale Verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds.

Een overzicht van de investeringen van de Vlaamse overheid in de afgelopen legislatuur wordt weergegeven in bijlage (tabel : toelichting bij de begroting 1999-2003).

Tabel 1.1: Aantal sociale huurwoningen op het spoor gezet sinds juli 1999: stand op 31/01/2004*

initiatiefnemer	verrichting	1	2	3	4	totaal in pipeline (1+2+3)	totaal in uitvoering + goede woningen	totaal
Sociaal verhuurkantoor	nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	vervangbouw en renovatie	1	4	0	0	5	0	5
Gemeente	nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	vervangbouw en renovatie	1	64	6	79	71	79	150
Intercommunale	nieuwbouw	10	13	8	0	31	0	31
	vervangbouw en renovatie	0	4	0	0	4	0	4
OCMW	nieuwbouw	63	39	20	14	122	14	136
	vervangbouw en renovatie	90	62	21	14	173	14	187
SHM	nieuwbouw	1.438	820	1.139	6.745	3.397	6.745	10.142
	Vervangbouw en renovatie	810	419	471	2.326	1.700	2.326	4.026
Vlaams Woningfonds	aankoop 'goede woningen'	0	0	0	694	0	694	694
	nieuwbouw	0	0	0	0	0	0	0
	vervangbouw en renovatie	15	7	15	7	37	7	44
totaal nieuwbouw		1.511	872	1.167	6.759	3.550	6.759	10.309
totaal vervangbouw + renovatie **		917	560	513	2.426	1.990	2.426	4.416
totaal aankoop 'goede woningen'		0	0	0	694	0	694	694
algemeen totaal		2.428	1.432	1.680	9.879	5.540	9.879	15.419

1: voorontwerp; 2: definitief ontwerp; 3: aanbesteding; 4: uitvoering

* Realisaties via het Investeringsprogramma VHM én projectsubsidies SBR

** Renovatie en vervangbouw van recent verworven patrimonium

Bron: AROHM

Eind 2002 waren er in totaal 130.962 sociale huurwoningen, waarvan 125.905 beschikbaar voor bewoning, 4.408 niet-bewoonde woningen en 649 woningen met een andere bestemming dan sociale huur.

1.2 Toekomstverwachtingen

De bouwsector wordt in perioden van laagconjunctuur meer afhankelijk van overheidsinvesteringen. In het hoofdstuk 'macro-economische ontwikkelingen' (algemene omgevingsanalyse p. 81-140) wordt gesteld dat Vlaanderen meedrijft op de golven van de internationale conjunctuurbewegingen en in de toekomst nog meer invloed zal ondergaan van de belangrijkste wereldeconomieën. De aanwezige bronnen van instabiliteit in zowel de Verenigde Staten, Japan als Europa stellen de mogelijkheid van deze economieën om op kortere termijn een stabiele economische groei te realiseren in vraag.

Het Vlaamse Gewest telde op 1 januari 2003 5,996 miljoen inwoners. Dit bevolkingsaantal zal volgens recente prognoses van het NIS in de komende jaren eerst nog lichtjes stijgen (tot 6,175 miljoen in 2030) om daarna geleidelijk af te nemen (tot 6,070 miljoen in 2050). Hoewel hierover geen prognoses zijn opgenomen in het hoofdstuk 'demografische ontwikkelingen' (p. 31-80), kan er, gezien de verwachte toename van het aantal alleenstaanden en de verdere vergrijzing van de bevolking naar de toekomst toe, vanuit worden gegaan dat ook het aantal huishoudens in Vlaanderen zal blijven stijgen in de nabije toekomst⁴. Dit zal zorgen voor een blijvende vraag naar meer (betaalbare en kwalitatief goede) woningen.

In het hoofdstuk 'Ontwikkelingen tussen mens en omgeving' (algemene omgevingsanalyse p. 189-286) wordt ingegaan op de druk op de ruimte vanuit het wonen: de bebouwde oppervlakte bestemd voor de woonfunctie blijft toenemen. Toch blijkt uit recente inventarisaties⁵ dat -volgens de gehanteerde methodologie- nog 29.000 ha of 55,5% van het woonuitbreidingsgebied en 25.000 ha of 12,6% van het woongebied in Vlaanderen onbebouwd is. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij beschikt nog over 1.640 ha aan onbebouwde gebieden, waarvan ca. 600 in woongebied en 860 in woonuitbreidingsgebied. Dit zou moeten volstaan om, ten minste tot 2007, de nood aan bijkomende woningen in te vullen en weerlegt de bewering dat enkel het gebrek aan gronden de prijzen de hoogte injaagt.

Al bij al zijn de effecten van een gespannen woningmarkt in Vlaanderen duidelijk zichtbaar en vormen niet altijd de enige, maar toch een belangrijke verklarende factor voor recente evoluties op de woningmarkt inzake eigendomsverwerving, prijzen en betaalbaarheid, woningkwaliteit en woonzekerheid. De belangrijkste effecten zijn de gevoelige prijsstijgingen, het noodzakelijk in gebruik blijven van woningen van slechte kwaliteit en de opgang van het 'grijze wooncircuit' (campingwonen, kamerwonen, matrassenverhuur, ...).

⁴ Volgens APS zijn twee factoren bepalend voor het toenemend aantal alleenstaanden in de bevolking: de vergrijzing van de bevolking en de toenemende partnerontbinding. (cf. algemene omgevingsanalyse p. 77)

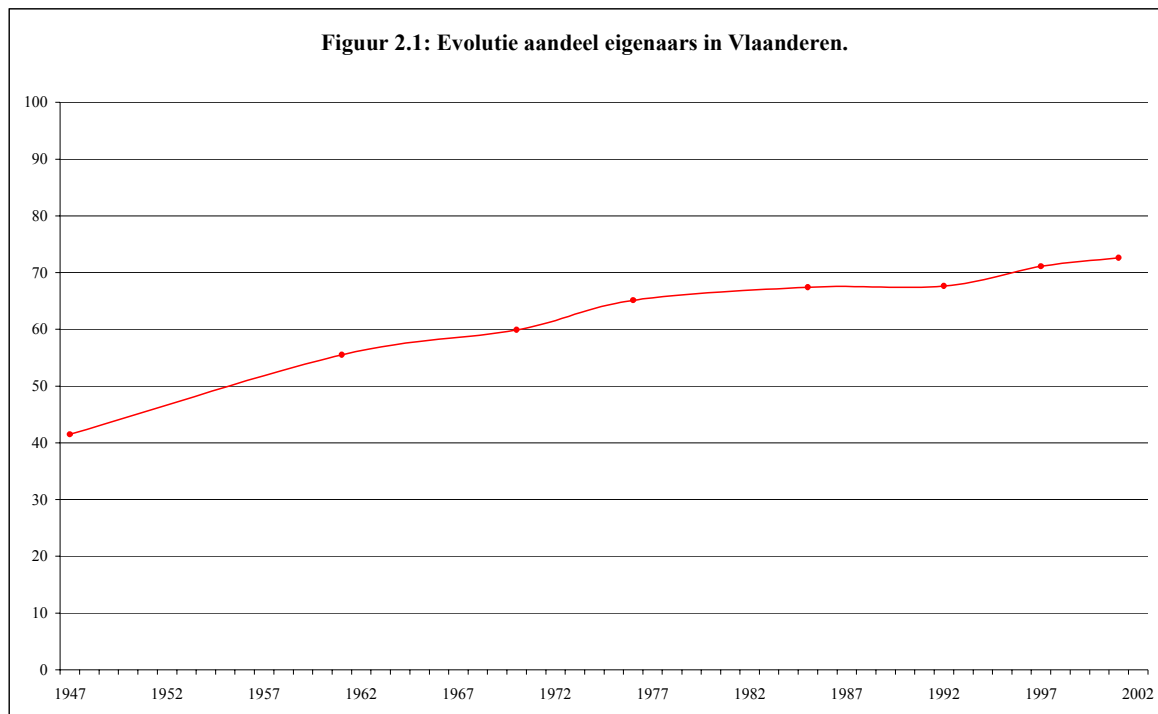
⁵ VRIND bijdrage ARP

2 Eigen woningbezit blijft toenemen, maar wordt meer en meer een privilege van hogere inkomensgroepen.

2.1 Probleemstelling

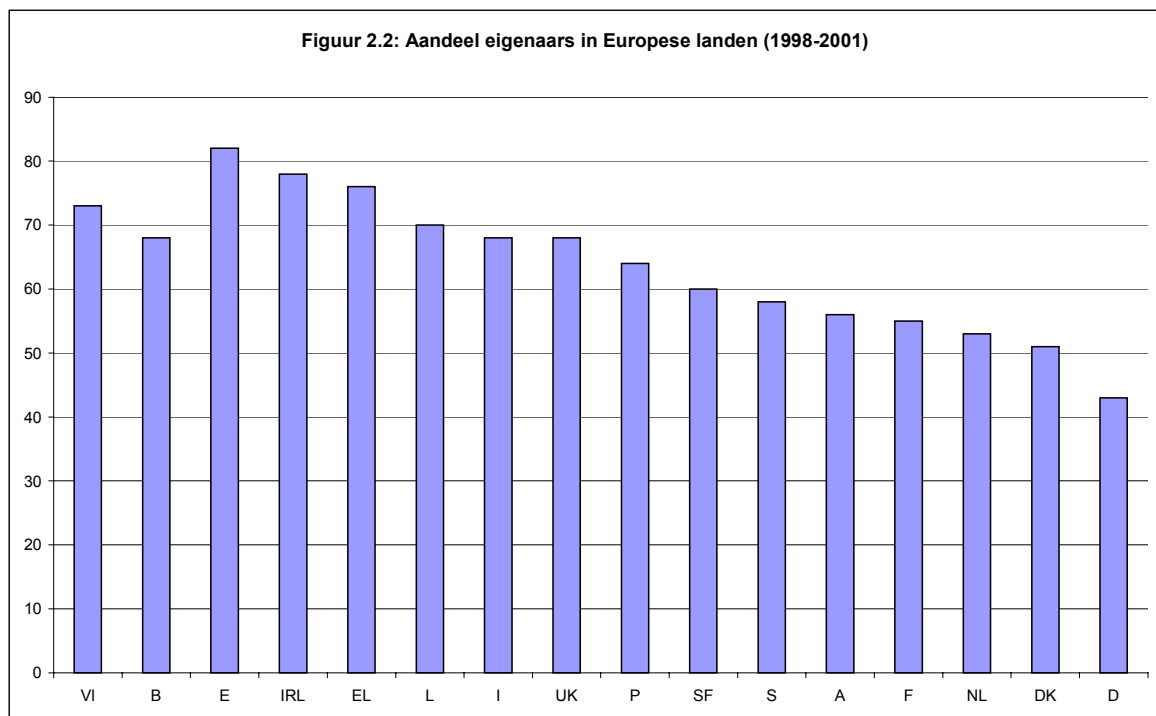
2.1.1 Een continue stijging van het aandeel eigenaars

Het aandeel eigenaars is tussen 1997 en 2001 weer met 1,5 procentpunten gestegen. Deze evolutie ligt volledig in de lijn van de naoorlogse lange termijnontwikkeling waarbij het aandeel eigenaars gedurende een halve eeuw continu bleef stijgen van 42% tot 73% (Figuur 2.1). De economische crisis leidde vanaf midden jaren '70 tot een tijdelijke groeivertraging in de eigendomsvererving. Blijkbaar vond echter na de daaropvolgende gunstige conjunctuur een inhaalbeweging plaats.



Bron: NIS:1947/1961/1971/2001 en SEP (CSB):1976/1985/1992/1997

In het Waals Gewest bedraagt het aandeel eigenaars 68,1% en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 41,3%, waardoor het gemiddelde voor België uitkomt op 68%. Maar ook in vergelijking met de ons omringende landen ligt het aandeel eigenaars in Vlaanderen beduidend hoger (Figuur 2.2): het Europese gemiddelde bedraagt 62%. Enkel Luxemburg haalt een vergelijkbaar niveau. In de Zuid-Europese landen (en Ierland), die sterk op landbouw zijn georiënteerd, is het aandeel eigenaren-bewoners nog groter. Volgens Ball (2003) moeten de oorzaken voor deze verschillen niet zozeer gezocht worden in culturele verschillen, maar wel in de geschiedenis van de woningmarkt van de individuele landen: niemand (noch onder de bevolking noch onder politici) vindt eigen woningbezit in se een slechte zaak.

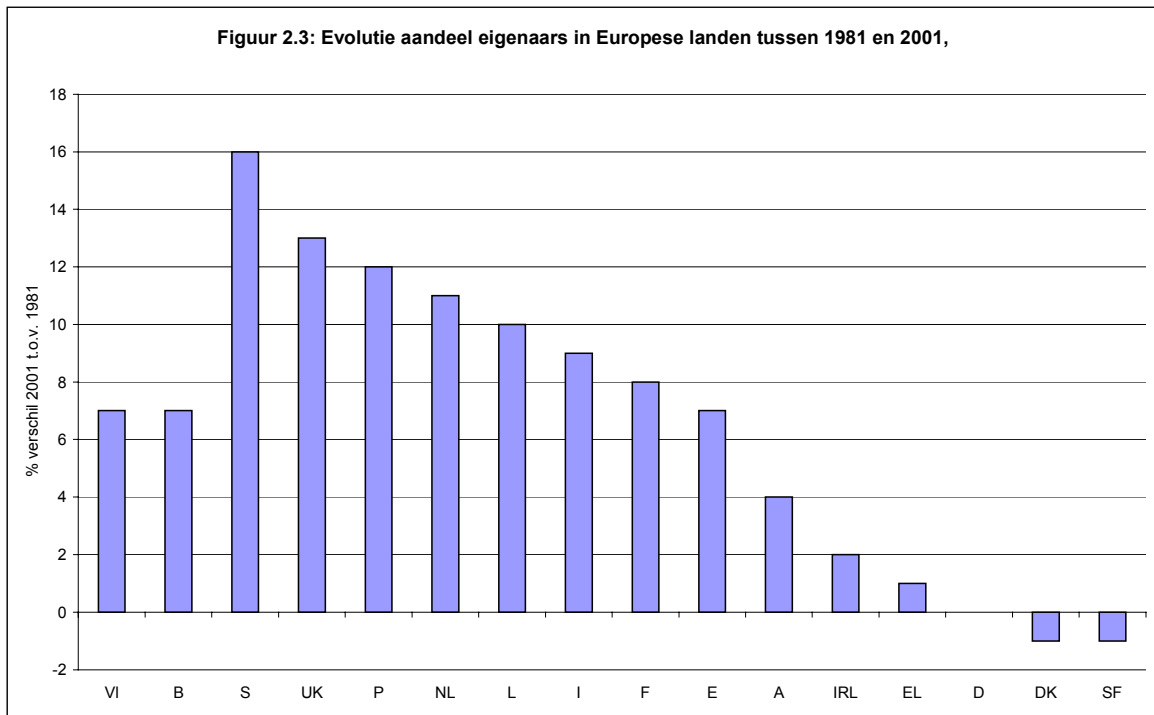


Bron: Finnish Ministry of Housing (2001).

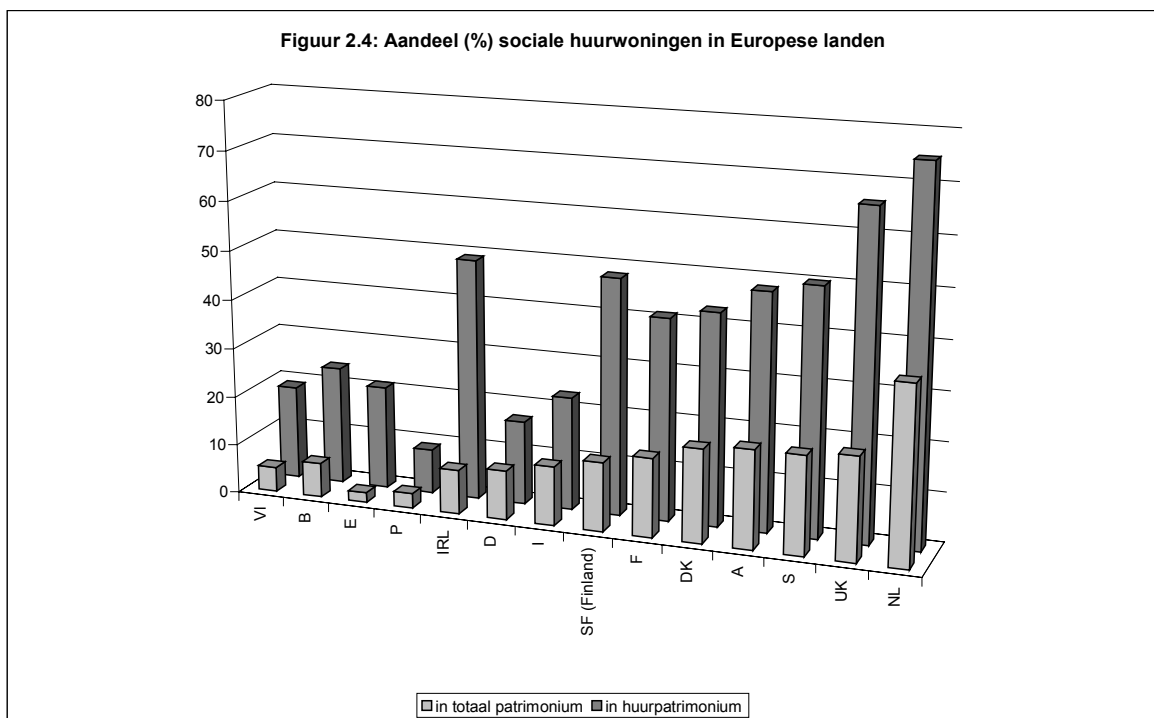
De toename van het eigen woningbezit is een trend die in vrijwel alle West-Europese landen is terug te vinden (Figuur 2.3). Bovendien blijkt een inhaalbeweging plaats te vinden in de landen met een aanvankelijk lager aandeel eigenaars. Volgens Ball (2003) is er sprake van een convergentie binnen Europa naar een hoog aandeel eigenaars. De redenen voor de 4 landen (Duitsland, Oostenrijk, Denemarken en Finland) waar de toename in eigen woningbezit niet duidelijk naar voren komt, moeten volgens de auteur worden gezocht in recente specifieke ontwikkelingen op de woningmarkt en niet in een algehele afkeer van eigendomsverwerving op politiek niveau. Denemarken en Finland kenden tussen 1980 en 2000 periodes van gigantische prijsstijgingen waardoor de percentages terugvielen. In Duitsland en Oostenrijk werden in de jaren '90 tijdelijke overheidsmaatregelen ingevoerd die het aantal nieuwe huurwoningen sterk de hoogte deden ingaan. Bovendien hebben beide landen grote steden zoals Berlijn, Hamburg en Wenen, die traditioneel zeer sterk pro-huurder zijn en het algemene beeld van het land vertekenen.

Gezien de stijging van het aandeel eigenaars (en een quasi constant aandeel "overige") daalde het aandeel huurders van 55% in 1947 tot 24% in 2002. Het aandeel sociale huurwoningen in het totale woningpatrimonium bedraagt 5,2% in Vlaanderen. Dit is, zeker in vergelijking met de meeste Europese landen, zeer laag (Figuur 2.4). Ook wanneer enkel de huursector in beschouwing wordt genomen blijft het aandeel sociale woningen (18,8%) ver onder het Europees gemiddelde. Het bestaande aanbod komt dan ook niet tegemoet aan de behoefte aan sociale huurwoningen. Dit wordt bevestigd door studies (Meulemans e.a (1995) ramen het aantal prioritair behoeftigen op ca. 150.000)⁶ en de lange wachtlijsten (met 72800 kandidaat-huurders).

⁶ In de studie wordt de prioritaire doelgroep gelijkgesteld met de rechthebbende sociale huurders en rechthebbende private huurders die ofwel meer dan 20% van hun inkomen aan huur besteden ofwel niet beschikken over een WC en een bad of douche.



Bron: Finnish Ministry of Housing (2001).



Bron: Finnish Ministry of Housing (2001).

2.1.2 Meer sociale differentiatie⁷

De globale voortschrijdende veralgemening van het eigen woningbezit in Vlaanderen verbergt daarenboven een trendbreuk die sinds midden jaren '70 optreedt. Tot dan toe zorgden de economische expansie voor gunstige materiële levensomstandigheden en een gunstig toekomstperspectief voor huishoudens om eigenaar te worden. Gedurende deze periode konden dan ook de minder gegoede huishoudens een eigen woning bouwen of aankopen. In 1976 bestond er bijgevolg, zowel voor de totale populatie als binnen de aktieven en bejaarden afzonderlijk, relatief weinig verschil in profiel tussen eigenaars en huurders, en dit zowel naar inkomen, als naar opleidingsniveau, tewerkstellingssituatie en beroepscategorie. Vanaf midden jaren '70, wanneer de economische groei stagneert en een periode van grote onzekerheden aanbreekt, is er echter stilaan een kloof ontstaan tussen eigenaars en huurders en wordt eigendomsverwerving gekenmerkt door een grote sociale differentiatie.

De toename in eigen woningbezit manifesteerde zich tussen 1976 en 1997 bijna uitsluitend in de twee hoogste inkomensdecielen. Inkomen, en niet langer leeftijd zoals in 1976, wordt dan ook de belangrijkste determinant van eigen woningbezit. Eigendomsverwerving blijkt tegelijkertijd meer en meer voorbehouden voor huishoudens met twee (arbeids)inkomens en hoger opgeleide huishoudens. Het profiel van de huurders kent dan ook een tegenovergestelde evolutie dan dat van de eigenaars: in 1976 bedraagt het aandeel van de twee laagste (gestandaardiseerde) quintielen onder huurders 40,6%, in 1997 is dit gestegen tot 51,4%.

Kortom, de huursector is niet alleen in omvang afgenomen, maar ook het socio-economische profiel van de huurder is sterk verzwakt. Huishoudens uit de twee laagste quintielen en bestaansonzekere huishoudens zijn duidelijk oververtegenwoordigd onder de huurders, evenals alleenstaanden en jongeren (-35 jaar). Bij de eigenaars zijn vooral koppels met twee of meer kinderen en koppels met meerdere (arbeids-)inkomens sterk aanwezig. Met andere woorden, de huursector is in de beschouwde periode in zekere zin geëvolueerd tot een residuele sector.

Wanneer we de gesubsidieerde en de niet gesubsidieerde eigenaars⁸ vergelijken stellen we op de eerste plaats een vrij grote gelijkenis vast. De huishoudens die een beroep deden op een van de maatregelen voor sociale eigendomsverwerving zijn ruim gespreid over alle bevolkingscategorieën. Wel blijken de grotere gezinnen en huishoudens met een gezinshoofd met een lager onderwijsniveau en een lagere beroepscategorie iets oververtegenwoordigd. De alleenstaanden zijn daarentegen duidelijk ondervertegenwoordigd. Veel grotere verschillen in profiel kunnen worden vastgesteld tussen private en sociale huurders. Met 38% vormen bejaarden de grootste groep in de sociale huisvesting, terwijl in de private huursector de jongeren de grootste groep vormen (37% is jonger dan 35 jaar). Daarnaast blijkt een sterke oververtegenwoordiging van de laagste welvaartsquintielen in de sociale huursector: 40% van de bewoners bevindt zich in het laagste quintiel. In de private huursector behoort 25% van de bewoners tot dit laagste quintiel. Daarmee is de sociale huursector duidelijk selectiever dan de maatregelen gericht op eigendomsverwerving.

⁷ Gebaseerd op: Van Dam en Geurts (2000), Pannecoucke e.a. (2001), Van Dam e.a. (2003), Pannecoucke e.a. (2004).

⁸ In de analyses worden alle huishoudens die voor de verwerving van hun woning gebruik maakten van een van de volgende maatregelen als 'gesubsidieerde eigenaars' gerubriceerd: 1) bouw- of kooppremie, 2) renovatiepremie, 3) lening met verlaagde interestvoet bij de VHM of het VWF, 4) aankoop van een goedkope woning of bouwgrond bij een erkende SHM of andere overheidsinstelling en 5) rentesubsidie.

2.1.3 Ondersteuning eigendomsverwerving door de Vlaamse overheid

Het Vlaamse Gewest ondersteunde het afgelopen decennium de nieuwbouw en aankoop van woningen door particulieren via diverse stelsels.

In de periode 1996-2002 werd door de Vlaamse overheid aan 12.039 begunstigden een tegemoetkoming voor nieuwbouw verleend, voor een totaalbedrag van 51,75 miljoen euro. Het betreft twee stelsels die inmiddels afgesloten werden, nl. TIL-Bouw en de nieuwbouwpremie.

In dezelfde periode werd aan 5.430 begunstigden een tegemoetkoming verleend bij de aankoop van een woning op de private markt of van een sociale woning, voor een totaalbedrag van 17,62 miljoen euro. Ook hier betreft het een afgesloten stelsel, nl. TIL-Koop.

Sinds 1998 kan wie een woning bouwt, koopt of renoveert zich gratis laten verzekeren tegen inkomensverlies. Als men tijdens de eerste tien jaar na het afsluiten van een hypothecaire lening onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt, neemt de Vlaamse overheid een deel van de afbetaling op zich. In de periode 1998-2002 werden in totaal 22.262 polissen afgesloten, voor een totaalbedrag van 4,85 miljoen euro.

Tabel 2.1

Aantal begunstigden van het Vlaams huisvestingsbeleid ter ondersteuning van eigendomsverwerving				
jaar	Nieuwbouw	Aankoop	Verzek ink verlies	Totaal
1996	2.196	1.172		3.368
1997	3.071	1.606		4.677
1998	2.704	1.233	1.912	5.849
1999	1.786	868	6.462	9.116
2000	1.286	515	5.272	7.073
2001	168	35	4.008	4.211
2002	828	1	4.608	5.437
1996-2002	12.039	5430	22.262	39.731
<i>bron: LIN, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid</i>				

Tabel 2.2

Betaalde tegemoetkomingen van het Vlaams huisvestingsbeleid				
Jaar	Nieuwbouw	Aankoop	Verzek ink verlies	Totaal
1996	5.507.254,28	2.263.457,67		7.770.711,95
1997	10.577.911,30	3.949.448,56		14.527.359,86
1998	11.338.860,78	3.793.788,28	416.720,40	15.549.369,46
1999	7.486.034,42	3.111.955,16	1.408.392,90	12.006.382,48
2000	4.816.775,95	2.048.185,54	1.149.032,40	8.013.933,89
2001	4.432.934,14	1.757.445,11	873.543,60	7.063.922,85
2002	7.587.729,30	695.031,36	1.004.313,60	9.287.074,26
1996-2002	51.747.500,17	17.619.311,68	4.852.002,9	74.218.814,75
<i>bron: LIN, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid</i>				

Ten slotte worden diverse formules van leningen met gunstige voorwaarden aangeboden.

Bijzondere sociale leningen worden toegekend door het Vlaams Woningfonds (VWF) en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). Daarnaast kennen de erkende kredietvennootschappen leningen voor de aankoop van een woning aan gunstige voorwaarden toe. De Vlaamse overheid verleent hiertoe een gewestwaarborg.

Het VWF kent hypothecaire leningen toe aan gezinnen met tenminste 2 kinderen voor nieuwbouw, aankoop van een woning, verbouwingswerken en in uitzonderlijke gevallen voor de terugbetaling van hypothecaire schulden en aankoop van bouwgrond. In 2002 ondertekende het VWF 2.122 leningen, een stijging van 3,7% tegenover 2001.

De VHM kan eveneens onder bepaalde voorwaarden hypothecaire sociale leningen toestaan aan particuliere gezinnen of alleenstaanden. In 2002 werden in totaal 1.414 leningsakten verleden voor een totaalbedrag van 119.960.972,90 euro. Daarvan waren 561 leningen bestemd voor de financiering van de aankoop van een sociale koopwoning, terwijl 853 leningen bestemd waren voor particulieren die zelf hun woning bouwden, een bestaande woning aankochten en renoveerden of hun eigen woning verbeterden.

Een overzicht van de investeringen van de Vlaamse overheid in de afgelopen legislatuur wordt weergegeven in de bijlage (tabel : toelichting bij de begroting 1999-2003).

2.2 Toekomstverwachtingen

Hoewel daar voorlopig nog geen concrete aanwijzingen voor zijn, verwacht men in de toekomst een stagnering van het aandeel eigenaars. Zo zagen Meulemans en Willemé in 1998 reeds een saturatiepunt in zicht komen. Op basis van hun prognoses concludeerden ze dat het aandeel eigenaars in Vlaanderen vanaf 2000 stilaan zou stabiliseren rond 70%. Als verklaring hiervoor geven ze de veroudering van de bevolking en de gezinsverdunning aan. De Decker (2003) verwacht dat er in Vlaanderen altijd een huurmarkt van ca. 25% zal blijven bestaan en dat het aandeel eigenaars dus zal stagneren rond 75%.

En ook in de internationale literatuur vinden we deze idee terug. Zo stelt Ball (2003, p.6): "Greater convergence towards quite high owner occupation levels is a likely scenario in the EU in the future." Met andere woorden, in de landen met een eerder laag aandeel eigenaars zal de stijging zich nog doorzetten, terwijl de landen met een hoog aandeel eigenaars eerder tegen een stabilisering aankijken. In diverse Britse onderzoeken werden eveneens de grenzen aan de groei van het eigenwoningbezit berekend. Zowel berekeningen met een economische grondslag (MacLennan e.a.,

1997) als berekeningen met een meer demografische grondslag (Radley, 1997) doen concluderen dat het maximale eigendomspercentage om en bij de 72% moet liggen (De Decker, 1998).

Indien we het gemiddelde stijgingspercentage van afgelopen 50 jaar aanhouden, zal het trouwens nog ongeveer tot 2050 duren voor iedereen eigenaar is.⁹ Bovendien is duidelijk dat eigendomsverwerving steeds meer een zaak van tweeverdieners en hogere inkomensgroepen wordt.¹⁰

Daarnaast zal het tekort aan sociale huurwoningen nog gedurende decennia blijven bestaan. Aan het huidige tempo (ca. 2.500 woningen per jaar) en in de (onrealistische) veronderstelling dat geen nieuwe kandidaat-huurders zich opgeven, zal het nog ongeveer 28 jaar duren voor de wachtlijsten verdwenen zijn. En zelfs al zouden alle nieuwbouwwoningen (ca. 15.000 per jaar) sociale woningen zijn, zou het nog ongeveer 13 jaar duren voor alle prioritaire behoeften zijn ingevuld.

- Uit bovenstaande mag blijken dat de maatregelen van de Vlaamse overheid ter ondersteuning van particulier eigenwoningbezit beperkt zijn, zowel in termen van aantal begunstigden als in termen van uitgekeerde tegemoetkomingen.
- Uit onderzoek is ook gebleken dat premies weinig invloed hebben op de effectieve beslissing van kandidaat-bouwers of -kopers en dus weinig directe impact hebben op de toegang tot de woningmarkt. Winters e.a. (2001) besluiten in hun studie naar de doelmatigheid van de bestaande beleidsinstrumenten ter ondersteuning van de eigendomsverwerving dat enkel de gesubsidieerde sociale leningen een effectief instrument zijn. Dankzij de hoge subsidie-equivalenten die de bijzondere sociale leningen vertegenwoordigen hebben deze wel degelijk invloed op de beslissing tot verwerving (in geval van een sociale koopwoning) of renovatie (in geval van de saneringsleningen). De overige onderzochte instrumenten, o.a. de toenmalige verbeteringspremie en TIL en de verzekering tegen inkomensverlies, zetten de doelgroep niet echt aan tot eigendomsverwerving. Verder komen de onderzoekers tot de conclusie dat, hoewel het voor alle inkomensgroepen voordeliger is te kopen dan te huren¹¹, de lagere inkomensgroepen minder geneigd zijn om tot eigendomsverwerving over te gaan omdat er toch nog een belangrijke eigen financiële inbreng nodig is.

Bovendien kan men er van uitgaan dat hoe hoger het percentage eigenaars, m.a.w. wanneer de grenzen van de groei stilaan worden bereikt, hoe minder effect de maatregelen ter stimulering van eigen woningbezit zullen sorteren.

Anderzijds blijven eigenaars-bewoners ook sterk ondersteund via de fiscale voordelen¹². Dit belastingvoordeel kan worden genoten via de aftrek van interesten, kapitaalaflossing en verzekeringspremies en geldt in principe ongeacht het inkomen van het huishouden. Onderzoek (De Decker 2000) heeft aangetoond dat, met meer dan 80% van zowel het aantal begunstigden als de omvang van het voordeel, de fiscale aftrek het gros van de overheidssteun inzake huisvesting voor haar rekening neemt. Bovendien bleek dat vooral de hogere inkomensgroepen participeren en het gemiddeld voordeel bovendien toeneemt met het inkomen. M.a.w. van het grootste voordeel gaat een overgroot aandeel naar de hogere inkomensgroepen. Bovendien concludeert de auteur dat ook fiscale voordelen op zich niet aanzetten tot participatie. Huishoudens beslissen m.a.w. niet om eigenaar te worden omwille van het fiscaal voordeel, dat in het beste geval pas twee jaar na datum begint op te brengen.

⁹ Het aandeel eigenaars is toegenomen van 41,5% in 1947 naar 72,6% in 2001, wat neerkomt op een gemiddelde toename met 0,58 procentpunten per jaar.

¹⁰ Hierop wordt nog verder ingegaan in de paragraaf over prijzen en betaalbaarheid (par. 4).

¹¹ Op basis van simulaties stellen zij vast dat, indien de gezinnen gebruik maken van alle voordelen waarvoor ze in aanmerking komen, de gebruikskost voor een zelfde woning stijgt met het inkomen, ondanks de progressiviteit van de fiscale voordelen. Bij een vergelijking van de overheidssteun voor eigenaars en huurders stellen ze vast dat het, onder de aangenomen veronderstellingen, voor alle inkomensgroepen voordeliger is te kopen dan te huren (Winters, e.a. 2001).

¹² Buyst e.a. (1999) ramen de belastingvermindering voor interestaftrek, kapitaalaflossing en vermindering voor levensverzekering voor 1995 op ongeveer 1,5 miljard euro. Ook De Decker (2000) komt aan een gelijkaardig bedrag.

3 Woonkwaliteit heeft verschillende dimensies, die elk hun eigen evolutie kennen.

3.1 Probleemstelling

de noodzakelijke aspecten die van een gebouw een bewoonbare woning maken, zoals de structuur van de woning, de vochtigheid, de stabiliteit, de kwaliteit van de funderingen en het dak, dient ook de woontechnische kwaliteit in rekening te worden gebracht. Het gaat hierbij om de uitrusting van de woning: de aanwezigheid van stromend water, bad of Onder woonkwaliteit wordt meer verstaan dan enkel de bouwtechnische kwaliteit. Naast douche, centrale verwarming, Ook de aangepastheid van de woning aan de gezinsgrootte of speciale behoeften van ouderen of gehandicapten en de woonzekerheid spelen een rol bij de woonkwaliteit. Tot slot is ook de kwaliteit van de woonomgeving van belang. De milieukwaliteit, evenals de sociale kwaliteit, kwamen echter reeds aan bod in het hoofdstuk 'Ontwikkelingen tussen mens en omgeving' (Algemene omgevingsanalyse p. 194-248).

3.1.1 *Bouwtechnische kwaliteit*

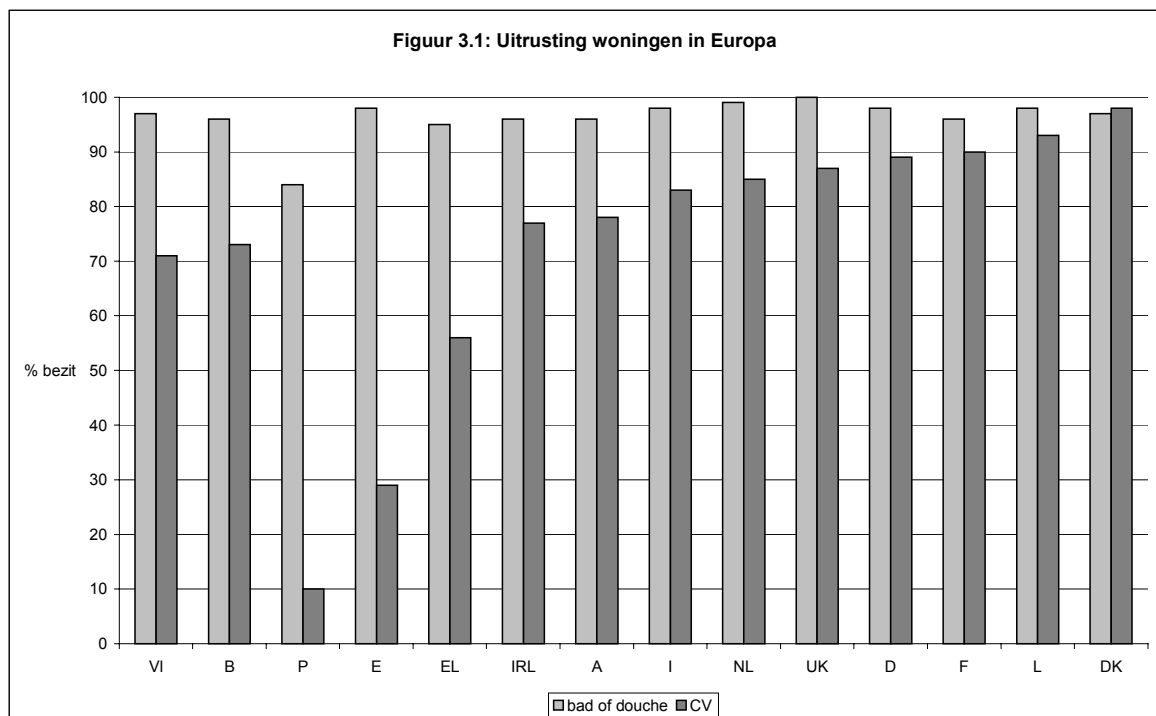
Het laatste grootschalige woningkwaliteitsonderzoek dateert van 1994-1995. Daaruit is gebleken dat Vlaanderen ca.12% slechte woningen telt, wat neerkomt op ongeveer 300.000 woningen die aan uitgebreide renovatie of zelfs vervanging toe waren. Dit aandeel wordt bevestigd door de laatste socio-economische enquête (2001) waarin huishoudens gevraagd werd rekening te houden met de staat van elektrische installaties, de binnen- en buitenmuren, ramen, dakgoten en het dak. Hoewel de Vlaamse huishoudens de kwaliteit van hun woning doorgaans als goed inschatten (de meerderheid zegt dat er geen herstellingswerken nodig zijn), acht toch ook 11% (ca. 265.000 huishoudens) grote herstellingswerken noodzakelijk.

Uit het onderzoek van '94-'95 bleek de bouwtechnische woningkwaliteit in nauw verband te staan met de ouderdom van de woning. Van de woningen gebouwd voor 1919 was meer dan 40% van slechte kwaliteit en van de woningen gebouwd tussen 1919 en 1945 ca. 23%. De naoorlogse woningen zijn in de regel van beduidend betere kwaliteit. Bovendien bleken de huurwoningen doorgaans van slechtere kwaliteit dan de eigendomswoningen. Van de huurders bewoonde ongeveer 18% een woning van slechte kwaliteit, tegenover iets meer dan 10% van de eigenaars. Aangezien er meer eigendomswoningen zijn, komt dit in absolute aantallen neer op 117.000 huurwoningen en 188.000 eigendomswoningen van slechte kwaliteit.

Op basis van survey-onderzoek uit 1997 (Van Dam & Geurts, 2000) komt men tot vergelijkbare conclusies inzake de bouwtechnische woonkwaliteit. Gemeten als de vaststelling van gebreken door enquêteurs (buitenzijde) en respondenten (binnenzijde), blijkt globaal 56% van de huishoudens een woning zonder vastgesteld gebreken te bewonen en 75% hooguit één gebrek aan de woning te hebben. Wel is er een duidelijk verschil tussen eigenaars en huurders: 80% van de eigenaars bewoont een woning met maximaal 1 gebrek, tegenover 63% van de huurders. Vooral bij de private huurders is er een belangrijke oververtegenwoordiging van woningen met meerdere gebreken: 29% beschikt over een woning met drie of meer gebreken, tegenover 19% bij de sociale huurders.

3.1.2 *Woontechnische kwaliteit*

Diverse bronnen wijzen op een algemene en sterke comfortverbetering van het Vlaamse woningpark. Volgens de socio-economische enquête van 2001 beschikken 7 op 10 woningen over centrale verwarming, een relatieve stijging met 27% tegenover 1991. 96,5% van de Vlaamse woningen beschikt over een badkamer (88,9% in 1991) en 97,6% over een wc (91,1% in 1991). Hoewel de comfortverbetering verhoudingsgewijs sterker was in het Waalse Gewest, behoudt Vlaanderen in 2001 nog enkele procenten voorsprong. In vergelijking met andere Europese landen scoort Vlaanderen echter eerder laag op de afzonderlijke comfortitems (Figuur 3.1).



Bron: Finnish Ministry of Housing (2001).

Survey-onderzoek bevestigt deze algemene verbetering in de uitrusting van woningen in Vlaanderen (Van Dam & Geurts, 2000). Ter evaluatie van het uitrustingsniveau van woningen worden hier twee indicatoren gehanteerd: het bezit van bad en/of douche en het bezit van centrale verwarming enerzijds en het bezit van meerdere indicatoren (incl. afzonderlijke keukens van min. 4m², warm stromend water in de woning, dubbele beglazing in alle kamers en toilet met waterspoeling in de woning zelf) anderzijds. Uit het onderzoek blijkt dat de periode 1976-1997 wordt gekenmerkt door een algemene, continue en sterke comfortverbetering. In 1997 beschikken bijna 3 op 4 woningen over een bad of douche en centrale verwarming.

Hoewel de comfortverbetering zowel bij eigenaars als huurders optreedt, waren in 1997 eigendomswoningen nog steeds beter uitgerust dan huurwoningen. Bovendien neemt ook hier de kloof tussen beide woningmarktsegmenten in de periode 1992-1997, in tegenstelling tot de voorgaande periode, lichtjes toe.

Verder zijn gesubsidieerde woningen¹³ ook duidelijk beter uitgerust dan private woningen. Vooral op de huurmarkt is het verschil beduidend: van de sociale huurwoningen is 77,1% uitgerust met een bad of douche en centrale verwarming, tegenover 61% bij de private huurwoningen. Dit verschil is bovendien algemeen verspreid over de verschillende bevolkingscategorieën.

Op basis van het bezit van de zes beschikbare indicatoren in de verschillende woningmarktsegmenten komen de onderzoekers tot vergelijkbare conclusies. De eigendomswoningen zijn het best uitgerust, de sociale huursector volgt op relatief korte afstand en de private huursector kent het grootste aantal woningen die minder goed zijn uitgerust. Onder de

¹³ In de analyses worden alle huishoudens die voor de verwerving van hun woning gebruik maakten van een van de volgende maatregelen als 'gesubsidieerde eigenaars' gerubriceerd: 1) bouw- of kooppremie, 2) renovatiepremie, 3) lening met verlaagde interestvoet bij de VHM of het VWF, 4) aankoop van een goedkope woning of bouwgrond bij een erkende SHM of andere overheidsinstelling en 5) rentesubsidie.

Huishoudens die huren van een sociale huisvestingsmaatschappij, een OCMW of een gemeente worden beschouwd als sociale huurders.

gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde eigenaars bezit resp. 89% en 80% minimaal 5 van de 6 items, onder sociale huurders is dit 75% en voor de private huurders 61%.

3.1.3 Overige dimensies

Verder blijkt dat Vlaamse gezinnen het afgelopen decennium zeer geleidelijk aan kleiner zijn gaan wonen. Hoewel het aandeel open en halfopen bebouwingen tussen 1991 en 2001 met 3 procentpunten is gestegen tot 56% en ook het aandeel woningen met tuin meer dan 10 procentpunten is toegenomen tot 77%, is het aandeel grote woningen (meer dan 105m²) met 4% afgenomen tot 24%. In de meerderheid van de woningen bedraagt de totale oppervlakte van de woonvertrekken nu 85m² of minder. Verder blijkt ook de gemiddelde oppervlakte van de verkochte bouwpercelen in Vlaanderen het afgelopen decennium wat gedaald.

Tabel 3.1: bewoonde particuliere woningen naar woningtype en woninggrootte:

	1991	2001
woningtype		
open	35	36
halfopen	18	20
rijwoning	26	23
appartement/studio	21	20
grootte van de woning		
<85 m ²	51	54
85-104 m ²	21	22
105 m ² of meer	28	24

Bron: Socio-Economische Enquête 2001

Uit survey-onderzoek (Van Dam & Geurts, 2000) blijkt bovendien dat deze kenmerken sterk verschillen naargelang het woningmarktsegment. Huurders, zowel sociale als private, bewonen voornamelijk appartementen (36%), terwijl de meerderheid van de eigenaars (66%) in een open of halfopen bebouwing woont. Sociale huurders wonen daarenboven beduidend meer in grotere appartementsgebouwen (5 of meer woningen) dan private huurders (resp. 28% en 16%). Onder de eigenaars van een eengezinswoning wonen niet gesubsidieerde eigenaars meer in een gesloten bebouwing (33%) dan gesubsidieerde eigenaars (26%).

Wat de aangepastheid van de woningen betreft - de afstemming tussen enerzijds de kenmerken van het woningaanbod (grootte, uitrusting, etc.) en anderzijds de socio-demografische samenstelling van de bevolking en de woonbehoeften die daarmee samenhangen - moet rekening worden gehouden met de evoluties zoals ze in het hoofdstuk "Demografische ontwikkelingen" worden beschreven, voornamelijk de vergrijzing en de toename van het aandeel alleenstaanden (al dan niet met kinderen).

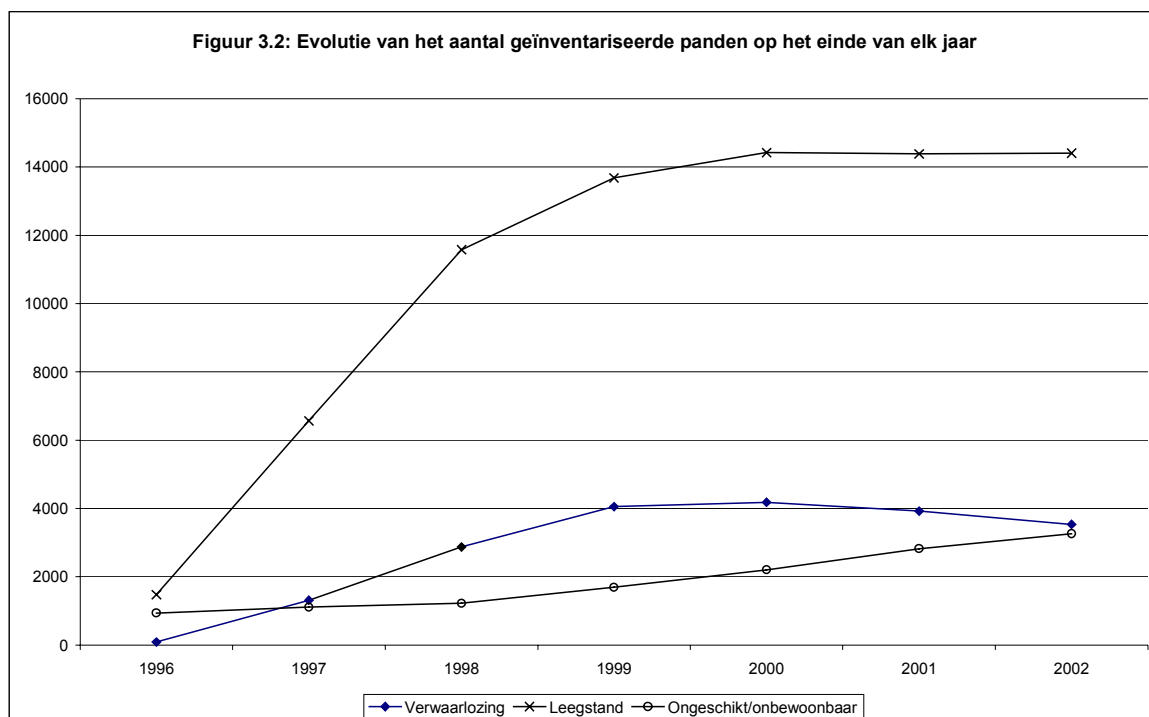
De woononzekerheid, die eveneens de (subjectieve) woonkwaliteit bepaald, vormt qua omvang geen ernstig maatschappelijk probleem in de sociale huursector en de eigendomssector. Mogelijke problemen in de eigendomssector, ten gevolge van de sterke prijsstijgingen en toenemende onzekerheid op de arbeidsmarkt, worden door de verzekering gewaarborgd wonen, een gratis verzekering die bij onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid (een deel van) de afbetaling van de hypotheeklening dekt, enigszins ondervangen. Bijgevolg is de woononzekerheid vooral problematisch op de private huurmarkt, en dit ondanks de herhaaldelijke pogingen van de overheid om de woononzekerheid te regelen. Uit onderzoek is gebleken dat kortlopende contracten de sector blijven domineren, maar dat deze hoge mobiliteit wellicht ook een indicator is van de flexibiliteit (en niet enkel van de instabiliteit) van de particuliere huurmarkt en dus, althans voor sommige huurders en verhuurders, moet behouden blijven (Pannecoucke e.a. 2004).

3.1.4 Optreden van de Vlaamse overheid inzake woonkwaliteitsbewaking

Leegstand en verkrotting

De heffing op leegstand en verkrotting van het Vlaamse Gewest bestaat sinds 1996. De heffing is gericht op het tegengaan van de verkrotting van woningen en de verloedering van buurten. Naast deze gewestelijke heffing kunnen de gemeenten ook nog een eigen beleid voeren. De gemeenten kunnen ervoor kiezen om de heffing zelf te innen (0%), er opcentiemen op te heffen (36%) of een eigen krotreglement toe te passen (20%). Ze kunnen de inventaris ook zelf beheren (21%).

De heffing op leegstand en verkrotting wordt geheven op 3 soorten probleem panden : leegstaande, verwaarloosde, ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde panden. Eind 2002 stonden er in totaal 14.405 panden op de inventaris leegstand, 3.940 op de inventaris verwaarlozing en 3.258 woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard



Bron : LIN, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid

Een woning wordt als leegstaand beschouwd wanneer ze meer dan een jaar niet meer effectief gebruikt is geweest. In totaal zijn voor de periode 1996 tot maart 2004 ooit 38.175 panden op de inventaris gezet. Daarvan is ondertussen 62% geschrapt. Het aantal schrappingen schommelt vanaf 1999 rond de 4.000 panden per jaar.

Het aantal nieuwe inventarisaties per jaar daalt stelselmatig vanaf 2000 met 4.636 inventarisaties tot 2.532 inventarisaties in 2003. Niettegenstaande stonden er in maart 2004 nog 14.550 panden op de inventaris leegstand, wat 5% meer is dan bij aanvang van de legislatuur.

Het aantal woningen dat nog als leegstaand geïnventariseerd staat, schommelt sinds 1999 rond 14.000.

Een gebouw is verwaarloosd wanneer de buitenkant ernstige gebreken vertoont. De verwaarlozing wordt aan de hand van een uitwendig onderzoek van de woning vastgesteld. In totaal zijn voor de periode 1996 tot maart 2004 ooit 7.468 panden als verwaarloosd geïnventariseerd geweest. Ondertussen werd hiervan 58% geschrapt.

Sinds 1999 neemt het aantal nieuwe inventarisaties per jaar flink af. In 2001 bedroeg dat aantal 525, in 2002 bedroeg het 347 en in 2003 betrof het 250 inventarisaties. In maart 2004 stonden er nog 3.136 panden op de inventaris verwaarlozing.

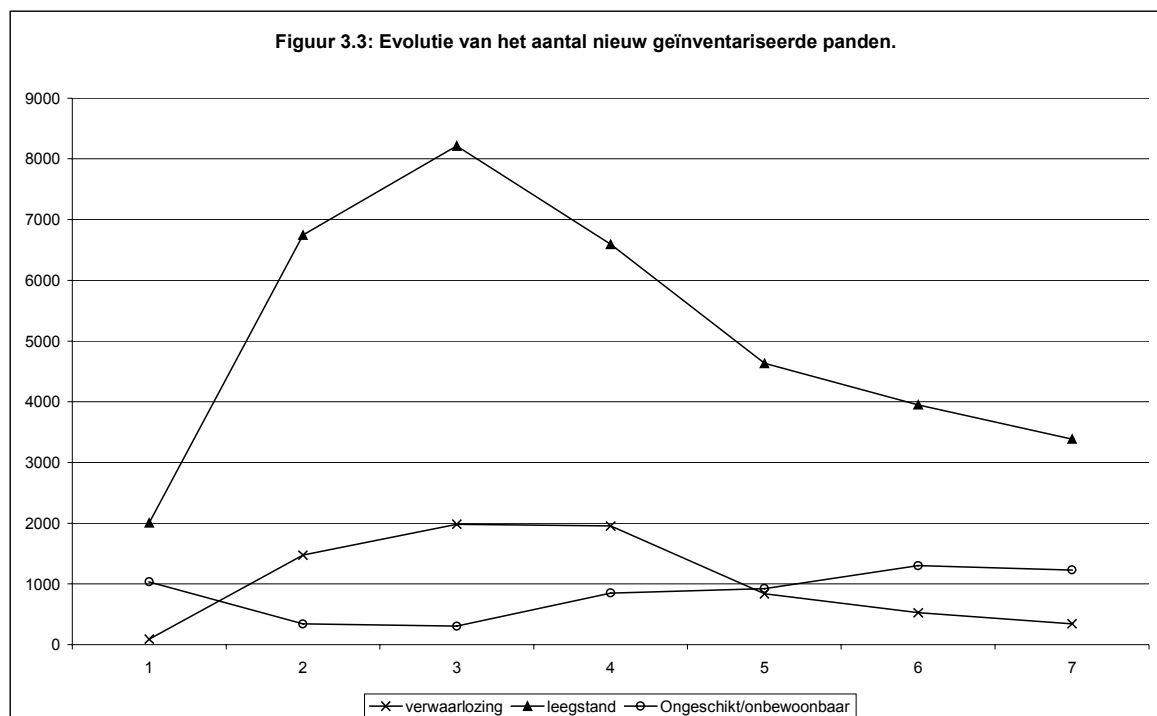
Vanaf 2000 schommelt het aantal panden dat nog geïnventariseerd staat rond de 4.000.

Wanneer een huurwoning niet aan de opgelegde kwaliteitsnormen voldoet, kan ze ongeschikt verklaard worden. Worden er bovendien ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's vastgesteld, dan kan ze onbewoonbaar worden verklaard. Het aantal woningen dat ooit op de inventaris werden geplaatst, komt eind 2003 op 7.154. De schrappingsgraad bedraagt 51%.

Het aantal nieuwe inventarisaties per jaar is gestagneerd en schommelt rond de 1.000. In 2002 werden 1.235 ongeschikte en/of onbewoonbare woningen op de inventaris geplaatst, in 2003 bedroeg dit 1054.

In maart 2004 stonden er nog 3.479 panden op de inventaris ongeschiktheid/onbewoonbaarheid.

Bij de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen worden gemiddeld 9 gebreken vastgesteld. 90% heeft ernstige vochtproblemen, 58% een risico op elektrocutie of brand, 40% gevaar op CO-vergiftiging en 15% zeer ernstige stabiliteitsproblemen. In 11% is er geen sanitaire voorziening en bij 67% zijn ramen en deuren in slechte tot zeer slechte staat. De huurders vertonen een zwak socio-economisch profiel: 65% zijn eeninkomensgezinnen (50% alleenstaanden en 16% eenoudergezinnen) en 37% is van vreemde origine.



Bron : LIN, Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid

Vlaamse Wooninspectie

De Vlaamse Wooninspectie werd in november 2001 opgericht om strafrechtelijk op te treden tegen verhuurders van onbewoonbare panden. De Wooninspectie treedt vooral op bij panden in zeer slechte staat en bij verhuurders die meerdere verkrotte panden verhuren.

In het eerste werkjaar (november 2001-september 2002) werden door de Wooninspectie 189 wooneenheden geverbaliseerd. In het tweede werkjaar (oktober 2002 – september 2003) werd voor 361 wooneenheden een proces-verbaal opgemaakt. Deze PV's worden overgemaakt aan het parket, dat instaat voor de strafrechtelijke vervolging van de verhuurders.

Van de geverbaliseerde wooneenheden (voor de twee werkjaren samen) zijn 56% kamers, 34% zijn studio's of appartementen en 10% zijn eengezinswoningen. In de geïnspecteerde panden woonden in totaal een 1000-tal bewoners. Het betreft vooral economisch en sociaal zwakke huurders : 55% alleenstaanden en 76% vreemdelingen. Het verhuren van onbewoonbare panden is voornamelijk een stedelijke problematiek: 57% van de acties van de Wooninspectie vonden plaats in 120 panden in Antwerpen en Gent.

Steun aan particulieren door de Vlaamse overheid

De Vlaamse overheid ondersteunde in de afgelopen legislatuur via diverse stelsels de renovatie-inspanningen van particulieren.

In de periode 1996-2002 werd in totaal aan 61.713 begunstigden (eigenaars-bewoners) een tegemoetkoming verleend voor renovatie en aanpassing van de woning, voor een totaalbedrag van 147,41 miljoen euro. Deze tegemoetkoming heeft betrekking op drie verschillende stelsels, waarvan er inmiddels eveneens 2 werden afgesloten, met name de TIL-reno en de renovatiepremie. De verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) is een nog lopend stelsel. Het betreft een premie voor enerzijds verbeteringswerken aan de woning voor personen met een bescheiden inkomen en anderzijds ook voor aanpassingswerken om de woning aangepast te maken aan de fysische gesteldheid van bejaarden en gehandicapten.

Via het huursubsidiestelsel, dat reeds sinds 1991 bestaat, wordt aan personen die verhuizen van een onaangepaste of ongezonde huurwoning naar een aangepaste en/of gezonde woning een huursubsidie en installatiepremie toegekend. In de periode 1996 – 2002 werden in totaal aan 14.594 begunstigden een huursubsidie toegekend, voor een totaalbedrag van 41,94 miljoen euro. Eind 2002 ontvingen 7.453 begunstigden een huursubsidie.

Tabel 3.2

Aantal begunstigden van het Vlaams huisvestingsbeleid ter ondersteuning van de woningkwaliteit van particulieren			
jaar	Huursubsidie	Renovatie	Totaal
1996	1.673	10.890	12.563
1997	2.024	11.089	13.113
1998	2.225	9.679	11.904
1999	2.398	8.848	11.246
2000	2.408	8.081	10.489
2001	1.812	6.753	8.565
2002	2.054	6.373	8.427
1996-2002	14.594	61.713	76.307
bron: LIN, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid			

Tabel 3.3

Betaalde tegemoetkomingen van het Vlaams huisvestingsbeleid			
Jaar	Huursubsidie	Renovatie	Totaal
1996	2.873.935,10	24.216.657,83	27.090.592,93
1997	4.140.957,10	28.418.440,55	32.559.397,65
1998	5.375.797,80	28.871.841,75	34.247.639,55
1999	6.754.541,50	19.017.263,90	25.771.805,40
2000	7.671.120,00	15.584.463,82	23.255.583,82
2001	7.163.373,14	17.152.683,45	24.316.056,59
2002	7.959.788,00	14.146.092,67	22.105.880,67
1996-2002	41.939.512,64	147.407.443,97	189.346.956,60
<i>bron: LIN, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid</i>			

Een overzicht van de investeringen van de Vlaamse overheid in de afgelopen legislatuur wordt weergegeven in de bijlage (tabel : toelichting bij de begroting 1999-2003)

3.2 Toekomstverwachtingen

In het woonbehoeftenonderzoek (Meulemans en Willemé 1998) wordt een raming gemaakt van de vernieuwbouwbehoefte in de periode 1991-2010. Uitgangspunt voor de raming is het vastgestelde verband tussen de ouderdom (bouwjaar) van de woning en de kwaliteit. Op basis van de veroudering van het woningbestand kwamen de onderzoekers tot volgende conclusie: zonder vervangende nieuwbouw zal het aandeel zwaar te renoveren of te vervangen bewoonde woningen in 2010 stijgen tot 15% à 16%.¹⁴

Dit betekent een stijging met 3 à 4 procentpunten t.o.v. de resultaten uit de survey van '94/'95. In absolute aantallen komt het neer op 393.000 à 424.000 slechte woningen in 2010.

Voor de raming van de noodzakelijke vernieuwbouw wordt in de studie (Meulemans en Willemé 1998) een minimaal en een maximaal scenario berekend.

De minimale raming gaat ervan uit dat het aantal slechte woningen niet meer toeneemt. Om het aantal slechte woningen constant te houden (op 300.000) tussen 1995 en 2010 is bijgevolg een inspanning nodig van 93.000 à 124.000 woningen op 15 jaar, of een jaarlijkse inspanning van 6.200 à 8.300 woningen. In dit scenario zou het aandeel zwaar te renoveren of te vervangen woningen in 2010 ongeveer 11% bedragen.

De maximale raming gaat uit van een geleidelijke afname van het aandeel zwaar te renoveren of te vervangen woningen. Om het aandeel slechte woningen tegen 2010 terug te dringen tot de helft van het niveau (6% i.p.v. 12%) van 1995, is een inspanning nodig van 267.000 woningen op 15 jaar of een jaarlijkse inspanning van 17.800 woningen. In dit scenario zou het aantal zwaar te renoveren of te vervangen woningen in 2010 ongeveer 157.000 woningen bedragen.

¹⁴ Het aandeel woningen ouder dan 70 jaar stijgt van 14,9% in 1991 naar 26,8% in 2010. Het aandeel woningen ouder dan 45 jaar bedraagt in 1991 een derde en stijgt naar ruim de helft in 2010.

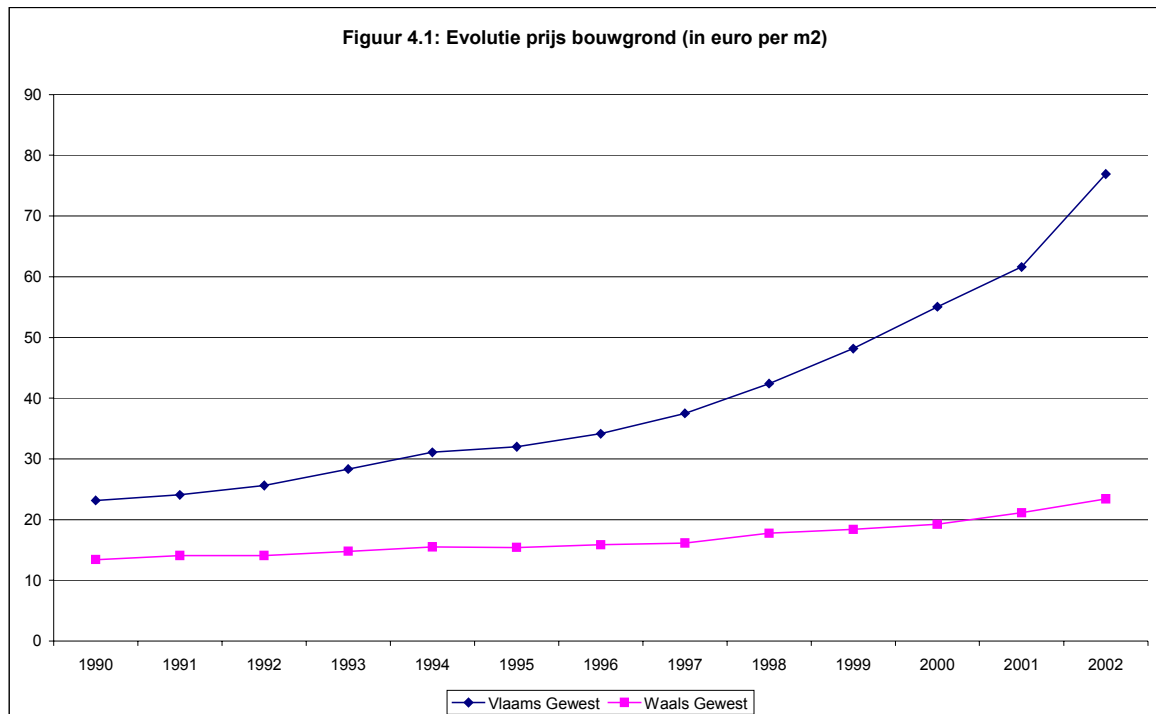
4 De baksteen weegt steeds zwaarder en niet voor iedereen even zwaar

4.1 Probleemstelling

4.1.1 Prijsstijgingen

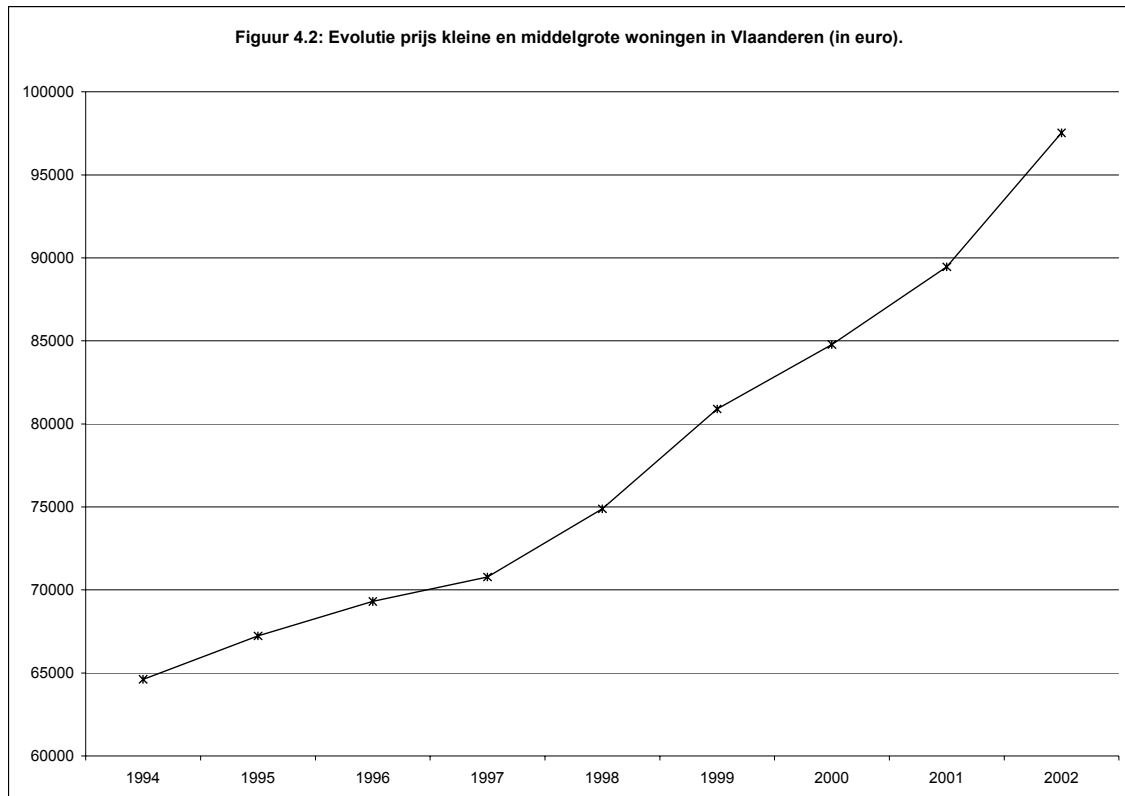
De Vlaamse woningmarkt kende de afgelopen 20 jaar een gevoelige prijsstijging, sterker dan de gemiddelde levensduurte.

De gemiddelde verkoopprijs van bouwgronden verdriedubbelde het afgelopen decennium, van 25,63 euro in 1992 tot 76,90 euro in 2002. Het Waalse Gewest kent niet enkel een lagere bouwgrondprijs, maar wordt ook gekenmerkt door een veel minder sterke stijging in de beschouwde periode: van 14,06 euro in 1992 tot 23,40 euro in 2002 (Figuur 4.1).



Bron: Stadim (via APS)

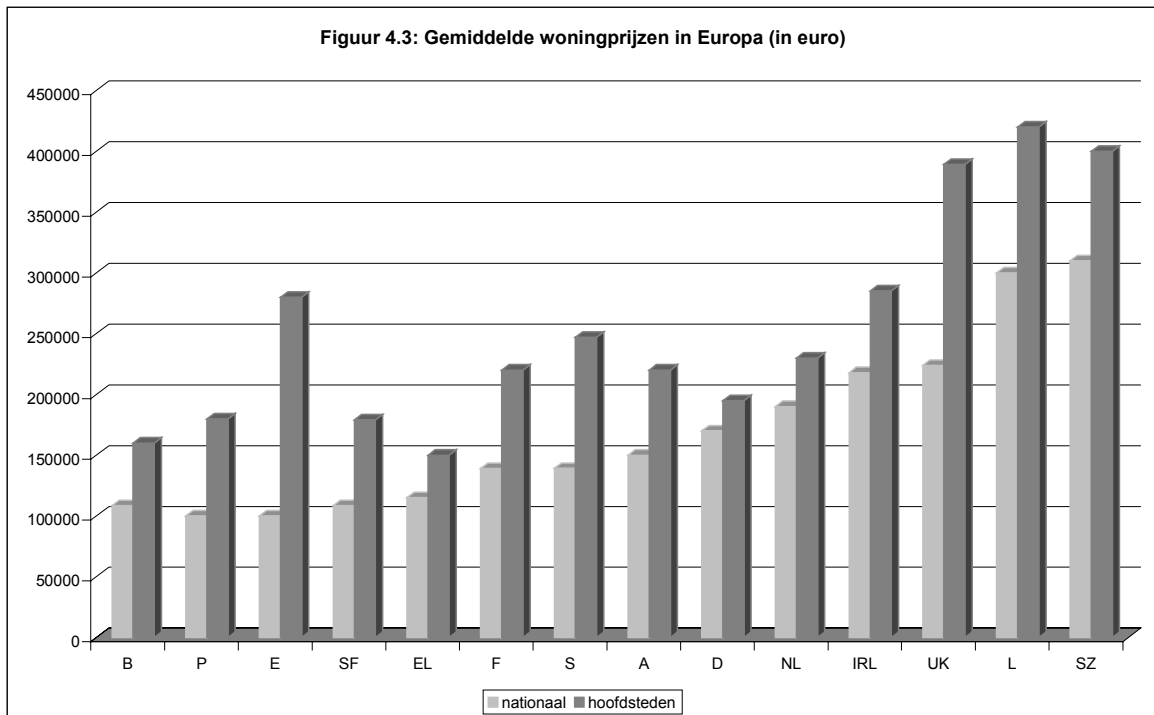
De gemiddelde woningprijs verdubbelde bijna en de gemiddelde prijs van appartementen steeg met meer dan 50%. Ook hier ligt de prijs hoger en was de stijging groter in Vlaanderen dan in Wallonië (Figuur 4.2). Dit is niet verwonderlijk, gezien de stijging van de prijzen van de woningen in de jaren '90 gedreven wordt vanuit de bouwgrondprijzen (ING 2004). Tot midden jaren '80 sloot de evolutie van de bouwkost nog nauw aan bij die van woningen en bouwgronden. Tussen 1985 en 2002 zijn de woningprijzen in reële termen opnieuw verdubbeld, maar dit keer zijn de reële bouwgrondprijzen met 143,7% gestegen, terwijl de bouwkosten met slechts 7,3% toenamen. Hieruit concludeert de studie dat de relatieve schaarste van de factor land sinds de jaren '90 significanter is geworden.



Bron: Stadim (via APS)

België onderscheidt zich op meerdere vlakken van de andere Europese landen (ERA-Europe, 2002). Enerzijds heeft België, na Luxemburg, Zwitserland en Ierland het hoogste bruto inkomen per inwoner van Europa.¹⁵ Toch is de gemiddelde prijs van 108.500 euro voor een woning in België bij de laagste van Europa. Ook in onze buurlanden liggen de woningprijzen beduidend hoger: 139.000 euro in Frankrijk, 170.000 euro in Duitsland, 190.000 euro in Nederland en 300.000 euro in Luxemburg. Met een gemiddelde prijs van 160.000 euro voor een woning in de hoofdstad wordt België enkel voorafgegaan door Griekenland (150.000 euro). De Belgische registratierechten (10%) zijn dan weer de hoogste in Europa, na Griekenland (11%). In het VK bijvoorbeeld bedragen de registratierechten slechts 1% en in Nederland 6%.

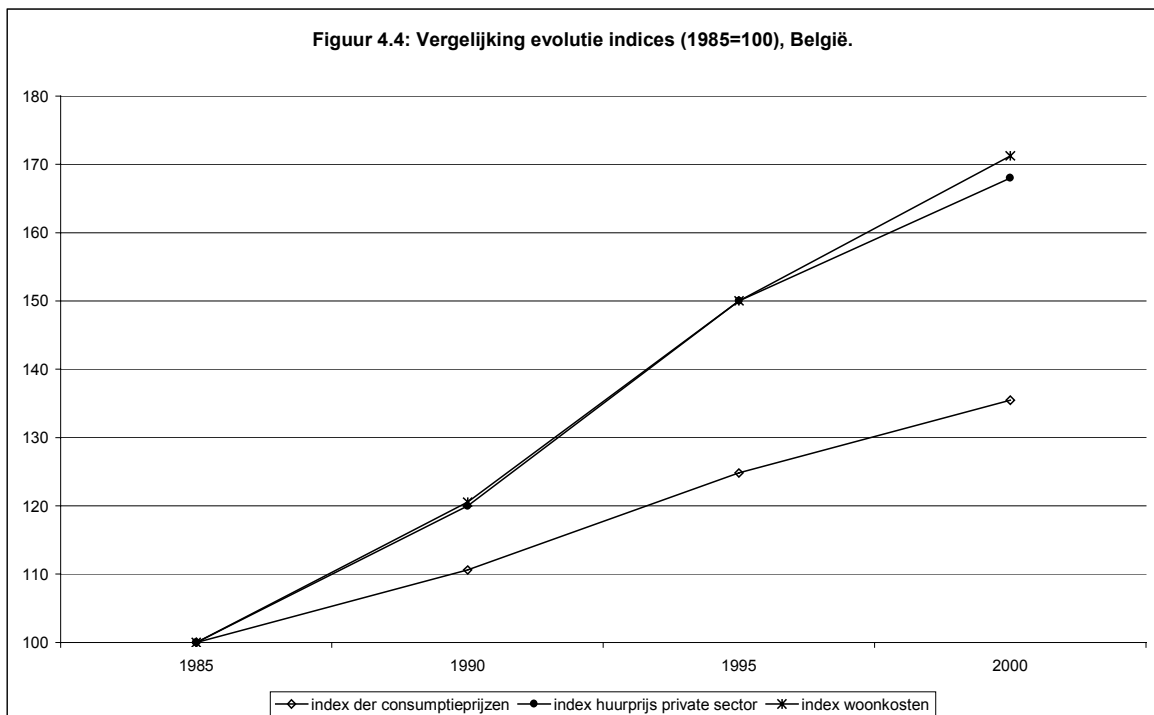
¹⁵ De gemiddelde woningprijs ligt in deze studie hoger dan bij Stadim (fig. 4.2). Dit is te wijten aan: 1) het feit dat de gegevens van Stadim enkel betrekking hebben op kleine en middelgrote woningen; 2) de gegevens van ERA enkel betrekking hebben op verkopen via de immobiliënkantoren van ERA, terwijl Stadim gegevens verkrijgt via de notarissen (incl. verkopen tussen particulieren en openbare verkopen).



Bron: ERA Europe 2002

4.1.2 Woonkosten en betaalbaarheid

Een vergelijking met de index der consumptieprijsen, leert ons dat de gemiddelde woonkost en ook de huurindex sterker zijn gestegen de afgelopen 15 jaar (figuur 4.4). Deze trend deed zich vrijwel in alle Europese landen voor, met uitzondering van Griekenland en Portugal (Finnish Ministry of Housing, 2001).



Bron: Finnish Ministry of Housing, 2001.

Enquêtegegevens¹⁶ tonen eveneens aan dat de gemiddelde algemene woonkost¹⁷ (maandelijkse huur of afbetaling) van huishoudens over de periode 1976-1997 met 95% is gestegen, terwijl het gemiddelde beschikbare inkomen en de welvaart¹⁸ van de huishoudens over dezelfde periode respectievelijk met 6% en 19% steeg. Het is duidelijk dat deze prijsstijgingen de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen zwaar belasten. De gemiddelde woonquote¹⁹ (het aandeel van de naakte woonuitgaven in het beschikbare gezinsinkomen) is tussen 1976 en 1997 gestegen van 6,5 naar 12 en het aandeel huishoudens dat meer dan 20% van het huishoudinkomen uitgeeft aan wonen steeg van 6,9% naar 23,4%. Wanneer deze 20%-norm, naar analogie met de maximale huurquota in de sociale huurwetgeving, als betaalbaarheidsmaatstaf wordt gehanteerd, stellen de onderzoekers vast dat 23,4% van de Vlaamse huishoudens te kampen heeft met betaalbaarheidsproblemen. Deze evolutie is, net zoals het proces van eigendomsverwerving, sociaal gedifferentieerd. De gemiddelde maandelijkse afbetaling in Vlaanderen ligt in 1997 maar liefst 73% hoger dan in 1976. De gemiddelde huurprijs steeg met 65%. Tot 1992 stegen de betaalbaarheidsproblemen bij beide groepen ongeveer gelijkmatig van ca. 12% in 1976 tot ca. 30% in 1992. Sinds 1992 is er echter een opvallende kloof ontstaan tussen de betaalbaarheidsproblemen van huurders en eigenaars. Dit blijkt zowel het gevolg van de gestegen woonkost (de gemiddelde woonquote steeg tussen 1992-1997 bij de huurders veel scherper (van 18,6% naar 24,5%) dan bij de afbetalende eigenaars (van 18,1% naar 19,3%), als van het zwakker geworden inkomensprofiel van de huurders. In 1997 geeft 51% van de huurders meer dan 20% van het inkomen uit aan huur, tegenover 35% van de afbetalende eigenaars aan hypotheeklasten. In de jaren '90 zien de private huurders daardoor ook hun koopkracht dalen (De Decker 2002). Bij de sociale huurders wordt de druk op het huishoudbudget beperkt door de relatief lage huurprijs : zij betalen gemiddeld 129 euro per maand minder huur. De gemiddelde woonquote bedraagt 16,6% in de sociale huursector. Toch besteedt ook hier 26% meer dan een vijfde van het inkomen aan maandelijkse huur.

In tweede instantie zijn, vooral in de meest recente periode (1992-1997), zowel de woonkosten als de woonquote vooral sterk gestegen in de laagste inkomensgroepen. Het laagste inkomensquintiel kende een stijging van de algemene woonkost met 134% en in 1997 spendeerde tweederde van de huishoudens meer dan 20% aan naakte woonkosten. Analyse van de huishoudbudgetenquête 1998 toont aan dat ongeveer 10% van de huishoudens wiens gezinsinkomen lager is dan het mediaan-gezinsinkomen zich verplicht zien om maandelijks meer dan 33% van hun gezinsbudget te besteden aan de huurprijs van de woning (NAPIncl, 2003).

Deze ontwikkelingen hebben er ook toe geleid dat het percentage huishoudens in een preciaire huisvestingssituatie (laag inkomen en hoge woonquote) is toegenomen van 2,1% in 1976 tot 6,1% in 1997. In 1997 bevindt 60% van deze huishoudens zich op de private huurmarkt, 24% zijn eigenaars-bewoners en 16% bevindt zich in de sociale huursector. Deze gegevens leiden tot de vaststelling dat een belangrijk aantal huishoudens die principieel tot de doelgroep van het sociaal huisvestingsbeleid kunnen worden gerekend, niet wordt bereikt. Huishoudens met een laag inkomen die genoodzaakt zijn om in de privé-woningmarkt te huren kunnen niet genieten van de, betaalbare en globaal positief beoordeelde sociale huisvesting, noch van de overheidsmaatregelen die gericht zijn op de ondersteuning van de eigendomsverwerving. Het percentage Vlaamse huishoudens met een laag inkomen en een hoge woonquote dat huurt op de private markt bedroeg in 1997 3,5%. In absolute aantallen komt dit ruwweg overeen met ruim 80.000 huishoudens.

¹⁶ Gebaseerd op: Van Dam en Geurts (2000), Pannecoucke e.a. (2001), Van Dam e.a. (2003), Pannecoucke e.a. (2004).

¹⁷ De cijfers met betrekking tot woonuitgaven betreffen enkel de 'naakte' woonkosten. Het gaat met andere woorden enkel over de huur of afbetaling. Kosten inzake inrichting, onderhoud, energie, waterverbruik en dergelijke zijn buiten beschouwing gelaten.

¹⁸ De welvaart van een gezin is een functie van het totale inkomen van het huishouden én van het aantal huishoudleden. Om de welvaart van gezinnen van verschillende grootte te berekenen wordt gebruik gemaakt van equivalentiefactoren die het totale gezinsinkomen omzetten in een gestandaardiseerd inkomen, d.w.z. rekening houdend met het aantal gezinsleden en schaalvoordelen in consumptie.

¹⁹ De woonquote staat voor het aandeel van het inkomen dat aan 'naakte' woonkosten wordt gespendeerd.

Tabel 4.1: De evolutie van enkele prijsindicatoren, Vlaanderen, 1976-1997.

	1976	1985	1992	1997
Beschikbare maandinkomen (gemiddelde)**				
- feitelijk	1.845	1.720	1.940	1.955
- eigenaars ^o	1.925	1.810	2.075	2.130
- huurders ^o	1.695	1.530	1.645	1.515
- gestandaardiseerd	985	975	1.130	1.170
- eigenaars ^o	995	990	1.155	1.215
- huurders ^o	965	935	1.075	1.040
Eigendomsstatuut (in %)				
- eigenaars zonder afbetaling	45,7	41,0	36,9	40,3
- eigenaars met afbetaling	19,5	26,4	30,7	30,8
- huurder	30,5	30,2	29,2	26,1
- gratis bewoner	4,3	2,3	3,2	2,8
maandelijks woonkost (gemiddelde)				
- afbetaling ^o	250	340	400	430
- huur ^o	190	260	265	315
- totaal*	105	165	190	210
woonquote (gemiddelde)				
- eigenaars ^o	11,8	16,8	18,1	19,3
- huurders ^o	13,6	19,1	18,6	24,5
- totaal*	6,5	10,1	10,6	12,0
woonquote (in categorieën) in %				
- geen uitgave*	49,6	43,8	42,4	44,8
- < 15%*	37,7	28,2	27,4	20,3
- 15-20%*	5,8	10,8	12,7	11,4
- meer dan 20%*	6,9	17,1	17,5	23,4
- eigenaars ^o	12,4	30,1	29,7	34,7
- huurders ^o	12,9	30,9	31,2	51,4
- meer dan 33%*	2,3	4,7	4,2	6,8
- eigenaars ^o	3,1	7,0	5,4	7,4
- huurders ^o	5,4	9,8	9,0	17,7
aantal huishoudens in de steekproef	5.405	3.676	2.279	2.731

1976, 1985 en 1992 in prijzen van 1997 (euro)

^o enkel eigenaars die afbetalen en huurders exclusief gratis bewoners

* alle huishoudens, inclusief gratis bewoners en eigenaars die niet afbetalen

** Het totaal beschikbare inkomen van een huishouden omvat het maandelijks inkomen uit arbeid, sociale uitkeringen en de verhuurinkomsten van alle gezinsleden. Het arbeidsinkomen komt overeen met de nettolonen uit hoofd- en bijberoep van werknemers en de netto-bedrijfsinkomsten van zelfstandigen. Sociale uitkeringen omvatten inkomensvervangende uitkeringen (arbeidsongeschiktheid, pensioen, werkloosheid) en tegemoetkomingen op huishoudniveau (kinderbijslag, studiebeurzen, bestaansminimum).

Het gestandaardiseerd inkomen is een functie van het feitelijke inkomen én van het aantal huishoudleden.

bron: CSB-enquêtes, 1976-1992-1985-1997; uit Van Dam en Geurts (2000, p.11)

Rekening houdend met bovenstaande evoluties is het dan ook niet verwonderlijk dat de armoede onder huurders aanzienlijk is toegenomen, terwijl deze onder eigenaars quasi stabiel is gebleven. We kunnen dan ook besluiten dat huisvesting, vooral sinds de jaren '90, een factor is geweest die de welvaartsongelijkheid in toenemende mate heeft versterkt.

Deze vaststelling wordt bevestigd in een studie van Van den Bosch en Van Dam (2001), waarin bij de meting van armoede rekening wordt gehouden met de feitelijke woonkosten. Wanneer de feitelijke woonkosten van het beschikbaar inkomen worden afgetrokken, stijgt het aandeel armen in 1997 met 1,9% (van 6,9% naar 8,8%). De studie toont verder aan dat 80% van de huishoudens die onder de armoedegrens vallen na aftrek van de woonkosten, maar niet ervoor, huurders zijn.

Tabel 4.2: Percentage armen vóór en ná aftrek van feitelijke woonkosten

	1976		1997	
	arm vóór woonkosten	arm ná woonkosten	arm vóór woonkosten	arm ná woonkosten
eigenaar met afbetaling	2,1	2,7	1,9	4,0
eigenaar zonder afbetaling	14,0	12,2	7,6	5,0
huurder	10,2	15,1	11,0	20,0
gratis bewoner	19,1	17,2	9,8	8,9
alle huishoudens	10,8	11,8	6,9	8,8

Bron: Van den Bosch en Van Dam, 2001.

Uit tabel 4.2 blijkt dat de algemene daling van het percentage armen na aftrek van de woonkosten tussen 1976 en 1997 (van 11,8% naar 8,8%), volledig kan worden toegeschreven aan de eigenaars zonder afbetaling en de gratis bewoners. Het armoederisico van eigenaars met afbetalingslasten is lichtjes gestegen (van 2,7% naar 4,0%); het armoederisico van de huurders is sterk gestegen (van 15,1% naar 20,0%). Vóór de correctie voor woonkosten waren de armoederisico's van deze groepen tussen 1976 en 1997 quasi stabiel: voor eigenaars met afbetalingslasten 1,9% in '76 en 2,1% in '97 en voor huurders resp. 10,2% en 11%.

4.2 Toekomstverwachtingen

Omtrent de toekomstige evoluties inzake prijzen op de woningmarkt zijn de meningen verdeeld.

Enerzijds hebben de makelaars vertrouwen in de toekomst, wat betekent dat men verdere prijsstijgingen verwacht..

Volgens ERA (2002) ziet de toekomst voor België er in 2004 positief uit. De gemiddelde Belg verhuist éénmaal in de 32 jaar, maar ERA voorspelt dat dit cijfer zal dalen. Voorts verwacht de makelaarsgroep dat de vraag/aanbod-verhouding gelijk zal blijven in de meeste markten zolang de intrestvoeten niet belangrijk wijzigen. Dat ligt niet direct in de verwachting. Een buitenbeentje is Brussel waar de vraag groter zal blijven dan het aanbod door het stijgende aantal EU-ambtenaren en diensten naar het gebied vanuit de nieuwe EU leden.

Ook de Trends Vastgoedgids (2002, p.9) stelt dat de Belgische residentiële markt in "blakende gezondheid" verkeert en dat de prijzen normaal gezien hun opgang zouden moeten voortzetten. Verder voorspellen zij: "Vraag is uiteraard hoe de economie in het algemeen en de werkgelegenheid in het bijzonder de komende jaren zullen evolueren. Ook het beursklimaat zal een doorslaggevende rol spelen. En ten slotte kan Brussel, en van de

weeromstuit de naaste omgeving van de stad en vervolgens ook de andere provincies, profiteren van de uitbreiding van Europa. De barometer zal normaal gezien dus nog een tijdje op mooi weer staan" (Trends Vastgoedgids, p.9).

Indien verondersteld wordt dat ook ten aanzien van de prijsevoluties een convergerende trend in de Europese landen zal doorzetten, kan in België een verdere prijsstijging worden verwacht. Anderzijds verwacht Philippe Janssens van het vastgoedbureau Stadim dat de vastgoedprijzen niet verder zullen stijgen (De Morgen, 2004-02-25). Volgens hem bleef de vastgoedmarkt onder meer door de fiscale stimuli van overheidswege de afgelopen jaren, ondanks de hoge prijzen, op een hoog niveau draaien, maar lijkt de markt nu op zijn hoogtepunt te zijn aanbeland. En ook de forse prijsstijgingen hebben hun hoogtepunt bereikt. Die waren volgens Janssens vooral een gevolg van de daling van de rente, die zijn laagste punt in 40 jaar heeft bereikt, en van het opbod tussen de potentiële kopers van een eigen woonst. "De correctie op de markt is gebeurd. Misschien blijven de prijzen nog een tijdje op een hoog niveau, maar als de verkopers merken dat ze niet snel een koper vinden zal de correctie snel volgen."

Over de huurprijzen worden doorgaans geen toekomstverwachtingen gemaakt. Dit heeft wellicht veel te maken met het gebrek aan systematisch geregistreerde huurprijzen op de private woningmarkt. Wel ligt het in de lijn van de verwachting dat als de huurprijzen de algemene evolutie van de vastgoedprijzen niet volgen, verhuurders geneigd zullen zijn hun onroerend goed van de hand te doen vanwege verminderde opbrengsten.

Zoals hoger aangehaald, is de betaalbaarheid van de huisvesting de afgelopen decennia reeds uitgegroeid tot een maatschappelijk probleem, vooral voor de lagere inkomensgroepen. En of de prijzen op de woningmarkt nu verder stijgen of stabiliseren, feit is dat de betaalbaarheidsproblematiek wellicht het meest acute knelpunt blijft, nu en in de toekomst.

5 De Vlaamse woningmarkt is een verzameling van lokale woningmarkten.

De hoger beschreven situatie en trends hebben betrekking op de Vlaamse woningmarkt als geheel. Het is echter algemeen bekend dat de woningmarkt sterke regionale verschillen vertoont: verschillen tussen Oost en West en Noord en Zuid; verschillen tussen provincies, arrondissementen, gemeenten en buurten; verschillen tussen steden en (kleine) gemeenten in het buitengebied. Deze verschillen bestaan met betrekking tot alle aspecten van de woningmarkt (aandeel eigenaars, aandeel sociale huurwoningen, ouderdom van het woningpatrimonium, type woningen, woningkwaliteit, wooncomfort, prijzen en betaalbaarheid, ...), maar ook met betrekking tot de factoren die in de algemene omgevingsanalyse aan bod kwamen en van belang zijn voor de woningmarkt (bevolkingsaantal, -samenstelling (figuur 5.4 en 5.5) en -evolutie, kwaliteit van de leefomgeving, ...).

In onderstaande toelichting wordt een overzicht gegeven van enkele, maar lang niet alle, belangrijke aspecten van territoriale spreiding.

In de eerste plaats blijkt dat het aandeel eigenaars in de verschillende Vlaamse gemeenten varieert tussen 53% en 93%. Het merendeel van de gemeenten heeft 75% tot 85% eigenaars (Figuur 5.1). In 3 gemeenten bedraagt het aandeel eigenaars zelfs minder dan 55%: Antwerpen (53,1%), Gent (53,2%) en Oostende (53,9%). Anderzijds zijn in 3 gemeenten meer dan 9 op 10 huishoudens eigenaar van hun woning: Gingelom (90,8%), Scherpenheuvel-Zichem (92,8%) en Kortrijk (92,8%). Hieruit blijkt dat huren in hoofdzaak een stedelijk gegeven is (figuur 5.1).

Ook het aanbod aan sociale huurwoningen is duidelijk niet gelijkmatig gespreid over het Vlaamse grondgebied (Figuur 5.1). In 2003 waren er nog steeds 21 gemeenten zonder sociale huurwoningen van de VHM of door haar erkende SHM's. In 19 gemeenten treffen we meer dan 10% sociale huurwoningen aan en in twee zelfs meer dan 15%, met name Spiere-Helkijn en Willebroek (Figuur 5.2).

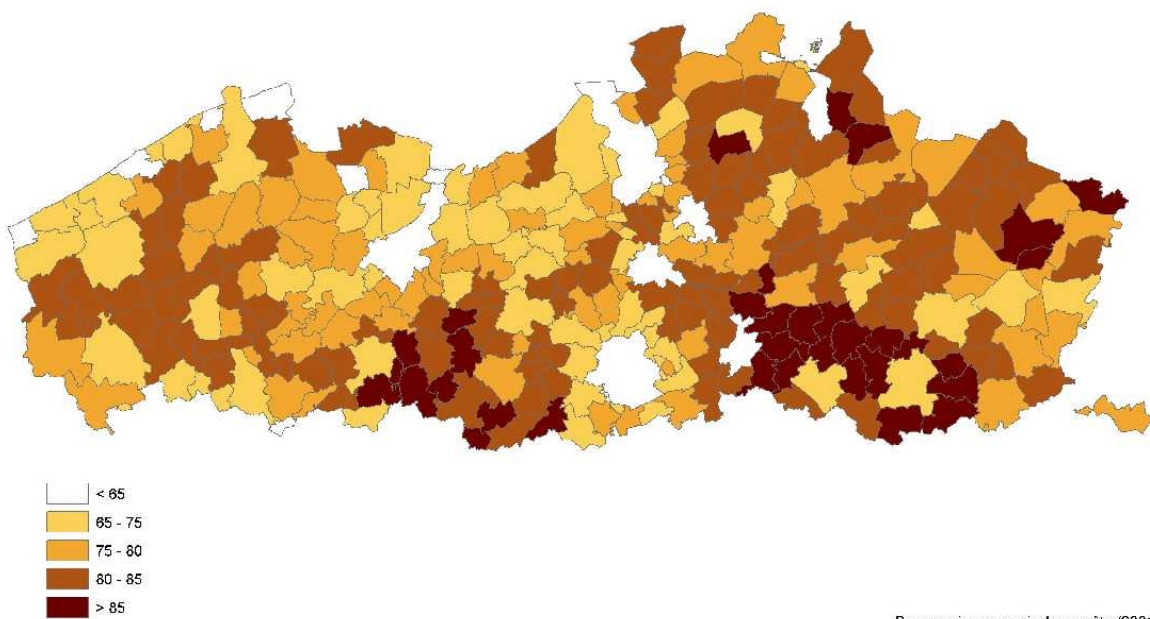
De verschillende indicatoren met betrekking tot de woningkwaliteit tonen eveneens duidelijke regionale verschillen. Enerzijds blijken Oost- en West-Vlaanderen zich te onderscheiden van de rest van Vlaanderen door een ouder woningpatrimonium (Figuur 5.3), minder goed uitgeruste woningen en meer woningen van slechte kwaliteit. Eenzelfde vaststelling gaat op voor de (kern)steden en meer bepaald centraal-stedelijke buurten. (Kesteloot e.a., 1996, Pannecoucke e.a. 2004). Ook het woningkwaliteitsonderzoek uit '94-'95 wees ook op een ongelijke territoriale spreiding van de woningen van slechte kwaliteit. Het zwaartepunt was terug te vinden in Oost- en West-Vlaanderen, terwijl de provincies Antwerpen en Limburg het minste aantal slechte woningen tellen. En ook wat de woninguitrusting betreft valt de Oost-West-tegenstelling op: In quasi geheel Oost- en West-Vlaanderen kenmerkt het woningbestand zich door een gebrekkige uitrusting.

Bij een vergelijking van de gemiddelde bouwgrondprijzen per m² blijkt er eveneens een groot verschil te bestaan tussen de verschillende arrondissementen, gaande van 51 euro per m² in Diksmuide tot 134 euro per m² in Antwerpen. Naast het arrondissement Antwerpen, worden eveneens hoge bouwgrondprijzen geregistreerd in de arrondissementen Veurne en Brugge. De goedkoopste bouwgrondprijzen zijn terug te vinden in de arrondissementen Diksmuide, Oudenaarde en Ieper (APS, VRIND 2003).

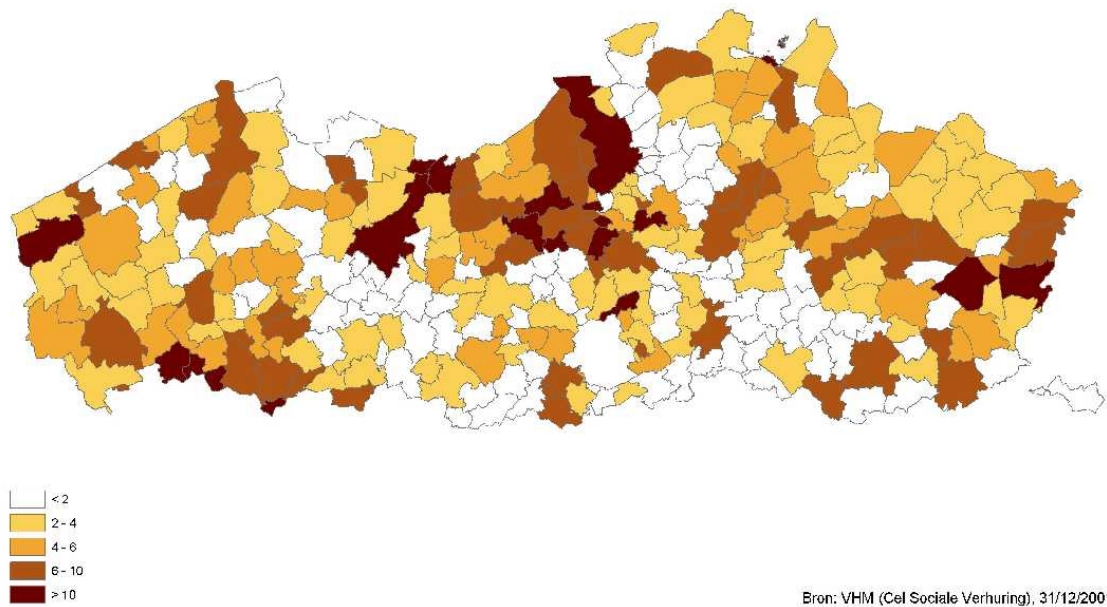
Hetzelfde geldt met betrekking tot de woningprijzen. De duurste woningen zijn terug te vinden in De Panne, Knokke-Heist, Sint-Martens-Latem nabij Gent, de randgemeenten rond Brussel en de randgemeenten rond Antwerpen. Eerder lage prijzen zijn terug te vinden in de Limburgse gemeenten.

Uit voorgaande mag blijken dat de Vlaamse gemeenten een zeer heterogene groep vormen, vandaar dat de lokale besturen bij de beleidsvoering worden betrokken en in de Vlaamse Wooncode een belangrijke rol krijgen toebedeeld inzake woningkwaliteitsbewaking (titel III), de coördinatie van alle sociale woonorganisaties op gemeentelijk grondgebied (art. 28) en het stimuleren van de realisatie van sociale woonprojecten op gemeentelijk grondgebied (art. 29). De Vlaamse Wooncode is in principe in alle Vlaamse gemeenten van toepassing, maar in de praktijk blijkt het verschil in omvang tussen gemeenten een cruciale factor voor de effectieve toepassing ervan. In kleine gemeenten zijn zowel het draagvlak als de beschikbare middelen en mensen doorgaans te gering. Bovendien kregen de gemeenten de laatste jaren steeds meer taken en opdrachten toegewezen door de federale en Vlaamse overheden, waardoor zelfs grotere gemeenten en steden kampen met een tekort aan personeel en middelen. Hierdoor worden de taken ter uitvoering van de VWC vaak slechts minimaal ingevuld. De gemeenten geven immers de voorkeur aan die taken en opdrachten waartoe ze wettelijk verplicht zijn (bv. gemeentelijk structuurplan, politiehervorming, ...) of waarvoor ze financieel beloond worden (bv. subsidies bij resultaten in het kader van het milieuconvenant, subsidies bij jeugdwerkbeleidsplan, subsidies bij mobiliteitsconvenant, ...).

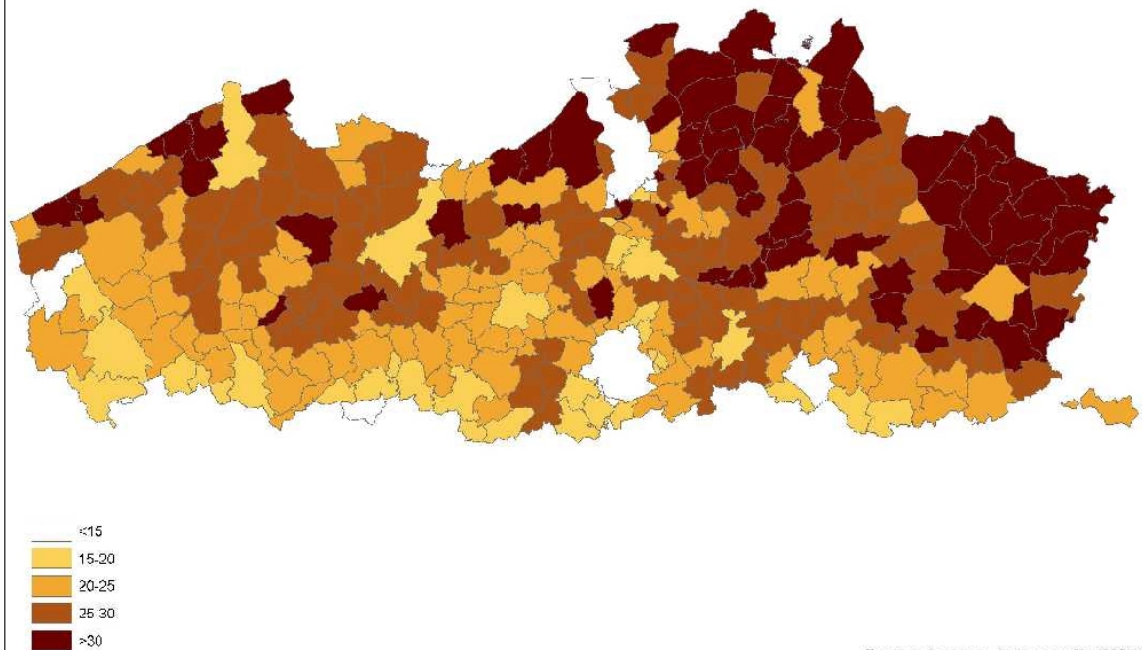
Figuur 5.1.
Bewoningstitel: % eigenaars - bewoners



Figuur 5.2.
% sociaal huurpatrimonium VIIM

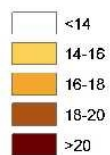
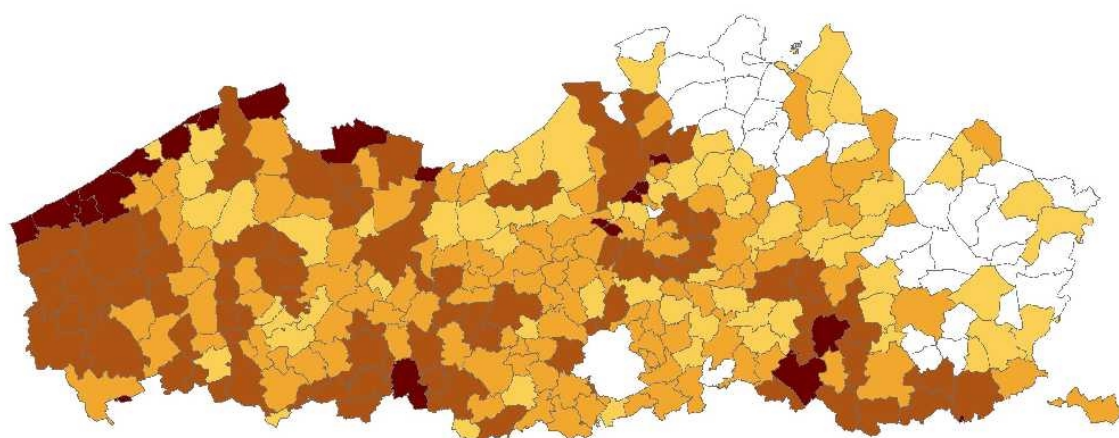


Figuur 5.3.
% nieuwe woningen
(jonger dan 20 jaar)



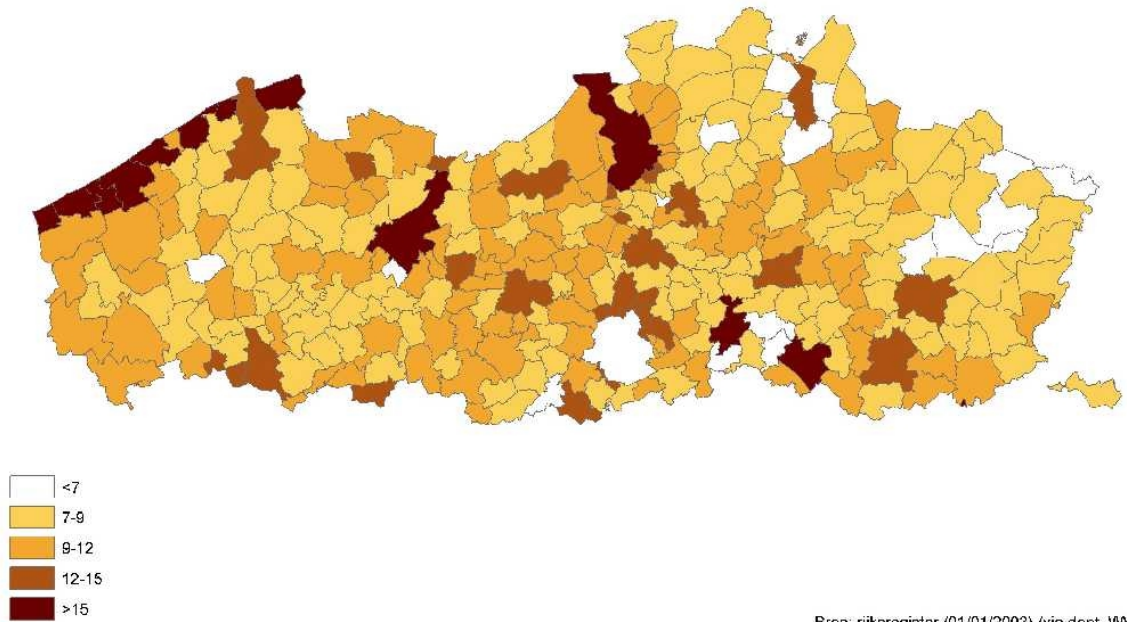
Bron: socio-economische enquête (2007)

Figuur 5.4.
% 65+'ers



Bron: rijksregister (01/01/2003) (via dept. WVC)

Figuur 5.5.
% alleenstaanden



Bron: rijksregister (01/01/2003) (via dept. WVC)