



HET LOKAAL WOONBELEID OP (DE) KAART!

De praktijk van het lokaal woonbeleid
beschreven, de subsidie voor intergemeentelijke
samenwerking geëvalueerd

Winters Sien, Van den Broeck Katleen &
Vanormelingen Joris



HET LOKAAL WOONBELEID OP (DE) KAART!

De praktijk van het lokaal woonbeleid beschreven, de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking geëvalueerd

Sien Winters, Katleen Van den Broeck & Joris Vanormelingen

Leuven, oktober 2015





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Winters S., Van den Broeck K. & Vanormelingen J. (2015), *Het lokaal woonbeleid op (de) kaart!. De praktijk van het lokaal woonbeleid beschreven, de subsidie voor intergemeentelijke samenwerking geëvalueerd*, Steunpunt Wonen, Leuven, 198 p.

Voor meer informatie over deze publicatie sien.winters@kuleuven.be; katleen.vandenbroeck@kuleuven.be.

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2015/4718/24 - ISBN 9789055505760

© 2015 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Inleiding	1
1. Methodologie	2
1.1 Inhoudelijke afbakening van het onderzoek	2
1.2 Verwerking van administratieve data	3
1.2.1 Databronnen	3
1.2.2 Verwerking tot geografische kaarten	4
1.2.3 Verwerking tot samenvattende tabellen	5
1.3 Bevraging van de gemeenten	7
2. Het lokaal woonbeleid beschreven	10
2.1 Organisatie van het lokaal woonbeleid	10
2.1.1 Opgenomen taken uit het woonbeleid	10
2.1.2 Personeelsinzet voor wonen	14
2.1.3 Wonen in het gemeentelijk organigram	20
2.1.4 Lokale beleidsaandacht voor wonen	21
2.2 Coördinatie van het lokaal woonbeleid	22
2.2.1 Welke lokale woonactoren zijn actief in de gemeenten?	22
2.2.2 Overleg met lokale woonactoren	24
2.2.3 Intergemeentelijk overleg	35
2.2.4 Participatie in beheer van externe organisaties	38
2.2.5 Ander overleg	39
2.3 Planning van het woonbeleid	39
2.3.1 Gebruik van statistieken en onderzoek bij de voorbereiding van het woonbeleid	39
2.3.2 Woonplannen	42
2.3.3 Toewijzing van sociale woningen	43
2.4 Grond- en pandenbeleid	49
2.4.1 Sociale huurwoningen	49
2.4.2 Sociale koopwoningen	59
2.4.3 Sociale kavels	61
2.4.4 Resultaten van de voortgangstoets 2014	62
2.4.5 Niet-sociale huur	64
2.4.6 Voorbereiding van het grond- en pandenbeleid	64
2.4.7 Bestrijding van leegstand	68
2.4.8 Onbebouwde percelen	71
2.4.9 Afbakening van bijzondere gebieden	74
2.4.10 Uitoefening van het recht van voorkoop	75
2.4.11 Verwerven van gronden en panden	76
2.5 Woonkwaliteitsbewaking	77
2.5.1 Vrijstelling van de adviesverplichting	78
2.5.2 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	78
2.5.3 Conformiteitsattesten	86
2.5.4 Sociaal beheersrecht	88
2.5.5 Kwaliteitsnormen voor kamers	89
2.6 Dienstverlening en communicatie	92
2.6.1 Aard van de informatie en begeleiding aangeboden door de gemeente	93
2.6.2 Informatie over gewestelijke tegemoetkomingen aan bewoners in de gemeenten	99
2.6.3 Informatie over en gebruik van gemeentelijke tegemoetkomingen aan particulieren	107
2.7 Ontvangsten van de gemeenten voor wonen	110
2.7.1 Fiscale ontvangsten	111

2.7.2 Niet-fiscale ontvangsten voor wonen	116
2.7.3 Totaal fiscale en niet-fiscale ontvangsten voor wonen	118
2.8 Uitgaven van de gemeenten voor wonen	120
2.8.1 Globale uitgaven voor wonen	120
2.8.2 Uitgaven aan woonpremies voor particulieren	122
2.8.3 Uitgaven aan woonsubsidies voor lokale actoren	123
3. Evaluatie van de intergemeentelijke samenwerking	126
3.1 Het beleidskader	126
3.1.1 De subsidie voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid	126
3.1.2 Vormen van intergemeentelijk samenwerken	127
3.1.3 Recente beleidsontwikkelingen en –discussies op vlak van intergemeentelijk samenwerken	129
3.1.4 Evaluatievragen die naar voor komen uit documentanalyse	132
3.2 Het evaluatiekader	133
3.2.1 Het in deze studie gehanteerde evaluatiekader	133
3.2.2 Vertaling van dit evaluatiekader naar de evaluatie van de subsidie intergemeentelijke samenwerking	134
3.2.3 Evaluatiecriteria	140
3.2.4 Evaluatiemethode	145
3.3 Resultaten van de kwantitatieve evaluatie	147
3.3.1 Organisatie lokaal woonbeleid	147
3.3.2 Coördinatie lokaal woonbeleid	150
3.3.3 Woonplannen	150
3.3.4 Toewijzing sociale huisvesting	151
3.3.5 Voorbereiding grond- en pandenbeleid	152
3.3.6 Resultaten voortgangstoets	152
3.3.7 Woonkwaliteitsbewaking	153
3.3.8 Dienstverlening en communicatie	153
3.3.9 Multivariaatanalyse IGS	155
3.4 Resultaten van de kwalitatieve evaluatie	156
3.4.1 Doelbereiking	156
3.4.2 Effectiviteit	157
3.4.3 Efficiëntie	161
3.4.4 Beleidsrelevantie	165
3.4.5 Interne beleidslogica	168
3.4.6 Coherentie	170
3.4.7 Consistentie	170
3.4.8 Duurzaamheid	171
3.4.9 Draagvlak	172
4. Conclusies en aanbevelingen	173
4.1 De praktijk van het lokale woonbeleid	173
4.2 Evaluatie van de subsidie lokaal woonbeleid	176
4.3 Beleidsaanbevelingen	178
4.4 Aanbevelingen voor verder onderzoek	180
Bijlagen	182
Bibliografie	191

Inleiding

Met de invoering van de Vlaamse Wooncode in 1997 kreeg de gemeente een spilfunctie in zowel de coördinatie als de uitvoering van het woonbeleid in Vlaanderen.

De coördinerende rol is gedefinieerd in artikel 28 van de Wooncode. 'De gemeenten dragen er zorg voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of haarzelf in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd'.

Naast de coördinerende rol heeft de gemeente ook verschillende uitvoerende taken inzake woonbeleid. Deze taken hebben te maken met betaalbaar bouwen en wonen, kwaliteitsbewaking en klantgerichte dienstverlening. Sommige van deze taken zijn decretaal aan de gemeente opgelegd, andere kan de gemeente invullen naargelang de eigen beleidsvisie.

In de praktijk bleek echter de lokale dynamiek moeilijk op gang te komen. In het rapport 'Lokaal woonbeleid in Vlaanderen: Tien jaar na de Vlaamse Wooncode de kinderschoenen ontgroeid?' schetste Tratsaert (2009) op basis van een online bevraging bij gemeenten en OCMW's een beeld van de praktijk van het lokaal woonbeleid anno 2006. Daaruit bleek dat het woonbeleid een plaats verworven had in de centrumsteden, in een aantal kleinere steden en in enkele voorbeeldgemeenten daarbuiten, maar dat in vele kleine en landelijke gemeenten nauwelijks van woonbeleid sprake was.

In antwoord op deze problematiek besliste de Vlaamse regering op 21 september 2007 de begeleiding en ondersteuning van de gemeenten door het Agentschap Wonen-Vlaanderen verder uit te bouwen. Tegelijkertijd werd een subsidie ingevoerd die intergemeentelijke samenwerking (IGS) aanmoedigde.

Verder kregen de gemeenten een aantal bijkomende instrumenten ter beschikking om het lokale woonbeleid mee vorm te geven. Zo zorgde het Kaderbesluit Sociale Huur van 2007 voor een grotere betrokkenheid van de gemeenten bij het toewijzingsbeleid van sociale woningen. Gemeenten kregen ook een duidelijke rol in de planning en programmatie van sociale woningen. In 2009 legde het Decreet Grond- en Pandenbeleid bovendien aan de gemeenten een aantal verplichtingen op, zoals het Bindend Sociaal Objectief, dat op gemeentelijk niveau een duidelijke taakstelling inhoudt w.b. de gewenste realisatie aan bijkomende sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels. Dit decreet bood tegelijkertijd een aantal nieuwe beleidsinstrumenten aan de gemeenten.

Het onderzoek waarvan dit rapport de neerslag is, had tot doel de bevraging van 2006 te herhalen om zo een geactualiseerd beeld te verkrijgen van het lokaal woonbeleid in Vlaanderen en van de evolutie t.o.v. 2006. Daarnaast wordt in dit rapport een evaluatie gemaakt van de subsidie lokaal woonbeleid. Om de praktijk van het lokale woonbeleid in beeld te brengen, werd deze keer niet enkel gebruik gemaakt van een bevraging, maar werden ook maximaal beschikbare administratieve data aangeboord. Voor de evaluatie van de IGS werden bovendien bijkomend interviews uitgevoerd.

Dit rapport bevat vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt de methodologie nader toegelicht. Het tweede hoofdstuk bevat informatie over de praktijk van het lokale woonbeleid uit administratieve data en uit de bevraging van de gemeenten. In het derde hoofdstuk komt de evaluatie van de IGS aan bod. Het vierde hoofdstuk bevat de conclusies en beleidsaanbevelingen.

1. Methodologie

1.1 Inhoudelijke afbakening van het onderzoek

Het onderzoek ging van start met het opstellen van een lijst van thema's die aan bod dienen te komen bij het opmaken van een situatieschets van het lokale woonbeleid. Acht prioritaire thema's werden onderscheiden. Deze thema's zijn:

1. Organisatie van het lokale woonbeleid
2. Coördinatie van het lokale woonbeleid
3. Plannen en voorbereiden van het lokale woonbeleid
4. Ontvangsten van wonen
5. Uitgaven voor wonen
6. Grond- en pandenbeleid
7. Kwaliteitsbewaking
8. Dienstverlening en communicatie

Overwogen werd om nog een negende thema (initiatieven gericht op leefbaarheid) toe te voegen, maar omwille van de complexiteit van dit thema en het gebrek aan beschikbare data werd beslist dit niet aan bod te brengen. Eveneens werd bekeken om de relatie tussen wonen en andere beleidsdomeinen mee op te nemen, zoals de relatie met zorg en welzijn en aspecten van ruimtelijke ordening. Maar ook hiervoor geldt hetzelfde. Dit alles mee onderdeel maken van de bevraging bij de gemeenten zou een aanzienlijke bijkomende tijdsinvestering van de gemeentelijke ambtenaren vragen en werd om die reden dus niet weerhouden bij de uitwerking van het bevragingsinstrument.

Ten opzichte van het onderzoek dat werd uitgevoerd in 2006 betekenen deze thema's een verbreding van de inhoud. Nieuw ten opzichte van 2006 zijn de uitgaven en ontvangsten voor wonen. Daarnaast kreeg ook het grond- en pandenbeleid in dit vervolgonderzoek een centrale plaats.

Voor elk van de acht weerhouden thema's werd vervolgens nagegaan welke administratieve data beschikbaar zijn. In een volgende stap werd dan de vragenlijst van 2006 herwerkt. Vragen over onderwerpen waarover intussen (betere) informatie beschikbaar is via administratieve databanken werden verwijderd. Anderzijds werden ook nieuwe vragenblokken uitgewerkt. Ten slotte werden vragen aangepast om rekening te houden met de wijzigingen in de reglementering sedert 2006. Na kritische bespreking binnen de Begeleidingsgroep werd de definitieve themalist vastgelegd en de vragenlijst afgewerkt.

Hierna leggen we meer in detail uit van welke administratieve databanken we gebruik maakten en hoe de gegevens zijn verwerkt. Vervolgens gaan we nader in op de methodologische aspecten van de bevraging bij de gemeenten.

1.2 Verwerking van administratieve data

1.2.1 Databronnen

Tabel 1 bevat een overzicht van de beschikbare administratieve bronnen per thema. De administratieve bron 'Applicatie Ondersteuning Lokaal woonbeleid' (waarnaar hier verder wordt verwezen als 'OLW') is de meest omvangrijke dataset. Het is een databank die wordt gebruikt door de ambtenaren van het Agentschap Wonen-Vlaanderen die de gemeenten adviseren en ondersteunen inzake lokaal woonbeleid. De data zijn mee geverifieerd op basis van terreinkennis van de ambtenaren. De informatie betreft steeds de situatie voor zover ze bekend is bij Wonen-Vlaanderen.

Daarnaast gebruiken we data van de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW), het Vlaams Woningfonds (VWF), het Departement Ruimte Vlaanderen (het Register Onbebouwde Percelen - ROP), het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB), het Belastingportaal Vlaanderen (voor fiscale gegevens). Via het Agentschap Wonen-Vlaanderen konden we beschikken over de HOLV-data (Heffing op Leegstand en Verwaarlozing), VLOK-data (Vlaams Loket Woonkwaliteitsbewaking), data over kwaliteitsbewaking, over bijzondere gebieden en leegstand, en ten slotte over gegevens opgenomen in de datawarehouse en achter de premiezoeker.

Tabel 1 Themalijst met overzicht beschikbaarheid administratieve bronnen per thema

	Titel	Administratieve bronnen
1	Organisatie lokaal woonbeleid	-
2	Coördinatie lokaal woonbeleid	OLW
3	Plannen en voorbereiden lokaal woonbeleid	OLW
4	Ontvangsten van wonen	ABB
5	Uitgaven voor wonen	OLW, ABB
6	Grond- en pandenbeleid	OLW, VMSW, VWF, leegstandsregister, bijzondere gebieden, ROP, Wonen-Vlaanderen
7	Kwaliteitsbewaking	Kwaliteitsbewaking, HOLV,
8	Dienstverlening en communicatie	-

Voor het referentiejaar van de administratieve data werd steeds geprobeerd de beschikbare data te gebruiken die het meest recent en dus het dichtst bij het moment van de online bevraging bij de gemeenten lagen, namelijk eerste kwartaal 2015. Daar de administratieve data echter niet altijd de situatie van begin 2015 weergaven, zijn er voor sommige administratieve data andere referentiejaar genomen. Hiermee is ook rekening gehouden in de bevraging. De administratieve data waar de kloof het grootst is met deze van de bevraging zijn de budgettaire data van ABB, waar op het moment van de bevraging het meest volledige jaar het jaar 2012 was. In dit jaar ontbraken enkel de gegevens voor Zingem. Het jaar 2013 was op het moment van de bevraging nog niet volledig. Daarom werd ook in de delen van de bevraging bij de gemeenten die over inkomsten en uitgaven handelen, referentiejaar 2012 gebruikt. Er werd dus steeds een afweging tussen recentheid en volledigheid gemaakt. Daardoor zullen de referentiejaar mogelijk verschillen voor de onderdelen wat betreft de administratieve data. Voor het aantal huishoudens is 2011 het meest recente jaar waarvoor gegevens beschikbaar zijn.

Er moet opgemerkt worden dat meerdere dataleveranciers de correctheid van de aangeleverde gegevens niet garanderen. Zo is het Departement Ruimte Vlaanderen voor de gegevens in het Register Onbebouwde Percelen afhankelijk van de toelevering van data door de gemeenten.

Volgens het Decreet Grond- en Pandenbeleid zijn de gemeenten sinds 1 januari 2010 verplicht een leegstandsregister op te maken. Facultatief kan ook een heffing op leegstand ingevoerd worden. De gegevens betreffende het leegstandsregister zijn echter ook onvolledig omwille van twee redenen. Enerzijds door een slechte invoer in de RWO Data Manager kon er in de beginfase bij vele gemeenten niet exact worden weergegeven hoeveel leegstaande gebouwen en woningen er op de inventaris stonden. Dit probleem is echter op dit moment verholpen. Anderzijds betreffen de cijfers vandaag nog altijd geen exacte weergave van de daadwerkelijke leegstand in Vlaanderen doordat aanlevering van cijfers aan de administratie Wonen-Vlaanderen sterk afhankelijk is van de bereidwilligheid van gemeenten om een leegstandsregister bij te houden. Voornamelijk de gemeenten met een hoge leegstand bestrijden de leegstand actief terwijl de overige gemeenten louter een passief beleid voeren om in orde te zijn met de regelgeving.

Ook bij de databank van het Agentschap Binnenlands Bestuur, die gebruikt wordt om de inkomsten en uitgaven van gemeenten gerelateerd aan wonen in beeld te brengen, zijn enkele bemerkingen te formuleren. Het jaar 2012 is het jaar waarvoor de meest volledige gegevens beschikbaar zijn (enkel voor de gemeente Zingem zijn er nog geen gegevens). Indien voor een bestuur in een bepaalde begrotingsrubriek onder 'wonen' geen gegevens vermeld zijn, betekent dit waarschijnlijk dat er op deze rubriek geen inkomsten of uitgaven zijn en werd dit ook zo behandeld, maar is het niet uitgesloten dat het bestuur toch inkomsten of uitgaven heeft, maar die mogelijk in een andere rubriek heeft ingeschreven. De rekeningen zijn onvoldoende gedetailleerd om dit alles volledig uit te klaren.

Dergelijke 'fouten' zijn eigen aan elk registratiesysteem. Om ze op te vangen is het soms aangewezen bij de verwerking hypothesen te formuleren. Zo weten we bijvoorbeeld vaak niet of een nulwaarde voor een bepaalde variabele (bv uitgaven voor premies) het gevolg is van het effectief nul zijn van de variabele voor de betreffende gemeente, dan wel van het ontbreken van de informatie. Wanneer relevant vermelden we dit in de bespreking.

Al deze databronnen werd gecomprimeerd in één Excel-bestand. Met dit bestand werden vervolgens geografische kaarten en tabellen aangemaakt. De kaarten tonen de resultaten voor de afzonderlijke gemeenten. Ze laten ook toe verschillen tussen regio's te zien. De tabellen groeperen gemeenten volgens verstedelijkingsgraad en naar al dan niet deelname aan een IGS. De reden waarom we deze laatste variabele telkens uitdrukkelijk opnemen, is om verder in dit onderzoeksrapport deze informatie te kunnen gebruiken voor de evaluatie van de IGS. Om gemeenten onderling te kunnen vergelijken wordt meestal de betreffende variabele berekend als een aandeel in het aantal huishoudens in de gemeente (bv. sociale woningen als percentage van het aantal huishoudens).

1.2.2 Verwerking tot geografische kaarten

Om de gemeenten op individueel niveau overzichtelijk weer te geven, maken we gebruik van kaarten. Via het softwareprogramma ArcGIS 9. kunnen we de verzamelde Excel-data weergeven op kaart. Deze gemeenten op kaart zijn beschikbaar via de Cd-rom 'Shapefile Lambert72 04/2008'. We tonen zo de 308 Vlaamse gemeenten. Op kaarten is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvoor we geen data verzamelen, wit. Dit is ook het geval indien voor bepaalde gemeenten geen data beschikbaar zijn in de betreffende databank.

Voor kwantitatieve gegevens gebeurt de visualisatie op kaart via ArcGIS steeds in intervallen. Deze intervallen worden in de software automatisch standaard ingedeeld op basis van 'natural breaks (jenks)'. Bij deze classificatiewijze zorgt een statistisch algoritme ervoor dat de variatie binnen de klassen minimaal is, terwijl de klassen onderling maximaal verschillen. Deze methode is nuttig wanneer er sprake is van duidelijk verschillende populaties binnen een verdeling (<http://nl.wikibooks.org/wiki/Geo-visualisatie/Classificatie>). We opteren voor vijf klassen tenzij het aantal waarden binnen één klasse onbeduidend laag blijkt te zijn. In bepaalde gevallen is het echter ook nuttig om een nulwaarde weer te geven. Dit vraagt een manuele aanpassing, waarbij het interval van één van de vijf klassen wordt vervangen door deze nulwaarde, met het behoud van de overige vier klassen, waarvoor de 'Natural Breaks (Jenks)' classificatieverdeling dus blijft gelden. Bij kwalitatieve gegevens gebruiken we een binaire meetschaal die uiteraard twee klassen weergeeft.

1.2.3 Verwerking tot samenvattende tabellen

Naast een voorstelling op kaarten worden de gegevens voor de individuele gemeenten ook geaggregeerd naar verstedelijkingsgraad. De variabele voor verstedelijkingsgraad is dezelfde als deze die Tratsaert (2009) hanteerde, maar geüpdatet op basis van recentere gegevens. Deze variabele deelt gemeenten op in een aantal typegebieden. We starten vanuit de indeling van het 'Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)' en maken daarnaast ook gebruik van indeling gehanteerd in de 'Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND)' voor de verdere opsplitsing van het buitengebied in 'overgangsgebied' en 'platteland'.

De verdeling vanuit RSV verloopt als volgt:

1. centrumsteden: grootsteden (Antwerpen en Gent) en de regionale centrumsteden (Mechelen, Turnhout, Leuven, Brugge, Kortrijk, Oostende, Roeselare, Aalst, Sint-Niklaas, Gent, Hasselt) worden in de analyse samengenomen tot centrumsteden;
2. stedelijke rand: 'grootstedelijke rand' + 'regionaal-stedelijk gebied' + 'stedelijk gebied Brussel';
3. kleine steden: 'kleinstedelijk provinciaal' + 'structuurondersteunend'.

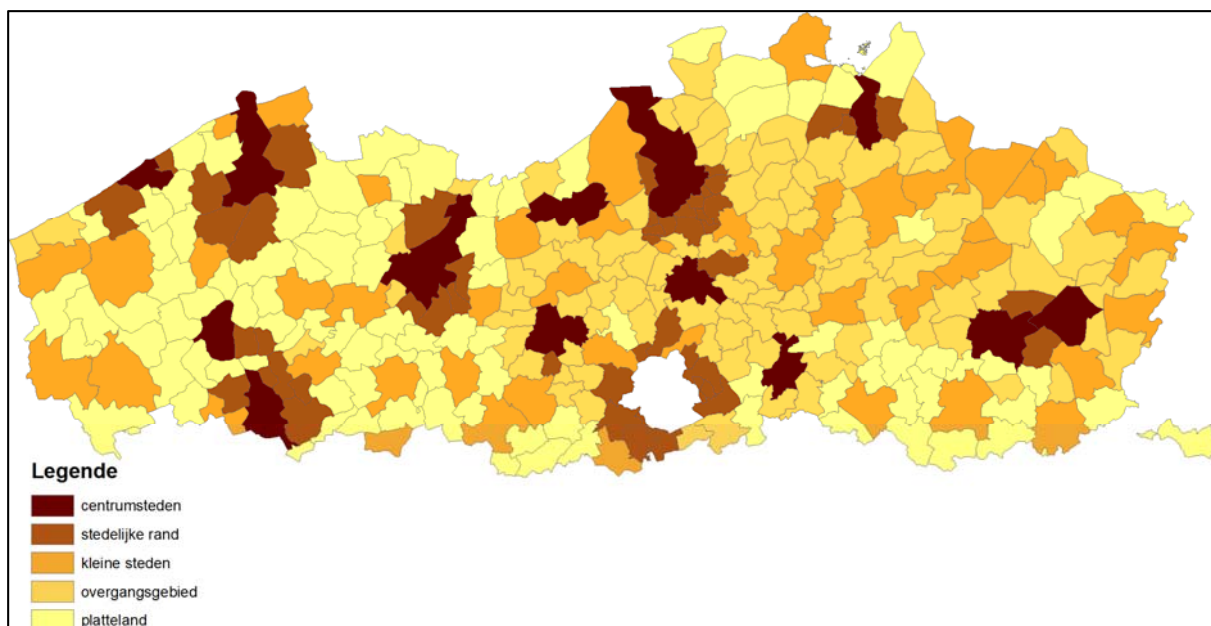
Vervolgens delen we de gemeenten die volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen behoren tot het buitengebied verder in. Via de VRIND-dataset komen we zo tot de volgende twee gebieden:

1. overgangsgebied;
2. platteland.

Op onderstaande kaart worden de 308 gemeenten, ingedeeld naar de vijf weerhouden verstedelijkingsgraden, weergegeven.

Tabellen die aandelen t.o.v. het aantal huishoudens bevatten, vermelden onderaan voor elk van de vijf gebiedsindelingen een gemiddeld aandeel. Het betreft hier steeds het rekenkundig gemiddelde. Dit wil zeggen dat het gemiddelde berekend is over alle gemeenten die behoren tot de betreffende indeling, waarbij elke gemeente eenzelfde gewicht heeft. Er is daarbij dus geen rekening gehouden met het aantal huishoudens in de gemeenten of in het betreffende gebied. Het gemiddelde moet dan (bijvoorbeeld) als volgt worden gelezen: 'het gemiddelde aandeel verwaarloosde woningen bedraagt over alle centrumsteden, ...' en niet 'het gemiddeld aandeel verwaarloosde woningen voor het grondgebied van de centrumsteden bedraagt, ...'.

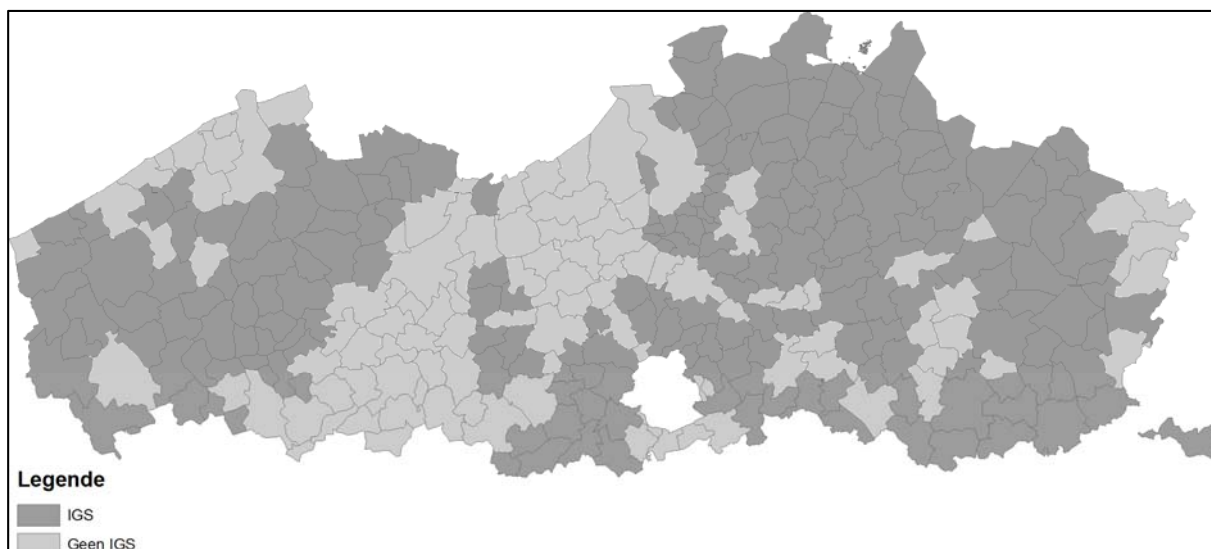
Figuur 1 Gemeenten ingedeeld naar verstedelijkingsgraad



Bron: Databestand RSV en VRIND-classificatie, eigen verwerking

In het hoofdstuk over de evaluatie van de subsidie lokaal woonbeleid worden de gemeenten ook ingedeeld in twee groepen naargelang ze al dan niet deelnemen aan een intergemeentelijke samenwerkingsverband (IGS). De deelname aan een gesubsidieerd project voor IGS wordt voorgesteld in figuur 2. De figuur toont een redelijk ongelijke spreiding van deze projecten over het Vlaamse grondgebied. Vooral in de provincie Oost-Vlaanderen valt op dat er minder gemeenten participeren aan IGS.

Figuur 2 Gemeenten die deel uitmaken van IGS, 31 december 2014



Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

In tabel 2 wordt het verband gelegd tussen de deelname aan IGS en de verstedelijkingsgraad. Hieruit blijkt een sterke samenhang. Op het platteland neemt ongeveer drie kwart van de gemeenten deel

aan een IGS. Voor de stedelijke rand, kleine steden en het overgangsgebied liggen de cijfers iets lager. Daartegenover staat dat slechts een minderheid van de centrumsteden participeert in een IGS.

Tabel 2 Gemeenten die deel uitmaken van een IGS naar verstedelijkingsgraad, in percentage van het aantal gemeenten, 31 december 2014 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
IGS	30,8	65,4	56,5	67,7	72,3	65,6
Geen IGS	69,2	34,6	43,5	32,3	27,7	34,4
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

1.3 Bevraging van de gemeenten

De bevraging van de gemeenten werd georganiseerd als een webbevraging. Deze webbevraging liep tussen februari en maart 2015. De uitnodiging tot deelname aan de bevraging werd verstuurd door het Agentschap Wonen-Vlaanderen en gericht aan de gemeentesecretarissen met de vraag om deze door te geven aan de relevante contactpersonen wonen van de gemeenten.

De bevraging was georganiseerd in acht modules, welke de volgende onderwerpen bevatten:

1. organisatie van het lokaal woonbeleid;
2. coördinatie van het lokaal woonbeleid;
3. plannen en voorbereiden van het lokaal woonbeleid;
4. wooninkomsten;
5. woonuitgave;
6. grond- en pandenbeleid;
7. kwaliteitsbewaking;
8. dienstverlening en communicatie.

De modules konden afzonderlijk van elkaar worden ingevuld doch de vragenlijst kon pas finaal verzonden worden als alle modules ingevuld waren.

Van de 308 Vlaamse gemeenten, antwoordden er 206. Dit resulteert in een responsgraad van 67% (zie tabel 3). We zien dat de responsgraden verschillen al naargelang de provincie. We observeren namelijk een eerder lage respons in Limburg terwijl die in Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen toch veel hoger liggen. De respons lijkt ook te dalen met dalende verstedelijkingsgraad. Van de centrumsteden hebben bijvoorbeeld 12 van de 13 gemeenten meegewerkt. Ook wat betreft deelname aan IGS of niet, observeren we een groot verschil met een hoge respons in de IGS-gemeenten (drie op vier gemeenten hebben deelgenomen) en een lagere respons in gemeenten die geen deel zijn van een IGS (slechts één op twee hebben deelgenomen). Dit alles kan een invloed hebben op de resultaten. Te verwachten valt dat gemeenten met een actiever woonbeleid meer hebben deelgenomen aan de bevraging dan de andere gemeenten. De resultaten zijn dus mogelijk vertekend in deze richting. We zullen dit niet vermelden bij de bespreking van elke tabel, maar het is wel een belangrijk aandachtspunt voor de lezer.

Tabel 3 **Overzicht responsgraden**

	Aantal respondenten	Totaal aantal gemeenten	Responsgraad (%)
Provincie			
Antwerpen	50	70	71
Vlaams-Brabant	51	65	78
West-Vlaanderen	49	64	77
Oost-Vlaanderen	36	65	55
Limburg	20	44	45
Verstedelijkingsgraad			
Centrumsteden	12	13	92
Stedelijke rand	40	52	77
Kleine steden	30	46	65
Overgangsgebied	63	96	66
Platteland	61	101	60
Deelname IGS			
Deel van IGS	152	202	75
Geen deel van IGS	54	106	51
Totaal	206	308	67

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid

Sommige gemeenten vulden niet alle modules of alle vragen in. Een gedeelte van deze item non-respons kan verklaard worden door een technische fout. Hoewel een deel van deze fout kon rechtgezet worden, resulteerde dit toch in een klein aantal ontbrekende gegevens voor bepaalde modules of vragen. Hierdoor kan het aantal respondenten fluctueren over de vragen/modules heen. Doch deze fluctuatie blijft steeds beperkt tot enkele observaties.

In tabel 4 geven we een overzicht van een aantal kenmerken van de gemeenten om te testen of de gemeenten in de steekproef afwijken van de gemiddelde Vlaamse gemeente. We onderzoeken dit voor de verdeling over de provincies, de verdeling volgens gebiedstype, deelname van de gemeente aan een IGS-project, de grootte van de gemeente (via totaal aantal inwoners), en het inkomen van de inwoners van de gemeente. We zien dat de kenmerken van de gemeenten in de steekproef gemiddeld niet afwijken van de kenmerken van de Vlaamse gemeenten op één kenmerk na. Het percentage gemeenten die deelnemen aan een IGS-project is significant hoger in de gemeenten die deelnemen aan de bevraging (74%) dan algemeen in de Vlaamse gemeenten (66%). De oververtegenwoordiging van gemeenten die in een IGS-project zitten, kan wel een zekere vertekening teweeg brengen in de resultaten.

Tabel 4 **Overzicht gemiddelden totale populatie en respondenten**

	% deelnemers webbevraging	% populatie	Significantie van het verschil
Provincie			
Antwerpen	24,3	22,7	
Vlaams-Brabant	24,8	21,1	
West-Vlaanderen	23,8	20,8	
Oost-Vlaanderen	17,5	21,1	
Limburg	9,7	14,3	
Verstedelijkingsgraad			
Centrumsteden	5,8	4,2	
Stedelijke rand	19,4	16,9	
Kleine steden	14,6	14,9	
Overgangsgebied	30,6	31,2	
Platteland	29,6	32,8	
Deelname IGS			
Deel van IGS	73,8	65,6	*
Geen deel van IGS	26,2	34,4	
Groote gemeente (bevolking)			
Totaal aantal inwoners	23 015	20 814	
Inkomen(2011)			
Gemiddeld inkomen per inwoner (€)	17 478	17 416	
Totaal aantal (N)	206	308	

* Steekproefgemiddelde/proporctie significant verschillend van het populatiegemiddelde/proporctie op 5%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid

In vergelijking met de bevraging georganiseerd in 2006 is de respons duidelijk minder hoog. Meerdere redenen kunnen daarvoor worden aangehaald. Vooreerst kan het verschil te maken hebben met de wijze van opvolging van de respons. Bij de bevraging in 2015 is deze volledig geautomatiseerd verlopen. De software zond op regelmatige tijdstippen een herinnering uit. In 2006 gebeurde dit via persoonlijke contacten van provinciale ambtenaren met hun gemeentelijke contactpersonen. Dergelijke gepersonaliseerde aanpak werkt ongetwijfeld veel beter. Maar in termen van tijd die hier moet aan besteed worden, is dit ook een kostelijke zaak. Voor toekomstige bevragingen kan worden nagedacht over aanvullende maatregelen om de respons te verhogen.

In vergelijking met 2006 was de vragenlijst ook een stuk langer. Vooral het grond- en pandenbeleid, dat werd ingevoerd in 2009, biedt hiervoor de verklaring. Het bevragen van de vele instrumenten die met het grond- en pandenbeleid werden ingevoerd, heeft de vragenlijst verlengd. Om de vergelijking met de resultaten van 2006 mogelijk te maken, werden de al bestaande vragen identiek overgenomen. Deze vragen bevatten redelijk veel detail. Bij een toekomstige bevraging kan overwogen worden een aantal details weg te laten, zodat de totale tijd die nodig is om de vragenlijst in te vullen, kan worden ingekort. Een andere optie is dat de bevraging in delen wordt opgesplitst.

2. Het lokaal woonbeleid beschreven

2.1 Organisatie van het lokaal woonbeleid

In het eerste deel van het onderzoek proberen we na te gaan wat de stand van zaken is van de praktijk van het woonbeleid in de Vlaamse gemeenten en hoe dit is geëvolueerd ten opzichte van 2006. Eerst bekijken we welke taken uit het woonbeleid worden opgenomen door de gemeenten. Vervolgens belichten we het beleidsveld wonen binnen het gehele gemeentelijke organigram en de personeelsinzet die hiermee gepaard gaat.

2.1.1 Opgenomen taken uit het woonbeleid

Er werden aan de gemeenten 15 taken met betrekking tot wonen/huisvesting voorgelegd en gevraagd (1) welke daarvan in de gemeente worden uitgevoerd binnen het beleidsdomein wonen/huisvesting? (2) Wie deze taken uitvoert (dit kan zowel een dienst binnen de gemeente zelf zijn, het OCMW, of een IGS- of andere partner zijn)? en (3) hoeveel tijd hieraan besteed wordt? Bij deze vragen wordt het OCMW als een deel van de gemeente beschouwd (er is geen aparte bevraging voor de OCMW's, wat bij de bevraging in 2006 wel het geval was) dus taken die door het OCMW worden uitgevoerd, worden hier ook aangeduid.

Verder willen we opmerken dat sommige cijfers mogelijk laag lijken omwille van de beperking 'taken opgenomen binnen het beleidsdomein wonen/huisvesting'. De taak wordt misschien wel opgenomen binnen de gemeente maar misschien niet onder het beleidsdomein wonen/huisvesting zoals het geval kan zijn bijvoorbeeld voor een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van ouderen.

Tabel 5 Taken door de gemeenten/OCMW's opgenomen binnen beleidsdomein wonen/huisvesting, in percentage van gemeenten

Taken	% gemeenten
Het ontwikkelen van een eigen woon- of huisvestingsbeleid	88,3
Het verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	96,6
Het toekennen van woonpremies	61,7
Het handhaven van de woningkwaliteit	98,5
Uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen en de coördinatie van het woonbeleid met het oog op samenwerking en onderlinge afstemming met andere huisvestingsactoren	83,5
Ondersteuning bij het vinden van een huurwoning (sociale of private huurmarkt)	78,2
Begeleiding van de huurder/woonbegeleiding	63,1
Het verlenen van financiële hulp aan de huurder	58,7
Herhuisvesting na een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid	68,0
Het stimuleren van de realisaties van sociale woonprojecten op het grondgebied van de gemeente en opvolging van de lopende projecten, ongeacht de initiatiefnemer	88,8
Het occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten	23,3
Het aanbieden van doorgangs-, crisis- of noodwoningen of van opvang voor daklozen	74,8
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van daklozen	19,9
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van asielzoekers	20,9
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van ouderen	63,1
Andere taken die door de gemeente opgenomen worden binnen het beleidsdomein wonen/huisvesting	34,5
Geen van hierboven vermelde taken wordt door de gemeente opgenomen, ook niet in samenwerking met een (externe) partner of binnen een autonoom gemeentebedrijf	0,0
N	206

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

We merken (zie tabel 5) dat in zo goed als alle gemeenten de taak 'handhaven van de woningkwaliteit' is opgenomen (99%). In 2006 was dit het geval in 88% van de gemeenten. Dit is dus een grote verbetering voor het uitvoeren van één van de speerpunten uit de Vlaamse wooncode. Voor het handhaven van de woningkwaliteit werden daarom ook meerdere instrumenten aan de gemeenten ter beschikking gesteld (o.a. de procedures voor ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaringen van woningen, verwaarlozing van gebouwen, leegstand, conformiteitsattesten, stimuleren woningkwaliteit door toekennen van een lokale woonpremie). Voor meer detail over deze taak verwijzen we naar deel 2.5 kwaliteitsbewaking en 2.8. uitgaven voor wonen (premies). Deze taak wordt voor een groot deel opgenomen door de gemeentediensten zelf (zie tabel 6) of door het IGS-project (69% en 50% respectievelijk). Het IGS lijkt deze taak dus voor een groot stuk overgenomen te hebben van de gemeenten daar in 2006 deze taak steeds door de gemeentediensten zelf werd opgenomen (Tratsaert, 2009).

Ook het 'verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger' is een taak die door de meeste gemeenten werd opgenomen (97%), zelfs nog meer dan al het geval was in 2006 waar 92% van de gemeenten aangaf deze taak uit te voeren. Zelfs al is deze taak nergens expliciet vermeld in de Vlaamse regelgeving, het is een taak die door de gemeenten best kan worden uitgevoerd daar zij het meeste contact met de burger hebben. Hoe uitgebreid deze taak wordt opgenomen, wordt besproken in deel 2.6. Deze taak wordt in gelijke mate opgenomen door de gemeentediensten zelf (56%) en door het intergemeentelijk samenwerkingsverband (56%) maar er is ook een belangrijke rol voor het OCMW (38%). Ook hier lijkt het intergemeentelijk samenwerkingsverband een groot deel van de werklast opgenomen te hebben daar in 2006 nog 79% van de gemeenten deze taak zelf uitvoerden (Tratsaert, 2009).

Als derde meest frequent uitgevoerde taak vinden we 'stimuleren van de realisaties van sociale woonprojecten en opvolging lopende projecten' (89%). Ten opzichte van 2006 betekent dit een grote vooruitgang wat betreft het percentage gemeenten dat deze taak opneemt. Slechts in 64% van de gemeenten werd toen de taak 'stimuleren van de realisaties van sociale woonprojecten en opvolging van lopende projecten' opgenomen. Het stimuleren van de realisaties en opvolging van sociale woonprojecten gebeurt in bijna vier vijfde van de gemeenten door de gemeente zelf (79%) maar er is toch ook hier een belangrijke rol voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (43%).

Ook de taak 'ontwikkelen van een eigen woon- of huisvestingsbeleid' wordt nu door heel wat gemeenten (88%) opgenomen, terwijl dit in 2006 in minder dan de helft van de gemeenten (40%) het geval was. Deze taak werd in 2006 slechts door één op drie gemeenten (34%) door de gemeentediensten zelf opgenomen maar er werd eerder met partners gewerkt (partners in de gemeente: 51% en intergemeentelijk: 19%). We zien hier nu een grote verschuiving naar de gemeentediensten en de IGS-verbanden toe met drie op vier gemeenten (74%) die aangeven dat de gemeentediensten hierin betrokken zijn en bijna evenveel (69%) die aangeven deze taak in een IGS-verband uit te voeren. In 42% van de gemeenten wordt ook aangegeven dat het OCMW hierin betrokken is en in één op vijf gemeenten (20%) worden nog andere partners vermeld. Het gaat hier dan vooral over de SHM's, SVK's, CAW, Sociaal Huis of er worden ook nog IGS-verbanden vermeld.

Ook de 'uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen en de coördinatie van het woonbeleid' wordt in meer dan vier vijfde van de gemeenten uitgevoerd (84%), en dit tegenover slechts één op vier in 2006 (24%). Deze regiefunctie werd in 2006 reeds in één op vijf gemeenten intergemeentelijk opgenomen (22%) maar dit is geëxplodeerd naar meer dan drie op vijf in 2015 (62%) (zie tabel 6).

Algemeen is er een toenemende dynamiek ten opzichte van 2006 merkbaar. Behalve het occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten, zien we een zeer sterke toename van het percentage gemeenten die de voorgelegde taken uitvoeren. Met de cijfers uit 2015 lijkt toch een zeer groot deel van de gemeenten belangrijke stappen vooruit te hebben gezet wat betreft de rol die hen werd toegewezen. Toch lijken nog steeds de taken die te maken hebben met het ontwikkelen van een visie en coördinatie, minder frequent uitgevoerd te worden dan de meer concrete taken rond kwaliteitshandhaving en informatieverstrekking. Bovendien krijgen we op basis van de relatief eenvoudige vraagstelling geen genuanceerd beeld van wat de gemeente doet. Er kan veel verschil zijn w.b. de inhoud en de kwaliteit van de beleidsvisie, in de intensiteit van de geboden begeleiding, enz.

Wat betreft de uitvoering van deze taken merken we een grote rol voor het IGS-verband dat zowel de typische taken van de gemeentediensten (mee) uitoefent maar ook sommige van de typische taken van de OCMW's, zoals ondersteuning bij het vinden van een huurwoning, begeleiding van de huurder, herhuisvesting na een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid.

Tabel 6 Uitvoeren van taken door de gemeenten/OCMW's opgenomen binnen beleidsdomein wonen/huisvesting, in percentage van gemeenten waar de taak wordt uitgevoerd

Taken/uitvoerders*	Gemeente- dienst (en)	Autonoom gemeente- bedrijf	OCMW	IGS	Samen met andere partners	Andere	N
Het ontwikkelen van een eigen woon- of huisvestingsbeleid	73,6	5,5	42,3	69,2	20,3	1,1	182
Het verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting	55,8	2,0	37,7	55,8	7,0	3,5	199
Het toekennen van woonpremies	70,9	1,6	11,0	33,1	0,8	2,4	127
Het handhaven van de woningkwaliteit	68,5	1,5	8,9	50,2	7,4	0,5	203
Uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen en coördinatie woonbeleid	61,0	2,3	18,6	62,2	6,4	0,6	172
Ondersteuning bij het vinden van een huurwoning	16,8	0,6	78,3	47,2	6,2	2,5	161
Begeleiding van de huurder/woonbegeleiding	10,0	0,8	86,9	40,8	14,6	3,8	130
Het verlenen van financiële hulp aan de huurder	2,5	0,0	97,5	0,8	5,0	0,8	121
Herhuisvesting na een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid	20,7	0,7	87,1	34,3	9,3	4,3	140
Het stimuleren van de realisaties en opvolgen van sociale woonprojecten	78,7	2,7	15,8	42,6	18,6	6,6	183
Het occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten	33,3	6,3	66,7	8,3	16,7	4,2	48
Het aanbieden van doorgangs-, crisis- of noodwoningen of opvang daklozen	4,5	0,0	95,5	4,5	5,2	1,9	154
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van daklozen	4,9	0,0	95,1	7,3	14,6	2,4	41
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van asielzoekers	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	43
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van ouderen	34,6	1,5	68,5	33,1	18,5	5,4	130
Andere taken door de gemeente opgenomen binnen wonen/huisvesting	64,8	0,0	19,7	56,3	4,2	0,0	71

* Meerdere antwoorden waren mogelijk, dus een taak kan door meer dan één actor uitgevoerd worden.

Bron: Bevraging gemeenten 2015

In tabel 7 worden de percentages gemeenten die een betreffende taak uitvoeren, getoond volgens de opdeling naar verstedelijkingsgraad. Behalve in het voeren van een doelgroepgericht woonbeleid ten aanzien van daklozen, worden er geen statistisch significante verschillen gevonden tussen de verschillende types gebied. In 2006 werden wel statistisch significante verschillen naar type gebieden gevonden voor de volgende taken: stimuleren en opvolgen sociale woonprojecten, toekennen eigen woonpremies, ontwikkelen eigen woon- of huisvestingsbeleid, uitbouwen beleidsnetwerk wonen en de coördinatie van het woonbeleid, occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten. Dikwijls ging het hier toen over een verschil tussen de centrumsteden of sommige kleine steden en de andere

gebieden. Doch de andere gebieden hebben een grote inhaalbeweging kunnen maken, vooral inzake de taken ontwikkelen van een beleidsvisie en de coördinatorrol, en het beduidende verschil naar gebiedstype lijkt dus helemaal te zijn verdwenen. Bij dit alles moet de kanttekening worden gemaakt dat er tussen de gemeenten nog grote verschillen kunnen bestaan inzake kwaliteit van de beleidsvisie. Op dit vlak zijn de verschillen mogelijk blijven bestaan. In 2006 had de woonbeleidsvisie een meer vrijblijvend karakter, terwijl dit in 2015 verplicht was voor de IGS-gemeenten.

Tabel 7 Taken door de gemeenten/OCMW's opgenomen binnen beleidsdomein wonen/huisvesting, volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

Taken*	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platte- land
Het ontwikkelen van een eigen woon- of huisvestingsbeleid	100,0	85,0	90,0	82,5	93,4
Het verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	100,0	95,0	100,0	95,2	96,7
Het toekennen van woonpremies	83,3	55,0	76,7	54,0	62,3
Het handhaven van de woningkwaliteit	100,0	97,5	100,0	100,0	96,7
Uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen en de coördinatie van het woonbeleid	100,0	90,0	76,7	79,4	83,6
Ondersteuning bij het vinden van een huurwoning (sociale of private huurmarkt)	91,7	77,5	70,0	73,0	85,2
Begeleiding van de huurder/woonbegeleiding	75,0	62,5	60,0	54,0	72,1
Het verlenen van financiële hulp aan de huurder	75,0	70,0	56,7	47,6	60,7
Herhuisvesting na een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid	83,3	65,0	66,7	61,9	73,8
Het stimuleren van de realisaties en opvolgen van sociale woonprojecten	100,0	90,0	83,3	88,9	88,5
Het occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten	33,3	27,5	10,0	17,5	31,1
Het aanbieden van doorgangs-, crisis- of noodwoningen of van opvang voor daklozen	91,7	75,0	80,0	66,7	77,0
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van daklozen*	75,0	25,0	30,0	7,9	13,1
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van asielzoekers	33,3	25,0	16,7	20,6	18,0
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van ouderen	75,0	65,0	63,3	61,9	60,7
Andere taken die door de gemeente opgenomen worden binnen wonen/huisvesting	58,3	40,0	40,0	31,7	26,2
Geen van hierboven vermelde taken wordt door de gemeente opgenomen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
N	12	40	30	63	61

* Behalve 'een doelgroepgericht woonbeleid voeren t.a.v. daklozen', zijn de verschillen naar verstedelijkingsgraad niet statistisch significant (Chi²-test voor 'doelgroepgericht woonbeleid t.a.v. daklozen': significant op 5%).

Bron: Bevraging gemeenten 2015

2.1.2 Personeelsinzet voor wonen

In 2006, een tiental jaar na het op de kaart komen als beleidsveld, bleek dat wonen buiten de centrumsteden nog niet echt een volwaardige plaats had verworven binnen de gemeentelijke werking. Dit

bleek zowel uit de plaats van wonen in het gemeentelijk organigram als uit het aantal personeelsleden dat werd ingezet voor wonen en aan de aanstelling (of niet) van een huisvestingsambtenaar (Tratsaert, 2009). Hieronder bekijken we de situatie begin 2015 nog eens, bijna tien jaar later.

2.1.2.1 Omvang personeelsinzet

We zien in tabel 8 dat 87% van de gemeenten personeel inzet voor het uitvoeren van het woon- of huisvestingsbeleid in de gemeente. Dit is een beduidend hoger percentage dan in 2006 het geval was. Toen zette slechts 58% van de gemeenten hiervoor personeel in. Ongeveer de helft van de gemeenten zet één of meerdere voltijds equivalente personeelsleden in (53%) (personeel in dienst van de gemeente of het OCMW) maar bijna de helft van alle gemeenten zet minder dan één voltijds equivalent personeelslid in voor wonen. Hiermee weten we natuurlijk niet of het ingezette aantal kwantitatief en kwalitatief toereikend is voor het goed kunnen uitvoeren van het woonbeleid (zie 2.1.2.3).

Tabel 8 Personeelsinzet (gemeente/OCMW) voor wonen in voltijdsequivalenten (VTE)

Spreiding	N	%	N	%
Nul VTE	26	12,6	26	12,6
Meer dan 0 VTE	180	87,4		
0-0,25 VTE			27	13,4
0,26-0,75 VTE			39	19,3
0,76-0,99 VTE			4	2,0
1-2 VTE			76	37,6
Meer dan 2 VTE			30	14,9
Totaal	206	100	202*	100

* Vier gemeenten hebben de verduidelijkingsvraag naar aantal VTE indien meer dan nul VTE niet ingevuld.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Wat betreft het inzetten van personeelsleden voor het uitvoeren van het woon- of huisvestingsbeleid is de activiteit grondig veranderd voor alle types van gebied volgens verstedelijkingsgraad (behalve centrumsteden waar ook in 2006 elke stad aangaf personeelsleden in te zetten voor het beleidsveld wonen) (zie tabel 9). Slechts een kleine minderheid in de kleine steden stelt niemand aan voor het uitvoeren van het woonbeleid (3%) terwijl dit nog zo hoog was als 24% in 2006. Ook in de andere soorten gebieden is er een opmerkelijke toename wat betreft de personeelsinzet. In 2006 gaf bijna de helft van alle gemeenten in de stedelijke rand, overgangsgebied en platteland aan dat ze niemand inzetten voor de uitvoering van het woonbeleid. In 2015 was dit respectievelijk slechts 15, 13 en 18%. Hiermee zijn ook wat personeelsinzet betreft, de verschillen naar gebiedstype niet langer statistisch significant.

Tabel 9 Personeelsinzet voor wonen in voltijdsequivalenten (VTE), volgens verstedelijkingsgraad

Spreiding	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Nul VTE	0,0	15,0	3,3	12,7	18,0
Meer dan 0 VTE	100,0	85,0	96,7	87,3	82,0
Totaal	12	40	30	63	61

* Pearson Chi²-test voor verschillen tussen de types gebieden: Pr = 0,206 (niet significant).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.1.2.2 De woonconsulent en zijn/haar rol

Uit de praktijk is gebleken dat de aanwezigheid van een ‘trekker’, onder de vorm van een huisvestingsambtenaar (vaak ook ‘woonconsulent’ genoemd), een kritische succesfactor is voor het uitvoeren van de regisseursrol inzake woonbeleid (zie Basiscursus lokaal woonbeleid¹). Van de gemeenten die de webbevraging ingevuld hebben, geeft 61% (125 van de 206) aan een eigen woonconsulent te hebben (het gaat in sommige gevallen over meer dan één persoon) (zie tabel 10). Ten opzichte van de 41% in 2006 (wat vermoedelijk een overschatting was, Tratsaert, 2009) is dit een toename met 20 procentpunt van het percentage gemeenten met minstens één woonconsulent.

Ook indien we de steekproef beperken tot de gemeenten die aangeven personeel in te zetten voor het uitvoeren van het woonbeleid, vinden we een grote stijging ten opzichte van 2006. Waar toen één op drie gemeenten met personeel voor wonen aangaf dat ze een eigen woonconsulent hadden, is dit gestegen tot meer dan dubbel zoveel (69%).

Verschillen in het inzetten van een eigen woonconsulent naar verstedelijkingsgraad zijn niet statistisch significant.

Tabel 10 Aanwezigheid één of meer woonconsulenten, alle gemeenten en volgens verstedelijkingsgraad

% met eigen woonconsulent	Alle gemeenten	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland
Totaal* (%)	60,7	91,7	62,5	70,0	57,1	52,5
N	206	12	40	30	63	61
Indien > 0 VTE** (%)	69,4	91,7	73,5	72,4	65,5	64,0
N	180	12	34	29	55	50

* Test significantie verschil naar verstedelijkingsgraad: Pearson $\chi^2(4) = 8,0351$ Pr = 0,090 (niet significant).

** Test significantie verschil naar verstedelijkingsgraad: Pearson $\chi^2(4) = 4,2917$ Pr = 0,368 (niet significant).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Er werd gepeild naar de taken die door de woonconsulent werden uitgevoerd (zie tabel 11). Net zoals in de lijst met globale taken van het woonbeleid, wordt ook specifiek het handhaven van de woningkwaliteit door de meeste gemeenten aangeduid (92%). Dit was ook een belangrijke taak van de woonconsulent in 2006 (door 88% van de gemeenten met een huisvestingsambtenaar aangegeven) maar het percentage is toch nog toegenomen. Het signaleren van problemen op vlak van wonen/huisvesting aan de bevoegde instanties (aangeduid door 86 % van de gemeenten als taak van de woonconsulent) en het verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting (85%) worden ook vaak als taak door de woonconsulent opgenomen. Terwijl het percentage gemeenten die aangeeft dat zijn woonconsulent de taak ‘signaleren van problemen’ uitvoert, nog lijkt toegenomen tegenover 2006 (68%), is dat niet het geval voor de taak ‘verstrekken van informatie en advies’ (89%). Deze laatste taak lijkt lichtjes afgenomen te zijn in het takenpakket van de woonconsulenten.²

De taken die de meest aanzienlijke stijging kenden, lijken ‘de voorbereiding van het woon- of huisvestingsbeleid’ en ‘het uitbouwen van een beleidsnetwerk wonen en coördinatie woonbeleid’ te zijn. De eerste werd in 2006 door minder dan de helft van de gemeenten met een woonconsulent opgenomen (47%) terwijl dit in 2015 in vier vijfde van de gemeenten (81%) met een woonconsulent het

¹ <https://www.wonenvlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/hulpmiddel-begeleiding-en-vorming-voor-lokale-besturen> (geraadpleegd op 6 juli 2015).

² Indien de taak niet wordt uitgevoerd door de woonconsulent(en) weten we niet wie dan wel deze taak uitvoert omdat dit niet specifiek verder bevraagd is.

geval was. De tweede werd in 2006 door slechts één op vier gemeenten met huisvestingsambtenaren opgenomen (25%) terwijl dit in 2015 in bijna twee op drie gemeenten het geval is (63%). Ook andere (focus)taken zoals het stimuleren van realisaties en opvolging sociale woonprojecten zijn sterk toegenomen, van één op drie (34%) gemeenten met een huisvestingsambtenaar in 2006 tot meer dan de helft (58%) in 2015.

Tabel 11 Taken door de woonconsulent actief opgenomen, in percentage van de gemeenten met een woonconsulent

Taken	Totaal gemeenten
Vorbereiding van het woon- of huisvestingsbeleid	80,8
Beleidsvoorbereidend nieuwe concepten of reglementen uitwerken	73,6
Invoering van nieuwe concepten of regelgevingen opstarten of opvolgen	68,0
Gegevens en informatie over wonen verzamelen en analyseren	72,0
Planningen opmaken om haalbaarheid en realisatie vooropgestelde doelstellingen rond wonen te toetsen	45,6
Verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	84,8
Signaleren van problemen op vlak van wonen/huisvesting aan de bevoegde instanties	85,6
Toekennen van woonpremies	44,8
Handhaven woningkwaliteit door bestrijding leegstand en verkrotting, onbewoonbaar verklaring door de burgemeester, ...	92,0
Uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen' en de coördinatie woonbeleid met het oog op samenwerking en onderlinge afstemming	63,2
Gemeente voor woonmateries vertegenwoordigen op vergaderingen met interne en externe instanties	78,4
Stimuleren van realisaties sociale woonprojecten en opvolging lopende projecten, ongeacht de initiatiefnemer	57,6
Beheer van doorgangs-, crisis-, of noodwoningen van de gemeente	15,2
Andere taken	18,4
N	125

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

In 2006 was het verschil in het uitvoeren van de specifieke beleidstaken (beleidsvoorbereiding, coördinatie en netwerking en probleemdetectie) tussen de verschillende types gebied significant waar de nadruk in de centrumsteden veel meer op dit soort beleidstaken lag terwijl dit minder het geval was in de minder stedelijke gemeenten. Echter, in 2015, is dit verschil nog significant voor de taak 'uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen' en de coördinatie woonbeleid' maar niet meer voor beleidsvoorbereiding en probleemdetectie (zie tabel 12). De taak 'Uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen' en de coördinatie woonbeleid' lijkt meer waarschijnlijk te zijn opgenomen door de woonconsulenten in de centrumsteden (91%) en de stedelijke rand (80%), minder in kleine steden (57%) en op het platteland (59%) en slechts in de helft van de gemeenten met een woonconsulent in overgangsgebied (50%).

Behalve het beheer van doorgangs-, crisis-, of noodwoningen, lijken er ook voor het uitvoeren van de meer uitvoerende taken, geen statistisch significante verschillen volgens type gebied, dus ook hier vinden we wederom het vervagen van de verschillen naar verstedelijkingsgraad.

Tabel 12 Taken door de woonconsulent actief opgenomen, volgens verstedelijkingsgraad, in % van de gemeenten met een woonconsulent

Taken*	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Voorbereiding van het woon- of huisvestingsbeleid	72,7	92,0	81,0	80,6	75,0
Beleidsvoorbereidend nieuwe concepten of reglementen uitwerken	81,8	84,0	85,7	61,1	68,8
Invoering van nieuwe concepten of regelgevingen opstarten of opvolgen	72,7	80,0	85,7	52,8	62,5
Gegevens en informatie over wonen verzamelen en analyseren	63,6	88,0	76,2	72,2	59,4
Planningen opmaken om haalbaarheid en realisatie vooropgestelde doelstellingen wonen te toetsen	54,5	56,0	42,9	27,8	56,3
Verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	81,8	88,0	85,7	83,3	84,4
Signaleren van problemen op vlak van wonen/huisvesting aan de bevoegde instanties	90,9	92,0	81,0	88,9	78,1
Toekennen van woonpremies	63,6	40,0	57,1	36,1	43,8
Handhaven woningkwaliteit bestrijding leegstand & verkrotting, onbewoonbaar verklaring	90,9	100,0	95,2	88,9	87,5
Uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen' en de coördinatie woonbeleid*	90,9	80,0	57,1	50,0	59,4
Gemeente voor woonmateries vertegenwoordigen op vergaderingen	72,7	84,0	85,7	75,0	75,0
Stimuleren van realisaties sociale woonprojecten en opvolging lopende projecten	63,6	64,0	71,4	47,2	53,1
Beheer van doorgangs-, crisis-, of noodwoningen van de gemeente*	45,5	12,0	9,5	8,3	18,8
Andere taken	18,2	20,0	19,0	11,1	25,0
N	11	25	21	36	32

* Percentages significant verschillend tussen de types gebieden (significant op minstens 5%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.1.2.3 Toereikendheid personeelsinzet voor wonen/huisvesting

Zoals eerder gezegd staat de aanwezigheid van personeel voor het uitvoeren van het woonbeleid niet altijd gelijk aan het toereikend zijn van voldoende geschikt personeel. Tabel 13 toont dat over alle gemeenten heen, er in de helft van de gemeenten, volgens de respondenten die de vragenlijst invulden, voldoende of eerder voldoende personeel aanwezig lijkt te zijn. Dit is niet significant meer het geval in de gemeenten die meer dan nul voltijdsequivalente personeelsleden aanstellen, maar dit is wel significant meer het geval in de gemeenten met een woonconsulent (56%) dan in deze zonder woonconsulent (38%). Hiermee lijkt de aanwezigheid van een woonconsulent wel een verschil te maken naar de toereikendheid van personeel om het woonbeleid uit te voeren. Algemeen lijkt er toch nog een groot deel van de gemeenten te zijn (51%) dat aangeeft dat ze over onvoldoende of eerder onvoldoende geschikt personeel beschikken.

Tabel 13 Toereikendheid eigen gemeentepersoneel voor wonen

In % van...	Alle gemeenten	0 VTE	Meer dan 0 VTE	Zonder woonconsulent	Met woonconsulent
Voldoende	24,9	26,9	24,6	19,8	28,2
Eerder voldoende	24,4	15,4	25,7	18,5	28,2
Eerder onvoldoende	31,2	23,1	32,4	30,9	31,5
Onvoldoende	19,5	34,6	17,3	30,9	12,1
Chi ² -test			n.s.	Pr=0,007	
N	205	26	179	81	124

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 14 Toereikendheid eigen gemeentepersoneel voor wonen, volgens verstedelijkingsgraad

	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland
Voldoende	25,0	27,5	6,9	25,4	31,2
Eerder voldoende	50,0	22,5	37,9	22,2	16,4
Eerder onvoldoende	16,7	35,0	31,0	23,8	39,3
Onvoldoende	8,3	15,0	24,1	28,6	13,1
Chi ² -test			n.s.		
N	12	40	29	63	61

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Vooraf kleine steden en gemeenten in overgangsgebied antwoordden dat de gemeente over onvoldoende eigen geschikt gemeentepersoneel beschikt (zie tabel 14). Onvoldoende of eerder onvoldoende werd door de helft of meer van alle types gemeente geantwoord behalve door de centrumsteden waar er wel meer voldoende geschikt personeel lijkt beschikbaar te zijn. Doch we moeten opmerken dat deze verschillen niet als statistisch significant getest worden.

In tabel 15 zien we dat bijna drie vierde van de gemeenten beroep doet op extern personeel voor de uitvoering van de huisvestingstaken. Hierin zijn geen significante verschillen te merken tussen gemeenten met of zonder voltijds equivalente personeelsleden voor wonen noch tussen gemeenten met of zonder woonconsulent. Zeer vaak gaat het hier dan over personeel tewerkgesteld via een IGS-project.

Tabel 15 Gebruik van personeel dat niet bij de gemeente/OCMW in dienst is voor uitvoering huisvestingstaken

In % van ...	Alle gemeenten	0 VTE	Meer dan 0 VTE	Zonder woonconsulent	Met woonconsulent
% extern personeel	72,6	69,2	73,0	74,1	71,5
Chi ² -test			n.s.	n.s.	
N	204	26	178	81	123
	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland
% extern personeel	41,7	71,8	55,2	76,2	83,6
Chi ² -test			Pr = 0,006		
N	12	39	29	63	61

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Naar verstedelijkingsgraad vinden we wel significante verschillen. Op het platteland wordt het meest beroep gedaan op personeel dat niet in dienst is bij de gemeente, voor de uitvoering van de huisvestingstaken. Dit is het geval in meer dan vier op vijf plattelandsgemeenten (84%). Dit is veel minder het geval in de centrumsteden (42%) en in de kleine steden (55%). De stedelijke rand en het overgangsgebied liggen er tussenin (72% en 76%). Hier wordt zichtbaar dat de IGS-projecten vooral in landelijke gebied, overgangsgebied en de stedelijke rand actief zijn (zie supra).

2.1.3 Wonen in het gemeentelijk organigram

Voor de taken die de gemeente zelf opneemt, werd gevraagd of deze (voor het grootste deel) geconcentreerd waren binnen één gemeentedienst of eerder gespreid over meerdere gemeentediensten. Verder werd ook gepeild bij welke beleidsvelden 'wonen' werd ingedeeld indien er geen uitsluitend beleidsdomein enkel gewijd aan wonen in de gemeente was.

2.1.3.1 Spreiding van taken m.b.t. wonen over de gemeentediensten

In één op vier gemeenten (24%) bestaat er een huisvestingsdienst of woondienst die zich uitsluitend met het beleidsdomein huisvesting/wonen bezighoudt (zie tabel 16). Dit is een veel hoger percentage dan in 2006 het geval was (11%). In iets meer dan de helft van de gemeenten (52%) wordt het beleidsdomein wonen in zijn geheel opgenomen, samen met één of meerdere andere thema's. Dit is sterk gedaald ten opzichte van in 2006 (65%). En het lijkt vooral deze daling die een stijging van de afzonderlijke diensten heeft geleid, daar het percentage gemeenten waar de taken met betrekking tot wonen gespreid zijn over meerdere gemeentediensten niet of nauwelijks lijkt afgenomen (23% in 2006) (en we vermoeden dat er niet een beweging naar meer versnippering werd gemaakt).

De beleidsvelden waar wonen meestal bij wordt ingedeeld lijken ruimtelijke ordening (87%) en stedenbouw (77%).

Tabel 16 Spreiding van taken met betrekking tot wonen over gemeentediensten

Spreiding	N	%	%
Een huisvestingsdienst of woondienst die zich uitsluitend met het beleidsdomein huisvesting/wonen bezighoudt	49	24,0	
Een dienst waarin huisvesting/wonen wordt opgenomen samen met één of meerdere andere beleidsthema's:	105	51,5	
Welzijn of sociale zaken			11,4
Ruimtelijke ordening			86,7
Stedenbouw			77,1
Openbare werken			11,4
Technische dienst			16,2
Burgerzaken			3,8
Financiën			1,0
Milieu			26,7
Eén of meerdere andere beleidsdomeinen*			8,6
Nu nog gespreid, het samenbrengen in één dienst is in voorbereiding	4	2,0	
Gespreid over meerdere gemeentediensten	41	20,1	
Niet van toepassing, geen van de genoemde taken door de gemeente opgenomen	5	2,5	
Totaal	204	100	

* Hier worden mobiliteit en lokale economie een aantal keer vermeld (van in totaal negen observaties).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 17 Spreiding van taken met betrekking tot wonen over gemeentediensten, volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

Spreiding	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Een huisvestingsdienst of woondienst die zich uitsluitend met het beleidsdomein huisvesting/wonen bezighoudt	58,3	23,1	41,4	20,6	13,1
Een dienst waarin huisvesting/wonen wordt opgenomen samen met één of meerdere andere beleidsthema's	8,3	46,2	34,5	63,5	59,0
Nu nog gespreid, het samenbrengen in één dienst is in voorbereiding	8,3	2,6	0,0	1,6	1,6
Gespreid over meerdere gemeentediensten	25,0	25,6	20,7	14,3	21,3
Niet van toepassing, geen van de genoemde taken door de gemeente opgenomen	0,0	2,6	3,5	0,0	4,9
N	12	39	29	63	61

* Pearson Chi²-test voor gelijkheid verdeling tussen de verschillende types gebieden: Pr = 0,018 (verschillen tussen gebieden significant op 5%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Uit tabel 17 kunnen we opmaken dat er verschillen naar type gebied, met vooral de aanwezigheid van een dienst die zich uitsluitend met wonen bezighoudt in de centrumsteden (58%) en in mindere mate in de kleine steden (41%). In de stedelijke rand en het overgangsgebied ligt dit veel lager (23 en 21%) en het komt het minst voor bij de gemeenten op het platteland (13%). Het gespreid zijn van de woningtaken over meerdere gemeentediensten lijkt minder aan type gebied gelinkt te zijn en het is eerder in het opnemen van het beleidsveld 'wonen' bij een ander beleidsveld dat de verschillen lijken te liggen.

2.1.4 Lokale beleidsaandacht voor wonen

Om de lokale beleidsaandacht voor wonen zo objectief mogelijk te meten, werd gevraagd of er binnen de legislatuur 2013-2018 een gemeenteraadscommissie actief is waarin wonen/huisvesting als beleidsdomein expliciet is opgenomen (zie tabel 18).

Tabel 18 Gemeenteraadscommissie actief tijdens legislatuur 2013-18, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Ja, afzonderlijke gemeenteraadscommissie wonen	2,5	16,7	0,0	3,5	1,6	1,6
Ja, gemeenteraadscommissie wonen samen met andere beleidsdomeinen	30,4	75,0	30,8	44,8	36,5	8,2
Neen	67,2	8,3	69,2	51,7	61,9	90,2
Chi ² -test		Pr = 0,000				
N	204	12	39	29	63	61

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Een afzonderlijke gemeenteraadscommissie voor huisvesting/wonen bestaat maar in 5 van de 204 gemeenten. Een gemeenteraadscommissie waarin naast wonen ook andere beleidsdomeinen aan bod komen, bestaat in 62 gemeenten (= 30%). In de grote meerderheid van gemeenten is er echter geen

gemeenteraadscommissie actief waarin wonen/huisvesting expliciet is opgenomen (137 gemeenten, 67%). Doch dit is toch een sterke vooruitgang wat betreft beleidsaandacht voor wonen ten opzichte van 2006 waar in 78% van de gemeenten wonen niet expliciet in een gemeenteraadscommissie was opgenomen.

Vooraf op het platteland bestaat er geen gemeenteraadscommissie waarin wonen afzonderlijk of samen met andere beleidsdomeinen wordt opgenomen. In de centrumsteden is dit bijna steeds wel het geval.

2.2 Coördinatie van het lokaal woonbeleid

2.2.1 Welke lokale woonactoren zijn actief in de gemeenten?

De voornaamste lokale woonactoren zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen met huuractiviteiten, de sociale huisvestingsmaatschappijen met koopactiviteiten, de sociale verhuurkantoren, woonwinkels en huurdersbonden. We lichten toe in welke gebieden deze actoren actief zijn.

2.2.1.1 Sociale huisvestingsmaatschappijen in de huursector en de koopsector

De sociale huisvestingsmaatschappijen worden in de Vlaamse Wooncode beschouwd als de bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid. Ze bouwen, kopen en renoveren woningen om ze te verhuren of verkopen aan huishoudens die daar volgens de Vlaamse reglementering recht op hebben. De sociale huisvestingsmaatschappijen dekken met hun werking het volledige grondgebied van Vlaanderen, en dit zowel wat betreft huuractiviteiten als koopactiviteiten. In alle gemeenten is er minstens één SHM aanwezig met verhuuractiviteiten en met verkoopactiviteiten. Alle Vlaamse gemeenten zijn aandeelhouder van minstens één SHM. Daarnaast zijn er in een aantal gemeenten ook meerdere SHM's die sociale huurwoningen verhuren of verkopen.

2.2.1.2 Sociale verhuurkantoren

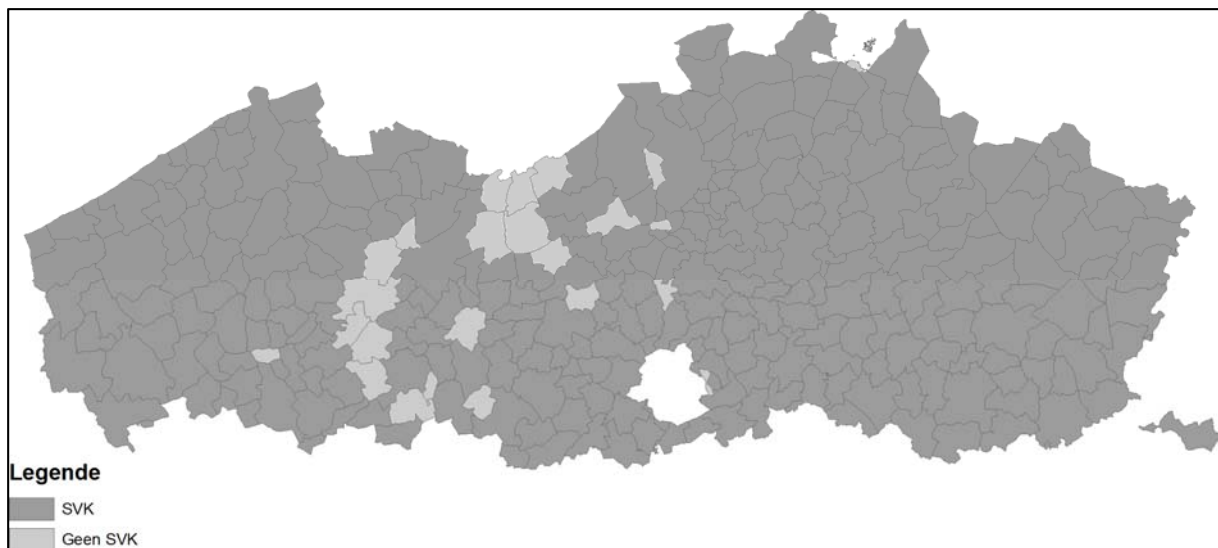
Sociale verhuurkantoren (SVK's) huren woningen op de private huurmarkt en verhuren ze onder aan sociaal zwakke huurders. SVK's kunnen door de Vlaamse overheid erkend worden en een subsidie krijgen. Einde 2013 waren 50 SVK's erkend en gesubsidieerd. Samen verhuurden deze SVK's 7 050 woningen (Studiedienst Vlaamse Regering).³

Figuur 3 toont de werkingsgebieden van de sociale verhuurkantoren (SVK's). Als werkingsgebied is hier genomen de gemeenten waar minstens een woning wordt verhuurd door een SVK. Een SVK kan actief zijn in meerdere gemeenten, maar binnen een gemeente kunnen ook meerdere sociale verhuurkantoren actief zijn.

De figuur toont dat woningen van SVK's te vinden zijn in de meeste Vlaamse gemeenten. Blinde vlekken zien we vooral in Oost-Vlaanderen, in een band ten westen van Gent en een cluster ten noordoosten van Gent.

³ Over de niet-erkende SVK's zijn geen cijfers beschikbaar.

Figuur 3 Gemeenten waar een erkend sociaal verhuurkantoor actief is, Vlaanderen, 10 juli 2014 (n=308)



Bron: Data Wonen-Vlaanderen (Datawarehouse), eigen verwerking

2.2.1.3 Woonwinkels

Woonwinkels komen voor onder verschillende namen: woonwinkel, woonwijzer, wooninformatiedienst, wooninfocentrum, woonhoek, ... Ook de initiatiefnemers verschillen. De meeste woonwinkels functioneren als dienst van een openbaar bestuur (gemeente of OCMW). Een minderheid zijn particuliere initiatieven opgestart vanuit een lokaal of bovenlokaal samenwerkingsverband. De initiatieven verbonden aan lokale besturen beperken hun werkingsgebied meestal tot het grondgebied van de gemeente, terwijl private initiatieven meestal over de gemeentegrenzen heen werken. Daarnaast worden er via de subsidie lokaal woonbeleid initiatieven gesubsidieerd die intergemeentelijk werken. De Huisvestingsdienst Regio Izegem is daar een voorbeeld van. In Antwerpen en Gent richten de woonwinkels zich telkens tot een welbepaalde buurt. De woonwinkels en woonwijzers richten zich tot de ganse bevolking van het werkingsgebied, maar besteden prioritair aandacht aan de kansarme bewoners. Afhankelijk van hun ontstaansgeschiedenis werken ze voornamelijk met huurders en/of (kandidaat-)eigenaars.⁴

2.2.1.4 Huurdersbonden

De huurdersbonden verdedigen de belangen van de huurders. Ze verstrekken juridisch huuradvies aan private en sociale huurders. In elke provincie is er een huurdersbond met centraal secretariaat en een regionaal steunpunt actief. Daarnaast verzorgen de huurdersbonden adviespermanenties in 37 steden en gemeenten (www.huurdersbonden.be). Evenals bij de woonwinkels zijn de werkingsgebieden vermoedelijk ruimer. Zo hebben vele IGS-projecten samenwerkingen met huurdersbonden die hier vermoedelijk niet zijn opgenomen bij de 37 permanenties.

2.2.1.5 Andere woonactoren die lokaal actief zijn

Het Vlaams Woningfonds kent hypothecaire leningen toe aan voordelige tarieven (de 'Vlaamse woonlening'), dankzij subsidiëring van het Vlaams gewest. Daarnaast heeft het Vlaams Woningfonds een

⁴ Gebaseerd op <http://www.vob-vzw.be/woonwinkels/tabid/117/default.aspx>

beperkt aanbod aan goedkope woningen voor verhuur, die worden verhuurd binnen een eigen reglementering. Het Woningfonds is een private organisatie met regionale vestigingen. Ook de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW) kent 'Vlaamse woonleningen' toe. Op lokaal/regionaal vlak vervullen de SHM's hiervoor de administratieve activiteiten.

De meeste gemeenten in Vlaanderen zijn aangesloten bij een intercommunale voor streekontwikkeling. De meeste van deze intercommunales zijn actief op vlak van wonen. Ze kunnen o.a. sociale kavels en sociale koopwoningen realiseren en woningen en gronden verkopen onder de marktprijs. Tevens kunnen ze hun leden bijstaan op vlak van visievorming over het lokaal woonbeleid of praktische ondersteuning verlenen (Deleenheer *et al.*, 2014). De werking van de intercommunales op vlak van wonen wordt verder in dit rapport mee in beeld gebracht via de bevraging bij de gemeenten.

In de bevraging bij de gemeenten werd ook gepeild naar andere actoren die in de gemeente een noemenswaardige werking hebben op vlak van wonen of huisvesting. De vraag wordt als volgt geformuleerd: 'Zijn er in de gemeente naast het OCMW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en/of de sociale verhuurkantoren nog lokale actoren (bv. huurdersverenigingen) die een noemenswaardige werking hebben op het vlak van wonen/huisvesting?'. Van de 205 gemeenten antwoorden 85 (41%) hierop dat er nog zulke actoren zijn. Daarvan antwoorden 24 gemeenten (= 12% van 205) dat er één of meerdere huurdersverenigingen zijn. Van de 205 gemeenten antwoorden er 77 (38%) dat er andere dan de als voorbeeld vernoemde huurdersverenigingen actief zijn. Het gaat meestal over nog één andere actor maar in een beperkt aantal gevallen (in vijf gemeenten) gaat het over vijf andere actoren (eventueel meer, maar de bevraging liet slechts toe tot maximum vijf andere actoren in te voeren). Hier worden vaak het IGS-project aangegeven of het CAW. Maar verder worden ook de volgende actoren vermeld: huurdersbonden of -syndicaten, intercommunales, Wonen-Vlaanderen, begeleid wonen.

2.2.2 Overleg met lokale woonactoren

Het lokale bestuursniveau kreeg via artikel 28 §2 van de Vlaamse Wooncode de opdracht een lokaal woonoverleg te organiseren. Lange tijd was reglementair niet nader bepaald wanneer en hoe dit woonoverleg moest plaats vinden. Vanaf 2007 kreeg lokaal woonoverleg een plaats in de regelgeving.

Het lokaal woonoverleg is een van de verplichte activiteiten in het kader van de subsidie lokaal woonbeleid (2007, zie verder). Lokaal woonoverleg is eveneens verplicht binnen de procedure voor het vastleggen van het bindend sociaal objectief voor sociale koopwoningen en kavels (Decreet Grond- en Pandenbeleid 2009, artikel 4.1.5 en 4.1.6) en voor het opmaken van een gemeentelijk actieprogramma (artikel 1.1.7). Verder is lokaal woonoverleg voorzien in het Kaderbesluit Sociale Huur (2007) voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement. Het Procedurebesluit van 2013 maakt lokaal woonoverleg verplicht voor het opmaken van de planning van sociale woonprojecten. De Basiscursus Lokaal Woonbeleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen (module 'Lokaal woonoverleg') stelt bovendien dat lokaal woonoverleg niet verplicht, maar wel aangewezen is bij gebruik van meerdere instrumenten van het Grond- en Pandenbeleid, zoals de voorbereiding van een sociaal woonbeleidsconvenant, de gemeentelijke verordening bescheiden wonen, het gemeentelijk reglement bescheiden wonen, het reglement op leegstand en leegstandsheffing, de afkoop van een 'bescheiden last', bij de afbakening van statistische sectoren waar het recht van voorkoop geldt). De thema's die ter sprake komen, ver-

schillen naargelang de eigenheid en kenmerken van de gemeenten. Er is ook geen vast organisatie-model. De gemeenten beslissen zelf hoe zij het lokaal woonoverleg vorm geven en met welke frequentie er wordt overlegd.

In de webbevraging werd gevraagd welke vormen van woonoverleg het voorbije jaar (dus tussen januari en december 2014) plaatsvonden. Voor elke vorm van overleg werd verder gevraagd welke actoren daaraan deelnamen, welke thema's tijdens dat jaar op de agenda stonden en hoe frequent dit overleg samenkwam in het voorbije jaar. De resultaten hiervan worden hieronder besproken.

2.2.2.1 Soorten woonoverleg

In de bevraging werd begonnen met een overzicht van alle soorten overleg met lokale woonactoren waarbij de gemeente één of meerdere vormen kon aangeven die het voorbije jaar hadden plaatsgevonden (tabel 19: bestaand overleg). Vervolgens werd gevraagd of er overleg met lokale woonactoren in voorbereiding was waarop de gemeente ook meerdere vormen kon aanduiden (tabel 19 over beleg in voorbereiding).

Op één gemeente na geven alle gemeenten aan dat er het voorbije jaar lokaal woonoverleg heeft plaatsgevonden. Er lijkt wel enige inconsistentie te bestaan met het feit dat 15 gemeenten aangaven dat er ook nog zulk overleg in voorbereiding is (en dat nog niet had plaatsgevonden het voorbije jaar). Vermoedelijk hebben deze gemeenten de vraag verkeerd begrepen en is hier nog een tweede of een derde overleg in voorbereiding. Dit is een grote vooruitgang tegenover 2006 waar slechts 57% van de gemeenten aangaf dat zulk overleg had plaatsgevonden. Dit was toen veel meer een fenomeen van de steden dan van minder stedelijke gebieden, doch dit verschil is totaal verdwenen (zie tabel 20). In 2014 werd slechts in 5% van de gemeenten (= 2 gemeenten) in de stedelijke rand geen enkel woonoverleg gepleegd. In 2006 werd in 43% van de gemeenten geen woonoverleg gepleegd en dit was 47 à 48% in de stedelijke rand, het overgangsgebied en het platteland ten opzichte van 8% in de centrumsteden en 29% in de kleine steden. In 2015 kwam in dit overleg in alle types gebied minstens één maal voor tijdens het jaar 2014.

Tabel 19 Overleg wonen/huisvesting met lokale woonactoren, bestaand en in voorbereiding

Taken	Bestaand overleg		Overleg in voorbereiding	
	%	Aantal	%	Aantal
Lokaal woonoverleg ¹	99,5	203	7,4 ²	15
Permanent adviesorgaan	7,8	16	4,9	10
Overleg/werkgroep over sociale huisvesting	34,8	71	4,9	10
Overleg/werkgroep over woonkwaliteitsbewaking	34,8	71	7,8	16
Intergemeentelijk overleg	64,7	132	9,3	19
Ander woonoverleg	29,9	61	8,3	17
Geen	1,0	2	71,6	146
N	204		204	

¹ Deze optie werd als volgt geformuleerd in de webbevraging: 'Lokaal woonoverleg: overleg met gemeente-bestuur/stadsbestuur, OCMW, SVK, sociale huisvestingsmaatschappijen en andere relevante woonactoren'.

² In principe zou de som van het percentage gemeenten met bestaand overleg van een zekere vorm en overleg in voorbereiding van diezelfde vorm, maximaal 100% mogen zijn.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Overleg onder de vorm van een permanent adviesorgaan komt veel minder voor, namelijk slechts in 16 gemeenten (8%) en dit is wel vooral een centrumstedelijk fenomeen. Overleg over sociale huisvesting en over woonkwaliteitsbewaking komt in één op drie gemeenten voor (beide 35%) zonder dat hiervoor statistisch significante verschillen gevonden worden naar type van gebied. Intergemeentelijk overleg komt voor in twee derde van de gemeenten (65%) en dit lijkt minder een stedelijk fenomeen. In slechts één op vier centrumsteden komt dit voor en slechts in de helft van de kleine steden.

Tabel 20 Bestaand overleg wonen/huisvesting met lokale woonactoren, volgens verstedelijkingsgraad

Taken	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Chi ² ¹
Lokaal woonoverleg	100,0	97,4	100,0	100,0	100,0	
Permanent adviesorgaan	33,3	7,7	3,4	11,1	1,6	**
Overleg/werkgroep over sociale huisvesting	66,7	33,3	41,4	33,3	27,9	
Overleg/werkgroep over woonkwaliteitsbewaking	50,0	35,9	41,4	33,3	29,5	
Intergemeentelijk overleg	25,0	69,2	48,3	73,0	68,9	**
Ander woonoverleg	58,3	30,8	41,4	20,6	27,9	
Geen	0,0	5,1	0,0	0,0	0,0	
N	12	39	29	63	61	

¹ Pearson Chi²-test: ** significant verschillend op 1%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Het grote verschil tussen de steden (centrumsteden en kleine steden) en de andere gebieden inzake het bestaan van een woonoverleg zoals dat in 2006 werd geobserveerd, lijkt verdwenen te zijn. Doch het bestaan van een permanent adviesorgaan komt in 2015 relatief meer voor in de centrumsteden dan de andere gebieden terwijl het intergemeentelijk overleg dan weer relatief meer voorkomt buiten de centrumsteden en (in mindere mate) de kleine steden.

In wat volgt bespreken we de samenstelling van de verschillende vormen van overleg, de thema's die op de agenda stonden en de frequentie van samenkomst tijdens het jaar 2014.

2.2.2.2 Lokaal woonoverleg

a) Samenstelling lokaal woonoverleg

De actoren die als vaste leden vertegenwoordigd waren in het lokaal woonoverleg in 2014 (tabel 21), zijn behalve de gemeente vooral de OCMW's (99%), de sociale huisvestingsmaatschappijen (99%) en de sociale verhuurkantoren (89%). Ook de administratie van de Vlaamse Overheid is bijna steeds vertegenwoordigd (96%). Het komt ook geregeld voor dat de provincie vertegenwoordigd is als vast lid van het lokaal woonoverleg (40%). In iets meer dan de helft van de gevallen wordt ook de externe projectuitvoerder bij het IGS project vermeld (52%).

Tabel 21 Actoren of sectoren vertegenwoordigd als vaste leden in het lokaal woonoverleg, in percentage van gemeenten waar een woonoverleg plaats vond

Leden	%
Gemeente	100,0
OCMW	98,5
Sociale huisvestingsmaatschappijen	98,5
Sociale verhuurkantoren	88,7
Provincie	39,9
Administratie Vlaamse Overheid	95,6
Externe projectuitvoerder bij IGS project	52,2
Welzijnssector	10,3
Woonloketwerking	26,1
Doelgroepwerking	4,9
Niet-publieke sector	3,9
Andere	21,2
N	203

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

b) Agenda lokaal woonoverleg

Het opvolgen van de lopende sociale woonprojecten staat bijna steeds op de agenda (95%) alsook het behalen van het Bindend Sociaal Objectief (92%). Andere zaken die ook in ongeveer twee derde van de gemeenten met lokaal woonoverleg geagendeerd worden, zijn de leegstand (70%), het uitwerken van een globaal woon- of huisvestingsbeleid of visie op woonbeleid (66%), het lokaal toewijzingsreglement (65%) en de coördinatie van het woonbeleid (63%). Het uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen' komt dan weer minder vaak als agendapunt naar voor (23%).

Tabel 22 Thema's op de agenda in het lokaal woonoverleg in 2014, in percentage van gemeenten waar er woonoverleg plaats vond

Thema's	%
Uitwerken globaal woon- of huisvestingsbeleid of visie op woonbeleid in de gemeente	66,0
Uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen'	22,7
Behalen van het BSO-plannen nieuwe sociale woonprojecten/zoeken nieuwe opportuniteiten	92,1
Sociale woonprojecten-opvolgen lopende projecten	94,6
Sociale woonprojecten-wachlijstanalyse	52,2
Lokaal toewijzingsreglement	65,0
Gemeentelijk actieprogramma	51,7
Leegstand-inventarisatie, heffing en activering leegstaande panden	70,4
Coördinatie woonbeleid: samenwerking & onderlinge afstemming	63,1
Informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	47,8
Woonpremies, het geven van tegemoetkomingen aan particulieren	37,4
Handhaven woningkwaliteit en opvolgen lopende dossiers O/O + her-huisvestingsdossiers	48,8
Crisisopvang of noodwoningen in de gemeente	15,8
Kampeertreinen/zoeken naar oplossingen voor permanent wonen op campings & weekendverblijven	7,4
Specifieke doelgroepen van het woonbeleid	31,5
Woonloketwerking	43,3
Opmaak van RUP's	33,5
Andere	13,3
N	203

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Wat er op de agenda komt, verschilt naar type van gebied (tabel 23). We zien bijvoorbeeld dat het behalen van het BSO vooral in de centrumsteden (100%) en ook in overgangsgebied nagenoeg overal (97%) aan de orde is, iets minder op het platteland (93%) en de stedelijke rand (90%), maar beduidend minder in de kleine steden (79%). Het is natuurlijk niet zo dat het behalen van het BSO in elke gebied even relevant is (zie later, voortgangstoets). Het lokaal toewijzingsreglement komt ook veel vaker voor op de agenda in de centrumsteden (92%) dan in de andere gebieden. Het komt het minst vaak voor op de agenda van het woonoverleg in gemeenten op het platteland (51%). De leegstand wordt dan weer minder besproken in de steden (centrumsteden: 33% en kleine steden: 59%) en in ongeveer drie op vier agenda's in de gemeenten in andere gebieden. Het bespreken van de kampeertreinen en het zoeken naar oplossingen voor permanente bewoning op campings en weekendverblijven wordt niet zo vaak als agendapunt vermeld maar het wordt vooral in overgangsgebied besproken (16%). Grote verschillen naar type van gebied vallen ook op inzake de bespreking van de woonloketwerking. Dit vormt geen agendapunt in de centrumsteden maar loopt anders wel op volgens graad van verstedelijking met 38% van de plattelandsgemeenten die het op de agenda staan hebben naar 55% van de gemeenten in de stedelijke rand. De bespreking van het opmaken van RUP's stond op de agenda in ongeveer twee op vijf plattelandsgemeenten (43%) en gemeenten in het overgangsgebied (40%) maar veel minder in gemeenten in de andere gebieden.

Tabel 23 Thema's op de agenda in het lokaal woonoverleg in 2014, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten waar er woonoverleg plaats vond

Thema's	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Chi ² ¹
Uitwerken globaal woon- of huisvestingsbeleid of visie op woonbeleid in de gemeente	50,0	68,4	55,2	71,4	67,2	
Uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen'	16,7	31,6	31,0	12,7	24,6	
Behalen van het BSO	100,0	89,5	79,3	96,8	93,4	*
Sociale woonprojecten-opvolgen lopende projecten	100,0	94,7	93,1	95,2	93,4	
Sociale woonprojecten-wachtnlijst-analyse	41,7	44,7	55,2	52,4	57,4	
Lokaal toewijzingsreglement	91,7	65,8	62,1	74,6	50,8	*
Gemeentelijk actieprogramma	41,7	50,0	34,5	57,1	57,4	
Leegstand-inventarisatie, heffing en activering leegstaande panden	33,3	78,9	58,6	74,6	73,8	*
Coördinatie woonbeleid: samenwerking & onderlinge afstemming	75,0	60,5	58,6	58,7	68,9	
Informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	25,0	52,6	48,3	50,8	45,9	
Woonpremies, het geven van tegemoetkomingen aan particulieren	25,0	36,8	34,5	46,0	32,8	
Handhaven woningkwaliteit en opvolgen lopende dossiers O/O + herhuisvestingsdossiers	33,3	50,0	44,8	52,4	49,2	
Crisisopvang of noodwoningen in de gemeente	16,7	18,4	20,7	12,7	14,8	
Kampeertreinen/ permanent wonen op campings & weekendverblijven	0,0	5,3	3,4	15,9	3,3	*
Specifieke doelgroepen van het woonbeleid	50,0	36,8	24,1	28,6	31,1	
Woonloketwerking	0,0	55,3	51,7	46,0	37,7	**
Opmaak van RUP's	25,0	26,3	13,8	39,7	42,6	*
Andere	25,0	13,2	20,7	4,8	16,4	
N	12	38	29	63	61	

¹ Pearson Chi²-test: ** significant verschillend op 1%; * significant verschillend op 5%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

c) Frequentie samenkomst

Geen enkel lokaal woonoverleg komt frequenter dan om de twee maand samen. Meestal wordt er tussen de twee maal per jaar (42%) of vier maal per jaar (37%) afgesproken.

Tabel 24 Frequentie samenkomst lokaal woonoverleg in 2014, in percentage van gemeenten waar er woonoverleg plaats vond

Frequentie	%
Wekelijks	-
Om de twee weken	-
Maandelijks	-
Om de twee maanden	1,5
Trimestrieel	36,5
Semestrieel	42,4
Jaarlijks	7,9
Onregelmatig, wanneer noodzakelijk	11,8
N	203

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.2.2.3 Permanent adviesorgaan

Onder een permanent adviesorgaan wordt begrepen wat in Deleenheer *et al.* beschreven wordt als een lokale woonraad (te vergelijken met de Vlaamse woonraad): ‘een regelmatig en structureel overlegorgaan, in het leven geroepen door de gemeenteraad op voorstel van het college en dat het college of de gemeenteraad op vraag of uit eigen beweging adviseert over woongerelateerde onderwerpen’. Het is geen verplichting om een woonraad op te richten.

Een permanent adviesorgaan komt slechts in 16 gemeenten voor (8%). Als we dit vergelijken met de gemeenten die in 2006 een gemeentelijke woonraad hadden, dan is dit percentage gedaald. In 2006 bestond er namelijk in 16% van de gemeenten een gemeentelijke woonraad (Tratsaert, 2009).

Het is veel minder waarschijnlijk voor OCMW’s, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en de administratie van de Vlaamse overheid om hierin te zetelen (tabel 25) dan in het lokaal woonoverleg. De waarschijnlijkheid dat er zich een lid uit de niet-publieke sector in bevindt, is groter dan bij het lokaal woonoverleg. Het veruit meest behandelde thema (tabel 26) is het uitwerken van een globaal woon- of huisvestingsbeleid of visie op woonbeleid in de gemeente. De frequentie van samenkomst (tabel 27) is verschillend, een trimestrieel samenkomen komt het vaakst voor.

a) Samenstelling permanent adviesorgaan

Tabel 25 Actoren of sectoren vertegenwoordigd als vaste leden in het permanent adviesorgaan, in percentage van gemeenten met permanent adviesorgaan

Leden	%
Gemeente	93,8
OCMW	37,5
Sociale huisvestingsmaatschappijen	37,5
Sociale verhuurkantoren	31,3
Provincie	12,5
Administratie Vlaamse Overheid	31,3
Externe projectuitvoerder bij IGS project	0,0
Welzijnssector	25,0
Woonloketwerking	25,0
Doelgroepwerking	6,3
Niet-publieke sector	37,5
Andere*	37,5
N	16

* De zes respondenten die 'andere' antwoordden, specificerden dat het hier ging om: gemeenteraad, milieuraad, en vooral inwoners uit de gemeente (driemaal vernoemd), politiciers, voorzitters, secretaris, experts/deskundigen.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

b) Agenda permanent adviesorgaan

Tabel 26 Thema's op de agenda van het permanent adviesorgaan in 2014, in percentage van gemeenten met permanent adviesorgaan

Thema's	%
Uitwerken globaal woon- of huisvestingsbeleid of visie op woonbeleid in de gemeente	62,5
Uitbouwen van een beleidsnetwerk 'wonen'	18,8
Behalen van het BSO-plannen nieuwe sociale woonprojecten/zoeken nieuwe opportuniteiten	25,0
Sociale woonprojecten-opvolgen lopende projecten	31,3
Sociale woonprojecten-wachlijstanalyse	6,3
Lokaal toewijzingsreglement	31,3
Gemeentelijk actieprogramma	6,3
Leegstand-inventarisatie, heffing en activering leegstaande panden	25,0
Coördinatie woonbeleid: samenwerking & onderlinge afstemming	25,0
Informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	6,3
Woonpremies, het geven van tegemoetkomingen aan particulieren	43,8
Handhaven woningkwaliteit en opvolgen lopende dossiers O/O + herhuisvestingsdossiers	12,5
Crisisopvang of noodwoningen in de gemeente	6,3
Kampeertreinen/zoeken naar oplossingen voor permanent wonen op campings & weekendverblijven	6,3
Specifieke doelgroepen van het woonbeleid	31,3
Woonloketwerking	12,5
Opmaak van RUP's	43,8
Andere	37,5
N	16

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

c) *Frequentie samenkomst permanent adviesorgaan*

Tabel 27 Frequentie samenkomst permanent adviesorgaan in 2014, in percentage van gemeenten met permanent adviesorgaan

Frequentie	%
Wekelijks	-
Om de twee weken	6,3
Maandelijks	18,8
Om de twee maanden	6,3
Trimestrieel	37,5
Semestrieel	-
Jaarlijks	6,3
Onregelmatig, wanneer noodzakelijk	25,0
N	16

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.2.2.4 Overleg over sociale huisvesting

In 71 van de bevraagde gemeenten (35%) is er overleg over sociale huisvesting. Dit overleg kan op twee manieren georganiseerd worden, namelijk als periodiek overleg of als ad-hocoverleg (tabel 28). Het periodieke overleg komt slechts voor in 16 van de 71 gemeenten die aangeven dat er een overleg over sociale huisvesting bestaat (23 %). Het ad-hocoverleg komt als vorm veel vaker voor, namelijk in 58 van de 71 gemeenten die aangeven dat er overleg over sociale huisvesting bestaat (82 %).

a) *Samenstelling overleg sociale huisvesting*

De gemeente is slechts in vier op vijf gevallen als vast lid van het periodiek overleg aanwezig (zie tabel 24 kolom 1), maar in het ad-hocoverleg in 2014 was ze meer present, namelijk in 93% van de gevallen (tabel 28, kolom 2). De voornaamste leden van het periodieke overleg zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen (94%). Andere vaste leden zijn veel minder vertegenwoordigd: de OCMW's in minder dan de helft van de gemeenten met periodiek overleg over de sociale huisvesting (44%) en iets meer in de gemeenten met ad-hocoverleg in 2014 (57%). Het ad-hocoverleg heeft een meer diverse samenstelling waar ook de woonloketwerking, de doelgroepwerking en de niet-publieke sector aanwezig kunnen zijn.

Tabel 28 Actoren of sectoren vertegenwoordigd in het periodiek/ad-hocoverleg sociale huisvesting, in percentage van gemeenten met overleg sociale huisvesting

Actoren	Periodiek overleg	Ad-hocoverleg
Gemeente	81,3	93,1
OCMW	43,8	56,9
Sociale huisvestingsmaatschappijen	93,8	82,8
Sociale verhuurkantoren	31,3	32,8
Provincie	6,3	10,3
Administratie Vlaamse Overheid	18,8	32,8
Externe projectuitvoerder bij IGS project	31,3	37,9
Welzijnssector	25,0	15,5
Woonloketwerking	0,0	15,5
Doelgroepwerking	0,0	3,4
Niet-publieke sector	0,0	8,6
Andere	0,0	12,1
N	16	58

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

b) Agenda overleg sociale huisvesting

De relatieve aanwezigheid van de agendapunten (de volgorde van hun percentage van voorkomen) lijkt niet zozeer te verschillen tussen de twee soorten van overleg (tabel 29) alhoewel de percentages altijd een stuk hoger zijn in het periodiek overleg. Wat opvalt, is wel dat de initiatieven voor sociale huurders zeer vaak voorkomen als agendapunt in het periodiek overleg (44%) en veel minder in het ad-hocoverleg (7%). Over het totaal gezien is dit het agendapunt dat het minst vaak voorkomt in één van de twee soorten overleg.

Tabel 29 Thema's op de agenda van het periodiek/ad-hocoverleg over sociale huisvesting in 2014, in percentage van gemeenten met overleg sociale huisvesting

Thema's	Periodiek overleg	Ad-hocoverleg	Totaal*
Sociale woonprojecten-plannen nieuwe projecten/zoeken nieuwe opportuniteiten	68,8	51,7	53,5
Sociale woonprojecten-opvolgen lopende projecten	56,3	46,6	47,9
Sociale woonprojecten-wachtlijstanalyse	25,0	15,5	18,3
Lokaal toewijzingsreglement	31,3	31,0	32,4
Initiatieven voor sociale huurders	43,8	6,9	15,5
Andere	25,0	15,5	18,3
N	16	58	71

* Het thema komt in minstens één overlegvorm aan bod.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

c) Frequentie samenkomst overleg/werkgroep over sociale huisvesting

De frequentie van samenkomst binnen het periodiek overleg over de sociale huisvesting lijkt vooral trimestrieel te zijn maar kan zelfs maandelijks.

Tabel 30 Frequentie samenkomst periodiek overleg over sociale huisvesting in 2014, in percentage van gemeenten met overleg sociale huisvesting

Frequentie	Periodiek overleg
Wekelijks	-
Om de twee weken	-
Maandelijks	18,8
Om de twee maanden	6,3
Trimestrieel	43,8
Semestrieel	12,5
Jaarlijks	-
Onregelmatig, wanneer noodzakelijk	18,8
N	16

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.2.2.5 Overleg over woonkwaliteitsbewaking

Ook het overleg over de woonkwaliteitsbewaking kan ofwel als periodiek overleg georganiseerd worden ofwel als ad-hocoverleg naar aanleiding van een specifieke vraag of voor de duur van een welbepaald thema of project. Ook in dit geval komt het laatste vaker voor. In slechts 27 van de 71 gemeenten die aangeven dat er een overleg over woonkwaliteitsbewaking bestaat (38 %) is dit een periodiek overleg. In 46 van de 71 gemeenten die aangeven dat er overleg over woonkwaliteitsbewaking bestaat, is dit een ad-hocoverleg (65%).

a) Samenstelling overleg woonkwaliteitsbewaking

Binnen het periodieke overleg over de woonkwaliteitsbewaking komen vooral de gemeenten en de OCMW's als vaste leden voor (zie tabel 31). Ook de politie is vaak vertegenwoordigd (63%) en de externe projectuitvoerder bij een IGS-project. Het ad-hocoverleg vertoont een aantal gelijkenissen maar ook verschillen met de samenstelling van het periodieke overleg. De aanwezigheid van het OCMW, de Vlaamse administratie en de politie is minder waarschijnlijk in het ad-hocoverleg terwijl die van de woonloketwerking veel waarschijnlijker is.

Tabel 31 Actoren of sectoren vertegenwoordigd in het periodiek/ad-hocoverleg kwaliteitsbewaking, in percentage van gemeenten met overleg woonkwaliteitsbewaking

Actoren	Periodiek overleg	Ad-hocoverleg
Gemeente	100,0	95,7
OCMW	77,8	56,5
Sociale huisvestingsmaatschappijen	7,4	15,2
Sociale verhuurkantoren	11,1	13,0
Provincie	3,7	2,2
Administratie Vlaamse Overheid	33,3	10,9
Externe projectuitvoerder bij IGS project	51,9	50,0
Welzijnssector	7,4	6,5
Woonloketwerking	11,1	37,0
Doelgroepwerking	0,0	0,0
Niet-publieke sector	0,0	0,0
Politie	63,0	28,3
Andere	14,8	30,4
N	27	46

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

b) Agenda overleg/werkgroep kwaliteitsbewaking

De percentages van het aan bod komen van bepaalde thema's liggen steeds hoger in het periodiek overleg (behalve voor 'andere thema's') doch de volgorde van waarschijnlijkheid van voorkomen op de agenda is dezelfde: lopende dossiers kwaliteitsbewaking, conformiteitsattesten, screening huurwoningen en herhuisvestingsdossiers (de laatste twee komen als even belangrijke agendapunten uit het ad-hocoverleg naar voor).

Tabel 32 Thema's op de agenda van het periodiek/ad-hocoverleg over kwaliteitsbewaking in 2014, in percentage van gemeenten met overleg woonkwaliteitsbewaking

Thema's	Periodiek overleg	Ad-hoc-overleg	Totaal*
Lopende dossiers kwaliteitsbewaking	92,6	76,1	81,7
Herhuisvestingsdossiers	44,4	32,6	38,0
Conformiteitsattesten	55,6	45,7	50,7
Screening huurwoningen	48,1	32,6	39,4
Andere	33,3	39,1	38,0
N	27	46	71

* Het thema komt in minstens één overlevorm aan bod.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

c) Frequentie samenkomst overleg/werkgroep over kwaliteitsbewaking

De samenkomst van het periodiek overleg ligt meestal tussen 2 à 4 maal per jaar (tabel 33).

Tabel 33 Frequentie samenkomst periodiek overleg over kwaliteitsbewaking in 2014, in percentage van gemeenten met overleg woonkwaliteitsbewaking

Frequentie	Periodiek overleg
Wekelijks	-
Om de twee weken	-
Maandelijks	7,4
Om de twee maanden	7,4
Trimestrieel	40,7
Semestrieel	33,3
Jaarlijks	-
Onregelmatig, wanneer noodzakelijk	11,1
N	27

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.2.3 Intergemeentelijk overleg

Van alle respondenten hebben 132 gemeenten aangegeven dat er intergemeentelijk overleg heeft plaatsgehad in 2014. Hiervan geven 126 gemeenten aan betrokken te zijn bij een IGS, één geeft aan dat dit in voorbereiding is en vijf antwoorden dat ze niet betrokken zijn bij een IGS (maar dat er dus wel intergemeentelijk overleg plaatsvindt). De volgende vragen werden gesteld aan alle gemeenten die aangaven dat er intergemeentelijk overleg plaatsvond in 2014, ongeacht of ze betrokken zijn bij een gesubsidieerde IGS of niet.

Tegengesteld aan het overleg over de sociale huisvesting en over de woonkwaliteitsbewaking komt het periodiek overleg dat geregeld samenkomt hier veel vaker voor, namelijk in vier vijfde van de gevallen (106 van de 132 gemeenten die aangeven dat er een intergemeentelijk overleg bestaat). Deze 106 gemeenten die een periodiek overleg hebben, behoren op één na allemaal tot een IGS project (maar er zijn ook 22 gemeenten die wel tot een IGS-project behoren en die aangeven geen periodiek overleg te hebben). Dit is een zeer sterke toename van het periodiek intergemeentelijk overleg ten opzichte van 2006 waar dit slechts in één op vier gemeenten aldus georganiseerd was.

In 20 van de 132 gemeenten wordt het intergemeentelijk overleg georganiseerd als een werkgroep, deel uitmakend van een ruimer intergemeentelijk overlegorgaan (15%). In 29 van de 132 gemeenten wordt het intergemeentelijk overleg ad hoc geregeld, naar aanleiding van een specifieke vraag of enkel voor de duur van een welbepaald dossier of project (22%). Deze soorten intergemeentelijk overleg zijn afgenomen ten opzichte van 2006. In het algemeen lijkt het intergemeentelijk overleg dus een veel vastere vorm te hebben gekregen.

a) Agenda intergemeentelijk overleg

Algemeen (over de drie soorten intergemeentelijk overleg samen) zien we dat het uitvoeren van taken gericht op verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium het meest aan bod komt op de agenda (zie tabel 34). Dit is vooral het geval bij het periodiek overleg (91%). Ervaringsuitwisseling lijkt ook een vaak voorkomend agendapunt, en dit ook vooral in het periodiek overleg en de werkgroepen voor intergemeentelijk overleg. Het voorkomen van dit thema op de agenda van het intergemeentelijk overleg, is sterk toegenomen tegenover 2006 waar dit slechts door 55% van de gemeenten gemeld werd. Ook de bespreking van het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de bewoners komt vaak voor in deze twee vormen van overleg. Als vierde en vijfde meest voorkomende agendapunten vinden we het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie over wonen en initiatieven in het kader van het grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen terug. Wederom is dit meer uitgesproken het geval in de periodieke overlegvorm en de werkgroepvorm. Ad hoc intergemeentelijk overleg lijkt over wat meer verschillende zaken te handelen.

Tabel 34 Thema's op de agenda van het intergemeentelijk overleg in 2014, in percentage van gemeenten met intergemeentelijk overleg

Thema's	Periodiek overleg	Werkgroep	Ad-hocoverleg	Totaal*
Ontwikkelen gemeentelijke beleidsvisie wonen	80,2	75,0	37,9	72,7
Faciliteren of uitbreiden woonoverleg	56,6	50,0	34,5	53,8
Aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de bewoners	82,1	75,0	41,4	78,0
Uitvoeren van taken gericht op verbetering kwaliteit woningpatrimonium	90,6	70,0	48,3	83,3
Initiatieven in het kader van grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen	75,5	65,0	48,3	72,0
Facultatieve projectopdracht 1 (verschillend tussen gemeenten)	59,4	75,0	34,5	56,8
Facultatieve projectopdracht 2	39,6	45,0	20,7	37,9
Facultatieve projectopdracht 3	5,7	15,0	3,4	6,8
Andere facultatieve activiteiten	2,8	5,0	3,4	3,8
Een gemeentegrensoverschrijdende problematiek/opportunititeit	58,5	50,0	37,9	58,3
Een voor de gemeenten gelijke/ gedeelde problematiek/opportunititeit	61,3	55,0	41,4	59,8
Ervaringsuitwisseling	86,8	80,0	37,9	81,1
Gemeenschappelijk aanbod aan de burger	57,5	40,0	27,6	52,3
Gezamenlijk opnemen van taken m.b.t. wonen	55,7	35,0	27,6	53,0
Belangenbehartiging naar hogere overheid toe	44,3	20,0	20,7	39,4
Programmatie sociale woonprojecten	39,6	25,0	20,7	35,6
Andere	6,6	0,0	17,2	9,1
N	106	20	29	132

* Het thema komt in minstens één overlegvorm aan bod.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

b) Frequentie samenkost overleg intergemeentelijk overleg

Het periodieke intergemeentelijk overleg lijkt redelijk frequent samen te komen: in één op vijf gevallen (20%) gebeurt dat maandelijks, in meer dan één op vier gevallen (27%) tweemaandelijks en in nog eens één op vijf (21%) driemaandelijks. De werkgroep overlegvorm komt minder frequent samen.

Tabel 35 Frequentie samenkomst periodiek overleg en werkgroep intergemeentelijk overleg in 2014, in percentage van gemeenten met intergemeentelijk overleg

Frequentie	Periodiek overleg	Werkgroep
Wekelijks	-	-
Om de twee weken	-	-
Maandelijks	19,8	10,0
Om de twee maanden	27,4	20,0
Trimestrieel	20,8	35,0
Semestrieel	17,0	15,0
Jaarlijks	9,4	
Onregelmatig, wanneer noodzakelijk	5,7	20,0
N	106	20

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.2.4 Participatie in beheer van externe organisaties

Als een andere maat voor het belang dat wonen krijgt, kan gekeken worden naar de participatie van de gemeente in externe woonorganisaties. Personen in dienst van de gemeente kunnen namelijk rechtstreeks participeren in het beheer van deze organisaties. In tabel 36 komt naar voor dat bijna vier op vijf gemeenten (79%) lid zijn van de raad van bestuur van de lokale SHM. Ook in het intergemeentelijk samenwerkingsproject wordt in drie op vier gemeenten (73%) in het beheerscomité of de raad van bestuur gezeteld. Dit is relatief meer het geval in de plattelandsgemeenten en veel minder in centrumsteden of kleine steden (zie tabel 37). In meer dan de helft van de gemeenten (52%) zit er een gemeentepersoneelslid in de raad van beheer van een lokaal SVK. Deze cijfers duiden toch op een vrij grote deelname aan het beheer van externe organisaties.

Vermoedelijk zijn de cijfers nog onderschat omdat er in de bevraging niet expliciet werd vermeld dat het bij deze participatie ook over participatie door het OCMW mag gaan.

Enkel voor de participatie in IGS-projecten zien we een significant verschil naar verstedelijkingsgraad. Voor de andere vormen van participatie is dat niet het geval (zie tabel 37).

Tabel 36 Participatie in beheer van externe organisaties, in percentage van gemeenten

	Participatie %	Participatie aantal
Lokale SHM	78,8	160
Intergemeentelijk samenwerkingsproject	73,0	149
Lokaal SVK	51,5	105
Andere externe woonorganisatie	11,3	23
N	204*	204*

* Slechts 203 gemeenten gaven een antwoord op de vraag of ze al dan niet in de raad van bestuur van een lokale SHM zaten.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 37 Participatie in beheer van externe organisaties, volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Chi ² ¹
Lokale SHM	91,7	65,8	93,1	77,8	78,7	
Intergemeentelijk samenwerkingsproject	41,7	69,2	62,1	73,0	86,9	**
Lokaal SVK	58,3	56,4	48,3	44,4	55,7	
Andere externe woonorganisatie	25,0	7,7	6,9	7,9	16,4	
N	12	39	29	63	61	

¹ Pearson Chi²-test: ** significant verschillend op 1%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.2.5 Ander overleg

Door 48 gemeenten wordt aangegeven dat er nog andere vormen van overleg hebben plaatsgehad in de gemeente. Er worden hierbij allerlei soorten overleg gespecificeerd, bijvoorbeeld samenlevingsoverleg, nogmaals intergemeentelijk overleg, overleg met projectontwikkelaars, overleg over energiebesparing, ad hoc naar aanleiding van specifieke problemen, bilateraal overleg met sociale huisvestingsmaatschappijen, werkgroepen rond bepaalde thema's, enz.

2.3 Planning van het woonbeleid

Het ontwikkelen van een woonbeleid vraagt enerzijds een zicht op de lokale woonactoren, hun activiteiten en hun mogelijkheden, hun doelen en hun belangen. Daarnaast vraagt dit inzicht in de relevante problemen op het vlak van wonen, de ontwikkeling ervan en de oorzaken (Tratsaert, 2009). In het verleden hebben vele gemeenten in dit verband woonplannen voorbereid en lokaal woonoverleg georganiseerd. Het planlastendecreet heeft de lokale overheden echter opgelegd om de verschillende beleidsdomeinen te integreren en op elkaar af te stemmen binnen de figuur van de beleids- en beheerscyclus (BBC). Vanuit de BBC-methodiek moeten de besturen om de zes jaar meerjarenplannen opmaken. Deze plannen bevatten zowel de doelstellingen en actieplannen als de daaraan gekoppelde middelen. Hoewel de opmaak van een 'woonplan' niet is opgelegd aan de gemeenten, is het logisch dat het lokaal woonbeleid een eigen plaats krijgt binnen het meerjarenbeleidsplan van de gemeenten (Wonen-Vlaanderen, 2014). Hierna lichten we toe welke initiatieven de gemeenten nemen in het kader van hun lokale woonbeleidsplanning. De initiatieven die een oorsprong vinden in het decreet op het grond- en pandenbeleid laten we hier voorlopig terzijde. Dit komt verder aan bod.

2.3.1 Gebruik van statistieken en onderzoek bij de voorbereiding van het woonbeleid

Het ontwikkelen van een woonbeleid(svisie) wordt bij voorkeur uitgedrukt via een woonplan (geïntegreerd in het meerjarenbeleidsplan) en procesmatig tot stand gebracht. Het is idealiter gebaseerd op kennis van de lokale toestand zoals het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, demografische gegevens, informatie over de woningkwaliteit, specifieke lokale problematieken, enz.

2.3.1.1 Gemeentelijke statistieken

Om een goed beeld te krijgen van de lokale situatie, kan de gemeente gebruik maken van gemeentelijke statistieken. Hieronder bekijken we wat de kennis en het gebruik hiervan is (Tabel 38). De portaal-site voor lokale statistieken van de Studiedienst van de Vlaamse Regering is gekend bij meer dan vier op vijf gemeenten (81%). Ook het aanbod gemeentelijke statistieken van de provincie is bij drie op vier gemeenten gekend (75%). Deze kennis lag een heel stuk lager in 2006 met minder dan de helft van de gemeenten die het aanbod kenden van de Vlaamse of provinciale overheden (respectievelijk 45 en 43%). De kennis van de gemeentelijke statistieken van de provincie is verschillend naar type van gebied en ligt veel hoger in de gemeenten op het platteland (88%) en de stedelijke rand (77%) dan in de overige types gebied (zie tabel 39). De kennis van de portaal-site voor lokale statistieken van de studiedienst van de Vlaamse regering verschilt niet over de verschillende gebiedstypes en dit was wel het geval in 2006. De site was toen het meest gekend in de centrumsteden en het minst in overgangsgebied.

Tabel 38 Kennis en gebruik van aanbod lokale statistieken, in percentage van gemeenten

	% gekend	Aantal gekend	% gebruik	Aantal gebruik
Portaal-site voor lokale statistieken SVR	81,3	165		
Regelmatig			18,2	30
Af en toe			51,5	85
Zelden			26,1	43
Nooit			4,2	7
Gemeentelijke statistieken aanbod van de provincie	74,9	152		
Regelmatig			23,7	36
Af en toe			51,3	78
Zelden			20,4	31
Nooit			4,6	7
N		203		165/152

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 39 Kennis van aanbod lokale statistieken, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

% gekend	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Chi ²
Portaal-site voor lokale statistieken SVR	83,3	76,9	79,3	79,4	86,7	
Gemeentelijke statistieken aanbod van de provincie	66,7	76,9	69,0	65,1	88,3	*
N	12	39	29	63	60	

¹ Pearson Chi²-test: * significant verschillend op 5%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Dat de statistieken gekend zijn, betekent natuurlijk niet dat ze ook gebruikt worden, maar een groot deel van de gemeenten die de statistieken kent, gebruikt de statistieken van de Vlaamse overheid regelmatig (18%) of af en toe (52%), en nog één op vier gemeenten gebruikt ze, maar zelden (26%). Het zelden of nooit gebruiken van gekende statistieken is daarmee sterk afgenomen. Ook de statistieken van de provincie worden veel regelmatig gebruikt dan in 2006. Dus zowel de bekendheid als

het regelmatig gebruik van de bestaande statistieken, zijn zeer sterk toegenomen. Toch blijven er nog één op vijf gemeenten die het aanbod van de Vlaamse overheid niet kennen en één op vier die het aanbod van de provincie niet kennen. Meer zelfs, maar een kleine meerderheid van alle gemeenten (56% en 55%) maakt minstens af en toe gebruik van deze statistieken. Als redenen voor het zelden of nooit gebruiken van de statistieken wordt soms aangegeven dat deze cijfers niet de meest recente zijn, dat men er geen tijd voor heeft, of dat de gemeente hiervoor wordt ondersteund door het IGS-project. Ook het gebruik van ander of eigen materiaal wordt aangegeven.

2.3.1.2 Overig gebruik van cijfers, statistieken of onderzoeksresultaten

Bijna twee op drie gemeenten (64%) geven aan dat de gemeente, behalve van de genoemde statistieken, verder nog gebruik maakt van andere cijfers, statistieken of onderzoeksresultaten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Dit is het geval in 11 van de 12 centrumsteden (92%), waarmee deze het hoogst scoren in het gebruik van andere cijfers of onderzoek. In de stedelijke rand (69%) en op het platteland (70%) gebeurt dit door ruim twee op drie gemeenten en in de kleine steden (59%) voor iets minder dan twee op drie. In het overgangsgebied (51%) ligt het gebruik het laagst maar wordt toch ook voor de helft van de gemeenten aangegeven. Voor gemeenten van elk type is dit gebruik gemiddeld zeer sterk gestegen, met vooral een spectaculaire stijging van 9% naar 70% voor de plattelandsgemeenten.

Tabel 40 Gebruik van overige cijfers, statistieken, onderzoeksresultaten, in percentage van gemeenten

	% gebruik	Aantal gebruik
Onderzoek studiebureau i.o.v. de gemeente	18,2	37
Eigen onderzoek, bv. bevraging van bewoners	35,5	72
Onderzoek i.o.v. de Vlaamse overheid	15,8	32
Aanvraag statistieken bij dataleverancier zelf	20,7	42
Ondersteuning door provincie	17,7	36
Andere	21,7	44
N	203	129

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Ruim één op drie gemeenten gebruikt eigen onderzoek (36%) (zie tabel 40). Dit is daarmee ook de grootste andere bron. In ongeveer één op vijf gemeenten (21%) wordt ook gebruik gemaakt van statistieken direct bekomen van een bepaalde dataleverancier zoals de VMSW of Algemene Directie Statistiek. Behalve het onderzoek door een studiebureau in opdracht van de gemeente, dat zowel in 2015 als in 2006 door een 18% van de gemeenten werd gebruikt, is voor elke andere mogelijkheid een stijging waar te nemen in het gebruik ervan tegenover de bevraging in 2006.

2.3.1.3 Aanleggen van databanken door de gemeente

125 gemeenten (62%) geven aan dat ze zelf ook data bijhouden over wonen of huisvesting om het lokaal woonbeleid te ondersteunen of te monitoren. Dit gebeurt voornamelijk in de centrumsteden (83%), maar ook in de kleine steden (72%), de plattelandsgemeenten (69%) en de stedelijke rand (67%) worden vaak eigen databanken aangelegd. Enkel in overgangsgebied gebeurt dit bij minder dan de helft van de gemeenten (43%).

2.3.2 Woonplannen

Wat een lokaal woonplan juist is, wordt nergens bepaald (een definitie wordt noch decretaal noch elders teruggevonden). Deleenheer *et al.* beschrijven een lokaal woonplan als volgt:

‘Een neergeschreven beleidsvisie van de gemeente op lange termijn over alle verschillende aspecten van het lokaal woonbeleid. De visie kwam tot stand op basis van overleg. Het woonplan maakt de visie concreet door het opnemen van concrete acties.’ (Handboek Lokaal Woonbeleid 3.1.1).

2.3.2.1 Gemeentelijk of lokaal woon(beleids)plan

De woonbeleidsvisie en de geplande acties worden bij voorkeur gebundeld in een woonplan (dat kan geïntegreerd worden in het meerjarenbeleidsplan).

Tabel 41 Aanwezigheid en totstandkoming woon(beleids)plan, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Gemeente beschikt over woonplan	65,9	50,0	71,8	66,7	66,7	63,9
Woonplan is in voorbe- reiding	12,2	0,0	12,8	13,3	12,7	13,1
Geen woonplan (in voor- bereiding)	22,0	50,0	15,4	20,0	20,6	23,0
N	205	12	39	30	63	61

* Pearson χ^2 Pr = 0,487 (geen significante verschillen tussen verdeling aanwezigheid woonplan naar verstedelijkingsgraad);

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Ongeveer twee derde van de gemeenten heeft een woonplan (66%) en dit ongeacht het type gebied, behalve de centrumsteden. Hier heeft slechts de helft ervan een woonplan.

Het merendeel van de woonplannen (of de meest recentelijke actualisering ervan) werd goedgekeurd door de gemeenteraad tussen 2011 en 2014 maar enkele werden al voordien goedgekeurd (ten vroegste in 2008) terwijl zes woonplannen zelfs zo recentelijk als in 2015 werden goedgekeurd.

In 2006 (webbevraging 2006) werden een deel minder gemeenten met een woonplan geobserveerd, namelijk slechts 9%. 11% van de gemeenten gaf toen aan dat de opmaak van zulk een plan op het programma stond. Ook nu geeft 12% van de gemeenten aan dat een woonplan in voorbereiding is, weermom ongeacht het type gebied met uitzondering van de centrumsteden. Toch heeft nog 22% van de gemeenten geen woonplan.

Bijna alle gemeenten met een woonplan geven aan dat dit woonplan het resultaat is van een planingsproces met en door de verschillende woonactoren in de gemeente (129 van de 135 gemeenten = 96%). Dit was voor 18 van de 23 plannen het geval in 2006 (78%). Nog meer gemeenten, namelijk 133 van de 135 (99%) geven aan dat bij de opmaak van het woonplan vertrokken werd vanuit een cijfermatig onderbouwde analyse van de bestaande toestand (in 2006 was dit voor 21 van de 23 woonplannen het geval = 91%). We kunnen dus wel spreken van een toename vooral van de betrokkenheid van verschillende woonactoren via een planingsproces bij de opmaak van een woonbeleidsplan.

2.3.2.2 Andere plannen die visie op lokaal woonbeleid bevatten

Het is niet altijd mogelijk voor een gemeente om een apart woonbeleidsplan op te maken. Maar wonen kan ook expliciet aan bod komen in andere plannen, hoewel de focus daar niet noodzakelijkerwijs op 'wonen' ligt. Uit tabel 42 blijkt dat 'wonen' in de meeste gevallen (89%) geïntegreerd is in het meerjarenbeleidsplan voor de huidige periode. Van de 183 gemeenten die antwoordden dat de visie op het lokaal woonbeleid werd opgenomen in het meerjarenbeleidsplan, antwoordt 62 % (112 gemeenten, dit is 55% van alle gemeenten) dat het woonbeleid onder de prioritaire beleidsdoelstellingen van dit meerjarenplan hoort.

Tabel 42 Andere plannen met visie op lokaal woonbeleid en concrete acties, in percentage van gemeenten

	%	Aantal
Gemeentelijke beleidsnota, onderdeel 'wonen'	58,3	120
Meerjarenbeleidsplan 2014-2019 (i.k.v. BBC)	88,8	183
Woonbehoeftenplan i.k.v. gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	47,6	98
Lokaal sociaal beleidsplan 2008-2014	49,0	101
Beleidsovereenkomst stedenfonds 2008-2013	5,3	11
Mobiliteitsplan/-convenanten	10,7	22
Gemeentelijk milieuplan	5,3	11
Buurt- en wijkontwikkelingsplannen	1,5	3
Ruimtelijk uitvoeringsplan	41,3	85
Atlas van woonuitbreidingsgebieden	11,2	23
Andere	13,6	28
N		206

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Ook in andere beleidsplannen krijgt wonen aandacht, in de bevraging geformuleerd als 'plannen waar de visie op (aspecten van) het lokaal woonbeleid in de gemeente en concrete acties ter verwezenlijking ervan werden opgenomen. Dit is vooral het geval voor de gemeentelijke beleidsnota (58%), of het lokaal sociaal beleidsplan (49%), of onder de vorm van een woonbehoeftenplan (48%) of het ruimtelijk uitvoeringsplan (41%). In andere soorten beleidsplannen wordt wonen minder opgenomen. In 2006 kwam het nog vaak voor dat wonen ook in het mobiliteitsplan of –convenanten aan bod kwam (39%) of in het gemeentelijk milieuplan (21%) maar dat is anno 2015 veel minder het geval (respectievelijk 11 en 5%).

2.3.3 Toewijzing van sociale woningen

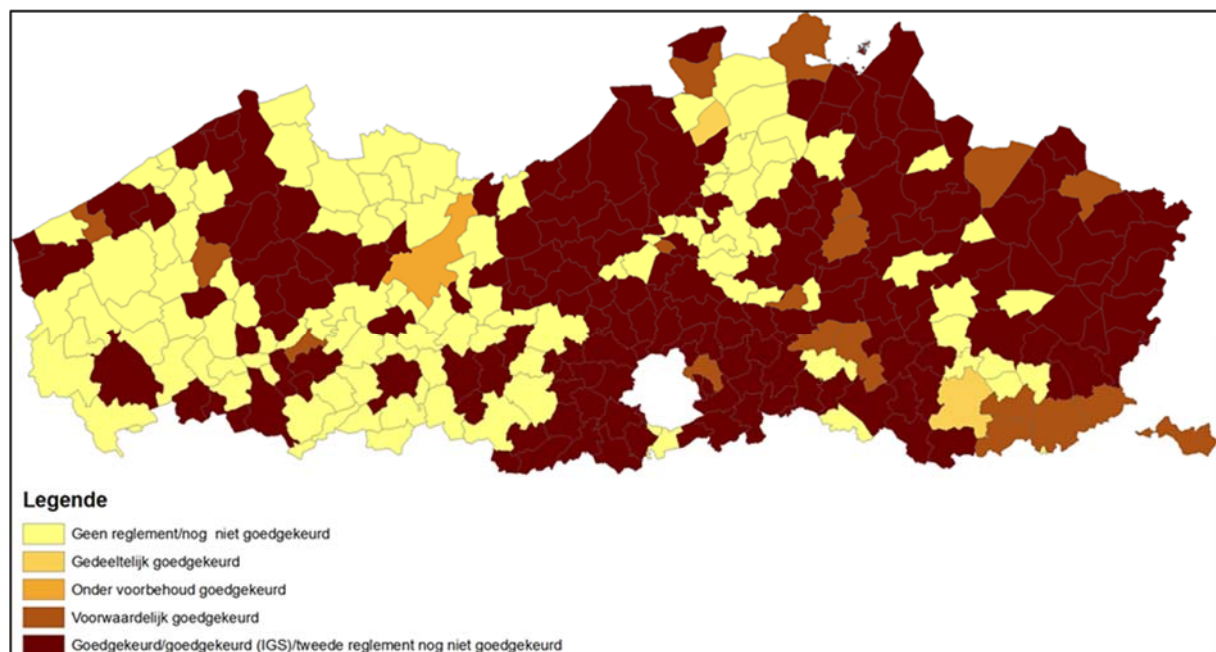
De verhuring van sociale woningen is vergaand geregeld op Vlaams niveau, in de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur. Gezien de verhuring van sociale woningen echter ook lokaal maatwerk vraagt, is in het kaderbesluit ruimte gelaten om in de toewijzingsregels lokale accenten te leggen. Meer bepaald krijgen de lokale overheden de kans een eigen toewijzingsreglement uit te werken, dat afwijkt van de standaardtoewijzingsregels, en dit in drie gevallen: als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen. De

opmaak van een eigen toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol.

We gaan na in welke mate de gemeenten van deze mogelijkheid gebruik maken. Op figuur 5 is aangegeven welke gemeenten een lokaal toewijzingsreglement hebben. Het betreft zowel de gemeenten die een goedgekeurd reglement hebben als deze waarvan het toewijzingsreglement 'gedeeltelijk goedgekeurd', 'nog niet goedgekeurd', 'onder voorbehoud goedgekeurd' en 'voorwaardelijk goedgekeurd' is.

Figuur 5 toont dat de meerderheid van de gemeenten gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. In sommige regio's zijn er duidelijk meer lokale toewijzingsreglementen dan in andere. Regio's met minder lokale toewijzingsreglementen zijn de Westhoek, de provincie Oost-Vlaanderen (met uitzondering van het Waasland), een deel van de Antwerpse Kempen en een oost-west-band in Zuid-Limburg. In nagenoeg alle gemeenten van de provincie Vlaams-Brabant zijn er lokale toewijzingsreglementen. Tabel 43 toont dat er relatief de meeste toewijzingsreglementen zijn in de centrumsteden, maar ook in het overgangsgebied en de kleine steden zijn er meer dan gemiddeld lokale toewijzingsreglementen.

Figuur 5 Gemeenten met lokaal toewijzingsreglement, 1 juli 2015 (n=308)



Bron: OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 43 Aandeel gemeenten met een lokaal toewijzingsreglement*, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 1 juli 2015 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen reglement/nog niet goedgekeurd	23,1	42,3	23,9	26,0	50,5	36,4
Gedeeltelijk goedgekeurd	0,0	0,0	2,2	1,0	0,0	0,7
Onder voorbehoud goedgekeurd	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Voorwaardelijk goedgekeurd	0,0	1,9	10,9	6,3	7,9	6,5
Goedgekeurd/goedgekeurd (IGS)/tweede reglement nog niet goedgekeurd	69,2	55,8	63,0	66,7	41,6	56,2
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

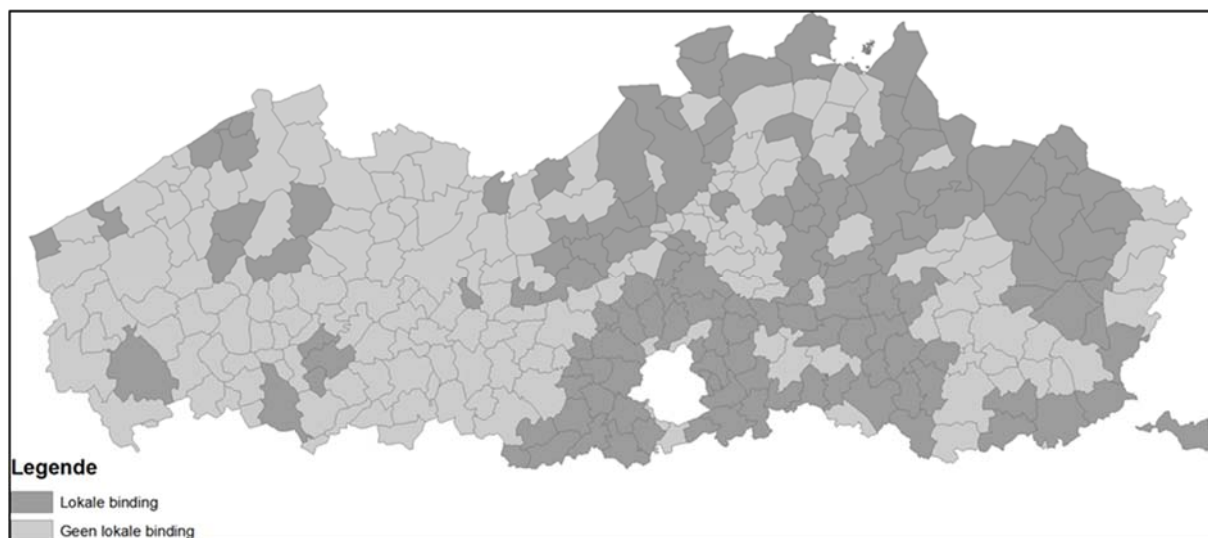
Bron: OLW-databank, eigen verwerking

2.3.3.1 Lokale binding

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de sociale verhuurder kan beslissen over het al dan niet toepassen van een voorrang voor kandidaat-huurders die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn geweest van de gemeente waar de toe te wijzen woning is gelegen of van een gemeente binnen het werkingsgebied van de verhuurder. Deze mogelijkheid wordt voorzien binnen het standaardregime; hiertoe is geen eigen toewijzingsreglement noodzakelijk. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) kan echter om verschillende redenen oordelen dat een meer verregaande invulling van de voorrang voor lokale binding wenselijk is. Daarom wordt de gemeenten de mogelijkheid geboden om via een eigen toewijzingsreglement deze lokale binding verder uit te breiden met bijkomende bindingsfactoren.

In figuur 6 wordt getoond welke gemeenten gebruik maken van lokale binding bij de toewijzing. Op dit vlak zijn er grote regionale verschillen. Zo maken de Oost- en West-Vlaamse gemeenten hier relatief weinig gebruik van, is het beeld in de provincie Antwerpen zeer lokaal gevarieerd en in de provincie Limburg streekgebonden, terwijl het grootste deel van Vlaams-Brabant wel lokale binding gebruikt bij de toewijzing van sociale woningen. Tabel 44 toont dat in overgangengebied en kleine steden meer dan in de andere gebiedstypes gebruik wordt gemaakt van lokale binding.

Figuur 6 Gemeenten die gebruik maken van lokale binding, 1 juli 2015 (n=308)



Bron: OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 44 Gemeenten die gebruik maken van lokale binding, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 1 januari 2015 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Lokale binding	30,8	32,7	50,0	61,5	33,7	44,5
Geen lokale binding	69,2	67,3	50,0	38,5	66,3	55,5
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

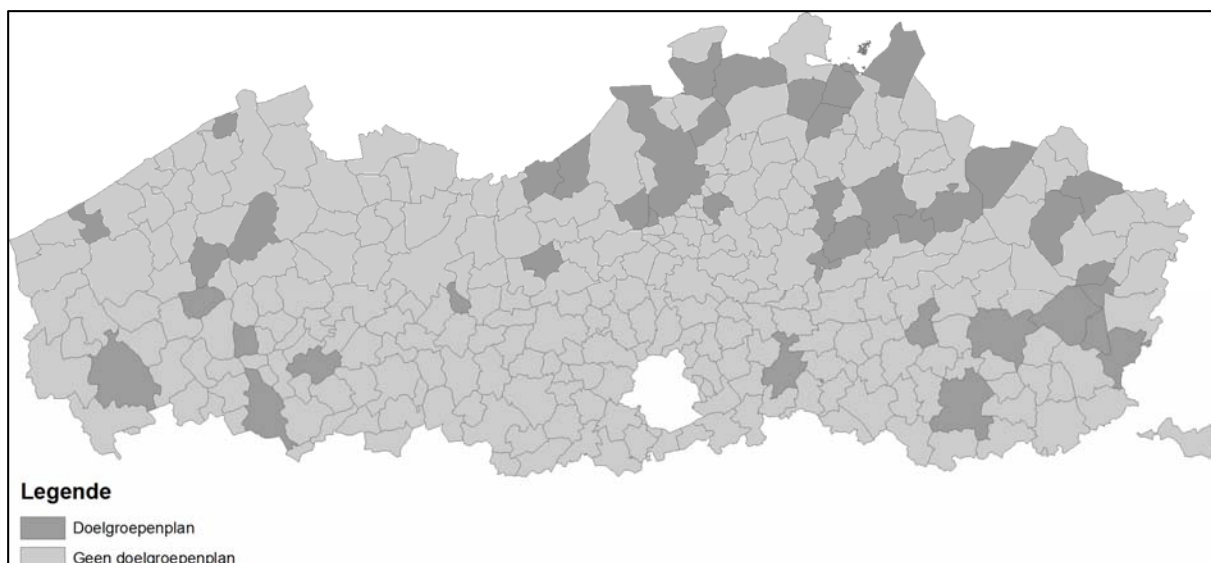
Bron: OLW-databank, eigen verwerking

2.3.3.2 Doelgroepenplannen

Sociale woningen zijn in principe bestemd voor de brede doelgroep van de sociale huisvesting, afgebakend door de toelatingsvoorwaarden die decretaal verankerd zijn (eigendomsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde, taal- en inburgeringsbereidheidsvoorwaarde). Het Kaderbesluit Sociale Huur geeft echter aan de gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) de mogelijkheid om één of meerdere doelgroepen die specifieke problemen ondervinden om een aangepaste en betaalbare woning te vinden op de lokale woningmarkt, af te bakenen (binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting) waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen. In dit geval moet in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenplan worden opgesteld. Dit doelgroepenplan moet informatie bevatten over de doelgroep, over de lokale woningmarkt en de specifieke noden, over eventuele omkadering en over de concrete uitvoering.

Figuur 7 toont dat 45 gemeenten een dergelijk doelgroepenplan hebben. Het betreft voornamelijk gemeenten in de Antwerpse Kempen, in Limburg en West-Vlaanderen. Er zijn vooral veel doelgroepenplannen in centrumsteden, en ook in de kleine steden vinden we meer dan gemiddeld doelgroepenplannen, een relatie die we ook zagen bij de lokale toewijzingsreglementen.

Figuur 7 Gemeenten met doelgroepenplan, Vlaanderen, 1 juli 2015 (n=308)



Bron: OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 45 Gemeenten met een doelgroepenplan, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 1 juli 2015 (n=308)

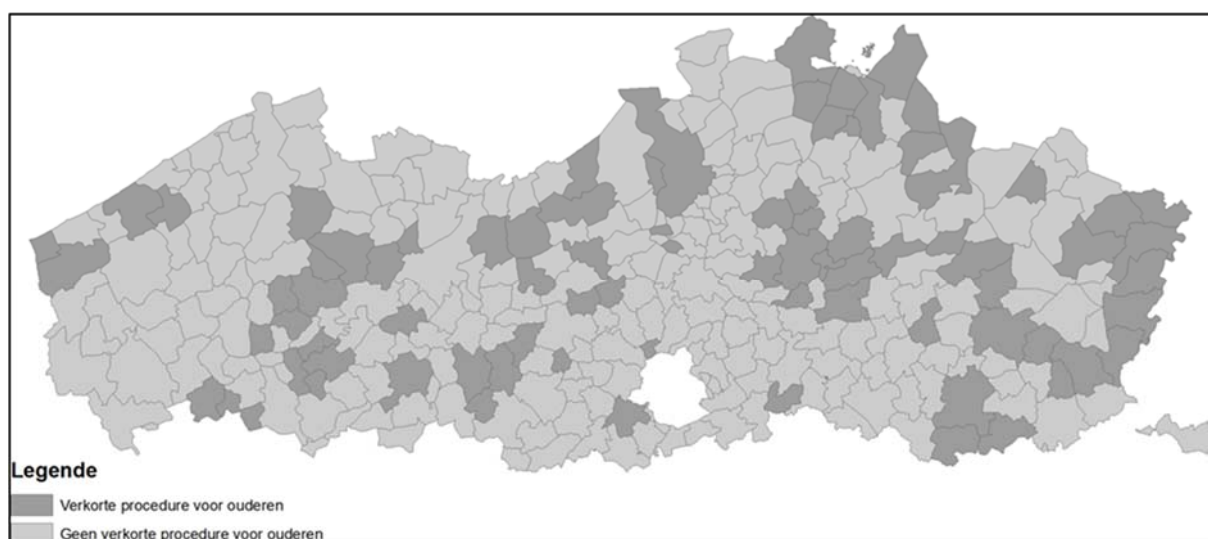
	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Doelgroepenplan	38,5	11,5	19,6	13,5	11,9	14,6
Geen doelgroepenplan	61,5	88,5	80,4	86,5	88,1	85,4
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

Bron: OLW-databank, eigen verwerking

2.3.3.3 Verkorte procedure ouderen

Specifiek voor de doelgroep ouderen is de mogelijkheid voorzien om via een verkorte procedure (zonder de opmaak van een omstandig doelgroepenplan) een deel van de sociale woningvoorraad voor te behouden voor bejaardenwoningen. Figuur 8 toont welke gemeenten van deze mogelijkheid gebruik hebben gemaakt. In totaal zijn dit er 81. Opnieuw zijn het de centrumsteden, de kleine steden en de gemeenten in het overgangsgedebied die meer dan gemiddeld gebruik maken van deze verkorte procedure.

Figuur 8 Gemeenten met verkorte procedure voor ouderen, Vlaanderen, 1 juli 2015 (n=308)



Bron: OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 46 Gemeenten met een verkorte procedure voor ouderen, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 1 juli 2015 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Verkorte procedure voor ouderen	30,8	23,1	41,3	28,1	18,8	26,3
Geen verkorte procedure	69,2	76,9	58,7	71,9	81,2	73,7
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	308

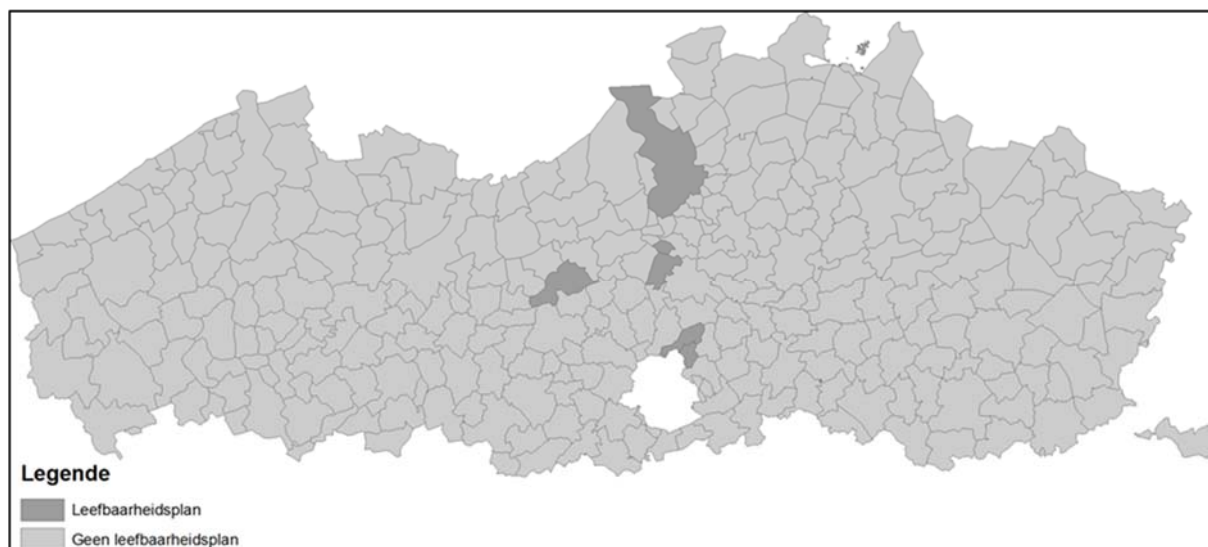
Bron: OLW-databank, eigen verwerking

2.3.3.4 Leefbaarheidsplannen

Een derde mogelijkheid om een lokaal toewijzingsreglement in te voeren is om het hoofd te bieden aan ernstig bedreigde of verstoorde leefbaarheid in een bepaald complex of wijk. In overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren en in samenspraak met de bewoners wordt dan een leefbaarheidsplan opgesteld. Dit leefbaarheidsplan moet informatie bevatten over de leefbaarheidsproblemen (probleemanalyse), over het pakket van maatregelen die zullen worden genomen, over de samenwerkingsverbanden die worden aangegaan, de resultaten die men wil bereiken, de planning en timing, enzovoort.

Figuur 9 toont aan dat slechts zes gemeenten beschikken over een leefbaarheidsplan, met name Antwerpen, Boom, Willebroek, Machelen, Vilvoorde en Dendermonde.

Figuur 9 Gemeenten met leefbaarheidsplan, Vlaanderen, 1 juli 2015 (n=308)



Bron: OLW-databank, eigen verwerking

2.4 Grond- en pandenbeleid

Overeenkomstig artikel 28 van de Vlaamse Wooncode stimuleert de gemeente de realisatie van sociale woonprojecten en zorgt ze voor de afstemming tussen woonprojecten en de verrichtingen van de sociale woonorganisaties. Het decreet grond- en pandenbeleid van 2009 heeft op dit vlak de gemeenten duidelijke verplichtingen opgelegd en een aantal instrumenten ter beschikking gesteld.

2.4.1 Sociale huurwoningen

2.4.1.1 Voorraad aan sociale huurwoningen

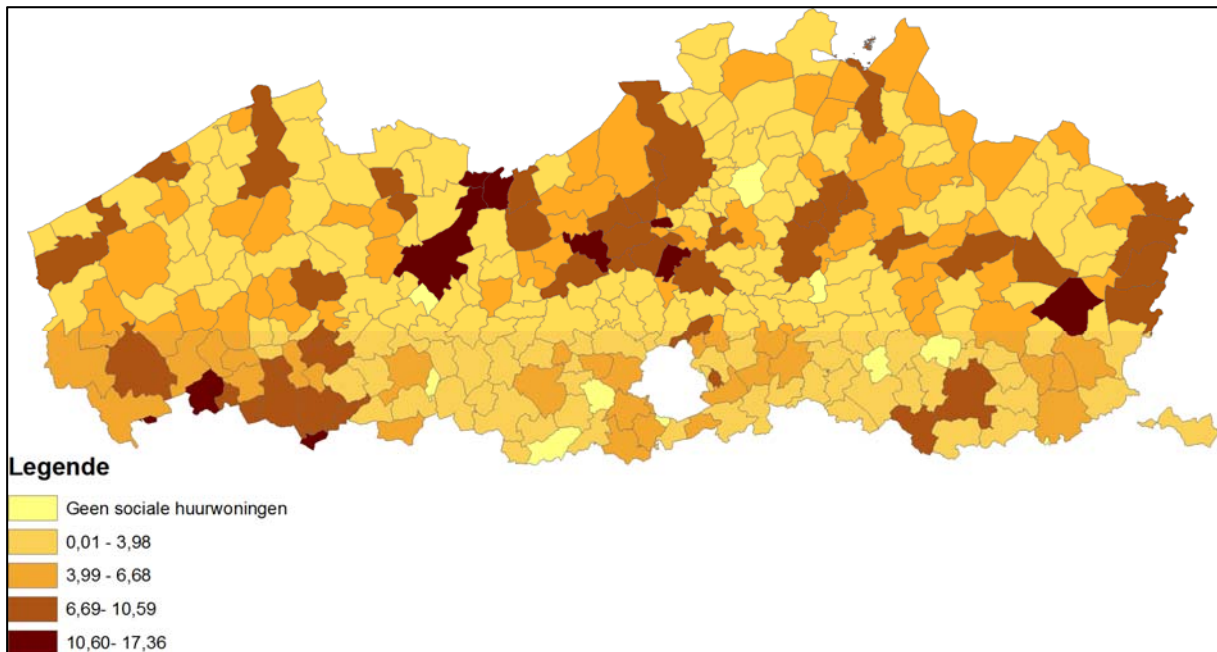
a) Woningen verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)

Het aantal sociale huurwoningen beheerd door of in eigendom van sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt bijgehouden door de VMSW. Het aantal sociale huurwoningen komt hierbij overeen met het aantal sociale woningen die eigendom zijn van of beheerd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij. Inbegrepen zijn woningen van alle types verhuurd binnen het sociale huurstelsel (inclusief leegstaande woningen). Het aantal sociale huurwoningen verhuurd buiten het sociaal stelsel en de woningen bestemd als niet-residentiële ruimte, worden in onze analyse niet mee opgenomen.

Figuur 10 toont dat er grote verschillen bestaan tussen gemeenten wat betreft het aandeel sociale huurwoningen beheerd door SHM's. Het valt daarbij op dat vooral centrumsteden hoge aandelen kennen. Op provinciaal vlak lijkt Vlaams-Brabant achter te blijven t.o.v. de rest van Vlaanderen. Het hoogste aandeel (in percentage) sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen valt te noteren in de gemeenten Schelle, Willebroek, Mesen, Wervik, Menen, Spiere-Helkijn, Hamme, Zelzate, Gent, Wachtebeke en Genk. In 10 gemeenten (Ranst, Herne, Linkebeek, Lennik, Begijnendijk, Geetbets, Glabbeek, De Pinte, Horebeke en Herstappe) waren er op 31 december 2013 geen sociale huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen aanwezig.

Er is daarbij een zeer duidelijke relatie met verstedelijkingsgraad. Centrumsteden, en in mindere mate kleinere steden, zijn oververtegenwoordigd in de groepen gemeenten met een hoog aandeel sociale huurwoningen. Platteland en overgangsg gebied zijn oververtegenwoordigd in de groep met een laag aandeel. Bij de groep gemeenten met hoge aandelen sociale huurwoningen vinden we relatief veel niet-IGS gemeenten.

Figuur 10 Sociale huurwoningen (in eigendom van of beheerd door SHM's) als percentage van aantal huishoudens per gemeente, Vlaanderen, 31 december 2013 (n=308)



Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 47 Aandeel sociale huurwoningen (in eigendom van of beheerd door SHM's) als percentage van aantal huishoudens, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 31 december 2013 (n=308)

Aandeel huurwoningen/ huishouden (%)	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen huurwoningen	0,0	3,9	0,0	3,1	5,0	3,3
0,01-3,98	7,7	53,9	23,9	60,4	60,4	51,6
3,99-6,68	30,8	30,8	39,1	20,8	23,8	26,6
6,69-10,59	46,2	9,6	34,8	12,5	6,9	14,9
10,60-17,36	15,4	1,9	2,2	3,1	4,0	3,6
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	7,70	3,73	6,04	3,69	3,56	4,18
Gewogen gemiddelde	8,72	3,83	6,14	3,80	3,50	5,58

Bron: Data VMSW, eigen verwerking

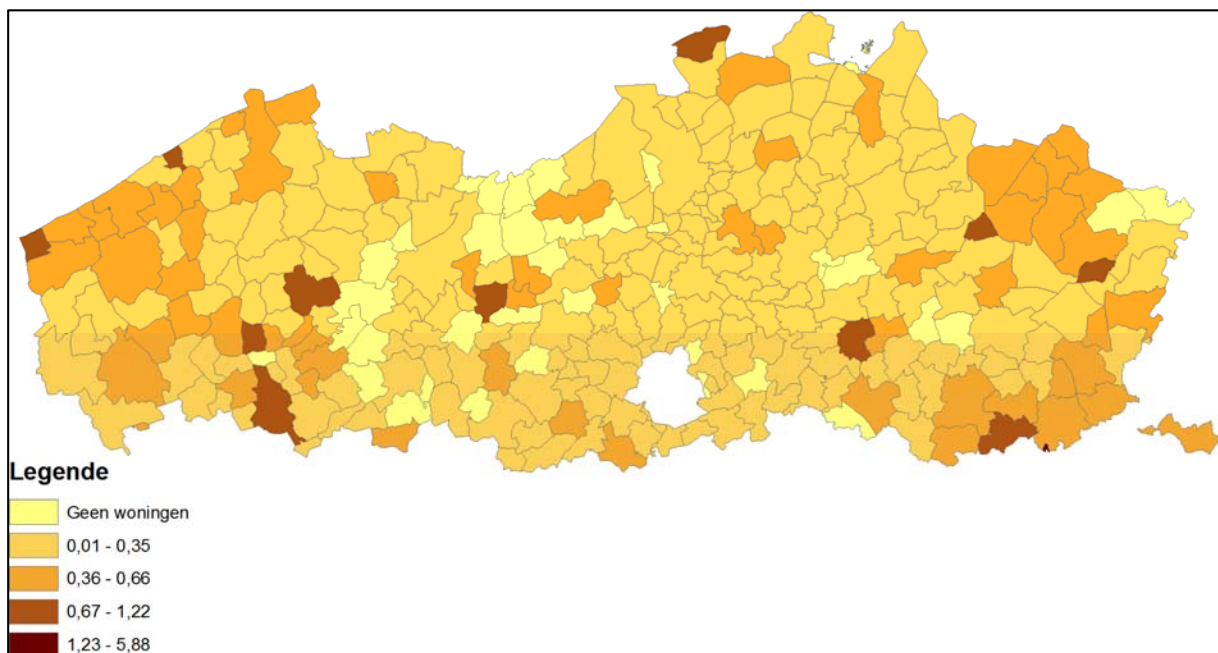
Het gemiddelde aandeel sociale huurwoningen in eigendom van of beheerd door SHM's over alle Vlaamse gemeenten bedraagt 4,18%. Dit cijfer is niet te verwarren met het totaal aandeel sociale woningen over het volledige Vlaamse grondgebied (het gewogen gemiddelde) dat 5,58% bedraagt.

b) Woningen verhuurd door SVK's

Een sociaal verhuurkantoor huurt woningen op de privé-markt en verhuurt ze door aan mensen die op die privé-markt moeilijkheden hebben om een gepaste woning te vinden.

Figuur 11 toont dat in de overgrote meerderheid van de Vlaamse gemeenten woningen verhuurd worden door sociale verhuurkantoren. Provinciaal zien we de meeste blinde vlekken in de provincie Oost-Vlaanderen en relatief veel gemeenten met hoge aandelen in West-Vlaanderen en Limburg. De grootste aandelen vinden we in de gemeenten Kortrijk en Herstappe. Daarnaast valt ook in de gemeenten Essen, Tielt-Winge, Bredene, Izegem, Tielt, De Panne, Nieuwpoort, Wetteren, Leopoldsburg, Opglabbeek, en Heers een relatief hoog aandeel waar te nemen. Gemeenten met een hoog aandeel SVK-woningen zijn vooral sterk vertegenwoordigd in de centrumsteden en iets minder in de kleine steden. In de overige gebiedstypes zien we een ondervertegenwoordiging van gemeenten met veel SVK-woningen.

Figuur 11 Aandeel woningen verhuurd door SVK's als percentage van aantal huishoudens, per gemeente, Vlaanderen, 31 december 2013 (n=308)



Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 48 Aandeel woningen verhuurd door SVK's als percentage van aantal huishoudens, naar verstedelijingsgraad, in percentage van gemeenten, 31 december 2013 (n=308)

Aandeel huurwoningen/huishouden (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen woningen	0,0	7,7	8,7	13,5	15,8	12,0
0,01-0,35	61,5	78,9	45,7	67,7	62,4	64,3
0,36-0,66	30,8	9,6	39,1	15,6	17,8	19,5
0,67-1,22	0,0	3,9	6,5	3,1	3,0	3,6
1,23-5,88	7,7	0,0	0,0	0,0	1,0	0,7
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,41	0,19	0,33	0,21	0,27	0,22

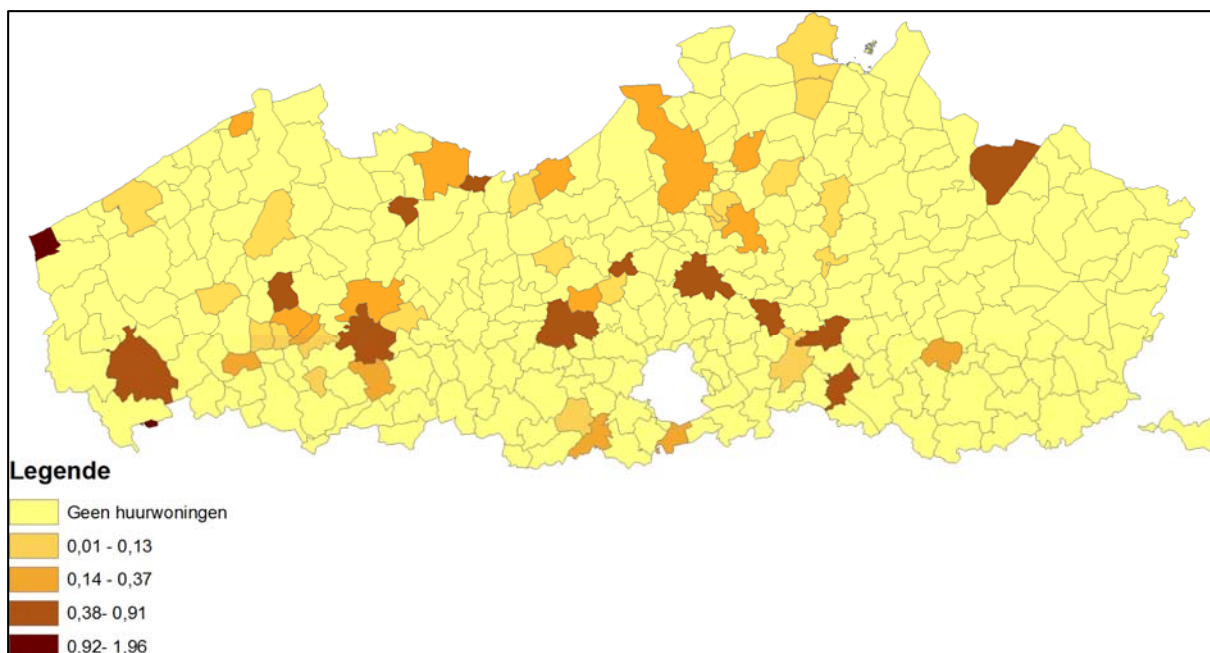
Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

c) Woningen verhuurd door lokale besturen

Om het aantal sociale huurwoningen verhuurd door lokale besturen te kennen, zijn de cijfers genomen die zijn verzameld in het kader van het grond- en pandenbeleid (aantal woningen verhuurd op 31 december 2007), verhoogd met de netto-toename van woningen tijdens de periode 2008-2013 (voortgangstoets 2014). Bij de nulmeting voor het grond- en pandenbeleid op 31 december 2007 waren gemeenten echter niet verplicht om het aantal sociale huurwoningen mee te delen. Deze gegevens zijn mogelijk niet volledig.

Het totaal aantal sociale huurwoningen verhuurd door lokale besturen dat op deze wijze is berekend, bedraagt 1 770 woningen, verdeeld over 51 gemeenten. Lokale besturen die sociale woningen verhuren, vinden we lukraak verspreid over Vlaanderen, hoewel opvalt dat dit in Limburg weinig voorkomt. Centrumsteden verhuren iets meer dan andere gemeenten sociale woningen. IGS-gemeenten verhuren minder sociale woningen dan niet-IGS gemeenten.

Figuur 12 Aandeel sociale huurwoningen verhuurd door lokale besturen (voorraad op 31 december 2013), uitgedrukt als percentage van aantal huishoudens, (n=308)



Bron: Data Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

Tabel 49 Aandeel sociale huurwoningen verhuurd door lokale besturen (voorraad op 31 december 2013) als percentage van aantal huishoudens, naar verstedelijkingsgraad (n=308)

Aandeel sociale huurwoningen/huishoudens (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen huurwoningen	69,2	82,7	84,8	87,5	81,2	83,4
0,01-0,13	7,7	15,4	4,4	4,2	5,0	6,5
0,14-0,37	7,7	1,9	6,5	4,2	5,9	4,9
0,38-0,91	15,4	0,0	4,4	3,1	5,9	4,2
0,92-1,96	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0	1,0
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,10	0,01	0,03	0,05	0,08	0,05

Bron: Data Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

Tabel 50 Aandeel sociale huurwoningen gerealiseerd door lokale besturen (voorraad op 31 december 2013), als percentage van het aantal huishoudens, naar IGS, (n=308)

Aandeel sociale huurwoningen/huishoudens (%)	IGS	Geen IGS	Totaal gemeenten
Geen huurwoningen	86,6	75,3	83,4
0,01-0,23	8,5	9,4	8,8
0,21-0,40	1,8	7,1	3,3
0,41-0,92	2,7	7,1	3,9
0,93-1,96	0,5	1,2	0,7
Aantal gemeenten	223	85	
Gemiddelde	0,03	0,09	0,05

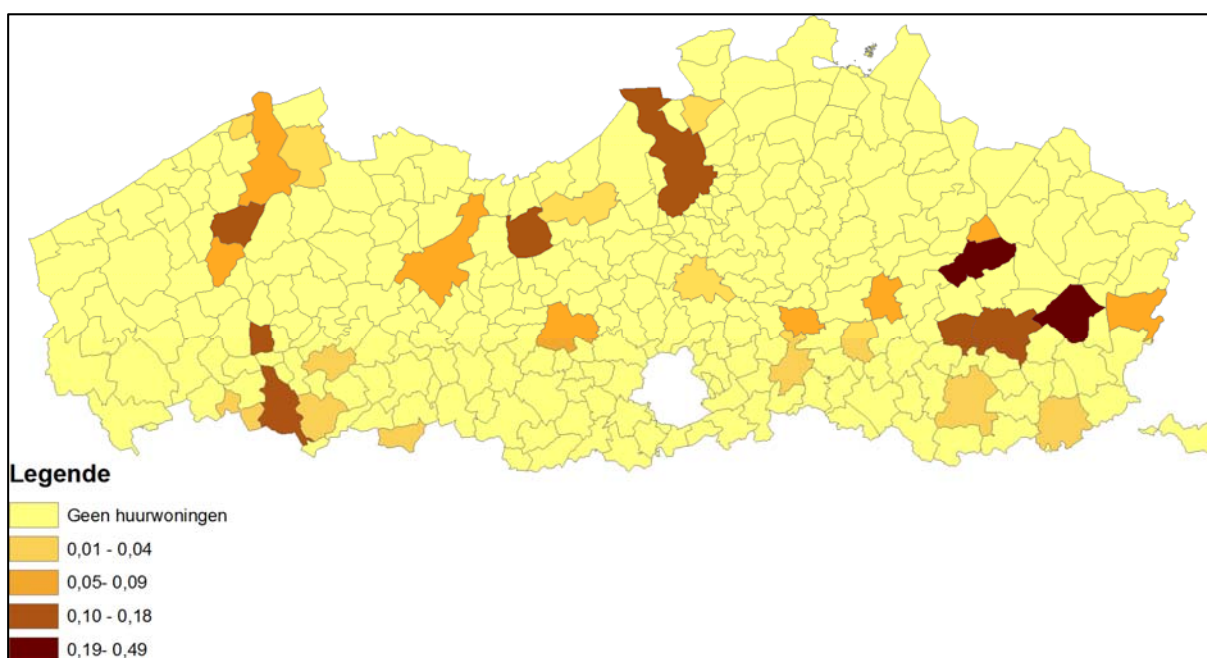
Bron: Data Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

d) Woningen verhuurd door Vlaams Woningfonds

Om het aantal sociale woningen verhuurd door het Vlaams Woningfonds te kennen, is een zelfde werkwijze gehanteerd als voor de lokale besturen. Het aantal woningen verhuurd op 31 december 2007 is dus verhoogd met het aantal woningen gerealiseerd tussen 1 januari 2008 en 31 december 2013. Op deze wijze berekend verhuurt het Vlaams Woningfonds 824 woningen over heel Vlaanderen. Deze woningen zijn gelegen in 30 verschillende gemeenten.

Tabel 51 toont dat de huuractiviteiten van het Vlaams Woningfonds vooral voorkomt in de centrumsteden.

Figuur 13 Aandeel sociale huurwoningen verhuurd door Vlaams Woningfonds (voorraad op 31 december 2013), uitgedrukt als percentage van aantal huishoudens, Vlaanderen (n=308)



Bron: Data Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

Tabel 51 Aandeel sociale huurwoningen verhuurd door Vlaams Woningfonds (voorraad op 31 december 2013), als percentage van het aantal huishoudens, naar verstedelijkingsgraad (n=308)

Aandeel sociale huurwoningen/huishoudens (%)	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen huurwoningen	23,1	92,3	76,1	94,8	100,0	90,3
0,01-0,04	23,1	3,9	10,9	2,1	0,0	3,9
0,05-0,09	23,1	0,0	6,5	2,1	0,0	2,6
0,10-0,18	23,1	3,9	4,4	0,0	0,0	2,3
0,19-0,49	7,7	0,0	2,2	1,0	0,0	1,0
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,08	0,01	0,02	0,01	0,00	0,01

Bron: Data Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

e) Totaal aanbod aan huurwoningen

Tot slot is in tabel 52 berekend wat de totale voorraad aan sociale woningen is.

Tabel 52 Totaal aanbod aan sociale huurwoningen in Vlaanderen (voorraad 31 december 2013)

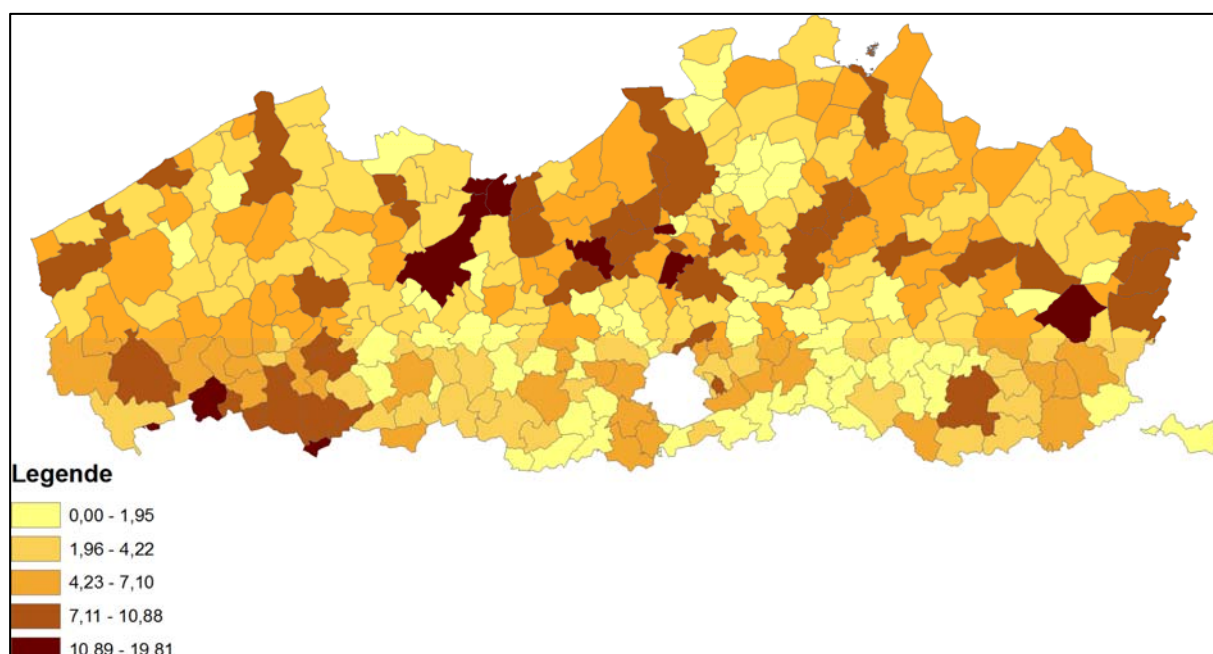
	Aantal sociale huurwoningen	Aandeel sociale huurwoningen
SHM's	148 078	93,9
SVK's	7 025	4,5
Lokale besturen	1 770	1,1
Vlaams Woningfonds	824	0,5
Totaal	157 697	100,0

Bron: Data OLW-databank en Data Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

In Vlaanderen worden in totaal 157 697 sociale huurwoningen geteld. Met uitzondering van Horebeke worden in elke Vlaamse gemeente sociale woningen verhuurd. De aandelen verschillen echter sterk tussen gemeenten, waarbij het totaalbeeld grotendeels overeenkomt met het beeld dat al naar kwam voor de woningen verhuurd door SHM's. In de centrumsteden is het aandeel sociale huurwoningen (8,2%) het hoogst. Daarna volgen de kleine steden (6,4%). Het aandeel neemt af met een dalende verstedelijkingsgraad. Voor de drie overige typegebied liggen de aandelen tegen de 4%.

Over alle gemeenten bedraagt het gemiddelde aandeel sociale woningen 4,5%. Dit cijfer is niet te verwarren met het aandeel sociale woningen over het volledige Vlaamse grondgebied (gewogen gemiddelde), dat 6% bedraagt. Voor het gewogen gemiddelde zijn de verschillen tussen gebiedstypes meer uitgesproken dan voor het (rekenkundig) gemiddelde.

Figuur 14 Aandeel sociale huurwoningen verhuurd door alle lokale woonactoren, voorraad op 31 december 2013, uitgedrukt als percentage van aantal huishoudens, Vlaanderen (n=308)



Bron: Data OLW-databank en Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

Tabel 53 Aandeel sociale huurwoningen verhuurd door alle lokale wonen actoren (voorraad op 31 december 2013), in aandeel huishoudens, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten (n=308)

Aandeel sociale huurwoningen/huishoudens (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
0,00-1,95	0,0	21,2	0,0	25,0	25,7	20,1
1,96-4,22	0,0	32,7	23,9	37,5	39,6	33,4
4,23-7,10	38,5	34,6	37,0	24,0	25,7	27,6
7,11-10,88	46,2	9,6	37,0	10,4	5,0	15,3
10,89-19,81	15,4	1,9	2,2	3,1	4,0	3,6
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	8,28	3,94	6,43	3,95	3,90	4,49
Gewogen gemiddelde	9,29	4,06	6,53	4,04	3,77	5,95

Bron: Data OLW-databank en Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

2.4.1.2 Bijkomende sociale huurwoningen 2008-2013 (Voortgangstoets 2014)

Het decreet grond- en pandenbeleid heeft doelstellingen geformuleerd wat betreft de bijkomende realisatie van sociale huurwoningen. Aan elke gemeente werd een 'bindend sociaal objectief' (BSO) toegewezen. Dit objectief omschrijft hoeveel bijkomende sociale huurwoningen in de gemeenten moeten verwezenlijkt worden tegen 2025. Voor gemeenten vanaf 9% sociale woningen (zoals bijvoorbeeld Antwerpen, Gent, maar ook tal van kleinere gemeenten) bedraagt dit BSO '0', maar voor vele gemeenten gaat het over honderden bijkomende sociale huurwoningen.

Om de voortgang ten aanzien van de doelstellingen op te volgen voerde Vlaanderen een tweejaarlijkse voortgangstoets in.

In 2012 werd een 'voortgangstoets' gehouden. Deze toets hield in dat gemeten werd hoeveel bijkomende woningen werden gerealiseerd tussen 1 januari 2008 en 31 december 2011. Gemeenten die het opgelegde groeiritme niet volgden moesten een motiveringsnota indienen. Een tweede voortgangstoets vond plaats in 2014. De voortgangstoetsen houden ook rekening gehouden met het sociaal woonaanbod dat gepland is, met name met projecten die zijn opgenomen op de meerjarenplanning of de kortermijnplanning, conform het Procedurebesluit van 25 oktober 2013, of in uitvoering zijn.

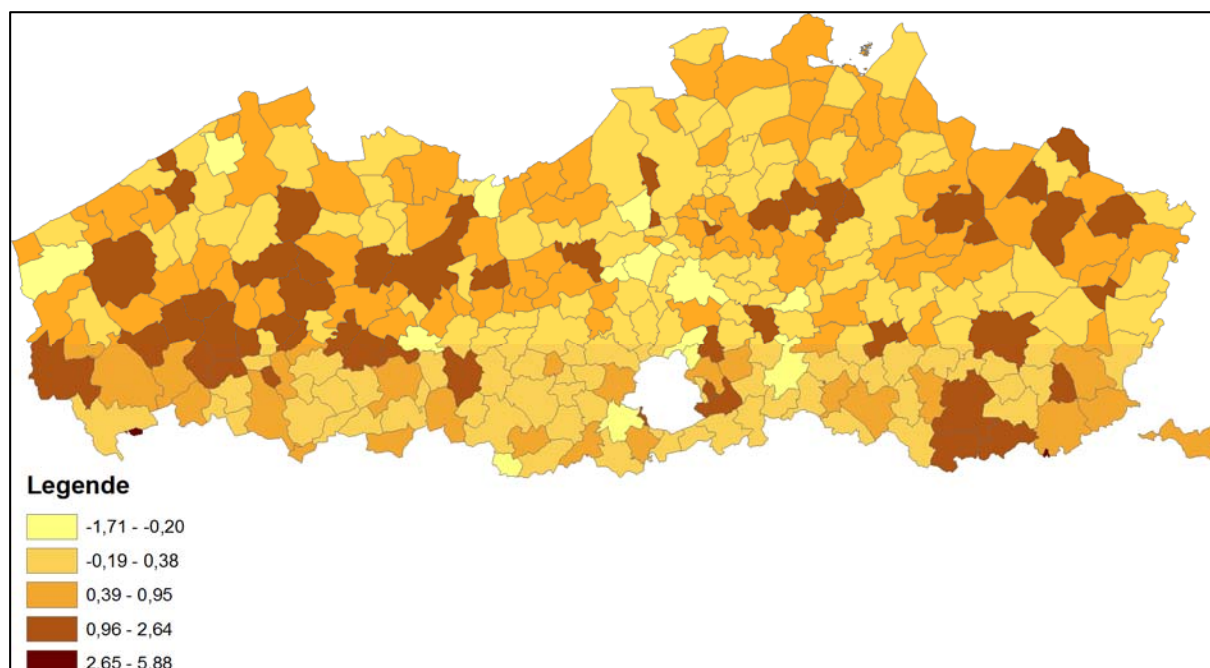
a) Totaal bijkomende sociale huurwoningen

Onderstaande figuren en tabellen tonen de resultaten van de voortgangstoets 2014 voor wat betreft gerealiseerde huurwoningen per gemeente, uitgedrukt als % van het aantal huishoudens. Gerealiseerde sociale huurwoningen omvatten volgende categorieën: huurwoningen (ook leegstaande sociale huurwoningen) in eigendom of beheer van de VMSW, SHM, SVK of een lokaal bestuur (gemeente, OCMW, samenwerkingsverband), Vlabinvest-huurwoningen, huurwoningen in eigendom of beheer van het VWF, woningen die een lokaal bestuur vrijwillig verhuurt volgens het Kaderbesluit Sociale Huur. De netto-toename is berekend als het verschil tussen het bestaand huuraanbod op 31 december 2013 en het sociaal huuraanbod bij de nulmeting op 31 december 2007. Negatieve cijfers wijzen op een afname. Bemerkt dat bijkomende sociale woningen als gevolg van een toenemend aantal huishoudens een afname kunnen betekenen.

Figuur 15 toont dat gemeenten met de hoogste aangroei vooral te vinden zijn in West-Vlaanderen en in Limburg, terwijl in Vlaams-Brabant minder gemeenten met een hoge aangroei te zien zijn. Tabel 54

toont verder dat in de centrumsteden en de kleine steden, maar vooral op het platteland de aangroei lichtjes hoger is dan gemiddeld. In de stedelijke rand en het overgangsgebied is de aangroei lager dan gemiddeld.

Figuur 15 Aandeel bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd door verschillende lokale woonactoren, netto-toename tussen 1 januari 2008 en 31 december 2013 in kader van Voortgangstoets 2014, uitgedrukt als percentage van aantal huishoudens 2011, per gemeente, Vlaanderen (n=308)



Bron: Databestand Wonen-Vlaanderen, eigen verwerking

Tabel 54 Aandeel bijkomende sociale huurwoningen (netto-toename tussen 1 januari 2008 en 31 december 2013 in kader van Voortgangstoets 2014) gerealiseerd door verschillende lokale woonactoren, in aandeel huishoudens, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten (n=308)

Aandeel bijkomende sociale huurwoningen/ huishoudens (%)	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
-1,70- (-0,20)	15,4	3,9	6,5	4,2	3,0	4,6
-0,19- 0,31?	30,8	44,2	30,4	54,2	42,6	44,2
0,31-0,83	30,8	34,6	43,6	31,3	32,7	34,1
0,84-2,16	23,1	17,3	19,6	10,4	18,8	16,2
2,17-5,88	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	1,0
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,53	0,48	0,53	0,40	0,61	0,50

* Bron: Data OLW-databank en Wonen-Vlaanderen (GPB), eigen verwerking

b) Bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd door lokale besturen

Tabel 55 geeft een overzicht van de 36 gemeenten die met het zelf realiseren van sociale huurwoningen een bijdrage geleverd hebben aan de realisatie van sociale huurwoningen tussen 1 januari 2008

en 31 december 2013 in het kader van het Bindend Sociaal Objectief BG (Voortgangstoets 2014). De tweede kolom geeft voor deze zelfde gemeenten ook weer hoeveel huurwoningen hier zijn gerealiseerd door alle actoren samen. Hieruit blijkt dat in de gemeenten die zelf woningen hebben gerealiseerd, dit aanbod bijna de helft van het bijkomend gerealiseerd aanbod vertegenwoordigd. Verder vallen enkele negatieve cijfers op. Voor Leuven lijkt de negatieve beweging een oorzaak te vinden in een aantal grotere vervangingsbouwprojecten/renovatieprojecten. Op het moment van de voortgangstoets verdwenen zo een groot aantal wooneenheden uit de cijfers, waarvan een gedeelte na beëindiging van de werken weer opnieuw in de cijfers zal verschijnen.

Tabel 55 Bijdrage van de gemeenten in de toename van sociale huurwoningen gerealiseerd tussen 01/01/2008 en 31 december 2013 in kader van Voortgangstoets 2014, voor de gemeenten die zelf sociale huurwoningen realiseerden

Naam	Gemeenten	Alle actoren
Boechout	1	22
Hove	3	11
Schilde	13	27
Zandhoven	6	17
Lier	5	99
Mechelen	158	-172
Herentals	1	120
Hoogstraten	2	31
Boutersem	16	19
Geetbets	6	5
Haacht	24	54
Holsbeek	21	31
Leuven	6	-201
Blankenberge	18	74
Oostkamp	5	13
Ieper	38	120
Mesen	8	22
Deerlijk	3	8
Middelkerke	2	42
Hooglede	2	46
Izegem	3	139
Meulebeke	14	100
Oostrozebeke	5	29
Pittem	12	12
Wielsbeke	5	23
De Panne	12	32
Aalst	24	121
Buggenhout	6	32
Zele	4	50
Deinze	11	49
Moerbeke	3	20
Waarschoot	16	11
Zulte	21	60
Kruishoutem	20	32
Wortegem-Petegem	4	3
Stekene	14	40
Totaal	512	1 141

Bron: Data Wonen-Vlaanderen (Voortgangstoets 2014), eigen verwerking

2.4.2 Sociale koopwoningen

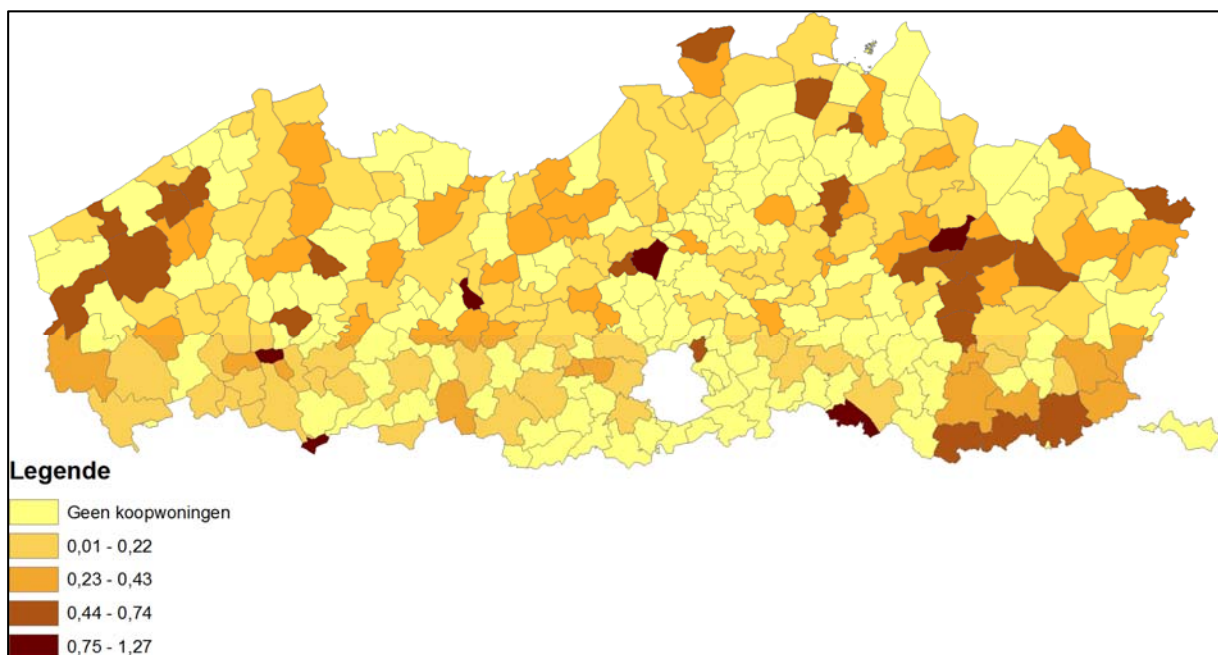
Het decreet grond- en pandenbeleid bevat ook voor sociale koopwoningen een objectief wat betreft het te realiseren aantal sociale koopwoningen op Vlaams niveau. De doorvertaling van dit Vlaamse objectief naar de gemeenten gebeurde door de provincies. Op deze manier kregen de gemeenten dus ook een welomschreven doelstelling wat betreft het aantal te realiseren koopwoningen.

Figuur 16 brengt in beeld hoeveel sociale koopwoningen zijn verkocht in de periode 2008-2013, uitgedrukt als percentage van het aantal huishoudens in de gemeente. Gerealiseerde sociale koopwoningen betreffen sociale en middelgrote koopwoningen overgedragen door de VMSW, SHM, VWF of door een lokaal bestuur, sociale koopwoningen die vrijwillig overgedragen worden volgens het overdrachtenbesluit door het VWF of een lokaal bestuur, sociale koopwoningen die overgedragen zijn in uitvoering van een sociale last.

De kaart toont een redelijk gelijke spreiding over het Vlaamse grondgebied. In Limburg lijken relatief iets meer koopwoningen gerealiseerd en ook de Westhoek is relatief donker gekleurd. In slechts twee gevallen hebben de gemeenten bijgedragen tot de realisatie van sociale koopwoningen in de periode 1 januari 2008 – 31 december 2013 (Voortgangstoets 2014). Zo heeft de gemeente Dessel 40% gerealiseerd en de gemeente Haacht alle koopwoningen in de gemeente gerealiseerd.

De verdeling naar verstedelijkingsgraad lijkt te wijzen op een iets hoger aandeel sociale koopwoningen op platteland dan in andere gebieden.

Figuur 16 Sociale koopwoningen gerealiseerd door verschillende lokale woonactoren, toename tussen 1 januari 2008 en 31 december 2013 in kader van Voortgangstoets 2014, uitgedrukt als percentage van aantal huishoudens 2011, per gemeente, Vlaanderen (n=308)



Bron: Data OLW-databestand, eigen verwerking

Tabel 56 Aandeel sociale koopwoningen gerealiseerd door verschillende lokale woonactoren, toename tussen 1 januari 2008 en 31 december 2013 in kader van Voortgangstoets 2014, uitgedrukt als percentage van aantal huishoudens 2011, naar verstedelijkingsgraad (n=308)

Aandeel koopwoningen/ huishoudens (%)	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen koopwoningen	7,7	61,5	28,3	49,0	56,4	48,7
0,01-0,22	76,9	25,0	50,0	24,0	11,9	26,3
0,23-0,43	15,4	7,7	13,0	19,8	17,8	15,9
0,44-0,74	0,0	3,9	8,7	5,2	9,9	6,8
0,75-1,27	0,0	1,9	0,0	2,1	4,0	2,3
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,11	0,10	0,13	0,13	0,16	0,14

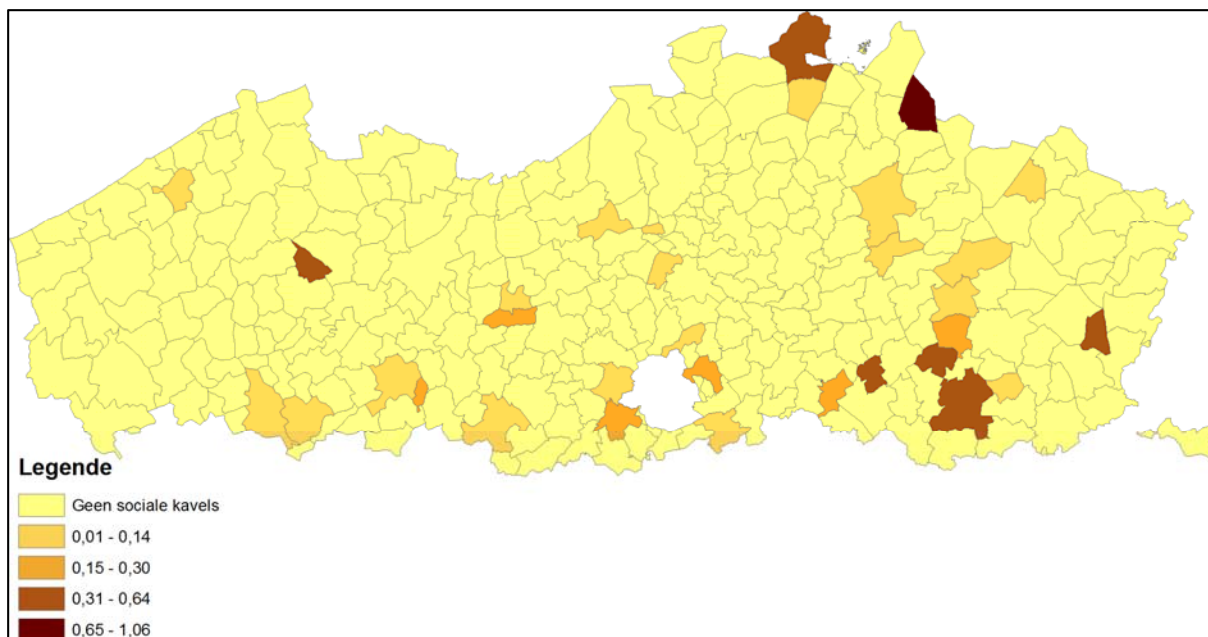
Bron: Data OLW-databestand, eigen verwerking

2.4.3 Sociale kavels

Figuur 17 geeft het aantal sociale kavels dat werd gerealiseerd tussen 2008 en 2013. Geteld werd 'het aantal sociale kavels en sociale verkavelingen waarvoor de VMSW goedkeuring heeft gegeven tot realisatie en verkocht werden. De sociale kavel heeft een maximale grootte van 5 are. Het volume van de op te richten woning mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste'.

In totaal werden 424 sociale kavels gerealiseerd en verkocht. Koploper is Sint-Truiden met 77 sociale kavels. Van de centrumsteden werden er enkel in Kortrijk sociale kavels gerealiseerd en verkocht (15).

Figuur 17 Aandeel gerealiseerde sociale kavels gerealiseerd door alle lokale woonactoren, toename tussen 1 januari 2008 en 31 december 2013, uitgedrukt als percentage van aantal huishoudens, Vlaanderen (n=308)



* Bron: Data Wonen-Vlaanderen (Voortgangstoets 2014), eigen verwerking

2.4.4 Resultaten van de voortgangstoets 2014

Het bindend sociaal objectief (hierna het BSO) is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat in de periode 2009-2023 ten minste moet worden verwezenlijkt⁵. Het BSO van een gemeente is samengesteld uit drie deelobjectieven: een deelobjectief voor sociale huurwoningen, een deelobjectief voor sociale koopwoningen en een deelobjectief voor sociale kavels. Het BSO is een berekende taakstelling per deelobjectief o.b.v. de nulmeting d.d. 31 december 2007 op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod binnen elke Vlaamse gemeente.

In welke mate de gemeenten er al dan niet in slagen om het bindend sociaal objectief te realiseren (BSO) wordt in beeld gebracht door Wonen-Vlaanderen aan de hand van de 'Voortgangstoets 2014', waar eerder in dit rapport al is naar verwezen. Gemeenten worden, afhankelijk van hun gemiddeld groeiritme per deelobjectief huur en deelobjectief koop, in verschillende categorieën ondergebracht:

- **Categorie 1:** aanbevolen groeiritme wordt voor beide deelobjectieven behaald. Voor het gerealiseerd sociaal huuraanbod van het deelobjectief huur geldt een ondergrens van 21,63%. Indien niet behaald, is het aggregaat van het gerealiseerd en gepland sociaal huuraanbod van het deel objectief huur ten belopen van 25,95% vereist. Wat betreft het groeiritme voor sociale koopwoningen moet het geplande en gerealiseerde sociaal koopaanbod samen minstens 15,84% van het deelobjectief koop bedragen.
- **Categorie 2:** het beoogd groeiritme wordt niet behaald waardoor de gemeente voldoende inspanningen moet aantonen. Afhankelijk van de geleverde inspanningen is er nog een verdere indeling:

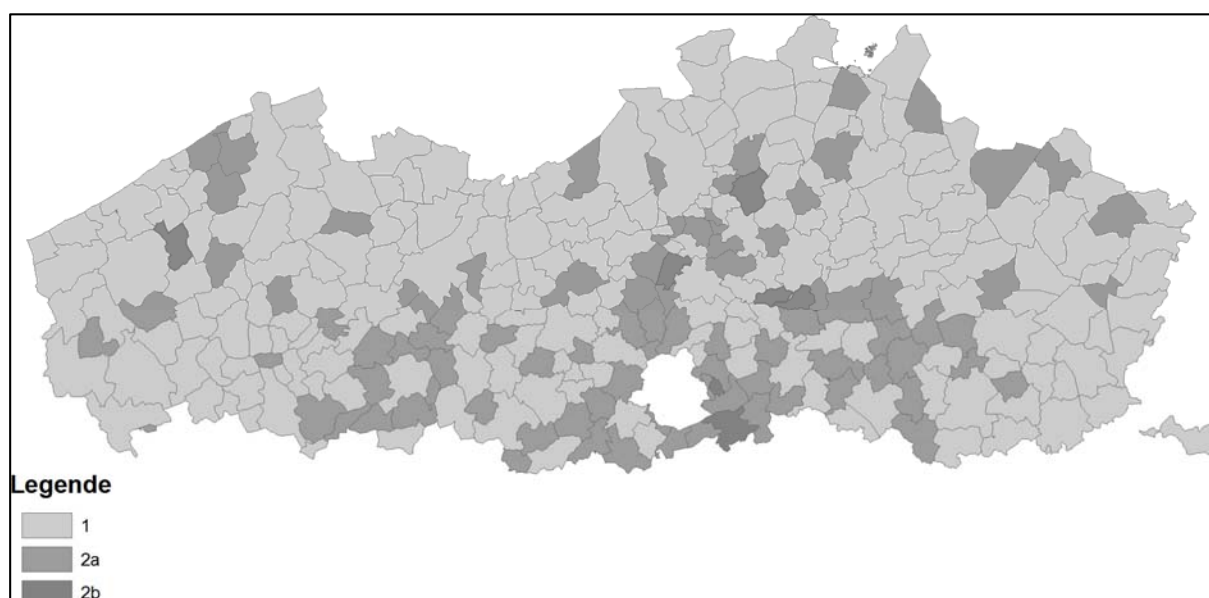
⁵ In het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 is afgesproken dat deze termijn wordt verlengd tot 2025.

- **Categorie 2a:** de gemeente levert voldoende inspanningen. Gemeenten komen automatisch in deze categorie indien deelobjectieven niet gevolgd worden, maar wel het na-traject voortgangstoets 2012 behaald werd.
- **Categorie 2b:** de gemeente levert onvoldoende inspanning om het BSO te kunnen realiseren (Bron: <https://www.wonenvlaanderen.be/grond-en-pandenbeleid/voortgangstoets-hoe-vordert-uw-gemeente-met-de-realisatie-van-haar-bindend>).

Figuur 18 toont dat centraal in Vlaanderen (dichter bij Brussel) meer gemeenten zich in categorie 2 bevinden dan decentraal. In West-Vlaanderen en Limburg, maar ook in de Antwerpse Kempen vinden we relatief weinig gemeenten uit categorie 2. In categorie 2b zitten 7 gemeenten, en ook de meeste daarvan zijn eerder centraal gelegen.

In tabel 57 lezen we dat alle centrumsteden zich in categorie 1 bevinden en ook de overgrote meerderheid van de kleine steden. Categorie 2a is oververtegenwoordigd op het platteland en in de stedelijke rand. Categorie 2b is vooral aanwezig in overgangsgebied.

Figuur 18 Categorisering Voortgangstoets 2014, indeling gemeenten in categorieën 1, 2a en 2b



Bron: Data Wonen-Vlaanderen (Voortgangstoets 2014), eigen verwerking

Tabel 57 Categorisering Voortgangstoets 2014, indeling gemeenten in categorieën 1, 2a en 2b, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
1	100	55,77	84,78	66,67	63,37	67,86
2a	0	42,31	15,22	28,13	35,64	29,87
2b	0	1,92	0	5,21	0,99	2,27
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

Bron: Data Wonen-Vlaanderen (Voortgangstoets 2014), eigen verwerking

2.4.5 Niet-sociale huur

Gemeenten (of OCMW's) kunnen ook woningen verhuren op de private huurmarkt, sommige wel onder sociale voorwaarden. Deze woningen tellen echter niet mee voor het berekenen van het sociaal woonaanbod in de gemeente en bijgevolg ook niet in het behalen van het BSO. Van de 199 gemeenten die geantwoord hebben op de vraag of er in de gemeente woningen verhuurd worden die buiten het BSO, antwoordt de helft dat ze dit doet (99 gemeenten, 50%; zie tabel 58). Twee gemeenten geven aan dat dit op dit moment niet het geval is maar dat het wel gepland wordt.

Tabel 58 Huurpatrimonium dat buiten het BSO valt, volgens actor, in percentage van gemeenten

	Gemeenten		Woningen per gemeente		
	%	Aantal gemeenten	Gemiddeld	Min	Max
Totaal	49,8	99			
Gemeente	18,2	36	12	1	57
OCMW	43,7	87	19	1	111
Intercommunale	1,5	3	2,5	2	3
Autonoom gemeentebedrijf	2,0	4	14	1	49
N*	198/199		-	-	-

* N is verschillend voor het totaal en per actor: voor de vraag over het totaal antwoordden 199 respondenten; over de gemeente, de intercommunale en het autonoom gemeentebedrijf antwoordden 198 gemeenten; over het OCMW antwoordden 199 gemeenten.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Het zijn vooral de OCMWs die dit soort huurwoningen bezitten. Meer dan 40% van de OCMWs heeft zulke woningen terwijl ongeveer één vijfde van de gemeenten dit soort huurwoningen zelf bezitten. Het gaat over een sterk uiteenlopend aantal van zulke woningen gaande van één tot meer dan 100 voor één van de OCMWs.

2.4.6 Voorbereiding van het grond- en pandenbeleid

Het grond- en pandenbeleid bevat twee grote luiken, namelijk het activeren van gronden en panden enerzijds (via monitoren, stimuleren en sanctioneren) en het treffen van maatregelen voor betaalbaar wonen en het behalen van het sociaal objectief anderzijds. Hieronder bespreken we het gebruik door de gemeenten van de verschillende instrumenten die kunnen aangewend worden voor het activeren van gronden en panden (bv. het gemeentelijk actieprogramma, het leegstandsregister en de leegstandsheffing, register onbebouwde percelen en de activeringsheffing,) of het betaalbaar wonen (bv. reglementen sociaal wonen en bescheiden wonen, visietekst over het BSO).

2.4.6.1 Gemeentelijk actieprogramma

Het gemeentelijk actieprogramma is een beleidsinstrument voor de gemeenten dat werd ingevoerd met het Grond- en Pandendecreet. Een gemeentelijk actieprogramma heeft als doel locaties te zoeken voor sociale woonprojecten op gronden van Vlaamse besturen en/of Vlaamse semipublieke rechtspersonen. De gemeente moet hierbij een berekening maken van alle onbebouwde bouwgronden en kavels van de Vlaamse publieke rechtspersonen en een facultatieve berekening van de gronden en kavels in eigendom van Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Op basis van deze berekening moet de

gemeente nagaan of deze gronden op korte termijn ontwikkelbaar zijn. Het decreet bepaalt dat ten minste 25% van de totale oppervlakte van de opgesomde gronden moet aangewend worden voor de realisatie van het sociaal woonaanbod (Vanderstraeten *et al.*, 2014).⁶ Het 'Actieprogramma moet duidelijk maken welke besturen voor 2020 welke gronden voor sociale woningbouw zullen ontwikkelen' (Handboek lokaal woonbeleid, 5.5.1.4). De verplichting een gemeentelijk actieprogramma op te maken vervalt als de gemeente het BSO heeft bereikt.

In de webbevraging werd gevraagd of de gemeente beschikt over een dergelijk gemeentelijk actieprogramma. Van de 203 gemeenten die deze vraag beantwoord hebben (zie tabel 59), beschikken er 82 (40%) over een actieprogramma. Bij nog eens 56 gemeenten (28%) is dit in voorbereiding en 65 gemeenten (32%) beschikken niet over een actieprogramma en het is er ook niet in voorbereiding. Wonen-Vlaanderen was eind 2013 op de hoogte van 71 goedgekeurde actieprogramma's. Dit stemt overeen met ongeveer 1 op de 4 gemeenten. Vermoedelijk zijn in de loop van 2014 nog meerdere actieprogramma's opgesteld. Maar mogelijk hebben gemeenten die een actieprogramma opstelden ook in verhouding meer deelgenomen aan de webbevraging dan de andere gemeenten. De verwachting bestaat dat in de loop van volgende jaren het actieprogramma aan belang zal winnen (Agentschap Wonen Vlaanderen - Departement Ruimte Vlaanderen, 2014).

Tabel 59 Aanwezigheid gemeentelijk actieprogramma, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland
Actieprogramma aanwezig	40,4	9,1	55,0	31,0	44,4	36,7
Actieprogramma in voorbereiding	27,6	36,4	37,5	20,7	22,2	28,3
Geen actieprogramma	32,0	54,6	7,5	48,3	33,3	35,0
N	203	11	40	29	63	60

Pearson χ^2 Pr = 0,008 (significante verschillen tussen verdeling aanwezigheid actieprogramma naar verstedelijkingsgraad, verschil significant op 1%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Er is volgens de gegevens van de webbevraging een groot verschil naar verstedelijkingsgraad. In de centrumsteden is het actieprogramma significant minder aanwezig of in voorbereiding (55%), gevolgd door de kleine steden (48%). In de gemeenten in de stedelijke rand daarentegen bestaat er een relatief grotere waarschijnlijkheid op de aanwezigheid van een actieprogramma. Slechts 8% heeft er geen of geen in voorbereiding. Gemeenten in overgangsgebied of op het platteland bevinden zich hier tussenin met ongeveer één op drie gemeenten waar geen actieprogramma is noch in voorbereiding is.

2.4.6.2 Gemeentelijk reglement sociaal wonen

Een ander beleidsinstrument dat werd ingevoerd met het grond- en pandendecreet, is het 'gemeentelijk reglement sociaal wonen'. In dergelijk reglement konden normen voor het sociaal woonaanbod bepaald worden. Met de vernietiging van de regeling m.b.t. de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod, is dit beleidsinstrument echter weggevallen. Volgens de OLW-databank hadden 92 gemeenten dergelijk reglement, dat nadien werd ingetrokken.

⁶ Deze bepaling zal geschrapt worden. Dat is overeengekomen in de paritaire commissie decentralisatie.

2.4.6.3 Visietekst over bindend sociaal objectief

Aan de gemeenten werd in de webbevraging de vraag gesteld of ze beschikken over een visietekst over het bindend sociaal objectief (zie tabel 60). De helft van de gemeenten beschikt over zulk een tekst en dit is bijna evenredig verdeeld over een zelfstandige versie (23%) of een tekst die werd geïntegreerd in de gemeentelijke beleidsplanning (26%). De eerste visieteksten zijn er sinds 2010 en de meest recente sinds 2015. Minder dan één op tien gemeente is bezig met de voorbereiding van een visietekst over het bindend sociaal objectief. Een groot deel (43%) antwoordt over geen visietekst over het bindend sociaal objectief te beschikken of dit voor te bereiden.

Hoewel er kleine verschillen naar verstedelijkingsgraad merkbaar zijn (tabel 61), zijn deze niet statistisch significant.

Tabel 60 Aanwezigheid visietekst bindend sociaal objectief, in percentage van gemeenten

	%	Aantal
Ja, er is een zelfstandige visietekst, niet geïntegreerd in de gemeentelijke beleidsplanning	23,3	47
Ja, er is een visietekst, geïntegreerd in de gemeentelijke beleidsplanning	26,2	53
Neen, maar een zelfstandige visietekst, niet geïntegreerd in de gemeentelijke beleidsplanning, is in voorbereiding	4,5	9
Neen, maar een visietekst is in voorbereiding en zal geïntegreerd worden in de gemeentelijke beleidsplanning,	3,0	6
Neen	43,1	87
N		202

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 61 Aanwezigheid visietekst bindend sociaal objectief, volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Visietekst BSO aanwezig, niet geïntegreerd	18,2	25,0	20,7	19,1	28,8
Visietekst BSO aanwezig, geïntegreerd	27,3	32,5	20,7	22,2	28,8
Visietekst BSO in voorbereiding, niet geïntegreerd	9,1	2,5	0,0	6,4	5,1
Visietekst BSO in voorbereiding, zal geïntegreerd worden	0,0	0,0	6,9	3,2	3,4
Geen visietekst BSO	45,5	40,0	51,7	49,2	33,9
N	11	40	29	63	59

Pearson χ^2 Pr = 0,803 (geen significante verschillen tussen verdeling aanwezigheid visietekst naar verstedelijkingsgraad).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

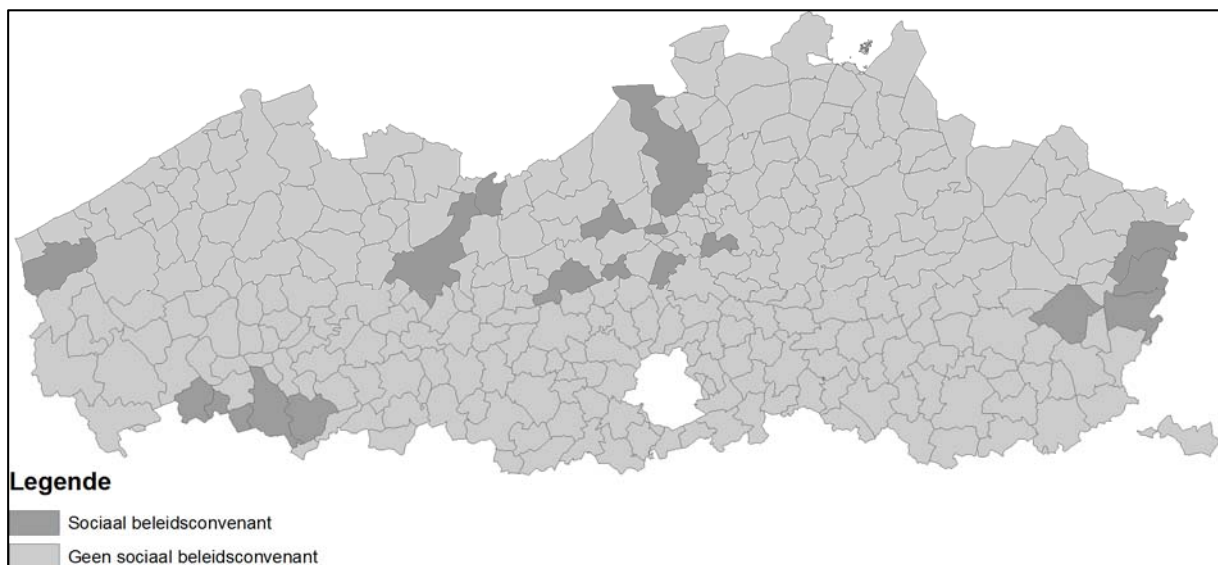
2.4.6.4 Sociaal woonbeleidsconvenanten

Door een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten met de Vlaamse regering kunnen gemeenten, die in een voortgangstoets 9% sociale huurwoningen hebben ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting, zich engageren om toch sociale huurwoningen te realiseren. Deze mogelijkheid wordt omschreven in artikel 4.1.4 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. De Vlaamse regering doet in deze

convenanten toezeggingen over de bekostiging ervan. In artikel 4.1.4 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid staat ook vermeld dat de sociaal woonbeleidsconvenanten waken over de in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bepaalde verhouding voor de ruimtelijke verdeling van bijkomende woonegelegenheden in stedelijk gebied (60%) versus buitengebied (40%). Een sociaal woonbeleidsconvenant mag zowel met gemeenten in stedelijk gebied als buitengebied worden afgesloten, maar wordt bij voorkeur afgesloten met gemeenten die behoren tot stedelijke gebieden (Vanderstraeten *et al.*, 2014).

Figuur 19 toont de gemeenten die een sociale woonbeleidsconvenant hebben afgesloten. In totaal gaat het over 18 gemeenten. Tabel 62 toont dat vooral steden dergelijke convenant afsluiten. Bijna een op drie centrumgemeenten heeft een convenant. Bij de kleine steden is dit iets meer dan een op tien. In de andere gebieden zijn woonbeleidsconvenanten eerder uitzonderlijk.

Figuur 19 Sociaal beleidsconvenant per gemeente, Vlaanderen, 1 januari 2015 (n=308)



Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 62 Sociaal beleidsconvenant, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 1 januari 2015 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Sociaal beleidsconvenant	30,8	3,9	13,0	4,2	2,0	5,8
Geen sociaal beleids- convenant	69,2	96,2	87,0	95,8	98,0	94,2
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

2.4.6.5 Reglement bescheiden wonen

Het grond- en pandendecreet definieert een ‘bescheiden woonaanbod’ als een aanbod van huurwoningen, koopwoningen en kavels dat voldoet aan vastgelegde maximum oppervlaktes en bouwvolumes (en geen sociaal woonaanbod is). De Vlaamse overheid heeft zich geëngageerd om in de periode 2012-2023 een bescheiden woonaanbod van 6.000 eenheden te verwezenlijken.

Op basis van het grond- en pandendecreet kunnen gemeenteraden een ‘stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen’ vaststellen, waarin de oppervlakte- en volumennormen van het bescheiden woonaanbod verder beperkt worden. De verordening wordt goedgekeurd door de deputatie en er is een advies van de Gecoro nodig. Daarnaast kunnen gemeenten een gemeentelijk reglement Bescheiden Wonen vaststellen, met dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Dat reglement omvat kwaliteitsnormen voor het bescheiden woonaanbod en de woonomgeving. Het reglement kan ook percentages bescheiden woonaanbod vastleggen voor diverse typologieën van kavels en woningen die deel uitmaken van het bescheiden woonaanbod. Verder kan het reglement ook lokale toewijzingsregels vastleggen voor de verhuring of vervreemding van een bescheiden woonaanbod door SHM's. Er bestaat geen verplichting om deze reglementen op te maken.

Bij de webbevraging gaven vier gemeenten aan te beschikken over een reglement bescheiden wonen. Dit is slechts 2% van de gemeenten. Bij 5% is dit in voorbereiding. Maar de overgrote meerderheid van de gemeenten beantwoordt de vraag negatief (93% antwoordt ‘nee’). Drie gemeenten meldden te beschikken over een stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen en bij 13 gemeenten is dit in voorbereiding. Dus 92% van de gemeenten heeft dit niet en bereidt het ook niet voor. Dit lijkt eerder logisch daar veel regels in verband met bouwen passen binnen een algemeen bouwreglement, waaronder ook de bescheiden woningen kunnen vallen.

Er zijn geen significante verschillen naar verstedelijkingsgraad in het al dan niet beschikken over een reglement bescheiden wonen.

2.4.7 Bestrijding van leegstand

2.4.7.1 Leegstandsregister

Sinds 2010 moet elke gemeente een leegstandsregister bijhouden. Dat is een register van alle leegstaande gebouwen en woningen in die gemeente. Dit register bestaat uit twee inventarissen: een voor gebouwen en een voor woningen. Aan het leegstandsregister zijn zowel stimulerende maatregelen (belastingvermindering voor een kredietgever die een renovatieovereenkomst afsluit, vermindering registratierechten) als sanctionerende maatregelen (heffing op leegstand, recht van voorkoop, sociaal beheersrecht) verbonden. De bedoeling van deze maatregelen is op deze wijze de leegstand te bestrijden. Einde 2014 beschikte 93% van de gemeenten over een in 2014 geactualiseerd leegstandsregister (Agentschap Wonen Vlaanderen - Departement Ruimte Vlaanderen, 2014).

De volledige leegstand in Vlaanderen kan op dit ogenblik niet gemeten worden a.d.h.v. het leegstandsregister. Hoeveel gebouwen en woningen op het register staan, hangt sterk af van de bereidwilligheid van de gemeenten om deze cijfers al dan niet bij te houden in het leegstandsregister en van de ICT-mogelijkheden waarover de gemeente beschikt. Hoge cijfers voor een gemeente kunnen dus wijzen op een actief beleid, eerder dan op een hoog aandeel leegstand in de gemeente. Anderzijds

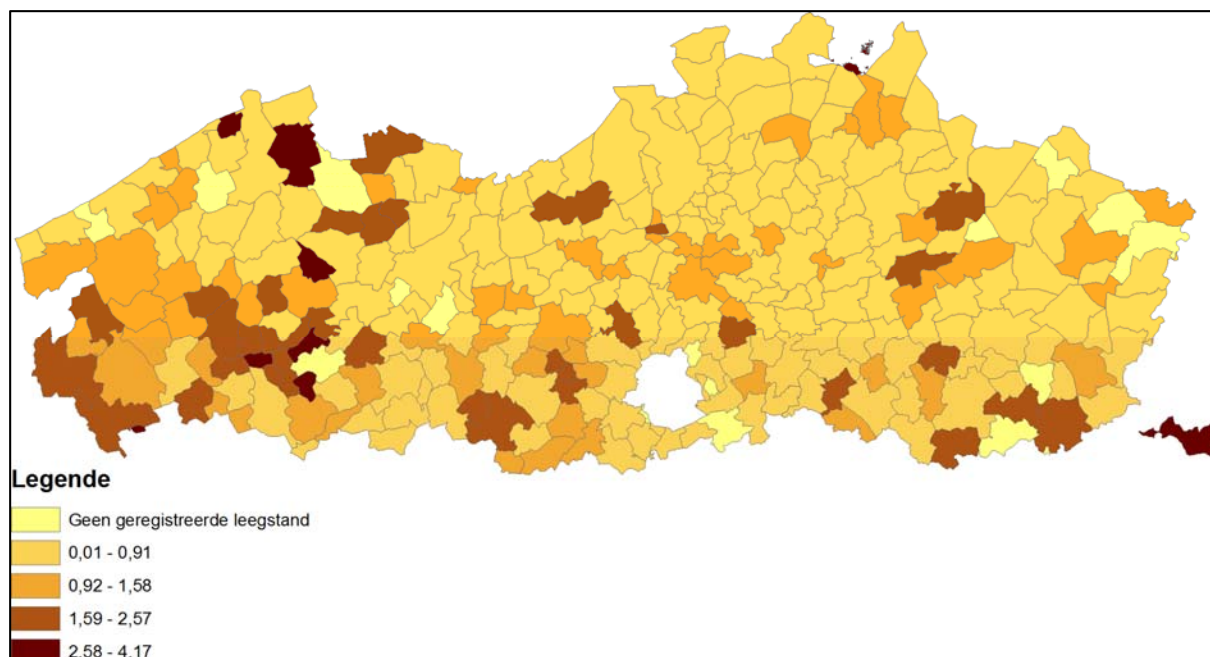
komt een actief beleid dan ook weer niet noodzakelijk tot uitdrukking in een hoog leegstandscijfer. Zo kan het zijn dat een gemeente juist veel inspanningen levert om de woningen op de markt (en dus uit het register) te houden.

De cijfers over leegstand die hierna worden besproken betreffen het aantal dossiers opgenomen in de gemeentelijke leegstandsregister op 02 mei 2014. De term dossiers omvat zowel woningen als gebouwen. Er moet worden opgemerkt dat als gevolg van een softwareprobleem in de RWO Data Manager (zie verder) vermoedelijk voor meerdere gemeenten niet exact is weergegeven hoeveel woningen en gebouwen er op inventaris staan.

Figuur 20 toont dat vooral in de provincie West-Vlaanderen relatief veel woningen en gebouwen in het leegstandsregister zijn opgenomen. In de andere provincies staan er minder woningen en gebouwen op het register en vooral in de provincie Antwerpen zijn de aandelen laag. Het hoogste aandeel leegstand per huishouden valt te noteren in de gemeenten Baarle-Hertog, Blankenberge, Damme, Mesen, Deerlijk, Lendelede, Ingelmunster, Ruiselede, Wielsbeke, Alveringem en Voeren. In 17 gemeenten staan er geen woningen en gebouwen op het register.

Tabel 63 wijst niet direct op een samenhang met verstedelijkingsgraad. Gemeenten met relatief iets meer woningen en gebouwen op het register zijn iets meer te vinden bij de centrumsteden, maar ook op het platteland. Gemiddeld voor alle gemeenten bedraagt het aandeel geregistreerde leegstand 0,82%.

Figuur 20 Woningen en gebouwen opgenomen in het leegstandsregister, als percentage van aantal huishoudens, per gemeente, Vlaanderen, 2 mei 2014 (n=308)



Bron: Data Wonen-Vlaanderen (Leegstandsregister), eigen verwerking

Tabel 63 Woningen en gebouwen opgenomen in het leegstandsregister, als percentage van het aantal huishoudens, naar verstedelijkingsgraad, 2 mei 2014 (n=308)

Aandeel leegstand/ huishouden (%)	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen geregistreerde leeg- stand	0,0	9,6	10,9	2,1	5,0	5,5
0,01-0,91	61,5	61,5	56,5	76,0	45,5	60,1
0,92-1,58	23,1	13,5	23,9	15,6	25,7	20,1
1,59-2,57	15,4	9,6	6,5	5,2	17,8	10,7
2,58-4,17	0,0	5,8	2,2	1,0	5,9	3,6
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,79	0,76	0,70	0,65	1,06	0,82

Bron: Data Wonen-Vlaanderen (Leegstandsregister), eigen verwerking

2.4.7.2 Leegstandsheffing en reglement in verband met leegstandsheffing

Gemeenten zijn op basis van het grond- en pandendecreet gemachtigd een leegstandsheffing in te voeren. Volgens de webbevraging beschikken bijna alle gemeenten (92%) over een reglement in verband met leegstandsheffing. De inkomsten uit de leegstandsheffing zijn in dit rapport mee verwerkt in het hoofdstuk over fiscale ontvangsten.

Vanaf januari 2015 is het ook weer mogelijk om opcentiemen te heffen op de gewestelijke belasting voor leegstand of verwaarlozing van woningen. Al 28% van de gemeenten heft deze opcentiemen vanaf januari 2015 en nog 2% zal dit in de loop van 2015 of 2016 doen. Ook hier worden geen significante verschillen naar verstedelijkingsgraad gevonden.

2.4.8 Onbebouwde percelen

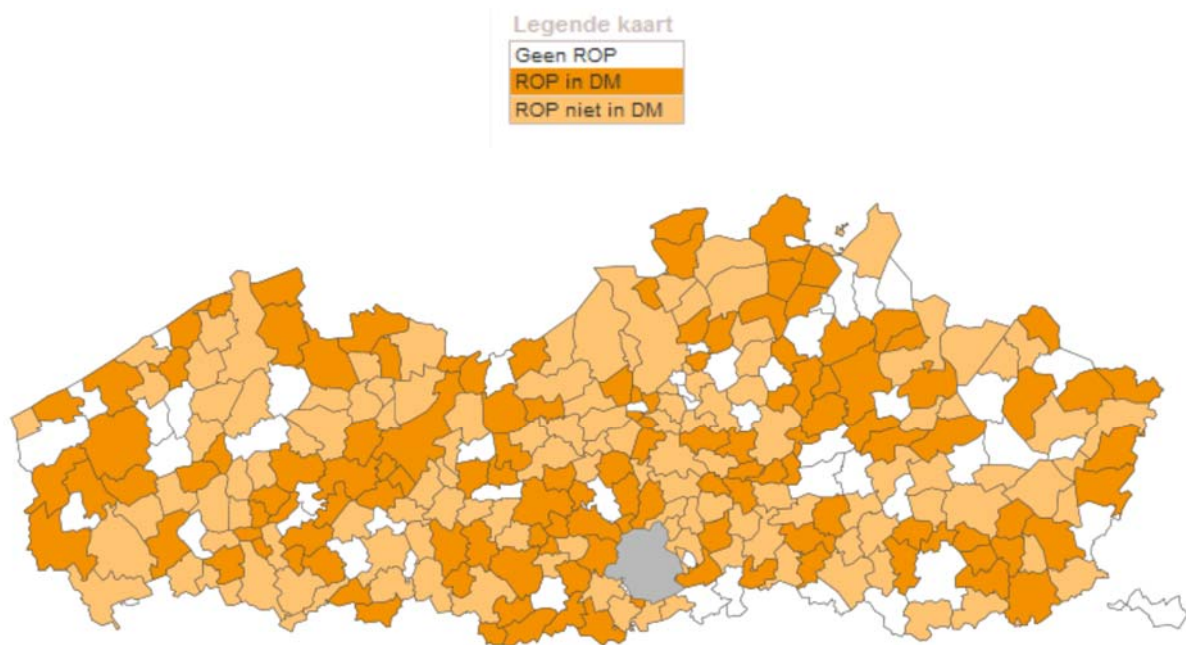
2.4.8.1 Register onbebouwde percelen

'Onbebouwde percelen' zijn percelen die werden opgenomen in het ROP (Register onbebouwde percelen dat door gemeente wordt opgemaakt). De verplichting van de gemeenten een register van onbebouwde percelen bij te houden, ligt besloten in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in het decreet grond- en pandenbeleid. Het Register Onbebouwde Percelen wordt geacht een stimulans te zijn voor de gemeenten om een eigen woonbeleid te voeren en dient tevens als monitoringinstrument voor de beschikbaarheid van percelen voor de Vlaamse overheid. De gemeente moet de gegevens halfjaarlijks actualiseren en krijgt hier subsidies voor. Met de komst van het decreet Grond- en Pandenbeleid werden gemeenten bovendien verplicht om in hun register van onbebouwde percelen een specifieke module voor percelen van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen te integreren.

De gemeenten dienen hun onbebouwde percelen te registreren in een online databank (de RWO Data Manager). De applicatie werd ingevoerd ongeveer gelijktijdig met het Grond- en Pandendecreet. Het heeft de gemeenten heel wat tijd gekost deze Data Manager te gebruiken, o.a. omdat ze daarvoor hun software dienden aan te passen. Een heel aantal gemeenten heeft nog een register van onbebouwde percelen dat niet in de RWO Data Manager zit.

Figuur 21 toont welke gemeenten een ROP hebben en of dit al dan niet in de RWO Data Manager zit. Op 1 april 2014 beschikten 215 gemeenten over een ROP, waarvan 125 via de RWO Data Manager.

Figuur 21 Gemeenten met een goedgekeurd register van onbebouwde percelen, 2 mei 2014 (n=308)



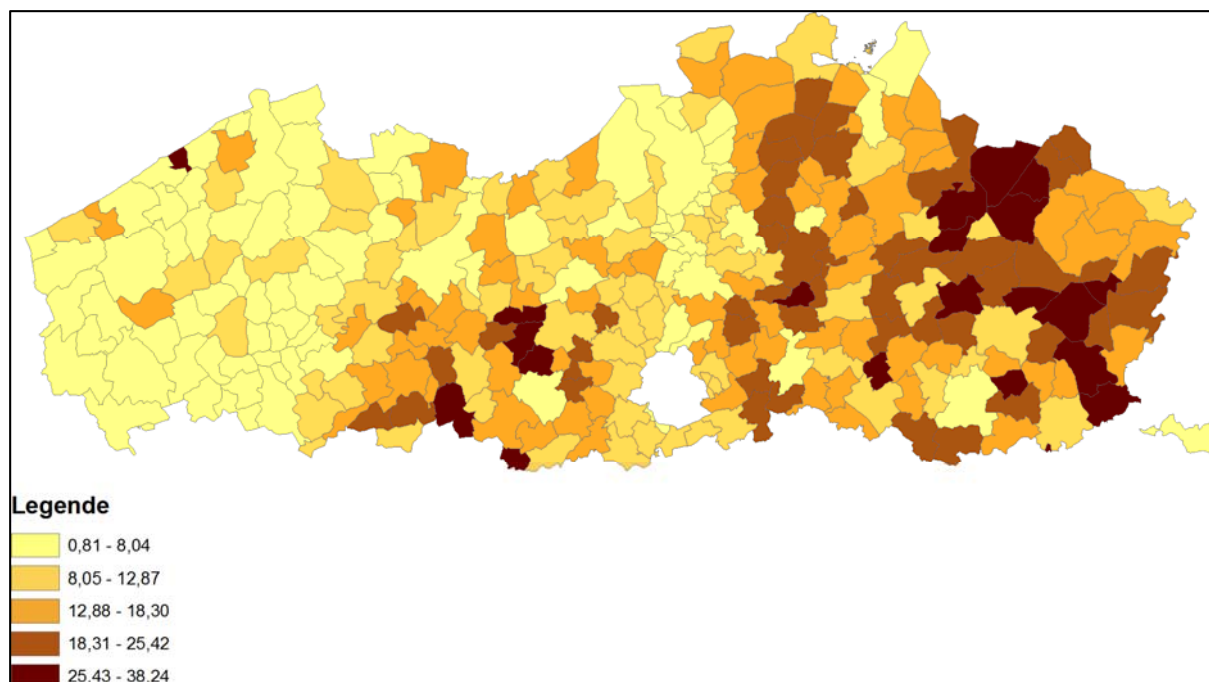
Bron: Figuur overgenomen uit het evaluatierapport Grond- en Pandendecreet (Agentschap Wonen Vlaanderen - Departement Ruimte Vlaanderen, 2014)

Omdat de registratie nog niet volledig op punt staat, biedt het ROP nog geen goede weergave van de voorraad aan onbebouwde percelen. Om die reden vult het Departement Ruimte de gegevens van de gemeenten aan met simulaties van de afdeling Ruimtelijke Planning voor gemeenten die geen register hebben opgemaakt. Ze zijn gebaseerd op het gewestplan (vb. woonzone, landelijk woongebied, woonpark, woonuitbreidingsgebieden, enz.) of een inrichtingsplan (BPA, RUP) of gelegen in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen buiten de woongebieden. Figuur 22 toont hiervan de resultaten. De aantallen onbebouwde percelen in de gemeenten zijn op deze figuur relatief uitgedrukt t.o.v. het aantal huishoudens.

De figuur toont een relatief laag aanbod aan onbebouwde percelen in West-Vlaanderen. Dit is enerzijds te verklaren doordat de totale oppervlakte aan woongebied er kleiner is en anderzijds omdat de woonbehoefte er beperkter is. Dit laatste zorgt er voor dat de dynamiek van het verkavelen van gronden er minder groot is (opdelen van grotere percelen in bouwrijpe kavels). In de provincie Limburg en ook in het zuiden van Oost-Vlaanderen staan relatief t.o.v. het aantal huishoudens veel onbebouwde percelen op het register.

Naar verstedelijkingsgraad vinden we een relatief beperkt aanbod aan onbebouwde percelen in de stedelijke gebieden, en vooral in de centrumsteden. In overgangsgebied is het relatieve aanbod het grootste.

Figuur 22 Aantal onbebouwde percelen t.o.v. aantal huishoudens (in percentage), per gemeente, Vlaanderen, 2014 (n=308)



Bron: Data Register Onbebouwde Percelen (Ruimte Vlaanderen), eigen verwerking

Tabel 64 Aantal onbebouwde percelen t.o.v. aantal huishoudens (in percentage), per gemeente naar verstedelijkingsgraad, Vlaanderen, 2014 (n=308)

Aantal onbebouwde percelen	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
0,81-8,04	61,5	40,4	41,3	9,4	30,7	28,6
8,05-12,87	30,8	38,5	28,3	19,8	18,8	24,4
12,88-18,30	0,0	13,5	13,0	30,2	33,7	24,7
18,31-25,42	0,0	3,9	10,9	30,2	11,9	15,6
25,43-38,24	7,7	3,9	6,5	10,4	5,0	6,8
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	308
Gemiddelde	7,50	10,74	11,67	17,01	12,87	13,39

Bron: Data Register Onbebouwde Percelen (Ruimte Vlaanderen), eigen verwerking

2.4.8.2 Activeringsheffing

Het is niet omdat een grond in principe bebouwbaar is, dat er ook op gebouwd wordt. Om er voor te zorgen dat de beschikbare gronden ook snel bebouwd worden, kunnen gemeenten een 'activeringsheffing' invoeren. Dit is vrijblijvend. Enkel gemeenten waar de woningbehoefte het bouwpotentieel overstijgt, worden verplicht een heffing op onbebouwde kavels in te voeren.

Volgens de website van het Agentschap Binnenlands Bestuur⁷ hebben 99 gemeenten, dit is ongeveer een op drie, een belasting op onbebouwde percelen. Dit komt overeen met de resultaten van de webbevraging, waarin 36% van de gemeenten aangaf over dergelijke heffing te beschikken. Er waren daarbij geen verschillen naargelang verstedelijkingsgraad.

⁷ <http://binnenland.Vlaanderen.be/fiscaliteit/overzicht-belastingen-gemeente>

2.4.9 Afbakening van bijzondere gebieden

Een bijzonder gebied is een gebied dat door de gemeente werd afgebakend en waarvan de afbakening werd goedgekeurd door de Minister bevoegd voor wonen.

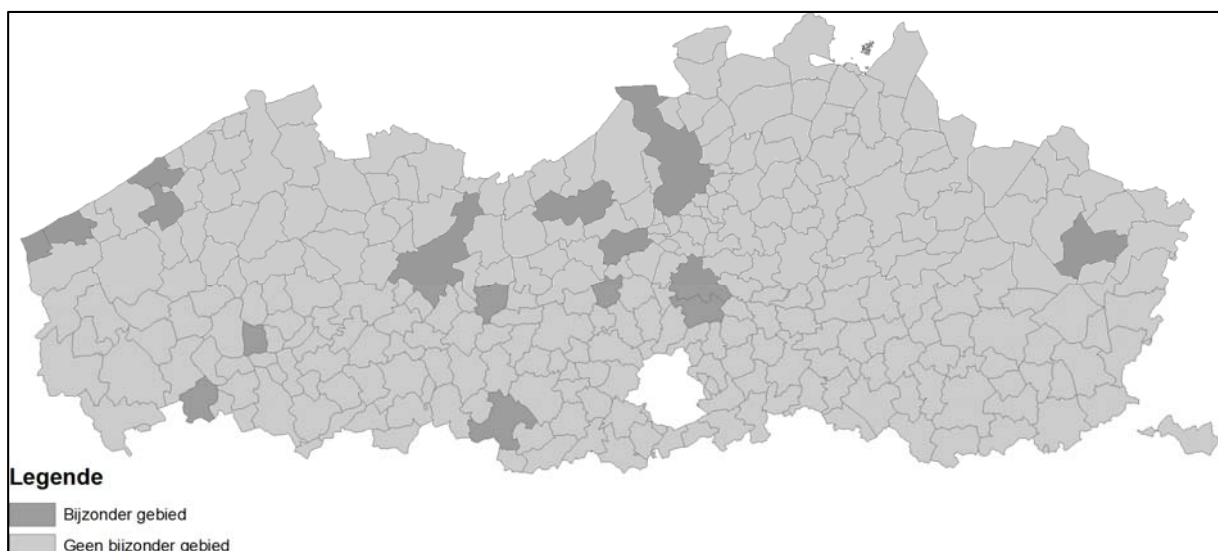
Bijzondere gebieden zijn (Aernouts & Ryckewaert, 2013):

1. de woonvernieuwingsgebieden, waarin het aandeel sociale huurwoningen niet meer bedraagt dan 20%. Dit valt onder 'territoriaal opgelegd recht van voorkoop' (deze categorie is echter nooit geactiveerd omdat men niet beschikt over gegevens van sociaal woonaanbod per statistische sector);
2. de woningbouwgebieden die op gemotiveerd voorstel van de gemeente als bijzonder gebied worden erkend. Indien er in een gemeente weinig woningbouw- of woonvernieuwingsgebieden zijn, kunnen statistische sectoren gelegen in of nabij de stads- of dorpskernen eveneens als bijzonder gebied erkend worden. Dit valt onder 'territoriaal vrijwillig recht van voorkoop', op vraag van de gemeente;
3. de woningbouw-en woonvernieuwingsgebieden die door de Vlaamse Regering aangewezen zijn als bijzonder gebied. Aan Vlabinvest wordt een voorkooprecht toegekend in de 39 gemeenten waarop Vlabinvest van toepassing is. Dit valt onder 'territoriaal opgelegd recht van voorkoop'.

In een bijzonder gebied geldt het Recht Van Voorkoop op bebouwde en onbebouwde percelen (zie verder). De houders van dit recht kunnen gronden en panden verwerven die ze als sociale woning aan woningzoekenden kunnen verhuren of verkopen. Op die manier zijn dus de afbakening van de bijzondere gebieden en het Recht Van Voorkoop een instrument om het aanbod aan sociale woningen te vergroten.

Vanuit het onderzoeksopzet beperken we ons in de volgende figuur en tabellen tot de tweede groep van gebieden, namelijk deze die zijn afgebakend op initiatief van de gemeenten. Het gaat om 16 gemeenten, waaronder 5 centrumsteden.

Figuur 23 Gemeenten met minstens een afgebakend 'bijzonder gebied', Vlaanderen, 1 januari 2014 (n=308)



Bron: Data Wonen-Vlaanderen (bijzondere gebieden), eigen verwerking

Tabel 65 Gemeenten met minstens een afgebakend 'bijzonder gebied', naar verstedelijingsgraad, 1 januari 2014 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Bijzondere gebieden	38,5	1,9	4,4	6,3	2,0	5,2
Geen bijzondere gebieden	61,5	98,1	95,7	93,8	98,0	94,8
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

Bron: Data Wonen-Vlaanderen (bijzondere gebieden), eigen verwerking

2.4.10 Uitoefening van het recht van voorkoop

2.4.10.1 Budget voor uitoefening recht van voorkoop/onteigeningsrecht

De gemeenten werden bevroegd over het al dan niet beschikken over een budget om het recht van voorkoop of het onteigeningsrecht te kunnen uitoefenen. Van de 203 respondenten antwoordden er 29 (14%) dat ze hierover beschikten terwijl nog eens acht (4%) antwoordden dat dit gepland was. Echter, het grote merendeel van de gemeenten beschikt hier niet over (82%). Dit budget is veel meer in de centrum- en kleine steden aanwezig dan in de andere gebieden.

Tabel 66 Budget uitoefening recht van voorkoop, totaal en volgens verstedelijingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Ja, er is een budget	14,3	45,5	17,5	24,1	7,9	8,3
Neen, maar dit is gepland	3,9	0,0	5,0	3,5	1,6	6,7
Neen	81,8	54,6	77,5	72,4	90,5	85,0
N	203	11	40	29	63	60

Pearson Chi² Pr=0,024 (significant verschillend op 5%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.4.10.2 Uitoefening recht van voorkoop⁸

Ook de daadwerkelijke uitoefening van het recht van voorkoop werd bevroegd, zowel voor de periode sinds januari 2007 tot op het moment van de bevraging (begin 2015) als apart voor het jaar 2013 om dit te kunnen kaderen in het geheel van verwervingen van gronden in 2013 (zie tabel 67). Sinds januari 2007 zijn er 17 van de 201 respondenten (9%) die het recht van voorkoop uitgeoefend hebben. Het gaat dan in de helft van de gevallen (negen gemeenten) over een éénmalige gebeurtenis, in een derde van de gevallen (vijf gemeenten) over twee maal terwijl drie gemeenten aangeven dat ze dit recht vijf, acht of elf keer uitgeoefend hebben.

Hiervoor wordt niet noodzakelijk samengewerkt met de SHM's of een andere partner. Meestal oefent de gemeente dit recht alleen uit. In de helft van de gevallen (9 gemeenten) werd hiervoor nooit

⁸ Hierbij willen we opmerken dat het hier gaat over het recht van voorkoop uitgeoefend door de gemeente. Indien de SHM's zelf hun recht van voorkoop uitoefenen is dit niet mee opgenomen. Indien het voorkooprecht namelijk gebruikt wordt voor sociale huisvesting, kan de SHM dit meteen uitoefenen binnen haar wettelijke mogelijkheden. Hier zijn mogelijks afspraken over gemaakt in de gemeente. Deze aantallen, waarbij de SHM zelf haar recht uitoefent, zijn hier niet bevroegd.

samengewerkt met de SHM's terwijl dit in vier gemeenten soms het geval was en in de andere vier altijd. Met andere partners werd nog minder waarschijnlijk samengewerkt. Er werd nooit samengewerkt met andere partners dan de SHM's in meer dan vier op vijf gevallen van de uitoefening van het recht van voorkoop (82%). In de drie gevallen waar toch met een andere partner werd samengewerkt, betreft het hier de intercommunale, het Vlaams Woningfonds of het OCMW.

In 2013 werd door 3% van de gemeenten het recht van voorkoop uitgeoefend, dus dat is relatief vaak in verhouding tot 9% in het geheel van de acht jaren sinds januari 2007. Het gaat hier in één geval over het drie keer uitoefenen van het recht van voorkoop in 2013. Zelfs al gaat het over zeer lage aantallen, het overzicht van de samenwerkingen met SHM's of andere partners in 2013 lijkt redelijk goed aan te sluiten bij het samenwerkingspatroon over alle jaren heen (sinds 2007): er wordt in de helft van de gevallen altijd of soms samengewerkt met de SHM's en slechts in één op zes gevallen wordt er altijd of soms samengewerkt met andere partners.

Tabel 67 Uitoefening recht van voorkoop, sinds 2007 en in 2013, in % van gemeenten

	Sinds 2007		In 2013	
	%	Aantal	%	Aantal
Recht van voorkoop uitgeoefend	8,5	17	3	6
Samenwerking SHM: altijd	23,5	4	33,3	2
Samenwerking SHM: soms	23,5	4	16,7	1
Samenwerking SHM: nooit	52,9	9	50,0	3
Samenwerking andere partners: altijd	5,9	1	16,7	1
Samenwerking andere partners: soms	11,8	2	-	-
Samenwerking andere partners: nooit	82,4	14	83,3	5
N	201	17	199	6

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.4.11 Verwerven van gronden en panden

Via de webbevraging werd gepeild naar de activiteit in de gemeenten inzake het verwerven van gronden en panden in functie van het woonbeleid (door de gemeente zelf, het OCMW of het autonoom gemeentebedrijf). Het betreft hier dus slechts één kant van de groei of afname van het totale patrimonium bestemd voor woonbeleid (meer bepaald met een woonfunctie of waar wonen gecombineerd wordt met een andere functie): enkel de verwervingen werden bevestigd, en niet de afstotingen, dus wat wordt gepresenteerd betreft niet de netto-aangroei. De volgende vijf manieren van verwerven werden bevestigd: onteigeningen, aankopen, concessies (in concessie nemen), erfpacht (in erfpacht nemen) en recht van opstal (nemen). Er werd uitdrukkelijk gevraagd om ook gronden en panden die mogelijks in één operatie werden verworven (omdat ze bijvoorbeeld een aaneengesloten geheel vormen of dicht bij elkaar gelegen zijn) toch als aparte acties te rekenen.

Behalve het aankopen van gronden of panden worden de andere manieren van verwerven nauwelijks gebruikt (zie tabel 68). Ook het aankopen van gronden of panden is redelijk beperkt. Slechts één op tien gemeenten kocht gronden aan tijdens het jaar 2013 waarbij het meestal over één tot vijf gronden ging. Ook één op tien gemeenten kocht panden aan en ook in dit geval is het aantal aankopen beperkt van één tot vijf panden.

Tabel 68 Activiteit inzake verwerven van gronden en panden in 2013

	Onteigeningen	Aankopen	Concessies	Erfpacht	Recht van opstal
% van gemeenten					
Gronden	3,5	9,5	0,0	1,5	2,0
Panden	1,5	9,5	2,0	0,5	
Geen van beide	96,0	84,6	98,0	98,0	98,0
N	201	201	201	201	201
Aantal gronden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
1	28,6 (2)	38,9 (7)	-	100,0 (3)	75,0 (4)
2 tot en met 5	28,6 (2)	50,0 (9)	-		
6 tot en met 10	28,6 (2)		-		
11 of meer	14,3 (1)	11,1 (2)	-		25,0 (1)
N	7	18	0	3	4
Aantal panden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
1	33,3 (1)	52,6 (10)		100,0 (1)	-
2 tot en met 5	66,7 (2)	42,1 (8)	50,0 (2)		-
6 tot en met 10			50,0 (2)		-
11 of meer		5,3 (1)			-
N	3	19	4	1	-

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Indien een gemeente in 2013 gronden of panden verwierf, werd er ook verder gevraagd door wie de gronden en panden worden verworven (gemeente, OCMW of autonoom gemeentebedrijf), van wie ze deze overgenomen heeft (particulier, non-profit organisatie, profit organisatie of publieke instantie), welke functie ze krijgen (particuliere huisvesting, sociale huisvesting, woonwagenterrein wonen en welzijn/zorg) en met welke intentie ze werden verworven (om rechtstreeks ter beschikking te stellen aan een particulier voor bewoning of ter beschikking te stellen aan een andere instantie voor beheer of doorverkoop of –verhuur). Doordat er echter weinig gemeenten zijn waar in 2013 gronden of panden verworven werden (zie tabel 68), gaat het hier om erg lage aantallen en worden deze niet in de tekst besproken. De cijfers worden wel in Bijlage 3 opgenomen.

2.5 Woonkwaliteitsbewaking

Centraal in de Vlaamse Wooncode staan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan elke woning ongeacht de bewonerstitel moet voldoen (VWC, artikel 5). De administratieve handhaving van de woningkwaliteit is gebaseerd op het toekennen van de conformiteitsattesten en de mogelijkheid om woningen ongeschikt-, onbewoonbaar en overbewoond te verklaren. Aan deze instrumenten zijn andere instrumenten verbonden, zoals de Vlaamse inventaris, de Vlaamse heffing, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht. Verder hebben de gemeenten een taak in het melden van verwaarloosde woningen aan het Vlaams Gewest. Los van die uitvoerende taken die de gemeente verplicht moet opnemen, kan de gemeente naar eigen goeddunken en binnen de decretaal vastgelegde grenzen het conformiteitsattest voor zelfstandige woningen en kamers verplicht stellen, strengere normen opleggen voor kamers en daaraan een verhuurvergunning koppelen, bijzondere gebieden afbakenen (zie supra), of een leegstandsheffing invoeren (zie eveneens supra).

2.5.1 Vrijstelling van de adviesverplichting

Woningen die niet voldoen aan de vereiste kwaliteitsnormen kunnen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden. De burgemeester neemt dergelijk besluit in principe op basis van een advies van Wonen-Vlaanderen. Als de gemeente echter een actief woonkwaliteitsbeleid hanteert en zelf over voldoende geschoolde onderzoekers beschikt, kan de minister ze vrijstelling verlenen van de verplichting om dat advies te vragen alvorens een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te kunnen nemen. Uit tabel 69 blijkt dat volgens de webbevraging tot nu toe slechts drie van de 202 respondenten vrijgesteld zijn van deze adviesverplichting. Vier andere gemeenten meldden dat de vrijstelling in aanvraag is⁹ en 13 gemeenten melden dat deze aanvraag wordt gepland.

Tabel 69 Vrijstelling van de adviesverplichting, in percentage van gemeenten

	%	Aantal
Ja	1,5	3
Neen, de vrijstelling is in aanvraag	2,0	4
Neen, maar de aanvraag wordt gepland	6,4	13
Neen	90,1	182
N		202

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.5.2 Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

2.5.2.1 Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Een *ongeschikte* woning of kamer beantwoordt niet aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort zoals gedefinieerd in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en geconcretiseerd in het technisch verslag. Wanneer de gebreken een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, kan de woning (gemotiveerd aan de hand van een omstandig verslag) *onbewoonbaar* verklaard worden. Bij onbewoonbare woningen is de situatie ernstiger dan bij ongeschikte woningen. Zowel bij ongeschikt- als bij onbewoonbaarverklaring is het verhuren strafbaar. Maar omdat de mogelijkheden tot herhuisvesting vaak beperkt zijn, wordt soms de prioriteit gegeven aan bewoners van onbewoonbare woningen.

De aanleiding voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (O/O) is doorgaans een klacht. Sommige gemeenten sporen actief de woningen op waarvan ze vermoeden dat ze niet conform de Vlaamse kwaliteitsnormen zijn. Ook de Vlaamse Wooninspectie zendt inspecteurs uit om verkrotting vast te stellen.

De gevolgen van een besluit O/O kunnen ontradend zijn: bij inventarisatie is voor de getroffen woningen een heffing verschuldigd, de burgemeester kan een 'snelherstel' opleggen en bij een onbewoonbaarverklaring kan, indien het pand verder bewoond wordt, een strafrechtelijke procedure ingesteld worden door de Vlaamse Wooninspectie. Maar de gemeente kan tegelijkertijd ook stimulerende middelen aanbieden, zoals subsidiëring (o.a. renovatiepremies), aankoop voor het tot stand komen van een sociaal woonproject (via het voorkeepsrecht).

⁹ Wonen-Vlaanderen meldt nog maar één aanvraag te hebben ontvangen.

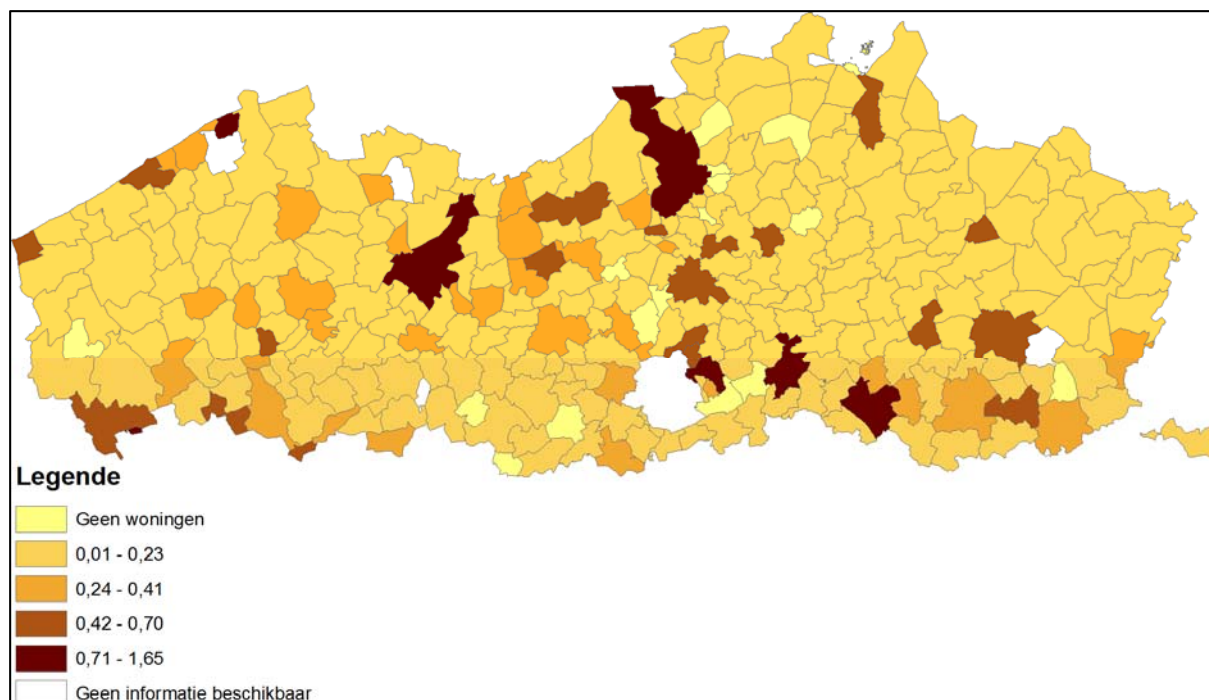
Het aantal 'ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen' in de hiernavolgende cijfers betreft het aantal woningen dat op het einde van het jaar nog op de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen staat. In totaal staan er 7 890 woningen op de inventaris (31 december 2014). In de databank HOLV vinden we 287 gemeenten waar er minstens een woning op de inventaris staat. Het aantal woningen op die inventaris varieert tussen enkele woningen en het maximum aantal van 2017 (31 december 2014) (in Antwerpen).

In verhouding tot de bevolking (zie figuur 24) vinden we het hoogste aandeel woningen op de inventaris in een stedelijke omgeving. De centrumsteden hebben gemiddeld genomen de hoogste aandelen van deze woningen. Platteland en overgangsgebied zijn oververtegenwoordigd in de groep met geen of een zeer laag aandeel woningen op de inventaris. Toch zijn er ook in deze groep gemeenten die relatief veel werk maken van ongeschikt en onbewoonbaarverklaring, zoals Zaventem, Blankenberge, Spiere-Helkijn.

Een hoog cijfer aan ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen kan met vele factoren te maken hebben. Het kan vooreerst een oorzaak hebben in de eigenheid van de woningmarkt. Zo is bekend dat in de steden de woningkwaliteit gemiddeld minder goed is. Tegelijkertijd is het aandeel huurwoningen in de steden hoger dan elders. Vermits een procedure meestal in gang wordt gezet door huurders is het dus ook om die reden logisch dat we hier relatief meer onbewoonbaarverklaringen vinden. In zekere zin weerspiegelt het aantal onbewoonbaarverklaringen hoe actief de gemeenten de kwaliteit opvolgt. Toch resulteert een actief beleid niet noodzakelijk in meer ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen. Zo leveren veel gemeenten inspanningen om ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen te voorkomen, onder meer door sensibilisering en door in geval van een klacht met de eigenaar te bekijken welke werken kunnen worden uitgevoerd om de woning snel weer conform te maken.

Merken we ten slotte op dat deze aandelen zeer ver afdalen van het aandeel Vlaamse woningen dat volgens het GWO2013 van ontoereikende kwaliteit is en dat 37% bedraagt (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

Figuur 24 Aandeel ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen als percentage van aantal huishoudens, per gemeente, Vlaanderen, 31 december 2014 (n=304)



* 'Geen informatie beschikbaar' wanneer cel in databank een blank betreft, 'geen woningen' wanneer het de waarde 0 betreft.

Bron: HOLV-databank, eigen verwerking

Tabel 70 Aandeel ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen als percentage van aantal huishoudens, naar verstedelijingsgraad, 31 december 2014 (n=304)

Aandeel woningen/huishouden (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen woningen	0,0	7,8	0,0	7,3	6,1	5,6
0,01-0,23	23,1	74,5	69,6	82,3	75,5	74,3
0,24-0,41	15,4	7,8	19,6	5,2	14,3	11,2
0,42-0,70	38,5	5,9	6,5	5,2	3,1	6,3
0,71-1,65	23,1	3,9	4,4	0,0	1,0	2,6
Aantal gemeenten	13	51	46	96	98	
Gemiddelde	0,49	0,15	0,24	0,12	0,14	0,17

* 'Geen informatie beschikbaar' wanneer cel in databank een blank betreft, 'geen woningen' wanneer het de waarde 0 betreft.

Bron: HOLV-databank, eigen verwerking

2.5.2.2 Verwaarloosde woningen

Verwaarloosde gebouwen en woningen geven een negatieve uitstraling aan de buurt en vormen soms ook een gevaar voor de openbare veiligheid. Terwijl ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woningen ook van binnen zijn bezocht waarbij kwaliteitsproblemen werden vastgesteld, gaat het bij verwaarloosde woningen en gebouwen om uiterlijke kenmerken van verval. Om verloedering tegen te gaan en om te voorkomen dat deze panden verloren gaan voor de woningmarkt, houdt de Vlaamse overheid een inventaris bij van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, geldt als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan hetzij buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst, of dakgoten. De gebreken en tekenen van verval worden beoordeeld met een technisch verslag. De vaststelling van verwaarlozing gebeurt op basis van de gebreken die vanop het openbaar domein zichtbaar zijn aan de buitenkant van de woning.

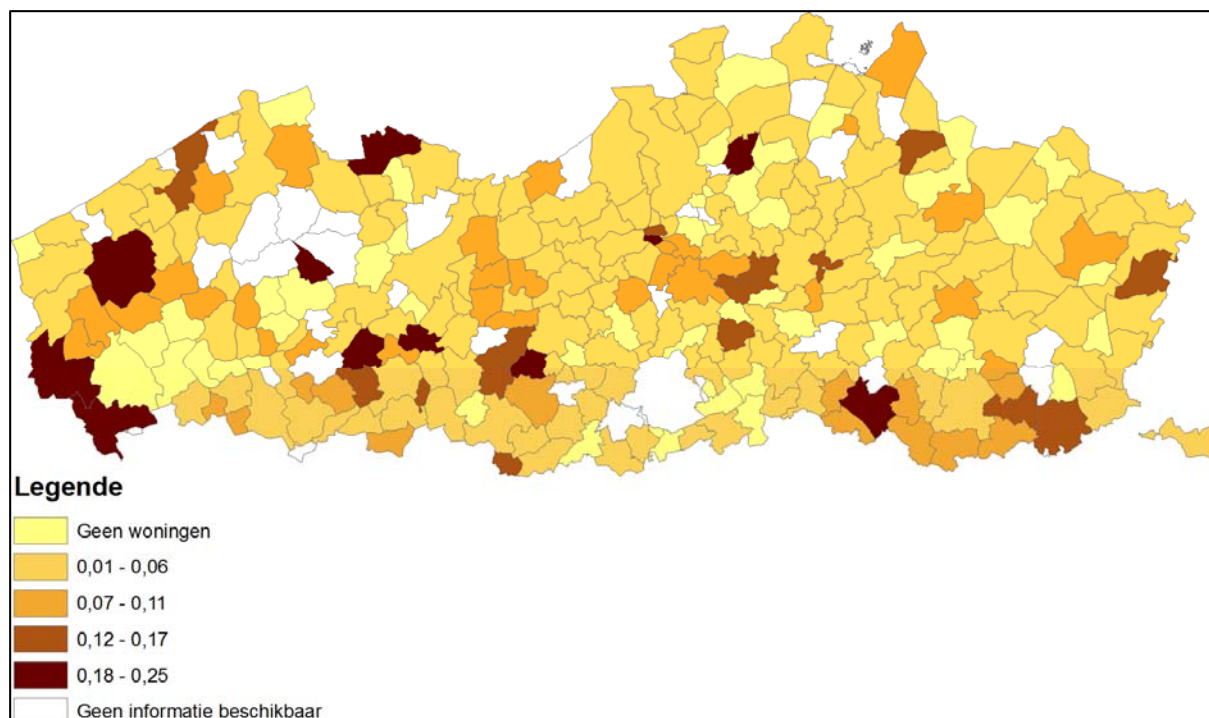
Elke gemeente is verplicht om het agentschap Wonen-Vlaanderen jaarlijks een recente lijst te bezorgen van gebouwen en woningen op haar grondgebied waarvan het vermoeden bestaat dat ze verwaarloosd zijn. Het agentschap beheert de inventaris van verwaarloosde gebouwen en woningen. Op zijn beurt bezorgt het agentschap de gemeenten periodiek een overzicht van de geïnventariseerde gebouwen en woningen op hun grondgebied. Het overzicht vermeldt tevens op welke panden een heffing werd geïnd. Een beperkt aantal gemeenten¹⁰ beheert de inventaris voor hun grondgebied zelf. Zij zijn verplicht om het agentschap Wonen-Vlaanderen maandelijks ofwel een afschrift van de inventarisformulieren ofwel een kopie van de inventarisdatabank te bezorgen.

De hierna volgende cijfers betreffen het aantal woningen dat op het einde van het jaar op de inventaris verwaarlozing staat. In figuur 25 en tabel 71 wordt dit aantal berekend ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente. Het totaal aantal verwaarloosde woningen op de inventaris bedraagt 961 (31 december 2014). De cijfers variëren tussen 0 woningen en 78 woningen (in Antwerpen). In de HOLV-databank stellen we vast dat er 224 gemeenten zijn met minsten één woning op de inventaris (31 december 2014) verwaarlozing.

Gemeenten waar het aandeel verwaarloosde woningen hoog is, lijken lukraak verspreid over Vlaanderen. Hoge aandelen zijn o.a. te vinden in de gemeenten Schilde, Poperinge, Heuvelland, Sint-Laureins en Kruishoutem. Volgens het GWO2013 is in Vlaanderen 1% van alle woningen verwaarloosd (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

¹⁰ Volgens Wonen-Vlaanderen zijn het er maar 4 (situatie september 2015).

Figuur 25 Aandeel verwaarloosde woningen als percentage van aantal huishoudens, per gemeente, Vlaanderen, 31 december 2014 (n=276)



* 'Geen informatie beschikbaar' wanneer cel in databank een blank betreft, 'geen woningen' wanneer het de waarde 0 betreft.

Bron: HOLV-databank, eigen verwerking

Tabel 71 Aandeel verwaarloosde woningen als percentage van aantal huishoudens, naar verstedelijkingsgraad, 31 december 2014 (n=276)

Aandeel woningen/ huishouden (%)	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen woningen	0,0	25,0	13,6	17,4	23,0	18,8
0,01-0,06	92,3	52,5	63,6	56,5	39,1	53,3
0,07-0,11	7,7	17,5	13,6	14,1	23,0	17,0
0,12-0,17	0,0	2,5	0,0	9,8	9,2	6,5
0,18-0,25	0,0	2,5	9,1	2,2	5,8	4,4
Aantal gemeenten	13	40	44	92	87	
Gemiddelde	0,03	0,04	0,04	0,05	0,06	0,05

* 'Geen informatie beschikbaar' wanneer cel in databank een blank betreft, 'geen woningen' wanneer het de waarde 0 betreft.

Bron: HOLV-databank, eigen verwerking

2.5.2.3 Snelherstel

In het geval een woning onbewoonbaar verklaard is, kan sinds 9 september 2007 snelherstel door de gemeente worden opgelegd. In 2013 waren er niet zoveel gemeenten waar dit gebeurde (zie tabel 72). Verschillen naar verstedelijkingsgraad blijken niet statistisch significant. In de 13% gemeenten waar wel bevelen tot snelherstel werden opgelegd, gaat het meestal over één (in 11 van 26 gemeenten) of twee woningen (in 7 van 26 gemeenten).

Tabel 72 Gemeenten met bevelen tot snelherstel, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Ja, min. 1 bevel tot snel- herstel (%)	12,9	27,3	5,0	14,3	19,1	8,5
N	201	11	40	28	63	59

Pearson Chi² Pr= 0,115 (geen significant verschil naar verstedelijkingsgraad).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.5.2.4 Overbewoondverklaringen

Een woning die de woonbezettingsnorm overschrijdt en daardoor gezondheids- of veiligheidsrisico's vertoont, kan 'overbewoond' verklaard worden. In 2013 werden er nauwelijks woningen overbewoond verklaard (zie tabel 73): in 94% van de gemeenten (189 van 202) werd geen enkele woning overbewoond verklaard. Waar wel overbewoondverklaringen gebeurden (6% van de gemeenten), gaat het in de helft van de gevallen (6 van 13) over één woning.

Tabel 73 Gemeenten met overbewoondverklaringen, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Ja, min. 1 overbewoond- verklaring (%)	6,4	0,0	2,5	7,1	9,5	6,7
N	202	11	40	28	63	60

Pearson Chi² Pr= 0,590 (geen significant verschil naar verstedelijkingsgraad).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.5.2.5 Ongezonde en onveilige woningen in het kader van de Nieuwe Gemeentewet

Een woning kan niet enkel op basis van de Vlaamse Wooncode onbewoonbaar worden verklaard, maar ook rechtstreeks door de burgemeester op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Bij acuut risico en met het oog op het algemeen belang, kan de burgemeester maatregelen nemen tegen ongezonde en onveilige woningen in zijn gemeente. Het kan gaan over woningen die een gevaar betekenen voor de openbare veiligheid of gezondheid, maar ook om woningen waarbij de veiligheid of gezondheid van de bewoners zelf in gevaar is.

In iets meer dan de helft van de gemeenten (107 van 202) werden er geen besluiten van acuut gevaar in het kader van de Nieuwe Gemeentewet getroffen. Doch in 47% van de gemeenten was dit wel het geval. Dit lijkt meer in de centrumsteden (64%) en kleine steden (61%) te gebeuren en veel minder op het platteland (32%) en gemeenten in overgangsgebied (48%). Het kan dan over één (43 gemeenten, 21%) of twee woningen (29 gemeenten, 14%) gaan, maar ook over een groter aantal.

Tabel 74 Gemeenten met besluiten van acuut gevaar, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Ja, min. 1 besluit van acuut gevaar (%)	47,0	63,6	55,0	60,7	47,6	31,7
N	202	11	40	28	63	60

Pearson Chi² Pr= 0,040 (significant verschil naar verstedelijkingsgraad, significant verschillend op 5%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

In 71% van de gemeenten (143 van 202) werden (nog) geen maatregelen getroffen tegen ongezonde en onveilige woningen in het kader van de Nieuwe Gemeentewet. Doch in drie op tien gemeenten (59 van 202) was dit wel het geval. Het ging hier dan meestal over 1 of 2 maatregelen maar hogere aantallen worden ook vermeld (tot 28 maatregelen). De aard van de maatregelen die beschreven werden door de respondenten gaan meestal over volgende zaken: bevel tot afbraak/sloop, herstel/stabilisatie, het conform maken van de woning, stopzetting bewoning, ontsmetting/sanering, bemiddeling, begeleiding via technisch woonadviseur, onbewoonbaarverklaring, uitvoering van dringende werken, (verplichte en/of onmiddellijke) herhuisvesting, woningonderzoeken, herstelopvolging.

Tabel 75 Gemeenten met maatregelen tegen ongezonde en onveilige woningen, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Ja, min. 1 maatregel (%)	29,2	63,6	22,5	32,1	30,2	25,0
N	202	11	40	28	63	60

Pearson Chi² Pr= 0,098 (geen significant verschil naar verstedelijkingsgraad).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Indien de maatregelen hierboven beschreven niet worden uitgevoerd, kan de burgemeester overgaan tot gedwongen uitvoering op kosten van de eigenaar. In 2013 werd dit slechts in 18 gemeenten toegepast (9% van 202). Meestal gaat het over een enkel geval (16 gemeenten geven aan dat dit één maal werd toegepast). Het verschil naar verstedelijkingsgraad is sterk significant. Het lijkt vooral in de steden voor te komen. Gedwongen uitvoering op kosten van de eigenaar kwam in 2013 in bijna de helft van de centrumsteden voor en in 18% van de kleine steden. De percentages liggen veel lager in de gemeenten in overgangsgebied (6%), de stedelijke rand (5%) of de gemeenten op het platteland (3%).

Tabel 76 Gemeenten met gedwongen uitvoering op kosten van de eigenaar, totaal en volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Totaal	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Ja, min. 1 gedwongen uitvoering (%)	8,9	45,5	5,0	17,9	6,4	3,3
N	202	11	40	28	63	60

Pearson Chi² Pr= 0,000 (significant verschil naar verstedelijkingsgraad; significant verschillend op 1%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.5.2.6 Heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en op verwaarloosde woningen en gebouwen

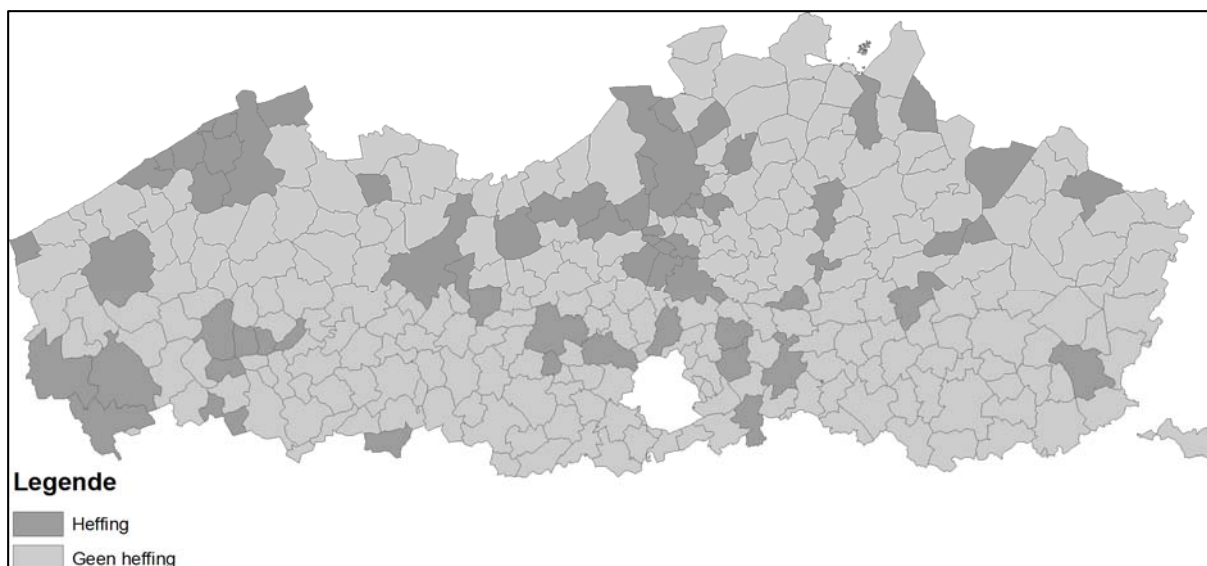
Voor 1995 hadden verschillende gemeenten een eigen gemeentelijke heffing op verwaarlozing en op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. Door de invoering van de Vlaamse heffing op leegstand, verwaarlozing en verkrotting schafte het grootste deel van de gemeenten deze gemeentelijke heffing af. Toch heeft de gemeente nog steeds de mogelijkheid om een eigen heffing in te voeren. Een tweede mogelijkheid is dat de gemeente opcentiemen heft op de gewestelijke heffing. Als gevolg van rechtspraak van 2012 werd dit een tijd lang afgeraden. Maar vanaf 1 januari 2015 is de vestiging van opcentiemen op gewestbelastingen die op het KI gebaseerd zijn, weer mogelijk. De wet van 19 april 2014 tot wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, inzake de vestiging van aanvullende belastingen op gewestbelastingen heeft hiertoe een nieuw artikel 464/1 ingevoerd in het Wetboek van de Inkomstenbelastingen.

In wat hierna volgt beperken we ons tot de eigen heffing van gemeenten op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde en verwaarloosde woningen en gebouwen. Als databron gebruiken we de tabellen die zijn gepubliceerd op de website van het Agentschap Binnenlands Bestuur¹¹. In totaal hebben volgens deze bron 62 gemeenten een eigen heffing. De figuur toont relatief veel gemeenten met een heffing binnen de Vlaamse ruit. Verder zien we enkele opvallende clusters van gemeenten met een heffing in West-Vlaanderen, met name aan de oostkust en in de Westhoek.

Er is ook een duidelijke samenhang met de verstedelijkingsgraad. In drie kwart van de centrumsteden is een dergelijke heffing van kracht. Ook bij de kleine steden en in de stedelijke rand is er nog een oververtegenwoordiging zichtbaar. In het overgangsgebied en het platteland zijn gemeenten met een heffing op ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen en op verwaarloosde woningen en gebouwen eerder een uitzondering.

¹¹ <http://binnenland.vlaanderen.be/fiscaliteit/overzicht-belastingen-gemeente>.

Figuur 26 Gemeenten met een gemeentelijke heffing op ongeschikt en/of onbewoonbare en verwaarloosde woningen/gebouwen, per gemeente, Vlaanderen, 31 december 2013 (n=308)



Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur, eigen verwerking

Tabel 77 Gemeenten met een gemeentelijke heffing op ongeschikt en/of onbewoonbare en verwaarloosde woningen/gebouwen, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 31 december 2013 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Heffing	76,9	25,0	39,1	14,6	6,9	20,1
Geen heffing	23,1	75,0	60,9	85,4	93,1	79,9
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	

Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur, eigen verwerking

2.5.3 Conformiteitsattesten

Het conformiteitsattest is een attest waaruit blijkt dat de woning in voldoende mate voldoet aan de basisnormen. Het wordt uitgereikt aan de verhuurder (meestal de eigenaar) na een conformiteitsonderzoek door daartoe aangestelde gemeentelijke woningcontroleurs en een daaropvolgende beslissing van de burgemeester. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen kan eveneens een conformiteitsattest afleveren aan de verhuurder ingeval een huursubsidie wordt aangevraagd aan de huurder of voor SVK-verhuringen, alsook in het geval de burgemeester het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen de beslissingstermijn van zestig dagen. Het attest blijft tien jaar geldig, maar vervalt van rechtswege wanneer een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wordt genomen of wanneer structurele werken worden uitgevoerd aan het pand. Middels een verordening kan de gemeente de geldigheidstermijn ook inkorten. Een conformiteitsattest is niet verplicht om een woning te verhuren, maar kan gelden als ontlastend element in geval van een strafprocedure. Gemeenten kunnen wel beslissen een conformiteitsattest verplicht te maken.

2.5.3.1 Aantal uitgereikte conformiteitsattesten

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen voerde in 2012 (en ook al in 2010 en 2011) een bevraging uit bij gemeenten over het uitreiken van conformiteitsattesten. Aan deze bevraging werkten 206 gemeenten mee, een respons die vergelijkbaar is met deze op de bevraging in het kader van dit onderzoek, maar die niet verder werd gecontroleerd op representativiteit. Op de vraag of de gemeente al verzoeken tot uitreiking van een conformiteitsattest had ontvangen, werd positief geantwoord door 84 gemeenten, dit is 40% van de gemeenten. In 2012 reikten zeven gemeenten (3%) die antwoorden op de bevraging, minstens een conformiteitsattest uit voor een kamer, en 47 (23%) reikten minstens een conformiteitsattest voor een woning uit. De aantallen uitgereikte attesten variëren sterk tussen de gemeenten, waarbij Antwerpen en Gent duidelijk de kroon spannen (in totaal 407 attesten in Antwerpen en 573 attesten in Gent). Bij de overige gemeenten springen ook nog Leuven en Kortrijk er uit met veel uitgereikte conformiteitsattesten (resp. 116 en 75). De overige gemeenten blijven allemaal onder de 20 uitgereikte attesten, en in het merendeel van de gemeenten betreft het slechts een of enkele attesten. In totaal werden in de 206 gemeenten die aan de bevraging deelnamen, 553 conformiteitsattesten voor kamers uitgereikt en 802 conformiteitsattesten voor woningen.

2.5.3.2 Gemeentelijke regelgeving conformiteitsattesten

Volgens gegevens van het Agentschap Wonen-Vlaanderen was er op datum van 21 april 2015 nog geen enkel reglement dat een conformiteitsattest verplicht voor woningen dat is goedgekeurd door de minister. In de webbevraging is gepeild naar de intenties op dat vlak. Bijna één op vijf gemeenten (19%) gaf aan dat ze de intentie heeft om een conformiteitsattest verplicht te maken (tabel 80). Bij één op vier van de gemeente die dit van plan zijn, ligt zelfs de datum wanneer dit van kracht wordt, al vast.

Tabel 78 Lokale regelgeving in verband met conformiteitsattesten, in percentage van gemeenten

	%	Aantal
Gemeente heeft intentie bezitten CA verplicht te maken*	18,8	38
Voor de aflevering van een CA moet betaald worden	50,0	101
De geldigheidsduur van het CA is bepaald	51,5	104
N		202

* Voor 10 gemeenten ligt de datum waarop dit van kracht wordt al vast, voor 28 gemeenten nog niet.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Volgens de webbevraging vraagt de helft van de gemeenten een vergoeding voor het afleveren van een conformiteitsattest. Het maximum bedrag voor deze vergoeding is vastgelegd in een Besluit van de Vlaamse Regering en bedraagt maximaal (1) 62,50 euro voor een zelfstandige woning; (2) 62,50 euro voor een kamerwoning, verhoogd met 12,50 euro per kamer, met een maximum van 1 250 euro per gebouw. Bij de meeste gemeenten ligt de kostprijs voor het afleveren van een conformiteitsattest tussen 50 en 75 euro. Het gemiddeld bedrag komt uit op 61 euro). Deze cijfers stemmen volledig overeen met de resultaten van een eerdere bevraging van het Agentschap Wonen bij een steekproef van 82 gemeenten. Ook hier bleek de helft een vergoeding te vragen, en schommelde het bedrag vaak rond de 60 euro.

Het CA is in principe geldig voor 10 jaar, maar de gemeenteraad kan ook een andere geldigheidsduur vaststellen. Bij de meeste gemeenten waar de geldigheidsduur van het conformiteitsattest bepaald is, is dit vastgelegd op (maximum) 10 jaar maar ook kortere perioden komen voor.

In de intentie om het bezitten van een conformiteitsattest verplicht te maken, zijn er verschillen naar verstedelijkingsgraad (zie tabel 79). Deze intentie is het sterkst aanwezig in de gemeenten in de stedelijke rand, gevolgd door de kleine steden. In de centrumsteden ligt deze intentie toch een stuk lager en ook in de gemeenten in het overgangsgedebied en het platteland is deze intentie kleiner en bestaat ze slechts in ongeveer één op tien gemeenten. Voor de betaling en de beperking van de geldigheidsduur worden er geen verschillen naar verstedelijkingsgraad gevonden.

Tabel 79 Lokale regelgeving in verband met conformiteitsattesten, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgedebied	Platteland	Chi ²
Gemeente heeft intentie CA verplicht te maken	18,2	40,0	28,6	11,1	8,3	**
Voor de aflevering van een CA moet betaald worden	63,6	52,5	60,7	55,6	35,0	
De geldigheidsduur van het CA is bepaald	90,9	57,5	53,6	46,0	45,0	
N	11	40	28	63	60	

Pearson Chi²-test: ** significant verschillend op 1%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.5.4 Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheer laat de rechthebbenden (gemeenten, OCMW's, VMSW, SHM's, Vlaams Woningfonds en de SVK's) toe bepaalde woningen minimaal 9 jaar te verhuren als sociale woning en de nodige werken doen om de woning te kunnen verhuren. Onder het toepassingsgebied vallen:

- woningen die op de inventaris van de leegstand staan én voldoen aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
- woningen die al minstens één jaar als ongeschikt of onbewoonbaar zijn geïnventariseerd en waarvoor geen bouwvergunning werd afgeleverd voor de uitvoering van werken (indien wel vergunning, dan wordt deze periode verlengd tot drie jaar);
- woningen waarvoor het conformiteitsattest wordt geweigerd (onder dezelfde tijdsvoorwaarden als hierboven).

In de bevraging gaf slechts 1% van de gemeenten aan dat er in de gemeente woningen zijn die onder het sociaal beheersrecht vallen. Het betreft twee gemeenten: Antwerpen en Leuven. In Leuven is het de gemeente zelf die het sociaal beheersrecht uitoefent (over één woning) en in Antwerpen is het SVK dat dit recht uitoefent (over vijf woningen). Reeds in 2009 schreef Tratsaert (2009) dat Antwerpen als enige gemeente woningen opknapte (drie woningen) via het sociaal beheersrecht welke daarna door het SVK werden verhuurd. Het sociaal beheersrecht blijkt dus nog steeds zo goed als niet gebruikt te worden.

2.5.5 Kwaliteitsnormen voor kamers

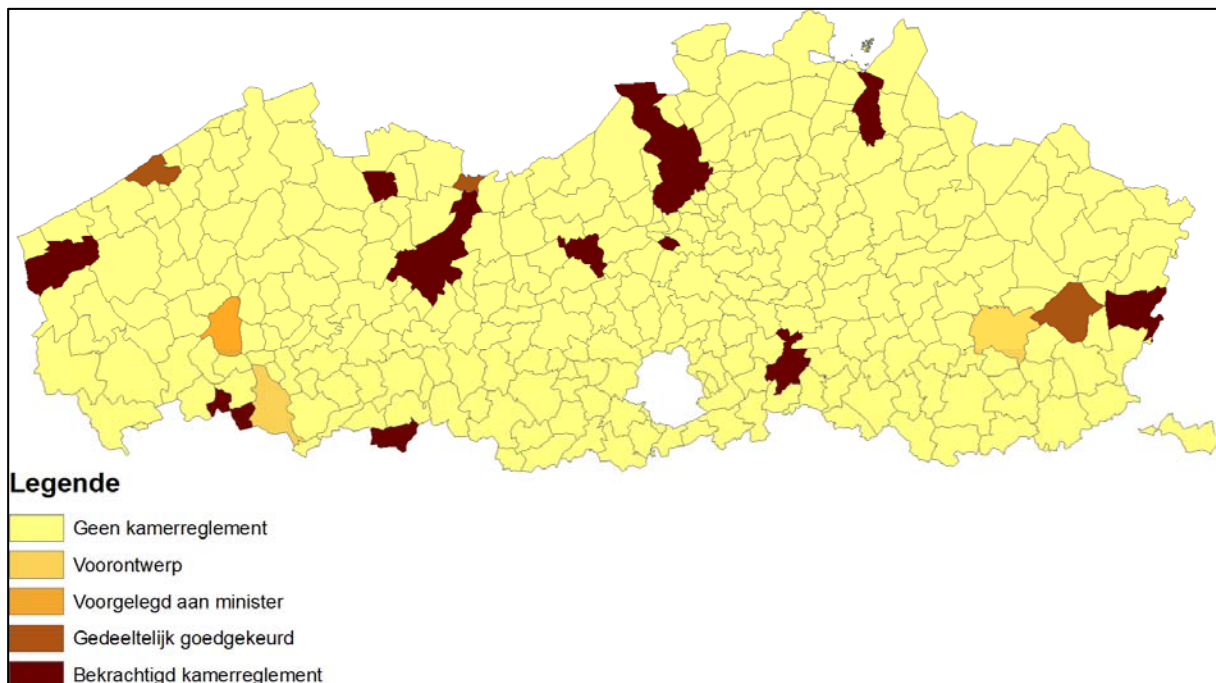
In aanvulling op de Vlaamse kwaliteitsnormen kan de gemeente een eigen kamerreglement uitvaardigen. De mogelijkheden zijn de volgende:

- strengere veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen;
- specifieke normen inzake brandveiligheid (vluchtwegen, rookdetectors, ...);
- het voorafgaandelijk opleggen van een verhuurvergunning;
- het conformiteitsattest verplicht maken voor de kamers.

Ingeval de gemeente een dergelijk reglement opmaakt, moet dit worden bekrachtigd door de minister. Als gevolg van aanpassingen aan de Vlaamse reglementering inzake kwaliteitsbewaking ('integratie-decreet' 29 maart 2013) blijven op dat ogenblik bestaande gemeentelijke reglementen/verordeningen met strengere veiligheids- of woningkwaliteitsvereisten voor kamers maar geldig tot 31 december 2014. Gemeenten die hun bestaande strengere regels voor kamers willen verderzetten, dienden dus vóór 31 december 2014 een nieuwe verordening voor te leggen aan de minister van Wonen.

In de OLW-databank vinden we dat op 4 augustus 2015 11 gemeenten over een door de minister bekrachtigd kamerreglement beschikken, voor twee gemeenten het reglement slechts gedeeltelijk is goedgekeurd, twee gemeenten over een voorontwerp beschikken en voor een gemeente het reglement is voorgelegd aan de minister. Net als de heffing op ongeschikt en onbewoonbaarverklaring en op verwaarlozing is het in voege zijn van een kamerreglement duidelijk een stedelijk fenomeen. In de andere gemeenten blijft een kamerreglement een uitzondering, zelfs in de kleine steden.

Figuur 27 Gemeenten met een bekrachtigd kamerreglement, Vlaanderen, 4 augustus 2015 (n=308)



Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 80 Kamerreglement naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 4 augustus 2015 (n=308)

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Bekrachtigd kamer- reglement	30,8	0,0	13,0	1,0	0,0	3,6
Gedeeltelijk goedgekeurd kamerreglement	15,4	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
Voorgelegd aan minister	7,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Voorontwerp	15,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Geen kamerreglement	30,8	100,0	87,0	97,9	100,0	94,5
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	308

Bron: Data OLW-databank, eigen verwerking

Ook in de webbevraging werden hierover vragen opgenomen. Daarbij geeft één op tien gemeenten aan dat (sinds augustus 2013) een kamerreglement is goedgekeurd of nog ter goedkeuring voorligt of in voorbereiding is (zie tabel 81). Dit is dus meer dan volgens OLW, wat mogelijk een gevolg is van een vertekende deelname aan de bevraging. Voor 76% van de gemeenten (=16 van de 21 gemeenten) die antwoorden dat er een kamerreglement bestaat (goedgekeurd of nog ter goedkeuring voorligt) of in voorbereiding is, houdt dit in dat het verhuren van kamers vergunningsplichtig is/wordt (14 gemeenten) of een expliciete toelating van de burgemeester vereist (twee gemeenten).

Tabel 81 Lokale regelgeving in verband met de kwaliteit van kamers, in percentage van gemeenten

	%	Aantal
Reglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers reeds goedgekeurd	3,5	7*
Reglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers voorgelegd ter goedkeuring (nog niet goedgekeurd)	3,0	6**
Gemeentelijk kamerreglement in voorbereiding	4,0	8***
Geen reglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers voorgelegd	89,6	181
N		202

* Hiervan vijf centrumsteden, één stedelijke rand, één kleine stad; ** Hiervan drie centrumsteden, drie kleine steden; *** hiervan één centrumstad, vier stedelijke rand, drie kleine steden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Ook volgens de webbevraging is het hebben van een gemeentelijk kamerreglement (goedgekeurd, voorgelegd ter goedkeuring of in voorbereiding) vooral een stedelijk fenomeen (zie tabel 84). Geen enkele respondent in overgangsgebied of platteland beschikt over een kamerreglement in één van de drie stadia.

Tabel 82 Lokale regelgeving in verband met de kwaliteit van kamers, volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland
Reglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers reeds goedgekeurd	45,5	2,5	3,6	0,0	0,0
Reglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers voorgelegd ter goedkeuring (nog niet goedgekeurd)	27,3	0,0	10,7	0,0	0,0
Gemeentelijk kamerreglement in voorbereiding	9,1	10,0	10,7	0,0	0,0
Geen reglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers voorgelegd	18,2	87,5	75,0	100,0	100,0
N	11	40	28	63	60

* Pearson Chi² Pr= 0,000 (significant verschil naar verstedelijkingsgraad; significant verschillend op 1%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

De verdeling ligt geheel anders in de centrumsteden, waar bijna in drie vierde van de centrumsteden (acht van de 12 respondenten) een kamerreglement ter goedkeuring werd voorgelegd. Dit reglement werd reeds goedgekeurd in 45% van de centrumsteden (vijf) en ligt in 27% nog ter goedkeuring (drie). In nog één centrumstad is er een kamerreglement in voorbereiding. Daarmee antwoordden slechts twee van de 12 centrumsteden in de bevraging (18%) dat er geen reglement met strengere kwaliteitsnormen voor kamers is goedgekeurd of voorligt ter goedkeuring of in voorbereiding is. In het overgangsgebied en het platteland is dit 100%. In de stedelijke rand 88% en in de kleine steden 75%. Dit lijkt vrij logisch daar kamerverhuur vooral voorkomt in steden.

2.5.6 Kwaliteitsverbetering via premies en tegemoetkomingen aan particulieren

De gemeente kan, om de woningkwaliteit in hun gemeente te verhogen, ook de bewoners stimuleren om zelf kwaliteitsverbeteringen aan hun woning aan te brengen door middel van een financiële stimulans.

Van de 203 gemeenten die deelnamen aan de webbevraging, antwoordt 62% (125 gemeenten) dat er een premie bestaat voor (ver)huren, verwerven, (ver)bouwen, saneren, veilig maken, of uitrusten van een woning (zie tabel 83). Nog eens 2% (4 gemeenten) antwoordt dat zulke premie in voorbereiding is. Dat is een lichte daling ten opzichte van de 68% die bij de webbevraging in 2006 positief antwoordden. Het percentage gemeenten met een woonpremie ligt het hoogst in de centrumsteden en het laagst in de stedelijke rand doch deze verschillen zijn statistisch niet significant.

Tabel 83 Gemeenten met één of meerdere woonpremies, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van en aantal gemeenten

	% gemeenten	Aantal gemeenten	Totaal
Centrumsteden	81,8	9	11
Stedelijke rand	51,3	20	39
Kleine steden	73,3	22	30
Overgangsgebied	60,3	38	63
Atteland	60,0	36	60
Chi ²	n.s.		
Totaal gemeenten	61,6	125	203

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

De premies voor veranderingen aan bestaande woningen zijn het meest populair bij de gemeenten die aan de webbevraging deelnamen (zie tabel 84). De helft van de gemeenten antwoordt dat er één of zelfs meerdere zulke premies in de gemeente bestaan. De andere soorten premies komen veel minder frequent voor en indien ze voorkomen, gaat het ook meestal slechts over één zulke premie.

Tabel 84 Gemeenten met één of meerdere woonpremies, naar type woonpremie

Premies	% gemeenten	Aantal gemeenten	Aantal premies*		
			1	2	3
Premie(s) voor veranderingen aan bestaande woningen	51,5	104	55	25	24
Premie(s) voor het verwerven van een woning	11,3	23	19	4	0
Premie(s) voor het huren van een woning	8,4	17	15	2	0
Premie(s) voor het verhuren van een woning	4,9	10	8	2	0
Premie(s) voor het verkavelen door private investeerders	0	0	-	-	-
Andere premies gericht op wonen	17,7	36	26	3	7
N	203				

* Aantal gemeenten met één, twee of drie zulke premies; in de bevraging werd niet naar meer dan drie premies per type woonpremie gevraagd maar de waarde 'drie' kan dus ook 'meer dan drie' betekenen.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

De doelen en doelgroepen van de verschillende types woonpremie worden samen met het aantal aanvragen en toekenningen behandeld in deel 2.6 Dienstverlening en communicatie.

2.6 Dienstverlening en communicatie

Een van de belangrijke taken van de gemeenten in het kader van het lokale woonbeleid is het informeren, adviseren en soms ook begeleiden van burgers in verband met wonen. De burger klopt immers voor vragen rond wonen veelal aan bij het bestuur dat het dichtst bij hem staat, nl. de gemeente. De woonvragen die een gemeente krijgt, hebben echter niet per se betrekking op aspecten van het gemeentelijk woonbeleid, maar kunnen even goed gaan over het Vlaams of federaal woonbeleid.

De gemeente ondersteunt de burgers door woonvragen te beantwoorden, hen door te verwijzen naar de geëigende instantie, door actief bepaalde instrumenten bekend te maken of te promoten onder doelgroepen via bepaalde gemeentelijke informatiekanaalen. Behalve het beantwoorden van vragen van de burgers biedt de gemeente ook een klantgerichte dienstverlening aan private actoren. De informerende en begeleidende taak is nergens als dusdanig in de Vlaamse Wooncode vermeld.

Voor de projecten die een subsidie lokaal woonbeleid ontvangen, is het een van de vijf verplichte activiteiten.

In wat volgt trachten we hiervan een beeld te schetsen van deze uiteenlopende praktijken.

2.6.1 Aard van de informatie en begeleiding aangeboden door de gemeente

In de webbevraging werden de respondenten bevraagd over een hele reeks activiteiten die al dan niet (kosteloos) worden aangeboden in de gemeente. Het betrof de volgende groepen van activiteiten: (1) activiteiten op het vlak van informatie en advies, (2) activiteiten op het vlak van ondersteuning, (3) crisisopvang, en (4) herhuisvesting na besluit van ongeschikt/onbewoonbaarheid. In de onderstaande paragrafen worden de verschillende onderwerpen meer gedetailleerd besproken alsook waar in de gemeente de activiteiten aangeboden worden.

2.6.1.1 Woonloketwerking

Binnen het woonbeleid gaat meer en meer aandacht naar het informeren van de burger. Dit gebeurt via woonloketwerking (geïntegreerd loket of één-loketfunctie). Hoewel de woonloketwerking vaak door een gemeentelijke dienst wordt aangeboden, gebeurt dit soms door meerdere gemeenten samen, al dan niet gesubsidieerd. Hierbij gaat tevens extra aandacht uit naar een meer toegankelijke dienstverlening. De initiatieven kunnen bekend staan onder verschillende namen zoals woonloketwerking, woonwinkels, woonwijzers, wooninfopunten of wooninfodiensten (zie tabel 85).

Tabel 85 Benaming woonloketwerking in de gemeente, naar percentage van gemeenten

Benaming	% gemeenten	Aantal gemeenten
Woonloketwerking	29,4	60
Eén-loketsysteem	6,4	13
Woonwinkel	19,1	39
Woonwijzer	5,4	11
Wooninfopunt	13,2	27
Wooninformatiecentrum	0,5	1
Andere	26,0	53
N		204

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

In bijna de helft van de gemeenten (47%) functioneert de woonloketwerking als een gemeentelijk loket binnen de gemeentelijke diensten dat alle dagen van de werkweek bemand is. Bij ongeveer één op vier gemeenten (24%) is het dan weer veel beperkter met een woonloket dat slechts een dag of minder per week bemand is.

Tabel 86 Functioneren woonloketwerking in de gemeente, naar percentage van gemeenten

Functioneren	% gemeenten	Aantal gemeenten
Beperkt gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten, één dag of minder per week bemand	23,5	48
Gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten, meer dan één dag per week bemand maar niet de hele werkweek	14,2	29
Gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten, alle dagen van de werkweek bemand	47,1	96
Woonloketwerking situeert zich buiten de gemeentelijke diensten*	15,2	31
N	204	

* Meestal wordt in dit geval de IGS vermeld.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Er is een duidelijk verschil in het functioneren van de woonloketwerking volgens verstedelijkingsgraad (zie tabel 87): dat de woonloketwerking zich buiten de gemeentelijke diensten situeert, komt relatief meer voor in de gemeenten op het platteland (in één op vier gevallen) en niet in de centrumsteden. Een gemeentelijk loket, binnen de gemeentelijke diensten, dat alle dagen van de werkweek bemand kan worden, komt in ongeveer drie op vier centrumsteden voor en veel minder in de gemeenten in de andere gebieden, maar blijft toch de meest voorkomende vorm in de kleine steden (60%), de gemeenten in de stedelijke rand (53%) en in het overgangsgebied (49%). Zoals verder in dit rapport zal blijken is er een sterke samenhang tussen de wijze waarop de woonloketfunctie is georganiseerd en de IGS-werking.

Tabel 87 Functioneren woonloketwerking in de gemeente, volgens verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten

Functioneren	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland
Beperkt gemeentelijk loket binnen de gemeentelijke diensten, 1 dag of minder per week bemand	9,1	22,5	6,7	20,6	38,3
Gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten > 1 dag per week bemand maar < werkweek	18,2	15,0	16,7	19,1	6,7
Gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten, alle dagen van de werkweek bemand	72,7	52,5	60,0	49,2	30,0
Woonloketwerking situeert zich buiten de gemeentelijke diensten	0,0	10,0	16,7	11,1	25,0
N	11	40	30	63	60

Pearson chi2(12) Pr = 0,006 (verschillen naar verstedelijkingsgraad significant op 1%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.6.1.2 Activiteiten op het vlak van informatie en advies

Verder werd er in de webbevraging gepeild naar de activiteiten op vlak van wonen/huisvesting, die in de gemeenten kosteloos werden aangeboden aan de bewoners (zie tabel 88). De activiteiten die door de meeste gemeenten worden opgenomen (in negen op tien gevallen of meer) zijn het verstrekken van informatie over premies en tegemoetkomingen van hogere of lokale overheden, verstrekken van informatie over woningkwaliteitsnormen en over sociale huisvesting, en het doorverwijzen naar de

juiste of gespecialiseerde instantie. Alle activiteiten op vlak van het verstrekken van informatie en advies, die ook tijdens de webbevraging in 2006 werden bevraagd, worden tegenwoordig in veel meer gemeenten aangeboden met stijgingen tot 30 procentpunt (bijvoorbeeld juridische informatie m.b.t. woongerelateerde thema's steeg in het percentage gemeenten dat deze activiteit aanbieden van 30 naar 60%).

Tabel 88 **Activiteiten op vlak van informatie en advies door de gemeenten kosteloos aangeboden, in percentage van gemeenten**

Activiteiten	% gemeenten	Aantal gemeenten
Juridische informatie m.b.t. woongerelateerde thema's	59,8	122
Informatie over premies en tegemoetkomingen van de gemeente	91,2	186
Informatie over premies en tegemoetkomingen van de hogere overheden	96,1	196
Informatie over sociale huisvesting	89,7	183
Informatie over de beschikbare private huurwoningen in de gemeente	43,6	89
Informatie over bouwen en verbouwen bv. technisch advies, kostprijs renovatiewerken	52,5	107
Informatie over rationeel energieverbruik en/of duurzaam bouwen en verbouwen	77,9	159
Opleiding en vorming i.v.m. wonen bv. aangepast bouwen en verbouwen voor ouderen	42,2	86
Doorverwijzing naar de juiste of gespecialiseerde instantie (draaischijffunctie voor informatie)	93,6	191
Informatie over woningkwaliteitsnormen	91,7	187
N		204

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 89 Aanbieders van activiteiten op vlak van informatie en advies in de gemeenten, in percentage van gemeenten die de dienst aanbieden

Activiteiten ¹ \aanbieders	Gemeentedienst	Gemeentelijke vzw	OCMW-dienst	Sociaal Huis	Woonloketwerking (buiten) ²	Huurdersbond	Zitdag commissie juridische bijstand	Zitdag wetswinkel	Andere	Gemeentedienst alleen ³
Juridische informatie m.b.t. woongerelateerde thema's	39,3	0,8	42,6	21,3	33,6	21,3	7,4	0,8	23,0	18,8
Informatie over premies van de gemeente	66,7	0,5	13,4	15,1	29,6	1,1	0,0	0,0	18,8	52,4
Informatie over premies van de hogere overheden	67,9	1,0	14,8	15,8	28,6	1,5	0,0	0,0	15,3	53,4
Informatie over sociale huisvesting	53,6	0,0	48,6	26,8	25,7	1,1	0,0	0,0	21,9	26,5
Informatie beschikbare private huurwoningen in de gemeente	31,5	0,0	29,2	22,5	37,1	0,0	0,0	0,0	27,0	28,6
Informatie over bouwen en verbouwen	60,7	1,9	2,8	5,6	32,7	0,0	0,0	0,0	30,8	58,5
Informatie rationeel energieverbruik en/of duurzaam (ver)bouwen	68,6	1,9	9,4	9,4	31,4	0,0	0,0	0,0	25,2	51,4
Opleiding en vorming i.v.m. wonen	46,5	1,2	10,5	7,0	38,4	0,0	0,0	0,0	34,9	35,0
Doorverwijzing naar de juiste of gespecialiseerde instantie	75,9	0,5	41,4	27,7	26,2	1,0	0,0	0,0	18,3	34,5
Informatie over woningkwaliteitsnormen	71,1	0,5	11,2	10,7	26,2	1,1	0,0	0,0	18,7	60,9

¹ N verschillend voor elke rij (N= aantal gemeenten die de activiteit aanbieden; zie tabel 88).

² Woonloketwerking gesitueerd buiten de gemeentelijke dienst.

³ Percentage gemeenten waar deze activiteit enkel door de gemeentedienst wordt aangeboden (gegeven dat de gemeentedienst betrokken is).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

In tabel 89 wordt voor elk van de genoemde activiteiten op vlak van informatie en advies aangegeven door welke diensten of organisaties dit gebeurt. Uit de resultaten zien we dat informatie en advies verlenende activiteiten op verschillende plaatsen in de gemeente kunnen aangeboden worden. We vinden hier dat vooral de gemeentedienst relatief het vaakst de aanbieder is, behalve voor het aanbieden van informatie over beschikbare private huurwoningen in de gemeente, maar meestal niet exclusief. Bij het verstrekken van informatie over de woningkwaliteitsnormen is de gemeentedienst relatief meest de enige aanbieder (in 71% van de gemeenten die deze informatie verstrekken is een gemeentedienst hierbij betrokken en in 61% daarvan is ze de enige aanbieder). Ook bij het verstrekken van informatie over bouwen en verbouwen is ze dit vaak.

De woonloketwerking gesitueerd buiten de gemeentediensten is ook een prominent aanwezige speler in het aanbieden van advies en informatie verlenende activiteiten en is in één op vier tot één op drie gevallen betrokken in het aanbieden van de verschillende activiteiten. Ook het OCMW en het Sociaal Huis spelen een belangrijke informatieverstrekende rol.

2.6.1.3 Activiteiten op het vlak van ondersteuning

Op het vlak van ondersteuning wordt vooral de administratieve ondersteuning (zoals hulp bij het invullen van de aanvraag voor een premie) genoemd. Dit is het geval in bijna alle gemeenten (97%). Maar ook de andere activiteiten worden op zeer veel plaatsen kosteloos aangeboden. Op dit vlak zijn de toenames ten opzichte van 2006 nog frapperender dan voor de activiteiten op vlak van informatie en advies, met voor sommige activiteiten stijgingen van bijna 50 procentpunten. Bijvoorbeeld het aanbieden van woonbegeleiding is gestegen van 15% naar 51%, hulp bij het vinden van een geschikte woning van 27% naar 66%, administratieve ondersteuning bij de opmaak van juridische documenten van 27% naar 73%. Enkel de uitleendienst voor gereedschap blijft een activiteit die niet zo vaak voorkomt (in 2006 antwoordde 4% van de gemeenten dat ze deze dienst leverden terwijl dit ook amper 5% is in 2015).

Tabel 90 Activiteiten op vlak van ondersteuning door de gemeenten kosteloos aangeboden, in percentage van gemeenten

Activiteiten	% gemeenten	Aantal gemeenten
Administratieve ondersteuning zoals hulp bij het invullen aanvraag premie	96,6	197
Hulp bij inschrijving kandidaat-huurder voor een sociale woning	77,9	159
Administratieve ondersteuning bij opmaken van juridische documenten	73,0	149
Bemiddeling bij conflicten, bv. tussen klant en notaris, aannemers, architecten	36,3	74
Bemiddeling bij huurachterstal of dreigende uithuiszetting	64,2	131
Hulp bij het vinden van een geschikte woning	66,2	135
Woonbegeleiding (tijdens het wonen)	50,5	103
Uitleendienst voor gereedschap voor verbouwingen of klussen in huis	4,9	10
N	204	

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Uit tabel 91 blijkt dat dit soort diensten minder vaak door een gemeentedienst wordt aangeboden dan de informatie en advies verlenende diensten maar eerder bij het OCMW wordt teruggevonden. De woonloketwerking gesitueerd buiten de gemeentedienst speelt hier ook een belangrijke rol. En ook het Sociaal Huis is vaak betrokken.

Tabel 91 Aanbieders van activiteiten op vlak van ondersteuning in de gemeenten, in percentage van gemeenten die de dienst aanbieden

Activiteiten\aanbieders	Gemeentedienst	Gemeentelijke vzw	OCMW-dienst	Sociaal Huis	Woonloketwerking (buiten)*	Huurdersbond	Zitdag commissie juridische bijstand	Zitdag wetswinkel	Andere
Administratieve ondersteuning zoals hulp bij invullen aanvraag premie	56,3	0,5	29,9	17,3	27,4	0,5	0,0	0,0	18,3
Hulp bij inschrijving kandidaat-huurder voor een sociale woning	29,6	0,0	52,8	22,6	28,3	0,0	0,0	0,0	22,0
Administratieve ondersteuning bij opmaken van juridische documenten	31,5	0,0	45,6	20,1	26,8	10,7	3,4	0,0	22,1
Bemiddeling bij conflicten, bv. tussen klant en notaris	28,4	0,0	43,2	14,9	37,8	1,4	0,0	0,0	25,7
Bemiddeling bij huurachterstal of dreigende uithuiszetting	16,0	0,0	68,7	24,4	18,3	2,3	0,0	0,0	16,8
Hulp bij het vinden van een geschikte woning	23,7	0,0	63,0	25,2	27,4	0,0	0,0	0,0	19,3
Woonbegeleiding (tijdens het wonen)	12,6	1,9	66,0	18,4	18,4	0,0	0,0	0,0	22,3
Uitleendienst voor gereedschap voor verbouwingen of klussen in huis	10,0	0,0	40,0	0,0	50,0	0,0	0,0	0,0	0,0

* Woonloketwerking gesitueerd buiten de gemeentelijke dienst; N verschillend voor elke rij (N = aantal gemeenten die de activiteit aanbieden; zie tabel 90).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.6.1.4 Crisisopvang en herhuisvesting na besluit ongeschikt/onbewoonbaarheid

Crisisopvang wordt aangeboden in meer dan drie op vier gemeenten (78%, zie tabel 92). Dit is ook zeer sterk gestegen ten opzichte van 2006 waar crisisopvang slechts in bijna één op vier gemeenten werd aangeboden. Herhuisvesting wordt ook in twee op drie gemeenten aangeboden. Deze diensten worden voornamelijk door het OCMW opgenomen (85%) en aanvullend door het Sociaal Huis (16 en 21%). Herhuisvesting kan in 28% van de gemeenten waar het aangeboden wordt, (ook) door een gemeentedienst aangeboden worden.

Tabel 92 Crisisopvang en herhuisvesting, in percentage van gemeenten

Activiteiten	% gemeenten	Aantal gemeenten
Crisisopvang* wordt aangeboden	77,9	159
Herhuisvesting na besluit ongeschikt/onbewoonbaarheid wordt aangeboden	65,7	134
N	204	

* Enkel crisisopvang werd bevestigd. Andere vormen van doorgangswoningen worden hier niet in begrepen.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 93 Aanbieders van crisisopvang en herhuisvesting in de gemeente, in percentage van gemeenten die de dienst aanbieden

	Gemeentedienst	Gemeentelijke vzw	OCMW-dienst	Sociaal Huis	Woonloketwerking (buiten)*	Huurdersbond	Zitdag commissie juridische bijstand	Zitdag wetswinkel	Andere
Crisisopvang	5,7	0,6	85,5	15,7	1,3	0,0	0,0	0,0	7,5
Herhuisvesting	28,4	0,0	85,1	20,9	22,4	0,0	0,0	0,0	15,7

* Woonloketwerking gesitueerd buiten de gemeentelijke dienst; N verschillend voor elke rij (N= aantal gemeenten die de activiteit aanbieden; zie tabel 92).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

104 gemeenten (51%) geven aan dat er bovenop de reeds bevraagde activiteiten nog een ander aanbod in de gemeente bestaat. Bij nadere beschrijving wat dit ander aanbod behelst, gaat het wel vaak over activiteiten die toch reeds opgenomen zijn zoals informatie over ‘alles wat met wonen te maken heeft’, of over premies, hulp bij het sociaal huren of de weg ernaartoe vinden, draaischijffunctie, ... maar ook bv. infoavonden over alternatieve woonvormen, informatie over zorgwonen, informatie op vlak van verhuren, informatie over leegstand, procedure ongeschikt/onbewoonbaarheidsverklaring, energiescans, studentenhuisvesting, huisbezoeken in het kader van de woningkwaliteit, FRGE-leningen, energieleningen, enz. Het gaat dan meestal over activiteiten die door een gemeentedienst worden aangeboden (57%), of ook door een woonloketwerking gesitueerd buiten de gemeentelijke dienst (26%) of door een OCMW-dienst (20%). Het Sociaal Huis wordt ook in 12% van de gemeenten vermeld als aanbieder van de andere activiteiten.

2.6.2 Informatie over gewestelijke tegemoetkomingen aan bewoners in de gemeenten

Hierna geven we een overzicht van de tegemoetkomingen aan particulieren die werden verstrekt door het Agentschap Wonen-Vlaanderen in het jaar 2013. De premies worden dan wel niet verstrekt door de gemeenten zelf, vaak staan de gemeenten of lokale woonactoren in de gemeenten in voor de bekendmaking van de premies, de adviesverlening en hulp bij de aanvraag van de premies. In gemeenten waar op dit vlak actief wordt opgetreden, kan men verwachten dat er in grotere mate gebruik wordt gemaakt van deze premies. In die zin zijn ze relevant voor de beschrijving van de lokale praktijk. Anderzijds zal het gebruik van deze premies ook in belangrijke mate afhangen van de lokale noden. Zo kan men verwachten dat in de steden meer gebruik zal worden gemaakt van de huursubsidie, omdat er hier meer lage inkomensgroepen verblijven en het aandeel huurwoningen hoger is, of dat in regio's met een oudere woningvoorraad (bijvoorbeeld steden) meer gebruik wordt gemaakt van renovatiepremie.

2.6.2.1 De verbeterings- en aanpassingspremie

De Vlaamse verbeteringspremie kan worden toegekend aan eigenaars-bewoners en aan verhuurders die de woning verhuren via een SVK, maar voor deze premie komen ook huurders in aanmerking (zie

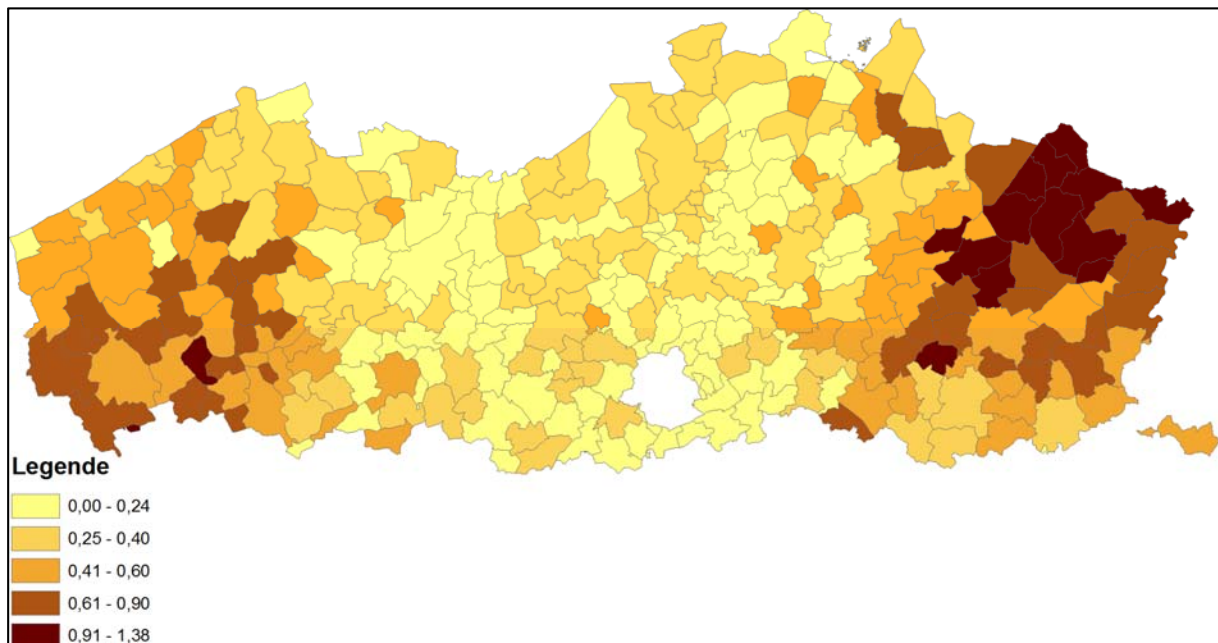
verder). De verbeteringspremie kan toegekend worden als welomschreven verbeteringswerkzaamheden worden uitgevoerd aan woningen van minstens 25 jaar oud. Daarnaast is de premie van toepassing voor woningen die verbouwd worden om overbewoning te verhelpen.

De Vlaamse aanpassingspremie is gericht op bewoners van 65 jaar of ouder. De aanpassingswerkzaamheden moeten betrekking hebben op de technische installaties of hulpmiddelen, of op verbouwingen om de toegankelijkheid te bevorderen. Voor beide premies, die werden ingevoerd in 1992, geldt een relatief lage inkomensgrens.

Figuur 28 toont het aandeel van de huishoudens waarvoor in 2014 een verbeterings- en aanpassingspremie is goedgekeurd, gebruik heeft gemaakt van een van beide premies. De figuur toont een zeer ongelijke verdeling over het Vlaamse grondgebied. Opvallend daarbij zijn de hoge aandelen voor de West-Vlaamse gemeenten, voor Limburg en voor de provincie Vlaams-Brabant, behalve in de rand rond Brussel. In de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen wordt er relatief minder gebruik gemaakt van de premies.

Tabel 94 lijkt daarbij niet duidelijk te wijzen op een samenhang met verstedelijkingsgraad. In de centrumsteden en de stedelijke rand liggen de aandelen gebruikers lager. Op het platteland en in de kleine steden noteren we daarentegen relatief hogere aandelen gebruikers.

Figuur 28 Aandeel (percentage) van alle huishoudens waaraan in 2014 een verbeterings-en aanpassingspremie (VAP) is toegekend, 31 december 2014 (n=308)



* Het aandeel wordt berekend als de verhouding tussen het aantal verbeterings-en aanpassingspremies goedgekeurd in het respectievelijke beslissingsjaar 2013 en het aantal huishoudens.

** De gemeenten Linkebeek en Herstappe beschikken over geen enkel VAP.

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

Tabel 94 Aandeel van alle huishoudens (in percentage) waaraan in 2014 een verbeterings-en aanpassings-premie (VAP) is toegekend, naar verstedelijkingsgraad, 31 december 2014 (n=308)

Aandeel VAP/huishouden (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
0-0,24	15,4	42,3	21,7	37,5	28,7	32,1
0,25-0,40	46,2	38,5	34,8	30,2	23,8	30,8
0,41-0,60	38,5	7,7	21,7	17,7	25,7	20,1
0,61-0,90	0,0	11,5	15,2	8,3	15,8	12,0
0,91-1,38	0,0	0,0	6,5	6,3	5,9	4,9
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,35	0,30	0,43	0,38	0,43	0,39

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

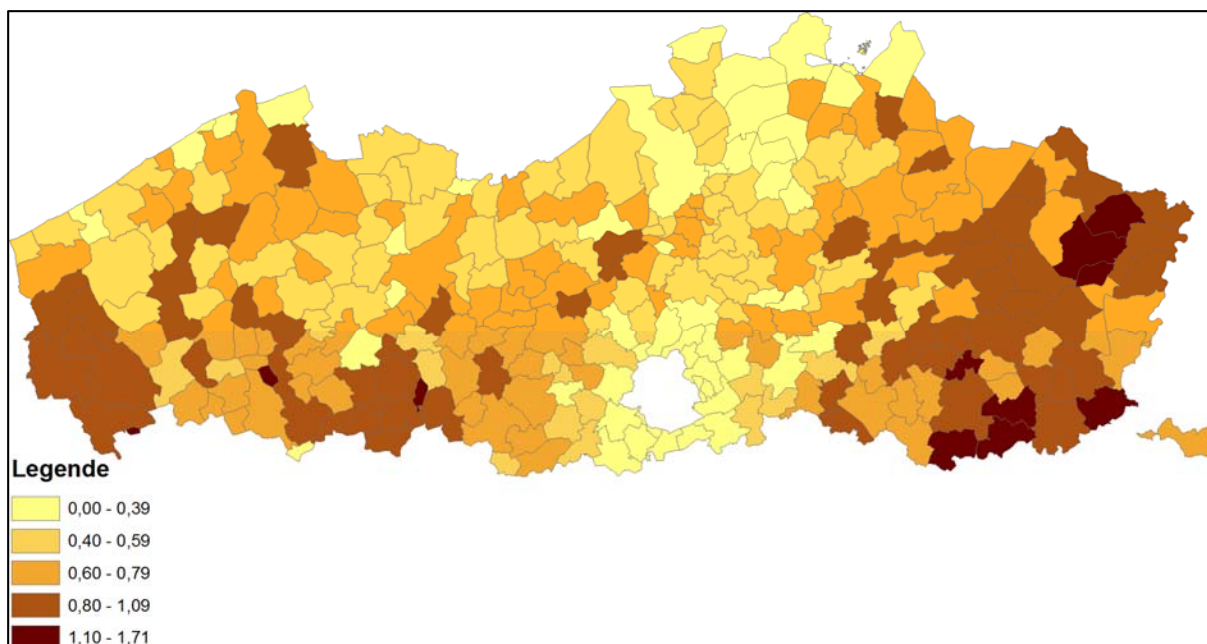
2.6.2.2 De Vlaamse renovatiepremie

De Vlaamse renovatiepremie, die werd ingevoerd in 2007, voorziet in een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning van eveneens minstens 25 jaar oud. De totale kostprijs van de werkzaamheden moet minstens 10 000 euro bedragen, exclusief btw. Voor deze premie liggen de inkomensgrenzen hoger dan voor de verbeterings- en aanpassingspremie.

Ook voor deze premie zien we grote regionale verschillen in het gebruik. Opnieuw valt op dat in Limburg relatief veel beroep wordt gedaan op deze premie. Ook in West-Vlaanderen zien we relatief veel gebruik, en bovendien voor deze premie ook in Oost-Vlaanderen. In Vlaams-Brabant en Antwerpen daarentegen is het gebruik minder groot.

Er lijkt voor deze premie een minder duidelijk patroon te onderscheiden naargelang de verstedelijkingsgraad, al valt hier wel opnieuw op dat op het platteland relatief veel gebruik wordt gemaakt van deze premie.

Figuur 29 Aandeel (percentage) van alle huishoudens waaraan in 2014 een renovatiepremie is toegekend, 31 december 2014 (n=307)



* Het aandeel wordt berekend als de verhouding tussen het aantal renovatiepremies goedgekeurd in het respectievelijke beslissingsjaar 2013 en het aantal huishoudens.

** De extreme waarde voor Herstappe (2,94) zorgt voor een vertekening in de klassenverdeling en is hier daarom buiten beschouwing gelaten.

*** De gemeente Linkebeek beschikt over geen enkele renovatiepremie.

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

Tabel 95 Aandeel van alle huishoudens (in percentage) waaraan in 2014 een renovatiepremie is toegekend, naar verstedelijkingsgraad, 31 december 2014 (n=307)

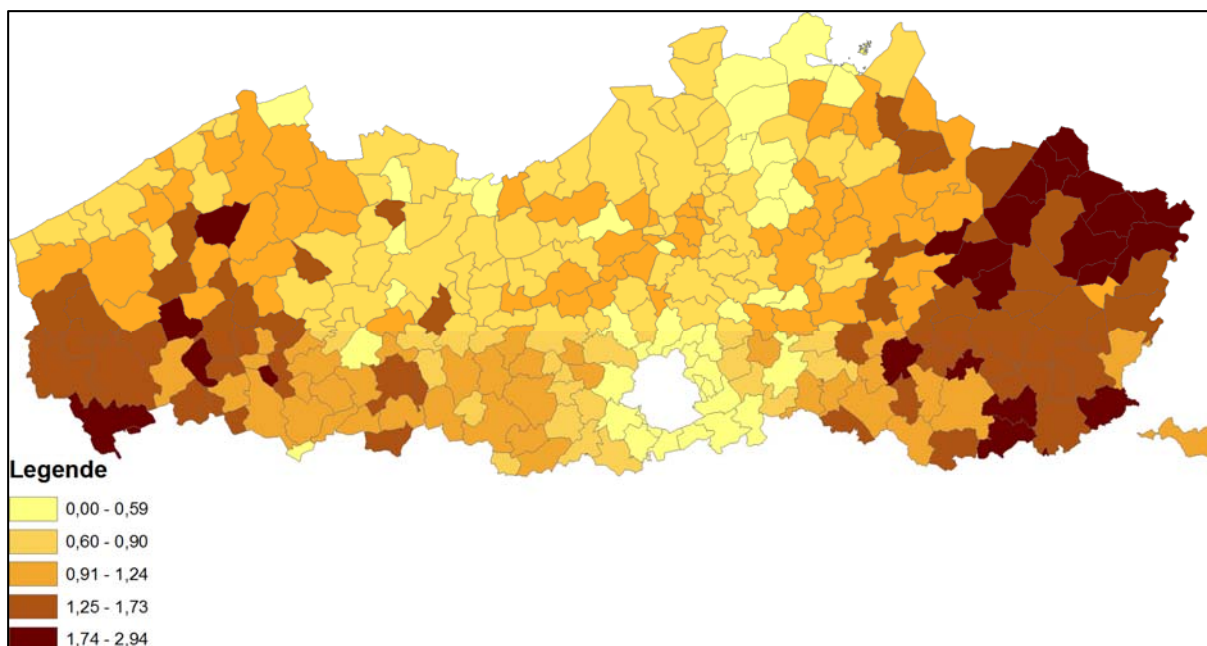
Aandeel renovatiepremie/huishoudens (%)	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
0-0,39	15,4	26,9	15,2	15,6	11,9	16,2
0,40-0,59	15,4	26,9	21,7	33,3	23,8	26,6
0,60-0,79	53,9	26,9	37,0	31,3	30,7	32,1
0,80-1,09	15,4	17,3	23,9	17,7	24,8	20,8
1,10-1,71	0,0	1,9	2,2	2,1	8,9	4,2
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,63	0,56	0,66	0,61	0,72	0,65

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

2.6.2.3 Totaal aan premies voor renovatie

Het totaalbeeld, met name de som van de verbeterings- en aanpassingspremies en renovatiepremies, bevestigt wat hierboven als werd vastgesteld. Het hoogste percentage premies per huishouden is voornamelijk te vinden in de Limburgse gemeenten, gevolgd door de West-Vlaamse en Oost-Vlaamse gemeenten. Het laagste aandeel (in percentage) is voornamelijk te vinden in de Antwerpse Kempen en in de gemeenten rond Brussel.

Figuur 30 Aandeel (percentage) van alle huishoudens waaraan in 2014 een gewestelijke premie voor renovaties is toegekend, 31 december 2014 (n=308)



Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

2.6.2.4 Huursubsidies en installatiepremies

De Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs (ook gekend als ‘huursubsidie’) werd ingevoerd in 2007. De tegemoetkoming wordt toegekend aan mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte, onaangepaste huurwoning naar een goede, aangepaste huurwoning. Ook vanuit een situatie van dakloosheid en bij verhuis van een private huurwoning naar een woning verhuurd door een SVK, kan de tegemoetkoming in de huurprijs worden bekomen. Er is een inkomensgrens van toepassing. Verder zijn voorwaarden opgelegd aan de woning waar men naar toe verhuist, en dit wat betreft oppervlakte, woningkwaliteit, bezetting en huurprijzen. De tegemoetkoming neemt af met het inkomen. Ze wordt maximaal gedurende negen jaar uitbetaald en daalt in de loop van die periode, behalve voor bejaarden en/of gehandicapte huurders, waarvoor de tegemoetkoming levenslang kan zijn. Sinds mei 2014 is een nieuw stelsel van toepassing (de ‘huurpremie’). De cijfers hiervan zijn nog niet ter beschikking.

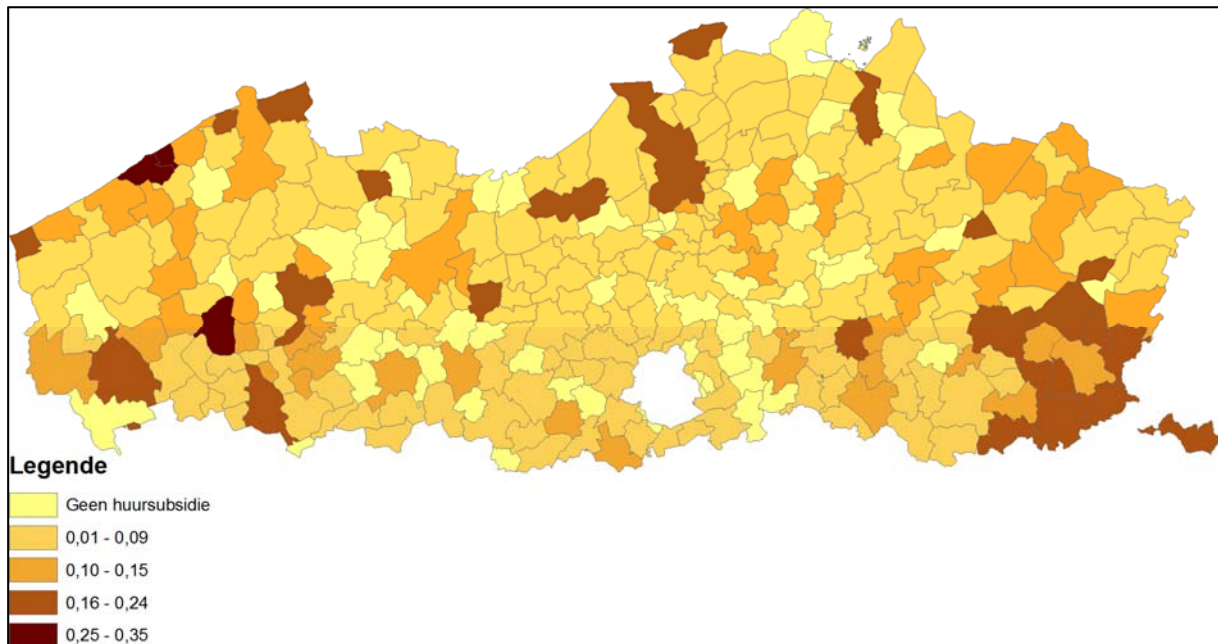
De installatiepremie wordt eenmalig toegekend, bij de eerste maandelijkse storting van de huursubsidie. De installatiepremie bedraagt drie maal het bedrag van de eerste huursubsidie. Huurders die een installatiepremie hebben gekregen van het OCMW voor de ingebruikname van de premiewoning, worden als dakloos beschouwd en krijgen daarom geen installatiepremie meer van Wonen-Vlaanderen, tenzij ze op basis van een andere ‘grond’ toegang kunnen krijgen tot het systeem.

Net zoals bij de premies voor renovatie lijken huishoudens gemeenten in de provincies Limburg en West-Vlaanderen iets meer beroep te doen op de premie, al zijn de verschillen zeker niet zo uitgesproken als bij de Vlaamse renovatiepremie. Bovendien zijn het binnen de provincies vaak andere gemeenten waar het gebruik van huursubsidies relatief hoog is dan waar het gebruik van premies voor renovatie hoog is. Zo zien we bijvoorbeeld dat in West-Vlaanderen de kustgemeenten relatief donker

kleuren voor de huursubsidie, maar niet voor premies voor renovatie. Het beeld van verschillen tussen gemeenten voor de installatiepremie volgt grotendeels het beeld voor de huursubsidie.

Zowel voor de huursubsidie als voor de installatiepremie zien we een hoger dan gemiddeld gebruik in de centrumsteden en (iets minder) in de kleine steden en een relatief laag gebruik in de stedelijke rand en het platteland. Dit is wat men kan verwachten op basis van een relatief hoog aandeel huurwoningen en ook lagere inkomensgezinnen in de steden.

Figuur 31 Aandeel (percentage) van alle huishoudens waaraan in 2013 een huursubsidie is toegekend, 31 december 2013 (n=307)

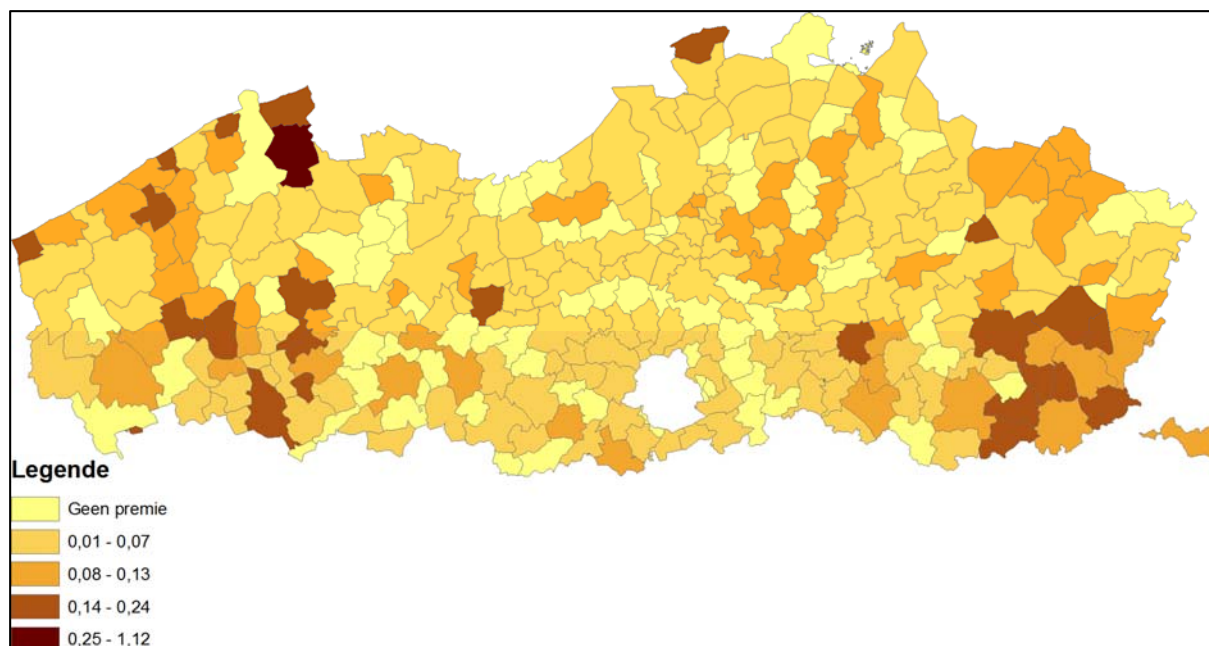


* Het aandeel wordt berekend als de verhouding tussen het aantal subsidies toegekend in het respectievelijke beslissingsjaar 2013 en het aantal huishoudens.

** De extreme waarde voor Herstappe (2,94) zorgt voor een vertekening in de klassenverdeling en is hier daarom buiten beschouwing gelaten.

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

Figuur 32 Aandeel (percentage) van alle huishoudens dat in 2013 een installatiepremie kreeg uitbetaald, 31 december 2013 (n=308)



* Het aandeel wordt berekend als de verhouding tussen het aantal premies toegekend in het respectievelijke beslissingsjaar 2013 en het aantal huishoudens.

** De extreme waarde voor Herstappe (2,94) zorgt voor een vertekening in de klassenverdeling en is hier daarom buiten beschouwing gelaten.

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

Tabel 96 Aandeel van alle huishoudens dat in 2013 een huursubsidie heeft ontvangen, naar verstedelijingsgraad, 31 december 2013 (n=308)

Aandeel huursubsidie/huishouden (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen huursubsidie	0,0	23,1	4,4	21,9	23,8	19,2
0,01-0,09	7,7	50,0	26,1	50,5	37,6	40,6
0,10-0,15	30,8	17,3	44,4	16,7	25,7	24,4
0,16-0,24	46,2	7,7	26,1	11,5	10,9	14,3
0,25-0,35	15,4	1,9	0,0	0,0	2,0	1,6
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,17	0,05	0,10	0,05	0,09	0,08

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

Tabel 97 Aandeel van alle huishoudens dat in 2013 een installatiepremie kreeg uitbetaald, naar verstedelijingsgraad, 31 december 2013 (n=308)

Aandeel premie/huishouden (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen premie	7,7	23,1	6,5	32,3	30,7	25,3
0,01-0,07	30,8	57,7	41,3	46,9	36,6	43,8
0,08-0,13	30,8	13,5	41,3	14,6	22,8	21,8
0,14-0,24	30,8	3,9	10,9	6,3	7,9	8,1
0,25-1,12	0,0	1,9	0,0	0,0	2,0	1,0
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,10	0,06	0,07	0,04	0,08	0,06

Bron: Databank subsidies premies wonen, eigen verwerking

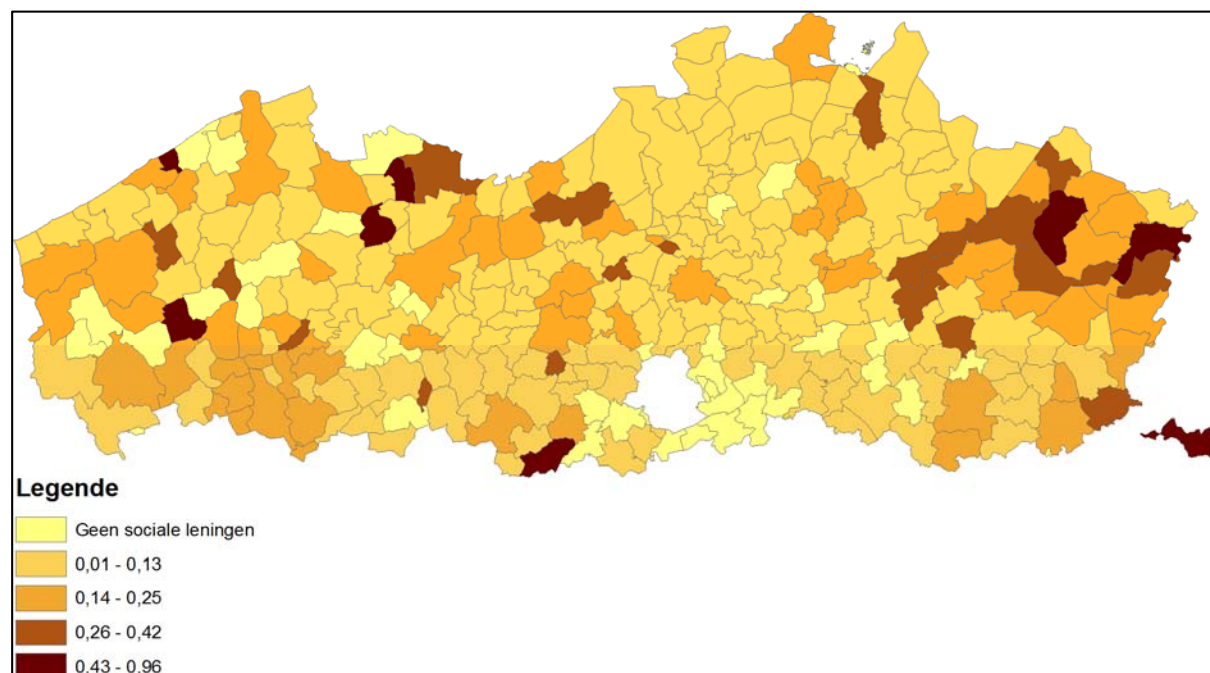
2.6.2.5 Sociale leningen

De hierna volgende gegevens betreffen de sociale leningen waarvoor een akte werd verleden in 2014.

Net zoals bij de sociale koopwoningen zien we een iets grotere activiteit in de provincie Limburg en in de Westhoek. Een samenhang met de activiteit op vlak van sociale koopwoningen is logisch, vermits voor de financiering van een groot deel van sociale koopwoningen een sociale lening wordt toegekend.

De samenhang met verstedelijingsgraad ligt wel enigszins anders dan bij de sociale koopwoningen. Bij de sociale koopwoningen lag namelijk het gemiddeld aandeel leningen in plattelandsgebied hoger dan in de andere gebieden. Voor de sociale leningen vinden we relatief hoge aandelen in de centrumsteden en de kleine steden. In deze gebieden worden sociale leningen vooral toegekend voor aankoop met renovatie (de zogenaamde 'saneringsleningen').

Figuur 33 Aandeel sociale leningen (akte 2014, volgens besluit 2013), als percentage van aantal huishoudens, (n=308)



Bron: Data VMSW, eigen verwerking

Tabel 98 Aandeel sociale leningen (akte 2014, volgens besluit 2013) in aandeel huishoudens, naar verstedelijkingsgraad (n=308)

Aandeel sociale leningen/huishouden (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen sociale leningen	0,0	19,2	0,0	9,4	23,8	14,0
0,01-0,13	23,1	63,5	52,2	64,6	48,5	55,5
0,14-0,25	61,5	13,5	34,8	16,7	15,8	20,5
0,26-0,42	15,4	1,9	10,9	7,3	5,9	6,8
0,43-0,96	0,0	1,9	2,2	2,1	5,9	3,3
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	
Gemiddelde	0,19	0,08	0,15	0,10	0,11	0,11

Bron: Data VMSW, eigen verwerking

2.6.3 Informatie over en gebruik van gemeentelijke tegemoetkomingen aan particulieren

In 91% van de gemeenten wordt er informatie verstrekt over premies of tegemoetkomingen aan particulieren vanwege de gemeente. Het effectief aanbieden van gemeentelijke premies voor wonen komt in 62% van de gemeenten voor (zie deel 2.5.6).

Hoger bekeken we al welke types van *woonpremie*s er op het moment van de bevraging effectief werden aangeboden. In wat volgt presenteren we per type woonpremie welke de voornaamste doelen en de doelgroepen ervan zijn en hoeveel aanvragen en toekenningen er bestonden in 2012 voor deze premie. Voor aanvragen, toekenningen en uitgaven voor de premie werd het referentiejaar 2012 gebruikt omwille van de consistentie met de uitgaven voor gemeentelijke premies en de andere gemeentelijke uitgaven voor wonen. Voor dit laatste was ten tijde van het uitwerken van dit rapport het meest recente en volledige jaar waar we over budgettaire gegevens van de gemeente beschikten (via ABB) het jaar 2012.

Van de gemeenten die deelnamen aan de webbevraging, antwoordde 62% dat er een premie bestaat voor wonen ((ver)huren, verwerven, (ver)bouwen, saneren, veilig maken, of uitrusten van een woning). De meeste premies hebben als doel het aanbrengen van kwaliteitsverbeteringen aan bestaande woningen. Eén of meerdere premies voor het aanbrengen van veranderingen aan bestaande woningen komt in ongeveer de helft van de gemeenten voor terwijl de kans op voorkomen voor de andere types premie aanzienlijk lager ligt. Hieronder bekijken we per soort premie welke specifieke doelen en doelgroepen de gemeente voor ogen had en ook het effectieve gebruik van de premie ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente.

2.6.3.1 Premies voor veranderingen aan bestaande woningen

Tabel 99 Voornaamste doel van premies voor veranderingen aan bestaande woningen, in percentage van gemeenten die de premie aanbieden

Doel*	% gemeenten
Grondige renovatie van de woning	33,7
Opsplitsen van woning/gebouw in meerdere wooneenheden	1,0
Samenvoegen meerdere woningen tot één woning	1,0
Aanpassing woning aan specifieke behoeften van een doelgroep	26,9
Verbetering van bepaalde elementen van de woning	41,3
Bestrijden van overbewoning	0,0
Installeren van basiscomfort	7,7
Bestrijden van leegstand	1,0
Saneren van een woning (bv. vochtproblemen aanpakken)	4,8
Veilig maken woning (bv. val- of CO-preventie)	4,8
Restauratie	1,0
Gevelwerken	6,7
Verkrijgen van individueel advies	5,8
Andere	21,2
N	104

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doel. Er mocht bij elke premie slechts één voornaamste doel vernoemd worden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Het doel van een premie voor veranderingen aan bestaande woningen (tabel 99) is vooral het verbeteren van bepaalde elementen van de woning (41%) of een grondige renovatie ervan (34%). Ook het aanpassen van de woning aan specifieke behoeften van een doelgroep (meestal ouderen of personen met een handicap, zie tabel 100) komt geregeld voor (27%). De doelgroepen zijn meestal eigenaars (83%). Verhuurders kunnen ook op bepaalde premies aanspraak maken doch in veel mindere mate dan eigenaars (40%). Premies ten gunste van huurders komen minder voor.

Tabel 100 Doelgroep(en) van premies voor veranderingen aan bestaande woningen, in percentage van gemeenten die de premie aanbieden

Doelgroep*	% gemeenten
Eigenaars	82,7
Verhuurders	40,4
Private huurders	15,4
Sociale huurders	1,9
Huurders, niet verder gespecificeerd	18,3
Inkomensbegrensd	18,3
Ouderen	37,5
Personen met een handicap	26,0
Andere	6,7
Geen specifieke doelgroep	15,4
N	104

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doelgroep; meerdere doelgroepen konden aangeduid worden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Voor de aanvragen in 2012 bekijken we de drie bevroegde premies voor veranderingen aan bestaande woningen apart (zie tabel 101). Er is steeds een deel gemeenten waar geen aanvragen worden ingediend voor een bepaalde premie. Dit ligt tussen de 5 à 10% per premie.

Tabel 101 Aanvragen van premies voor veranderingen aan bestaande woningen in 2012, per premie, in percentage van gemeenten met de premie

	Gemeenten met nul aanvragen in 2012 (%)	Gemeenten met > 0 aanvragen in 2012 (%)	Aantal gemeenten met 1, 2, 3 premies (N=100%)	Premie bestond in 2012 nog niet (%)
Aanvragen premie 1	9,0	91,0	89	12,8
Aanvragen premie 2	4,6	95,4	44	8,0
Aanvragen premie 3	5,3	94,7	19	17,4

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

De aantallen worden best bekeken in verhouding tot het aantal particuliere huishoudens in de gemeente. In tabel 102 worden de aantallen per 1000 huishoudens gepresenteerd. De gegevens over het aantal huishoudens dateren van 2011. Gemiddeld werden er in 2012 rond de zes à acht aanvragen ingediend per 1 000 huishoudens per premie (voor bestaande woningen). De mediaan lag wel iets lager met twee à vier aanvragen per 1 000 huishoudens.

De toekenningen in 2012 lagen ongeveer rond het aantal aanvragen voor twee premies terwijl het aantal toekenningen veel hoger dan het aantal aanvragen lijkt te liggen voor één van de drie bevroegde premies. Het is moeilijk te verifiëren of het bij deze laatste al dan niet over een foute ingave bij het beantwoorden gaat. Het hogere aantal toekenningen dan aanvragen duidt er misschien op dat er in het jaar voordien meer aanvragen werden ingediend welke pas in 2012 werden toegekend. De vraag over het aantal toekenningen werd enkel gesteld aan de respondenten met een aantal aanvragen groter dan nul in 2012. Nu blijkt dat de toekenningen groter kunnen zijn dan het aantal aanvragen (en dus waarschijnlijk niet op dezelfde groep van aanvragen van toepassing zijn), zijn de toekenningen vermoedelijk nog onderschat daar het ook mogelijk is dat respondenten met nul aanvragen in 2012 (maar bijvoorbeeld wel aanvragen hadden in 2011) wel toekenningen van deze premie in 2012 konden hebben.

Tabel 102 Aantal aanvragen en toekenningen van premies voor veranderingen aan bestaande woningen in 2012 (per 1 000 huishoudens in de gemeente), in gemeenten met de premie

	Min	Max	Gemiddeld	Mediaan	N
Aanvragen premie 1	0	36,5	6,3	3,5	88
Toekenningen premie 1	0	36,5	6,8	4,4	81
Aanvragen premie 2	0	132,9	7,5	1,9	40
Toekenningen premie 2	0	124,7	7,6	1,9	39*
Aanvragen premie 3	0	34,5	6,0	1,7	18
Toekenningen premie 3	0	550,8	52,3	2,1	18

* De observaties waar het aantal toekenningen groter was dan 1 000 per 1 000 huishoudens werden weggelaten omdat dit vermoedelijk verkeerd ingegeven werd.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.6.3.2 Andere premies voor wonen

Voor de andere soorten premies (andere dan premies voor veranderingen aan bestaande woningen) zijn de aantallen zeer laag. Daarom worden ze niet apart besproken. De overzichtstabellen voor de doelen en doelgroepen van deze premies kunnen wel teruggevonden worden in bijlage 4.

2.7 Ontvangsten van de gemeenten voor wonen

De ontvangsten van de gemeenten die kaderen in het woonbeleid, kunnen in beeld worden gebracht via de gemeentebegrotingen. In september 2014 beschikte het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB) over data uit de jaarrekeningen van alle gemeentebesturen (op één na) voor het jaar 2012 en voor maar ongeveer de helft van de gemeenten ook al voor het jaar 2013. Er werd toen niet verwacht dat tegen eind 2014 alle gegevens voor 2013 zouden ter beschikking zijn. Omwille van de volledigheid werd toen beslist het jaar 2012 als referentiejaar voor de budgettaire gegevens te nemen.

De afgelopen jaren werd voor de jaarrekeningen van de gemeenten echter overgeschakeld van NGB (Nieuwe gemeenteboekhouding) naar de structuur van de BBC zoals ingevoerd vanaf januari 2014. Bepaalde beleidsvelden uit BBC relevant voor wonen komen niet voor in het NGB-stelsel dat nog in 2012 van kracht was. In het nieuwe rekeningenstelsel werd bijvoorbeeld de rekening 610 verder onderverdeeld en was er bijvoorbeeld nog geen beleidsveld 0622 Woonwagenterreinen. Deze codes zullen pas voor de BBC vanaf 2014 gebruikt worden. Om de rekeningen te harmoniseren heeft het ABB de NGB-rekeningen omgezet naar de BBC. Daarbij werden bepaalde NGB-rekeningen aan BBC-rekeningen gekoppeld, waarbij er echter niet steeds een volledige een-op-een relatie was. Verder moet er worden opgemerkt dat in bepaalde beleidsvelden die relevant zijn voor de vraagstelling (lokaal woonbeleid) zoals belastingen op leegstaande woningen en gebouwen en belastingen op krotten/verwaarloosde en ongeschikte woningen en gebouwen geen onderscheid gemaakt wordt tussen woningen en andere gebouwen.

2.7.1 Fiscale ontvangsten

Tabel 103 Overzicht fiscale ontvangsten en boetes betreffende lokaal woonbeleid

MAR-code	MAR-omschrijving*
Aanvullende belastingen	
7300	Opcentiemen op de onroerende voorheffing
Andere belastingen	
73420	Kamers
73421	Kampeerterreinen/kampeerverblijfparken
7370	Bouwen
7371	Niet-bebouwde gronden
7372	Niet-bebouwde percelen
7374	Leegstaande woningen en gebouwen
7375	Krotten/verwaarloosde en ongeschikte woningen en gebouwen
7377	Tweede verblijven

* Voor meer gedetailleerde beschrijving van de verschillende posten, zie:

http://binnenland.vlaanderen.be/sites/default/files/omzendbrief_fiscaliteit_definitief_20110610def.pdf

Bron: Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

Hierna verwerken en bespreken we de gegevens voor sommige van deze MAR-codes. Verder brengen we ook het totaal aan fiscale ontvangsten in beeld.

Voor dit thema zijn er geen data beschikbaar voor de gemeenten Nazareth en Zingem. Voor Zingem zijn er geen data te vinden in de gemeentebegroting, terwijl voor Nazareth de totale ontvangsten in de gemeentebegroting foutief zijn, waardoor de berekeningen t.o.v. deze noemer een vertekend beeld zouden geven en daarom dus zijn weggelaten. In de kaarten die hierna zijn opgenomen, zijn Zingem en Nazareth blanco gelaten ('geen informatie beschikbaar').

Voor dit onderdeel wordt, zoals boven reeds aangegeven, beroep gedaan op data beschikbaar gesteld door ABB. Door de overschakeling van het NGB rekeningstelsel naar het rekeningstelsel volgens de BBC (de velden uit tabel 103 hierboven komen uit BBC) was er niet altijd een eenduidige invulling van de BBC velden mogelijk voor de jaren voor 2014 waarin het stelsel in gebruik genomen werd door alle gemeenten. Enkel in de pilootgemeenten die reeds in 2012 het BBC gebruikten is er eenduidigheid. Voor de andere gemeenten is het meestal zo dat het ontbreken van een beleidsveld betekent dat er op dit veld geen inkomsten werden behaald. Maar zoals eerder vermeld, zou het ook kunnen dat in enkele gevallen deze inkomsten onder andere velden werden geplaatst.

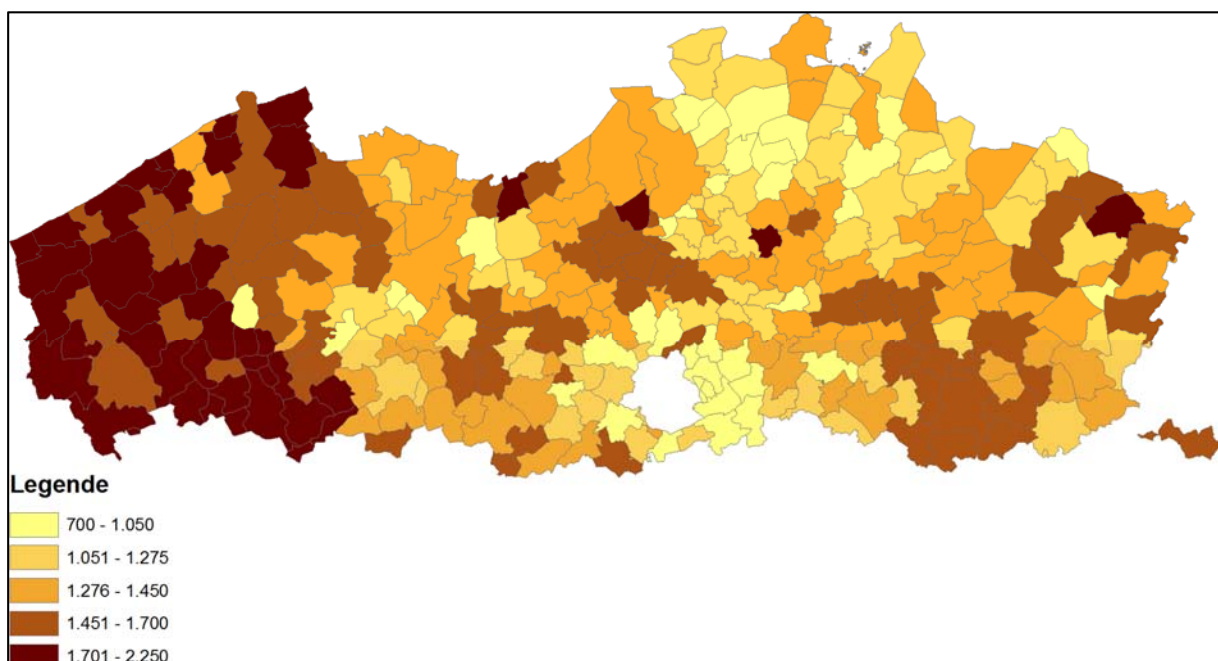
2.7.1.1 Opcentiemen op de onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een gewestbelasting, gevestigd op het kadastraal inkomen (KI) van onroerende goederen: gronden, woningen, gebouwen en sommige bedrijfsuitrusting. Gemeenten en provincies vestigen opcentiemen op de gewestelijke basisbelasting. Ze bepalen volledig vrij de hoogte van de opcentiemen. Wanneer een gemeente bv. beslist om 1500 opcentiemen te heffen, betekent dit dat de belastingplichtige per euro die hij verschuldigd is volgens het basistarief, 15 euro moet betalen voor de gemeente. De opcentiemen worden samen met de basisbelasting ingevorderd door

de Vlaamse Belastingdienst en later doorgestort naar de provincies en de gemeenten.¹² Te bemerken valt dat de hoogte van de opcentiemen mee bepaald zijn door de hoogte van de KI's. Zoals algemeen bekend volgen de KI's echter niet de ontwikkeling van de vastgoedprijzen op de markt, wat mogelijk kan leiden tot tariefaanpassingen, waarbij gezien de regionale verschillen in marktontwikkeling dus ook regionale verschillen zullen spelen. Sommige gemeenten (Beringen, Heusden-Zolder, Anderlecht) hebben al initiatieven genomen om in overleg met de FOD Financiën de KI's in hun gemeente aan te passen. Ze doen dit om redenen van rechtvaardigheid, maar ook om hun inkomsten op onroerende voorheffing te verhogen. Dit alles moet in acht worden genomen bij het lezen van onderstaande gegevens.

Figuur 34 toont hoe de opcentiemen variëren over de Vlaamse gemeenten. Daarbij vallen de hoogste opcentiemen op de onroerende voorheffing duidelijk waar te nemen in de West-Vlaamse gemeenten. De gemeenten rond Brussel en in de Kempen kennen dan weer eerder een relatief laag percentage.

Figuur 34 Opcentiemen op onroerende voorheffing per gemeente, Vlaanderen, 25 april 2014 (n=308)

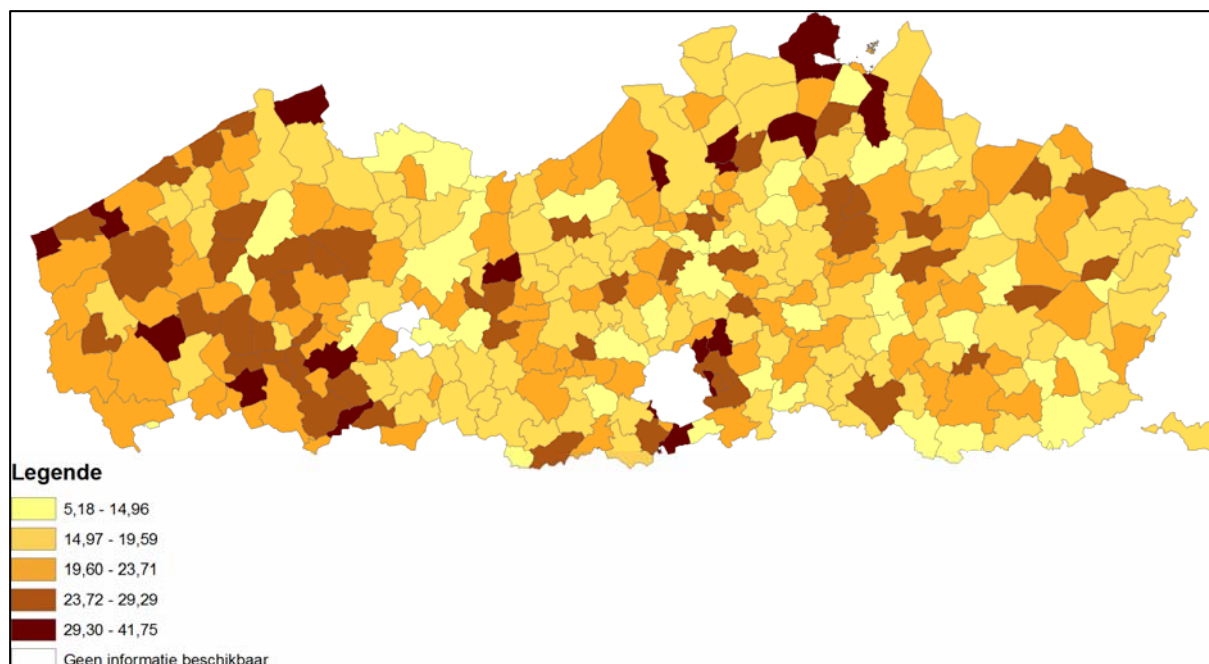


Bron: Data belastingportaal Vlaanderen (opcentiemen), eigen verwerking

Figuur 35 geeft voor alle Vlaamse gemeenten de verhouding tussen de ontvangsten uit de opcentiemen op de onroerende voorheffing (MAR 7300) en de totale ontvangsten opgenomen in de gemeentebegroting. Het patroon dat dan naar voren komt, is minder duidelijk dan wanneer enkel de opcentiemen zelf in beeld worden gebracht. In West-Vlaanderen lijken de inkomsten nog steeds relatief groter, maar dit is veel minder opvallend. Dit kan erop wijzen dat gemeenten waar het kadastraal inkomen eerder laag is, dit compenseren met hogere opcentiemen.

¹² Bron: <http://binnenland.vlaanderen.be/fiscaliteit/opcentiemen-en-aanvullende-belastingen>

Figuur 35 Aandeel ontvangsten opcentiemen op onroerende voorheffing als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), per gemeente, Vlaanderen, 2012 (n=306)



Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

In tabel 104 wordt de verdeling naar gebiedstype voorgesteld. Deze verdeling toont duidelijk hogere opcentiemen in de centrumsteden. Ook in de kleinere steden en het platteland zijn de opcentiemen licht hoger dan het gemiddelde over alle gemeenten. De stedelijke rand en het overgangsgebied vinden we relatief veel gemeenten met lage opcentiemen. Ook dit patroon verdwijnt gedeeltelijk als gekeken wordt naar het aandeel van de onroerende voorheffing in de gemeentebegroting (tabel 105). Enkel het overgangsgebied blijkt dan nog relatief lage aandelen ontvangsten uit de onroerende voorheffing te hebben. In de centrumsteden en de kleine steden resulteren de hoge opcentiemen niet in een relatief hoog aandeel ontvangsten in de gemeentebegroting. De stedelijke rand, met relatief lage opcentiemen, haalt daarentegen een relatief hoog aandeel ontvangsten uit onroerende voorheffing.

Tabel 104 Opcentiemen op de onroerende voorheffing, naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 25 april 2014 (n=308)

% opcentiemen	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
700-1 050	0,0	26,9	2,2	19,8	5,9	13,0
1 051-1 275	0,0	19,2	19,6	32,3	14,9	21,1
1 276-1 450	46,2	25,0	30,4	29,2	26,7	28,6
1 451-1 700	30,8	11,5	30,4	14,6	34,7	23,7
1 701-2 250	23,1	17,3	17,4	4,2	17,8	13,6
Aantal gemeenten	13	52	46	96	101	308
Gemiddelde	1 541	1 314	1481	1 266	1 495	1 393

Bron: Belastingportaal Vlaanderen (opcentiemen), eigen verwerking

Tabel 105 Aandeel ontvangsten opcentiemen op onroerende voorheffing als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), naar verstedelijkingsgraad (Pgemeenten), 2012 (n=306)

Aandeel belastingontvangsten opcentiemen/ totaal gemeentevervangsten (%)	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsg gebied	Platteland	Totaal gemeenten
5,18-14,96	23,1	5,8	8,7	16,7	15,2	13,4
14,96-19,59	30,8	21,2	41,3	35,4	32,3	32,7
19,59-23,71	23,1	30,8	28,3	32,3	30,3	30,4
23,71-29,29	15,4	28,9	15,2	11,5	18,2	17,3
29,29-41,75	7,7	13,5	6,5	4,2	4,0	6,2
Aantal gemeenten	13	52	46	96	99	
Gemiddelde	20,23	23,07	20,78	19,87	20,14	20,65

Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

2.7.1.2 Andere fiscale ontvangsten

De onroerende voorheffing vertegenwoordigt het grootste aandeel van de fiscale ontvangsten van de gemeenten. Daarnaast innen gemeenten nog andere ontvangsten uit belasting. Het gaat hier over volgende belastingen:

- de belasting op tweede verblijven betreft doorgaans een forfaitair bedrag per woonegelegenheid. Het argument voor dergelijke belasting is dat de eigenaars of huurders beroep doen op de lokale dienstverlening van de gemeente terwijl ze er geen onroerende voorheffing voor betalen. Deze belasting komt vooral voor in de kustgemeenten (Knokke-Heist, Middelkerke, De Panne, Koksijde en Nieuwpoort);
- vele gemeenten heffen een belasting op verwaarloosde en ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, met als doel de aanwezigheid van deze woningen te bestrijden (zie ook thema 'woonkwaliteitsbewaking');
- vanaf 1 januari 2010 kan een gemeente een leegstandsheffing op gebouwen en woningen heffen. De leegstandsheffing is een facultatieve heffing die onderworpen is aan de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid. De minimumbedragen zijn 330,90 euro voor een appartement en 1 091,96 euro voor een huis;
- het Grond- en Pandendecreet van 2009 verplicht elke gemeente om een Register Onbebouwde Percelen (ROP) op te maken. Op de percelen opgenomen in dit ROP moet mogelijks een activeringsheffing worden betaald. Deze activeringsheffing is ingegaan op 1 januari 2012. De heffing wordt jaarlijks bepaald op de toestand van het ROP op 1 januari van het betreffende aanslagjaar.

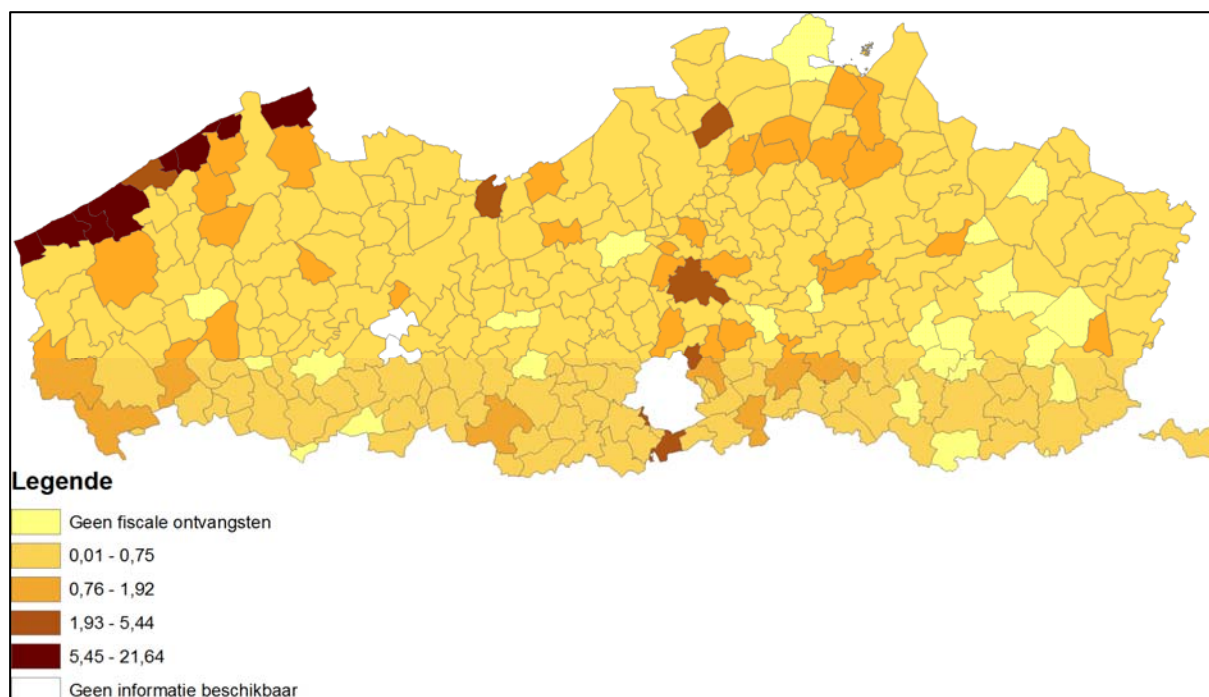
Hieronder brengen we de fiscale ontvangsten in beeld op basis van de gemeentebegrotingen (ABB). Voor de gemeenten Zingem en Nazareth zijn geen gegevens beschikbaar. Zoals aangegeven in tabel 103 betreft de 'andere fiscale ontvangsten' volgende deelcategorieën: Kamers (73420) + Kampeertreinen/kampeerverblijfsparken (MAR73421) + Bouwen (7370) + Niet-bebouwde gronden (MAR 7371) + Niet-bebouwde percelen (MAR7372) + Leegstaande woningen en gebouwen (MAR 7374) + Krotten/verwaarloosde/ongeschikte woningen en gebouwen (MAR 7375) + Tweede verblijven (MAR 7377).

Meest opvallend in figuur 36 zijn de relatief hoge aandelen 'andere fiscale ontvangsten' voor de kustgemeenten. Vermoedelijk komt hier vooral de belasting op tweede verblijven in beeld. Verder lijken

ook de gemeenten in de provincie West-Vlaanderen relatief meer van dergelijke ontvangsten te hebben, terwijl dit relatief minder is bij de Limburgse gemeenten.

Wat betreft gebiedsindeling zien we relatief de hoogste aandelen in de centrumsteden en in de stedelijke rand, terwijl de aandelen vooral laag zijn voor het platteland.

Figuur 36 Aandeel overige fiscale woonontvangsten als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), per gemeente, Vlaanderen, 2012 (n=306)



Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

Tabel 106 Aandeel overige fiscale woonontvangsten als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 2012 (n=306)

Aandeel fiscale woonontvangsten/totaal gemeenteontvangsten (%)	Centrumsteden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen fiscale ontvangsten	0,0	3,9	4,4	5,2	8,1	5,6
0,01-0,75	61,5	73,1	82,6	75,0	81,8	77,5
0,76-1,92	23,1	13,5	8,7	16,7	7,1	12,1
1,93-5,44	7,7	5,8	0,0	1,0	1,0	2,0
5,45-21,64	7,7	3,9	4,4	2,1	2,0	2,9
Aantal gemeenten	13	52	46	96	99	
Gemiddelde	0,97	1,01	0,80	0,75	0,70	0,80

Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

2.7.2 Niet-fiscale ontvangsten voor wonen

Onderstaande tabel toont de codes voor de niet-fiscale ontvangsten van gemeenten. We nemen voor onze berekeningen de beleidsvelden (BV) op die vallen onder COFOG¹³ 'Huisvestingsbeleid' en COFOG 'Sociale huisvesting' (zoals momenteel berekend hierbij één uitzondering namelijk assistentiewoningen die vallen onder COFOG 'Ouderen'). Daarnaast zijn ook de ontvangsten voor assistentiewoningen opgenomen, die niet onder deze beleidsvelden vallen, maar waarvan kan gesteld worden dat het wel degelijk ontvangsten voor wonen betreft. Er is geen informatie beschikbaar voor Nazareth (gemeenteontvangsten onderschat), Oosterzele (negatieve ontvangsten) en Zingem.

Figuur 37 en tabel 108 brengen de aandelen in beeld van deze niet-fiscale woonontvangsten in de gemeentebegroting. Figuur 37 toont een redelijk gelijkmatige spreiding over het Vlaamse grondgebied. In de Westhoek zijn er wel opvallend veel gemeenten waarvoor er geen niet-fiscale ontvangsten zijn. In de provincie Limburg vinden we in vergelijking met de andere provincies veel gemeenten met relatief hoge aandelen. Er is geen duidelijk verband met verstedelijkingsgraad.

¹³ COFOG: Classification of the Functions of Government.

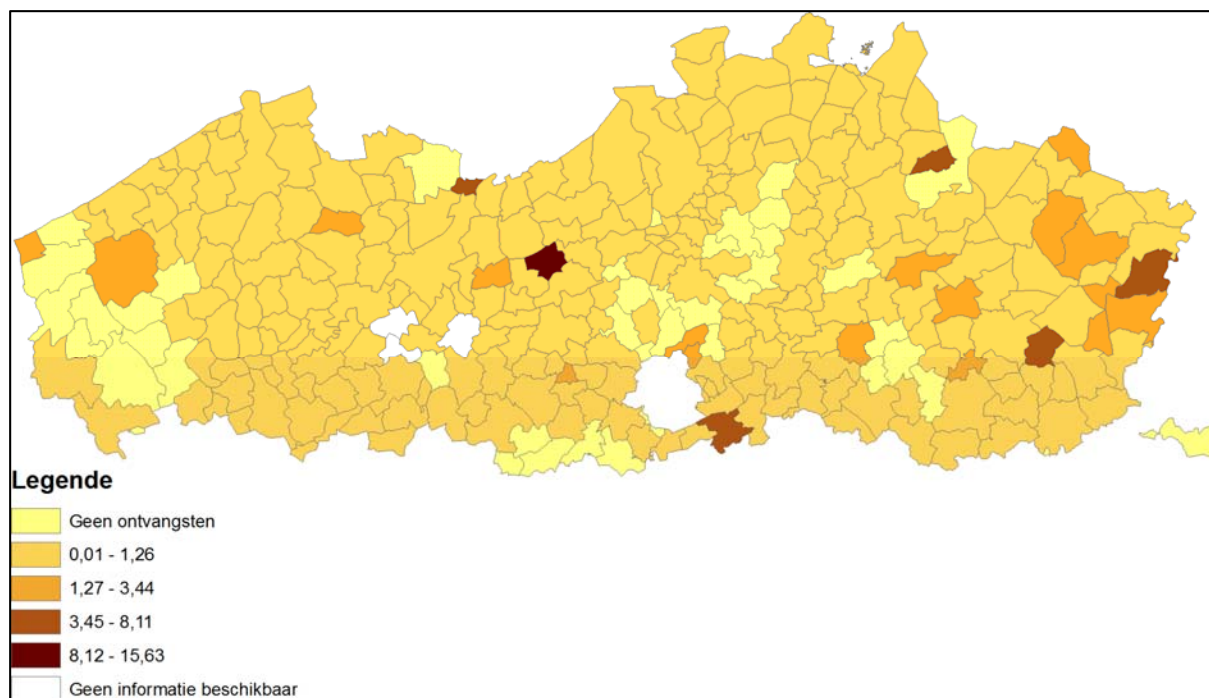
Tabel 107 Overzicht niet-fiscale ontvangsten lokaal woonbeleid betreffende beleidsvelden Wonen en Ruimtelijke Ordening (BV 06) en Zorg en opvang (BV 09)

BV-code	BV-omschrijving	BV betreft* (voor ontvangstenzijde):
BV 06	Wonen en Ruimtelijke Ordening	
620	Grondbeleid voor wonen	Subsidies en toegestane leningen ter ondersteuning van de uitbreiding en het behoud van het woningenbestand.
621	Bestrijding van krotwoningen	Subsidies en toegestane leningen ter ondersteuning van de bestrijding van het krotwoningenbestand.
622	Woonwagenterreinen	Subsidies en toegestane leningen ter ondersteuning van de woonwagenterreinen.
629	Overig woonbeleid	Aangelegenheden betreffende het woonbeleid dat niet aan de beleidsvelden 0620 t.e.m. 0622 kan toegewezen worden.
BV 09	Zorg en opvang	
910	Woningen voor personen met een handicap	Geen verder gedetailleerde beschrijving gegeven
930	Sociale huisvesting	Het bestuur, de werking en de ondersteuning van diensten die sociale bescherming onder de vorm van voordelen in natura verschaffen om de gezinnen te helpen de huisvestingskosten te dragen. Voordelen in natura zoals: <ul style="list-style-type: none"> - betalingen op een tijdelijke of lange termijnbasis om huurders te helpen om de huurkosten te betalen; - betalingen om bij te dragen in de huidige huisvestingskosten van de eigenaar-bewoner (hulp bij het betalen van de rente en de aflossingen); - het voorzien in sociale huisvesting of huisvesting met een lage prijs.
950	Ouderenwoningen	Het bestuur, de werking en de ondersteuning van ouderenwoningen.
952	Assistentiewoningen	Het bestuur, de werking en de ondersteuning van assistentiewoningen.

* Uit: http://binnenland.vlaanderen.be/sites/default/files/Beleidsvelden_beschrijving_MB2012_20140206.pdf

Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

Figuur 37 Aandeel niet-fiscale woonontvangsten als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), per gemeente, Vlaanderen, 2012 (n=305)



Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

Tabel 108 Aandeel niet-fiscale woonontvangsten als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 2012 (n=305)

Aandeel niet-fiscale woonontvangsten/totaal gemeenteontvangsten (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs-gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen ontvangsten	0,0	9,6	10,9	13,5	21,4	14,4
0,01-1,26	100,0	86,5	82,6	71,9	74,5	78,0
1,27-3,44	0,0	1,9	4,4	9,4	4,1	5,3
3,45-8,11	0,0	1,9	2,2	3,1	0,0	1,6
8,12-15,63	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	0,7
Aantal gemeenten	13	52	46	96	98	
Gemiddelde	0,19	0,18	0,30	0,70	0,15	0,35

Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

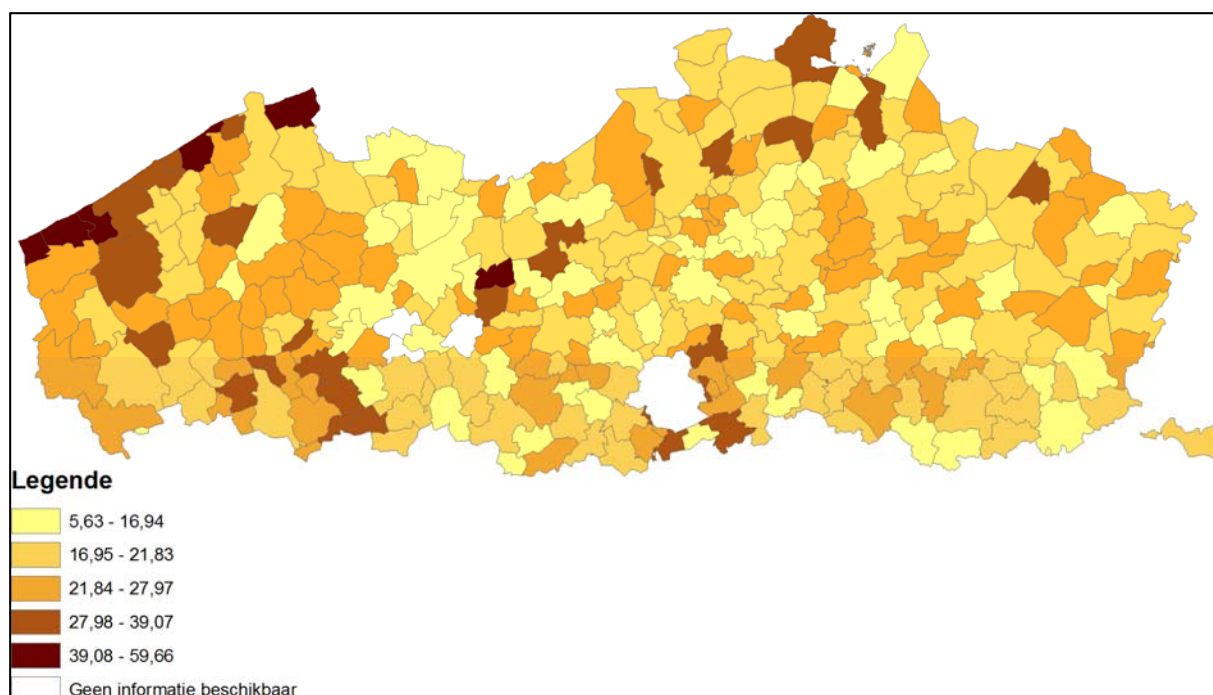
2.7.3 Totaal fiscale en niet-fiscale ontvangsten voor wonen

In figuur 38 en tabel 109 worden de totale fiscale en niet-fiscale ontvangsten van de gemeenten samengeteld. Informatie voor Oosterzele, Zingem en Nazareth ontbreekt.

Figuur 38 toont dat gemeenten in West-Vlaanderen meer dan in andere provincies relatief hoge aandelen ontvangsten voor wonen hebben. Zo zien we hoge ontvangsten in de kustgemeenten Knokke-Heist, De Haan, De Panne, Koksijde en Nieuwpoort. In Limburg lijken de ontvangsten minder groot in verhouding tot de totale gemeentebegroting. Een duidelijk verband met de verstedelijkingsgraad is

niet zichtbaar. In totaal beschikken gemeenten in de stedelijke rand over iets meer fiscale en niet-fiscale woonontvangsten.

Figuur 38 Aandeel fiscale en niet-fiscale woonontvangsten als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), per gemeente, Vlaanderen, 2012 (n=305)



Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

Tabel 109 Aandeel fiscale en niet-fiscale woonontvangsten als percentage in gemeentebegroting (totale ontvangsten), naar verstedelijkingsgraad, in percentage van gemeenten, 2012 (n=305)

Aandeel fiscale en niet-fiscale woonontvangsten/totaal gemeententvangsten (%)	Centrum-steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangsgebied	Platteland	Totaal gemeenten
5,63-16,94	23,1	7,7	17,4	22,9	22,5	19,3
16,95-21,83	38,5	34,6	45,7	37,5	37,8	38,4
21,84-27,97	23,1	36,5	21,7	31,3	30,6	30,2
27,98-39,07	15,4	19,2	13,0	6,3	6,1	9,8
39,08-59,66	0,0	1,9	2,2	2,1	3,1	2,3
Aantal gemeenten	13	52	46	96	98	
Gemiddelde	21,39	24,26	21,88	21,32	21,11	21,84

Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

2.8 Uitgaven van de gemeenten voor wonen

2.8.1 Globale uitgaven voor wonen

Zoals in het vorige deel nemen we ook hier de uitgaven onder de beleidsvelden op die vallen onder COFOG 'Huisvestingsbeleid' of 'Sociale huisvesting' (inclusief 'assistentiewoningen' dat valt onder 'Ouderen'). Uit de begrotingen van de gemeenten zoals deze zijn opgenomen in de databank van ABB kunnen we een rudimentair beeld halen over het belang van de uitgaven voor wonen in de gemeentebegroting. Maar mogelijk zijn niet alle uitgaven voor wonen vervat. Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk waar de uitgaven voor IGS-projecten zijn ondergebracht. Bovendien zit een deel van de uitgaven voor wonen ook niet in de hier weergegeven rubrieken, zoals bijvoorbeeld voor personeelskosten.

Tabel 11 geeft een overzicht van wat onder deze uitgaven valt. Gemeenten met negatieve woonuitgaven werden uitgesloten in de analyse (gemeenten Bornem, Grobbendonk, Oud-Turnhout, Lanaken), alsook Zingem (waarvoor geen enkel cijfer beschikbaar was in de gemeentebegroting, zowel wat betreft ontvangsten als uitgaven). Indien de gemeentebegroting geen cijfers bevatte voor de betreffende codes, werd verondersteld dat er geen uitgaven zijn.

Figuur 39 en tabel 111 wijzen noch op een duidelijk ruimtelijk patroon, noch op een samenhang met verstedelijkingsgraad.

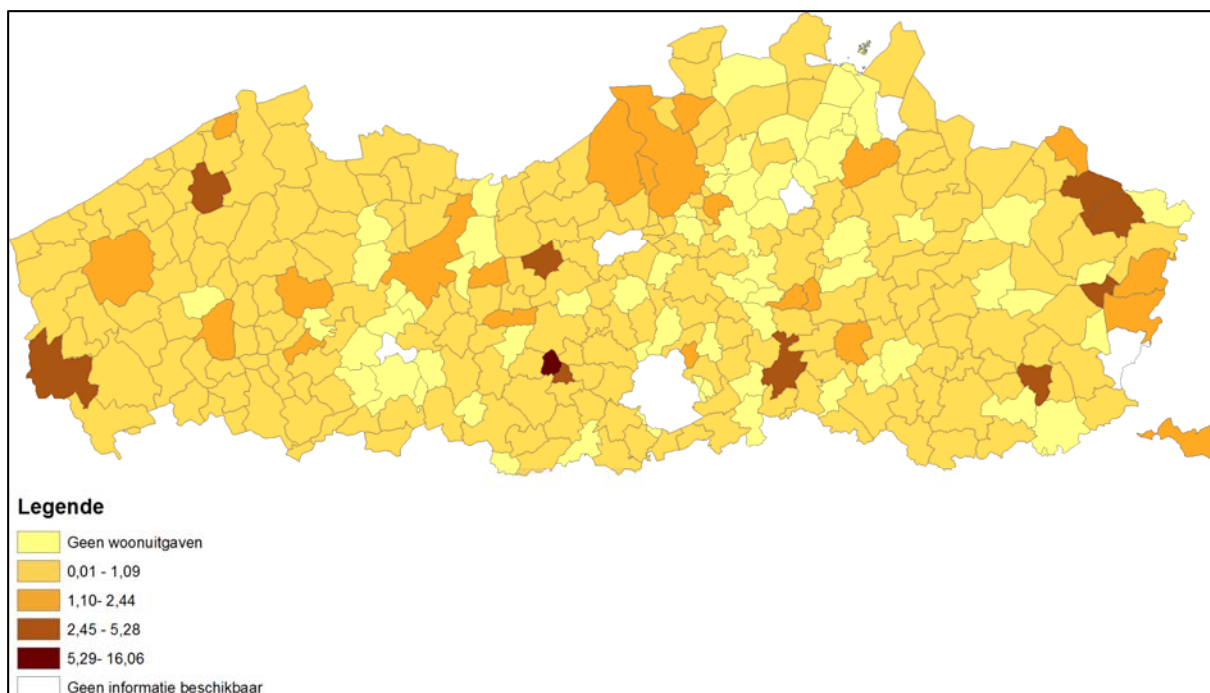
Tabel 110 Overzicht woonuitgaven lokaal woonbeleid betreffende beleidsvelden Wonen en Ruimtelijke Ordening (BV 06) en Zorg en opvang (BV 09)

BV-code	BV-omschrijving	BV betreft* (voor uitgavenzijde):
BV 06 620	Wonen en Ruimtelijke Ordening Grondbeleid voor wonen	De aankoop van terreinen voor de bouw van woningen. De bouw of de aankoop en de aanpassing van wooneenheden voor de mensen in het algemeen.
621	Bestrijding van krotwoningen	Het slopen van krottenwijken, leegstaande panden en verwaarloosde woningen voor de bouw van woningen.
622	Woonwagenterreinen	Aangelegenheden betreffende de openbare woonwagenterreinen. Kosten voor beheer, aanleg, inrichting en toezicht van openbare woonwagenterreinen.
629	Overig woonbeleid	Aangelegenheden betreffende het woonbeleid dat niet aan de beleidsvelden 0620 t.e.m. 0622 kan toegewezen worden.
BV 09 910	Zorg en opvang Woningen voor personen met een handicap	(Geen verder gedetailleerde beschrijving beschikbaar)
930	Sociale huisvesting	Het bestuur, de werking en de ondersteuning van diensten die sociale bescherming onder de vorm van voordelen in natura verschaffen om de gezinnen te helpen de huisvestingskosten te dragen. Voordelen in natura zoals: <ul style="list-style-type: none"> - betalingen op een tijdelijke of lange termijn-basis om huurders te helpen om de huurkosten te betalen; - betalingen om bij te dragen in de huidige huisvestingskosten van de eigenaar-bewoner (hulp bij het betalen van de rente en de aflossingen); - het voorzien in sociale huisvesting of huisvesting met een lage prijs.
950	Ouderenwoningen	Het bestuur, de werking en de ondersteuning van ouderenwoningen
952	Assistentiewoningen	Het bestuur, de werking en de ondersteuning van assistentiewoningen.

* Uit: http://binnenland.vlaanderen.be/sites/default/files/Beleidsvelden_beschrijving_MB2012_20140206.pdf

Bron: Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten), eigen verwerking

Figuur 39 Aandeel woonuitgaven zoals opgenomen in gemeentebegrotingen, als percentage in totale gemeente uitgaven, per gemeente, 2012 (n=303)



Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (uitgaven), eigen verwerking

Tabel 111 Aandeel woonuitgaven als percentage in gemeentebegroting (totale uitgaven), naar verstedelijingsgraad, in percentage van gemeenten, 2012 (n=303)

Aandeel woonuitgaven/ gemeentebegroting (uitgaven) (%)	Centrum- steden	Stedelijke rand	Kleine steden	Overgangs- gebied	Platteland	Totaal gemeenten
Geen woonuitgaven	7,7	29,4	8,7	24,7	26,0	22,8
0,01-1,09	53,9	60,8	76,1	62,4	70,0	66,3
1,10-2,44	30,8	5,9	10,9	9,7	2,0	7,6
2,45-5,28	0,0	2,0	4,4	3,2	2,0	2,6
5,29-16,06	7,7	2,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Aantal gemeenten	13	51	46	93	100	
Gemiddelde	1,06	0,60	0,52	0,39	0,33	0,45

Bron: Data Agentschap Binnenlands Bestuur (uitgaven), eigen verwerking

2.8.2 Uitgaven aan woonpremies voor particulieren

De uitgaven aan woonpremies voor particulieren liggen gemiddeld rond de 40 400 euro (tabel 112) per gemeente of op 4 euro per huishouden (tabel 113). Er is niet meteen een duidelijk besluit te trekken naar verstedelijingsgraad. Maar het bedrag dat besteed wordt aan woonpremies lijkt hoger in de centrumsteden, de kleine steden en het platteland dan in de andere gebieden.

Tabel 112 Uitgaven van gemeenten aan woonpremies in 2012 in euro, naar verstedelijkingsgraad

Uitgaven (in euro) ¹	Gemiddelde	Mediaan	Min	Max	Aantal gemeenten
Centrumsteden	309 958	66 306	0	1 470 000	10
Stedelijke rand	12 859	0	0	133 500	35
Kleine steden	82 391	8 700	0	775 422	26
Overgangsgebied	4 593	0	0	48 946	51
Platteland	21 223	2 173	0	267 800	52
Totaal gemeenten	40 400	0	0	1 470 000	174 ²

¹ Het betreft uitgaven besteed aan de premies vernoemd in tabel 99 maar ook besteed aan ondertussen afgeschafte premies, dus het totaal over alle premies die bestonden in 2012. Voor de gemeenten die aangaven geen woonpremies te hebben (aantal: 74) of waar de woonpremies in voorbereiding waren (aantal: 4) werden de uitgaven voor woonpremies gelijkgesteld aan nul.

² Van de gemeenten die wel aangeven over woonpremies te beschikken (aantal: 125), waren er 29 waarbij de totale uitgaven ontbraken. Deze krijgen dus een missing value en worden niet meegenomen in de berekeningen van de statistieken. Daar dit gemeenten zijn die vermoedelijk een positieve waarde hebben aan totale uitgaven, heeft dit wel gevolgen voor de mediaan. Deze zal in dat geval eerder onderschat zijn.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 113 Uitgaven van gemeenten aan woonpremies in 2012 in euro, naar verstedelijkingsgraad, per huishouden

Uitgaven (in euro) ¹	Gemiddelde ³	Mediaan	Min	Max	Aantal gemeenten
Centrumsteden	8	1	0	34	10
Stedelijke rand	1	0	0	11	35
Kleine steden	8	1	0	94	26
Overgangsgebied	1	0	0	7	51
Platteland	5	0	0	59	52
Totaal gemeenten	4	0	0	94	174 ²

¹ Het betreft uitgaven besteed aan de premies vernoemd in tabel 99 maar ook besteed aan ondertussen afgeschafte premies, dus het totaal over alle premies die bestonden in 2012. Voor de gemeenten die aangaven geen woonpremies te hebben (aantal: 74) of waar de woonpremies in voorbereiding waren (aantal: 4) werden de uitgaven voor woonpremies gelijkgesteld aan nul.

² Van de gemeenten die wel aangeven over woonpremies te beschikken (aantal: 125), waren er 29 waarbij de totale uitgaven ontbraken. Deze krijgen dus een missing value en worden niet meegenomen in de berekeningen van de statistieken. Daar dit gemeenten zijn die vermoedelijk een positieve waarde hebben aan totale uitgaven, heeft dit wel gevolgen voor de mediaan. Deze zal in dat geval eerder onderschat zijn.

³ Het verschil tussen de gemiddelden van de centrumsteden en de andere gebieden is significant (op 1%) voor stedelijke rand en het overgangsgebied. Het verschil tussen de stedelijke rand en het platteland is significant op 5%. Het verschil tussen kleine steden en overgangsgebied is significant op 5%. Het verschil tussen overgangsgebied en platteland is significant op 1%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

2.8.3 Uitgaven aan woonsubsidies voor lokale actoren

Van de 203 gemeenten die antwoordden op de vraag of er in de gemeente subsidies bestaan voor lokale woonactoren, zijn er 52 gemeenten (26%) die subsidies toekennen aan lokale woonactoren. Voor welke actoren door de gemeente als lokale woonactoren begrepen worden, verwijzen we naar deel 2.2.1. Lokale woonactoren. Minimaal worden hierin de OCMW's, de SHM's en de SVK's begrepen maar ook de huurdersverenigingen, het CAW, het IGS-project, de huurdersbonden of -syndicaten, de intercommunales, Wonen-Vlaanderen, en begeleid wonen werden vermeld in 2.2.1. De aard van de

subsidies aan de lokale woonactoren wordt meestal omschreven als 'bijdrage aan de IGS' of, maar in veel mindere mate 'werkingstoelage voor de SVK'.

Dit lage cijfer doet vermoeden dat het IGS-project niet altijd als een lokale woonactor wordt beschouwd daar alle gemeenten in een IGS-project verplicht moeten bijdragen aan de werking hiervan. Ook wat betreft de bijdragen aan SVK is het mogelijk dat het cijfer onderschat is.

Met de hierboven geplaatste bedenkingen in gedachte, zijn er duidelijk verschillen naar verstedelijkingsgraad met hogere percentages gemeenten met subsidies voor lokale woonactoren in de centrumsteden, gevolgd door stedelijke rand en platteland.

Tabel 114 Gemeenten met subsidies voor lokale woonactoren, naar verstedelijkingsgraad

	% gemeenten	Aantal gemeenten	Totaal
Centrumsteden	63,6	7	11
Stedelijke rand	30,8	12	39
Kleine steden	16,7	5	30
Overgangsgebied	17,5	11	63
Platteland	28,3	17	60
Chi ²	Pr=0,014		
Totaal gemeenten	25,6	52	203

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Bij de begunstigen van deze subsidies worden vooral de sociale verhuurkantoren vermeld (44%) maar vooral 'andere' (69%). Behalve de IGS, worden als 'andere' ook woondiensten, woonwyzers, of woonwinkels vermeld en een enkele maal iets geheel anders zoals CAW of 'Riso en huurdersbond'.

Tabel 115 Begunstigde van de subsidies voor lokale woonactoren

	% gemeenten	Aantal gemeenten
Sociale huisvestingsmaatschappijen	7,7	4
Sociale verhuurkantoren	44,2	23
Huurdersverenigingen	9,6	5
Andere	69,2	36
Totaal gemeenten met subsidies	52	

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 116 Uitgaven van gemeenten aan subsidies voor lokale woonactoren in 2012, naar verstedelijkingsgraad

Uitgaven (in euro)*	Gemiddelde	Mediaan	Min	Max	Aantal gemeenten
Centrumsteden	62 039	12 500	0	275349	10
Stedelijke rand	5 909	0	0	127746	36
Kleine steden	714	0	0	17000	28
Overgangsgebied	1 056	0	0	23913	56
Platteland	2 489	0	0	21360	55
Totaal gemeenten	5 671	0	0	275 349	185

* Het betreft uitgaven besteed aan subsidies vernoemd in tabel 115 maar ook besteed aan ondertussen afgeschafte subsidies, dus het totaal over alle subsidies aan lokale woonactoren die bestonden in 2012.

Gemeenten die aangeven geen subsidies aan lokale woonactoren te geven, krijgen de waarde nul toegewezen.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

3. Evaluatie van de intergemeentelijke samenwerking

3.1 Het beleidskader

3.1.1 De subsidie voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid

Met de invoering van de Vlaamse Wooncode in 1997 kregen de gemeenten de taak om het lokale woonbeleid te coördineren (zie hoger). Tien jaar later werd vastgesteld dat de gemeenten deze taak zeer verschillend invullen en dat vooral de kleinere gemeenten over onvoldoende draagkracht en deskundigheid beschikten om ook daadwerkelijk inhoud te geven aan deze taak. Deze vaststelling was aanleiding tot de invoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Om in aanmerking te komen voor de subsidie dienden projecten drie verplichte activiteiten op te nemen:

- ontwikkeling van een gemeentelijke woonbeleidsvisie;
- het faciliteren of uitbreiden van lokaal woonoverleg;
- het aanbieden van gestructureerde beleidsinformatie over wonen.

Tevens dienden aanvullend minstens twee facultatieve activiteiten te worden uitgevoerd (Wonen-Vlaanderen, 2013).

Indien voldaan aan de voorwaarden kon een subsidie worden toegekend voor een periode van drie jaar, twee keer te hernieuwen. In de derde periode wordt daarbij het subsidiepercentage vermindert tot de helft. De subsidie kon worden toegekend aan gemeenten die samenwerken binnen een project, maar ook aan projecten met een werkingsgebied van één gemeente. In dit geval golden wel andere toelatings- en subsidievoorwaarden. Toch bleken alle projecten die werden goedgekeurd onder dit besluit intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. De nota aan de Vlaamse Regering van 10 december 2010 (naar aanleiding van de aanpassing van het Besluit) stelt dat slechts een gemeente een subsidieaanvraag had ingediend, waaraan bovendien geen subsidie kon worden toegekend. Bij de aanpassing in 2010 werd de mogelijkheid behouden om projecten met slechts één gemeente als werkingsgebied te subsidiëren, maar werden de voorwaarden gewijzigd. Deze projecten dienen gericht te zijn op een woonproblematiek of -opportunity van: een doelgroep die gehuisvest is in de gemeenten (woonwagenbewoners, ouderen, ...), of een locatie in de gemeente (sociale woonwijk, woonkern, ...), of een categorie van woningen (appartementen, kamers, leegstaande woningen, woonruimten boven winkels, ...) in de gemeente, en een meerwaarde kunnen aantonen omwille van het innovatief karakter en de voorbeeldfunctie voor het Vlaamse Gewest. Tot op heden werd echter geen enkel louter gemeentelijk initiatief gesubsidieerd.

Met het Besluit van 10 december 2010 werden ook een aantal wijzigingen aangebracht aan de subsidievoorwaarden voor intergemeentelijke projecten. Daarmee werden naast de drie eerder vermelde activiteiten nog twee andere verplichte activiteiten vooropgesteld:

- de verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium;
- het nemen van initiatieven in het kader van het grond- en pandenbeleid.

De verplichte activiteiten dienden uitgevoerd in elke gemeente van het IGS- werkingsgebied en dienen tevens aangevuld te worden met minstens één facultatieve activiteit.

Een andere wijziging betrof de voorwaarden opgelegd aan projecten met een werkingsgebied binnen een gemeente. Deze wijziging hield o.a. in dat het project vernieuwend diende te zijn of een meerwaarde bood. Opnieuw bleken echter geen van dergelijke aanvragen ingediend en goedgekeurd.

Het Besluit werd tot slot op 23 december 2011 nog een tweede keer gewijzigd. Deze wijziging had betrekking op de duur van de subsidieperiode, waarbij voor sommige projecten de subsidie voor een volgende subsidieperiode kan beperkt blijven tot 18 maanden.

Sinds de invoering van de subsidie hebben al veel gemeenten gebruik kunnen maken van deze subsidie. Op 31 december 2014 waren 41 projecten in uitvoering, waaraan in totaal 202 gemeenten deelnamen (zie figuur 1). Voor de hierna volgende kwantitatieve analyses is de situatie op deze datum als basis genomen. De meest actuele situatie is te vinden op de website van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.¹⁴

In de Vlaamse begroting van 2015 is voor de subsidie lokaal woonbeleid een bedrag ingeschreven ter grootte van 5,290 mio euro. Een deel van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden krijgt ook steun van de provincies. De afbouw van de subsidies over de erkenningsperiode van negen jaar lijkt er ook op te wijzen dat de Vlaamse overheid verwacht dat na het verstrijken van deze termijn de gemeenten de financiering van de werking zullen overnemen of de taken zullen integreren in hun eigen takenpakket.

De eerste projecten gingen van start in 2008. Hun subsidie zal dus vanaf 2017 aflopen. Dit onderzoek heeft mede tot doel een beleidsbeslissing over de eventuele verdere subsidiëring van deze projecten en/of een aanpassing van het subsidiestelsel voor te bereiden.

3.1.2 Vormen van intergemeentelijk samenwerken

Intergemeentelijke samenwerking is *'de samenwerking op vrijwillige basis tussen twee of meer gemeenten, dit met het oog op het realiseren van een gemeenschappelijke doelstelling van twee of meer gemeenten'* (Agentschap Binnenlands Bestuur).

Intergemeentelijke samenwerking is in Vlaanderen geregeld via het decreet van 6 juli 2001. Volgens dit decreet zijn er vier vormen van intergemeentelijke samenwerking:

- interlokale vereniging: samenwerkingsvorm zonder rechtspersoonlijkheid en zonder beheersoverdracht. Een overeenkomst tussen de partners, die tezelfdertijd de statuten omvat, vormt de basis. De interlokale vereniging dient vooral voor de realisatie van in omvang beperkte projecten;

¹⁴ <https://www.wonenvlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/hulpmiddel-subsidies-voor-intergemeentelijke-samenwerkingsprojecten-lokaal>, geraadpleegd op 22 september 2015.

- projectvereniging: samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid met een sterk vereenvoudigde structuur. Ook hier is er geen beheersoverdracht; de statuten bepalen de werking en worden goedgekeurd door de partners. De projectvereniging is opnieuw bedoeld voor kleinschalige projecten, maar kan wel optreden als afzonderlijke rechtspersoon, met alle implicaties er aan verbonden (bijvoorbeeld de mogelijkheid eigen personeel te hebben);
- dienstverlenende vereniging: samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid, zonder beheersoverdracht en met door alle partners goedgekeurde statuten. De dienstverlenende vereniging wil voornamelijk activiteiten ontwikkelen voor de aangesloten gemeenten, op domeinen waarvoor deze geen overdracht van hun beheersbevoegdheid kunnen of willen toestaan;
- opdrachthoudende vereniging: samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid en met een beheersoverdracht die statutair vastgelegd is. Daardoor doen de gemeenten afstand van het recht om zelfstandig de opdrachten uit te voeren waarvan de realisatie op grond van hun eigen beslissing toevertrouwd is aan het samenwerkingsverband.

De IGS-projecten die tot stand kwamen als gevolg van de subsidie lokaal woonbeleid zijn voornamelijk samenwerkingsvormen van het eerste type. Van de 42 IGS-projecten die deel uitmaakten van de evaluatie door Wonen-Vlaanderen die plaats vond in 2013 waren er 37 van dit type, drie hadden de vorm van een projectvereniging en twee waren georganiseerd als dienstverlenende vereniging. Het evaluatierapport vermeldt verder ook dat een groot aantal van de gesubsidieerde projecten naast de gemeenten ook derden deelnemen aan de samenwerking, waaronder OCMW's, dienstverlenende verenigingen voor intergemeentelijke samenwerking, OCMW-verenigingen en SVK's (met intergemeentelijk werkgebied). Bij 13 van de 42 projecten was deze derde partner ook de projectuitvoerder.

In een onderzoek naar de voor het Vlaams ruimtelijk beleid relevante vormen van intergemeentelijke samenwerking (Instituut voor de Overheid *et al.*, 2012) worden drie actievelden gehanteerd voor intergemeentelijke samenwerking.

- *Actieveld 1*: samenwerking om individueel sterker te worden – shared services. In dit geval wordt samengewerkt om een voldoende schaalgrootte te bereiken om met de capaciteit van de gemeente toch de eigen individuele basistaken op een efficiënte wijze te kunnen vervullen.
- *Actieveld 2*: samenwerking in functie van (gemeente-)grensoverschrijdende thema's. Hier heeft het voorwerp van de samenwerking een grensoverschrijdend karakter of vraagt het thema een coördinatie tussen gemeenten. Het gaat dus over beleidsdoelen die beleidsmatige afstemming tussen gemeenten vereisen en waarbij gemeenten in een dynamiek worden geplaatst om de individuele beslissingen vanuit een gemeenschappelijk belang te bekijken.
- *Actieveld 3*: van intergemeentelijke naar interbestuurlijke samenwerking. In dit geval is er sprake van bovenlokale beleidsthema's waarbij een hoger beleidsniveau optreedt als initiatiefnemer, regisseur of 'arbiter' van een samenwerking tussen gemeenten. De samenwerking verschuift dan van de sfeer van vrijwilligheid en autonomie naar de sfeer van licht of zwaar aangestuurde tot verplichte of van bovenaf opgelegde samenwerking.

Als we de activiteiten bekijken die de subsidie lokaal woonbeleid beoogt te financieren, dan situeren deze zich voornamelijk op het niveau van het eerste actieveld. De samenwerking bestaat er dan bijvoorbeeld in dat de gemeenten samen een inventaris van leegstand aanleggen en beheren.

Als het er over gaat een woonbeleidsvisie uit te werken, naderen we het tweede actieveld. Het project kan zich beperken tot het ondersteunen van de deelnemende gemeenten bij het uitwerken van een beleidsvisie (verzamelen gegevens, uitwerking van een omgevingsanalyse, aanreiken van een methodiek voor de voorbereiding van het plan, ...) wat nog steeds actieveld 1 is. Maar indien de inhoud

van de plannen van de individuele gemeenten mee tot stand komen als gevolg van afspraken tussen gemeenten over een bovengemeentelijke taakstelling, betreft het actieveld 2. Een voorbeeld kan zijn dat gemeenten onderling afspraken maken over de aantallen bijkomende sociale woningen in elk van de gemeenten. Nog verder gaand is een stadsregionale samenwerking. Voets en De Rynck (2014) spreken van samenwerking waarbij over de grenzen van stad en suburbane zones heen gedacht wordt over de inplanting en dichtheid van woonwijken, met inbegrip van nieuwe publieke voorzieningen en georganiseerd rond een goed uitgewerkt openbaar vervoersnet. Inhoudelijk betekent dergelijke stadsregionale samenwerking volgens Voets en De Rynck dat koppelingen kunnen gemaakt worden tussen ruimtelijke ordening, mobiliteit, wonen, infrastructuurontwikkeling, welzijn en gezondheid, sociale economie, ... Tegelijkertijd stellen ze vast dat niettegenstaande het belang van dergelijke ontwikkelingen ze slechts heel moeizaam vooruitgang boeken. Voets en De Rynck menen dat dergelijke ontwikkeling dan ook de nodige prikkels en betrokkenheid vanuit de Vlaamse overheid vragen. Momenteel is dit niet voorzien in de subsidie lokaal woonbeleid.

Indien dit wel het geval zou zijn, zitten we in actieveld 3. Daarbij zou dan bijvoorbeeld een hoger beleidsniveau regionale woningmarkten afbakenen en aan de gemeenten binnen dit gebied een gezamenlijke opdracht opleggen, bijvoorbeeld om te streven naar een bovengemeentelijke planning op vlak van wonen, voorzieningen, mobiliteit.

Een laatste onderscheid tussen samenwerkingsverbanden dat relevant kan zijn in het kader van deze evaluatie betreft het voorwerp van de samenwerking: gaat het eerder over beheersmateries dan wel over beleidsmateries (Instituut voor de Overheid *et al.*, 2012)? Beheersmatig betreft alles wat de versterking van de lokale ambtelijke en dienstverlenende capaciteit van de gemeente uitmaakt. Voor wonen houdt dit bijvoorbeeld in: initiatieven ter voorbereiding van een onbewoonbaarverklaring, het verstrekken van informatie over premies, het aanleggen van een leegstandsregister, ... Beleidsmatig refereert naar visievorming en doelstellingen van beleid. Voor het lokale woonbeleid gaat het dan bijvoorbeeld over het opmaken van een lokale woonbeleidsvisie of van een lokaal toewijzingsreglement voor sociale woningen, de uitwerking van premies voor specifieke doelgroepen, het ruimtelijk plannen van woningen en sociale woningen, ... De intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid nemen dus taken op die zowel beheersmatig als beleidsmatig zijn.

3.1.3 Recente beleidsontwikkelingen en –discussies op vlak van intergemeentelijk samenwerken

3.1.3.1 Beleidsintenties van de Vlaamse Regering

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 bouwt, wat de toekomstige organisatie van het Vlaams binnenlands bestuur betreft, voort op de interne staatshervorming uit de vorige regeerperiode. Tijdens die legislatuur werd het ‘Witboek interne staatshervorming’ uitgewerkt. Dit witboek wees o.a. op de vergaande ‘verrommeling’ van de bestuurlijke structuren en op de nood aan fusies om het tekort aan bestuurskracht in gemeenten op te vangen.

Het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019 vertrekt van een duidelijke doelstelling en taakstelling t.a.v. lokale besturen: *‘We geven de gemeenten en steden nog meer vertrouwen en meer verantwoordelijkheid. We versterken hun bestuurskracht en autonomie. En dus krijgen ze bijkomende bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden’*. In haar ‘Beleidsnota 2014-2019 Binnenlands Bestuur en Stedenbeleid’ kondigt minister Homans op dit vlak een aantal belangrijke initiatieven aan. Zo zullen paritaire

commissies worden opgericht die moeten nagaan voor welke bevoegdheden het niet meer nodig is dat de Vlaamse overheid sturend optreedt. De Minister stelt daarbij vast dat een verregaande algemene uitbreiding van de bevoegdheden van de gemeenten stoot op de drempel van de huidige schaal-grootte van vele besturen. De minister zal daartoe het traject van vrijwillige fusies dat al tijdens vorige bestuursperiode was opgestart, verder zetten. Tot slot stelt het Regeerakkoord dat het de bedoeling is om het aantal intermediaire niveaus drastisch te verminderen en te komen tot zoveel mogelijk samenvallende samenwerkingsverbanden. Geplande beleidsmaatregelen op dit vlak zijn inventarisatie van regelgeving en de opstelling van een kaderdecreet voor sectorale regelgeving om de krijtlijnen voor een optimale lokale samenwerking te organiseren.

Hierna lichten we de recente ontwikkelingen en de stand van zaken voor deze beleidsinitiatieven toe.

3.1.3.2 Regiovorming

Vertrekkend van de in de vorige regeerperiode uitgevoerde regioscreening, wil de Vlaamse Regering de dynamiek van regiovorming versterken. Het doel is om het aantal intermediaire niveaus drastisch te verminderen en te komen tot zoveel mogelijk samenvallende samenwerkingsverbanden. In het Witboek interne staatshervorming werd een vergaande en toenemende ‘verrommeling’ van intermediaire bestuursniveaus vastgesteld. Daarbij werd gewezen op een hele reeks van problemen die deze intermediaire structuren tot gevolg hebben.

Een eerste knelpunt is volgens het Witboek een risico op gebrek aan democratische controle op deze structuren. Dit knelpunt wordt belangrijker geacht naarmate het gaat om structuren die een eigen beleid ontwikkelen. Daarbij wordt de vraag opgeworpen of de rapportering naar de gemeenteraad altijd wel voldoende is, en of er ook vanuit de oppositie in de gemeenteraad voldoende controle-mogelijkheden zijn op deze structuren.

Een tweede aangehaald knelpunt is de verkokering. Dit probleem speelt vooral een rol in de structuren die ontstaan zijn op initiatief, of door de stimulans, van de Vlaamse overheid. Vastgesteld wordt dat elke beleidssector zijn eigen intermediaire structuren opricht, zonder rekening te houden met structuren die al bestaan in andere sectoren. Dit bemoeilijkt het voeren van een integraal beleid op een regionaal niveau.

Het gebrek aan transparantie als gevolg van de grote groei in intermediaire structuren wordt gezien als een derde knelpunt. De groei van het aantal structuren zorgt volgens het Witboek, ten vierde, ook voor een probleem van efficiëntie. Dezelfde mensen zouden elkaar in steeds wisselende structuren tegenkomen. Bovendien hebben al deze structuren een eigen overhead (financiën, personeelsdienst, ...).

Een laatste gemeld knelpunt verbonden aan de groei van het aantal intermediaire structuren is de onduidelijkheid op het vlak van bevoegdheden en taakverdeling die ontstaat. In heel wat beleidssectoren zijn er, naast de drie traditionele niveaus, diverse intermediaire structuren die taken opnemen.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur (ABB)¹⁵ meldt dat de Vlaamse Regering een kaderdecreet zal maken om alle regelingen waarmee de Vlaamse overheid bovengemeentelijke verbanden oplegt, erkent of ondersteunt, maximaal op elkaar af te stemmen. Daarnaast zullen clusters van gemeenten worden afgebakend. De gemeenten binnen eenzelfde cluster zullen in hoofdzaak met elkaar en met andere partners samenwerken en dit over de beleidsdomeinen heen. Om dit te realiseren zullen in

¹⁵ <http://binnenland.Vlaanderen.be/regiovorming>

eerste instantie de Vlaamse gebiedsgerichte structuren op elkaar afgestemd worden. Naast initiatieven op het niveau van de Vlaamse overheid stelt ABB dat het ook nodig is dat de lokale besturen zelf verdere initiatieven nemen om de lokale samenwerking te vereenvoudigen. ABB kondigt daarbij aan dat de besturen hierbij ondersteund zullen worden door de Vlaamse overheid, onder andere door het ter beschikking stellen van de nodige instrumenten en informatie.

Een van deze instrumenten is de regioscreening. In een eerste fase werden de verschillende samenwerkingsverbanden waarin de gemeenten participeren in kaart gebracht. In totaal werden 2 228 samenwerkingsverbanden gedetecteerd.¹⁶ Ook de overlap tussen deze afbakeningen werd in kaart gebracht.¹⁷ Daarbij werd ook een afwegingskader uitgewerkt waarmee gemeenten hun deelname aan samenwerkingsverbanden kunnen evalueren (De Rynck *et al.*, 2011).

3.1.3.3 Fusies van gemeenten¹⁸

De Vlaamse Regering wil gemeenten aanmoedigen om te fusioneren. Fusies van gemeenten zijn geen doel op zich maar een middel om te komen tot meer bestuurskrachtige lokale besturen: gemeenten die meer bevoegdheden uitoefenen en een betere dienstverlening, professioneler bestuur en administratie aanbieden. In het Regeerakkoord 2014-2019 staat dat gemeenten vrijwillig kunnen fusioneren. De Vlaamse Regering voorziet hiervoor verschillende stimulansen: een financiële bonus, grotere autonomie en extra bevoegdheden aan middelgrote besturen en de grootste steden. Verder zal Vlaanderen samen met VVSG extra ondersteuning bieden door zowel beleidsmatige als organisatorische goede praktijken en voorbeelden te verspreiden. Een ander initiatief betreft de bestuurskrachtmonitor, dit is een instrument voor gemeenten om hun bestuurskracht te meten. Verder wordt een draaiboek ontwikkeld om fusies van gemeenten te faciliteren en wordt een juridisch kader (kaderdecreet) uitgewerkt dat bepalingen zal bevatten inzake de procedure, de gevolgen en de modaliteiten voor een fusie.

3.1.3.4 Decentralisatie¹⁹

Het Regeerakkoord 2014-2019 en de mededeling aan de Vlaamse regering van 10 oktober 2014 bevatten de aanpak van het project 'commissie decentralisatie'. Er werd daartoe een 'paritaire commissie decentralisatie' opgericht, die als opdracht kreeg na te gaan op welke terreinen de autonomie van de lokale besturen verhoogd kan worden. De paritaire commissie werd voorgezeten door het kabinet van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur Liesbeth Homans en bestond uit 6 vertegenwoordigers van de Vlaamse Regering, zes vertegenwoordigers van de VVSG en twee vertegenwoordigers van de VVP. Het uitwerken van concrete voorstellen gebeurde in de schoot van zeven inhoudelijke werkgroepen (waarvan wonen er een was) die diverse malen samenkwamen. Het eindverslag van de 'commissie decentralisatie' werd op 26 juni 2015 ter mededeling voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Voor het thema wonen werd het uitgangspunt dat het lokale bestuur voldoende ruimte moet krijgen voor het uitwerken van een woonbeleid op maat algemeen gedragen. Daarbij stelde de werkgroep vast dat het regelgevend kader dit uitgangspunt soms in de weg staat of te weinig rekening houdt met

¹⁶ VVSG en Vlinter merken in een gezamenlijke nota op dat dit hoge aantal samenwerkingsverbanden het gevolg is van een onduidelijke en brede definitie van samenwerkingsverband en dat er ook heel wat dubbeltellingen in zitten.

¹⁷ <http://binnenland.Vlaanderen.be/interne-staatsvorming/interactieve-beleidsrapporten-lokale-samenwerking>

¹⁸ <http://binnenland.Vlaanderen.be/interne-staatsvorming/vrijwillige-fusies-van-gemeenten>

¹⁹ <http://binnenland.Vlaanderen.be/decentralisatie>

de verschillen tussen gemeenten. De aanbeveling was dat de Vlaamse regelgeving meer vrijheidsgraden zou moeten bevatten. Verder werd aanbevolen dat in het licht van een versterking van de lokale regisseursrol de modaliteiten voor een intergemeentelijke aanpak kunnen worden versoepeld. Ten slotte formuleerde de paritaire commissie een aantal conclusies over specifieke beleidsinstrumenten, met name voor het 'gemeentelijk actieprogramma', het beleid t.a.v. leegstand en verwaarlozing, de procedure voor sociale woningbouw en de toewijzing van sociale woningen.

3.1.4 Evaluatievragen die naar voor komen uit documentanalyse

In haar advies over het ontwerpbesluit (van 21 oktober 2010) tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, dringt de Vlaamse Woonraad aan op een globale evaluatie van de projecten IGS, kaderend binnen een ruimere evaluatie van de regiefunctie van het lokaal woonbeleid. Volgende vragen moeten daarin volgens de Vlaamse Woonraad aan bod worden gebracht:

- Versterken IGS-projecten de 'goede leerlingen'? Wat met lokale besturen die geen voldragen lokaal woonbeleid voeren en niet deelnemen aan IGS-projecten?
- Worden de middelen IGS in de 'juiste' gemeenten ingezet (bv. rekening houdend met de woonkwaliteit)?

Tevens merkt de Woonraad op dat het onaanvaardbaar is dat niet overal evenwaardige inspanningen worden geleverd om het recht op wonen gestalte te geven. Verder meent de Raad dat een evaluatie van de IGS zal moeten uitwijzen of de werkingsgebieden van de IGS-projecten een goede inhoudelijke en/of bestuurlijke schaalgrootte omvatten om het lokaal woonbeleid te voeren of te ondersteunen. Tot slot meent de Woonraad dat kritisch moet worden beoordeeld of de grote diversiteit van samenwerkingsverbanden en werkingsgebieden binnen het beleidsveld wonen en in relatie tot andere beleidsvelden wel een transparant, efficiënt en doeltreffend woonbeleid ten goede komen.

Ook de VVSG boog zich over de toekomst van de IGS-projecten. In haar 'Contourennota toekomst intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid' meent VVSG dat gelet op de financiële situatie van de gemeenten het niet te verwachten valt dat de gemeenten de middelen daarvoor zelf zullen opbrengen, mede omdat het binnen de gemeenten moeilijk te verantwoorden is waarom een woondienst onevenredig sterker is uitgebouwd dan andere diensten. De VVSG meent dan ook dat indien de subsidie zou wegvallen, de kans groot is dat een aantal gemeenten niet meer alle taken kunnen uitvoeren.

Naast deze inhoudelijke vragen, wijst de contourennota van de VVSG ook op een aantal administratieve knelpunten. Omdat het hier over procedurele zaken gaat, gaan we hier niet verder op in. Tevens pleit VVSG voor afstemming op de BBC-timing: de werking van de IGS zou kunnen aansluiten bij een beleidsmatige bestuursperiode, wat het administratieve luik van de projectaanvragen kan vereenvoudigen.

In een nota van 11 maart 2013, die verder bouwt op de contourennota, wijst de VVSG er onder meer op dat de subsidie de facto een financiering betekent voor verplichtingen die Vlaanderen de gemeenten oplegt. In het boven besproken advies had ook de Vlaamse Woonraad dit eerder al aangekaart, in het bijzonder voor wat betreft de twee bijkomend verplichte taken die het Besluit van 10 december 2010 invoerde, met name de initiatieven kaderend in de kwaliteitsbewaking en het grond- en pandenbeleid.

Een ander punt van evaluatie waarop de VVSG ingaat, is de optimale schaal van de IGS-projecten. Woonbeleid kent een grote complexiteit. Een goed lokaal woonbeleid voeren, vraagt volgens de VVSG een gedegen technische kennis en tegelijkertijd grondige sociale competenties. In dat opzicht biedt de intergemeentelijke samenwerking de kans tot het bundelen van krachten en middelen, zodat specialisatie gemakkelijker wordt, alsook een betere continuïteit in de dienstverlening. Het maakt een minimale schaal noodzakelijk. Daartegenover staat dat de afstand tussen de burger en de dienstverlening niet te groot mag worden.

Gerelateerd hieraan is de bedenking van VVSG dat een zekere 'verrommeling' optreedt van bestuurlijke organisatievormen. Dit sluit aan bij de vaststellingen in het Witboek interne staatshervorming en de intenties van de Vlaamse Regering wat betreft de regiovorming (zie supra). De VVSG meent dat in dit verband het idee van de 'woonregio' het onderzoeken waard is.

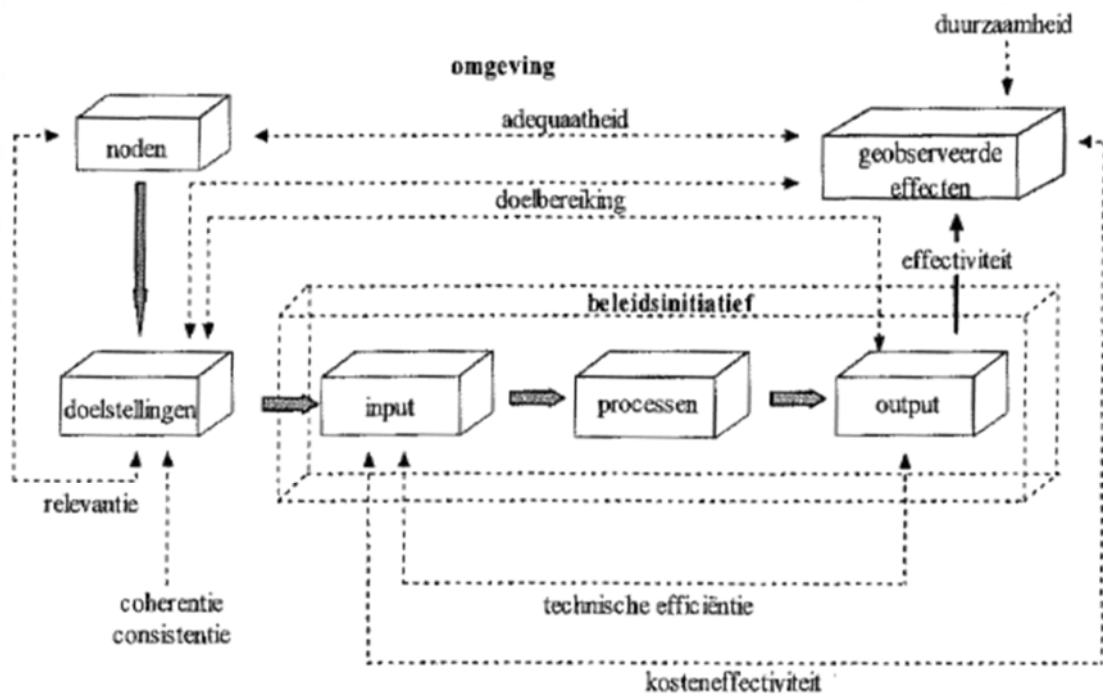
3.2 Het evaluatiekader

3.2.1 Het in deze studie gehanteerde evaluatiekader

In opdracht van de Vlaamse administratie bevoegd voor woonbeleid²⁰ werkten Haffner, Heylen en Winters (2010) een evaluatiekader uit dat kan worden toegepast bij evaluatie van beleidsmaatregelen voor wonen. Het 'Open systeemmodel van de beleids- en beheerscyclus' (De Peuter, De Smedt & Bouckaert, 2007) werd hiervoor als basis genomen (zie figuur 40).

²⁰ Toen nog het Departement RWO. De betreffende taken zijn inmiddels ondergebracht in het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

Figuur 40 Evaluatiecriteria afgeleid uit het open systeemmodel van de beleids- en beheerscyclus



Bron: De Peuter, De Smedt & Bouckaert (2007)

Binnen de samenleving zijn er noden die om een beleidsinterventie vragen. Aan de basis van het woonbeleid is de maatschappelijke nood om betaalbaar en kwaliteitsvol te wonen, met voldoende woonzekerheid (artikel 4 van de Vlaamse Wooncode). De interventies van de overheid hebben zowel strategische als operationele doelstellingen. Als strategische doelstellingen van het woonbeleid komt men uit bij de in de Vlaamse Wooncode vermelde doelstellingen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid, sociale inclusie), die samen weerspiegelen dat de Vlaamse overheid voor iedereen het recht op wonen moet garanderen. Diverse operationele doelstellingen concretiseren deze strategische doelstellingen. In het kader van deze evaluatie beperken we ons tot de operationele doelstellingen die worden beoogd met de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokale woonbeleid.

3.2.2 Vertaling van dit evaluatiekader naar de evaluatie van de subsidie intergemeentelijke samenwerking

Uit het Besluit en de begeleidende beleidsteksten leiden we af wat de verschillende onderdelen van het open systeemmodel zijn voor deze subsidiemaatregel. We bespreken hierna achtereenvolgens de noden, operationele doelstellingen, processen, input, output en effecten.

3.2.2.1 Noden

De noden die aan de basis liggen van dit beleidsinstrumentarium betreffen in de eerste plaats de al vermelde noden op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen.

De subsidie voor intergemeentelijke samenwerking beoogt echter specifiek vooral een antwoord te bieden op een andere nood, namelijk het gebrek aan bestuurskracht bij de lokale besturen om een doeltreffend beleid te voeren gericht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen. Artikel 28 van de Vlaamse Wooncode duidde de gemeenten aan als regisseur van het lokale woonbeleid. Toen het decreet werd ingevoerd in 1997 wees de Toelichting bij de Vlaamse Wooncode enkel naar de coördinerende rol van de gemeente:

‘Op het lokale niveau is de gemeente de coördinerende beleidsinstantie die erover moet waken dat de verschillende operationele actoren niet op een ongeordende en weinig planmatige wijze naast elkaar werken. De gemeente moet de samenwerking en de wederzijdse aanvulling van deze actoren verzekeren, met respect voor de eigenheid en kwaliteiten van elk van hen.’ (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1997).

In 2007 werden in de Vlaamse Wooncode enkele nieuwe bepalingen aangaande het lokale woonbeleid toegevoegd. Hiermee werd aan de gemeenten een actievere rol toegekend. Zo stelde een nieuwe paragraaf (§1) van artikel 28 dat de gemeente verantwoordelijk is voor het uitwerken van haar woonbeleid op lokaal vlak, waarbij de aandacht uitgaat naar het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden en het uitwerken van een bewaking van de kwaliteit van het woonpatrimonium en de woonomgeving. Een andere nieuwe paragraaf (§2) stelde dat de gemeente de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied stimuleert.

In de ‘Nota aan de Vlaamse Regering bij het ontwerp van Besluit houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid’ van 20 juli 2007 wordt echter vastgesteld dat in de praktijk bij de gemeenten een tekort aan knowhow wordt ervaren, o.a. over de mogelijkheden om aan sociale huisvesting te doen en over de toepassing van beleidsinstrumenten inzake kwaliteitsbewaking. Deze behoefte werd afgeleid uit de gestegen vraag vanwege lokale overheden (vooral kleine gemeenten) naar ondersteuning met raad en daad door het Vlaamse beleidsniveau. Verwacht werd op dat ogenblik ook dat de vraag naar ondersteuning vanwege de gemeenten in de toekomst nog zou toenemen aangezien werd aangekondigd dat het planningsproces van sociale woonprojecten zou wijzigen en de gemeenten ook een eigen toewijzingsbeleid voor sociale woningen zouden kunnen voeren. Het Vlaamse beleid beoogde daarop te antwoorden met enerzijds een aanbod aan informatie en ondersteuning van Wonen-Vlaanderen naar de gemeenten en anderzijds de subsidie van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De nota aan de Vlaamse regering formuleert het als volgt:

‘Gemeenten met een beperkte bestuurskracht beschikken soms over onvoldoende knowhow in de vorm van deskundig personeel, daarnaast ontbreekt het hen aan voldoende financiële middelen om dit personeel aan te trekken. Deze gemeenten zullen er dus op individuele basis niet in slagen om een lokaal woonbeleid met relevante actoren op te zetten en een lokaal woonbeleid vorm te geven.’

Bij de aanpassing van het subsidiebesluit in 2010 (nota aan de Vlaamse regering van 10 december 2010) werd deze motivering overgenomen. Tevens werd er daarbij op gewezen dat de regelgeving de afgelopen jaren een exponentiële groei kende en tal van keren werd gewijzigd. Aangehaalde voorbeelden zijn de regelgeving rond de programmatie van sociale woonprojecten, het decreet ‘grond- en pandenbeleid’ en het kaderbesluit sociale huur, waarin de mogelijkheid werd opgenomen om lokale toewijzingsreglementen op te maken.

Verder kan ook uit de voorrangscriteria worden afgeleid aan welke noden dit beleidsinitiatief wenst tegemoet te komen. Deze voorrangscriteria bepalen de volgorde waarin projecten een subsidie ontvangen na een open oproep. Behalve criteria die te maken hebben met de kwaliteit en de uitvoering van het project²¹ wordt rekening gehouden met de welvaartsindex en met de aard van de gemeenten. De welvaartsindex geeft gemeenten met een ongunstig socio-economisch profiel voorrang. Projecten met gemeenten met weinig huishoudens (minder dan 5 000) krijgen voorrang omdat verwacht wordt dat dit doorgaans landelijke gemeenten zijn met een grotere nood aan ondersteuning.

Samengevat liggen volgende noden aan de basis van de subsidie voor lokaal woonbeleid:

- de nood aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen;
- de nood aan lokale dynamiek op vlak van woonbeleid.

3.2.2.2 Strategische doelstellingen

De strategische doelstellingen zijn rechtstreeks afgeleid van de noden. Wat betreft de subsidie lokaal woonbeleid menen we dat er sprake is van twee niveaus van strategische doelstellingen. Op het hoogste niveau vinden we de algemene strategische doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid en sociale inclusie. Van de gemeenten wordt verwacht dat hun initiatieven passen binnen dit globale beleidskader. Op een lager niveau kan dan als strategische doelstelling gezien worden het stimuleren en afstemmen van initiatieven op lokaal vlak, met het oog op het bereiken van de Vlaamse beleidsdoelen. De subsidie lokaal woonbeleid beoogt hiertoe bij te dragen door te compenseren voor het gebrek aan bestuurskracht.

3.2.2.3 Operationele doelstellingen

Voortbouwend op de noden inzake bestuurskracht bij de gemeenten stelt de nota aan de Vlaamse regering van 20 juli 2007 dat voor de groep van gemeenten met een beperkte bestuurskracht en een gebrek aan knowhow, complementair aan de door het agentschap Wonen-Vlaanderen geboden begeleiding en ondersteuning van lokale besturen, ondersteuning kan worden geboden onder de vorm van een project.

Artikel 5 van het Besluit definieert de doelstellingen van deze subsidie, die we hierna zullen aanduiden als de operationele doelstellingen:

1. het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen;
2. het organiseren van het woonoverleg;
3. het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening aan de burger;
4. het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

3.2.2.4 Processen

In artikel 6 van het Besluit lezen we welke activiteiten de projecten dienen uit te voeren. Er zijn vijf activiteiten die verplicht moeten worden uitgevoerd in elke gemeente die deel uitmaakt van het samenwerkingsverband. Daarnaast moet minstens een facultatieve activiteit worden uitgevoerd (niet elke gemeente hoeft daarbij betrokken te zijn). Onder 'processen' verstaan we alle handelingen van de gemeenten die kaderen in deze activiteiten. Volgende activiteiten zijn in het Besluit bepaald.

²¹ We rekenen hiertoe ook de schaalgrootte (vanaf een bepaalde schaal wordt een groter rendement verwacht).

Verplichte activiteit 1: ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen.

Het minimale uitvoeringsniveau is dat de gemeenteraad goedkeuring hecht aan de gemeentelijke woonbeleidsvisie

Verplichte activiteit 2: faciliteren of uitbreiden van het woonoverleg met alle woonactoren over:

1. de realisatie van sociale woonprojecten op gemeentelijk grondgebied, de afstemming van de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het O.C.M.W. of de gemeente zelf;
2. de programmatie van sociale woningbouw, in het bijzonder de geplande verrichtingen in functie van de aanmelding;
3. het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen en voor sociale kavels, zoals bepaald in het grond- en pandendecreet en het gemeentelijk actieprogramma van hetzelfde decreet.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het voeren van woonoverleg met het oog op een gemeentelijk toewijzingsreglement, een gemeentelijk reglement sociaal wonen²² of een gemeentelijke verordening bescheiden wonen.

Verplichte activiteit 3: het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten over:

1. gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale huisvestingsmaatregelen en het respectieve dienstverleningsaanbod;
2. huuraangelegenheden;
3. sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;
4. rationeel energiegebruik, duurzaam (ver)bouwen en duurzame energieproductie;
5. meegroeiwonen, levenslang en aanpasbaar wonen, zorgwonen;
6. actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het aanbieden van sociaal en technisch advies en begeleiding op maat of uit het uitvoeren van specifieke sensibiliseringsacties.

Verplichte activiteit 4: het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woningpatrimonium, waaronder:

1. het bezorgen aan het agentschap vóór het einde van het eerste kwartaal van elk jaar, van een recente lijst van de gebouwen of woningen op het grondgebied van de gemeente die vermoed worden verwaarloosd te zijn;
2. in het kader van onbewoonbaarheid van woningen (artikel 135 Nieuwe Gemeentewet): het onbewoonbaar verklaren van woningen bij een acuut veiligheids- of gezondheidsrisico en met het oog op het algemeen belang en het bijdragen tot de herhuisvesting van de bewoners;
3. in het kader van ongeschikt- en onbewoonbaarheid van woningen (artikel 15 Vlaamse Wooncode): het behandelen van verzoeken, het opstarten van een procedure bij ontvankelijke verzoeken, het uitnodigen van het agentschap om een onderzoek ter plaatse uit te voeren, het organiseren van de hoorplicht voor de bewoner en eigenaars, het nemen van een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid binnen drie maanden en het agentschap hierover in kennis stellen, het nemen van de nodige maatregelen, het bijdragen tot de herhuisvesting van de bewoners, het eventueel opheffen van het besluit ongeschikt- of onbewoonbaarheid;

²² Werd geschrapt ten gevolge van de wijziging van het grond- en pandendecreet.

4. het inschakelen van het agentschap Inspectie RWO bij het vaststellen van verhuring van ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woningen met het oog op het strafrechtelijk laten vervolgen van de verhuurder;
5. in het kader van overbewoonde woningen: het behandelen van verzoeken, het nemen van een besluit van overbewoning binnen drie maanden, het bijdragen tot de herhuisvesting van de overtallige bewoners;
6. in het kader van het conformiteitsattest: het behandelen van aanvragen tot afgifte, het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek, het nemen van een beslissing binnen zestig dagen volgend op de datum van de aanvraag over de afgifte van het conformiteitsattest.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het uitvoeren van vooronderzoeken in functie van de procedure ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning, of in functie van de afgifte van een conformiteitsattest, of uit het vaststellen van een specifieke gemeentelijke reglementering.

Verplichte activiteit 5: het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid, waaronder:

1. het opmaken en het bijhouden van een leegstandsregister;
2. het uitwerken van een gemeentelijk actieprogramma;
3. het realiseren van het bindend sociaal objectief.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het vaststellen van een specifieke gemeentelijke reglementering of verordening en uit het informeren van de gemeentelijke mandatarissen over de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid.

Facultatieve activiteiten: moeten afgestemd zijn op de lokale huisvestingssituatie en kunnen onder meer bestaan uit:

1. het nemen van initiatieven die rationeel energiegebruik, duurzaam (ver)bouwen en duurzame energieproductie stimuleren (met uitzondering van het aanbieden van gestructureerde basisinformatie);
2. het nemen van initiatieven die meegroeiwonen, levenslang en aanpasbaar wonen en zorgwonen stimuleren en ondersteunen (met uitzondering van het aanbieden van gestructureerde basisinformatie);
3. het nemen van initiatieven voor de private huurmarkt die gericht zijn op de verbetering van de betaalbaarheid van het woningpatrimonium of de positie van de zwakke huurder.

initiatiefnemers kunnen zelf facultatieve activiteiten formuleren en voorstellen.

Het 'Evaluatierapport Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012' beschrijft met groot detail welke activiteiten en initiatieven genomen zijn door een selecte steekproef van 24 projecten die werden uitgevoerd in de periode van 1 januari 2008 tot 31 december 2012 en waarbij 134 gemeenten betrokken zijn. Daarvoor hebben de auteurs zich gebaseerd op meegedeelde gegevens uit de subsidieaanvragen, ingediende jaarverslagen en op terreinkennis van Wonen-Vlaanderen. Een gelijkaardige analyse zou kunnen gemaakt worden op basis van recentere gegevens, waaronder de adviesnota's opgemaakt door het agentschap Wonen-Vlaanderen ter beoordeling van de financiële verslagen en activiteitenverslagen. Dit maakte echter geen deel uit van deze onderzoeks-

opdracht. Deze nota's werden wel doorgenomen om een beeld te krijgen van de aard van de activiteiten die de projecten opnemen en van de moeilijkheden die ze daarbij tegenkomen. Waar relevant zijn hiervan elementen opgenomen in deze evaluatie.

3.2.2.5 Input

Onder input wordt verstaan welke middelen (personen, budgetten) worden ingezet om de activiteiten mogelijk te maken, en dit zowel op Vlaams als op lokaal niveau. Naast de middelen die lokaal worden gebruikt, vraagt een dergelijk subsidiekader immers ook administratieve opvolging op Vlaams niveau.

De input kan op verschillende manieren worden weergegeven:

- het aantal VTE ingezette personeelsleden;
- de loonkost van deze personeelsleden;
- de werkingskosten die hieraan zijn verbonden.

Voor elk van deze inputs kan worden aangegeven wie de kosten hiervan draagt. Een vereenvoudigde weergave van inputs is of al dan niet een subsidie wordt toegekend. Bij de analyse van efficiëntie en effectiviteit zal deze vereenvoudigde variabele worden gebruikt.

3.2.2.6 Output

De output is het rechtstreekse resultaat van de beleidsinterventie. We definiëren de outputs van de subsidie lokaal woonbeleid dan ook in termen van de activiteiten die in het Besluit voorzien zijn:

- een door de gemeenteraad goedgekeurde woonbeleidsvisie;
- de frequentie van het woonoverleg;
- de aanwezigheid van een woonloket;
- de beschikbaarheid van een vermoedenslijst met verwaarloosde gebouwen;
- het aantal verwaarloosde woningen op het register;
- het aantal onbewoonbaar verklaarde woningen;
- het aantal ongeschikt verklaarde woningen;
- het aantal overbewoond verklaarde woningen;
- het aantal herhuisvestingen;
- het aantal uitgereikte conformiteitsattesten;
- de aanwezigheid van een leegstandsregister;
- de aanwezigheid van een gemeentelijk actieprogramma in het kader van het grond- en pandenbeleid;
- de aanwezigheid van andere gemeentelijke reglementen of verordeningen kaderend in het grond- en pandenbeleid;
- de score die de gemeente kreeg in het kader van de monitoring van het bindend sociaal objectief (BSO);
- het aantal initiatieven ter stimulering van rationeel energiegebruik, duurzaam (ver)bouwen en duurzame energieproductie;
- het aantal initiatieven ter stimulering en ondersteuning van meegroeiwonen, levenslang en aanpasbaar wonen en zorgwonen (met uitzondering van het aanbieden van gestructureerde basisinformatie);
- het aantal initiatieven voor de private huurmarkt die gericht zijn op de verbetering van de betaalbaarheid van het woningpatrimonium of de positie van de zwakke huurder.

Bronnen:

- administratieve data (zie hoofdstuk 1);
- gegevens uit de bevraging van de gemeenten (zie hoofdstuk 2).

3.2.2.7 Geobserveerde effecten (outcome)

De effecten van de subsidie zouden gemeten moeten worden in termen van de vooruitgang die wordt geboekt inzake de strategische doelstellingen van het woonbeleid in het algemeen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid en sociale inclusie). Dit is niet mogelijk. Er zijn geen gegevens die toelaten de evolutie op dit vlak op gemeentelijk niveau te meten.

Vervolgens zouden de effecten ook moeten gemeten worden in termen van lokale dynamiek. Maar ook hiervoor bestaat geen goede omvattende indicator. Een mogelijke indicator voor deze lokale dynamiek is de score die de gemeente kreeg in het kader van de monitoring van het bindend sociaal objectief (BSO). Deze indicator is verre van perfect, maar de enige die we bruikbaar achten voor deze evaluatie.

3.2.3 Evaluatiecriteria

Een ex ante evaluatie wordt uitgevoerd tijdens de beleidsvoorbereiding en beoogt een goede beleidsbepaling. Nadat de beleidsbeslissingen zijn genomen, volgt de beleidsuitvoering. Tijdens de uitvoering kan eveneens worden geëvalueerd, met oog op beleidsbijsturing. Dit wordt een tussentijdse evaluatie genoemd. Bij ex post evaluatie gebeurt de beoordeling na uitvoering van het beleid. Zo kan een ex post evaluatie informatie opleveren ter voorbereiding van nieuwe beleidsbeslissingen. In de praktijk kunnen de drie vormen van evaluatie door elkaar lopen. Zo ook is deze evaluatie van de subsidie voor ondersteuning van het lokaal woonbeleid moeilijk in een van de vakjes onder te brengen. Enerzijds betreft het een evaluatie van een maatregel die sedert 2007 van kracht was en heeft het dus alles van een ex post evaluatie. Anderzijds gebeurt de evaluatie met oog op bijsturing of zelfs het nemen van nieuwe beslissingen en vinden we dus elementen van tussentijdse en ex ante evaluatie. Om die reden gebruiken we evaluatiecriteria die zowel eigen zijn aan ex ante als aan tussentijdse en ex post evaluatie.

Hierna bespreken we de gehanteerde evaluatiecriteria. Vijf van deze criteria (beleidsrelevantie, interne logica, coherentie, consistentie en kosteneffectiviteit) zijn criteria die gebruikelijk zijn bij ex ante evaluaties, de andere vijf (doelbereiking, effectiviteit, efficiëntie, duurzaamheid en draagvlak) horen eerder thuis bij ex post evaluatie.

3.2.3.1 Doelbereiking

Bij het beoordelen van de doelbereiking wordt nagegaan in welke mate de vooropgestelde doelstellingen zijn bereikt. Er wordt daarbij niet bekeken of deze doelbereiking het gevolg is van de beleidsinterventie. Deze evaluatie is louter beschrijvend. Er wordt niet gezocht naar oorzakelijke verbanden. Doelbereiking kan worden beoordeeld zowel op niveau van strategische als van operationele doelen.

Vragen voor de interviews:

- In welke mate worden de operationele doelstellingen bereikt?
 - Hebben gemeenten een beleidsvisie?

- Organiseren gemeenten woonoverleg?
- Bouwen gemeenten een klantgerichte dienstverlening uit?
- Werken gemeenten aan de verbetering van de kwaliteit van de woningen?
- In welke mate worden de strategische doelstellingen bereikt?
 - Is wonen betaalbaar en kwaliteitsvol voor iedereen?
 - Is er een lokale dynamiek op vlak van woonbeleid?

3.2.3.2 Effectiviteit

Als 'effectiviteit' (ook beleidseffectiviteit) als criterium wordt genomen, wordt wel gekeken naar het verband tussen de acties en de geobserveerde effecten. De causaliteit staat dan centraal: in welke mate zijn de bereikte effecten toe te schrijven aan de beleidsacties? Hoewel dit nu net een van de meest cruciale vragen is bij een beleidsevaluatie, is dit tegelijkertijd ook een van de moeilijkste. Het komt er immers op aan de invloed van omgevingsfactoren op de effecten af te zonderen van de invloed van de beleidsmaatregel. Zo is het goed mogelijk dat een vooruitgang wordt opgetekend op vlak van betaalbaarheid, en kan ook de gemeente een actief woonbeleid hebben gevoerd, maar kan de verklaring bij andere factoren liggen, bijvoorbeeld bij een daling van de woning- of huurprijzen in de regio, een wijziging in de bevolkingssamenstelling (waarbij er relatief meer hogere inkomens zijn dan voorheen) of een grote private projectontwikkeling.

Om dergelijke causale verbanden te meten bestaan verschillende methodes. Welke daarvan gebruikt kunnen worden, hangt af van de situatie. Indien bijvoorbeeld de maatregel van toepassing is op sommige groepen (of in sommige gebieden) en niet op andere, kan men de outcome voor beide groepen vergelijken, voor zover beide groepen identieke kenmerken hebben en zich in een identieke omgeving bevinden. Dit laatste is echter nooit het geval. In een experimenteel design kan dit worden opgevangen. In dit geval worden groepen op toevalsbasis toegewezen aan de beleidsgroep of de controlegroep. Dergelijk opzet is voor deze evaluatie niet mogelijk.

Statistische technieken kunnen een oplossing bieden indien voldoende kwantitatieve gegevens voorhanden zijn. Multivariate regressieanalyse gaat na wat de samenhang is tussen een afhankelijke variabele (het effect) en de mogelijke verklarende variabelen, waarbij zowel beleids- als omgevingskenmerken worden opgenomen. Voor de evaluatie van de subsidie lokaal woonbeleid zou dit een geschikte techniek kunnen zijn. Gezien de samenhang van deelname aan een IGS en de kenmerken van de gemeente (schaal, verstedelijkingsgraad) is het belangrijk hiervoor te controleren.

Echter, ook hier weer is het gebrek aan gegevens over de effecten inzake betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid de grootste hindernis. Hiervoor moeten we ons bijgevolg beperken tot kwalitatieve gegevens: aan betrokken stakeholders kan worden gevraagd hoe zij de effecten van dit beleid inschatten. Voor de effecten inzake lokale dynamiek kunnen we een aantal van de hoger beschreven geobserveerde effecten (outputs) gebruiken als afhankelijke variabele in een multivariate regressieanalyse. We verklaren dan in een regressieanalyse deze afhankelijke variabele op basis van het al dan niet ontvangen van de subsidie (IGS versus niet-IGS), gecorrigeerd voor kenmerken van de gemeente (bv. grootte van de gemeente, verstedelijkingsgraad, bevolkingssamenstelling, ouderdom woningvoorraad, ...).

Vragen voor de interviews:

- In welke mate is de lokale dynamiek inzake woonbeleid toe te schrijven aan de gesubsidieerde activiteiten? Welke andere factoren zijn mede verantwoordelijk voor die dynamiek? Hoe belangrijk zijn deze factoren in vergelijking met de impact van de subsidie?

- In welke mate verbeteren betaalbaarheid en kwaliteit van wonen als gevolg van de gesubsidieerde activiteiten? Welke andere factoren zijn daarop van invloed? Hoe belangrijk zijn deze in vergelijking met de impact van de subsidie?
- Welke van de verplichte activiteiten hebben de meeste/minste impact op de lokale dynamiek en op betaalbaarheid en kwaliteit van wonen? Zouden andere activiteiten verplicht moeten worden? Mogen sommige verplichte activiteiten geschrapt worden omdat ze weinig impact hebben?
- Versterkt de subsidie eerder de gemeenten die voorheen minder dynamisch of juist meer dynamisch waren?
- Worden de subsidies ingezet in de gemeenten waar het recht op wonen het meest onder druk staat of eerder in gemeenten waar er juist minder problemen zijn?

3.2.3.3 Efficiëntie

Efficiëntie staat voor de verhouding tussen inputs en outputs. De vraag aan de orde is of met dezelfde middelen meer outputs zouden kunnen gerealiseerd worden, of anders gesteld, of dezelfde resultaten ook konden bereikt worden met minder middelen.

Schaal is een belangrijke factor voor efficiëntie. Doorgaans betekent een grotere schaal dat dezelfde activiteiten tegen lagere kosten kunnen worden uitgevoerd. Dit is een van de argumenten achter het subsidiëren van intergemeentelijke samenwerking. Dergelijke samenwerking laat toe dat medewerkers zich specialiseren op specifieke taken. Naarmate opdrachten complexer zijn, levert dergelijke specialisatie meer voordelen.

Een ander belangrijk aspect van efficiëntie is de tijd en kosten die de administratie nodig heeft om de subsidie toe te kennen of te ontvangen en om controles uit te voeren of toe te staan. Deze kost moet mee in rekening worden gebracht bij de beoordeling van de efficiëntie.

Om een kwantitatieve beoordeling te kunnen maken van de efficiëntie zou men bij de registratie van de output een onderscheid moeten kunnen maken tussen output die rechtstreeks het gevolg is van de subsidie en de output die ook zonder de subsidie zou kunnen gerealiseerd zijn. Dit is praktisch niet mogelijk. Om die reden beperken we ons voor de kwantitatieve evaluatie van de efficiëntie tot globale cijfers over de kostprijs voor de overheid van deze subsidie en leggen deze naast enkele indicatoren voor de output.

Vragen voor de interviews:

- Zouden met dezelfde middelen meer outputs gerealiseerd worden indien de subsidie anders zou worden ingezet? Bijvoorbeeld:
 - indien het hetzelfde budget zou zijn verdeeld over alle gemeenten (en niet gekoppeld zijn aan intergemeentelijke samenwerking);
 - bij een andere gebiedsafbakening (bv. opgelegde minimale schaal, samenwerking tussen meerdere kleinere gemeenten of eerder samenwerking tussen steden en omliggende gemeenten, afbakening die overeenstemt met werkingsgebieden SHM's...)?
 - indien hetzelfde budget zou worden ingezet voor bijkomende 'ondersteuners' bij het agentschap Wonen- Vlaanderen of bij de provincies?
 - Andere suggesties?
- Zou een alternatieve aanwending van dezelfde middelen meer effect kunnen hebben op de lokale dynamiek? Bijvoorbeeld: zou er meer lokale dynamiek zijn als niet de gemeenten maar de Vlaamse overheid het leegstandregister zouden bijhouden, conformiteitsattesten zou uitreiken, enz.

- Elke subsidie heeft een administratieve kostprijs (voor samenstelling en controleren van dossiers, uitbetaling, enz.). Is de kostprijs van het administratief beheer van de subsidie (op Vlaams en lokaal niveau) te verantwoorden? Is op dit vlak verbetering mogelijk (bv. door integratie in de beleids- en beheerscyclus)?

3.2.3.4 Kosteneffectiviteit

Bij een analyse van de kosteneffectiviteit wordt het verband gelegd tussen de input en de verwachte effecten. Dergelijke analyse maakt deel uit van een ex ante evaluatie. Men weegt dan voor het invoeren van een maatregel af of de maatregel de kosten waard is. Dit kan bijvoorbeeld via kosten-batenanalyse. Op deze wijze kunnen ook verschillende beleidsalternatieven met elkaar vergeleken worden. Maar ook bij een ex post evaluatie kan het afwegen van het gevoerde beleid t.o.v. mogelijke alternatieven interessant zijn.

Vragen voor de interviews:

- Zou een alternatieve aanwending van dezelfde middelen meer effect kunnen hebben op de lokale dynamiek? Bijvoorbeeld: zou er meer lokale dynamiek zijn als niet de gemeenten maar de Vlaamse overheid het leegstandregister zouden bijhouden, conformiteitsattesten zou uitreiken, enz.
- Zou een alternatieve aanwending van dezelfde middelen meer effect kunnen hebben op betaalbaarheid en kwaliteit van wonen? Bv. zou het aanwenden van de subsidies voor huursubsidies of de bouw van sociale woningen meer effect hebben?

3.2.3.5 Beleidsrelevantie

De beleidsrelevantie van een maatregel betreft de mate waarin de doelstellingen van het beleid tegemoet komen aan de noden. De vraag aan de orde is waarom een beleidsinitiatief werd gepland en of de geformuleerde beleidsdoelstellingen een accuraat antwoord bieden op de maatschappelijke vraag of nood.

Vragen voor de interviews:

- Bestaat bij gemeenten een gebrek aan bestuurskracht om de verwachtingen van de Vlaamse overheid inzake lokaal woonbeleid te kunnen inlossen?
- Is het bieden van een projectsubsidies voor IGS daarvoor de beste oplossing of zouden andere maatregelen meer gepast zijn om de bestuurskracht te verhogen (bv. fusies van gemeenten)?
- De subsidie financiert momenteel vooral 'shared services', maar maakt in principe ook samenwerking in functie van grensoverschrijdende thema's mogelijk. Is een evolutie naar deze vorm van samenwerking of naar interbestuurlijke samenwerking gewenst of juist niet?
- De subsidie financiert momenteel zowel beheersmatige als beleidsmatige activiteiten. Is meer nadruk op een van beide soorten activiteiten gewenst?
- Achterliggend: wat mag worden verwacht van lokaal woonbeleid w.b. het realiseren van het recht op wonen? (is het probleem gebrek aan bestuurskracht of eerder een te hoge verwachting t.a.v. het lokale bestuur w.b. realiseren van recht op wonen?).²³

²³ Bestuurskracht wordt gedefinieerd als de verhouding tussen capaciteit en de opdracht. Om de bestuurskracht te verhogen kan ofwel de capaciteit worden verhoogd, ofwel kan de opdracht worden beperkt.

3.2.3.6 Interne logica

De interne logica is de mate waarin de strategische en operationele doelstellingen een samenhangend geheel vormen met de activiteiten. De strategische doelstellingen verwijzen naar de beleidsresultaten (betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid), de operationele doelstellingen verwijzen naar de beleidsacties (zie hoger). Achterliggend achter deze relatie is een beleidstheorie, dit is een redenering van beleidsmakers en/of stakeholders met betrekking tot de te verwachten effecten van een concreet beleidsinitiatief. Er wordt daarbij van uit gegaan dat een bepaalde actie inspeelt op factoren die van invloed zijn op de gewenste effecten. Een beleidstheorie is vaak impliciet: de redenering achter een bepaald beleidsinitiatief is niet steeds helemaal uitgesproken of neergeschreven in beleidsdocumenten.

De redenering achter het subsidiëren van het lokale woonbeleid is dat dankzij de vooropgestelde activiteiten van de gemeenten het recht op wonen beter wordt gerealiseerd, of m.a.w. dat de activiteiten van de gemeenten bijdragen tot betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid. Essentieel daarbij is de vraag hoe de activiteiten die worden gesubsidieerd inspelen op de factoren die betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid bepalen. Het is deze samenhang tussen beleidsacties, determinanten en beleidsresultaten die bij de toetsing van de interne logica moet worden bloot gelegd.

Vragen voor de interviews:

- Kan men verwachten dat de gesubsidieerde activiteiten effectief bijdragen tot beter wonen? (Bv. draagt een woonbeleidsvisie of toewijzingsreglement bij tot beter wonen?).
- Zouden mogelijke andere activiteiten daar een grotere bijdrage toe kunnen leveren? Welke?
- Is de huidige geografische afbakening van de projecten in lijn met de strategische doelstellingen?

3.2.3.7 Coherentie

Met coherentie wordt bedoeld dat de doelstellingen van de geëvalueerde maatregel compatibel zijn met doelstellingen van een andere maatregel binnen hetzelfde beleidsveld. Anders gesteld: de maatregelen dienen complementair te zijn aan andere maatregelen en/of elkaar te versterken. Tegenstrijdige maatregelen moeten worden vermeden. Consistentie gaat over de samenhang tussen doelstellingen van verschillende beleidsvelden. Het is een belangrijk aandachtspunt indien de overheid integraal of transversaal beleid nastreeft.

Specifiek voor de projecten lokaal woonbeleid kan men zich wat betreft coherentie afvragen of deze subsidie in lijn is met andere instrumenten van het woonbeleid. In de regelgeving is alvast de relatie gelegd met het kwaliteitsbeleid, met het grond- en pandenbeleid, het sociaal huurbesluit (toewijzingsreglementen) en de programmering van sociale woningen. In de nota aan de Vlaamse regering van 20 juli 2007 is ook de complementariteit (en dus coherentie) tussen de subsidie lokaal woonbeleid en de ondersteuning door het Agentschap Wonen-Vlaanderen benadrukt.

Vragen voor de interviews:

- Is de subsidie lokaal woonbeleid goed afgestemd op andere instrumenten van het woonbeleid?
- Is de afbakening van de IGS-projecten afgestemd op andere afbakeningen van het woonbeleid? Is dergelijke afstemming nodig of niet? En hoe zou dit kunnen?
- Is de subsidie complementair met de andere vormen van ondersteuning van het lokale woonbeleid?

3.2.3.8 Consistentie

Consistentie is een gelijkaardig criterium als coherentie, maar gaat over de samenhang tussen doelstellingen van verschillende beleidsvelden (waar coherentie gaat over samenhang tussen doelstellingen binnen hetzelfde beleidsdomein). Het is een belangrijk aandachtspunt indien de overheid integraal of transversaal beleid nastreeft. Aan de orde is of de subsidie in lijn is met het algemene beleid van de Vlaamse overheid, in het bijzonder waar het gaat over een gebiedsgerichte werking.

Vragen voor de interviews:

- Is de subsidie in lijn met de visie van de Vlaamse overheid op de autonomie van gemeenten?
- Is de subsidie lokaal woonbeleid goed afgestemd op beleidsinstrumenten van andere beleidsdomeinen (bv. ruimtelijk beleid, welzijnsbeleid, ...)?
- Is de afbakening van de IGS-projecten afgestemd op ruimtelijke afbakeningen gehanteerd in andere beleidsdomeinen? Is dergelijke afstemming nodig of niet? En hoe zou dit kunnen?

3.2.3.9 Duurzaamheid

Met duurzaamheid wordt bedoeld de mate waarin effecten blijven bestaan na het beëindigen van het beleid.

Vragen voor de interviews:

- Wat zullen de gevolgen zijn als de subsidie wordt stopgezet? Zullen de gemeenten de werking van de projecten verder zetten met eigen financiering, de activiteiten integreren in hun eigen werking of elders financiering zoeken (en vinden)?
- Welke effecten zullen verdwijnen na stopzetting? Welke effecten zullen nog (een tijd) stand houden?

3.2.3.10 Draagvlak voor het beleid

Met draagvlak voor het beleid wordt de mate bedoeld waarin de doelstellingen, maatregelen en instrumenten van het beleid aanvaard worden door de stakeholders en in het bijzonder de doelgroep. Dat de gemeenten die van de subsidie genieten mee achter dit beleid staan, lijkt voor de hand te liggen. Hier speelt vooral de vraag hoe de niet-begunstigde gemeenten hier tegenover staan.

Vragen voor de interviews:

- Wat is het draagvlak van deze subsidie bij de verschillende stakeholders?
- Hebben de IGS-projecten voldoende draagvlak bij de lokale mandatarissen? Bestaat er voldoende democratische controle op de projecten?

3.2.4 Evaluatiemethode

Deze evaluatie bevat een kwantitatief en een kwalitatief luik. In het kwantitatief luik wordt vooreerst nagegaan of er verschillen zijn in output tussen gemeenten die wel en die niet deelnemen aan een IGS. Daarbij gebruiken we zowel administratieve gegevens als data van de webbevraging. Omdat verschillen tussen deze twee groepen gerelateerd kunnen zijn aan andere kenmerken gaan we vervolgens met

behulp van multivariate analysetechnieken na in welke mate de verschillen kunnen worden toegeschreven aan het al dan niet deelnemen aan een IGS lokaal woonbeleid, waarbij gecontroleerd wordt voor zoveel mogelijk omgevingsfactoren.

In het kwalitatief luik wordt documentanalyse gecombineerd met informatie van stakeholders verzameld tijdens interviews en focusgroepen. Stakeholders zijn de actoren die een individueel of collectief belang hebben bij het beleid en bijgevolg ook bij de evaluatie. Te onderscheiden zijn:

- de beleidsmakers (minister, kabinet en top van het agentschap);
- de uitvoerders (medewerkers van het agentschap en van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden);
- de doelgroep (gemeenten, bewoners van deze gemeenten);
- derden (gemeenten die geen subsidie ontvangen, lokale woonactoren, provincies, deskundigen, ...).

De mening van de stakeholders werd tijdens de zomermaanden gevraagd onder de vorm van focusgroepen en interviews. Er werden vijf focusgroepen georganiseerd: provincies, ondersteuners van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, coördinatoren van de IGS-projecten, lokale huisvestingsambtenaren en lokale mandatarissen. Voor de samenstelling van de drie laatste focusgroepen werd gestreefd naar een zo groot mogelijke diversiteit op vlak van geografische locatie, grootte van het samenwerkingsverband en graad van activiteit van de gemeenten. Aanvullend vonden nog enkele interviews plaats met het kabinet van de minister, de afdelingshoofden wonen en woonbeleid en met bestuurskundigen. De bovenstaande evaluatievragen werden als leidraad gebruikt voor de gesprekken. Een volledige lijst van respondenten is opgenomen in bijlage.

3.3 Resultaten van de kwantitatieve evaluatie

3.3.1 Organisatie lokaal woonbeleid

3.3.1.1 Opgenomen taken uit het woonbeleid

Tabel 119 Taken door de gemeenten opgenomen binnen beleidsdomein wonen/huisvesting, volgens deelname IGS

Taken	IGS	Geen IGS	Chi ² ¹
Het ontwikkelen van een eigen woon- of huisvestingsbeleid	94,7	70,4	**
Het verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting aan de burger	98,0	92,6	
Het toekennen van woonpremies	61,8	61,1	
Het handhaven van de woningkwaliteit	98,0	100,0	
Uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen en de coördinatie van het woonbeleid met het oog op samenwerking en onderlinge afstemming met andere huisvestingsactoren	86,2	75,9	
Ondersteuning bij het vinden van een huurwoning (sociale of private huurmarkt)	83,6	63,0	**
Begeleiding van de huurder/woonbegeleiding	68,4	48,1	**
Het verlenen van financiële hulp aan de huurder	61,8	50,0	
Herhuisvesting na een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid	75,0	48,1	**
Het stimuleren van de realisaties van sociale woonprojecten op het grondgebied van de gemeente en opvolging van de lopende projecten, ongeacht de initiatiefnemer	92,8	77,8	**
Het occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten	24,3	20,4	
Het aanbieden van doorgangs-, crisis- of noodwoningen of van opvang voor daklozen	80,9	57,4	**
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van daklozen	18,4	24,1	
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van asielzoekers	23,7	13,0	
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van ouderen	71,7	38,9	**
Andere taken die door de gemeente opgenomen worden binnen het beleidsdomein wonen/huisvesting	38,2	24,1	
Geen van hierboven vermelde taken wordt door de gemeente opgenomen, ook niet in samenwerking met een (externe) partner of binnen een autonoom gemeentebedrijf	0,0	0,0	
N	152	54	

¹ Resultaat van de Chi² test voor gelijkheid percentage tussen IGS en niet-IGS gemeenten: * significant verschillend op 1%; ** significant verschillend op 5%.

Bron: Bevraging gemeenten 2015

Uit tabel 119 blijkt dat een heel aantal beleidstaken op vlak van woonbeleid significant meer worden uitgevoerd door gemeenten die deel uitmaken van een IGS dan door gemeenten die niet participeren aan een IGS. Als we kijken naar de taken die verplicht worden opgenomen door IGS-projecten, dan zien we vooral een verschil voor het ontwikkelen van een eigen beleid en het stimuleren van sociale woonprojecten. Wat betreft het verstrekken van informatie en advies en het handhaven van de woningkwaliteit is er geen significant verschil. Ook de meeste van de niet-IGS gemeenten nemen deze

taken op. (De vijfde verplichte taak van IGS-projecten - het organiseren van woonoverleg - komt verder aan bod).

3.3.1.2 Welke gemeentelijke actor neemt de taken op?

Tabel 120 Uitvoeren van taken door de gemeenten opgenomen binnen beleidsdomein wonen/huisvesting, IGS-gemeenten

Taken	Gemeente-dienst(en)	Autonoom gemeente-bedrijf	OCMW	IGS	Samen met andere partners	Andere	N
Het ontwikkelen van een eigen woon- of huisvestingsbeleid	67,4	3,5	40,3	86,8	18,8	0,0	144
Het verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting	43,6	1,3	32,2	73,8	6,0	2,0	149
Het toekennen van woonpremies	64,9	2,1	8,5	44,7	1,1	1,1	94
Het handhaven van de woningkwaliteit	59,7	1,3	7,4	68,5	6,0	0,0	149
Uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen en coördinatie woonbeleid	51,1	1,5	15,3	80,9	4,6	0,0	131
Ondersteuning bij het vinden van een huurwoning	12,6	0,8	74,0	59,8	4,7	2,4	127
Begeleiding van de huurder/woonbegeleiding	5,8	1,0	85,6	51,0	9,6	3,8	104
Het verlenen van financiële hulp aan de huurder	1,1	0,0	96,8	1,1	4,3	1,1	94
Herhuisvesting na een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid	15,8	0,9	88,6	42,1	7,9	4,4	114
Het stimuleren van de realisaties en opvolgen van sociale woonprojecten	73,8	2,1	15,6	55,3	21,3	6,4	141
Het occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten	32,4	0,0	67,6	10,8	21,6	2,7	37
Het aanbieden van doorgangs-, crisis- of noodwoningen of opvang daklozen	1,6	0,0	97,6	5,7	5,7	0,8	123
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van daklozen	0,0	0,0	96,4	10,7	10,7	3,6	28
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van asielzoekers	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	36
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van ouderen	32,1	1,8	68,8	39,4	16,5	5,5	109
Andere taken door de gemeente opgenomen binnen wonen/huisvesting							

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 121 Uitvoeren van taken door de gemeenten opgenomen binnen beleidsdomein wonen/huisvesting, geen IGS

Taken	Gemeente-dienst(en)	Autonoom-gemeente-bedrijf	OCMW	IGS	Samen met andere partners	Andere	N
Het ontwikkelen van een eigen woon- of huisvestingsbeleid	97,4	13,2	50,0	2,6	26,3	5,3	38
Het verstrekken van informatie en advies over wonen/huisvesting	92,0	4,0	54,0	2,0	10,0	8,0	50
Het toekennen van woonpremies	87,9	0,0	18,2	0,0	0,0	6,1	33
Het handhaven van de woningkwaliteit	92,6	1,9	13,0	0,0	11,1	1,9	54
Uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen en coördinatie woonbeleid	92,7	4,9	29,3	2,4	12,2	2,4	41
Ondersteuning bij het vinden van een huurwoning	32,4	0,0	94,1	0,0	11,8	2,9	34
Begeleiding van de huurder/woonbegeleiding	26,9	0,0	92,3	0,0	34,6	3,8	26
Het verlenen van financiële hulp aan de huurder	7,4	0,0	100,0	0,0	7,4	0,0	27
Herhuisvesting na een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid	42,3	0,0	80,8	0,0	15,4	3,8	26
Het stimuleren van de realisaties en opvolgen van sociale woonprojecten	95,2	4,8	16,7	0,0	9,5	7,1	42
Het occasioneel zelf uitvoeren van sociale woonprojecten	36,4	27,3	63,6	0,0	0,0	9,1	11
Het aanbieden van doorgangs-, crisis- of noodwoningen of opvang daklozen	16,1	0,0	87,1	0,0	3,2	6,5	31
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van daklozen	15,4	0,0	92,3	0,0	23,1	0,0	13
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van asielzoekers	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	7
Een doelgroepgericht woonbeleid voeren ten aanzien van ouderen	47,6	0,0	66,7	0,0	28,6	4,8	21
Andere taken door de gemeente opgenomen binnen wonen/huisvesting							

*

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

In de tabellen 120 en 121 wordt tabel 119 hernomen, maar dan uitgesplitst voor de gemeenten die deelnemen aan een IGS en de gemeenten die niet in een IGS-projecten zitten. De vergelijking van beide tabellen toont dat de IGS-projecten heel wat taken opnemen die in de andere gemeenten in hoofdzaak worden uitgevoerd door medewerkers van de gemeente of van het OCMW. Voor de eerste vijf taken in de lijst, is het IGS-project zelfs de voornaamste uitvoerder, waar dit voor de niet IGS-gemeenten bijna exclusief een taak van de gemeente is. Voor de zesde taak in de lijst (ondersteuning bij het vinden van een huurwoning) is bij de IGS-gemeenten het IGS-project de voornaamste uitvoerder, terwijl dit voor de andere gemeenten bijna geheel een taak is van het OCMW. Tegelijkertijd moet worden opgemerkt dat ook in geval er een IGS-project is, de gemeente en het OCMW zelf toch nog deze taken blijven opnemen. Mogelijk is er hier een taakverdeling, waarbij de gemeenten of het OCMW zich toeleggen op sommige taken en het IGS-project op andere.

3.3.1.3 Personeelsinzet: de woonconsulent en zijn/haar taken

61% (125 van de 206) van de gemeenten geeft aan een eigen woonconsulent te hebben en hierin bestaat geen statistisch significant onderscheid tussen gemeenten die deel uitmaken van een IGS (61%) en gemeenten die geen deel uitmaken van een IGS (59%). Ook wat betreft de taken die door de woonconsulent uitgevoerd worden, bestaan er voor geen enkele taak significante verschillen tussen het percentage (woonconsulenten in een) IGS gemeenten en niet-IGS gemeenten die deze taak uitvoeren (gegeven dat ze een woonconsulent hebben).

Bij de vraag of er naar aanvoelen van de gemeente voldoende personeel ter beschikking is om een gemeentelijk huisvestings- of woonbeleid te voeren en de taken, zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode, op een voldoende manier uit te voeren, vinden we geen statistisch significante verschillen tussen IGS en niet-IGS gemeenten.

3.3.2 Coördinatie lokaal woonbeleid

Tabel 122 Bestaand overleg wonen/huisvesting met lokale woonactoren, volgens deelname IGS

Taken	IGS	Geen IGS	Chi ²
Lokaal woonoverleg	99,3	100,0	
Permanent adviesorgaan	6,6	11,3	
Overleg/werkgroep over sociale huisvesting	36,4	30,2	
Overleg/werkgroep over woonkwaliteitsbewaking	37,8	26,4	
Intergemeentelijk overleg	84,1	9,4	**
Ander woonoverleg	35,1	15,1	**
Geen	1,3	0,0	
N	151	53	

** Chi²-test significant op 1% (Pr < 0,01).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 122 toont dat een woonoverleg in (nagenoeg) alle gemeenten aanwezig is en dat de deelname aan een IGS daarvoor geen verschil maakt. Op vlak van intergemeentelijk overleg maakt deelname aan een IGS wel een groot verschil. Dit is eerder uitzonderlijk voor niet-IGS-gemeenten en zo goed als algemeen voor IGS-gemeenten. Ook ander woonoverleg wordt significant meer gevoerd in IGS-gemeenten.

3.3.3 Woonplannen

Tabel 123 Aanwezigheid en totstandkoming woon(beleids)plan, totaal en volgens deelname IGS

	Totaal	IGS	Geen IGS
Gemeente beschikt over woonplan	65,9	80,3	24,5
Woonplan is in voorbereiding	12,2	13,8	7,6
Geen woonplan (in voorbereiding)	22,0	5,9	67,9
Chi ² -test		Pr=0,000	
N	205		

* Pearson chi² Pr = 0,000 (significante verschillen tussen verdeling aanwezigheid woonplan naar deelname IGS: significant op 1%).

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

IGS-gemeenten beschikken significant meer over een door de gemeenteraad goedgekeurd woonplan dan niet-IGS-gemeenten en het verschil is ook bijzonder groot. Aan de gemeenten werd verder ook gevraagd of dit woonplan het resultaat is van een planningsproces met en door de verschillende woonactoren in de gemeente? Zowel bij de IGS gemeenten als de niet-IGS gemeenten waar een woonplan bestaat, was dit het geval (95,9% in IGS en 92,3% in niet-IGS gemeenten; percentages niet significant verschillend).

Tabel 124 Andere plannen met visie op lokaal woonbeleid en concrete acties, volgens deelname IGS

	IGS	Geen IGS	Chi ² ¹
Gemeentelijke beleidsnota, onderdeel 'wonen'	63,8	42,6	**
Meerjarenbeleidsplan 2014-2019 (i.k.v. BBC)	91,5	81,5	*
Woonbehoefteplan i.k.v. gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	48,0	46,3	
Lokaal sociaal beleidsplan 2008-2014	54,0	35,2	*
Beleidsvereenkomst stedenfonds 2008-2013	2,6	13,0	**
Mobiliteitsplan/-convenanten	11,8	7,4	
Gemeentelijk milieuplan	5,9	3,7	
Buurt- en wijkontwikkelingsplannen	2,0	0,0	
Ruimtelijk uitvoeringsplan	39,5	46,3	
Atlas van woonuitbreidingsgebieden	11,8	9,3	
Andere	15,1	9,3	
N	152	54	

¹ Pearson Chi²- test: ** verschil significant op 5%; * verschil significant op 1%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Verder lijkt het er op dat in de IGS-gemeenten het thema wonen toch meer nadrukkelijk op de beleidsagenda komt, wat alvast significant tot uiting komt in de gemeentelijke beleidsnota's, het meerjarenbeleidsplan in het kader van de BBC en in het lokaal sociaal beleidsplan.

Indien de visie op lokaal woonbeleid is opgenomen in het meerjarenbeleidsplan 2014-2019, is dit in ongeveer 60% een prioritaire beleidsdoelstelling. Hierin verschillen de IGS en niet-IGS gemeenten niet significant van elkaar (respectievelijk 62,3% en 59,1%).

3.3.4 Toewijzing sociale huisvesting

Tabel 125 Aandeel gemeenten met een lokaal toewijzingsreglement, die gebruik maken van lokale binding en die een doelgroepenplan hebben, naar IGS (in percentage), 1 juli 2015 (n=308)

	IGS	Geen IGS	Totaal
Lokaal toewijzingsreglement*	59,4	50,0	56,2
Lokale binding	50,5	33,0	44,5
Doelgroepenplan	15,4	13,2	14,6
N	202	106	308

* Lokaal toewijzingsreglement goedgekeurd/goedgekeurd (IGS)/tweede reglement nog niet goedgekeurd.

Bron: OLW-databank, eigen verwerking

IGS-gemeenten hebben vaker een lokaal toewijzingsreglement en maken vaker gebruik van lokale binding bij de toewijzing van sociale woningen dan niet-IGS gemeenten. Voor de doelgroepenplannen is er nauwelijks een verschil.

3.3.5 Voorbereiding grond- en pandenbeleid

Tabel 126 Aanwezigheid actieprogramma's, reglementen, visieteksten, volgens deelname IGS

Percentage	IGS	Geen IGS	Chi ² ¹
Gemeentelijk actieprogramma (doel: locaties zoeken voor sociale woonprojecten)	47,0	21,2	**
Reglement i.v.m. activeringsheffing	37,1	32,7	
Reglement i.v.m. leegstandsheffing	92,1	92,3	
Reglement bescheiden wonen	2,0	1,9	
Visietekst over bindend sociaal objectief (zelfstandige/geïntegreerd in gemeentelijke beleidsplanning)	56,7 (28,7/28,0)	28,8 (7,7/21,2)	**
N	150	52	

¹ Pearson Chi²- test: ** verschil significant op 5%; * verschil significant op 1%.

² Enkel percentages reeds bestaande programma's, reglementen, visieteksten; de percentages geplande of in voorbereiding zijnde zijn niet mee opgenomen. De Chi²-test geeft wel het verschil in verdeling over alle antwoordmogelijkheden weer inclusief de geplande of in voorbereiding zijnde programma's, visieteksten, reglementen.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Bij gemeenten die deelnemen aan een IGS zien we dat er in het kader van het grond- en pandenbeleid significant meer gemeentelijke actieprogramma's zijn opgemaakt en dat er ook een significant grotere kans is dat er een visietekst is over het bindend sociaal objectief. Reglementen over een leegstandsheffing en reglementen voor een activeringsheffingen vinden we daarentegen niet significant meer in de gemeenten die deelnemen aan een IGS.

3.3.6 Resultaten voortgangstoets

Tabel 127 Categorisering Voortgangstoets 2014, indeling gemeenten in categorieën 1, 2a en 2b, volgens deelname aan IGS, in percentage van gemeenten

	IGS	Geen IGS	Totaal
1	71,3	61,3	67,9
2a	28,7	32,1	29,9
2b	0,0	6,6	2,3
N	202	106	308

Bron: OLV-databank, eigen verwerking

De gemeenten die deelnemen aan een IGS-project behalen betere resultaten voor de Voortgangstoets 2014 dan de andere gemeenten. Geen enkele IGS-gemeente zit in categorie 2b.

3.3.7 Woonkwaliteitsbewaking

Tabel 128 Gemiddeld aandeel ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (n=304) en verwaarloosde woningen (n=276), als percentage van aantal huishoudens, naar IGS, in percentage van gemeenten, 31 december 2013

	IGS	Geen IGS	Totaal
Ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen	0,14	0,22	0,17
Verwaarloosde woningen	0,05	0,04	0,05
N	202	106	308

Bron: OLW-databank, eigen verwerking

Tabel 128 toont dat er relatief meer ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen zijn in de niet-IGS gemeenten dan in de IGS-gemeenten. Voor de verwaarloosde woningen is er nauwelijks een verschil tussen beide groepen van gemeenten. Zoals we hoger al aangaven is verstedelijkingsgraad een belangrijke factor voor het optreden tegen slechte woningkwaliteit. In de steden komt dit meer voor omwille van een oudere woningvoorraad en een hoger aandeel huurwoningen. De resultaten op dit vlak mogen dus niet geïnterpreteerd worden als een geringe bijdrage van de IGS tot de kwaliteitsbewaking.

3.3.8 Dienstverlening en communicatie

Tabel 129 Functioneren woonloketwerking in de gemeente, volgens deelname IGS

Functioneren	IGS	Geen IGS
Beperkt gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten, 1 dag of minder per week bemand	30,9	1,9
Gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten, meer dan 1 dag per week bemand maar niet de hele werkweek	17,8	3,9
Gemeentelijk loket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten, alle dagen van de werkweek bemand	33,6	86,5
Woonloketwerking situeert zich buiten de gemeentelijke diensten*	17,8	7,7
Pearson Chi ² -test	Pr=0,000	
N	152	52

* Meestal wordt in dit geval de IGS vermeld.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Hoger zagen we reeds dat informatieverstrekking en advies aan burgers in nagenoeg alle gemeenten aanwezig is en niet significant meer bij de IGS-gemeenten dan bij de niet-IGS-gemeenten. Tevens bleek dat bij niet-IGS-gemeenten informatie en advies wordt verstrekt door gemeentelijke diensten, terwijl dit bij de IGS-gemeenten bijna altijd wordt opgenomen door het IGS, vaak naast het aanbod van de eigen gemeentelijke diensten. Aanvullend daarbij leert tabel 129 meer over de wijze waarop het woonloket is georganiseerd. Neemt de gemeente niet deel aan een IGS, dan is het woonloket gesitueerd binnen de gemeentelijke diensten en alle dagen van de week bemand. Bij de IGS-gemeenten betreft de loketwerking ook in de grote meerderheid van de gevallen een loket gesitueerd binnen een gemeentelijke dienst, maar is dit loket niet alle dagen van de week bemand. Op het eerste zicht kan dit enige verbazing wekken, daar de IGS-projecten informatie en advies in hun verplichte taken hebben

en dus verwacht zou mogen worden dat ze op dit vlak beter presteren dan niet-IGS gemeenten. Prestaties mogen echter niet louter gemeten worden in termen van de openingstijden van een loket. Ook de aard van de informatie die wordt verstrekt en de kwaliteit van die informatie moeten in acht worden genomen. Uit tabel 130 blijkt alvast dat IGS-gemeenten een bredere waaier aan informatie aanbieden dan niet-IGS-gemeenten. Tabel 131 toont dat IGS-gemeenten ook een breder palet aan ondersteuning aan de burger aanbieden dan niet IGS-gemeenten: er wordt significant meer hulp geboden bij het inschrijven voor een sociale woning en bij het vinden van een geschikte woning, er is meer administratieve hulp bij het opmaken van juridische documenten en er wordt meer bemiddeld bij conflicten.

Tabel 130 Activiteiten op vlak van informatie en advies door de gemeenten kosteloos aangeboden, volgens deelname IGS

Activiteiten	IGS	Geen IGS	Chi ²¹
Juridische informatie m.b.t. woongerelateerde thema's	65,1	44,2	**
Informatie over premies en tegemoetkomingen van de gemeente	94,1	82,7	*
Informatie over premies en tegemoetkomingen van de hogere overheden	98,0	90,4	*
Informatie over sociale huisvesting	92,8	80,8	*
Informatie over de beschikbare private huurwoningen in de gemeente	51,3	21,2	**
Informatie over bouwen en verbouwen bv. technisch advies, kostprijs renovatiewerken	57,9	36,5	**
Informatie over rationeel energieverbruik en/of duurzaam bouwen en verbouwen	85,5	55,8	**
Opleiding en vorming i.v.m. wonen bv. aangepast bouwen en verbouwen voor ouderen	51,3	15,4	**
Doorverwijzing naar de juiste of gespecialiseerde instantie (draaischijffunctie voor informatie)	97,4	82,7	**
Informatie over woningkwaliteitsnormen	95,4	80,8	**
N	152	52	

¹ Pearson Chi²- test: ** verschil significant op 5%; * verschil significant op 1%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel 131 Activiteiten op vlak van ondersteuning door de gemeenten kosteloos aangeboden, volgens deelname IGS

Activiteiten	IGS	Geen IGS	Chi ²¹
Administratieve ondersteuning zoals hulp bij het invullen aanvraag premie	98,0	92,3	
Hulp bij inschrijving kandidaat-huurder voor een sociale woning	82,2	65,4	*
Administratieve ondersteuning bij opmaken van juridische documenten	78,3	57,7	**
Bemiddeling bij conflicten, bv. tussen huurder en verhuurder, tussen klant en notaris, aannemers, architecten	42,1	19,2	**
Bemiddeling bij huurachterstal of dreigende uithuiszetting	66,5	57,7	
Hulp bij het vinden van een geschikte woning	72,4	48,1	**
Woonbegeleiding (tijdens het wonen)	52,6	44,2	
Uitleendienst voor gereedschap voor verbouwingen of klussen in huis	5,9	1,9	
N	152	52	

¹ Pearson Chi²- test: ** verschil significant op 5%; * verschil significant op 1%.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

3.3.9 Multivariaatanalyse IGS

Hieronder geven we voor een aantal output factoren weer wat het effect van deelname aan een IGS-project kan betekenen, gegeven de andere gemeentelijke kenmerken. We gebruiken hiervoor de bestaande administratieve data. De output indicatoren die we gebruiken zijn allemaal dichotoom: ze krijgen de waarde 0 of 1. We gebruiken de informatie over de voortgangstoets 2014, met een verschil tussen de gemeenten in de categorie 1, welke de waarde 1 krijgen (= on track) en de gemeenten in de categorieën 2a of 2b, welke de waarde 0 krijgen (= niet on track), het aanwezig zijn van een woonbeleidsplan begin 2015 (1 = ja, 0 = nee), het aanwezig zijn van een heffingsreglement in 2014 (0/1), het aanwezig zijn van een verordening bescheiden wonen begin 2015 (0/1), het aanwezig zijn van een woonbeleidsconvenant begin 2015 (0/1), en het aanwezig zijn van een gemeentelijk actieprogramma begin 2015 (0/1).

De verklarende variabelen zijn deelname aan een IGS project (zoals de toestand was op 31 december 2014), de verschillende categorieën van verstedelijking, het totaal aantal inwoners in 2014, en het gemiddeld inkomen per inwoner in 2012 (= meest recente jaar uit de administratieve data).

De eenvoudige paarsgewijze correlatie tussen de outputvariabelen en het al dan niet deelnemen aan een IGS-project is enkel significant voor de aanwezigheid van een woonplan en een gemeentelijk actieprogramma en is dan positief, dus deelnemen aan een IGS-project en het aanwezig zijn van een woonbeleidsplan of een gemeentelijk actieprogramma zijn positief gelinkt. Met de andere outputvariabelen lijkt er op het eerste zicht geen verband.

In de tabel hieronder bekijken we de verbanden multivariaat, dus voor alle verklarende variabelen samen. We tonen de gemiddelde marginale effecten, die voor de variabele 'deelname aan een IGS' weergeven wat het effect is op de kans dat de outputvariabele gelijk is aan één (dus de aanwezigheid van de outputvariabele) als een gemeente lid is van een IGS-project.

De verstedelijkingscategorieën blijken geen significante verschillen te vertonen in de kans dat de gemeenten over één van de onderzochte outputs beschikken. Het totaal aantal inwoners heeft wel

een positief effect op de kans dat de gemeente on track is met de voortgang in het behalen van zijn BSO, dus grote gemeenten lijken eerder 'on track'. Het gemiddeld inkomen per inwoner lijkt dan weer eerder een negatief effect te hebben zowel op het on track zijn met het behalen van het BSO als bij de aanwezigheid van een woonbeleidsconvenant.

Deelnemen in een IGS-project heeft wel een zeer sterk positief effect op de outputs 'woonbeleidsplan' en 'gemeentelijk actieprogramma'. Een gemeente die tot een IGS-project behoort, heeft gemiddeld bijna 50% meer kans om een woonbeleidsplan te hebben en ongeveer 26% meer kans om een gemeentelijk actieprogramma te hebben. Hiermee worden de bivariaat analyses bevestigd.

Voor de andere outputs wordt geen significante relatie met deelname aan een IGS gemeten.

Tabel 132 Gemiddelde marginale effecten van de verklarende variabelen, per output

	Voortgangs- toets 2014	Heffings- reglement 2014	Verordening bescheiden wonen 2015	Woon- beleids- convenant 2015	Woonplan 2014	Gemeente- lijk actie- programma 2015
Deelname aan IGS (t.o.v. geen deelname) 2014	0,097	0,051	-0,022	-0,026	0,475**	0,263**
Stedelijke rand (t.o.v. centrumsteden)	-2,043	-1,771	-	0,049	-0,259	-0,056
Kleine steden	-1,971	-1,853	2,028	0,032	-0,168	-0,294
Overgangsgebied	-1,929	-1,870	2,091	0,038	-0,272	-0,137
Platteland	-2,013	-1,841	-	-0,037	-0,437	-0,166
Totaal aantal inwoners 2014	0,000*	0,000	0,000	0,000	-0,000	-0,000
Gemiddeld inkomen per inwoner 2011	-0,000**	0,000	0,000	-0,000**	-0,000	0,000
N	308	308	155 ¹	308	308	308

* Significant op 5%; ** significant op 1%.

¹ Een deel observaties wordt hier niet mee in de regressie opgenomen omdat ze 'perfecte voorspellers' blijken te zijn. Zo worden de observaties in de categorie 'stedelijke rand' gedropt en hetzelfde geldt voor de categorie 'platteland'.

Bron: OLW-databank

3.4 Resultaten van de kwalitatieve evaluatie

Hierna wordt weergegeven van wat uit de gesprekken naar voor kwam. Alles wat hierna aan bod komt, is een weergave van wat tijdens deze gesprekken door de respondenten is gezegd (en is dus niet de mening of de conclusie van de onderzoekers). Om de anonimiteit te verzekeren geven we daarbij niet weer wie welke mening heeft ingebracht. De tekst belicht vooral waarover consensus leek te bestaan. Wanneer er verschillen in meningen bestonden, wordt dit expliciet vermeld.

3.4.1 Doelbereiking

In acht nemend dat uit de kwantitatieve gegevens een duidelijke vooruitgang op vlak van lokale dynamiek blijkt, wekt het weinig verwondering dat ook tijdens de gesprekken daarover grote eensgezindheid bestond. De afgelopen jaren stellen de respondenten een toenemende dynamiek vast op vlak van lokaal woonbeleid. Dit is vooral in de kleinere gemeenten, waar volgens hen voorheen nauwelijks

woonbeleid werd gevoerd. Dit is volgens de respondenten (en ook logischerwijze) zeker het geval voor de activiteiten die verplicht zijn om een subsidie te ontvangen: er wordt in de betrokken gemeenten meer gewerkt aan een gemeentelijke beleidsvisie, er wordt meer woonoverleg georganiseerd, de meeste gemeenten hebben een klantgerichte dienstverlening uitgebouwd en er wordt meer werk gemaakt van een kwaliteitsbeleid. Daarnaast wordt melding gemaakt van een sterkere samenwerking tussen ambtenaren van verschillende gemeenten en ook tussen ambtenaren van verschillende diensten binnen de gemeente, van ideeënuitswisseling tussen politieke vertegenwoordigers, enz.

Werken aan een woonbeleidsvisie is de activiteit die volgens de respondenten het moeilijkst van de grond komt. De lokale besturen laten zich hier niet gemakkelijk bij betrekken. Zelfs bij een aantal IGS-projecten die bekend staan als succesvol, blijft visievorming achter op de verwachtingen.

Het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening wordt gezien als veruit de meest populaire activiteit op vlak van lokaal woonbeleid, maar ook inzake de bewaking van de woningkwaliteit is volgens de respondenten vooruitgang geboekt: de verplichtingen opgelegd door de Vlaamse overheid worden beter opgevolgd, er wordt meer dan voorheen aan bestrijding van de leegstand gewerkt en er wordt meer gebruik gemaakt van de beschikbare beleidsinstrumenten.

3.4.2 Effectiviteit

3.4.2.1 In welke mate is de vooruitgang het gevolg van de subsidie lokaal woonbeleid?

Dat vooruitgang werd geboekt, schrijven de respondenten in zeer belangrijke mate toe aan de subsidie lokaal woonbeleid. Dankzij de subsidie kon personeel worden vrijgesteld om activiteiten uit te voeren waarvoor voorheen geen tijd of middelen beschikbaar waren. De gemeenten waren aanvankelijk vooral uit op de bijkomende financiële middelen die de subsidie hen bood. Maar dankzij de subsidie (o.a. door de cijfers te zien over demografie, prijzen, armoede...) kregen de lokale mandatarissen een beter inzicht in wat er schortte en groeide de bereidheid om er iets aan te doen. De gesubsidieerde projecten houden de thematiek mee op de lokale beleidsagenda. Dat tussen gemeenten werd samengewerkt, had ook tot gevolg dat initiatieven werden genomen die anders niet tot stand zouden gekomen zijn. De gemeenten keken over de eigen grenzen en werden geïnspireerd door wat ze bij de burens zagen. Tot slot wordt gesteld dat het politiek handig kan zijn om naar een externe organisatie als een IGS te kunnen verwijzen om moeilijke beleidsbeslissingen te verantwoorden. Vooral in kleinere gemeenten, waar de mandatarissen kort bij de burger staan, komt het soms goed uit om voor een beslissing te kunnen verwijzen naar een intergemeentelijk samenwerkingsverband dat gevraagd heeft om mee in te stappen in een beleidslijn voor een groep van gemeenten.

Toch wordt de toenemende dynamiek niet alleen toegeschreven aan de subsidie lokaal woonbeleid. Voor 2009 was er soms ook wel bereidheid om aan lokaal woonbeleid te doen, maar waren er nauwelijks beleidsinstrumenten. Deze kwamen er vooral in 2009, met de invoering van het grond- en pandenbeleid dat de gemeenten een aantal verplichtingen oplegde: elke gemeente kreeg een doelstelling inzake realisatie van sociale woonprojecten, leegstand moest verplicht worden geregistreerd en bij elke vergunning moest een bescheiden en sociaal woonaanbod worden voorzien. In het bijzonder het bindend sociaal objectief (BSO) heeft een sterke push gegeven. De subsidie lokaal woonbeleid en het BSO hebben elkaar versterkt.

Verder kreeg bij de oprichting in 2006 het Agentschap Wonen-Vlaanderen uitdrukkelijk de ondersteuning van het lokale woonbeleid als opdracht en in 2009 werd deze opdracht nog uitgebreid, tege-

lijktijd met de invoering van de subsidie lokaal woonbeleid. De projecten kregen hiermee een aanspreekpunt op Vlaams niveau. Anderzijds kregen de Vlaamse ambtenaren dankzij de gesubsidieerde projecten gemakkelijker toegang tot de gemeenten. Ook hier was er dus sprake van wederzijdse versterking, namelijk tussen de subsidie en de ondersteuning vanuit het Agentschap.

Tot slot blijken ook bredere ontwikkelingen te hebben bijgedragen tot de vooruitgang op het terrein. Verwezen wordt hierbij naar de sterke prijsstijgingen (die initiatief noodzakelijk maakten), de hogere eisen aan energieprestaties en woningkwaliteit en de verarming van een aantal bevolkingsgroepen (laaggeschoolden, een deel van de oudere bevolking, inwijkelingen, ...).

3.4.2.2 Op welke terreinen is de vooruitgang het meest zichtbaar?

De vooruitgang op het terrein was volgens de respondenten het eerst zichtbaar op vlak van loketwerking. De gemeenten werden oorspronkelijk vooral aangetrokken om in de projecten te stappen omdat dit hen de mogelijkheid bood om een betere dienstverlening uit te bouwen. De burgers in de gemeenten worden daarmee beter geïnformeerd geacht. Bovendien menen de respondenten dat de verbeterde uitbouw van de loketten er ook toe heeft bijgedragen dat de succesratio bij het indienen van premie-aanvragen is verhoogd: er worden nu minder premies geweigerd omdat niet aan alle voorwaarden is voldaan. Of m.a.w. de informatie en adviesverstrekking in de gemeenten heeft bijgedragen tot een efficiëntieverhoging.

Voor de andere verplichte taken was het politieke niveau niet echt vragende partij, maar gaandeweg zijn deze ook mee opgenomen. Zo wordt volgens de respondenten nu aan beleidsvisie gewerkt en aan woonoverleg gedaan waar dit zonder subsidie niet het geval zou zijn geweest.

Naarmate de werking beter werd uitgebouwd, vond ook meer woonoverleg plaats en kreeg het woonoverleg meer inhoud. Er werden meer verschillende deelnemers uitgenodigd en dit bood kansen tot samenwerking of gezamenlijke projecten.

Naar het oordeel van de respondenten heeft de werking op vlak van kwaliteit (leegstandsdetectie en inventarisatie, kwaliteitsbeoordeling, preventieve werking, ...) een positieve invloed gehad op de globale woningkwaliteit en dit vooral in de kleine gemeenten. Een goede kwaliteitsbewaking vraagt een technische kennis die kleine gemeenten niet zomaar in huis hebben of kunnen uitbouwen. De subsidie maakte dit mogelijk. In gemeenten die een proactief kwaliteitsbeleid voeren (meer dan enkel klachten afwachten) wordt vastgesteld dat er na verloop van tijd een positief effect is op de huurmarkt. Verhuurders weten dat de gemeente er de kwaliteit opvolgt en zo nodig optreedt. Maar dit effect komt volgens sommigen maar zeer traag op gang, mede omdat in het verleden weinig beleid op dit vlak is gevoerd. Bovendien is het effect niet altijd langdurig: na de renovatie wordt de huurprijs opgetrokken of de woning wordt verkocht en dan verdwijnt ze van de huurmarkt.

Wat betreft het verbeteren van de betaalbaarheid is er eensgezindheid dat de subsidie veel minder hefboomen biedt. Hier lijkt vooral de evolutie van de markt de mogelijkheden te bepalen. Lokaal beleid kan de brede trends van prijsstijgingen en versnipperd bezit van woningen niet omkeren of tegengaan. Het kan enkel de gevolgen voor doelgroepen verzachten, o.a. door de sociale huur te versterken, huurders te informeren over te huur staande woningen, verhuurders te informeren over verplichtingen, de toegang tot huursubsidies te vergemakkelijken, te bemiddelen bij conflicten tussen huurders en verhuurders, enz. Om echt invloed te hebben op betaalbaarheid worden andere instrumenten meer aangewezen geacht, zoals huursubsidies en sociale huisvesting. Er is tussen de respondenten geen eensgezindheid of de gesubsidieerde projecten ook hebben bijgedragen tot het realiseren van extra sociale woningen. Deze waren sowieso vereist in het kader van het Sociaal Objectief. De IGS-werking kan mogelijk wel de samenwerking tussen actoren hebben vergemakkelijkt en heeft zo mogelijkheden

geopend voor projecten, bv. via grondruil. Echter, om de betaalbaarheid sterk te verbeteren, zijn nog meer inspanningen op dit vlak nodig.

Verder wordt gewezen op de bijdrage die de IGS-projecten via loketwerking leveren aan duurzaamheid, met name door energiezuinige renovaties te promoten en tegemoetkomingen daarvoor bekend te maken.

Tot slot wordt aangehaald dat het voordelen biedt dat de verschillende verplichte activiteiten in een project worden gecombineerd. Zo wordt er op gewezen dat het beleidsvoorbereidende werk mee inhoud krijgt vanuit de dagelijkse taken inzake dienstverlening en kwaliteitsbewaking.

Wat betreft de lijst van verplichte activiteiten zoals die in het besluit is opgenomen, is er redelijk grote eensgezindheid dat die zo mag behouden blijven. Sommige respondenten pleiten wel voor meer flexibiliteit. Dit spruit mede voort uit de vaststelling dat sommige projecten zich in hun projectvoorstellen engageren tot uitvoering van de verplichte taken, maar in de praktijk hier zo min mogelijk werk van maken. Sommigen gaan zelfs zo ver dat ze vinden dat projecten in de loop van de uitvoering moeten kunnen beslissen om nieuwe activiteiten op te nemen. Er wordt meer soepelheid gevraagd om te kunnen inspelen op problemen of nieuwe noden die zich aandienen in de loop van de drie jaar durende subsidiëringsperiode. Nu is deze mogelijkheid er ook, maar bij de evaluatie zouden projecten enkel geëvalueerd worden t.a.v. de doelstellingen opgenomen in de projectaanvraag.

3.4.2.3 Heeft de subsidie in alle gemeenten een even groot effect gehad?

Wordt het effect van de subsidie op de prestaties globaal gunstig beoordeeld, dan wordt anderzijds ook vastgesteld dat de subsidie niet in alle gemeenten eenzelfde effect heeft gehad. Voor de beoordeling van de effectiviteit van de subsidie, lijkt de ongelijke participatie van de gemeenten het voornaamste zwakke punt.

De meest dynamische gemeenten zijn het eerst op de kar gesprongen en hebben het meest gebruik gemaakt van de subsidie. Ook de provincies hebben op dit vlak een rol gespeeld. Sommige provincies hebben gemeenten actief aangespoord om op de subsidie in te spelen, onder meer door aanvullende subsidies te verstrekken.

Er blijft echter een heel aantal gemeenten dat bewust niet wenst aan te sluiten bij een IGS. Enerzijds zijn er de gemeenten (o.a. vele centrumsteden) die voorheen al een dynamisch beleid voerden en dit graag naar eigen goeddunken verder willen zetten. Maar anderzijds zijn er ook gemeenten die weinig belang hechten aan lokaal woonbeleid, uitdrukkelijk verkiezen niet te werken aan een woonbelevingsvisie en waar het politieke niveau graag zelf volledig de touwtjes in handen wil houden. Dit wil echter niet zeggen dat er in deze 'witte gemeenten' (die niet deelnemen aan een IGS) niets gebeurt: er is misschien geen uitgewerkte woonvisie en de agenda van het woonoverleg blijft beperkt tot het minimale (BSO), maar er is wel een SVK en een SHM werkzaam, het OCMW kan een actieve werking hebben, enz. De verdere evolutie van deze 'witte gemeenten' lijkt regionaal verschillend. In meerdere regio's wordt verwacht dat - ook bij behoud van het huidige subsidiestelsel - een heel aantal gemeenten niet tot de subsidie zal toetreden.

Er lijkt niet direct een patroon te onderkennen waarbij de minst dynamische gemeenten ook het minst zouden participeren aan een project. Integendeel, de subsidies lijken juist te zijn ingezet in de gemeenten die voorheen minder dynamisch waren, waar voorheen vaak geen huisvestingsdienst voorhanden was. Het lijkt dus niet zo dat als gevolg van de subsidie de verschillen in dynamiek tussen gemeenten nog groter zouden zijn. Wel zo is dat de ambtenaren van het agentschap Wonen-Vlaanderen moeilijker

toegang hebben tot deze gemeenten omdat de projectwerking hun een goede toegangspoort biedt. Om hiervoor te compenseren is alvast in de provincies Antwerpen en West-Vlaanderen het initiatief gegroeid om op provinciaal niveau niet alleen overlegtafels te organiseren met de coördinatoren van de IGS-projecten, maar ook een gelijkaardige tafel met de niet-IGS gemeenten. Verder wordt ook gepleit voor meer mogelijkheden tot ervaringsuitwisseling tussen gemeenten, waaraan ook de gemeenten die niet in een IGS-project zitten kunnen deelnemen. Op deze manier kan de ongelijke participatie van de gemeenten tot de subsidie enigszins worden gecompenseerd.

3.4.2.4 Zijn er verschillen in vooruitgang tussen projecten?

Niet alleen tussen gemeenten, ook tussen gesubsidieerde projecten onderling is er een verschil in bereikte resultaten. De mate waarin dit het geval is, hangt af van de drijvende kracht van de projectcoördinatoren en van de politieke prioriteit die het thema geniet. De twee zijn beide belangrijk. Een sterke projectcoördinator die botst op gebrek aan belangstelling (soms ook onwil) van het politieke niveau, zal weinig kunnen realiseren. Zo wijst een respondent er op dat meerdere gemeenten de subsidie lokaal woonbeleid gebruiken om al bestaande activiteiten en reeds in dienst zijnde ambtenaren te financieren, zonder dat de subsidie resulteert in bijkomende dynamiek. Anderzijds zijn er ook projecten die wel duidelijk politieke steun genieten, maar die moeilijk op dreef komen omwille van een sterk personeelsverloop bij de coördinatoren of projectmedewerkers of omdat de projectcoördinator over onvoldoende expertise beschikt. Al bij al moet zo'n coördinator beslagen zijn op vele terreinen, terwijl de werkzekerheid beperkt is. Tot slot wordt opgemerkt dat de competitie die werd ingebouwd in de goedkeuringsprocedure (in de oproep 2009, 2010 en 2011 werden voorrangscriteria gehanteerd) vermoedelijk heeft bijgedragen tot de kwaliteit van de projecten.

Tijdens de gesprekken werd ook ingegaan op de voor- en nadelen van verschillende organisatie modellen. Hoewel geen zuivere opsplitsing in de praktijk bestaat, kan men een onderscheid maken tussen enerzijds projecten waar de medewerkers in hoofdzaak gemeentelijke ambtenaren zijn en er slechts een of twee personen op intergemeentelijk niveau werken (het 'decentrale model'), en anderzijds projecten waar alle medewerkers in dienst zijn van de projectorganisatie (het 'centrale model'). Beide modellen hebben voor- en nadelen.

In het 'decentrale model' staan medewerkers rechtstreeks onder leiding van de gemeentesecretaris of van de hoofden van de diensten waar ze zijn gesitueerd (vaak ruimtelijke ordening of de technische dienst). Een voordeel is dat de medewerkers van het project dan gemakkelijk beschikbaar zijn voor de burger, die er terecht kan met zijn vragen. Een nadeel van dit model is dat de projectmedewerkers soms minder bewegingsruimte hebben dan in het centrale model. De coördinator van het project heeft dan ook geen rechtstreekse zeggingskracht over de projectmedewerkers. Bovendien is het risico dat elke gemeente een beetje op een eilandje blijft zitten. Een minimale centrale bovenbouw lijkt nodig om voldoende dynamiek op gang te trekken. Dit model heeft wel als voordeel dat de opgebouwde expertise binnen de gemeente aanwezig is en (in geval van vaste aanwervingen) ook aanwezig blijft nadat het project zou aflopen.

In het 'centrale model' staan de projectmedewerkers verder af van het politieke niveau. Ze hebben dan meer vrijheid in de taken die ze kunnen oppakken en kunnen zo gemakkelijker een dynamische werking uitbouwen. Een nadeel hier is dat de projectmedewerkers minder een voet binnen hebben in de gemeente: ze hebben minder gemakkelijk toegang tot het college van burgemeester en schepenen en tot de andere gemeentediensten. Een ander nadeel is dat de opgebouwde expertise enkel in het project aanwezig is en mogelijk dus verdwijnt voor de gemeente als het project zou worden stopgezet.

3.4.3 Efficiëntie

3.4.3.1 Zouden met dezelfde middelen meer outputs kunnen gerealiseerd worden indien de subsidie anders zou zijn ingezet?

Een drietal mogelijke alternatieven werden besproken.

Een eerste optie die werd bekeken is dat de voorwaarde voor samenwerking zou worden versoepeld en dat ook individuele gemeenten gemakkelijk toegang zouden krijgen tot de subsidie. De redenering is dat de subsidie de facto een ongelijke behandeling van gemeenten betekent. De gemeenten die geen subsidie ontvangen, hebben immers dezelfde verplichtingen als de gemeenten die deel uitmaken van een IGS, dus zouden eigenlijk ook aanspraak moeten kunnen maken op eenzelfde subsidie, luidt dan de redenering. Hiertegen wordt ingebracht dat het ten eerste een eigen keuze is van de gemeente om niet in de subsidie te stappen en ten tweede dat samenwerken over gemeenten heen wel degelijk een meerwaarde heeft. Als de gemeenten op hun eentje blijven werken, komt er minder vernieuwing tot stand. Bij de burens gaan kijken helpt om goede ideeën op te doen. Er is in de groep immers altijd wel een gemeente die een goed idee heeft, en dit wordt vaak overgenomen door de andere gemeenten. Bovendien kan het voor lokale mandatarissen ook interessant zijn om te kunnen verwijzen naar andere gemeenten om een politieke beslissing te nemen die niet voor de hand ligt (zie ook supra). Tot slot wordt aangevoerd dat individuele gemeenten (zeker de kleinere) te klein zijn om een aantal taken zelf in handen te nemen, zelfs als ze hier een subsidie voor zouden krijgen, en dat ze dit alleen maar zullen doen als ze aangestuurd worden vanuit een groter verband.

Er worden dus heel wat argumenten gegeven om het intergemeentelijke te behouden als voorwaarde voor het ontvangen van een subsidie. Anderzijds wordt ook vastgesteld dat gemeenten die om een of andere reden niet kunnen aansluiten bij de bestaande intergemeentelijke projecten in hun regio hiervan wel de dupe zijn. Aanvragen van individuele gemeenten zijn binnen het huidige subsidiebesluit ook mogelijk, maar in dit geval gelden andere voorwaarden. Sommigen vragen zich dan ook af of deze gemeenten niet op dezelfde manier moeten behandeld worden en toch ook aanspraak moeten kunnen maken op subsidies voor eigen initiatieven inzake lokaal woonbeleid. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat het geven van een subsidie onvoldoende zal zijn om de 'witte gemeenten' aan te zetten tot meer dynamiek. Eerst moeten ze overtuigd zijn van het belang van wonen als beleidsthema en van de mogelijkheden die ze hebben. Pas dan zal de subsidie effecten opleveren.

Een tweede alternatief is om de subsidie niet te besteden op het lokale niveau, maar in de plaats aan bijkomende Vlaamse of provinciale ambtenaren die taken zouden uitvoeren voor de gemeenten of de gemeenten nog meer zouden ondersteunen. Zo is het goed denkbaar dat Vlaamse ambtenaren die zich volledig toeleggen op het inspecteren van de woningkwaliteit dit op betere en efficiëntere manier kunnen dan gemeentelijke ambtenaren voor wie dit maar een van meerdere taken is. Een Vlaamse ambtenaar is ook niet afhankelijk van de lokale mandatarissen, die niet altijd staan te springen om een streng kwaliteitsbeleid te voeren. Toch vinden de meeste respondenten dit een minder goed alternatief, vooral omdat de Vlaamse ambtenaren minder voeling hebben met de plaatselijke realiteit. Heel wat informatie die nodig of welkom is voor bijvoorbeeld kwaliteitsbeleid is beschikbaar bij de gemeente (stedenbouwkundige informatie, voorgeschiedenis van het pand, bevolkingsregister, lokale politie, ...). Soms ook weet de gemeente de eigenaar op te sporen via familie, burens, enz. Vlaamse ambtenaren hebben minder gemakkelijk toegang tot deze lokale informatie. Dat lokale ambtenaren dichter bij het lokaal bestuur staan, opent ook gemakkelijker deuren om iets op de lokale agenda te krijgen.

Ten opzichte van deze twee denkbare alternatieven krijgt een samenwerking op intergemeentelijk niveau redelijk eensgezind de voorkeur. Dit neemt niet weg dat de boven aangehaalde alternatieven inspiratie kunnen bieden voor efficiëntieverhoging. Zo lijkt er in het kader van de uitwerking van een lokale woonbeleidsvisie meer logistieke ondersteuning mogelijk vanop het Vlaamse niveau, in het bijzonder door het aanbieden van gemeentelijke gegevens op gestandaardiseerde manier. Momenteel worden reeds heel wat gegevens bijgehouden, kaderend in diverse andere beleidsinitiatieven (o.a. monitoring grond- en pandenbeleid, datawarehouse wonen, prestatiedatabank sociale huisvesting, het portaal 'Lokale statistieken'). Idealiter zou door bundeling van deze informatie aan de gemeenten dankzij een gestandaardiseerde verwerking (op niveau van gemeenten of groepen van gemeenten) kant-en-klare omgevingsanalyses kunnen geboden worden. Andere vormen van ondersteuning die sommige respondenten zouden verwelkomen, zijn voorbeelden van modelreglementen of van bevelschriften. Ook wordt gevraagd naar meer opleidingsmogelijkheden voor nieuwe medewerkers, waarbij wordt verwezen naar de vroegere opleiding 'Huisvestingsconsulent', die werd georganiseerd door de toenmalige administratie (AROHM) samen met de provincies.

3.4.3.2 Wat is een optimale gebiedsafbakening voor een efficiënte intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid?

De huidige afbakening van de IGS-projecten lijkt redelijk toevallig tot stand te zijn gekomen. Gemeenten werken samen met andere gemeenten omwille van een gelijke of aanvaardbare politieke kleur, omdat ze al samenwerkten in een ander verband, omdat ze deel uitmaken van eenzelfde intercommunale die het initiatief heeft genomen tot de IGS, ...

Is de huidige, toevallige afbakening ook de meest optimale schaal? En wat is de optimale schaal? Werken de kleine projecten (met weinig deelnemende gemeenten) beter, of eerder de grotere (met veel gemeenten)? Grotere projecten kunnen efficiënter zijn omdat een grotere specialisatie mogelijk is. Een ander voordeel van projecten met veel deelnemende gemeenten is dat er meer mogelijkheden zijn om van andere gemeenten te leren.

Daar tegenover staat dat bij grote projecten de afstand van de lokale mandatarissen tot het project groter is en er in deze projecten doorgaans minder betrokkenheid is van het politieke niveau. Bovendien is er dan vanuit het project minder voeling met de lokale problematiek. Zo bleek een groot project na opsplitsing veel betere resultaten te boeken dan daarvoor.

Er lijkt globaal geen eenduidige conclusie te trekken over de optimale schaal. Sommige respondenten menen dat vier à vijf gemeenten een ideale schaal is. Maar toch zijn er ook grote projecten die het heel goed doen, net als sommige kleine projecten. Een project van twee gemeenten wordt weinig efficiënt bevonden, tenzij kan worden aangesloten bij een andere IGS-werking. Sommige organisaties zijn uitvoerder van meerdere projecten. Dit levert interessante mogelijkheden voor ervaringsuitwisseling.

Een tweede vraag bij de huidige gebiedsafbakening van de projecten is of deze toevallige afbakening ook strookt met de wens of mogelijkheid om op een bovengemeentelijk niveau een woonbeleidsvisie te ontwikkelen. Dit behandelen we onder de titel 'beleidsrelevantie'.

Tot slot kan men zich de vraag stellen of het aan de gemeenten zelf mag overgelaten worden om de gebieden van de projecten af te bakenen en of dit niet beter van bovenaf wordt opgelegd. Dit laatste biedt alvast als voordeel dat het meer mogelijkheden biedt om bovengemeentelijke thema's op te nemen (zie verder). Voor een opgelegde afbakening bestaat echter weinig animo bij de respondenten.

Ze vinden het zeer de vraag of er in dit geval effectief zou worden samengewerkt. Ze achten de kans dan groot dat de lat laag zou liggen, dat de middelen dan gewoon verdeeld zouden worden tussen gemeenten, zonder dat de samenwerking een meerwaarde zou betekenen.

3.4.3.3 Inefficiënties verbonden aan het projectmatig werken

Eigen aan projectmatig werken is dat een project moet worden voorbereid, opgestart, bijgestuurd en nadien geïntegreerd in de reguliere werking (of stopgezet). Aan projectwerking zijn een aantal voordelen verbonden: het doel van het project wordt duidelijk geformuleerd, er worden verwachtingen gesteld en regelmatig gekeken of de verwachtingen worden ingelost. Indien het project door meerdere partijen wordt gefinancierd, kijken dus meerderen toe, wat een druk uitoefent om goede prestaties af te leveren. Maar in vergelijking met een reguliere werking zijn aan projectwerking ook een aantal kosten verbonden, voor de voorbereiding, opstart, organisatie van de werking, enz.

Dit is ook het geval voor de gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid. Vooral tijdens het eerste werkingsjaar van de projecten moest heel wat tijd besteed worden aan de organisatie van het project, o.a. om personeel te rekruteren, de organisatie op poten te zetten, politiek af te stemmen, enz. Na het eerste werkingsjaar liep het doorgaans beter. Toch bleven ook daarna organisatorische en administratieve aspecten van de projectwerking tijd vragen die niet aan de werking zelf kon worden besteed.

Een weerkerend knelpunt is de continuïteit van het personeel. Heel wat projecten kampten met de moeilijkheid dat de coördinatoren en projectmedewerkers na verloop van tijd het project verlieten, meestal in ruil voor een meer zekere tewerkstelling. De onzekerheid over de verdere financiering doet hier geen goed aan. Op dit vlak wordt wel een verschil vastgesteld naargelang organisatievorm. Projecten die medewerkers het statuut gaven van gemeentelijke ambtenaren, lijken met minder verloop te kampen te hebben dan projecten die medewerkers op projectbasis aantrokken. Het vertrek van een medewerker uit het project betekent wel niet noodzakelijk dat de expertise verdwijnt voor de gemeente of regio, omdat deze medewerkers vaak in andere functies terecht komen (bv. directiefuncties bij SHM's). Toch kan meer zekerheid over de financiering op lange termijn bijdragen tot een grotere werkzekerheid van de projectmedewerkers en zo ook de kwaliteit van het project ten goede komen.

Wat betreft de administratieve verplichtingen opgelegd aan de projecten is er eensgezindheid tussen de vertegenwoordigers van het Vlaamse, provinciale en lokale niveau dat hier een vereenvoudiging welkom zou zijn. De projecten besteden veel tijd aan het opmaken van het aanvraagdossier, het verlengingsdossier en de jaarlijkse voortgangsrapporten. De projectcoördinatoren stellen dat het veel tijd vraagt om alle informatie te leveren die het Agentschap vraagt in deze dossiers²⁴. Volgens het Agentschap Wonen-Vlaanderen zijn de uitgebreide dossiers echter niet in eerste instantie het gevolg van wat op Vlaams niveau wordt opgelegd. De vaak omvangrijke voortgangsverslagen zijn volgens het Agentschap ook een verantwoordingsinstrument naar de deelnemende besturen of soms zelfs een manier voor de coördinator om zich zinvol bezig te houden wanneer de projectwerking politiek wordt bemoeilijkt.

In de voorstellen voor vereenvoudiging die geformuleerd worden door enerzijds de projecten en anderzijds de vertegenwoordigers van het Agentschap zit een vergaande overeenstemming. Het komt er op neer dat voorgesteld wordt de erkenning niet meer voor drie jaar vast te leggen, maar voor

²⁴ Daarbij wordt o.a. verwezen naar de opdeling van VTE's volgens taken, iets dat weinig zinvol wordt geacht.

langere termijn, met een jaarlijkse evaluatie, waar eventueel financiële gevolgen kunnen aan vasthangen. Voor deze jaarlijkse evaluatie zou dan niet zozeer de papieren versie doorslaggevend zijn ('papier is gewillig'), maar de bespreking van de voortgang van het project met de verantwoordelijken van het Agentschap en de provincie. Dergelijke bespreking zou de projecten toelaten informatie te verstrekken die ze niet schriftelijk kunnen verstrekken omwille van de politieke gevoeligheid, maar die wel van belang is om te verklaren waarom op bepaalde vlakken weinig vooruitgang is geboekt in het project. Beoordeeld dient te worden of de projecten een sterk verhaal hebben, met voldoende garanties dat ze het ook verder kunnen waarmaken, eerder dan dat ze een goed dossier op papier kunnen voorleggen.

De evaluatie mag daarbij volgens de respondenten ook geen top-down evaluatie zijn, maar zou een bespreking tussen evenwaardige partners moeten zijn, waarbij de conclusies de vorm moeten hebben van aanbevelingen voor bijsturing van het project en voor nieuwe acties die kunnen worden opgezet tijdens het volgende werkjaar. Opgemerkt werd ook dat de evaluatie zich niet dient te beperken tot de inhoud van de werking, maar dat ook de projectorganisatie mag belicht worden. Beoordeeld zou moeten worden of de organisatievorm toelaat om de beoogde doelstellingen te bereiken en hoe de organisatie kan bijgestuurd worden om tot betere resultaten te komen.

Sommige respondenten gaan zo ver dat ze stellen dat de financiering gedeeltelijk mee afhankelijk mag zijn van deze evaluatie. Hoe betere resultaten het project kan voorleggen en hoe groter de ambities zijn, hoe hoger de financiering mag zijn. Een ander concreet voorstel is om de financiering niet langer te baseren op het aantal tewerkgestelden in het project, maar op de voorgenomen acties. Het betekent ook dat een bedrag beschikbaar komt waarover gemeenten zelf kunnen beslissen of ze het aanwenden voor personeel of voor werking. Dat nu geen werkingsmiddelen voorzien zijn, zet volgens respondenten een rem op mogelijke interessante initiatieven die vooral werkingskosten betekenen (bv. deelnemen aan een beurs).

Ook voor de goedkeuring van het aanvraagdossier kan een gelijkaardige formule ontwikkeld worden. Een van de suggesties is hier om ook externen bij de selectie te betrekken. Men meent dat er gerust sprake mag zijn van concurrentie, waarbij de beste projecten het meest kans moeten hebben op financiering. Dit voorkomt dat een aantal projecten gefinancierd worden die maar beperkte resultaten opleveren, wat nu volgens meerderen toch het geval zou zijn.

3.4.3.4 Koppeling aan de BBC

De integratie van de planning van de projecten in de BBC lijkt voor de hand te liggen. Dit betekent dat de subsidiëringsperiode van projecten ook zes jaar zou bedragen en afgestemd zijn op de duur van de gemeentelgislatuur. De huidige subsidiëringsperiodes (drie jaar, twee maal verlengbaar met nog eens drie jaar, en los van de verkiezingen) hebben als een van de nadelen dat het bijzonder moeilijk is om halfweg deze periode met nieuwe besturen te moeten heropstarten. Dit heeft de projecten in die periode vertraagd. Bovendien is het voor de nieuwe besturen niet evident om de engagementen van het vorige bestuur ten aanzien van het project verder te zetten. En als een aanvraag- of verlengingsdossier moet worden ingediend tegen het einde van een legislatuur, heeft het bestuur schroom om de volgende bestuursploeg al te verbinden.

Een integratie binnen de BBC kan hieraan tegemoet komen. Tijdens het eerste jaar zou dan tijd genomen kunnen worden om de krijtlijnen van het project uit te schrijven en engagementen uit te spreken, ook financieel, voor de verdere bestuursperiode. Op basis van een aanvraagdossier zou dan een erkenning voor zes jaar kunnen volgen, met jaarlijkse evaluatiemomenten zoals hoger voorgesteld.

Juridisch is het op dit ogenblik nog niet mogelijk om de erkenning en financiering van projecten te koppelen aan de BBC. Maar bij de aanpassing van het subsidiebesluit kan daar wel al naar toegewerkt worden.

Een koppeling aan de BBC hoeft dan volgens respondenten nog niet te betekenen dat er geen woonbeleidsplannen meer worden gemaakt. Er is grote consensus over het belang van deze plannen. Deze kunnen behouden blijven, maar er moet wel een duidelijke link zijn met de BBC.

3.4.4 Beleidsrelevantie

3.4.4.1 Gebrek aan bestuurskracht

Bij de kleinere gemeenten was/is er duidelijk een gebrek aan bestuurskracht om een aantal taken die de Vlaamse overheid heeft opgelegd aan de lokale besturen op te nemen. Een minimale schaal lijkt nodig om dit aan te kunnen, vooral omdat een redelijke graad van specialisatie vereist is en de kleine gemeenten over onvoldoende ambtenaren beschikken. Schaalvergroting biedt hierop een antwoord en het intergemeentelijk samenwerken is daarvan een mogelijke vorm. Echter, ook andere opties zijn mogelijk, zoals fusies van gemeenten. Tijdens de gesprekken werd vaak gesteld dat dat mogelijk een betere oplossing zou zijn, maar dat de politieke realiteit in Vlaanderen dit bijzonder moeilijk maakt. Tegelijkertijd vraagt men zich af of zelfs met fusies wel voldoende schaal zou worden gerealiseerd om de taken die nu door de projecten worden uitgevoerd, op te pakken. Bij een IGS wordt het schaalvoordeel nog groter geacht.

3.4.4.2 Wat mag worden verwacht van een lokaal woonbeleid?

De bestuurskracht betreft de verhouding tussen enerzijds de verwachtingen t.a.v. het lokale bestuur en anderzijds de capaciteiten om de verwachting in te lossen.²⁵ In plaats van de capaciteit te verhogen (zoals de subsidie lokaal woonbeleid beoogt), zouden de verwachtingen kunnen getemperd worden. Hebben de gemeenten niet te veel taken gekregen inzake lokaal woonbeleid? Of zelfs ook: is het gemeentelijke niveau wel het optimale niveau om een aantal taken aan toe te vertrouwen.

De afgelopen jaren is er beleidsmatig gekozen voor decentralisatie van het woonbeleid, waarbij een aantal taken heel bewust naar het lokale niveau zijn verschoven²⁶. De meeste respondenten menen dat dit een verantwoorde keuze is omdat lokale besturen het dichtst bij de problematiek staan en dus ook het meest gemotiveerd zijn om er iets aan te doen. Bovendien brengt een lokale benadering soms ook geld in het laatje (zoals bij de leegstandsheffing).

Sommige respondenten stellen echter vragen bij decentralisatie. Ze voeren aan dat lokale mandatarissen niet altijd even veel geneigd zijn om problemen aan te pakken die bij hun kiezers gevoelig liggen, zoals bestrijding van leegstand en ongeschiktheid, de woonwagenproblematiek, de toewijzing van sociale woningen... Een te vergaande decentralisatie van het woonbeleid wordt ook niet wenselijk geacht omwille van het reeds hoger aangehaalde verschil in doelstellingen tussen het lokale en Vlaamse niveau. Zo worden vraagtekens geplaatst bij de mogelijkheid die gemeenten hebben om lokale binding een grote prioriteit toe te kennen in de toewijzingsreglementen omdat dit de kansen op

²⁵ Bestuurskracht kan meer formeel worden gedefinieerd als 'het hebben en aanwenden van capaciteit door een lokaal bestuur, ten behoeve van de bestuurlijke keten, in relatie tot een bepaalde opdracht volgens bepaalde criteria' (De Peuter & Bouckaert, 2004).

²⁶ Deze trend zet zich nu ook door, zoals blijkt uit de beslissingen van de 'Commissie decentralisatie'.

toewijzing voor zwakkere groepen kan beperken. Sommige respondenten wijzen er op dat als de beslissing om sociale woningen te bouwen zou worden overgelaten aan de gemeenten, er mogelijk heel wat minder sociale woningen zouden bijkomen.

3.4.4.3 Subsidie enkel voor ‘shared services’ of ook voor grensoverschrijdende thema’s?

De subsidie lokaal woonbeleid vindt een ontstaan in het gebrek aan bestuurskracht van de gemeenten. De bedoeling was de capaciteit van de gemeenten te verhogen door aan te zetten tot samenwerking. We herkennen hierin duidelijk de intentie om ‘shared services’ mogelijk te maken. Uit de activiteitenverslagen blijkt dat de projecten zich hier ook hoofdzakelijk op toeleggen. Toch zijn er ook meerdere voorbeelden van samenwerking tussen gemeenten die gericht is op het aanpakken van bovengemeentelijke beleidsthema’s.

Er is bij de respondenten vergaande eensgezindheid dat een verdere evolutie van de IGS-projecten naar het uitwerken van dergelijke grensoverschrijdende thema’s wenselijk zou zijn. Daarvoor wordt aangevoerd dat een woonproblematiek niet stopt aan de gemeentegrens. Aangrenzende gemeenten kampen vaak met gelijkaardige problemen en kunnen een gezamenlijk antwoord uitwerken. De IGS-projecten werken hier ook aan, bijvoorbeeld door een typereglement uit te werken dat de deelnemende gemeenten kunnen overnemen. In de Rupelstreek bijvoorbeeld, die gekenmerkt wordt door vele oude woningen van slechte kwaliteit, is een verordening opgesteld die een conformiteitsattest verplicht bij verhuring indien de woning 50 jaar of ouder is. Hier hebben 13 van de 14 gemeenten (uit twee IGS-projecten) deze verordening goedgekeurd. Een ander voorbeeld is het streven naar dezelfde lokale toewijzingsreglementen in alle gemeenten van het werkingsgebied van een SHM of het opstellen van eenzelfde heffing op leegstand of onbebouwde percelen. Soms lukt het om alle gemeenten eenzelfde reglement te doen aanvaarden, maar vaak ook strandt dergelijke poging op een typereglement waarin dan elke deelnemende gemeente eigen accenten legt.

Meer fundamenteel is de bedenking dat bovengemeentelijk samenwerken misschien best tot stand komt binnen woonregio’s of regionale woningmarkten. Van deze begrippen, die vaak door elkaar worden gebruikt, bestaat geen eenduidige definitie. Doorgaans wordt er mee verwezen naar een gebied waarbinnen frequent verhuisbewegingen plaats vinden. Schuermans *et al.* (2013) spreken van een ‘regionale woningmarkt’ wanneer een groot aantal mensen in min of meer dezelfde regio een woning zoeken. Het zijn ‘geen hermetisch afgesloten eilanden in het woonlandschap, maar functionele woonruimtes met een eigen woondynamiek’ (Schuermans *et al.*, 2013). Vaak gaat het om grote of kleinere steden met omliggende gemeenten.

Voor dergelijke gebieden lijkt het zinvol dat in overleg tussen de gemeenten wordt bepaald waar er binnen het ruimere gebied woningen van welk type worden gebouwd en vernieuwd volgens een ruimtelijke visie op de regio, die mede is ingegeven vanuit de mogelijkheden voor openbaar vervoer en mobiliteit, zorg en welzijn. Echter ontbreekt momenteel een planningsniveau dat dergelijke gemeenteverstijgende woonproblemen aanpakt (Vlaamse Woonraad, 2012).

Dergelijke grensoverschrijdende samenwerking komt maar zeer uitzonderlijk voor. Een van de weinige voorbeelden is te vinden in de stadsregio Turnhout, waar gewerkt wordt aan een bovengemeentelijke woonvisie, die streeft naar samenhang met ruimtelijke ordening en zorg. Deze stadsregionale samenwerking kon mee tot stand komen omdat er al langer binnen dit gebied werd samengewerkt en omdat ook voor andere beleidsdomeinen op dit niveau wordt gepland (ruimtelijke ordening, sociale economie, politie, zorgstrategische planning). Een andere factor die lijkt bij te dragen tot

het succes op dit vlak is dat de stadsregionale werking aangestuurd wordt door een zeer breed samengestelde Raad van Bestuur waarin ook oppositieleiden zetelen en waarin de drie andere gemeenten een blokkeringsmeerderheid hebben t.o.v. Turnhout. De subsidie lokaal woonbeleid heeft in de Turnhoute stadsregio bijgedragen tot versterking van de stadsregionale werking, maar deze zou ook zonder deze subsidie zijn blijven bestaan.

Is er eensgezindheid over de wenselijkheid van deze evolutie, dan zijn er zeer veel vragen bij de haalbaarheid. In de praktijk blijkt een grensoverschrijdende samenwerking bijzonder moeilijk. De gemeenten staan op hun autonomie, laten zich niet door buurgemeenten voorschrijven waaraan ze zouden moeten werken, laat staan dat ze andere gemeenten mee laten beslissen over zaken die gevolgen hebben voor de samenstelling van hun bevolking of voor de inkomsten van de gemeenten. Moeilijke thema's blijven bijvoorbeeld waar sociale woningen moeten worden ingepland of waar noodwoningen kunnen komen. De discussie blijft vaak hangen op een verdelingsproblematiek: wie krijgt de sociale huurders, wie de middenklasse gezinnen met kinderen? Een van de IGS-projecten heeft geprobeerd om al van bij de start van het project een bovengemeentelijke woonbeleidsvisie uit te werken, maar de geesten bleken hier nog niet rijp voor. Er is dan voor geopteerd om eerst gemeentelijke woonbeleidsvisies uit te werken volgens een blauwdruk. Gehoopt wordt dat dit de volgende jaren de weg opent naar mogelijkheden voor een bovengemeentelijke aanpak.

Een samenwerking op stadsregionaal niveau heeft als bijkomende moeilijkheid dat de kleine gemeenten vrezen niet te kunnen opboksen tegen de grote stad. Anderzijds ziet de stad niet altijd wat te winnen valt bij een samenwerking met de randgemeenten.

Dergelijke samenwerking van onderuit laten groeien, lijkt velen een illusie. Zo lang er concurrentie tussen gemeenten blijft bestaan (bv. om bepaalde doelgroepen aan te trekken), zal dit niet spontaan van de grond komen, zo menen de meeste respondenten.

Deze vaststellingen sluiten volledig aan op wat De Rynck (2015) schrijft in een recent essay over stadsregionale samenwerking. De Rynck beschrijft hoe in België al van voor de eerste wereldoorlog gepleit wordt voor een regionaal plannings- of bestuursniveau en illustreert met voorbeelden waarom dergelijke stadsregionale samenwerking zo belangrijk is en hoe wonen daar een rol in speelt. Een eerste voorbeeld is de stadsregio Kortrijk, waar zowel in Kortrijk als in de omliggende gemeenten nieuwe woonontwikkelingen aan de gang zijn, die maken dat het resultaat mogelijk leegstand van nieuwbouw zal zijn. Een tweede voorbeeld is de stad Leuven die de toenemende mobiliteitsproblemen niet kan oplossen zonder de ruimere omgeving in de strategische planning te betrekken. De Rynck pleit voor een 'bassin de vie' als basis voor een regionale planning waar steden een rol kunnen vervullen in de behoeften van de omliggende regio als het gaat over diensten en voorzieningen, maar evenzeer de inrichting van het omliggende gebied van belang is voor de nood aan open ruimte en recreatie van stedelingen. Tegelijkertijd is De Rynck erg cynisch als het gaat over het tot stand komen van initiatieven:

'Het gemeenschappelijk belang van de regio, dat willen lokale bestuurders tijdens publieke discussies nog wel zien of onderschrijven, maar dat is zelden of nooit sturend voor gedragsverandering.'

Ook de Vlaamse Woonraad (2012) stelt vast dat bij regionale problemen het lokaal woonbeleid vaak het eigen gemeentelijk belang voor ogen houdt (Vlaamse Woonraad, 2012).

Hoe beperkt de kansen op slagen van bovengemeentelijke visievorming ook, kan de subsidie lokaal woonbeleid dan misschien toch op een of andere manier worden ingezet om de aanzetten tot positieve ontwikkeling die er zijn te stimuleren? Drie opties werden daarvoor voorgelegd en besproken.

De eerste optie is de bovengemeentelijke visievorming als verplichte activiteit toe te voegen in het Besluit. Omwille van de grondige twijfels bij de haalbaarheid, beschouwen de meeste respondenten dit als een brug te ver. Bestaande IGS-projecten kunnen zeer goed werken binnen de huidige taakomschrijving, terwijl het (bijvoorbeeld om politieke redenen) niet mogelijk zou zijn deze bijkomende taak op te nemen. Het zou dan jammer zijn deze projecten niet op de huidige manier te laten verder werken, zo wordt gemeend. Daarnaast zijn er twijfels of het wel zou werken. Het risico bestaat dat er op papier in de projectaanvraag bovengemeentelijke initiatieven worden aangekondigd, maar dat in de praktijk er weinig van tot stand zou komen. Een andere moeilijkheid is dat een uitbreiding van het takenpakket in deze richting in vele regio's een andere samenstelling van het gemeentelijke samenwerkingsverband zou vragen. Die afbakening zou dan immers veel meer moeten ingegeven zijn vanuit een inhoudelijke motivatie. In die optiek zou het ook welkom zijn als de Vlaamse overheid een duidelijke visie zou hebben op wat een goede gebiedsafbakening is voor een regionale woonvisie. Voor bepaalde regio's zijn wel 'woonregio's' afgebakend, maar deze methodiek is nog niet beschikbaar voor heel Vlaanderen. Bovengemeentelijke visievorming opleggen als verplichte taak zou dus de bestaande samenwerkingen kunnen doorkruisen en de vraag is of het resultaat wel voldoende zou opwegen tegen de nadelen van een hertekening van de samenwerkingen.

De tweede optie is projecten die deze bovengemeentelijke visievorming opnemen, aan te moedigen met een financiële bonus. Maar ook deze optie heeft als probleem dat de afbakening van de gebieden waarbinnen momenteel wordt samengewerkt vaak niet overeenstemt met wat een goede afbakening zou zijn in functie van een regionale woonvisie en ontkomt dus niet aan de gesignaleerde nadelen.

Een derde optie is dat een stuk van de huidige subsidie lokaal woonbeleid zou worden afgesplitst om (voor een beperkt budget) een open projectoproep te lanceren voor projecten die beogen een bovengemeentelijke woonvisie uit te werken. De indieners zouden groepen van gemeenten zijn die een gezamenlijk project definiëren en die vanuit de inhoud van het project ook de samenstelling en gebiedsafbakening argumenteren. De projecten zouden ruimer moeten kijken dan het wonen alleen en ook de relatie moeten leggen tussen wonen en andere beleidsdomeinen. Zo ook zou een goede aansluiting van het project op andere regionale gebiedsafbakeningen (zowel op vlak van wonen als op andere beleidsdomeinen als ruimtelijke planning, mobiliteit, zorg...) een positief punt in de beoordeling kunnen zijn. Het idee is om inhoudelijk de projectoproep redelijk open te laten zodat een diversiteit aan projecten mogelijk zou zijn. De projecten zouden kunnen beoordeeld worden door een jury van deskundigen uit verschillende beleidsdomeinen. Deze optie kreeg vorm in de loop van de uitvoering van de interviews. Enkel tijdens de laatste gesprekken werd het voorstel in deze concrete vorm getoetst bij de respondenten. De reacties hierop waren zeer positief. Het voorstel sluit ook aan bij de zienswijze dat Vlaanderen nood heeft aan een strategische planning waarbinnen strategische projecten een middel zijn om beoogde structurele veranderingen te verwezenlijken (Van den Broeck & Coppens, 2012).

3.4.5 Interne beleidslogica

De interne logica van een beleid is de mate waarin de strategische en operationele doelstellingen een samenhangend geheel vormen met de activiteiten. In wat volgt zoeken we naar de samenhang tussen enerzijds de activiteiten waarvoor een Vlaamse subsidie wordt toegekend en anderzijds de nagestreefde effecten.

Een van de voornaamste knelpunten waar we hier op botsen is dat de subsidie beoogt het lokale woonbeleid te stimuleren, vanuit de redenering dat dit lokale woonbeleid uitvoering geeft aan de Vlaamse beleidsdoelen, maar dat de lokale beleidsdoelen niet altijd volledig stroken met de Vlaamse.

De Vlaamse beleidsdoelen zijn duidelijk. Ze zijn verwoord in de Vlaamse Wooncode en vertrekken van het Grondwettelijk recht op wonen. Daarmee staan voor het Vlaamse woonbeleid vooral doelgroepen centraal voor wie het recht op wonen in het gedrang is. Het Vlaamse instrumentarium is hiervan afgeleid. Ook hier krijgen zwakke groepen in belangrijke mate prioriteit. Op het lokale beleidsniveau krijgen deze doelstellingen mee aandacht, maar spelen ook andere doelen, die mede zijn ingegeven door de noodzaak om inkomsten en uitgaven van de gemeenten in evenwicht te houden. Aan inkomstzijde betekent de onroerende voorheffing een van de voornaamste bronnen van inkomsten voor de gemeenten. Aan de kant van de uitgaven betekent het huisvesten van zwakke groepen bijkomende uitgaven voor leeflonen en sociale voorzieningen. Via het woonbeleid kunnen gemeenten mee bepalen welke groepen zich vestigen in hun gemeente. Het verklaart waarom gemeenten graag de sterkere, jongere huishoudens aantrekken en behouden en waarom sommige gemeenten voorzichtig zijn met de verdere uitbouw van sociale huisvesting, het voorzien van noodwoningen of het werken aan herhuisvesting.

Vanuit deze mogelijke verschillen in doelstellingen is het logisch dat aan de Vlaamse subsidie ook voorwaarden zijn gekoppeld wat betreft de uit te voeren activiteiten. Met de subsidie stuurt de Vlaamse overheid de facto de gemeenten meer in de richting van haar eigen Vlaamse beleidsdoelen. Dit geldt vooral voor de beheersmatige taken, nl. het aanbieden van informatie en advies (die vaak de Vlaamse beleidsinstrumenten betreffen), het kwaliteitsbeleid en het grond- en pandenbeleid, en minder voor de beleidsmatige taken (woonvisie voorbereiden en woonoverleg voeren). Als het er over gaat of de subsidie bijdraagt tot het realiseren van de strategische doelstellingen op het hoogste niveau (bijdragen tot het recht op wonen), dan getuigt het dus van interne beleidslogica dat deze activiteiten verplicht zijn. De meeste respondenten zijn het vanuit deze redenering er ook mee eens dat deze verplichte activiteiten moeten behouden blijven in het besluit. (Het is trouwens vanuit dezelfde logica dat het grond- en pandendecreet aan de gemeenten een aantal verplichtingen heeft opgelegd. Tijdens de gesprekken kwam naar voor dat deze verplichtingen in sterke mate hebben bijgedragen om vooruitgang te boeken inzake sociale huisvesting).

Als het er over gaat een lokale woonbeleidsvisie uit te werken, komen we op een punt waar mogelijke verschillen tussen de Vlaamse en de lokale doelen naar boven komen. Het lokaal uitklaren van die discussie lijkt alvast zinvol. Evident is het opmaken van een woonbeleidsvisie echter niet. Het is niet omdat er een goedgekeurd woonplan is, dat er ook een duidelijke visie is. Tijdens de gesprekken werd aangegeven dat veel woonbeleidsplannen de indruk geven opgemaakt te zijn door ambtenaren of medewerkers zonder dat ze echt weergeven wat de politieke visie is van de gemeente. Anderzijds wordt wel onderkend dat het proces om tot een beleidsvisie te komen soms belangrijker is dan het resultaat: het doen nadenken van verschillende betrokkenen over een problematiek plaatst het thema op de lokale beleidsagenda en is alleen daarom al van belang. Niemand van de respondenten gaat zo ver om te pleiten voor het niet langer verplicht maken van deze activiteit.

Toch is niet iedereen het er over eens dat de subsidie moet dienen om op het lokale niveau uit te voeren wat Vlaanderen verwacht. Sommige respondenten pleiten er voor de gemeenten meer vrij te laten in de aanpak die ze willen volgen. Argumenten zijn dan dat dit tot beter lokaal maatwerk zou kunnen leiden en tot meer vernieuwing. Zo achten respondenten meer mogelijk op vlak van de private

huurmarkt. Anderen menen echter dat er binnen de verplichtingen die het besluit oplegt meer dan mogelijkheden genoeg zijn om maatwerk te leveren en ook nieuwe activiteiten op te pakken.

Een andere bedenking is dat het mogelijk wel getuigt van interne beleidslogica dat Vlaanderen de subsidie gebruikt om de gemeenten meer te sturen in de richting van de Vlaamse beleidsdoelen, maar dat deze logica dan ook mag worden doorgetrokken naar de gemeenten die geen deel uitmaken van een IGS. Alle Vlaamse gemeenten worden geacht hun taken inzake lokaal woonbeleid na te komen, maar niet alle gemeenten worden daarvoor gesubsidieerd. Een gevolg hiervan is dat de burger in verschillende gemeenten niet op gelijke manier wordt behandeld (zie ook hoger).

3.4.6 Coherentie

Coherentie van beleid betekent in het kader van deze evaluatie dat de subsidie lokaal woonbeleid compatibel is met doelstellingen van andere instrumenten van het Vlaamse woonbeleid. Tijdens de gesprekken is hier maar beperkt op ingegaan. Globaal lijkt deze coherentie gewaarborgd. Dit wil niet zeggen dat er ook overeenstemming is in de gebiedsafbakening die voor andere intergemeentelijke samenwerkingen in het woonbeleid wordt gebruikt. SHM's en SVK's hebben doorgaans een werkingsgebied dat sterk afwijkt van de IGS-projecten. Waar mogelijk zou gestreefd moeten worden naar afstemming en integratie van werkingsgebieden.

3.4.7 Consistentie

Slagen de projecten er in de brug te slaan van wonen naar andere beleidsdomeinen? Hierover zijn de meningen verdeeld.

De projecten zelf gaven meerdere voorbeelden waaruit deze beleidsdomeinoverschrijdende werking blijkt. Zo verwees een van de projecten naar het initiatief om verschillende gemeentediensten samen te brengen rond thema's als bijvoorbeeld kwaliteitsbewaking, wat zonder de IGS-werking vermoedelijk niet zou zijn gebeurd. Dat dit het geval is, komt mede doordat de projecten zowel technische medewerkers in dienst hebben, als medewerkers die zich toelagen op dienstverlening en werken met klanten. Zo kan gemakkelijker de brug worden geslagen naar thema's als welzijn en armoede, en wordt bijvoorbeeld ook regelmatig met de OCMW's aan tafel gezeten.

Daarbij wordt wel aangegeven dat het nodig is om te kunnen bouwen op aanwezige en erkende expertise. Als deze er niet is, zal er ook geen vertrouwen zijn van de betreffende ambtenaren. Dit vertrouwen moet groeien. Het grote personeelsverloop bij de projecten (zie hoger) vormt hiervoor een handicap.

Toch zijn er meerdere respondenten die het juist een van de knelpunten vinden in de huidige werking van de gesubsidieerde projecten dat in deze projecten te weinig de brug wordt geslagen naar andere gemeentelijke bevoegdheden, zoals ruimtelijke ordening, welzijn, leefmilieu, mobiliteit, armoede. Ook hiervan worden voorbeelden gegeven. Zo wordt bijvoorbeeld vastgesteld dat de medewerkers van de IGS-projecten (meestal) niet betrokken worden bij de opmaak van RUP's, terwijl deze nochtans belangrijke implicaties hebben voor wonen, of dat sommige woonloketten nog te veel zijn toegespitst op hulp bij premie-aanvragen en renovatie en te weinig doorverwijzen naar OCMW en andere welzijnsdiensten. Sommige IGS-projecten worden beschreven als 'eilandjes binnen de gemeente', die niet ontkomen aan de algemeen verkokerde werking binnen de gemeenten en in de Vlaamse regelgeving.

Daarbij wordt gesteld dat het huidige subsidiebesluit geen aanmoediging bevat om vanuit het beleidsveld wonen allianties aan te gaan met andere beleidsdomeinen. Beleidsdomeinoverschrijdend werken verplicht maken vindt echter niemand een goed idee. Sommigen pleiten er voor een financiële bonus te voorzien. Anderen vinden dat dergelijke samenwerking gewoon tijd moet krijgen. Ze zal vanzelf groeien naarmate de medewerkers van de projecten beter ingeburgerd geraken in de besturen en meer vertrouwen zullen krijgen van andere diensten.

Wat de gebiedsafbakening van de IGS-projecten betreft, is er (zoals ook binnen het woonbeleid) weinig afstemming met andere gebiedsindelingen. Ook dit wordt niet echt als problematisch gezien. Een striktere afstemming zou misschien minder ruimte laten voor de mogelijkheden en opportuniteiten op het terrein, stelt een van de respondenten. Deze mening is vooral ingegeven vanuit een 'shared services'-benadering. In geval van gemeenteoverschrijdende en beleidsdomeinoverschrijdende visievorming, zou de nood aan dergelijke afstemming sterker worden.

3.4.8 Duurzaamheid

Indien de subsidie zou worden afgeschaft of het subsidiepercentage worden verlaagd, zal dit volgens alle bevroegde respondenten onmiskenbaar negatieve gevolgen hebben op het terrein. De financiële situatie van de gemeenten is momenteel ongunstig en de gesubsidieerde activiteiten genieten niet zoveel beleidsprioriteit dat ze zomaar behouden zouden blijven. De inschatting van de gevolgen lijkt verschillend naargelang de provincie en regio, maar in het algemeen wordt gesteld dat een heel aantal projecten zou worden stop gezet en dat de lokale dynamiek een stuk zou terugvallen.

Bij een krimp verwachten de meeste respondenten dat vele projecten zich zouden terugplooiën op hun loketwerking. Daar halen bestuurders de meeste eer mee ten aanzien van hun kiezers. Bovendien heeft de burger nu de weg gevonden naar het loket, en kan men dit niet zomaar afvoeren. Toch is niet iedereen het eens met dit standpunt. Zo werd bij een project dat de derde subsidieperiode inging (en het dus met minder middelen moest doen) vooral gesnoeid in de loketwerking, terwijl de beleidsmatige taken (woonbeleidsvisie en woonoverleg) overeind bleven, vooral omdat de gemeenten vonden dat hier de grootste meerwaarde zat van het project ten opzichte van hun reguliere werking. In een ander project dat de derde subsidieperiode in ging werd evenredig gesnoeid in de beleidsmatige en de beheersmatige activiteiten. Bij een project dat niet langer een subsidie ontvangt en waar nu enkel nog met gemeentelijke middelen wordt gewerkt en samengewerkt, is er ook vooral gesnoeid in het beleidsmatig werken en bleef vooral de dienstverlening overeind.

Bij een volledige afschaffing verwachten de meeste respondenten ook enkel nog op dit laatste vlak een doorwerking na afschaffing: burgers hebben hun weg gevonden naar de informatie en de gemeenten zullen vermoedelijk deze informatie blijven verstrekken, al trekken sommige respondenten ook dit in twijfel.

Wat de andere verplichte activiteiten betreft zal de doorwerking mee afhangen van wat de Vlaamse reglementering verder zal voorschrijven, bijvoorbeeld welke verplichte consultaties zullen voorzien blijven in het procedurebesluit voor investeringen in sociale huisvesting of hoe het grond- en panden-decreet evolueert.

Hoewel de grote meerderheid van de respondenten waarschuwt voor de negatieve gevolgen bij een mogelijke afschaffing of sterke reductie van de subsidie, wijst een van de respondenten er op dat men

beleidsmatig toch kritisch mag zijn tegenover dergelijke subsidie: de afgelopen tien jaar heeft de subsidie de lokale dynamiek gestimuleerd, nu is het aan de gemeenten om de verantwoordelijkheid te nemen. Indien de effecten niet duurzaam zijn, dan is het volgens deze respondent misschien tijd voor andere vormen van schaalvergroting, met name fusie.

3.4.9 Draagvlak

Het draagvlak van de projecten lijkt te verschillen tussen projecten. Een deel van de respondenten vindt dat er redelijk veel draagvlak bestaat bij de verschillende stakeholders die betrokken zijn. Anderen vinden dat het draagvlak bij de politieke mandatarissen nog te beperkt is. Ze menen dat projecten nog te zeer een ambtelijk project blijven, dat aanvaard wordt door het politieke niveau omdat het gesubsidieerd wordt, maar dat onvoldoende wordt aangewend voor het realiseren van politieke ambities. Om dit te argumenteren wordt ook verwezen naar de verwachte terugval indien de subsidie niet langer zou toegekend worden. Democratische legitimering wordt belangrijk geacht. De betrokken besturen moeten nauw betrokken worden bij de uitvoering van de projecten en moeten greep hebben op de beslissingen. Gewaarschuwd wordt hier dat de projectsubsidie geen vorm van financiering mag zijn voor een besluitvorming die ver af staat van het lokale politieke niveau.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 De praktijk van het lokale woonbeleid

Dit onderzoek schetst een gedetailleerd beeld van de praktijk van het lokale woonbeleid in Vlaanderen. Om dit beeld te construeren werd alle mogelijke informatie uit administratieve databanken bijeengebracht en verwerkt. De resultaten werden gepresenteerd onder de vorm van kaarten die gegevens voor de individuele gemeenten zichtbaar maken en onder de vorm van tabellen die een opsplitsing maken naar verstedelijkingsgraad. Informatie die niet beschikbaar is in administratieve databanken, werd begin 2015 opgevraagd bij de gemeenten. Van de 308 gemeenten werkten 206 gemeenten mee aan deze bevraging. Op zich is dit een redelijke respons, maar niettemin blijft zo een groot deel van de gemeenten buiten beeld. Mogelijk zijn het juist deze gemeenten die een minder actief beleid voeren en bieden de resultaten van de bevraging dus een enigszins vertekend beeld in de zin dat de lokale dynamiek overschat wordt. Bij de interpretatie van de resultaten hierna, dient daar steeds rekening mee te worden gehouden.

Ten opzichte van 2006 (Tratsaert, 2009) is een sterk toegenomen dynamiek op vlak van lokaal woonbeleid zichtbaar. Nagenoeg alle gemeenten die deelnamen aan de bevraging, werken aan de handhaving van de woningkwaliteit en verstrekken aan de burger informatie en advies over wonen. De grootste vooruitgang zien we op vlak van het stimuleren van sociale woonprojecten, het ontwikkelen van een woonbeleid en de uitbouw van een beleidsnetwerk rond wonen, hoewel nog steeds niet alle gemeenten deze taken opnemen. Waar in 2006 nog maar goed een op twee gemeenten woonoverleg organiseerden, vinden we dit in 2015 terug in alle bevrageerde gemeenten. De versterkte rol van het lokale woonbeleid komt ook tot uiting in een toegenomen personeelsinzet. Toch geeft nog de helft van de bevrageerde gemeenten aan over 'onvoldoende' of 'eerder onvoldoende' personeel te beschikken om de taken goed te kunnen uitvoeren.

De toegenomen dynamiek wordt ook zichtbaar als we kijken naar de resultaten op het terrein. Bekijken we vooreerst de planning van het woonbeleid, dan heeft volgens de bevraging in 2015 twee derde van de gemeenten een door de gemeenteraad goedgekeurd woonplan, waar dit in 2006 nog maar 9% was. Bij het opmaken van een woonplan wordt ook een toegenomen betrokkenheid van actoren in het planningsproces vastgesteld. Verder is er in vergelijking met 2006 een veel betere kennis van gemeentelijke statistieken en worden deze ook meer gebruikt bij de voorbereiding van het woonbeleid. Toch is ook hier nog meer mogelijk: 45% van de bevrageerde gemeenten maakt nog steeds geen gebruik van gemeentelijke gegevens die beschikbaar zijn bij de Studiedienst Vlaamse Regering of bij de provincie. Tot slot wat planning betreft, benutten heel wat gemeenten de mogelijkheid om lokale toewijzingsreglementen op te maken. Volgens administratieve gegevens beschikt 56% van de gemeenten over een goedgekeurd toewijzingsreglement), maakt 44% gebruik van 'lokale binding' en heeft 15% een doelgroepenplan om lokale accenten te leggen bij de toewijzing van sociale woningen.

In 2009 kregen de gemeenten er met het grond- en pandendecreet tal van taken bij. Het BSO bevatte voor elke gemeente objectieven inzake te realiseren sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Volgens de Voortgangstoets 2014 behaalden 209 van de 308 Vlaamse gemeenten het

aanbevolen groeiritme voor de aangroei van huur- en koopwoningen (categorie 1), 92 gemeenten behaalden niet het beoogde groeiritme (categorie 2), waarbij over 7 gemeenten van deze laatste categorie geoordeeld werd dat onvoldoende inspanningen gebeurden om het BSO te realiseren (categorie 2b).

Het decreet stelde ook meerdere nieuwe beleidsinstrumenten ter beschikking van de gemeenten om een grond- en pandenbeleid te voeren. Van deze instrumenten wordt nog niet algemeen gebruik gemaakt (we vermelden een * als het gegevens op basis van de bevraging betreft en dus de cijfers mee beïnvloed kunnen zijn door non-respons):

- 93% van de gemeenten beschikt (verplicht) over een leegstandsregister;
- 92% van de gemeenten heeft een reglement om belasting te heffen op leegstand (*);
- 70% van de gemeenten heeft het (verplicht) register onbebouwde percelen;
- 32% van de gemeenten heft een belasting op onbebouwde percelen;
- 40% van de gemeenten beschikt over een actieprogramma dat als doel heeft locaties te zoeken voor sociale woonprojecten op gronden van lokale besturen en/of Vlaamse publieke instellingen (*);
- 30% van de gemeenten had een gemeentelijk reglement sociaal wonen (maar deze reglementen werden ingetrokken nadat de 'sociale last' werd vernietigd door het Grondwettelijk Hof);
- 49% van de gemeenten heeft een visietekst geschreven voor het bereiken van het sociaal objectief (*);
- 18 gemeenten (6%) hebben een woonbeleidsconvenant afgesloten.

Ook in het kader van de woonkwaliteitsbewaking beschikken gemeenten over heel wat mogelijkheden. Het gebruik varieert sterk naargelang het instrument:

- 93% van de gemeenten heeft minstens één woning op de inventaris van de ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen;
- 73% van de gemeenten heeft minstens één verwaarloosde woning geïnventariseerd;
- 13% van de gemeenten gaf minimum één bevel tot snelherstel (*);
- 6% van de gemeenten verklaarden minstens één woning overbewoond (*);
- 47% van de gemeenten vaardigden een besluit uit van acuut gevaar volgens die Nieuwe Gemeentewet (*);
- 29% van de gemeenten nam minstens een maatregel tegen ongezonde en onveilige woningen in het kader van de Nieuwe Gemeentewet (*);
- in 9% van de gemeenten ging de burgemeester over tot gedwongen uitvoering van een maatregel tegen ongezonde en onveilige woningen op kosten van de eigenaar (*);
- in 20% van de gemeenten is er een gemeentelijke heffing op ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde woningen en gebouwen;
- 23% van de gemeenten reikte minstens een conformiteitsattesten uit voor een woning (*);
- het sociaal beheersrecht wordt in 1% van de gemeenten gebruikt (*);
- 7% van de gemeenten beschikt over een door de minister bekrachtigd kamerreglement;
- 51% van de gemeenten heeft een premie voor veranderingen aan bestaande woningen (*).

Informatie en advies aan de burger vinden we niet alleen in meer gemeenten dan in 2006, ook w.b. de aard van de aangeboden diensten zien we toegenomen activiteiten. De meeste vooruitgang is (op basis van de bevraging) zichtbaar op vlak van woonbegeleiding (51% t.o.v. 15% in 2006), hulp bij het vinden van een geschikte woning (66% t.o.v. 27% in 2006), administratieve ondersteuning bij de opmaak van juridische documenten (73% t.o.v. 27%) en crisisopvang (78% t.o.v. 25%).

Informatie over premies en tegemoetkomingen wordt volgens de bevraging bijna in alle gemeenten aangeboden. Aanvullend verstrekt 62% van de bevroegde gemeenten eigen tegemoetkomingen. Het betreft bijna steeds premies voor veranderingen aan bestaande woningen en zij zijn vooral gericht op eigenaars, minder op verhuurders en nauwelijks op huurders.

De gemiddelde jaarlijkse uitgave van lokale besturen voor woonpremies bedraagt 40 000 euro per gemeente of 4 euro per huishouden. Gemiddeld besteedt een gemeente 0,45% van het gemeentebudget aan wonen. Wonen betekent voor de lokale besturen niet alleen uitgaven, maar ook inkomsten. Die inkomsten vloeien in hoofdzaak voort uit de opcentiemen op de Vlaamse onroerende voorheffing, die over alle gemeenten heen gemiddeld een vijfde van de gemeentebegroting vertegenwoordigen. Tussen de gemeenten bestaan grote verschillen w.b. de hoogte van de opcentiemen. Wordt gekeken naar de ontvangsten uit de onroerende voorheffing t.o.v. de totale gemeentebegroting, dan zijn de verschillen duidelijk minder groot, wat er op kan wijzen dat gemeenten waar de KI's eerder laag zijn, dit compenseren met hogere opcentiemen. In vergelijking met deze inkomsten uit onroerende voorheffing zijn andere fiscale inkomsten zeer beperkt van omvang (gemiddeld 0,80% van de begroting) en de niet-fiscale inkomsten nog minder omvangrijk (gemiddeld 0,35% van de begroting).

T.o.v. 2006 is er dus op zeer veel vlakken een sterkere lokale dynamiek zichtbaar. Een ander belangrijk verschil met de situatie in 2006 is dat toen grote verschillen bestonden tussen gemeenten naargelang de verstedelijkingsgraad, waarbij het vaak alleen de centrumsteden waren die bepaalde taken opnamen. In 2015 stellen we voor veel van wat hierboven is toegelicht geen belangrijke verschillen meer vast tussen de typen van gebieden. De niet-stedelijke gebieden, en in het bijzonder de gemeenten van het platteland, hebben daarmee een sterke inhaalbeweging uitgevoerd. Dit is vooral zichtbaar op vlak van het ontwikkelen van een beleidsvisie en de coördinerende rol van de gemeente.

Mogelijke verklaringen voor de toegenomen dynamiek kunnen liggen in de bijkomende wettelijke verplichtingen sinds 2006. Zo werd het woonoverleg verplicht in het kader van de programmatie van sociale woningen, het grond- en pandendecreet (voor bepaling van het BSO) en in geval een gemeentelijk toewijzingsreglement voor sociale woningen wordt opgemaakt. In 2009 legde het grond- en pandendecreet de gemeenten de verplichting op om het BSO te realiseren, een register van leegstaande woningen en gebouwen en een register van onbebouwde percelen aan te leggen, en een actieprogramma ter ontwikkeling van publieke gronden op te maken. Daarnaast bood dit decreet de gemeenten een aantal nieuwe instrumenten aan, zoals de gemeentelijke reglementen voor gescheiden wonen en voor sociaal wonen en de sociale woonbeleidsconvenant. In het kader van de kwaliteitsbewaking kwam in 2007 het 'snelherstel' als nieuw instrument ter beschikking. De verklaring voor de toegenomen dynamiek kan vooreerst bij deze verplichtingen en nieuwe instrumenten worden gevonden.

Eveneens van belang is het reglementair kader voor de ondersteuning van het lokaal woonbeleid dat de Vlaamse regering goedkeurde in 2007. Dit kader bevat twee luiken. Het eerste luik betreft de uitbreiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen met bijkomende personeelsleden voor begeleiding en ondersteuning van de lokale besturen. Het tweede luik behelst de invoering van een subsidie voor projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Op 31 december 2014 waren 41 van deze projecten in uitvoering, waaraan in totaal 202 gemeenten deelnamen.

Daarnaast kan men aannemen dat ook de subsidie lokaal woonbeleid, die werd ingevoerd in 2007 en projecten van intergemeentelijke samenwerking (IGS) subsidieerde, een invloed heeft gehad. Deze relatie werd onderzocht in hoofdstuk 3, waar de evaluatie van deze subsidie aan de orde was.

4.2 Evaluatie van de subsidie lokaal woonbeleid

De evaluatie bevat een kwantitatief en een kwalitatief luik. In de kwantitatieve evaluatie werd voor een aantal resultaten van het lokale woonbeleid nagegaan wat de verschillen zijn tussen gemeenten die wel en niet deelnemen aan een project voor intergemeentelijke samenwerking. De conclusie daarvan is dat een heel aantal taken op vlak van lokaal woonbeleid significant meer worden uitgevoerd door gemeenten die deel uitmaken van een IGS dan door gemeenten die hier niet aan deelnemen. Het verschil is vooral zichtbaar voor taken die te maken hebben met de ontwikkeling van een eigen woonbeleid en het stimuleren van sociale woonprojecten en komt o.a. tot uiting in de sterkere aanwezigheid van woonbeleidsplannen bij IGS-gemeenten, maar ook in een groter gebruik van lokale toewijzingsreglementen en van lokale binding, in een groter aandeel gemeenten met een actieprogramma, een groter aandeel gemeenten met een visietekst om het BSO te realiseren en gunstigere scores voor de voortgangstoets.

Voor informatie en advies is er geen significant verschil tussen IGS en niet-IGS gemeenten w.b. het aantal gemeenten dat deze taak opneemt (nagenoeg alle gemeenten doen dit), maar wel in de aard van de verstrekte dienstverlening: IGS-gemeenten bieden een bredere waaier aan informatie en een breder palet van ondersteuning aan de burger dan de niet-IGS-gemeenten. Er is ook geen significant verschil in het aantal gemeenten dat aan kwaliteitsbewaking werkt (ook dit doen bijna alle gemeenten). Als we kijken naar de outputs van de kwaliteitsbewaking zien we zelfs dat in niet-IGS-gemeenten meer woningen ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard dan in IGS-gemeenten, wat mogelijk een oorzaak vindt in de verschillende woningkwaliteit.

Een aantal van de vastgestelde verbanden tussen deelname aan IGS en outputs van het woonbeleid kon ook worden getoetst in een multivariate analyse. Het voordeel van dergelijke analyse is dat wordt rekening gehouden met de verschillende kenmerken van de gemeenten. Deze analyse bevestigde de positieve invloed van deelname aan een IGS op de aanwezigheid van een woonbeleidsplan en van een gemeentelijk actieprogramma.

Omdat het bijzonder moeilijk is bij een kwantitatieve evaluatie het effect van een subsidie op de output af te zonderen van andere invloeden, werd de kwantitatieve analyse aangevuld met een bevraging van betrokken actoren. Tijdens vijf focusgroepen en aanvullende interviews werd de mening gehoord van in totaal 26 respondenten die op zeer verschillende manier bij de IGS-projecten betrokken zijn. Bij deze respondenten was er bijzonder grote consensus dat de toegenomen dynamiek inzake lokaal woonbeleid in zeer belangrijke mate mee het gevolg is van de subsidie lokaal woonbeleid. De vooruitgang op het terrein die zichtbaar werd in de kwantitatieve gegevens, werd algemeen onderschreven. Bij afbouw of vermindering van de subsidie zou volgens de respondenten een heel aantal projecten worden stopgezet en de lokale dynamiek een stuk terugvallen, mede omdat de gemeenten zich vandaag in een moeilijke financiële situatie bevinden.

De subsidie is volgens de respondenten een zeer goed antwoord op het gebrek aan bestuurskracht, in het bijzonder in de kleinere landelijke gemeenten, waar zonder de subsidie vermoedelijk nauwelijks

van een woonbeleid sprake zou zijn. In vergelijking met twee mogelijke alternatieve bestedingen (een subsidie die naar individuele gemeenten zou gaan of om extra Vlaamse of provinciale ambtenaren aan te werven die het gemeentelijke niveau sterker ondersteunen), krijgt een subsidie voor intergemeentelijk samenwerken unaniem de voorkeur. Het voornaamste voordeel is dat enerzijds maatwerk mogelijk blijft, terwijl anderzijds efficiëntiewinst geput wordt uit de specialisatie die mogelijk wordt. Daarnaast stellen respondenten dat dankzij de samenwerking gemeenten van elkaar leren, dat dit zo innovatie aanmoedigt en bovendien soms handig kan zijn voor lokale mandatarissen om politiek gevoelige beslissingen te verantwoorden.

De huidige gebiedsafbakening van de IGS-projecten lijken redelijk toevallig tot stand te zijn gekomen. De gemeenten die deelnemen aan de samenwerking delen niet altijd een gezamenlijke problematiek of maken niet altijd deel uit van eenzelfde woonregio. De samenwerking sluit ook vaak niet aan op bestaande intergemeentelijke organisaties van het woonbeleid, zoals de werkingsgebieden van SHM's, SVK's, huurdersbonden, ... Indien de bedoeling van de samenwerking is om de bestuurscapaciteit te verhogen, wat duidelijk de intentie is van het huidige besluit, stelt dit niet echt een probleem. Zou de bedoeling zijn om ook gemeenteoverschrijdend beleidsmatig te werken (zie verder), dan zijn de huidige gebiedsafbakening niet zo geschikt.

Wat betreft het takenpakket dat in het besluit wordt opgelegd aan de deelnemende gemeenten, is er redelijk grote eensgezindheid dat dit zo behouden mag worden. De subsidie komt er in feite op neer dat de Vlaamse overheid de gemeenten middelen ter beschikking stelt om taken uit te voeren die ze vanuit haar Vlaamse bevoegdheid wenselijk acht. Als gesnoeid zou worden in de lijst van verplichte taken, dan lijkt vooral de informatieverstrekking en dienstverlening daarvoor in aanmerking te komen, omdat dit taken zijn die de gemeenten het gemakkelijkst zelf (zonder subsidie) zouden opnemen.

Meerdere respondenten bepleiten een uitbreiding van het takenpakket in de richting van gemeentegrensoverschrijdende visievorming. De idee is hier dat woonproblemen niet stoppen aan de grens van een gemeente en dat er nood is aan een woonvisie op bovengemeentelijk niveau. In dergelijke visie zou dan ook een duidelijkere relatie moeten worden gelegd naar andere beleidsdomeinen, zoals ruimtelijke planning, mobiliteit, zorg en welzijn. De vraag is echter of de huidige samenwerkingsverbanden wel geschikt zijn voor deze mogelijke bijkomende taak, vermits ze niet zijn gegroeid vanuit een inhoudelijke grensoverschrijdende problematiek, maar vooral om tegemoet te komen aan capaciteitsproblemen. Andere formules lijken meer aangewezen om bovengemeentelijke visievorming aan te moedigen (zie aanbevelingen).

Meerdere respondenten wijzen daarnaast op de nood om ook binnen de gemeente meer dan nu het geval is beleidsdomeinoverschrijdend te werken. Stemmen gaan op om ook dit aan te moedigen in het besluit, bijvoorbeeld door hiervoor financiële stimuli of bonussen toe te kennen. Anderen menen echter dat dit vanzelf zal groeien, naarmate de medewerkers van de projecten binnen de gemeenten beter bekend worden bij de andere diensten en er ook meer vertrouwen van zullen genieten.

Een van de knelpunten van de huidige subsidie is dat ze projectmatig is opgevat. De beperking van het project in de tijd en de onzekerheid over verlenging van het project hebben gevolgen voor de continuïteit van personeel en daarmee ook voor de efficiëntie. Verder wordt er op gewezen dat de subsidiëeringsperiode volledig los staat van de politieke legislatuur en dat een betere afstemming daarop kan vermijden dat projecten in perioden van verkiezingen en opstartende coalities vertraging oplopen.

Een principiële kwestie voor de subsidie is dat gemeenten die niet intergemeentelijk samenwerken geen subsidie ontvangen terwijl ze wel dezelfde verplichtingen hebben als de andere gemeenten en vaak ook hetzelfde doen. De houding van de meeste respondenten op dit punt is dat hier de autonomie van de gemeenten moet blijven spelen. De gemeenten hebben de kans om in te stappen. Als ze dit niet doen, is dat hun eigen keuze.

4.3 Beleidsaanbevelingen

Hoewel op het terrein heel wat meer dynamiek wordt vastgesteld dan in 2006, is toch nog progressie mogelijk. Zo blijkt uit bovenstaande cijfers dat nog een groot aantal gemeenten niet toekomt aan de verplicht uit te voeren taken. Een sanctionering is niet voorzien. Het beleid heeft eerder beoogd stimulerend dan sanctionerend op te treden.

De subsidie lokaal woonbeleid is een van deze stimulerende instrumenten. De gunstige beoordeling van de effectiviteit van de subsidie lokaal woonbeleid biedt een argument om dit subsidie-instrument ook in de toekomst verder te blijven inzetten. Zolang een grote groep van gemeenten onvoldoende schaalomvang heeft om de taken uit te voeren die door de Vlaamse overheid zijn opgelegd, biedt het organiseren van 'shared services' een goede oplossing. Het tekortschieten van de bestuurskracht zou nog op twee mogelijke andere manieren kunnen worden aangepakt. Voor de eerste optie, het terugschreeven van de taken die de gemeenten hebben gekregen op vlak van lokaal woonbeleid, is niemand te vinden. Voor de tweede optie, fusie van gemeenten, zijn velen wel te vinden, maar hiervoor lijkt het politieke draagvlak te ontbreken.

Dat nog een op drie gemeenten niet deelneemt aan een IGS-project, mag terecht een zorg zijn. Vanuit het argument dat burgers in alle gemeenten recht moeten hebben op dezelfde dienstverlening, zou best worden nagegaan hoe ook deze gemeenten gestimuleerd en ondersteund kunnen worden in de uitbouw van hun lokaal woonbeleid. Sommigen onder hen (vooral de grotere, in het bijzonder de centrumsteden) kunnen het vermoedelijk op eigen kracht. De kleinere kunnen verder aangemoedigd worden om toch samenwerking te zoeken. Hierin zouden de provincies een rol kunnen opnemen. Het agentschap Wonen-Vlaanderen zou haar ondersteuningsaanbod naar de gemeenten verder kunnen differentiëren, waarbij de 'witte gemeenten' meer aandacht en ondersteuning zouden krijgen dan de gemeenten die deelnemen aan een IGS en ook kansen krijgen om te leren van de aanpak die wordt ontwikkeld binnen de IGS-projecten. Tot slot is het ook mogelijk om de toelatingsvoorwaarden voor projecten met een werkingsgebied van één gemeente te versoepelen of gelijk te stellen aan deze voor intergemeentelijke projecten. Met uitzondering voor de grote gemeenten lijkt dit geen goede optie omdat dan het schaalvoordeel van samenwerking niet wordt benut.

Wat betreft het takenpakket is er redelijk grote consensus dat dit best zo behouden blijft. De redenering is dat de subsidie de gemeenten vergoedt om een aantal uitvoerende taken van het woonbeleid op te nemen. In de lijn van deze logica ligt het voor de hand dat enkel projecten die deze taken opnemen de subsidie ontvangen. Wordt er beleidsmatig voor geopteerd de middelen voor deze subsidie te beperken (of te spreiden over meer projecten of meer gemeenten), dan kan worden overwogen om het uitbouwen van de klantgerichte dienstverlening aan de burger uit het verplichte takenpakket te lichten. In vergelijking met de andere taken zal dit vermoedelijk minder effect hebben op de praktijk dan snoeien in de andere taken. De kans is groot dat de gemeenten deze taak toch zullen blijven

opnemen, met eigen middelen, al zal het mogelijk wel een negatieve invloed hebben op de breedte van het takenpakket en op de tijd die er voor beschikbaar is.

Het lijkt ons niet aan te bevelen het uitwerken van een bovengemeentelijke visie als bijkomende verplichte taak op te nemen. Als alternatief stellen we voor een gedeelte van de middelen voor de subsidie af te splitsen en voor te behouden voor het subsidiëren van een beperkt aantal projecten (bijvoorbeeld een drietal) die werken aan bovengemeentelijke woonvisie en woonprojecten. We denken hier aan een redelijk open geformuleerde projectoproep, die voldoende openheid laat voor innovatieve projecten. De criteria ten aanzien waarvan de projecten zouden geëvalueerd worden, zijn verder uit te werken, maar kunnen onder meer de volgende bevatten:

- het project vertrekt vanuit een duidelijk omschreven nood om bovengemeentelijk aan wonen te werken;
- het project legt de relatie tussen woonbeleid en andere beleidsdomeinen (ruimtelijke planning, mobiliteit, zorg en welzijn, ...);
- de projectomschrijving omvat daarvoor een duidelijke en op feiten gebaseerde argumentatie;
- de gebiedsomschrijving (de gemeenten die deelnemen in het project) is in lijn met de inhoudelijke argumentatie, maar sluit ook zo goed mogelijk aan op bestaande samenwerkingsverbanden, op vlak van woonbeleid (bv. SHM's, SVK's, huidige IGS-projecten, ...), maar ook voor belendende beleidsdomeinen (bv. zorgregio's, tewerkstellingsregio's, ...);²⁷
- er kan een duidelijk politiek draagvlak voor dit project worden aangetoond.

Wat betreft de aard van de projecten verdienen in de eerste plaats stadsregionale samenwerkingen gestimuleerd te worden.

Voor de beoordeling van de projectaanvragen lijkt het aangewezen niet een gewone administratieve procedure te gebruiken, maar een multidisciplinaire jury aan te stellen waarin ook andere beleidsdomeinen en externe deskundigen betrokken zijn.

Verder formuleren we nog enkele organisatorische aanbevelingen om de (huidige) subsidie lokaal woonbeleid bij te sturen. Een eerste suggestie is om de procedure voor goedkeuring en verlenging van de projecten te vereenvoudigen. Het voorstel is om het aanvraagdossier en de verlengingsdossiers minder gedetailleerd te maken, o.a. door de projecten niet te vragen om voor elk van de verplichte en facultatieve activiteiten een planning voor te leggen voor de volgende drie jaar w.b. geplande acties, resultaten, meetindicatoren en personeelsinzet (in VTE's). In plaats daarvan zou een meer globaal aanvraagdossier komen, waarbij tijdens de bespreking van het dossier door de vertegenwoordigers van Wonen-Vlaanderen met de projectverantwoordelijken (op het ambtelijke en op het politieke niveau) en eventuele externen (bv. provinciale ambtenaren, SHM, SVK, ...) wordt geoordeeld wat het potentieel is van het project, waarbij zeker ook het politieke draagvlak wordt beoordeeld. Daarnaast zou er een jaarlijkse evaluatie zijn volgens een gelijkaardige formule die mogelijkheden biedt tot bijsturing en eventueel stopzetting van de subsidie indien er onvoldoende resultaten worden voorgelegd. Dergelijke benadering zou de projecten ook toelaten in de loop van de uitvoeringsperiode meer flexibel in te spelen op nieuwe noden en opportuniteiten.

²⁷ We wijzen in dit verband op de Conceptnota 'Naar een versterkt streekbeleid en (boven)lokaal werkgelegenheidsbeleid', die de Vlaamse Regering op 17 juli 2015 goedkeurde. Deze nota formuleert de ambitie om tot een vernieuwd streekbeleid en tewerkstellingsbeleid te komen, waarbij steden en gemeenten initiatiefnemers worden van een integraal streekbeleid en (boven)lokaal werkgelegenheidsbeleid. Ook voor de financiering van dit beleid wordt gedacht aan een open projectoproep.

Wat de subsidiëringsperiode betreft zou het zinvol zijn deze af te stemmen op de periode van de gemeenteraadsverkiezingen. Dit betekent een erkenning voor zes jaar, met een jaarlijks evaluatiemoment. Op dit ogenblik is een volledige integratie van de projectaanvraag en financiering in de BBC juridisch nog niet mogelijk, maar op termijn wordt hier best naar toegewerkt.

Tot slot lijkt wat betreft de ondersteuning van de projecten en van de gemeenten vanuit Wonen-Vlaanderen meer mogelijk dan wat vandaag gebeurt. In het bijzonder lijken er meer mogelijkheden op vlak van het gestandaardiseerd aanbieden van gemeentelijke gegevens, bijvoorbeeld onder de vorm van gemeenterapportjes waarin de gemeenten de voornaamste gegevens voor het voorbereiden en bijsturen van hun woonbeleid vinden en die toelaten hun gemeente te vergelijken met andere Vlaamse gemeenten. Verder is er vanuit de projecten ook vraag naar meer opleiding en een betere verspreiding van goede praktijken, waarbij de formule van de opleiding 'huisvestingsconsulent', die tot een aantal jaren geleden georganiseerd werd door de Vlaamse overheid samen met de provincies, als een goed model wordt aangehaald. Tot slot zouden sommige projecten het verwelkomen als modeldocumenten en -reglementen verspreid zouden worden. De IGS-portaalsite die Wonen-Vlaanderen op vraag van de projecten heeft ontwikkeld en aangeboden om kennis, ervaringen en goede praktijkvoorbeelden uit te wisselen, biedt daarvoor mogelijkheden, maar wordt weinig gebruikt, o.a. omdat de verplichte eID identificatie een te grote drempel is voor de gebruikers.

4.4 Aanbevelingen voor verder onderzoek

Dit onderzoek heeft nuttig gebruik kunnen maken van het werk dat reeds gebeurde bij vorige meting van de praktijk van het lokale woonbeleid (Tratsaert, 2009). Nieuw ten opzichte van de meting toen is dat we nu gebruik hebben kunnen maken van administratieve data. Dit heeft ons toegelaten een nog meer gedetailleerd beeld te schetsen, zonder dat hiervoor de gemeenten ingeschakeld moesten worden. Zoals al zo vaak ondervonden leert deze ervaring dat het niet evident is om administratieve gegevens aan te wenden om er beleidsinformatie uit te putten. Er moest veel tijd besteed worden aan het opvragen van de data, het vragen van verdere verduidelijking bij de ontvangen gegevens, of het bijsturen van de informatievraag aan de dataleveranciers. Bovendien was vaak de informatie niet voor alle gemeenten voorhanden, of was soms niet helemaal duidelijk wat wel en wat niet in de gegevens was opgenomen. Verder investeren in het bijhouden van administratieve gegevens is dan ook een voor de hand liggende aanbeveling, waarbij een permanent aandachtspunt moet zijn dat deze gegevens ook door anderen dan de dossierbeheerders gebruikt kunnen worden, en niet enkel om projecten op te volgen of controles uit te voeren, maar ook om er beleidsinformatie uit te halen. Andere aandachtspunten zijn het hanteren van eenduidige definities van de variabelen (bv. door de terminologie exact over te nemen uit de wetgeving), het duidelijk aangeven van de datum waarop de gegevens betrekking hebben, verwijzing naar databronnen en dataleveranciers.

Naarmate administratieve data beter bruikbaar worden, zal aanvullend minder informatie rechtstreeks moeten opgevraagd worden bij de gemeenten. Dit heeft alvast het voordeel dat de non-respons lager zal zijn. Voor de toekomstige jaren vermoeden we dat aanvullende bevraging nodig zal blijven. Een aandachtspunt daarvoor zal zijn om de respons toch nog proberen op te krikken. Dit kan vooreerst door de vragenlijst in te korten. Bij de bevraging van 2015 werd er voor gekozen de vragen die in 2006 werden gesteld, maximaal te behouden omwille van de vergelijkbaarheid van de antwoorden. Voor toekomstige bevragingen lijkt ons een vereenvoudiging van de vragenlijst aan te bevelen. Een mogelijke optie is de bevraging op te splitsen in thematische vragenlijsten, waarbij elk jaar (of om de twee jaar) een ander thema wordt uitgediept. Het is aan te bevelen alle informatienoden binnen

het agentschap op te lijsten en op basis daarvan een meerjarenagenda op te maken. Dit voorkomt ook dat verschillende diensten parallel de gemeenten bevragen.

Verder kan de respons actiever worden opgevolgd, bijvoorbeeld door de gemeenten die nog niet antwoordden, telefonisch te benaderen. Dit gebeurde in 2006 door provinciale ambtenaren die nauwe contacten onderhouden met de gemeenten, wat toen mede een verklaring bood voor de hoge respons.

De software die werd gebruikt om de bevraging te organiseren, was een toepassing die nog maar recent was ontwikkeld en hier voor de eerste keer werd gebruikt. Deze software kan voor toekomstige toepassingen nog meer gebruiksvriendelijk worden gemaakt. Suggesties daarvoor werden bijgehouden door de medewerkers van het agentschap Wonen-Vlaanderen en maken geen deel uit van dit rapport.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Contactpersonen voor administratieve databronnen

Tabel B1 Lijst van contactpersonen

Naam contactpersoon	Databestand
Marjolijn Goossens	OLW Applicatie Ondersteuning Lokaal Woonbeleid
Ellen Raes	Wonen-Vlaanderen(GPB)
Gunther Gysemans	Wo-VI. (IGS)
Dorien Van Cauwenberge	Wo-VI. (HOLV-kwaliteitsbewaking-VLOK)
Wouter Brems	Ruimte Vlaanderen (ROP)
Ilse Baert	Wo-VI. (leegstandsregister)
Eva Debusschere	Wo-VI. (datawarehouse)
Bert Janssens	Wo-VI. (premiezoeker)
Els Podevin	
(Rudi Hellebosch, Steve De Boever)	Agentschap Binnenlands Bestuur (ontvangsten & uitgaven)
Tom Nulens	Wo-VI. (GPB)
Peter Van den Bosch	VMSW
Kaat Tavernier	Wo-VI. (Bijzondere gebieden)
Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) (via Lieve Vanderstraeten)	Ruimtelijke indeling (geografische classificatie naar graad van verstedelijking)
/	Belastingportaal Vlaanderen (opcentiemen)

Bijlage 2 Overzicht respondenten webbevraging

Aalst, Aarschot, Aartselaar, *Affligem*, Antwerpen, Ardoorie, Arendonk, As, *Asse*, Avelgem, Beernem, Beerse, Begijnendijk, Bekkevoort, Beringen, Berlaar, *Berlare*, Bertem, Bever, Beveren, Bierbeek, Boechout, Bonheiden, Boom, Boortmeerbeek, Borgloon, Borsbeek, Boutersem, Brasschaat, Brecht, Bredene, Bree, Brugge, Damme, De Haan, De Pinte, Denderleeuw, Dendermonde, Dentergem, Dessel, Diepenbeek, Diest, Diksmuide, *Dilbeek*, *Drogenbos*, Duffel, Edegem, Erpe-Mere, Essen, Galmaarden, Geel, Geetbets, Genk, Gent, Geraardsbergen, Gingelom, Gistel, Glabbeek, *Gooik*, *Grimbergen*, Grobbendonk, *Haacht*, Haaltert, Halle, Ham, Harelbeke, *Hasselt*, Heers, Hemiksem, Herent, Herenthout, Herne, Herselt, Herzele, Heusden-Zolder, Heuveland, Hoegaarden, Hooglede, Hove, Hulshout, Ichtegem, Ieper, Ingelmunster, Izegem, Kalmthout, *Kampenhout*, Kapelle-op-den-Bos, Kaprijke, Kasterlee, Knesselare, Koksijde, *Kortemark*, Kortenbergh, *Kortesse*, Kortrijk, Kruibeke, Kuurne, Laakdal, Lanaken, Landen, *Langemark-Poelkapelle*, Lebbeke, Lede, Ledegem, Lennik, Leopoldsburg, Leuven, Lichtervelde, Liedekerke, Linkebeek, Lint, Linter, Lo-Reninge, Lokeren, *Lommel*, Londerzeel, *Lovendegem*, Maasmechelen, Malle, Mechelen, Meerhout, Meise, Melle, Menen, Merchtem, Merelbeke, Merksplas, Mesen, Meulebeke, Middelkerke, Mol, Moorslede, Mortsel, *Neerpelt*, Niel, Nieuwpoort, Nijlen, Ninove, Olen, Oostende, Oosterzele, Oostkamp, *Oostrozebeke*, Opglabbeek, Opwijk, Oud-Turnhout, Oudenburg, Overpelt, Pepingen, Pittem, Poperinge, Putte, Puurs, Ranst, Roeselare, Ronse, Roosdaal, Rotselaar, Ruiselede, Schelle, Scherpenheuvel-Zichem, Schilde, Sint-Katelijne-Waver, Sint-Laureins, Sint-Lievens-Houtem, Sint-Martens-Latem, *Sint-Pieters-Leeuw*, Stabroek, Staden, Steenokkerzeel, Temse, Ternat, Tervuren, Tielt, *Tielt-Winge*, Tienen, Turnhout, Vilvoorde, Vosselaar, Waarschoot, Wachtebeke, Waregem, *Wemmel*, *Wervik*, Wetteren, Wevelgem, Wichelen, Wielsbeke, Willebroek, Wingene, Wommelgem, Wortegem-Petegem, Zandhoven, *Zaventem*, Zedelgem, Zele, Zemst, *Zingem*, Zoersel, Zonnebeke, Zoutleeuw, Zulte, Zutendaal, Zwalm, Zwevegem, Zwijndrecht.

Gemeenten in vetjes (178) hebben ook deelgenomen aan en alle modules ingevuld van de webbevraging lokaal woonbeleid in 2006. De gemeenten in cursief (28), hebben in 2006 van minstens één module niet alles afgewerkt en definitief afgesloten, maar hebben dit in 2015 wel gedaan.

Bijlage 3 Verwerven van gronden en panden

Tabel B2 Voornaamste verwerper van gronden en panden in 2013

	Ont-eigeningen	Aankopen	Concessies	Erfpacht	Recht van opstal
Gronden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Gemeente	100,0	83,3 (15)	-	100,0	75,0 (3)
OCMW			-		25,0 (1)
Autonoom gemeentebedrijf		16,7 (3)	-		
N	7	18	0	3	4
Panden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Gemeente	100,0	63,2 (12)			-
OCMW		15,8 (3)	75,0 (3)	100,0	-
Autonoom gemeentebedrijf		21,1 (4)	25,0 (1)		-
N	3	19	4	1	-

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel B3 Voornaamste eigenaar van wie gronden en panden werden verworven in 2013

	Ont-eigeningen	Aankopen	Concessies	Erfpacht	Recht van opstal
Gronden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Particulier	85,7 (6)	88,9 (16)	-	33,3 (1)	50,0 (2)
Non-profit organisatie	-	-	-	33,3 (1)	-
Profit organisatie	-	-	-	-	-
Publieke instantie	14,3 (1)	11,1 (2)	-	33,3 (1)	50,0 (2)
N	7	18	0	3	4
Panden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Particulier	100,0	89,5 (17)	75,0 (3)	-	-
Non-profit organisatie	-	-	-	-	-
Profit organisatie	-	-	-	-	-
Publieke instantie	-	10,5 (2)	25,0 (1)	100,0	-
N	3	19	4	1	-

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel B4 Voornaamste functie voor de verworven gronden en panden in 2013

	Ont- eigeningen	Aankopen	Concessies	Erfpacht	Recht van opstal
Gronden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Wonen	71,4 (5)	77,8 (14)	-	66,7 (2)	100,0 (4)
Wonen gecombineerd met andere functie	28,6 (2)	22,2 (4)	-	33,3 (1)	-
Particuliere huisvesting	57,1 (4)	55,6 (10)	-	-	50,0 (2)
Sociale huisvesting: sociale koop	-	-	-	-	-
Sociale huisvesting: sociale huur	14,3 (1)	5,6 (1)	-	33,3 (1)	50,0 (2)
Sociale huisvesting: sociale koop &huur	28,6 (2)	22,2 (4)	-	-	-
Sociale huisvesting: onbestemd	-	16,7 (3)	-	33,3 (1)	-
Woonwagenterrein	-	-	-	-	-
Wonen en welzijn/zorg	-	-	-	33,3 (1)	-
N	7	18	0	3	4
Panden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Wonen	66,7 (2)	79,0 (15)	100,0	100,0	-
Wonen gecombineerd met andere functie	33,3 (1)	21,0 (4)	-	-	-
Particuliere huisvesting	33,3 (1)	31,6 (6)	50,0 (2)	-	-
Sociale huisvesting: sociale koop	-	5,3 (1)	-	-	-
Sociale huisvesting: sociale huur	66,7 (2)	36,8 (7)	25,0 (1)	-	-
Sociale huisvesting: sociale koop &huur	-	10,5 (2)	-	-	-
Sociale huisvesting: onbestemd	-	10,5 (2)	25,0 (1)	-	-
Woonwagenterrein	-	-	-	-	-
Wonen en welzijn/zorg	-	5,3 (1)	-	100,0	-
N	3	19	4	1	-

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel B5 Voornaamste intentie voor de verworven gronden en panden in 2013

	Ont-eigeningen	Aankopen	Concessies	Erfpacht	Recht van opstal
Gronden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Rechtstreeks ter beschikking te stellen aan een particulier voor bewoning	28,6 (2)	33,3 (6)	-	33,3 (1)	25,0 (1)
Ter beschikking stellen aan andere instantie* beheer/doorverkoop/-verhuur	14,3 (1)	22,2 (4)	-	33,3 (1)	50,0 (2)
Nog niet bekend	42,9 (3)	38,9 (7)	-	-	-
Andere	14,3 (1)	5,6 (1)	-	33,3 (1)	25,0 (1)
N	7	18	0	3	4
Panden	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)	% (aantal)
Rechtstreeks ter beschikking te stellen aan een particulier voor bewoning	-	31,6 (6)	100,0	100,0	-
Ter beschikking stellen aan andere instantie* beheer/doorverkoop/-verhuur	66,7 (2)	26,3 (5)	-	-	-
Nog niet bekend	33,3 (1)	31,6 (6)	-	-	-
Andere	-	10,5 (2)	-	-	-
N	3	19	4	1	-

* De andere instantie aan welke de *gronden* ter beschikking worden stellen voor beheer of doorverkoop/-verhuur is altijd de SHM bij het onteigenen, aankopen of in erfpacht nemen terwijl het een private ontwikkelaar of een non-profitorganisatie is bij gronden waarvoor het recht van opstal werd genomen. Voor *panden* die aan een andere instantie ter beschikking worden gesteld, is deze andere instantie telkens de SHM zowel voor onteigende panden als aangekochte.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Bijlage 4 Overige premies voor wonen

B4.1 Premies voor verwerven van woningen

Tabel B6 Voornaamste doel van premies voor verwerven van woningen

Doel*	% gemeenten
Bouw van een nieuwe woning	17,4
Aankoop van een bestaande woning	78,3
Andere	17,4
N	23

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doel. Er mocht bij elke premie slechts één voornaamste doel vernoemd worden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel B7 Doelgroep(en) van premies voor verwerven van woningen

Doelgroep*	% gemeenten
Eigenaars algemeen	34,8
Eerste maal eigenaar	56,5
Verhuurders	0,0
Inkomensbegrensd	26,1
Ouderen	0,0
Personen met een handicap	0,0
Andere	17,4
Geen specifieke doelgroep	0,0
N	23

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doelgroep; meerdere doelgroepen konden aangeduid worden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

B4.2 Premies voor huren van woningen

Tabel B8 Voornaamste doel van premies voor huren van woningen

Doel*	% gemeenten
Terugkerende (bv. maandelijkse) ondersteuning van de huurprijs van een woning	52,9
Installatie in een huurwoning	35,3
Wederhuisvesting: verhuis van niet-conforme/niet aangepaste naar (betere) woning	5,9
Andere	17,6
N	17

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doel. Er mocht bij elke premie slechts één voornaamste doel vernoemd worden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel B9 Doelgroep(en) van premies voor huren van woningen

Doelgroep*	% gemeenten
Private huurders	29,4
Sociale huurders	58,8
Huurders, niet verder gespecificeerd	11,8
Daklozen	11,8
Inkomensbegrensd	29,4
Ouderen	11,8
Personen met een handicap	5,9
Andere	17,6
Geen specifieke doelgroep	0,0
N	17

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doelgroep; meerdere doelgroepen konden aangeduid worden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

B4.3 Premies voor het verhuren van woningen

Tabel B10 Voornaamste doel van premies voor het verhuren van woningen

Doel*	% gemeenten
Terugkerende (bv. maandelijkse) ondersteuning van de huurprijs direct aan verhuurder	0,0
Stimuleren van de bouw van huurwoningen	0,0
Stimuleren van in gebruik houden van woningen als huurwoning (bv. bij erfenis)	10,0
Vorbereiding van een woning tot huurwoning	0,0
Andere	90,0
N	10

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doel. Er mocht bij elke premie slechts één voornaamste doel vernoemd worden.

9 van de 10 gemeenten die een premie voor verhuurders hebben, antwoorden dat dit voor een ander doel is dan de doelen vernoemd in de bevraging. Het gaat dan over het geschikt of kwalitatief beter maken van de woningen of algemeen het renoveren van huurwoningen stimuleren. Ook wordt één maal een premie ter aanmoediging van verhuren vermeld.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Tabel B11 Doelgroep(en) van premies voor het verhuren van woningen

Doelgroep*	% gemeenten
Private verhuurders	80,0
Sociale verhuurders	10,0
Verhuurders, niet verder gespecificeerd	20,0
Inkomensbegrensd	0,0
Andere	10,0
Geen specifieke doelgroep	0,0
N	10

* Wordt minstens bij één van de maximum drie aangegeven premies vernoemd als doelgroep; meerdere doelgroepen konden aangeduid worden.

Bron: Webbevraging lokaal woonbeleid 2015

Bijlage 5 Lijst respondenten kwalitatief onderzoek

Focusgroep Provincies:

- Tom Raes, Vlaams-Brabant
- Filip Van Lancker, West-Vlaanderen
- Mia Philips, Antwerpen

Focusgroep Agentschap Wonen-Vlaanderen:

- Joeri Laureys, Antwerpen
- Jos Gorssen, Limburg
- Kristoff Aesseloos, Vlaams-Brabant
- Christof Libbrecht, West-Vlaanderen
- Jeroen Van Pottelberge, Oost-Vlaanderen (schriftelijke input)
- Marleen Vrijders, Brussel

Focusgroep coördinatoren gesubsidieerde projecten:

- Erik Moens, Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant (Asse, Dilbeek, Kappele-op den-Bos, Londerzeel, Meise, Opwijk)
- Tim Romeyns, Regionaal woonbeleid Vilvoorde-Machelen (Vilvoorde, Machelen)
- Katleen Bols, Wonen in de stadsregio (Beerse, Vosselaar, Oud-Turnhout, Turnhout)
- Katrijn Peeters, Wonen in Rivierenland (Boom, Hemiksem, Niel, Rumst, Schelle, Zwijndrecht)
- Dries Braeye, De Woonwinkel. Intergemeentelijke samenwerking wonen Beernem, Damme, Oostkamp, Zedelgem
- Bert Seys, Goed Wonen in Nevele en Wachtebeke
- Daan De Mesel, Intergemeentelijke Woonwijzer (Erpe-Mere, Haaltert, Herzele, Sint-Lievens-Houtem) (schriftelijke input)

Focusgroep lokale mandatarissen:

- Raf Drieskens, burgemeester Neerpelt
- Mario Verbeeck, voorzitter OCMW, Begijnendijk
- Paul Hermans, schepen voor wonen, Grimbergen
- Yvonne Van Dooren, schepen voor wonen, Maaseik
- Peter Segers, schepen voor wonen, Turnhout

Focusgroep huisvestingsambtenaren:

- Katrien Matte, Diksmuide
- Koen Knevels, Hasselt

Interviews:

- Joris Voets, bestuurskundige Universiteit Gent
- Bram Opsomer, agentschap Binnenlands Bestuur
- Benediekt Van Damme, agentschap Wonen-Vlaanderen, afdelingshoofd woonbeleid
- Hilde Van den Bosch, agentschap Wonen-Vlaanderen, afdelingshoofd wonen
- Maarten Van Holle, kabinet Minister Homans

Bibliografie

- Agentschap Wonen-Vlaanderen – Departement Ruimte Vlaanderen (2014), *Evaluatie van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandendecreet*, Agentschap Wonen-Vlaanderen – Departement Ruimte Vlaanderen, Brussel.
- Deleenheer, J., Buijs, X. en Mallants, B. (2015), *Handboek lokaal woonbeleid*, Politeia-VVSG.
- Deloitte (2014), *Regioscreening. Analyse van voorstellen van de externe procesbegeleider. Januari 2014*, Agentschap Binnenlands Bestuur – Deloitte, Diegem.
- De Peuter, B. & Bouckaert, G. (2004), Een monitoringsysteem voor lokale bestuurskracht: naar de modellering van een Vlaams design. Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen, Leuven.
- De Rynck, F. (2015), Met de moed der wanhoop. Essay stadsregio's. *Lokaal*, september 2015, p. 30-39
- De Rynck, F. Wayenberg, E., Decorte, A. & Voets, J. (2011), *Het gebruik van regioscreening als bestuurlijk evaluatie-instrument*. Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen, Leuven.
- Heylen K., Haffner M. & Winters S. (2010), *Globaal kader voor ex post evaluatie van beleidsmaatregelen voor wonen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee.
- Homans L. (2014), *Beleidsnota 2014-2019 Binnenlands Bestuur en Stedenbeleid*. Vlaamse Regering, Brussel
- Instituut voor de Overheid - KU Leuven, Departement HABE - Hogeschool Gent, Idea Consult & Omgeving (2012), *Onderzoek naar de voor het Vlaams ruimtelijk beleid relevante vormen van intergemeentelijke samenwerking*, s.l.
- Luyts, H. (2014), *Lokaal Woonoverleg. Basiscursus lokaal woonbeleid 2014*, Wonen-Vlaanderen, Brussel.
- Schuermans N., De Decker P., Kesbeke W. & Vandekerckhove B. (2013), Pleidooi voor een opschaling van het lokale woonbeleid in Vlaanderen. *Ruimte en Maatschappij*, jaargang 4, nr. 3, p. 10-33.
- Tratsaert K., *Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeid?*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee.
- Vanderstraeten L., Ceuppens J., Ryckewaert M., De Decker P. & Winters S. (2014), *Evaluatie van de borging van het sociaal woonaanbod en de lastenregeling van het decreet grond- en pandenbeleid*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Van den Broeck J. & Coppens T. (2012), Ruimtelijke planning en wonen: pleidooi voor een samenhangend beleid. B. Hubeau & L. Goossens, *Behoorlijk wonen. Een lokale wegwijzer*. V.5.1-V.5.35.
- Voets J. & De Rynck F. (2014), *Expertenadvies 'Ruimtelijke governance voor stedelijke regio's'. Advies in het kader van de opmaak van het beleidskader 'stedelijke regio's ontwikkelen' binnen het proces voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, in opdracht van de Afdeling Juridische Beleidsontwikkeling, Ruimte Vlaanderen, Vlaamse Overheid*.
- Vlaamse Overheid (s.d.), Paritaire commissie decentralisatie. Eindverslag. Vlaamse Overheid, Brussel (<http://binnenland.vlaanderen.be/decentralisatie>, geraadpleegd op 15 juli 2015).
- Vlaamse Woonraad (2010), *Advies over het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Advies 2010/09*. Vlaamse Woonraad, Brussel.
- Vlaamse Woonraad (2012), *Waarheen met het lokaal woonbeleid? Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad. Advies 2012/02, 19 april 2012*, Vlaamse Woonraad, Brussel.
- VVSG (2013), *Contourennota toekomst intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid*, VVSG, Brussel.

VVSG (2013), *nota aan het DC van de VVSG van 11 maart 2013 over 'Intergemeentelijk samenwerken in lokaal woonbeleid'*, VVSG, Brussel.

Wonen-Vlaanderen (2013), *Evaluatierapport intergemeentelijke samenwerkingsprojecten lokaal woonbeleid 2007-2012*. Wonen-Vlaanderen, Brussel.

Wonen-Vlaanderen (2015), *Lokaal Woonbeleid: activiteiten, instrumenten en ondersteuning, Basis-cursus lokaal woonbeleid 2015*, Wonen-Vlaanderen, Brussel.

Wonen-Vlaanderen (2015), *Lokaal Woonoverleg. Basis cursus lokaal woonbeleid 2015. Presentatie door Hilde Luyts 5 mei 2015*, Wonen-Vlaanderen, Brussel.