

Visienota stedelijk woonbeleid

1. AANLEIDING

1.1 Wonen als prioritaire gemeenschappelijke beleidsdoelstelling voor de centrumsteden

De dertien Vlaamse centrumsteden hebben voor het collectief luik van de strategische stadscontracten 2007-2012 het thema 'wonen' als prioritair beleidsthema naar voor geschoven en dat is door de Vlaamse regering aanvaard. Via het stadscontract tussen de Vlaamse overheid en de stadsbesturen wordt een proces opgezet om te komen tot een globale ontwikkelingsvisie op het stedelijk woonbeleid en worden doelstellingen geformuleerd voor de lokale en Vlaamse overheid die een meer slagkrachtig stedelijk woonbeleid mogelijk moet maken. De nadruk ligt daarbij op het aanpassen van regelgeving, procedures en praktijken gericht op het verruimen en het faciliteren van de stedelijke regierol inzake het lokale woonbeleid. Zowel de Vlaamse overheid als de stadsbesturen nemen daartoe engagementen. Waar wenselijk engageert de Vlaamse overheid zich tot het agenderen van beleidsproblematieken op het federale niveau.

1.2 Motivering

Het verstedelijkingsproces heeft geleid tot een aantal maatschappelijke en ruimtelijke transformaties die zich in een versneld tempo (hebben) laten voelen in het stedelijk woonbeleid:

- Een demografische transformatie uit zich in heel wat steden in een steeds verdergaande veroudering en gezinsverdunding. Deze demografische evolutie versterkt de vraag naar een gedifferentieerder woningaanbod, heeft een doorgaans negatieve invloed op het beschikbare gezinsbudget voor huisvesting en verklaart deels waarom het huurmarktaandeel in de stad veel hoger ligt dan elders in Vlaanderen¹.
- Een wijzigende samenstelling van de stadsbevolking. De stadsvlucht lijkt dan wel gekeerd; het migratiesaldo wordt voornamelijk in evenwicht gehouden door bewoners met een lager socio-economisch profiel. Eenmaal de gezins- of inkomenssituatie het mogelijk maakt, gaan kapitaalkrachtige bewoners nog steeds op zoek naar woonkwaliteit in de stadsrand².
- Door een minder kapitaalkrachtige bewonersinstroom wordt de dualisering in de stad versterkt, met een ruimtelijke vastgoedsegregatie als gevolg. De woonomgevingkwaliteit is niet overal gelijk en stimuleert de verhuisbeweging van opwaartsmobielen naar buiten de stad. Hoewel globaal het comfort van de woningen in Vlaanderen verbeterd en steden inspanningen leveren om tweeverdieners in de stad te houden, blijft er voornamelijk in de steden een nijpend tekort aan betaalbare en kwalitatieve woningen.
- De combinatie van het recht op betaalbaar én kwalitatief wonen stelt zich bijzonder scherp in de centrumsteden. Doordat vooral in de steden meer bewoners de kritische betaalbaarheidsgrens overschrijden, is de vraag naar sociale huisvesting hier het grootst maar zijn er ook verschillen tussen de centrumsteden. Sommige centrumsteden spreken over het bereiken van een verzadigingsniveau inzake hun sociale huisvestingsaanbod en niet alle stedelijke sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen deze stijgende vraag financieel aan. Hier stelt zich ook de delicate problematiek van de verhouding tussen de gemeenten in de stedelijke regio inzake aanbod van sociale huisvesting.

¹ Boudry, L.; Cabus, P.; Corijn, E.; Rynck De, F.; Kesteloot C.; Loeckx, A., (2003), 'De eeuw van de stad: over stadsrepublieken en rastersteden', *Die Keure, Brugge*, p118-122.

² Ibidem

- Het aanbieden van voldoende en betaalbare bouwgronden in de stad is lang niet vanzelfsprekend. De resterende bouwmogelijkheden zijn soms schaars en de ontwikkeling van bijkomende bouwgronden is een complex parcours.

Het woonbeleid staat nu centraler in het stedelijk beleid, centraler wellicht dan vroeger het geval was. Ook voor de stadsbesturen is dit een belangrijke uitdaging en moeten nog heel wat instrumenten ontwikkeld worden. De toegenomen beleidsaandacht gaf aanleiding tot nieuwe en vaak nog recente instrumenten, zowel in de steden als vanwege de Vlaamse en federale overheden. Dat leidt enerzijds tot een verhoogde beleidsinzet maar maakt anderzijds de bestuurlijke problemen ook scherper zichtbaar. Het is in deze poging tot het laten kantelen van het woonbeleid dat het collectief stadscontract als hefboom kan worden ingezet. Het besef is bij alle partijen aanwezig dat dit van alle overheden bijzondere inspanningen vergt: betere afstemming en intensere samenwerking is daarvoor een absolute vereiste.

2. NAAR EEN GEDEELDE WOONAGENDA

Steden ervaren moeilijkheden in de coördinatie van het beleid op lokaal niveau. De verschillende beleidsaspecten (fiscaliteit, de ontwikkeling van sociale en andere woningbouwprojecten en de financiering ervan, leefbaarheid verbeteren, woonbegeleiding,...) zijn onvoldoende op elkaar en/of op lokaal maatwerk afgestemd. Stadsbesturen staan voor de uitdaging om naast hun uitvoerend takenpakket ook een krachtige regierol op te nemen. Dat vergt bestuurlijke capaciteit en een aangepaste interne organisatie, vergt capaciteit op het vlak van de strategie, vergt een sterke sturing in de uitvoering om instrumenten effectief te maken, projecten te realiseren en allerlei hindernissen daarbij te overwinnen. De bestuurskracht van de steden wordt daarbij op de proef gesteld. De lokale overheid moet bovendien genoeg ruimte krijgen van de centrale overheden om een slagvaardig stedelijk beleid te kunnen voeren. Het stedelijk woonbeleid raakt in zijn veelzijdigheid zowel de bevoegdheden van het OCMW-bestuur als de bevoegdheden van Vlaamse en federale overheden. De interferenties tussen de centrale overheidsniveaus en de steden alsook binnen de steden, zijn een onderdeel van de bestuurlijke problematiek.

Steden ontwikkelen beleidsstrategieën en creatieve oplossingen om het lokaal woonbeleid te verbeteren. Zij starten en starten tal van initiatieven zoals gemengde stadsprojecten, opwaardering van woonbuurten, sociale mixbevordering, uitbouw van een premiestelsel of een eigen heffingenstelsel ter bestrijding van verkrotting, Op het terrein gebeurt dan ook al heel wat, maar tegelijkertijd stellen we vast dat de uitdagingen rond wonen groot blijven, ook binnen de lokale besturen zelf, onder meer op het vlak van samenwerking tussen diensten, evaluatie van instrumenten, sterkere uitvoeringsgerichtheid, meer continuïteit in de aanpak. Vernieuwende insteken in het woonbeleid –zowel projectmatig als beleidsmatig- verdienen ondertussen extra aandacht en analyse zodat deze ervaringen en de relevantie van deze initiatieven kan gedeeld worden. Een open samenwerking tussen de verschillende relevante beleidsniveaus is in dit proces een kritische succesfactor.

Het feit dat de dertien centrumsteden wonen als een gemeenschappelijk prioritair stedelijk beleidsdomein naar voor schuiven, vormt een belangrijke uitdaging voor het Vlaamse woonbeleid maar ook voor de steden zelf: enerzijds omdat ze tijdens dat proces inzicht willen geven in hun eigen woonbeleid, anderzijds omdat ze voldoende gemeenschappelijkheid moeten ontwikkelen in evenwicht met het respect voor de eigenheid van elke stad en het lokaal maatwerk dat essentieel is voor een effectief woonbeleid. Onder andere omwille van dit aspect van leren en kennisontwikkeling werkt het Kenniscentrum Vlaamse Steden actief mee binnen dit collectief stadscontract.

In een eerste fase is het de bedoeling om te komen tot een gedeelde probleemstelling (najaar 2007) en een gezamenlijke agenda tussen de centrumsteden enerzijds en tussen de Vlaamse overheid en de centrumsteden anderzijds (ten laatste februari 2008). Een groot deel van de agendapunten is tijdens de voorbereiding geïnventariseerd (op basis van bestaande documenten

en input uit de werkgroep stedelijk woonbeleid van het Kenniscentrum, de denktank wonen-welzijn op Vlaams niveau, de Vlaamse administratie RWO de commissie huisvesting binnen de VVSG,...) en zijn hieronder gebundeld in agendavoorstellen vanuit de Vlaamse steden.

Deze agenda wordt in het najaar onderzocht op volledigheid en prioritering en dient als basis voor de selectie van de agendapunten die moeten leiden tot onderhandelingen en contractuele afspraken binnen het collectief stadscontract (september 2008). Voor de uitwerking van de agendavoorstellen stellen de steden voor in een eerste fase werk te maken van vertrouwenwekkende maatregelen die op korte termijn realiseerbaar zijn. Dat moet het vertrouwen in alle steden versterken en is ook een goede test voor de bereidheid om toetsbare en dus echt contractuele afspraken te maken. Andere punten vergen meer tijd en zullen wellicht ook nog in technische werkgroepen moeten worden voorbereid. Maatregelen op korte termijn kunnen juridische en/of begrotingstechnische knelpunten zijn die worden weggewerkt. Hieronder formuleren we enkele voorstellen voor dit soort maatregelen.

Deze planning van de aanpak van de onderhandelingen zou op zich ook best voorwerp zijn van overleg, dat al in het najaar 2007 kan starten.

3. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

De strategische doelstellingen van het collectieve stadscontract laten zich in enkele krachtlijnen samenvatten: kwalitatief wonen, betaalbaar wonen, leefbaar wonen en wonen als element van welzijn. Het is evenwel eigen aan het woonbeleid dat deze vier aspecten sterk op elkaar ingrijpen en elkaar wederzijds beïnvloeden. Daarom is het woonbeleid een integrale beleidsproblematiek. De benadering waardoor we de elementen hier uit elkaar halen, is dan ook tendele kunstmatig.

3.1 Kwalitatief wonen

Het stadscontract beoogt een duidelijke taakverdeling tussen de Vlaamse overheid en de steden inzake de verbetering van de woningkwaliteit die past in het globaal streven om eenieder een kwaliteitsvolle woning te kunnen aanbieden, zowel in de eigendoms- als in de huursector. Deze maatregelen zijn nodig voor een betere afstemming van de prijs-kwaliteitsverhouding, alsook de prijs-inkomensverhouding. De kwaliteitsmaatregelen worden afgestemd op de stedelijke doelstellingen om de verloedering van buurten tegen te gaan en hebben aandacht voor de hedendaagse woonzorgbehoeften. Ook dat laatste is een element van kwaliteit: wonen op maat van de behoeften van mensen in hun levenstraject of in hun specifieke omstandigheid.

3.2 Betaalbaar wonen

De steden worden geconfronteerd met belangrijke prijsstijgingen van koopwoningen en bouwgronden, evenals hoge huurprijzen op de private huurmarkt. De ervaring is dat er onvoldoende koopwoningen van een goede kwaliteit in een aangename woonomgeving op het grondgebied van de stad zijn. Een deel van de inwoners trekt daarom uit de stad. Bovendien is huren in de stad voor bepaalde doelgroepen zeer duur geworden, tenzij deze mensen een sociale huurwoning vinden. Daarvan is het aanbod echter veel te beperkt.

Het stadscontract beoogt gerichte voorstellen te doen om deze problemen aan te pakken. Er is behoefte aan instrumenten die een gedifferentieerd aanbod aan kwalitatief goede en betaalbare woningen garandeert. De instrumenten kunnen daarbij zowel liggen op het vlak van de bouw van nieuwe woningen als de renovatie van het bestaand patrimonium. Het ruimtelijk, stedelijk en architecturaal stadsbeleid moet ontwikkeld worden zodat wonen in de stad ook tegemoet komt aan de woonwensen van jonge gezinnen en huishoudens in de middenklasse (door invulling van nieuwe woonconcepten, door het vrijmaken van bestaand minderwaardig patrimonium, door renovatie te stimuleren, door nieuwe woonzones versneld vrij te maken,...). Daarnaast blijft de verdere versterking van de sociale huisvesting in de stad noodzakelijk; het vormt een onmisbare drager voor het stedelijk woonbeleid.

De regierol die de steden inzake het lokaal woonbeleid opnemen kan meer rekening houden met de lokale behoeften zowel naar de toewijzing als de bouwprogrammatie van sociale huurwoningen als naar het verwerven van betaalbare woningen voor huishoudens in de middenklasse. Zowel sociale als meer kapitaalkrachtige huurders en kopers kunnen daardoor talrijker, sneller en kwalitatiever geholpen worden.

De stedelijke regierol wordt versterkt door het aangaan van overleg en samenwerkingsverbanden en het afstemmen van financiering. De steden zullen zich dusdanig moeten organiseren dat ze deze brede regierol aan kunnen en in staat zijn alle instrumenten krachtig in te zetten.

3.3 Leefbaar wonen

Terwijl in sommige stadsdelen de kwaliteit van het woningbestand en de woonomgeving gevoelig verbeterd, zet in andere stadsdelen de tanende kwaliteit van het woningbestand de draagkracht van de stedelijke ruimte en haar bewoners onder druk. Waar de steden worden geconfronteerd met een gebrekkige woon(omgeving)kwaliteit is er behoefte aan stadsvernieuwing. Op strategische plaatsen kan een stadsvernieuwingproject een sterke hefboomwerking voor de stad meebrengen. Het wonen zou een centraal element in die stadsvernieuwingprojecten moeten zijn. Alle aspecten van het lokaal woonbeleid komen samen in de projecten van stadsvernieuwing: publiek-private samenwerking, betaalbaar wonen, participatie, een leefbare woonomgeving, kwaliteitsverbetering, ...

Hoewel de leefbaarheid correleert met de betaalbaarheid en de kwaliteit van het huisvestingsaanbod wordt leefbaarheid ook gestuurd door ruimtelijke omgevingsaspecten: het aanbod en de kwaliteit van de publieke ruimte, de verkeersafwikkeling, het parkeeraanbod, de recreatiemogelijkheden, de groenvoorziening,... Leefbaarheid is meer dan enkel de sociale aspecten van de leefomgeving.

Het stadscontract beoogt een duurzame en sectoroverschrijdende aanpak ter verbetering van de leefbaarheid van wijken, waarin zowel sociaal-maatschappelijke functies (wonen, werken, sociale voorzieningen, dienstverlening, winkelaanbod,...) als ruimtelijke functies (speel- en spelaanbod, verkeersveiligheid, open ruimteaanbod,...) aangeboord worden. Bij deze aanpak dienen bewoners structureel betrokken te worden en bewonersparticipatie volwaardig en duurzaam ondersteund te worden.

3.4 Wonen en welzijn

Wonen en welzijn zijn beleidsmatig nauw met elkaar verbonden maar in de praktijk is de koppeling tussen beide lastig. Betaalbaar en kwalitatief wonen in een aangepaste en aangename omgeving is voor iedere burger, van welke sociale klasse ook, een doorslaggevende factor in het algemeen gevoel van welzijn. Lokaal woonbeleid en lokaal welzijnsbeleid zijn dan ook sterk met elkaar verweven. Het feit dat het thema wonen uitgesproken aanwezig is in de lokale sociale beleidsplannen is daarvan een illustratie en is een zeer positieve ontwikkeling.

Het stadscontract beoogt een betere samenwerking tussen de sectoren wonen en welzijn. Een combinatie van kennis en expertise aanwezig in beide sectoren kan leiden tot een betere afstemming van woonprojecten op de behoeften van de burger, zowel wat betreft het concept van de individuele woonst als de inbedding ervan. Omgekeerd kan de welzijnssector een zorgaanbod doen dat geïntegreerd wordt in woonprojecten/ woonbuurten.

Welzijn en wonen werken als sectoren vanuit een ander referentiekader en vinden elkaar niet automatisch. Op Vlaams niveau zien we dat de regelgeving inzake welzijn en wonen niet altijd op elkaar is afgestemd waardoor zinvolle projecten niet kunnen gerealiseerd worden. Op lokaal vlak merken we de gevolgen van deze gescheiden regelgeving en zien we ook een niet altijd even vlotte samenwerking tussen lokale besturen, welzijnsactoren en huisvestingsactoren. De verbetering van de samenwerking tussen wonen en welzijn zowel op lokaal als Vlaams niveau is in het bijzonder een uitdaging voor de centrumsteden. In de centrumsteden stelt zich immers niet alleen de vraag hoe het woonbeleid kan inspelen op de toenemende vergrijzing maar is er ook een grotere aanwezigheid van bijzondere doelgroepen die een aangepaste vorm van wonen nodig hebben (personen met een handicap, nieuw samengestelde gezinnen, gezinshereniging,...).

4. OPERATIONELE DOELSTELLINGEN EN INSTRUMENTEN: MOGELIJKE ACTIETERREINEN IN HET STADSCONTRACT

In deze paragraaf formuleren we actieterreinen in de meer operationele sfeer die te maken hebben met de manier waarop instrumenten worden ingezet. Vaak zijn de effecten van deze instrumenten meervoudig: ze hebben zowel betrekking op elementen van woonkwaliteit als op aanbod, betaalbaarheid, welzijn en leefbaarheid. Elke indeling van groepen van instrumenten is daarom tot op zekere hoogte arbitrair. Deze lijst moet eerder worden gelezen als een voorzet voor agendering van discussiethema's waarbij ook hier weer dwarsverbanden tussen instrumenten aanwezig zijn.

We gaan achtereenvolgend in op:

- Het stedelijk grond – en pandenbeleid
- De sturing van de private markt
- De sociale huisvesting
- De ruimtelijke ordening
- De regierol en netwerking
- De fiscaliteit

De slagkracht van een kwalitatief, betaalbaar, sociaal verantwoord en leefbaar stedelijk woonbeleid hangt ook af van de mate waarin bewoners van de stad en geïnteresseerden in wonen in de stad daadwerkelijk gebruik maken van het aanbod en van de ontwikkelde instrumenten. Een goede communicatie over de voordelen en de aantrekkelijkheid van wonen in de stad is daarom onontbeerlijk. Zowel op stedelijk als op Vlaams niveau zijn daartoe al initiatieven genomen. In het kader van het stadscontract kunnen afspraken worden gemaakt over nieuwe sensibilisatie- en informatiecampagnes om het wonen in de stad een krachtige ondersteuning te geven. Dit kan op korte termijn tot actie leiden.

4.1 Een stedelijk grond- en pandenbeleid

Het stedelijk grond- en pandenbeleid is in eerste instantie een lokale verantwoordelijkheid, ook voor de manier waarop steden de bestaande beleidsinstrumenten actief gebruiken.

Verschillende ambities en doelstellingen geformuleerd in andere beleidsdomeinen (huisvesting, ruimtelijke ordening, lokale economie, monumentenzorg, ...) convergeren vaak in de realisatie van stadsvernieuwingprojecten. Het zijn de projecten bij uitstek die de stad opnieuw aantrekkelijk, inspirerend en wervend moeten maken bij jonge gezinnen. Om dit doel te bereiken zijn betaalbaarheid en kwaliteit via vernieuwing, integratie en duurzaamheid sleutelbegrippen. De centrumsteden initiëren daarbij vaak impulsen om stadsvernieuwingprojecten op een gemengde wijze tot stand te brengen, waardoor bundeling en besteding van middelen zinvoller plaatsvindt. In het kader van het collectief stadscontract kunnen ervaringen op deze punten nog beter tussen de steden en met de Vlaamse overheid worden gedeeld.

Het stadscontract zou het kunnen hebben over:

- ⇒ *Het versneld afbakenen van de resterende nog niet afgebakende stedelijke gebieden en het vervolgens vlot kunnen aanbieden van bouwgrond binnen deze gebieden*
- ⇒ *Uitwerken van een juridisch afdwingbaar instrumentarium (RUP, verordening, verkoop onder schattingsprijs, ...) dat het mogelijk maakt om een redelijk percentage bouwgronden voor te behouden aan bepaalde doelgroepen (sociale woningbouw, realisatie van betaalbare koopwoningen, ...) met het oog op het bevorderen van de leefbaarheid en/of middelen te laten storten in een gemeentelijk grondfonds door een private verkavelaar*

- ⇒ *Uitwerken van een instrumentarium waarbij het aanbod van woningen is afgestemd op de behoefte onder de bevolking, zowel wat de sociale huisvesting betreft (aantal slaapkamers, ontbreken van ondergrondse parkings) als de mogelijkheid om betaalbare woningen te realiseren voor 'middengroepen'*
- ⇒ *Uitwerken van een Vlaams grondbeleidsplan met afstemming op het stedelijk grondbeleidsplan, met specifieke aandacht omtrent de ontwikkeling van binnengebieden*
- ⇒ *Detecteren van kritische succesfactoren en uitwisselen van ervaringen bij het ontwikkelen van stadsvernieuwingsprojecten in het kader van de specifieke stadscontracten en het stadsvernieuwingsfonds*

4.2 Sturing van de private markt

Welke instrumenten kunnen worden ontwikkeld die werkbaar zijn en die een evenwicht vinden tussen marktwerking en een regulering van de markt vanuit enkele basisvoorwaarden inzake kwaliteit en verhouding kwaliteit / prijs? Steden implementeren al heel wat (financiële) stimuleringsmaatregelen naar een kwalitatief en betaalbaar woningmarktaanbod maar zijn niet op alle domeinen bevoegd. We komen hier op een gevoelig domein dat ook het federale niveau aanbelangt.

Het stadscontract zou het kunnen hebben over:

- ⇒ *Afstemming van de acties voor een actief stedelijk preventie- en sanctiebeleid rond leegstand, verwaarlozing en verkrotting; nagaan of het wenselijk/mogelijk is om het Vlaamse decreet op te heffen als steden zelf met een stedelijke reglement willen werken (voor de andere steden en gemeenten blijft het Vlaamse kader dan wel actief)*
- ⇒ *Opstellen van operationele instrumenten voor de kwaliteitsbewaking en de betaalbaarheid ten aanzien van verhuurders en verkopers, inclusief de rol van immo-kantoren*
- ⇒ *Verzekeren van de rapportopvolging van de wooninspectie en van de parketseponering (die nu sterk verschilt van gerechtsgedebiet tot gerechtsgedebiet)*
- ⇒ *Aanleggen van een centraal overbruggingsfonds opdat de sociale verhuurkantoren beschikken over voldoende middelen voor de huursubsidie (momenteel zijn ze aangewezen op een overbruggingsfonds van de stad)*
- ⇒ *Nagaan van de wenselijkheid om paritaire huurcommissies op stedelijk niveau te installeren (op basis van bevindingen uit het lopende onderzoeksproject)*
- ⇒ *Evalueren van het nieuwe Vlaamse huursubsidiesysteem, de lokale effecten daarvan op de individuele huurders en de afstemming met de lokale financiële dienstverlening van stad en OCMW*
- ⇒ *Bekijken of en hoe het sociaal beheersrecht een instrument kan zijn dat slagvaardiger kan worden ingezet in de bestrijding van krotten*
- ⇒ *Ontsluiten van interessante PPS – formules om betaalbaar wonen te bevorderen*

4.3 De sociale huisvesting

Het voorzien van voldoende sociale woningen en sociale woningen op maat tegen een betaalbare prijs voor verschillende doelgroepen, blijft een basistaak van de overheid. Meer dan ooit zijn investeringen hier nodig, zijn maatregelen vereist om sneller en doelgroepmatiger werk te kunnen maken van sociale huisvestingsprojecten.

Het stadscontract zou het kunnen hebben over:

- ⇒ *Versterken van een evenwichtige verdeling van het sociale huisvestingsaanbod in Vlaanderen over alle steden en gemeenten*
- ⇒ *Decentraliseren van de regelgeving inzake sociale huisvesting aan de hand van enveloppefinanciering. Hierdoor worden gedifferentieerde woonprojecten meer haalbaar (naar type woning, type doelgroep, type project, inbedding in stadsvernieuwingsprojecten, gemengde projecten, koppeling met handelspanden)*

- ⇒ *Maken van concrete afspraken over de hervorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen op initiatief van de steden (versnelling van fusies, koppeling aan stedelijk management en verzelfstandiging,...)*
- ⇒ *Opzetten van een procesbegeleiding bij het uitwerken van een intern toewijzingsreglement (met betrekking tot het nieuwe kaderbesluit sociale huur)*
- ⇒ *Genereren van alternatieven om te voldoen aan de stedelijke inspanningsverbintenis tot herhuisvesting bij onbewoonbaarverklaring*
- ⇒ *Het verkorten van de periode van leegstand voorafgaand aan renovatie om sociale overlastproblemen zoals zwerfvuil, krakers,... te vermijden*
- ⇒ *Agenderen en verwerken van de stedelijke bezorgdheden omtrent bepalingen in het nieuw kaderbesluit sociale huur (een oplijsting wordt hier nog toegevoegd)*
- ⇒ *Evalueren van de tien pps-proefprojecten en het leerproces vertalen naar valkuilen en succesfactoren en aanpassing van de procedures*

4.4 De ruimtelijke ordening als drager voor het woonbeleid

Het decreet ruimtelijke ordening geeft de steden instrumenten ter beschikking om vorm te geven aan het stedelijk woonbeleid. Steden hebben werk gemaakt van een ruimtelijk structuurplan en via de ruimtelijke uitvoeringsplannen is een actiever en meer gedecentraliseerd lokaal woonbeleid mogelijk. In het kader van de herziening van het decreet ruimtelijke ordening en van de uitvoering van dat nieuw decreet kunnen volgende punten aan de orde komen.

Het stadscontract zou het kunnen hebben over:

- ⇒ *Het versneld afbakenen van de resterende nog niet afgebakende stedelijke gebieden en het vervolgens vlot kunnen aanbieden van bouwgrond binnen deze gebieden (idem 4.1)*
- ⇒ *Versterken van een evenwichtige verdeling van het sociale huisvestingsaanbod in Vlaanderen over alle steden en gemeenten (idem 4.3)*
- ⇒ *Toepassen van de subsidiariteit in de procedures ter goedkeuring van de stedelijke ruimtelijke plannen. Het goedkeuringstoezicht moet worden afgeslankt tot wat wettelijk bepaald is, namelijk toetsing van tegenstrijdigheid met gewestelijke en provinciale plannen*
- ⇒ *Versterken van navolgbaarheid van stedelijke adviezen bij de centrale overheden voor wat betreft het afleveren van vergunningen (watertoets, ligging bij industrieterreinen,...)*
- ⇒ *Stimuleren van het bouwen conform de vergunning om zo bouwovertreden bij koopwoningen systematischer te voorkomen*
- ⇒ *Slagkrachtiger maken van het recht van voorkoop door: 1) Het verlengen van de duur van het voorkooprecht in het kader van het Decreet Ruimtelijke Ordening; 2) Het uitbreiden van het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse wooncode naar betaalbaar wonen en 3) Het invoeren van een bindend advies van de stad in geval van uitoefening van het voorkooprecht*
- ⇒ *Versnellen van onteigeningsprocedures als regulier instrument binnen het stedelijk woonbeleid (bv. de timing van onteigeningsprocedures afstemmen op de bepalingen van een RUP)*
- ⇒ *Inzetten van ruimtelijke ordeningsinstrumenten met als doel het versterken van de leefbaarheid van de woonomgevingen en dan vooral in de meest achtergestelde buurten (mogelijk maken van actuele woonvormen, kritisch beschouwen van woondichheidsnormen, contingenten van publieke voorzieningen, realisatiemogelijkheden van een geïntegreerde planning inzake wonen, publieke ruimte, publieke voorzieningen en mobiliteit)*

4.5 Instrumenten voor het versterken van regierol en netwerking

De stadsbesturen maken werk van hun regierol tussen alle betrokken lokale actoren. De intensiteit en kwaliteit waarmee dat gebeurt en waarmee de regiefunctie binnen het lokaal woonbeleid wordt ondersteund, verschilt evenwel sterk en in het algemeen is hier nog veel werk te verrichten.

Het stadscontract zou het kunnen hebben over:

- ⇒ *Genereren van methodieken en instrumenten voor gemeenschappelijke data met het oog op een betere monitoring van het stedelijke woonbeleid (in afstemming met en betrokkenheid van het steunpunt ruimte en wonen)*
- ⇒ *Afspraken maken met de Vlaamse overheid over de berichtgeving met betrekking tot de bouwgronden die zogenaamd door lokale besturen niet vrij zouden worden gegeven (correcte informatie en beeldvorming)*
- ⇒ *Beschrijven van alternatieven (aan de hand van praktijkvoorbeelden, best practices in de steden) over de wijze waarop de steden hun lokale regierol kunnen versterken in samenwerking met de lokale woonactoren (OCMW, SHM's, SVK's, AGB's,...)*
- ⇒ *Ontwikkelen van manieren waarop de Vlaamse regelgeving inzake sociale huisvesting en ruimtelijke ordening kan worden vereenvoudigd en gedecentraliseerd zodat de regierol ook met de nodige lokale responsabilisering kan worden opgenomen (zie hierboven: vervat in meerdere voorstellen)*
- ⇒ *Vormgeven aan mogelijke samenwerkingsverbanden met huisvestingsactoren in het kader van stadsvernieuwingsprojecten (met het oog op het realiseren van gemeenschappelijke woonprojecten –al dan niet gericht op specifieke doelgroepen- en stimulansen inbouwen voor de ontwikkeling van begeleidingsprojecten van individuele huurders, buurten,...) en actief zoeken naar oplossingen wanneer de realisatie van deze samenwerkingsprojecten worden belemmerd of onmogelijk gemaakt door tekorten of onverenigbaarheden in de Vlaamse /federale regelgeving*
- ⇒ *Afstemming van de Vlaamse en provinciale (uitbesteedde) activiteiten op vlak van wonen met die van het lokaal woonbeleid (informatie vooraf doorgeven, gezamenlijk optreden, correcte taakverdeling,...)*

4.6 Instrumenten in de sfeer van de fiscaliteit

De fiscaliteit is een van de grote aandrijvers van het gedrag van mensen op de woonmarkt. Decennialang heeft het fiscale beleid bijgedragen tot de problemen van de stedelijke woonmarkt. Geleidelijk, maar mondjesmaat, komt deze lastige en gevoelige discussie op tafel en worden beperkte maatregelen genomen om de grondslagen van het fiscale beleid te wijzigen in de richting van een meer stedelijk beleid.

Het stadscontract zou het kunnen hebben over:

- ⇒ *Versterken van de afbakening van de stedelijke gebieden door de koppeling aan een gedifferentieerd fiscaal beleid binnen deze stedelijke gebieden*
- ⇒ *Genuanceerd afwegen van voor- en nadelen van de invoering van gedifferentieerde onroerende voorheffing op het niveau van de stad en haar wijken*
- ⇒ *Bekijken van alternatieve financieringsbronnen om een bijkomend aanbod aan betaalbare huur- en eigendomswohnungen te realiseren*
- ⇒ *Uitwerken van fiscale stimuleringsmaatregelen voor private verhuurders (bijvoorbeeld fiscale voordelen bij het aanvragen van een conformiteitsattest, fiscaal aftrekbaar maken van verbeteringswerken aan huurwoningen)*
- ⇒ *Opstellen van actiepunten voor een fiscaal beleid dat wonen in de stad sterk aanmoedigt (bouwen in de stad en renovatie van stadswoningen fiscaal aantrekkelijker maken dan nieuwbouw buiten de stedelijke gebieden).*

5. QUICK-WINS

De steden stellen voor om bij de uitwerking van de agenda werk te maken van concrete en toetsbare afspraken op de korte termijn, zodat deze onderhandelingen legitimiteit krijgen in de

steden en de wil tot het maken van afspraken bij alle partijen wordt getoetst. Deze lijst kan in het najaar van 2007 worden aangevuld. Mogelijke acties op de korte termijn zouden kunnen zijn:

- ⇒ *Afstemming van de acties voor een actief stedelijk preventie- en sanctiebeleid rond leegstand, verwaarlozing en verkrotting; nagaan of het wenselijk/mogelijk is om het Vlaamse decreet op te heffen als steden zelf met een stedelijke reglement willen werken (voor de andere steden en gemeenten blijft het Vlaamse kader dan wel actief)*
- ⇒ *Afstemming van de Vlaamse en provinciale (uitbesteedde) activiteiten op vlak van wonen met die van het lokaal woonbeleid (informatie vooraf doorgeven, gezamenlijk optreden, correcte taakverdeling,...)*
- ⇒ *Toepassen van de subsidiariteit in de procedures ter goedkeuring van de stedelijke ruimtelijke plannen. Het goedkeuringstoezicht moet worden afgeslankt tot wat wettelijk bepaald is, namelijk toetsing van tegenstrijdigheid met gewestelijke en provinciale plannen*
- ⇒ *Afspraken maken met de Vlaamse overheid over de berichtgeving met betrekking tot de bouwgronden die zogenaamd door lokale besturen niet vrij zouden worden gegeven (correcte informatie en beeldvorming)*
- ⇒ *Afspraken maken over gemeenschappelijke acties inzake positieve beeldvorming over stedelijk wonen*
- ⇒ *Het versneld afbakenen van de resterende nog niet afgebakende stedelijke gebieden en het vervolgens vlot kunnen aanbieden van bouwgrond binnen deze gebieden*
- ⇒ *Slagkrachtiger maken van het recht van voorkoop door: 1) Verlengen van de duur van het voorkooprecht in het kader van het Decreet Ruimtelijke Ordening; 2) Het uitbreiden van het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse wooncode naar betaalbaar wonen en 3) Het invoeren van een bindend advies van de stad in geval van uitoefening van het voorkooprecht*
- ⇒ *Agenderen en verwerken van de stedelijke bezorgdheden omtrent bepalingen in het nieuw kaderbesluit sociale huur (een oplisting wordt hier nog toegevoegd)*
- ⇒ *Beter bekend maken van Vlaamse regelgeving onder stedelijke ambtenaren zodat zij met kennis van zaken het beleid voorbereiden en de burgers adequaat van informatie voorzien (vorming, loketdocumentatie,...)*

6. HET COLLECTIEF STRATEGISCH STADSCONTRACT

Volgens de Vlaamse wooncode hebben de steden de taak het lokaal woonbeleid te coördineren. Via het strategisch stadscontract engageert de Vlaamse overheid zich om de uitbouw van de stedelijke regisseurstaak omtrent wonen te stimuleren. Het stadscontract moet ertoe leiden voorstellen uit te werken voor een gedecentraliseerd woonbeleid waardoor de Vlaamse overheid de regierol van de steden kan versterken, met inbegrip van wat dit dan betekent voor de capaciteit en de organisatieontwikkeling op stedelijk niveau.

De Vlaamse overheid engageert zich tot:

- toepassen en waar mogelijk versterken van het subsidiariteitsbeginsel met het oog op het creëren van een grotere lokale beleidsruimte inzake het integraal woonbeleid op maat van de stad, rekening houdend met de bestuurskracht van steden
- het afstemmen van de verschillende beleidsdomeinen op Vlaams niveau (in eerste instantie wonen, ruimtelijke ordening en welzijn) in functie van een geïntegreerd lokaal woonbeleid
- het onderzoeken van pistes om te komen tot een financiële deregulering waarbij wordt uitgegaan van een bundeling van middelen. (bv. enveloppefinanciering om renovatie van bestaande of nieuwe sociale huisvestingsprojecten ook effectief te kaderen binnen het lokaal woonbeleid).
- de dialoog aangaan met het federaal niveau om te komen tot afstemming tussen het Vlaams en Federaal niveau over een aantal belangrijke fiscale instrumenten met betrekking tot het woonbeleid

- tijdig informeren en consulteren bij het opstellen van nieuwe regelgeving

De centrumsteden engageren zich tot:

- de opstart van een lokaal woonoverleg met alle betrokken stadsactoren, in het bijzonder het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappijen
- de deelname aan het interstedelijk woonoverleg in het kader van het Kenniscentrum en de commissie huisvesting van de VVSG
- afstemmen van de verschillende beleidsdomeinen op lokaal niveau
- de capaciteitsinvestering om de regierol krachtig op te nemen (personeel, organisatorische inbedding)
- het investeren in de organisatorische omkadering en beleidsmatige inbedding van het woonbeleid in het geheel van de stedelijke organisatie en in het geheel van het netwerk van lokale actoren.

Delegatie centrumsteden voor adviesplatform wonen:

Onderstaand delegatievoorstel is op de vergadering van 12 oktober met de politieke vertegenwoordigers van de steden voorgelegd ter goedkeuring. In het voorstel is rekening gehouden met een evenwichtige verdeling naar partij/stad/provincie en geslacht.

	Vaste vertegenwoordiger		Plaatsvervanger	
	Naam	Stad	Naam	Stad
Politieke Vertegenwoordiger	Leen Verbist	Antwerpen	Jaak Brepoels	Leuven
	Karin Temmerman	Gent	Dimitri Gevers	Turnhout
	Mercedes Van Volcem	Brugge	Wout Maddens	Kortrijk
	Wim Dries	Genk	Griet Coppé	Roeselare
Ambtelijke vertegenwoordiger	Peter Jonckheere	Oostende	Hilde Reynvoet	Sint-Niklaas
	Benediekt Vandamme	Mechelen	Els Nijskens Reginald Claeys	Gent
	Linda Troch	Aalst	Koen Knevels	Hasselt

Overzicht timing:

Wat	Wanneer
Formulering gezamenlijke probleemstelling en agenda rond het wonen in de steden	ten laatste februari 2008
Afwerken agenderingsnota, prioritering en timing van de uit te voeren werkpistes	september 2008
Overleg-en uitvoeringsfase	ten laatste eind 2009
Tussentijdse evaluatie	voorjaar 2010
Eindevaluatie	eind 2012