



Doorlooptijden van investeringsprojecten inzake sociale woningbouw

Wat kan een overheid doen ?

Kurt Herregodts, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

SITUERING VOORAF



2010 - 2011 → doorlooptijdanalyse bij SHM's + VMSW

Mei 2011 → opmaak geïntegreerde nota met :

- ▶ Analyse
- ▶ Initiatieven
- ▶ Aanbevelingen

Responsabiliseren van alle niveau's en actoren :

- ▶ Vlaamse overheid → Vlaams Woonbeleid, Wonen Vlaanderen, Erfgoed, Ruimtelijke Ordening, VVSG, VMSW ...
- ▶ Lokale overheidsactoren → gemeente, OCMW, intercommunale, SVK ...
- ▶ Private sector → VCB, Bouwunie, individuele projectontwikkelaars



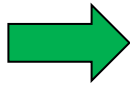
SITUERING VOORAF



- ▶ Sociale woningbouw op het terrein
 - ➡ sociale woonactoren, in eerste instantie SHM's
lokale regie & woonoverleg: **gemeente**

- ▶ Na BBB is VMSW tegelijk minder én meer dan VHM
 - ➡ _ : geen voogdijoverheid meer
geen voorafgaande goedkeuringen meer
+ : aanleg wooninfrastructuur

SITUERING VOORAF



Wat doet de VMSW dan wel ?

‘sociaal wonen mogelijk maken’

door op te treden als:

- deskundige partner voor de realisatie en het beheer van sociale woonprojecten
- kennis- en dienstencentrum voor de praktische, kwaliteitsvolle en kostenefficiënte uitvoering van het sociaal woonbeleid
- ondersteuner bij de beleidsvoorbereiding

door zelf te zorgen voor een hypothecaire kredietverstrekking en de aanleg van infrastructuur.



KNELPUNTEN uit DOORLOOPTIJDANALYSE



Betaalbare gronden

- onderhandeling over aan te kopen gronden
- onteigeningen soms noodzakelijk !
- Verdichtingmogelijkheden of -moeilijkheden ?

Uitrusting gronden / infrastructuur

- complexiteit door verschillende initiatiefnemers
- plenaire vergaderingen facultatief
- bijkomende eisen bv rioolbeheerders
- archeologisch onderzoek
- bouwheerschap !

KNELPUNTEN uit DOORLOOPTIJDANALYSE



Woningbouw

- lokale inzichtswijzigingen
- coördinatie van vergunningen
- pas opstarten lokaal woonoverleg
- veelheid aan financieringsvormen
- archeologisch onderzoek
- toename aantal derde partners met beslissingsbevoegdheid of adviesbevoegdheid
- minder constructieve houding van sommige partners
- wetgeving en de verplichtingen inzake bouwen en projectontwikkeling



INITIATIEVEN vanuit VLAANDEREN in functie van LOKAAL NIVEAU

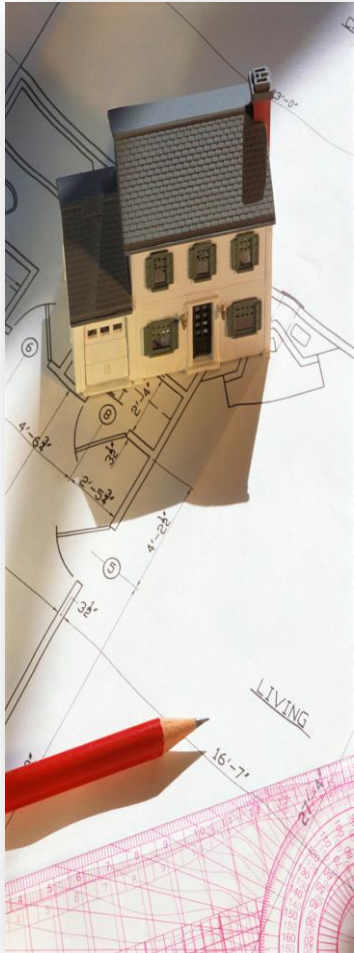
GEINTEGREERDE JAARPLANNING woningbouw - infrastructuur +
VMSW - reorganisatie

‘goed plannen, afspreken en organiseren is de helft van het werk’

Afstemming woningbouw en infrastructuur als basisidee in BBB

VMSW : nieuwe organisatiestructuur + op elkaar afgestemde
proceslijnen :

- afdeling Planning en Programmatie: strategisch en beleidsgericht
- afdeling Projectrealisatie: operationeel: ontwerpen, bouwen en renoveren



INITIATIEVEN vanuit VLAANDEREN in functie van LOKAAL NIVEAU

ONDERSTEUNING VAN HET LOKALE NIVEAU DOOR WONEN VLAANDEREN / DEPARTEMENT RWO / VMSW

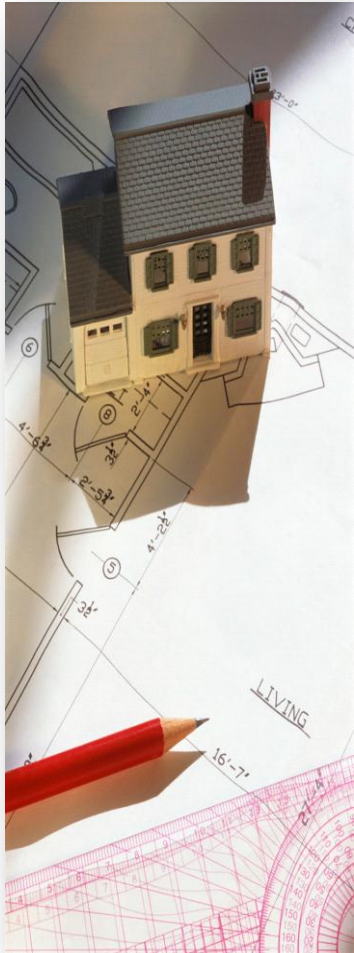
Lokaal woonoverleg

Opmaak tools ifv vlotte werking en transparantie :

- Omzetten regelgeving in handige tools zoals A2001, B2005, C2008, handleiding Infrastructuur, handboekjes Codex / GPB ...
- Uitschrijven en publiceren procedures voor private partners
- Individuele startbegeleiding private partners
- Vast maandelijks ervaringsoverleg GPB

Organiseren info-overdracht (studiedagen ...)

Voorzien van deskundige contactpersonen



INITIATIEVEN vanuit VLAANDEREN in functie van LOKAAL NIVEAU

VMSW → STRUCTUREEL OVERLEG MET KOEPELORGANISATIES

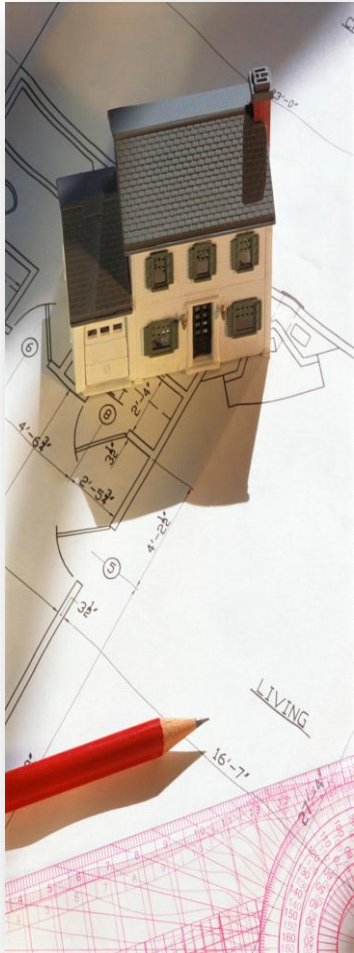
VVH / VLEM → lokale knelpunten bij SHM's / afsprakennota rond structureel periodiek overleg + werkgroepen

VCB → afstemming met de private bouwsector

VVSG → afspraak elkaar zo nodig zien / actuele thema's (stedenbouwkundige vergunningen, additieve eisen rioolbeheerders, ...)

Kenniscentrum Vlaamse Steden → in het kader van Stadscontract Wonen → mogelijkheid enveloppefinanciering + procedure sociale woonbeleidsconvenanten

Vlaams Bouwmeester → opzetten van enkele samenwerkingsprojecten



INITIATIEVEN vanuit VLAANDEREN in functie van LOKAAL NIVEAU

VMSW → PROACTIEVE INITIATIEVEN

Screening reservegronden SHM's

→ reeds gebeurd, nu stedenbouwkundige aftoetsing

Anticiperende archeologisch vooronderzoek

→ Ruimte & Erfgoed

Erfgoedwaarde van het bestaande sociaal patrimonium SHM's

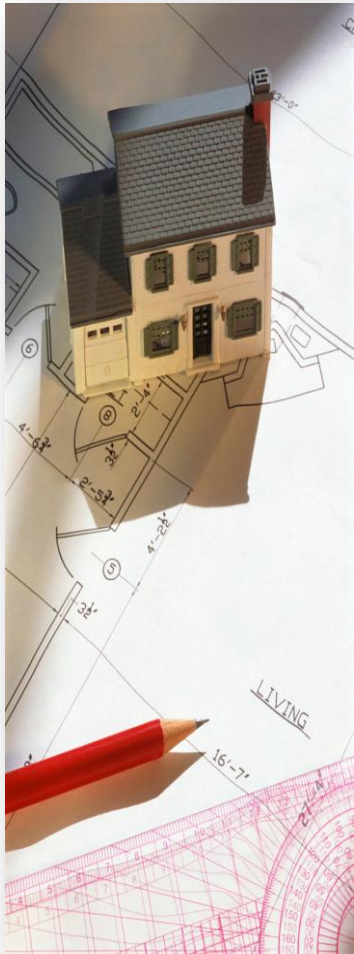
→ Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed

Gestructureerde aanbesteding kleine percelen op provinciaal niveau

→ toetsing met Vlaams Bouwmeester

Planningsogenblikken per SHM

→ afstemming Infrastructuur en woningbouw



INITIATIEVEN vanuit VLAANDEREN in functie van LOKAAL NIVEAU

BELEID → AANSTURINGEN + BIJSTURINGEN

Evaluatie van diverse regelgeving die remmend kunnen werken

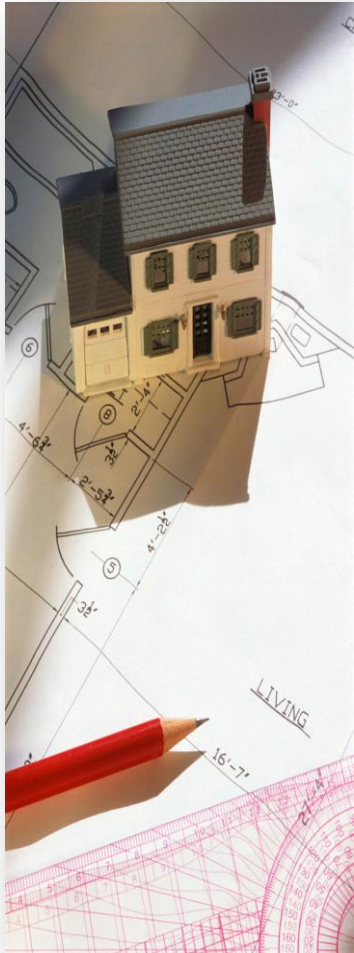
→ NFS2 versus KBSH

→ nieuwbouw versus renovatie

→ verschillende financiering infrastructuur versus woningbouw

Stimuleren van periodieke overlegstructuren

Continue stand van zaken bij de Vlaamse actoren



UITDAGINGEN voor een GEMEENTE



GRONDEN → EIGEN GRONDEN + FACILITEREN

Eigen gronden versneld ter beschikking stellen voor GPB

- maxima uit GPB toepassen
- Integraal ter beschikking voor GPB met mix huur / koop

Faciliteren bij grondaankopen door SHM's

- mogelijkheden als woonregisseur inzetten
- stimuleren voorafgaand overleg privaat - sociaal
- opmaak stedenbouwkundige tools
- faciliteren gemengde projecten in 1 geheel
- snelle pre-adviezen
- stimuleren van andere overheidsactoren



UITDAGINGEN voor een GEMEENTE



PROJECTONTWIKKELING → ACTIEF + CONSTRUCTIEF MEE STUREN

Continu beleid

Constructieve ingesteldheid van alle diensten

Evaluatie van eigen werking en tools

→ snelle adviezen

→ gemandateerde trekkers bij overleg

→ duidelijke adviezen

Constructieve interpretatie van wetgeving

Bouwheerschap infrastructuurwerken ?

Positieve go-between tussen diverse actoren en betrokkenen



Doorlooptijden van investeringsprojecten inzake sociale woningbouw

Indien de reeds opgezette initiatieven tot positieve resultaten leiden en indien er werk gemaakt wordt van heel wat suggesties en noodzakelijke bijsturingen, dan zullen we erin slagen om de doorlooptijden in de hand te houden in functie van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van het Grond- & Pandenbeleid !

Kurt Herregodts, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

