

Doorlooptijden sociale woonprojecten - stand van zaken

Gelet op de doelstellingen van het Grond- & Pandenbeleid, is de aandacht voor een vlot dossierverloop verscherpt. In 2010 werd door het beleid en de lokale woonorganisaties onderzoek verricht naar de doorlooptijden van sociale woonprojecten.

VVH en de VLEM hebben vorig jaar een bevraging gehouden bij hun leden (= sociale huisvestingsmaatschappijen) inzake de doorlooptijden van sociale huisvestingsprojecten.

De VMSW heeft eveneens in 2010 een doorlooptijdanalyse gedaan voor wat betreft de infrastructuurwerken en een intern onderzoek gevoerd naar enkele bouwdoSSIERS die reeds langer dan 5 jaar onderweg waren tot aan de aanbesteding (9 stuks).

De analyse en enkele conclusies werden reeds een eerste keer door de VMSW en VVH/VLEM toegelicht op 21 februari 2011 aan de Commissie Versnelling Maatschappelijk Belangrijke Investeringsprojecten van het Vlaams Parlement. Ondertussen zijn er binnen de VMSW reeds een aantal verbeteringen aangebracht met het oog op een vlottere doorloop van de dossiers.

In deze nota wordt doorlooptijd als volgt gedefinieerd: de tijd die een project nodig heeft vanaf de intentie om het op te starten, tot het uiteindelijke terbeschikkingstellen ervan aan de sociale bewoner. Dit houdt in dat eveneens de eerste gesprekken rond de aankoop van de grond deel uitmaken van de scope.

Deze nota is een stand van zaken waarbij ingegaan wordt op:

- analyse door VVH / VLEM
- analyse door VMSW
- aanpak, initiatieven en suggesties

1. ANALYSE DOOR VVH / VLEM

1.1. Grondverwerving

1.1.1. De **onderhandeling** over aan te kopen gronden sleept vaak onnodig lang aan, zeker voor wat betreft de dossiers waarbij een private ontwikkelaar haar BSO in het kader van het GPB verwezenlijkt d.m.v. de grond te verkopen aan een lokale sociale huisvestingsmaatschappij. Die onderhandelingen gaan over o.m. de ligging en zonering van de sociale percelen, aard van het sociaal project (koop versus huur), timing van ontwikkeling van het sociaal gedeelte (vaak later dan het private gedeelte), kostprijs van de aan te kopen gronden.

1.1.2. In sommige dossiers dienen er nog kleine maar ook grotere delen van het terrein **onteigend** te worden, om tot een totaalproject te komen. Deze procedure duurt lang en is niet populair op het lokale niveau. Het alternatief voor een SHM is dan vaak starten met een deelproject, en gaandeweg de resterende percelen/gronden verwerven via onderhandeling. Deze werkwijze vraagt tijd en is eveneens de oorzaak voor een kostenverhoging van het totale project (deelprojecten kosten méér dan een groter geheel / personeelskost van de SHM is groter gelet op het bijkomende werk).

1.1.3. SHM's kunnen slechts aankopen onder of gelijk aan de prijs van het **schattingsverslag** door het 2de Aankoopcomité of door de ontvanger der registratie. De tijd tot het bekomen van deze schattingsverslagen kan vaak gaan tot 6 maanden. Momenteel zijn erkende schatters of het Vlaams Aankoopcomité niet bevoegd om deze schattingen uit te voeren. Bij voorkoopdossiers, waarbij SHM's binnen de 2 maanden na het aanbod dienen te reageren, werd in het verleden afgestapt van het schattingsverslag en het compromisbedrag gehanteerd. Een uitbreiding van de mogelijkheid door ook private schatters in te schakelen is intussen in de maak.

- 1.1.4. De financiering van de grondaankopen gebeurt doorgaans via NFS2. Echter, de SHM's dienen de kosten van deze grondaankopen te prefinancieren (via eigen middelen of een marktconforme financiering), want pas bij de gunning van het bouwproject worden de vastgelegde NFS2-kredieten effectief toegewezen. Door de invloed van deze leningskost op de resultaatrekening van de SHM zijn niet alle SHM's financieel in staat om op elke opportuniteit in te gaan, zeker niet voor gronden die pas enkele jaren later bebouwd kunnen worden.
- 1.1.5. Het is een algemene vaststelling dat SHM's moeilijkheden ondervinden om nog **betaalbare gronden** te verwerven. Wanneer echter een grond in aanmerking komt, is het vaak intensief onderhandelen met diverse actoren (gemeente, RO, ...) om de noodzakelijke densiteit te kunnen realiseren. De adviezen ter bevestiging van deze mogelijkheden laten vaak lang op zich wachten.

1.2. Uitrusting van de gronden / infrastructuur

- 1.2.1. De aanleg van het publiek domein is de laatste jaren gecompliceerder geworden, door de verschillende mogelijke initiatiefnemers en de gemengde projecten. Door deze **complexiteit** is het vaak zoeken en onderhandelen op het lokale én bovenlokale niveau over de taakverdeling, de kostenverdeling en de verschillende timingen. Hierdoor dient relatief veel tijd gestoken te worden in de coördinatie van de verschillende partners binnen het geheel.
- 1.2.2. Het lokale niveau stelt vast dat de **UP's voor de bouw en de infrastructuur** nog onvoldoende op elkaar zijn afgestemd. De weinige flexibele vorm van programmeren van de infrastructuurdossiers is daar mee de oorzaak van, naast de onvoldoende afstemming van de timing van de woningbouw op de infrastructuraanleg en vice versa.
- 1.2.3. De SHM's stellen vast dat in het nieuwe subsidiebesluit de uiterst noodzakelijke **plenaire vergadering weggevalen** is. De sector hanteerde in het recente verleden nog 2 plenaire vergaderingen, bij de opstart van het project en bij het voorontwerp, telkens met alle actoren. Momenteel is de verplichting tot het houden van beide plenaire vergaderingen niet meer opgenomen, zodat de organisatie ervan, in de vorm van een projectvergadering, nu facultatief is.

1.3. Bouw- en renovatie

- 1.3.1. Het aantal **derde partners** met beslissingsbevoegdheid of adviesbevoegdheid in de reguliere dossiers is de laatste jaren zeer sterk toegenomen. Het kan gaan om o.m. VMSW, gemeente, GECORO, Ruimte & Erfgoed, Ruimtelijke Ordening, VIOE, Wonen Vlaanderen, brandweer, nutsmaatschappijen, Ovam, Riolim, Bos & Groen ... In sommige gevallen zijn buurtcomités eveneens een vertragende factor in het ontwerpproces.

Deze actoren hebben allemaal hun kwaliteitseisen (soms kan de vraag gesteld worden bij het nut van sommige eisen) en hun procedures waardoor deze complexiteit resulteert in een substantiële vertraging van de dossiers. Er moet aangestipt worden dat de sector eveneens merkt dat halsstarrigheid van diverse administraties de oorzaak is voor nodeloze vertragingen. Er zijn eveneens grote regionale verschillen in aanpak, visie en werking van deze diensten, waarbij het steeds vaker voorkomt dat adviezen van verschillen diensten tegenstrijdig zijn. Het ontbreken van een goed en gemandateerd aanspreekpunt in al deze administraties is nefast voor de voortgang van de dossiers. De praktijk leert dat - in de gevallen waar een goede coördinatie van de diverse adviezen en bemerkingen aanwezig is - de dossiers vlotter verlopen. Het ontbreekt de gemeente als regisseur van de het lokaal woonbeleid vaak nog aan een echt woonbeleid en een praktische coördinator in de vorm van een huisvestingsambtenaar.

- 1.3.2. De dossierdoorloop binnen de **VMSW** is verbeterd sinds haar oprichting ten gevolge van BBB. De communicatie bij de aanmelding kan verbeteren en de ontvankelijkheidstoets zou een kortere termijn moeten hebben dan de normale procedure. Er zijn nog steeds regionale en persoonlijke verschillen in de projectopvolging, wat resulteert in duidelijke verschillen in doorlooptijd van de dossiers. Inzake programmatie is de afstemming van de beide UP's (woningbouw en infrastructuur) nog niet voldoende, gelet op ook o.m. het jaarlijks aflopend UP-infrastructuur.
- 1.3.3. Zowel de regelgeving en houding van de administratie **Onroerend Erfgoed** (opgenomen op inventaris of effectief beschermd) en het verplicht archeologisch onderzoek (bij sommige dossiers) hebben een negatieve invloed op de doorlooptijd van een dossier. Door het ontbreken van risico-analyses en duidelijke richtlijnen heeft het lokale niveau weinig tot geen zicht op de planning van het dossier, vertragingen, te nemen stappen ...
- 1.3.4. Naast het verhoogd aantal partners, is eveneens de **wetgeving en de verplichtingen** inzake bouwen en projectontwikkeling de voorbije jaren verstrengd. Zo gaat het om de C2008, toegankelijkheid, EPB, watertoets, brandweer, grondverzet, veiligheidscoördinatie, glasnorm, parkeerquota, verplicht lokaal woonoverleg. De aanpassing van de sector aan deze bijkomende eisen heeft tijd geleverd van de bouwactoren en de overheid. Dit leidt tot een aanpassingsperiode, de kostprijsverhoging van de projecten en het vaak herwerken van lopende dossiers. Dat laatste heeft een belangrijke impact op de doorlooptijd van de dossiers.
- 1.3.5. De **opstart van het GPB** heeft eveneens tijd nodig gehad voor zowel de publieke sector als de private sector, zeker voor wat betreft het structureel samenbrengen van deze 2 bouwsectoren. Verwacht mag worden dat deze 'gewenningsperiode' momenteel achter de rug is.
- 1.3.6. Door de complexiteit van de bouw dossiers, ten gevolge van de recente verplichtingen, zijn de **bouwteams** gegroeid. Het samenbrengen van deze ontwerpdeskundigen (ontwerper, ingenieur-stabiliteit, ingenieur-technieken, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator ...) maakt dat de opmaak van de dossiers langer duurt dan enkele jaren geleden. Daarenboven dient de aanduiding van deze deskundigen steeds te gebeuren in het kader van de wetgeving op overheidsopdrachten, wat de nodige procedures op het lokale en bovenlokale niveau met zich meebrengt.
- 1.3.7. Door de striktere naleving van de wetgeving op overheidsopdrachten met betrekking tot de aanstellingsprocedure van ontwerpers, zijn er heel wat **nieuwe ontwerpers** aan de slag binnen de sociale huisvestingssector. Dit heeft tot gevolg dat deze ontwerpers hun weg dienen te vinden in de specificiteit van de sociale huisvestingssector. Dit vraagt tijd. De sector stelt ook vast dat sommige nieuwe ontwerpers voor hun eerste projecten binnen de publieke sector net kiezen voor de sociale huisvestingssector, omwille van de schaal (woningbouw) en het uitstekende begeleidende kader via de VMSW-tools.

1.4. Financiering en rendement

- 1.4.1. De SHM's stellen vast dat de gevraagde **evaluatie van NFS2 en de nieuwe huurberekening** nog steeds niet opgeleverd werd, waardoor - uit rendementsoverwegingen en voorzichtigheidsbeginsel - een aantal dossiers en beslissingen werden uitgesteld. Immers, de huurinkomsten dekken de projectuitgaven niet, zeggen de SHM's.

- 1.4.2. Door de **krappe NFS2-maxima** worden sommige dossiers boven deze plafonds ontwikkeld - zeker dossiers die afwijken van het gemiddelde (speciale funderingen, ondergrondse parkeergarages, omgevingswerken ...) - waardoor extra tijd dient gestoken te worden in het zoeken naar besparingen, bijsturingen, heraanbestedingen, ...

2. Analyse bij VMSW

De analyse door de VMSW is deels supplementair met en deels complementair aan deze van de VVH/VLEM. Gelet op het geïntegreerd karakter van deze nota, worden hieronder de belangrijkste complementaire vaststellingen weergegeven.

2.1. Doorlooptijdanalyse woningbouw dossiers

Er werden vanuit de databank van de VMSW een staal van een 9-tal recente projecten geselecteerd waarvan de aanbesteding 5 jaar na het indienen van het voorontwerp nog niet gepland was. Aan de hand van deze 9 cases (uit de 101) zal blijken dat vertragingen ook zeer diverse oorzaken hebben. Ook blijkt al bij het staal dat 2 van de 9 projecten definitief zijn afgevoerd en dat er één wel “normaal” verlopen is tot aan het aanbestedingsklaar dossier, maar al geruime tijd in een procedureslag gewikkeld is. Als geëxtrapoleerd zou worden, zou hierbij het aantal “problematische” dossiers qua doorlooptijden onder de 10% dalen.

De belangrijkste vertragingfactoren zijn :

- 2.1.1. Op het lokale niveau werden enkele projecten vertraagd door **lokale inzichtswijzingen**. Dit zijn dossiers waarvan - tijdens het proces - de uitgangspunten werden gewijzigd, b.v. koop/huur, woningen/appartementen ... Dit kan zijn oorzaak hebben in een gewijzigd lokaal woonbeleid of in noodzakelijk verschuivingen omwille van de nieuwe financiering ...
- 2.1.2. Op het bovenlokale niveau werd vooral vastgesteld dat de **coördinatie van de vergunningen** de oorzaak was van rechtstreekse vertragingen: 3 maal was Onroerend Erfgoed hierbij betrokken. Belangrijk hierbij is het soms niet tijdig inschakelen van alle actoren, zodat soms pas op het einde van een vergunningsproces deze actor voor de eerste maal wordt betrokken (de actuele procedures bij RO werken het laattijdig betrekken van OE in de hand). Het herwerken van het dossier is dan ook niet verwonderlijk.
- 2.1.3. Een belangrijke vertragingfactor is eveneens de veelheid **aan financieringsvormen (subsidies) en de daarbijhorende actoren, hun administraties en procedures**. Dit “kluwen” aan diverse financieringsvormen en actoren is momenteel - ondanks de invoering van NFS2 - nog steeds een belangrijke vertragingfactor. Alhoewel alle geplande investeringsdossiers deel uitmaken van een door de minister goedgekeurd uitvoeringsprogramma betreft het :
- een leningssysteem voor de bouw van woningen door de SHM's
 - een subsidiesysteem voor de bouw van woningen door andere actoren, de aanleg van infrastructuurwerken en andere specifieke regelingen.

Hierbij dient aangestipt te worden dat de VMSW zelf instaat voor alle stappen in de leningsfinanciering maar dat de subsidies onder de begroting van het Departement RWO ressorteren (maar alle werk door de VMSW-medewerkers gebeurt met de ‘pet’ op van het Departement RWO).

- 2.1.4. 2 dossiers hadden een belangrijke vertraging door een **menselijk factor**, zoals de wissel van een zaakvoerder of het niet respecteren van een redelijke termijn door de ontwerper (7 jaar na het voorontwerp werd het definitief dossier ingediend). Het niet steeds adequaat monitoren van het ontwerpteam is eveneens een vertragende factor, zij het uitzonderlijk. Het moet gezegd worden dat een wissel van sectorarchitect of sectoringenieur bij de VMSW aanleiding kan geven tot vertragingen (of versnellingen).

2.2. Doorlooptijdanalyse infrastructuurdossiers

- 2.2.1. De **begrotingsproblematiek** is belangrijk inzake vertragingen. De beschreven situatie onder 2.1.3 maakt dat een globaaldossier in delen wordt behandeld afhankelijk van de financiering (woningbouw versus infrastructuur versus afbraak ...) en dito procedure. Extra aandacht, energie en structuren zijn dan ook noodzakelijk om dit globaal dossier op het lokale niveau op een aanvaardbare termijn te realiseren. Daarbij komt dat het UP-infrastructuur een strikt jaarprogramma is zonder automatische overheveling naar een volgend jaar. Dit staat een vlotte afstemming op het IP en UP-woningbouw in de weg.
- 2.2.2. Bij de bouwaanvraag voor infrastructuur (maar eveneens voor woningbouw) wordt duidelijk of er al dan niet een **archeologisch vooronderzoek** dient te gebeuren. In sommige gevallen is dat pas als de werken reeds zijn aanbesteed. Dit vooronderzoek neemt reeds de nodige tijd in beslag, maar wanneer dit resulteert in een grondiger onderzoek, dan zijn de vertragingen vaak een jaar of meer.
- 2.2.3. Specifiek voor infrastructuurwerken is er de vertragende factor inzake **rioleringen**. Per regio en per rioolbeheerder moet alles worden onderhandeld, want algemene richtlijnen voor heel Vlaanderen zijn er niet. Vaak worden er additionele eisen gesteld bovenop deze van het typebestek voor de sector. Het regelen van deze sector ligt echter buiten de bevoegdheid van de VMSW. Dit geldt ook voor het verleggen van nutsvoorzieningen. Hieromtrent is het moeilijk om de nodige afspraken te maken, vooral omtrent de financiering.
- 2.2.4. De VMSW wordt momenteel in sterke mate geconfronteerd met een **uitstroom van ervaren mensen** die vroeger aan de dossiers van gesubsidieerde infrastructuur werkten. Een aantal ingenieurs heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt of is iets vroeger vertrokken. De aanwerving van nieuwe mensen verloopt niet zoals vooropgesteld. Er werden reeds verschillende procedures gestart waarop uiteindelijk geen kandidaten zijn afgekomen. Bovendien moeten nieuwe mensen ook worden ingewerkt. Voor zij de materie kennen en zelfstandig dossiers kunnen beheren, verstrijkt heel wat tijd.
- 2.2.5. Daar waar het de bedoeling is om het **bouwheerschap inzake infrastructuurdossiers** geleidelijk over te hevelen naar het lokale niveau (gemeente, SHM ...) met als gevolg dat de VMSW dezelfde rol kan opnemen zoals bij de woningbouwdossiers, "straf" het beleid in haar subsidiebesluit initiatiefnemende lokale actoren af, door in die gevallen het maximum subsidiebedrag voor infrastructuurwerken lager te houden dan indien de VMSW bouwheer blijft. Het subsidiemaximum voor infrastructuurwerken per perceel is immers in het geval dat de VMSW bouwheer is zo'n 20.900 euro, en in het geval van een andere initiatiefnemer zo'n 15.900 euro. De combinatie van deze verschillen met het feit dat infrastructuurwerken nooit tot de corebusiness van SHM's hebben behoord, maakt dat er niet veel lokale actoren het initiatief zelf willen nemen voor de infrastructuurdossiers.

3. Aanpak, initiatieven en suggesties

De VMSW ondernam reeds diverse initiatieven om constructief bij te dragen tot een vlotter dossiervoorloop of participeert eraan. Deze situeren zich op het niveau van :

- het beleid en de raad van bestuur
- de relatie tot de koepelorganisaties
- interne (re-)organisatie
- regelgeving

Verder probeert de VMSW - in haar rol als uitvoerder, facilitator, ondersteuner en financier van het sociaal woonbeleid - met o.m. een 5-tal projecten een aantal zaken proactief aan te pakken in overleg met andere partners, ter bevordering van een vlotte doorloop van de dossiers :

- screening reservegronden van SHM's
- erfgoedwaarde van het bestaande patrimonium
- anticiperend archeologisch vooronderzoek
- gestructureerde aanbesteding van kleine percelen op provinciaal niveau
- structureel integrale ogenblikken van overleg per SHM inzake Planning en Programmatie en de voortgang van de UP's

3.1. Een versterkte **samenwerking met het beleid** wordt verankerd in een beheersovereenkomst. De nieuwe **beheersovereenkomst 2011-2015** focust sterk - soms direct, soms indirect - op de doorlooptijden. Het gaat over het gebruik van vastleggingsmachtigingen, tot 100 procent binnen het nieuw financieringssysteem (NFS2) en tot 95 procent voor subsidiestelsels.

Er is ook een maximaal interval vastgelegd tussen de aanleg - bouw en oplevering - van de woning en de infrastructuur. Dat was een van de elementen die aan de basis lagen van de hervorming Beter Bestuurlijk Beleid, waarbij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur naar VMSW is overgeheveld. In de beheersovereenkomst zijn hiervoor termijnen en doorlooptijden vastgelegd.

De totale doorlooptijd van een dossier wordt wel gemonitord, maar is geen engagement binnen de beheersovereenkomst. Dat sluit aan bij het advies van het Rekenhof, dat stelde dat de VMSW op haar eigen verantwoordelijkheid moet focussen, met name de eigen doorlooptijden binnen de organisatie.

In de beheersovereenkomst staan ook een aantal **verbetertrajecten** die de VMSW zelf wil opzetten en engagementen van het beleid die de mogelijkheid moeten bieden om een aantal zaken sneller te realiseren.

Dit alles wordt geconcretiseerd in het **jaarplan**. Ook daarin heeft de VMSW een aantal uit te voeren stappenplannen opgenomen. De plannen focussen direct of indirect op de doorloopsnelheid. Het kan dan gaan over de snelheid op zich met behoud van kwaliteit, een betere ambtelijke afstemming, voorafgaande ambtelijke afstemming, en betere afspraken met sociale woonactoren.

Het management van de VMSW **rapporteert** daarover **maandelijks** aan de raad van bestuur, met kopie aan de minister. Dat kan dan een synthetische rapportering zijn wanneer we het hebben over de engagementen van de beheersovereenkomst en het jaarplan. Wanneer er iets slecht gaat, wordt ook duiding gegeven. In een aantal gevallen gebeurt dat gedetailleerd, onder meer wanneer het gaat over de uitvoering van het uitvoeringsprogramma. Zeker voor wat betreft het GPB (incl. de doorlooptijden en de dossieropvolging) is er een **maandelijks ervaringsoverleg** opgestart, dat gecoördineerd wordt door het kabinet Wonen.

3.2. De VMSW, als adviseur, heeft de **relaties met koepelorganisaties versterkt**, om op een hoger echelon dan de lokale actoren, algemene obstakels aan te kaarten die de

vlotte doorloop van dossiers belemmeren.

Zo is er het structureel overleg met de **VVH en VLEM**, de koepelorganisaties van de SHM's. Dit 3-maandelijks overleg wordt aangevuld met permanente en occasionele werkgroepen, waaronder doorlooptijden.

Voor het decreet was goedgekeurd, is de VMSW reeds in overleg gegaan met de aannemers, de **Vlaamse Confederatie Bouw (VCB)**, de Bouwunie, promotoren, het Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (VLORO) en vastgoedactoren. Daarbij bleek vooral het voortraject een probleem te zijn.

Verder overlegt de VMSW ook met de **VVSG**, omdat er een aantal actuele thema's zijn die met de VVSG besproken en opgelost moeten worden. Zo is er de problematiek van de stedenbouwkundige vergunningen, waarvoor de verantwoordelijkheid op gemeentelijk niveau ligt, maar waarbij zich een aantal nieuwe problemen aandienen. Zo zijn er gemeenten die additionele eisen opleggen voor het aanleggen van infrastructuur. Hoewel de sector volgens het typebestek 250 voor wegeninfrastructuur werkt en de VMSW zelf instaat voor het opvolgen van de kwaliteit van de werken met werfcontroleurs, vragen sommige gemeenten nog additioneel dat hun controleurs de werken ook zouden opvolgen en in een aantal gevallen zelfs dat de VMSW die kosten op zich zou nemen.

De VMSW wordt ook geconfronteerd met additionele eisen van de rioolbeheerders. Sinds de gemeenten het beheer en zelfs de eigendom van hun riolen hebben overgedragen aan sommige nieuwe instanties, worden additionele eisen gesteld over de materialen waarmee wordt gewerkt, over de funderingen enzovoort. Die eisen zijn hoger dan de eisen die in het typebestek 250 worden gesteld. Er zijn ook additionele problemen op lokaal vlak, vooral bij het verleggen van leidingen, wanneer er grotere aanpassingen moeten gebeuren. Daarover wil VMSW in overleg gaan met de VVSG → zie 2.2.4

Verder is er ook het overleg met het **Kenniscentrum Vlaamse Steden**. De VMSW structureert het overleg met de steden rond het stadscontract Wonen dat de Vlaamse overheid met de centrumsteden heeft afgesloten. Daarbij wordt uitgekeken naar de mogelijkheden van enveloppefinanciering in complexe dossiers. Met die centrumsteden gaan beide actoren ook na hoe steden en gemeenten die meer dan 9 procent sociale huurwoningen op hun grondgebied hebben, additionele woningen kunnen programmeren en welke zekerheid op het vlak van financiering en programmatie kan worden geboden.

- 3.3. Wat de uitvoering van de hervorming beter bestuurlijk beleid binnen de VMSW betreft, focust de VMSW vooral op de begrippen 'goed plannen', 'goed afspreken', 'goed organiseren'. De afstemming van woningbouw en infrastructuur was een van de basisideeën van Beter Bestuurlijk Beleid voor wat de hervorming van de VHM naar VMSW betreft. De VMSW heeft - binnen haar **interne (re-)organisatie** - in een eerste fase de klemtoon gelegd op continuïteit.

In de tweede, onmiddellijk daarop aansluitende fase werd gezorgd voor een gestructureerd overleg binnen de VMSW tussen de afdeling projecten en de afdeling infrastructuur. Daarbij werden de dossierverantwoordelijken voor bouwprojecten van woningen en voor infrastructuurprojecten samengebracht zowel in een algemeen projectbureau als in een provinciaal projectbureau. Op die manier kan de afstemming worden bewaakt.

In een volgende fase, die momenteel in uitrol is, krijgt een **nieuwe organisatiestructuur binnen de VMSW** vorm. Daarbij zijn de vroegere afdelingen 'Projecten' en 'Infrastructuur' samengevoegd en daarna terug opgedeeld. Het gaat dan enerzijds over alles wat te maken heeft met het aanmelden van een dossier, het nakijken of een voorgenomen operatie past binnen de financiële mogelijkheden van een sociale huisvestingsmaatschappij en zorgen dat het geheel op het

programmaschema komt. Dit alles komt samen in de nieuwe afdeling 'Planning en Programmatie'. De gedachtewisseling tussen de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij die strategisch bezig is, de VMSW en het beleid moet in één geheel worden samengebracht. Daarnaast is de afdeling 'Projectrealisatie' operationeel bezig. Zij werkt samen met de maatschappijen of initiatiefnemers - afhankelijk van de grootte van de vennootschap met de directeur dan wel met de projectleider - voor de nieuwbouwprojecten binnen een vennootschap. Binnen die afdeling zijn zowel de mensen die verantwoordelijk zijn voor infrastructuur als de mensen die verantwoordelijk zijn voor het opvolgen van de bouwprojecten samengebracht. De interne afstemming van de beide domeinen (woningen - infrastructuur) is lopende.

Het geheel werkt met een **ééngemaakt en geïntegreerd informaticasysteem**, dat zorgt voor een maximale toegankelijkheid van de projectgebonden informatie. Het gaat dan over grondverwervingen, grondvervreemdingen en verkoop van gronden. Dat start bij de digitale aanmelding. Het gaat om zowel de bouw en renovatie van woningen, van concept tot oplevering, de stedenbouwkundige visie die desgevallend moet worden ontwikkeld en de aanleg van infrastructuur, dit alles gekoppeld aan betalingen, hetzij via subsidiestelsels, hetzij via het financieringsstelsel.

Deze (re-)organisatie van de verschillende afdelingen en de implementatie van het geïntegreerd informaticasysteem, is nog niet helemaal voltooid. Dat neemt niet weg dat **verbeteringen nu reeds** worden doorgevoerd. Zo werd de interne communicatiestroom van de digitale aanmeldingen reeds bijgesteld toen bleek dat de stroom niet zo effectief was als aangenomen. De knipperlichttools naar termijnen werd verder uitgebouwd, zodat voor elk dossier intern een duidelijke deadline heeft. Om de advisering van de bouwdoSSIERS in het stadium van voorontwerp te versnellen en vooral aanvaardbaar te maken voor de SHM's wordt onderzocht om reeds een advies van de voorontwerpencommissie te formuleren bij het schetsontwerp.

3.4. Inzake implementatie van en begeleiding rond **nieuwe regelgeving** zet de VMSW haar taak als kenniscentrum voor de sector verder.

Op de vraag hoe gemeenten moeten omgaan met het Grond- en Pandendecreet, heeft de samenwerking met het departement en het IVA Wonen stilaan vorm gekregen via omzendbrieven. VMSW heeft een **handleiding voor initiatiefnemers** op de website gezet, zodat de private initiatiefnemers ook bij het grond- en pandenbeleid kunnen inschatten hoe ze alles zullen kunnen opvolgen. Dit traject is voor hen ook zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt, onder meer via startbegeleiding en een checklist (in het kader van de attesteringen). Voor een vlotte en accurate werking heeft de VMSW de werfvestigingen van deze attesteringprojecten uitbesteed: via oproep volgen deskundigen voor de VMSW de werf op. Dat systeem lijkt te werken.

De **toegankelijkheidsverordening** is een voorbeeld van omgaan met nieuwe regelgeving. Via ABC Sociale Woningbouw bestonden al uitdrukkelijke toegankelijkheidseisen, maar de toegankelijkheidsverordening kwam er vrij plots en is ingrijpend. Er waren geen overgangstermijnen en er was een directe weerslag op een aantal lopende dossiers. Tussen de kabinetten van de ministers Van den Bossche en Smet is er toen heel wat overleg geweest. Nu staat men voor een bijsturing van een aantal anomalieën in de eerste toegankelijkheidsverordening, dat resulteerde in de goedgekeurde overgangsbepalingen.

De VMSW heeft - in haar ondersteunende taak - in 2010 de **handleiding "Infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten"** uitgewerkt. Samen met de C2008 beschikt de VMSW nu over 2 inhoudelijke tools ter begeleiding van de lokale actoren (en hun ontwerpers) bij de opmaak van zowel bouw- als infrastructuurdossiers.

- 3.5. Aansluitend op de ambitieuze doelstellingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid, zijn de VMSW-diensten gestart met de **screening van potentiële reservegronden bij de huisvestingsmaatschappijen**. Dit gebeurde op basis van de grondvoorraden van de maatschappijen en de vergelijking met de cijfermatige doelstellingen of verplichtingen die opgenomen zijn in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Per provincie gebeurt nu een detailanalyse per gemeente, waarbij ook de ruimtelijke potenties in de gemeenten worden bekeken. Dat is dus de totaliteit van de mogelijkheden die een maatschappij heeft in een welbepaalde gemeente. VMSW zet overleg op met de desbetreffende maatschappij en het Agentschap Wonen-Vlaanderen, om na te gaan hoe de problematiek van additionele verwervingen aangepakt moet worden om de doelstellingen op lokaal vlak mogelijk te maken.
- 3.6. Gelet op de problematiek inzake erfgoed start de VMSW een overleg met het **Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE)** over de **erfgoedwaarde van het bestaande patrimonium**. Dat initiatief zit momenteel in de planfase. De bepalingen inzake erfgoed treden pas heel laat op de voorgrond in het procesverloop voor de renovatie van huurwoningen. VMSW wil vroeger in het proces inplannen, om te anticiperen op mogelijke repercussies op het dossierverloop.
- Concreet gaat het overleg met VIOE over de wijze waarop alle bestaande sociale huurwoningen geëvalueerd kunnen worden. Het gaat dan om woningen van voor 1985, gelet op de maatregelen die de minister heeft opgelegd rond energetische renovatie van dit sociale woningpatrimonium.
- De mogelijke erfgoedwaarde wordt nagegaan, om te vermijden dat afgewerkte projecten en voorstellen nog op opmerkingen vanuit erfgoed botsen. Er is afgesproken dat het VIOE een eerste deskresearch doet op basis van Pat Online, de fotografisch onderbouwde inventaris van de VMSW van alle sociale huurwoningen in het patrimonium van de maatschappijen. Zo kan een eerste reeks woningprojecten geselecteerd worden die geen specifieke erfgoedwaarde hebben. Daar kan men in het kader van de renovatie mee doen wat men nodig acht en wat het meest economisch verantwoord is.
- De resterende panden moeten door het VIOE op het terrein worden onderzocht. Het resultaat hiervan is een uitgezuiverde lijst van projecten met erfgoedwaarde waarvoor beheers- en in sommige gevallen beschermmaatregelen nodig zijn. Nadat met VIOE werd besproken wat samen kan gebeuren, heeft VMSW overlegd met Ruimte en Erfgoed, om er zeker van te zijn dat de wetenschappelijke onderzoeksresultaten van het VIOE ook door Ruimte en Erfgoed zouden worden gedeeld.
- Op dit ogenblik wordt de mogelijke aanpak onderzocht. Het VIOE overlegt met minister Bourgeois om een gedeelte van de wetenschappelijke onderzoeksplanning te kunnen bijstellen. VMSW heeft zich geëngageerd om daarover ook met de bevoegde minister te praten, die akkoord zou gaan om een gedeelte van de studiekost op zich te nemen. De VMSW hoopt op zeer korte termijn tot afspraken te komen en het project op te starten. Dat zou het mogelijk maken om voor het hele woningenpatrimonium in kaart te brengen dat men waardevol acht. Indien men tot de vaststelling zou komen dat de helft van het patrimonium als architecturaal of erfgoedkundig waardevol zou worden bestempeld, dan kan men op politiek niveau de nodige maatregelen treffen om dit op een andere manier te benaderen. Momenteel is het dossier geblokkeerd omdat de kost van de operatie bijna integraal op de VMSW wordt geschoven.
- 3.7. De VMSW zet voorbereidende stappen om samen met Ruimte en Erfgoed een **anticiperende archeologische screening** te doen voor alle grondgehelen groter dan 3000m² die in eigendom zijn van huisvestingsmaatschappijen, om te onderzoeken of daarop een verkennend archeologisch vooronderzoek nodig is, zodat het zou kunnen plaatsvinden voor het concrete project wordt aangevat. Zo kan men het eventuele archeologisch onderzoek inplannen binnen het echte procesverloop. Vaak duiken deze eisen inzake archeologie zeer laat in het procesverloop op en hebben ze grote repercussies op het dossierverloop op het terrein.

3.8. In het kader van proactief optreden voert VMSW een verkennend onderzoek naar een **gestructureerde aanbesteding van kleine percelen op provinciaal niveau**. Het decreet Grond- en Pandenbeleid schrijft voor dat wanneer een private initiatiefnemer niet zelf wenst over te gaan tot de bouw van de woningen, andere huisvestingsmaatschappijen of de VMSW in een cascadesysteem de grond moeten kopen en daarop binnen de vijf jaar de huur- of koopwoningen moeten realiseren. Het risico is reëel dat dit zal gaan over kleinere, niet ideaal gelegen of slecht geconfigureerde kavels. VMSW verkent de mogelijkheid om via een provinciaal gestructureerde aanbesteding te gaan naar een opdracht voor ontwerpen, vergunning verkrijgen en bouwen op afroep. Wanneer door de VMSW dergelijke gronden worden aangekocht, kan een project realiseerd worden door een partner die zich heeft geëngageerd via deze aanbesteding.

3.9. De VMSW is vanuit de afdeling Planning en Programmatie in april 2011 gestart met een **gestructureerd overleg met elke SHM** afzonderlijk met als doelstelling o.m. :

- het activeren van de bouwactiviteiten en planningsactiviteiten
- het adequaat voorstellen van projecten voor programmering

Het doel van deze werkwijze die dicht bij de SHM's staat, is om misverstanden weg te nemen bij de programmaopmaak en tevens de stand van zaken van de diverse dossiers te bekijken en aan elkaar te linken (bij gemengde projecten woningen en infrastructuur).

Vanuit de afdeling Projectrealisaties is het dan de bedoeling om de voortgang van de UP-projecten verder concreet te ondersteunen op het lokale terrein. Hierdoor zullen de nodige **gezamenlijke overlegvergaderingen** plaatsvinden, met de SHM en de sectorarchitect en -ingenieur. De scope is hier het wegwerken van moeilijkheden die de vlotte afstemming en doorloop van beide componenten in het gedrang zouden brengen. Uiteraard blijft de inhoudelijke kwaliteitscontrole behouden.

De reacties vanuit de sector op deze werkwijze zijn uiterst positief.

3.10. Naast de reeds belangrijke opgestarte initiatieven (zie 3.1 tem 3.9) kunnen er nog enkele belangrijke **suggesties aan het beleid en de actoren** geformuleerd worden :

3.10.1. Omwille van de vlotte **programmering** van de projecten dient het volgende onderzocht te worden :

- opmaak van 1 financieringssysteem voor zowel het leningensysteem voor de woningen (via de VMSW) als het subsidiesysteem voor o.m. de infrastructuurwerken (via het Departement Wonen) waarbij de financiering in 1 geheel wordt ondergebracht bij de VMSW, die momenteel ook reeds het werk levert voor de subsidiedossiers en die de planning van beide UP's coördineert
- een integratie van beide UP's (woningen en infrastructuur)
- enveloppefinanciering per project, waarbij een maximum totaalbedrag wordt voorzien voor het geheel → zeker voor gemengde en complexe projecten

3.10.2. Opmaken van een **gestructureerd overlegsysteem** op het lokale niveau waarbij tijdig alle actoren worden samengebracht. Dit is wenselijk op o.m. volgende niveau's :

- grondverwervingen (initiatiefnemer, stedenbouw, VMSW, gemeente, schatter, erfgoed ...)
- conceptopmaak & voorontwerp (initiatiefnemer, stedenbouw, VMSW, gemeente, infrastructuur-actoren, bouwteam, brandweer, erfgoed ...)
- uitvoeringsdossier & opstart uitvoering (initiatiefnemer, VMSW, gemeente en infrastructuur-actoren, bouwteam ...)

Omwille van een vlotte doorloop van het dossier dienen de actoren zich te engageren tot :

- een gemandateerde trekker per actor, die de opdracht krijgt om constructief aan het dossier te participeren
- een snelle adviesverlening met strikte termijnen, waaronder reeds op concept, zodat vlot kan verder gewerkt worden
- een eenvoudig systeem van “beroepsmogelijkheid” bij conflictdossiers
- adequaat aansturen van het bouwteam
- duidelijke visies op het lokale niveau

Per actor dienen eveneens regionale en persoonlijke interpretatieverschillen zo veel mogelijk uitgevlakt te worden.

3.10.3. Bij grondverwervingen dient onderzocht te worden op welke manier de **schattingen** versneld kunnen worden. Zo kan er gedacht worden aan het inschakelen van het Vlaams Aankoopcomité, erkende schatters of private schatters.

3.10.4. Gelet op de veelheid aan actoren en dito procedures, is de opmaak van duidelijke en **praktische handleidingen** inzake procedures, financiering, actoren, ... noodzakelijk. Initiatiefnemers maar ook overheden hebben vaak onvoldoende kennis van de verschillende regelgevingen.

3.10.5. Gelet op de **eenvormigheid van het bouwheerschap** (bij het lokale niveau), dienen voldoende stimulansen aanwezig te zijn opdat het lokale niveau ook initiatiefnemer wordt van de infrastructuurdossiers. Noodzakelijk hiervoor :

- de subsidie-maxima dienen aangepast te worden, want momenteel werkt het huidige onderscheid (20.900 euro/woongelegenheid indien de VMSW bouwheer is, en 15.900 euro/woongelenheid indien anders) contraproductief
- nauwere samenwerking tussen de SHM en de gemeente (die de know-how heeft inzake infrastructuurdossiers)

Hierdoor kan de VMSW zich optimaal focussen - zoals bij de woningbouwdossiers - op de kwaliteitsbewaking en het inzetten van de specialisten, in functie van de kwaliteitsverbetering van de projecten.

3.10.6. In de marge, maar niet onbelangrijk, is de **evaluatie van NFS2 en KSH** (huurinkomsten), gelet op de rentabiliteit van de individuele SHM en de sector in zijn geheel.

Indien de reeds opgezette initiatieven (3.1 tem 3.9) tot positieve resultaten leiden en er werk wordt gemaakt van de suggesties (3.10) dan gaan de VMSW en de VVH/VLEM ervan uit dat o.m. de doorlooptijden van de dossiers in de hand gehouden kunnen worden en dit in functie van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van het Grond- & Pandenbeleid.