

RICHTLIJNENKADER ACTIVITEITEN BESLUIT LOKAAL WOONBELEID VAN 16 NOVEMBER 2018

Versie 1 - 24 december 2018

Versie 2 - 1 maart 2019

Versie 3 - 1 april 2019

Versie 4 – 22 mei 2020

BELEIDSPRIORITEIT 1. De gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod in functie van de woonnoden

I. Activiteiten voor elke gemeente

Artikel 6

VA 1_1. De lokale woningmarkt in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde

Zie VA 1_6. De woningmarkt in het werkingsgebied van het project in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde

VA 1_2. Kerncijfers over de woningmarkt periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken

De gemeente beschikt over heel wat data over de lokale woningmarkt die van belang zijn voor de uitwerking en uitvoering van een gemeentelijke woonbeleidsvisie.

In dat verband is een periodieke bespreking van volgende cijfers op het lokaal woonoverleg aangewezen:

- (Ver-)nieuwbouwproductie (aantal vergunningen en aantal nieuw opgerichte woningen), typologie van de nieuwe woningen (appartementen versus gezinswoningen)
- Afgeleverde verkavelingsvergunningen
- Geactualiseerd register van onbebouwde percelen: percelen, oppervlakte, status
- Leegstand (als er een leegstandsbeleid wordt gevoerd): nieuwe registraties, schrappingen, belastingen en vrijstellingen

	<ul style="list-style-type: none"> - Stand van zaken bindend sociaal objectief (of desgevallend stand van zaken aanwending sociaal woonbeleidsconvenant). <p>Periodiciteit van de bespreking: door de gemeente zelf in te vullen.</p>
<p>VA 1_3. Het ruimtelijk beleid betrekken bij het lokaal woonoverleg</p>	<p>Voor de volgende ruimtelijke beleidsinstrumenten (niet-limitatieve lijst) is het aangewezen ze bij het lokaal woonoverleg te betrekken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opmaak en herziening van ruimtelijke beleidsplannen met een impact voor wonen - Andere ruimtelijke planningsinitiatieven met een impact voor wonen (inplanting economische activiteit aansluitend op woongebied, nieuwe verkavelingen, verdichtingsprojecten, inplanting voorzieningen...) - Opmaak en herziening van stedenbouwkundige verordeningen die een impact hebben op de kwaliteit van woning en/of woonomgeving. <p>De gemeente bepaalt zelf op welke manier ze invulling geeft aan deze activiteit. Dat kan via een inhoudelijke bespreking en opvolging van het dossier op het lokaal woonoverleg, maar andere manieren van betrokkenheid zijn eveneens toegestaan.</p> <p>De betrokkenheid bij het lokaal woonoverleg wordt bij voorkeur in samenspraak met de omgevingsambtenaar van de gemeente overeengekomen.</p>
<p>VA 1_4. Voorzien in een aanbod van nood- of doorgangswoningen op lokaal of bovenlokaal niveau, of samenwerken met een partner om in een aanbod nood- of doorgangswoningen te kunnen voorzien</p>	<p>De gemeente geeft aan hoeveel nood- of doorgangswoningen ze heeft, waar ze gelegen zijn, welke typologie ze hebben en hoeveel ze gebruikt worden.</p> <p>Als de gemeente zelf geen aanbod van nood- of doorgangswoningen heeft, toont ze haar partnerschap aan: met wie, voor welk aanbod, onder welke vorm en hoe lang de samenwerking duurt. <i>Een partnerschap aangaan met een toeristische accommodatie of met een organisatie gespecialiseerd in crisisopvang (zoals KINA) is toegestaan. Het partnerschap hoeft niet formeel aangetoond te worden; een toelichting van de afspraken in de rapportering aan de stuurgroep volstaat.</i></p> <p>Als er geen aanbod van nood- of doorgangswoningen is en al evenmin een samenwerking met een partner, voert de gemeente een onderzoek op basis van volgende vragen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Wat zijn de noden volgens de lokale welzijnsorganisaties? - Hoe vaak zijn er noodsituaties (per maand of per jaar), wat is de aard van de noodsituaties en hoe lang duren ze? - Waar zitten kansen naar een bijkomend aanbod ? - Is een samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij mogelijk (bv. bij leegstaande sociale huurwoningen)? - Kan een bovenlokaal aanbod gepoold worden (afspraken rond toewijzing, welke dienst staat in voor opvolging van de cliënt, vergoeding...)? <p>De gemeente bepaalt welke inspanningen geleverd worden om voor de huisvestingssituatie van de bewoners van een nood- of doorgangswoning een definitieve oplossing te vinden. Hoe worden ze begeleid naar een nieuwe woning (actief/passief)? In de mate van het mogelijke bekijkt de gemeente hoe deze aanpak intergemeentelijk kan afgestemd worden.</p> <p><i>Beoogde resultaten per werkingsjaar:</i> <i>WJ1 + WJ2. Gemeente heeft eigen aanbod of partnerschap. Als de gemeente geen eigen aanbod of partnerschap heeft, voert zij een onderzoek op basis van bovenstaande vragen.</i> <i>WJ3. Gemeente heeft eigen aanbod of partnerschap. Het onderzoek moet geleid hebben tot hetzij een eigen aanbod, hetzij een partnerschap.</i></p>
<p>VA 1_5. Een gecoördineerd lokaal sociaal woonbeleid voeren, dat de volgende aspecten bevat:</p>	
<p>a) een visie op sociaal wonen uitwerken en toepassen</p>	<p>De gemeente kan in haar visie op sociaal wonen antwoorden bieden op de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat is een gepast sociaal woonaanbod in verhouding tot de bestaande vraag (sociale woonbehoefte/wachtlijsten)? - Waarop moet er lokaal ingezet worden? - Waar is dat mogelijk en wenselijk (ligging t.o.v. voorzieningen, in kaart brengen voorzieningen)? - Wat kan elke partner doen? - Wat zijn de plannen met het bestaande sociaal woonaanbod (verkoop- en renovatieplanning van de sociale huisvestingsmaatschappij(en))? - Hoe wil de gemeente het bindend sociaal objectief behalen? Welke ambities zijn er na het bereiken van het bindend sociaal objectief?

	<p>De gemeente werkt een visie uit, rekening houdend met het bestaande sociaal woonaanbod van de lokale sociale woonactoren (met spreiding, typologie, ligging t.o.v. voorzieningen) en zet dit af tegen de wachtlijsten. De verkoop- en renovatieplanning van de sociale huisvestingsmaatschappij(en), het groeipad van het sociaal verhuurkantoor, geplande nieuwe sociale woonprojecten, strategische keuzes van de sociale huisvestingsmaatschappij ... worden mee in beschouwing genomen.</p> <p>Behalve (kwantitatieve) informatie uit de wachtlijsten houdt de gemeente ook rekening met kwalitatieve informatie, zoals woonnoden en vragen van specifieke doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke noden ervaren zij? - Welk sociaal woonaanbod bieden de lokale welzijnsorganisaties? - Hoe kan samenwerking over de huisvesting van kwetsbare inwoners / doelgroepen vorm krijgen? <p>Beoogde resultaten per werkingsjaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>eind 2021 is er een door het college van burgemeester en schepenen (of de gemeenteraad) goedgekeurde visie op sociaal wonen.</i> • <i>Vanaf 2022 wordt de goedgekeurde visie toegepast.</i>
<p>b) een partnerschap waarmaken met de sociale huisvestingsmaatschappijen die en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente</p>	<p>De gemeente maakt over de volgende aspecten afspraken met de sociale huisvestingsmaatschappij(en) en het sociaal verhuurkantoor actief op haar grondgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informatieverstrekking aan kandidaat-huurders <i>en kandidaat-kopers;</i> - Signaleren van projectlocaties (aan SHM's) en van inhuurbare woningen (aan SVK's); - Begeleiding van kandidaat-huurders en huurders: SHM's zijn verantwoordelijk voor de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis van het Kaderbesluit Sociale Huur; voor SVK's gaat het om de begeleiding, vermeld in artikel 56, §2, derde lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode. Voor andere aspecten van de woonbegeleiding kunnen de SHM's en het SVK doorverwijzen naar het OCMW of andere welzijnsdiensten, of er een overeenkomst mee sluiten.

	<p>Er is een nauwe samenwerking tussen het Sociaal Huis en de dienst Welzijn van de gemeente enerzijds en de lokaal actieve sociale huisvestingsmaatschappij(en) en het lokaal actieve sociaal verhuurkantoor anderzijds.</p>
<p>c) een beleid voeren rond de activering van gronden en panden voor sociaal wonen</p>	<p>Activering van gronden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De gemeente maakt een actieprogramma op voor de inzet van gronden van Vlaamse besturen voor sociale woningbouw, voert het actieprogramma uit en stuurt het bij indien nodig.</i> - <i>De gemeente kan desgewenst de gronden van Vlaamse semipublieke rechtspersonen en/of van private personen meenemen in haar actieprogramma, maar dat is geen verplichting.</i> <p><i>Meer informatie over de opmaak van een gemeentelijk actieprogramma is te vinden op de website van Wonen-Vlaanderen.</i></p> <p>De verplichting om een actieprogramma op te maken, uit te voeren <i>en bij te sturen</i> geldt tot het bindend sociaal objectief is bereikt, ook al volgt de gemeente het vooropgestelde groeipad volgens de tweejaarlijkse voortgangstoetsen.</p> <p><i>Beoogde resultaten, voor gemeenten die hun bindend sociaal objectief nog niet hebben behaald:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Uiterlijk eind 2020 is er een door de gemeenteraad goedgekeurd actieprogramma.</i> • <i>Het actieprogramma wordt periodiek geëvalueerd en indien nodig bijgestuurd. Periodiciteit door de gemeente zelf in te vullen.</i> <p>Activering van panden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente <i>inventariseert en</i> screent het eigen patrimonium van de gemeente, het OCMW en het autonoom gemeentebedrijf in functie van de aanwending ervan voor sociaal wonen en activeert panden indien opportuun; - De gemeente verwijst zakelijk gerechtigden van leegstaande woningen en gebouwen door naar het sociaal verhuurkantoor.

	<p>Beoogde resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Uiterlijk eind 2020 is er een inventaris van het eigen patrimonium van de gemeente, het OCMW en (desgevallend) autonoom gemeentebedrijf. De gemeente heeft de mogelijkheden tot realisatie voor sociaal wonen afgewogen.</i> • <i>Uiterlijk eind 2021 is een fysieke screening gebeurd van de panden op de inventaris. Mogelijkheden tot realisatie voor sociaal wonen worden doorgegeven aan de lokale sociale woonactoren.</i> • <i>De screening wordt periodiek herhaald. Periodiciteit door de gemeente zelf in te vullen.</i>
d) de opdrachten, vermeld in het Monitoringbesluit van 10 november 2011 uitvoeren	<p>Het Monitoringbesluit is mogelijk onderhevig aan veranderingen. De opdrachten kunnen in die zin mee evolueren.</p> <p>Anno 2020 gaat het om de volgende opdrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente rapporteert jaarlijks aan Wonen-Vlaanderen over het lokale sociaal woonaanbod van de gemeente, het OCMW en desgevallend een intercommunale of welzijnsvereniging - De gemeente rapporteert jaarlijks aan Wonen-Vlaanderen over het aanbod van residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen; - In het kader van de tweejaarlijkse voortgangstoetsen bij de voorlopige indeling in categorie 2 maakt de gemeente een plan van aanpak op en bij de definitieve indeling in categorie 2b sluit de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met een of meer lokale woonactoren.
e) de opdrachten, vermeld in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 uitvoeren, en het Projectportaal gebruiken, vermeld in artikel 5 van het voormelde besluit	<p>Het Procedurebesluit Wonen is mogelijk onderhevig aan veranderingen. De opdrachten kunnen in die zin mee evolueren.</p> <p>Anno 2020 gaat het om de volgende opdrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente bespreekt sociale woonprojecten op het lokaal woonoverleg; - De gemeente voert de lokale woontoets uit voor sociale woonprojecten en voert de beslissing daarover in het Projectportaal in.
f) de toewijzingspraktijk van sociale woningen minstens eenmaal per jaar op het lokaal woonoverleg bespreken	<p><i>De frequentie (minstens eenmaal per jaar) is vastgelegd in het besluit van 16 november 2018 over het lokaal woonbeleid én in het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.</i></p>

	<p>Voor een inhoudelijke bespreking van de toewijzingspraktijk van sociale woningen in een gemeente zijn de volgende gegevens relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aantal unieke kandidaat-huurders bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en) en bij het sociaal verhuurkantoor - Aantal unieke kandidaat-kopers bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en) - Gemiddelde wachtduur tussen inschrijving en toewijzing, opgedeeld naar types woningen - Aantal toewijzingen, opgedeeld naar interne mutaties en nieuwe bewoners - Aantal toewijzingen op basis van de voorrang voor lokale binding - Aantal versnelde toewijzingen (artikel 24, §1 en §2, Kaderbesluit Sociale Huur) <p><i>De analyse van de wachtlijsten (en de bespreking ervan) kan eenmaal om de twee jaar gebeuren, gekoppeld aan de tweejaarlijkse actualisatie van de wachtlijsten door de SHM's. In de tussenliggende jaren volstaat een korte bespreking van de wachtlijsten. Voor de toewijzingen blijft een jaarlijkse bespreking relevant en nodig.</i></p> <p>De bespreking kan leiden tot een evaluatie, desgevallend aanpassing van de lokale toewijzingsreglementen (artikel 26 e.v. Kaderbesluit Sociale Huur) en/of tot een aanpassing van het afsprakenkader voor de versnelde toewijzingen van sociale huurwoningen (artikel 24, §2, negende lid, Kaderbesluit Sociale Huur).</p>
II. Verplichte activiteiten voor elke gemeente in een IGS-project	
Artikel 13, eerste lid	
De activiteiten, vermeld in artikel 6, uitvoeren	<i>Zie hoger.</i>
VA 1_6. De woningmarkt in het werkingsgebied van het project in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde	<p><i>Zie <u>afzonderlijke nota</u>. Die nota is een begeleidingsnota die praktisch advies geeft, en niet de basis voor de evaluatie van de uitvoering van deze activiteit.</i></p> <p><i>In de rapportering mag deze activiteit samengenomen worden met VA 1_1. De lokale woningmarkt (op niveau van de gemeente) in kaart brengen, zowel de vraag- als de aanbodzijde. Onder VA 1_1 hoeft dan niet apart gerapporteerd te worden.</i></p>

	<p><i>Lokale woningmarkt: beoogde resultaten per werkingsjaar</i></p> <p><i>WJ1: Een onderzoeksvraag geformuleerd hebben: lokaal knelpunt of lokale opportuniteit in beeld brengen.</i></p> <p><i>WJ2: Een onderzoek uitgevoerd hebben</i></p> <p><i>WJ3: Beleidsacties geformuleerd hebben</i></p> <p><i>WJ4 en verder: De beleidsacties uitvoeren en de effecten ervan monitoren</i></p> <p><i>Het is evenzeer mogelijk om vanaf WJ4 de cyclus opnieuw aan te vatten en een nieuwe onderzoeksvraag te formuleren.</i></p> <p><u><i>Woningmarkt in werkingsgebied IGS-project: beoogde resultaten</i></u></p> <p><i>We vragen uiterlijk in WJ3 om de resultaten van het onderzoek breder te toetsen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Als het project een onderzoeksvraag op gemeentelijk niveau kiest, maakt het een “doorkijk” naar het werkingsgebied.</i> - <i>Als het project een onderzoeksvraag voor alle gemeenten van het werkingsgebied kiest, voert het een onderzoek uit in de verschillende gemeenten en legt het die gemeentelijke resultaten naast elkaar om conclusies te trekken voor het werkingsgebied.</i>
<p>VA 1_7. Leegstaande gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken</p>	<p>De gemeente spoort periodiek en systematisch leegstaande gebouwen en woningen op. Dat kan op een of meer van de volgende manieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kadaster en bevolkingsregister vergelijken (woningen waar meer dan twaalf maanden geen domicilie is gevestigd); - woningen en gebouwen screenen (straat per straat); - ad hoc onderzoeken uitvoeren (langdurig te huur staande/verlaten/verwaarloosde woningen of gebouwen) ; - tweede verblijven controleren op effectieve tweedeverblijfsfunctie. <p>De gemeente registreert leegstand (artikel 2.2.6 decreet Grond- en Pandenbeleid): leegstandsregister bijhouden, maar ook alle bewegingen opvolgen: aantal nieuwe registraties, aantal geschrapte woningen en gebouwen.</p>

Het registreren van leegstand kan enkel op basis van een door de gemeenteraad goedgekeurd reglement. Als er nog geen reglement is, moet het vastgesteld worden.

- Reglement registratie van leegstaande woningen en gebouwen uitwerken
- Bespreking ontwerpreglement en technisch verslag op lokaal woonoverleg
- Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet het reglement uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn.

De gemeente pakt leegstand aan met een belasting voor woningen en gebouwen op het leegstandsregister of een andere aanpak, zoals: eigenaars van leegstaande woningen en gebouwen benaderen, aanbod tot samenwerking met het sociaal verhuurkantoor doen, de redenen van de leegstand bevragen, bemiddelen in oplossing ...

Een gemeentelijke belasting kan enkel op basis van een goedgekeurd belastingreglement. Als er nog geen reglement is, moet het vastgesteld worden.

- Reglement belasting op leegstaande woningen en gebouwen uitwerken
- Bespreking ontwerpreglement op lokaal woonoverleg
- Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet het reglement uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn.

Uitvoering en evaluatie reglement registratie en belasting leegstaande woningen en gebouwen op lokaal woonoverleg bespreken.

Als de gemeente de registratie van leegstaande gebouwen en woningen koppelt aan een belasting op leegstand, is het een vereiste om minstens 1 keer per jaar te screenen. Immers: als de gemeente niet jaarlijks screent, is er sprake van een ongelijke behandeling van de eigenaars, afhankelijk van het jaar waarin de leegstand begon.

III. Aanvullende activiteiten voor gemeenten in een IGS-project	
Artikel 13, tweede lid	
<p>AA 1_1. Een ruimtelijk beleid voeren op basis van een visie om het beschikbare aanbod aan panden op het grondgebied te activeren voor wonen</p>	<p>Een gedeelte van het patrimonium in een gemeente bestaat uit panden die nu soms moeilijk inzetbaar zijn voor wonen: langdurig leegstaande panden waar geen beweging in komt, panden op grotere kavels waar verdichting nu (stedenbouwkundig) niet mogelijk is, niet-residentiële panden (winkels, fabriekspanden, handelscomplexen, gemeentelijk of openbaar patrimonium, gemeenschapsvoorzieningen zonder gebruik, kerken...), hoeses, beschermde panden, zeer grote of net heel kleine woningen, ...</p> <p>De gemeente ontwikkelt voor (een aantal van) deze panden een visie omdat ze een belangrijk potentieel voor bijkomend woonaanbod vormen. Bijkomend zet de gemeente op basis van deze visie ruimtelijke en/of stedenbouwkundige instrumenten in om de panden te kunnen activeren voor wonen.</p> <p>In de subsidieaanvraag toont de gemeente aan welke (types) panden zij op haar grondgebied wenst te activeren en welke hindernissen er nu zijn, hoe de gemeente die wil wegwerken via het ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid, met inzet van welke instrumenten en hoe de gemeente de kwaliteit van de nieuw ontwikkelde woningen kan garanderen.</p>
<p>AA 1_2. De woonprogrammatie afstemmen op de woonbehoefte, zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van het project en zijn randgemeenten</p>	<p>Deze activiteit veronderstelt kennis over:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de woonbehoefte: algemeen (prognoses verloop bevolking en gezinnen), maar ook specifiek voor doelgroepen en gedifferentieerd naar (deel-) gemeenten in het werkingsgebied en tussenliggende niet-IGS-gemeenten in een niet-aaneengesloten werkingsgebied; - het woonaanbod en woonpotentieel: actueel register van onbebouwde percelen, actueel plannen- en vergunningenregister, overzicht geplande verdichtingsprojecten, leegstand, andere potentiële panden voor wonen ... <p>Zowel op het niveau van elke gemeente als op het niveau van het werkingsgebied van het project (en tussenliggende niet-IGS-gemeenten in een niet-aaneengesloten werkingsgebied) programmeren de gemeenten het gewenste bijkomend patrimonium en de voorkeurlocaties, afgestemd op de woonbehoefte. De gemeenten vertalen dit in ruimtelijke uitvoeringsplannen of</p>

	<p>andere ruimtelijke instrumenten en ondersteunen concrete projecten die inspelen op specifieke lokale behoeften.</p> <p>De woonprogrammatie zal meer moeten omvatten dan het ontwikkelen van bijkomende klassieke verkavelingen en moet ook antwoorden bieden op de noden van specifieke doelgroepen (zoals bijvoorbeeld sociale woningen, nood- en doorgangswoningen, opvang van vluchtelingen, huisvesting voor doelgroepen van welzijns- en zorginstanties). In het bijzonder voor deze doelgroepen is een toets aan de woonbehoefte en het woonaanbod op het niveau van het IGS-werkingsgebied en zijn randgemeenten van belang.</p>
<p>AA 1_3. Inspelend op de maatschappelijke noden een instrument uitwerken en toepassen dat alternatieve woonvormen mogelijk maakt</p>	<p>Het concept 'alternatieve woonvormen' kan verschillende ladingen dekken, al naargelang de invalshoek van waaruit het wordt benaderd. Het kan gaan om ecologische, ideologische of economische alternatieven, alternatieven die zich opdringen wegens de ouderdom ... of om een combinatie van enkele van deze factoren. Mogelijke alternatieve woonvormen zijn: samenhuizen, cohousing, hospitawonen, community land trust, woonboten, kangoerewonen/zorgwonen, duplexwonen, aanleunwonen ...</p> <p>Stedenbouwkundige en organisatorische belemmeringen beletten vaak de ontwikkeling van deze projecten. De gemeente ontwikkelt instrumenten of biedt ondersteuning om daaraan te remediëren (bv. verordening opmaken, knelpunten in de regelgeving wegnemen, begeleiden en ondersteunen van doelgroepen). In de subsidieaanvraag toont de gemeente aan voor welk concreet project zij deze activiteit zal uitvoeren. (maximaal drie jaar subsidieerbaar).</p>
<p>AA 1_4. Zorgen voor de herhuisvesting van kwetsbare inwoners die wonen op een plaats waar dat stedenbouwkundig niet is toegestaan</p>	<p>Deze drie elementen moeten samen aanwezig zijn: de activiteit is effectief gericht op herhuisvesting, het gaat over kwetsbare doelgroepen en hun huidige huisvestingssituatie is stedenbouwkundig niet in orde.</p> <p>Voorbeelden van mogelijke acties die uitvoering geven aan deze activiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herhuisvesting van zwak bemiddelde campingbewoners - Herhuisvesting van kwetsbare huurders van panden die niet bestemd zijn voor wonen (vb. van buitenlandse arbeiders in loodsen of niet-vergunde kamerwoningen) - Herhuisvesting van woonwagenbewoners op niet vergunde terreinen

<p>AA 1_5. Samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente een bescheiden woonaanbod realiseren</p>	<p>De gemeente werkt samen met de sociale huisvestingsmaatschappij(en) actief in de gemeente om een bescheiden woonaanbod te realiseren.</p> <p>In de subsidieaanvraag toont de gemeente aan dat er een principiële bereidheid is van de betrokken SHM('s) rond bescheiden wonen samen te werken. De gemeente engageert zich om faciliterend op te treden en de ontwikkeling van bescheiden huurwoningen te ondersteunen. Ze engageert zich tevens om indien van toepassing een reglement voor de toewijzing van bescheiden huurwoningen op te maken vooraleer een project gerealiseerd is.</p> <p>In jaar X bekijken de SHM('s) en de gemeente samen waar bescheiden huurwoningen mogelijk en wenselijk zijn.</p> <p>In jaar X+1 is er een principiële beslissing van de SHM om bescheiden huurwoningen te bouwen op een welbepaalde locatie binnen de gemeente.</p>
<p>AA 1_6. De verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten</p>	<p>Cf. artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.</p> <p>De gemeente zorgt ervoor dat er een lokaal politiereglement is en dat er vaststellingen worden gedaan voor woningen waarvan de verhuurder de huurprijs en de kosten en lasten niet bekendmaakt via een officiële of publieke mededeling. Bij een publicatie op het internet of in een advertentieblad moet de verhuurder steeds de prijs vermelden. Ook op de affiche 'te huur' die voor het raam van de woning of het appartement hangt, moet de prijs staan. De gemeente licht toe welke stappen ze zal ondernemen. De concrete resultaten van acties op het terrein zijn aantoonbaar uiterlijk in 2021.</p>
<p>EV 1_1, EV 1_2... Eigen voorstellen</p>	<p>Eigen voorstellen van aanvullende activiteiten zijn mogelijk. Op die manier kan het project eigen accenten leggen, en ambities en doelstellingen formuleren die weliswaar in overeenstemming moeten zijn met de Vlaamse beleidsprioriteit.</p>

BELEIDSPRIORITEIT 2. De gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving

I. Activiteiten voor elke gemeente

Artikel 7

VA 2_1. Kerncijfers over de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken

Op het lokaal woonoverleg bespreekt de gemeente relevante cijfers over woningkwaliteitsbewaking om de inhoudelijke bespreking van de volgende thema's mogelijk te maken:

- Voorzorg: in welke mate levert de gemeente inspanningen om woningkwaliteitsproblemen te voorkomen?
- Woningkwaliteitsprocedures: hoe vult de gemeente haar rol in?
Mogelijke cijfers: verzoeken tot afgifte van een conformiteitsattest, verzoeken tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring, uitgevoerde (voor)onderzoeken, bemiddelingen, afgeleverde verhuurvergunningen (enkel voor gemeenten met kamerreglement) ...
- In welke mate past de gemeente de verplichte instrumenten rond woningkwaliteitsbewaking toe?
*Mogelijke cijfers: aangevraagde adviezen bij Wonen-Vlaanderen, afgeleverde adviezen, uitgereikte conformiteitsattesten, besluiten tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring (Vlaamse Wooncode + artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet), toepassing van de strafrechtelijke procedure...
Ook relevant is het gevolg dat aan het totale aantal verzoeken tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring is gegeven (gegrond – ongegrond), de verhouding tussen het aantal verzoeken en het aantal effectieve besluiten, en de doorlooptijd tussen een verzoek en een besluit.*
- In welke mate past de gemeente de optionele instrumenten rond woningkwaliteitsbewaking toe?
Mogelijke cijfers: remediëring, bemiddeling, snelherstel, sociaal beheersrecht, recht van voorkoop, impact vrijstelling adviesverplichting op aantallen woningonderzoeken, de capaciteit van het projectteam en de verhouding met het beleid rond conformiteitsattesten...
- Herhuisvesting

	<p><i>Mogelijke cijfers: aantallen, capaciteit, recuperatie kosten...</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nazorg: welke inspanningen levert de gemeente na het nemen van een besluit tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring? <p><i>Voorbeeld cijfers: aantal contactnames met houders zakelijk recht, monitoring van de bewoning na een besluit, leeftijd van de besluiten, belastingbeleid, informatiedoorstroming (vastgelopen en ernstige) dossiers naar de Vlaamse Wooninspectie, overige inspanningen om de houder van het zakelijk recht in beweging te krijgen...</i></p> <p>Periodiciteit van de bespreking: minstens eenmaal elke drie jaar.</p> <p><i>Wonen-Vlaanderen verwijst hierbij naar de rapporteringstool in VLOK, maar verwacht van de gemeente vooral een kwalitatieve analyse, ook op basis van eigen bronnen.</i></p>
<p>VA 2_2. Een gecoördineerd lokaal woningkwaliteitsbeleid voeren, dat de volgende aspecten omvat:</p>	
<p>a) de decretaal toegekende opdrachten op het vlak van de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium correct uitvoeren</p>	<p>Dit omvat de volgende opdrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzoeken behandelen voor de afgifte van een conformiteitsattest (artikelen 7 en 8 Vlaamse Wooncode) - Verzoeken behandelen om een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren (artikelen 15 t.e.m. 17 Vlaamse Wooncode) - Bijdragen tot de herhuisvesting van de bewoners van ongeschikte, onbewoonbare of overbewoond verklaarde woningen als dat noodzakelijk is wegens ernstige risico's voor hun veiligheid en gezondheid (artikel 17bis Vlaamse Wooncode) - Verzoeken behandelen tot opheffing van een besluit waarbij een woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond is verklaard (artikel 9 Vlaamse Wooncode). - Bepalen in welke gevallen artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet wordt toegepast en in welke gevallen de Vlaamse Wooncode. <p><i>Wonen-Vlaanderen verwijst naar het handboek 'woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente' voor een overzicht van de gewestelijke instrumenten en suggesties rond woningkwaliteitsbewaking.</i></p>

b) voldoende woningcontroleurs aanwijzen.

Elke gemeente moet aan de vraag naar conformiteitsonderzoeken kunnen voldoen; met dat doel dient zij voldoende woningcontroleurs aan te wijzen.

Wonen-Vlaanderen gaat uit van 3 à 4 conformiteitsonderzoeken per VTE per dag, met een halve dag overhead per week. Dat is grosso modo tussen de 450 en 600 conformiteitsonderzoeken per VTE per jaar. De marge is vrij ruim omdat de reden van onderzoek (procedure O/O (met inbegrip van vooronderzoek en hercontrole), SVK-inhuurname, afgifte conformiteitsattest) een impact heeft op de tijd die de woningcontroleur nodig heeft voor zijn onderzoek ter plaatse en de verwerking achteraf. Ook de mate waarin de woningcontroleur advies en begeleiding geeft aan de betrokken burger, speelt een rol, net als het (al dan niet) gebruik van VLOK (ifv het sneller verwerken van de vaststellingen in technische verslagen).

De norm is geen minimum, maar een maximum. Als een project uitgaat van meer dan 600 conformiteitsonderzoeken per jaar, dan dient het te beschikken over meer dan 1 **VTE** woningcontroleur. Als de woningcontroleur ook andere taken heeft, zoals opsporen van leegstand en verwaarlozing, moet het project uitgaan van een lager aantal conformiteitsonderzoeken per jaar dan in het geval waarin de controleur exclusief conformiteitsonderzoeken zou uitvoeren.

Als een gemeente in een IGS-project ervoor opteert een of meer aanvullende activiteiten uit te voeren die een toename van het aantal conformiteitsonderzoeken met zich meebrengen, kan Wonen-Vlaanderen het project vragen de haalbaarheid te onderzoeken. Hierbij moet niet enkel de tijdsinvestering voor de conformiteitsonderzoeken in rekening worden gebracht, maar ook de capaciteit voor administratieve behandeling. Het is aangewezen een inschatting te maken van het verwachte aantal conformiteitsonderzoeken op jaarbasis en welke personeelsinzet dit met zich meebrengt, en dit af te zetten tegen de beschikbare personeelscapaciteit binnen het project.

II. Verplichte activiteiten voor elke gemeente in een IGS-project	
Artikel 14, eerste lid	
De activiteiten, vermeld in artikel 7, uitvoeren	<i>Zie hoger.</i>
VA 2_3. Een strategie uitwerken over de toepassing van de gemeentelijke instrumenten voor de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium	<p>De gemeente werkt een strategie uit op basis van volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke gemeentelijke instrumenten zijn er voorhanden? - Welke gemeentelijke instrumenten zullen deze legislatuur worden opgemaakt? - Wanneer wordt welk instrument ingezet (doelstelling, doelgroep)? - Desgevallend: detecteren van tekorten. <p><i>Wonen-Vlaanderen verwijst naar het handboek 'woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente' voor een overzicht van de gemeentelijke instrumenten woningkwaliteitsbewaking.</i></p>
VA 2_4. Gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen op het lokaal woonoverleg bespreken	<p>De gemeente bespreekt elk gemeentelijk woningkwaliteitsreglement op het lokaal woonoverleg, zowel bij de (eventuele) opmaak als bij de uitvoering en de evaluatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opmaak: het ontwerpreglement komt op het lokaal woonoverleg voorafgaandelijk aan de agendering op de gemeenteraad. - Uitvoering: bespreking van relevant cijfermateriaal waaruit de uitvoering blijkt (afhankelijk van type reglement). - Evaluatie van de doelmatigheid: op basis van relevant cijfermateriaal en kwalitatieve analyse van de uitvoering. <p><i>Periodiciteit van de bespreking bij uitvoering en evaluatie van een reglement: minstens eenmaal elke drie jaar.</i></p> <p>Voorbeelden van gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingreglement voor ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen, - Reglement over (verplichting / beperking geldigheidsduur / ...) conformiteitsattesten - Kamerreglement - Vrijstelling adviesverplichting in procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

	<p>Overige reglementen met belangrijke linken naar de kwaliteit van woning en/of woonomgeving die op het lokaal woonoverleg worden besproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verordening woningopsplitsing - Verordening meergezinswoningen - Reglement register en/of belasting voor verwaarloosde woningen en gebouwen
VA 2_5. Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) gebruiken, ten minste voor de volgende doeleinden:	De gemeente gebruikt VLOK hetzij volwaardig, hetzij via de daartoe ter beschikking gestelde webservices.
a) de resultaten van conformiteitsonderzoeken verwerken	
b) gegevens uitwisselen tussen het Vlaamse Gewest, de gemeenten en het project	
VA 2_6. Bij verzoeken van huurders om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren:	
a) de verzoeken registreren	<p>De gemeente registreert meteen elk verzoek, gezien dit de rechten voor de huurder opent.</p> <p><i>Wonen-Vlaanderen verwijst naar VLOK als te verkiezen registratietool.</i></p>
b) de huurders een ontvangstbewijs bezorgen en hen informeren over hun rechten	<p>De gemeente beantwoordt elk verzoek met een ontvangstbewijs. Bij de aanvang is het belangrijk de bewoner op de hoogte te brengen van het verloop van de procedure, de mogelijke gevolgen ervan en de beroepsmogelijkheden.</p> <p>De rechten waarvan sprake zijn de volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De burgemeester heeft een ordetermijn van 3 maanden; - Bij stilzitten van de burgemeester is een beroep mogelijk bij de Vlaamse minister van Wonen tot 12 maanden vanaf het einde van de ordetermijn.

III. Aanvullende activiteiten voor gemeenten in een IGS-project	
Artikel 14, tweede lid	
<p>AA 2_1. Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven</p>	<p>Cf. artikel 7, §1, Vlaamse Wooncode.</p> <p>Het spreekt voor zich dat de gemeente bij beperkte controlecapaciteit weloverwogen keuzes maakt in plaats van op willekeurige basis conformiteitsonderzoeken uit te voeren. In de subsidieaanvraag toont de gemeente een duidelijke afbakening en een kader aan waarbinnen deze activiteit wordt uitgevoerd.</p> <p>De gemeente bakt een kern, wijk of zone van de gemeente af of duidt een doelgroep aan waar ze bewoners aanspreekt om (vrijwillig) een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren. De gemeente geeft aan waarom men daar (meer) problemen met de woningkwaliteit verwacht. Als resultaat geeft men het aantal woningonderzoeken en het aantal afgeleverde conformiteitsattesten.</p> <p>Kader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werkwijze speciëren - Duidelijkheid scheppen i.v.m. wisselwerking tussen eigen onderzoeken, toepassing administratieve procedure en optreden wooninspectie. <p><i>Conformiteitsonderzoeken voor de inhuurname van nieuwe woningen door een sociaal verhuurkantoor in het kader van een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente, vallen niet onder de noemer “Op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uitvoeren en gratis conformiteitsattesten afgeven”. Zie daarvoor AA 2_7.</i></p>
<p>AA 2_2. Een verordening vaststellen en toepassen waarbij het conformiteitsattest verplicht wordt gesteld in bepaalde situaties</p>	<p>Cfr. artikel 6, eerste lid, 1°, Vlaamse Wooncode</p> <p>Het gaat hier niet om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, maar om een gemeentelijk reglement, in de regelgeving ook wel ‘verordening’ genoemd.</p> <p>Vaststellen:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Afbakening van het toepassingsgebied voor een verplichting van het conformiteitsattest. <i>Een conformiteitsattest kan enkel worden afgeleverd voor “een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten”.</i> - Bespreking van de ontwerpverordening op het lokaal woonoverleg - Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet de verordening uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan de mogelijkheid om de verplichting gefaseerd in te voeren. - De verordening moet ter goedkeuring aan de minister worden voorgelegd en gaat pas in na de goedkeuring. <p>Toepassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanvragen opvolgen en behandelen - Lokaal woonoverleg: aantal aanvragen, conformiteitsonderzoeken en conformiteitsattesten <p>Uitvoering en evaluatie op lokaal woonoverleg bespreken.</p> <p>Als in een gemeente voor 2020 al een verordening is vastgesteld, dan volstaan de toepassing van de verordening en de bespreking van de uitvoering en evaluatie van de verordening op lokaal woonoverleg om in aanmerking te komen als aanvullende activiteit.</p>
<p>AA 2_3. Een verordening vaststellen en toepassen waarbij de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt wordt, en woningen met dergelijke conformiteitsattesten opvolgen</p>	<p>Cfr. artikel 10, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Wooncode</p> <p>Het gaat hier niet om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, maar om een gemeentelijk reglement, in de regelgeving ook wel ‘verordening’ genoemd.</p> <p>Vaststellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afbakening toepassingsgebied voor een beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest: hetzij voor alle gebreken, hetzij voor bepaalde (categorieën van) gebreken. <i>Vanaf 1/1/2021 zal het niet meer mogelijk zijn om met strafpunten te werken.</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - Bespreking van de ontwerpverordening op het lokaal woonoverleg - Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet de verordening uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn. - De verordening moet aan Wonen-Vlaanderen worden bezorgd, zodat de geldigheidsduur van de conformiteitsattesten die Wonen-Vlaanderen zelf aflevert, geconformeerd kan worden aan de verordening. <p>Toepassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanvragen opvolgen en behandelen - Lokaal woonoverleg: aantal aanvragen, conformiteitsonderzoeken en conformiteitsattesten - Opvolgen van woningen die een conformiteitsattest met beperkte geldigheidsduur hebben <p>Uitvoering en evaluatie op lokaal woonoverleg bespreken</p> <p>Als in een gemeente voor 2020 al een verordening is vastgesteld, dan volstaan de toepassing van de verordening en de bespreking van de uitvoering en evaluatie van de verordening op lokaal woonoverleg om in aanmerking te komen als aanvullende activiteit.</p>
AA 2_4. Een verordening vaststellen en toepassen met strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers	<p>Cfr. artikel 6, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode</p> <p>Het gaat hier niet om een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, maar om een gemeentelijk reglement, in de regelgeving ook wel ‘verordening’ genoemd.</p> <p>Vaststellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers eventueel gekoppeld aan een verhuurvergunning voor kamers - Bespreking van de ontwerpverordening op het lokaal woonoverleg - Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet de verordening uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn.

	<ul style="list-style-type: none"> - Daarna wordt het reglement ter goedkeuring voorgelegd aan de minister. Het kan pas ingaan na de goedkeuring door de minister. <p>Toepassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanvragen opvolgen en behandelen - Lokaal woonoverleg: aantal aanvragen, conformiteitsonderzoeken en conformiteitsattesten <p>Uitvoering en evaluatie op lokaal woonoverleg bespreken</p> <p>Als in een gemeente voor 2020 al een verordening is vastgesteld, dan volstaan de toepassing van de verordening en de bespreking van de uitvoering en evaluatie van de verordening op lokaal woonoverleg om in aanmerking te komen als aanvullende activiteit.</p>
<p>AA 2_5. Een vrijstelling vragen van de adviesverplichting in de administratieve procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning en, als de vrijstelling wordt verleend, de procedures toepassen</p>	<p>Voor de voorwaarden en te volgen procedure verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning (artikel 3).</p> <p>Van belang zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een proactief woningkwaliteitsbeleid voeren. Zie daarvoor het handboek 'woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente'. - Voldoende gemeentelijke woningcontroleurs aanwijzen om tijdig een beslissing te kunnen nemen in de administratieve procedures en dit aantal ook behouden. <i>Zie hoger.</i> - De vrijstelling gaat pas in na de goedkeuring door de minister. <p><i>Wonen-Vlaanderen raadt aan om een verkennend overleg met het agentschap in te plannen als een gemeente de procedure voor de vrijstelling van de adviesverplichting wil opstarten.</i></p> <p>Als de vrijstelling is toegekend, moeten de voorwaarden om vrijgesteld te blijven gerespecteerd worden.</p>
<p>AA 2_6. Verwaarloosde gebouwen en woningen opsporen, registreren en aanpakken</p>	<p>De gemeente spoort periodiek en systematisch verwaarloosde woningen en gebouwen op. Dat kan op een of meer van de volgende manieren:</p>

- Onderzoek na klacht;
- Screening straat per straat;
- Screening van langdurig leegstaande panden.

De gemeente registreert verwaarlozing (artikel 24 en 25 Heffingsdecreet van 22 december 1995): register verwaarlozing bijhouden, maar ook alle bewegingen opvolgen: aantal nieuwe registraties, aantal geschrapte woningen en gebouwen.

Het registreren van verwaarlozing kan enkel op basis van een door de gemeenteraad goedgekeurd reglement. Indien er nog geen reglement is, moet het vastgesteld worden.

- Reglement registratie van verwaarloosde woningen en gebouwen uitwerken
- Bespreking ontwerpreglement en technisch verslag op lokaal woonoverleg
- Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet het reglement uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn.

De gemeente bestrijdt verwaarlozing met een belasting of een andere aanpak. Als gekozen wordt voor een andere aanpak dan belasting, geeft de gemeente aan wat deze aanpak is en rapporteert ze welke panden als gevolg van de aanpak geschrapt konden worden uit het register.

Een gemeentelijke belasting kan enkel op basis van een goedgekeurd belastingreglement. Als er nog geen reglement is, moet het vastgesteld worden.

- Reglement belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen uitwerken
- Bespreking ontwerpreglement op lokaal woonoverleg
- Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet het reglement uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn.

Ook de aanpak van verwaarloosde tweede verblijven kan hieronder vallen. Tweede verblijven zijn in principe woningen. Maar er zijn tweede verblijven in woongebied, en er zijn vakantieverblijven in specifieke bestemmingszones. Dat onderscheid is voor de aanpak van de verwaarlozing relevant, niet voor de subsidiëring van deze activiteit. Als bv. een chalet niet als tweede verblijf kan beschouwd worden, dan is het alleszins nog een gebouw.

	<p>Uitvoering en evaluatie reglement registratie en belasting verwaarloosde woningen en gebouwen op lokaal woonoverleg bespreken.</p> <p>Als de gemeente de registratie van verwaarloosde gebouwen en woningen koppelt aan een belasting op verwaarlozing, is het een vereiste om minstens 1 keer per jaar te screenen. Immers: als de gemeente niet jaarlijks screent, is er sprake van een ongelijke behandeling van de eigenaars, afhankelijk van het jaar waarin de verwaarlozing begon.</p>
<p>AA 2_7. Een afsprakenkader met de minister en het sociaal verhuurkantoor dat actief is in de gemeente aanvragen en, als het afsprakenkader wordt gesloten, conformiteitsonderzoeken uitvoeren met het oog op de inhuurneming van woningen en kamers door het sociaal verhuurkantoor</p>	<p>Cf. artikel 3, tweede en derde lid, SVK-besluit van 20 juli 2012, <i>zoals gewijzigd</i>.</p> <p>Het IGS-project sluit een afsprakenkader met het sociaal verhuurkantoor en Wonen-Vlaanderen over de uitvoering van conformiteitsonderzoeken voor de inhuurname van nieuwe woningen van het sociaal verhuurkantoor. Er is bij de subsidieaanvraag een principiële akkoord van het sociaal verhuurkantoor dat het conformiteitsattesten zal aanvragen voor een deel of alle woningen die zij in huur wenst te nemen.</p> <p>Afsprakenkader sluiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overleg tussen de gemeente, het sociaal verhuurkantoor en Wonen-Vlaanderen om het ontwerp van het afsprakenkader te bespreken en de gewenste keuzes vast te leggen. - Als de gemeente met de uitvoering van deze activiteit start in jaar X, moet het afsprakenkader uiterlijk aan het einde van jaar X+1 door de gemeenteraad goedgekeurd zijn. - Medeondertekening door de minister. <p>Het IGS-project voert de aangevraagde conformiteitsonderzoeken uit en levert als dat kan een conformiteitsattest af.</p> <p>Het IGS-project rapporteert jaarlijks hoeveel conformiteitsonderzoeken in dit verband zijn uitgevoerd.</p> <p>Als een gemeente al een afsprakenkader heeft, is de toepassing en periodieke evaluatie ervan subsidiabel.</p>

<p>AA 2_8. De lokale partners via structurele samenwerking betrekken bij het lokale woningkwaliteitsbeleid</p>	<p>Het IGS-project geeft in de subsidieaanvraag aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welke partners het gaat betrekken (zelf te selecteren) - Welke dossiers ze samen gaan opsporen en/of opvolgen - Welk gevolg het geeft aan de woningkwaliteitsproblemen die de lokale partners signaleren <p>Het IGS-project organiseert periodiek een feedbackvergadering met de lokale partners om over de stand van de dossiers verslag te geven.</p> <p>Het IGS rapporteert jaarlijks het aantal dossiers waarin men een conformiteitsonderzoek heeft uitgevoerd in dit verband.</p> <p><i>Wonen Vlaanderen verwijst naar het handboek 'woningkwaliteitsbewaking in uw gemeente' voor een aantal goede praktijken.</i></p>
<p>AA 2_9. Een budget voorzien op de begroting van de gemeente voor de toepassing van het sociaal beheersrecht en zo nodig de procedure toepassen</p>	<p>Cf. artikel 90 Vlaamse Wooncode <i>en besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019 betreffende het sociaal beheer van woningen.</i></p> <p>De gemeente voorziet een budget op de begroting voor de toepassing van het sociaal beheersrecht. Uiterlijk één jaar later is een procedure opgestart om het sociaal beheersrecht uit te oefenen: de burgemeester heeft aan minstens één <i>woningbezitter een brief geschreven om hem in te lichten over de mogelijke uitoefening van het sociaal beheer en hem toegang tot de woning te vragen.</i></p> <p><i>Wonen Vlaanderen verwijst naar het draaiboek Sociaal Beheersrecht'.</i></p>
<p>AA 2_10. De ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en de datum van vaststelling aanbrengen op de gevel van private huurwoningen</p>	<p>De gemeente brengt elk besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van een woning aan op de gevel van de woning in kwestie. Uitzondering zijn de woningen bewoond door de eigenaar.</p> <p>Zowel de verhuring van louter ongeschikt verklaarde woningen als de verhuring van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen is strafbaar conform artikel 20 van de Vlaamse</p>

	<p>Wooncode. Om die reden vraagt Wonen-Vlaanderen een aanplakking voor beide types van private huurwoningen.</p> <p>In de subsidieaanvraag, of uiterlijk in werkingsjaar 2020, geeft het project aan op welke manier het zal omgaan met een weigering tot aanplakking en met het vroegtijdig wegnemen van de aanplakking.</p> <p><i>Uiterlijk op 1/1/2021 start een gemeente met de aanplakking van besluiten tot ongeschikt-en/of onbewoonbaarverklaring en met de controle op en sanctionering van het vroegtijdig wegnemen van de aanplakking. De aanplakkingsplicht geldt voor woningen die vanaf die opstart opgenomen worden in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen. Voor woningen die al van voor de opstart op de inventarislijst stonden, geldt de aanplakkingsplicht niet.</i></p> <p><i>Gemeenten die al eerder met een aanplakking werkten, kunnen hun werkwijze voortzetten.</i></p>
EV 2_1, EV 2_2... Eigen voorstellen	Eigen voorstellen van aanvullende activiteiten zijn mogelijk. Op die manier kan het project eigen accenten leggen, en ambities en doelstellingen formuleren die weliswaar in overeenstemming moeten zijn met de Vlaamse beleidsprioriteit.

BELEIDSPRIORITEIT 3. De gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen

I. Activiteiten voor elke gemeente

Artikel 8

VA 3_1. Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken	<p>Op het lokaal woonoverleg bespreekt de gemeente relevante cijfers over premies voor wonen. Zowel de Vlaamse woonpremies als de provinciale en de gemeentelijke woonpremies worden besproken.</p> <p>Voor het Vlaamse Gewest gaat het ten minste om de volgende woonpremies: de renovatiepremie, de aanpassingspremie, de huurpremie, de huursubsidie, het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen en de verzekering gewaarborgd wonen.</p> <p>Relevante cijfers per premie: aantal aanvragen, aantal goedkeuringen, aantal weigeringen.</p> <p>Periodiciteit van de bespreking:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gemeenten in een IGS-project: jaarlijks (vastgesteld door BVR)• Gemeenten niet in een IGS-project: periodiciteit zelf in te vullen.
VA 3_2. Gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner over:	<p>Elke inwoner kan bij de gemeente terecht voor gestructureerde basisinformatie over de genoemde onderwerpen.</p> <p>Voor punt a) gaat het over de renovatiepremie, de aanpassingspremie, de huursubsidie, de huurpremie, de verzekering gewaarborgd wonen en het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Eventuele nieuwe tegemoetkomingen en ondersteuningsmaatregelen vallen hier evenzeer onder.</p>
a) de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen	
b) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen	
c) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving	
VA 3_3. Inwoners ondersteunen bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning	<p>Elke inwoner – zowel huurder als verhuurder – kan bij de gemeente terecht voor ondersteuning bij de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring.</p>

<p>VA 3_4. Een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente</p>	<p>Een energiehuis wordt door de gemeente voorgesteld, na overleg met het OCMW, wat wordt aangetoond met een kopie van het verslag van de gemeenteraad en de OCMW-raad. Als de territoriale werking van een energiehuis zich situeert op het grondgebied van verschillende gemeenten, wordt het energiehuis voorgesteld door alle betrokken gemeenten, na overleg met de betrokken OCMW's.</p> <p>De Vlaamse overheid (Vlaams Energieagentschap) heeft een samenwerkingsovereenkomst met elk Energiehuis en onderhandelde voorjaar 2019 met elk Energiehuis een addendum bij die bestaande samenwerkingsovereenkomst. In dat addendum worden per Energiehuis de streefwaarden en mijlpalen overeengekomen voor de acties en initiatieven die verbonden zijn aan de basistaken van het Energiehuis en die ontwikkeld worden in de gemeenten waarin het Energiehuis actief is. Jaarlijks zullen de Energiehuizen de evolutie van hun streefwaarden en mijlpalen evalueren en een functioneel verslag ter verantwoording aan het VEA bezorgen, dat zo de voortgang zal monitoren.</p> <p>Energiehuizen mogen een beroep doen op lokale partners (zoals gemeenten of IGS-projectuitvoerders) voor de uitvoering van die basistaken. Afspraken daarover kunnen vastgelegd worden in een samenwerkingsovereenkomst. Als het Energiehuis volledig zelf zal instaan voor de uitvoering van het basistakenpakket, hoeft er geen samenwerkingsovereenkomst met de gemeente of het IGS-project gesloten te worden. Dan volstaat het dat elke gemeente er op toeziet dat de basistaken door het Energiehuis op het gemeentelijk grondgebied uitgevoerd en jaarlijks geëvalueerd worden.</p>
<p>II. Verplichte activiteiten voor elke gemeente in een IGS-project</p>	
<p>Artikel 15, eerste lid</p>	
<p>VA 3_5. Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies jaarlijks op het lokaal woonoverleg bespreken</p>	<p><i>Zie VA 3_1. Kerncijfers over Vlaamse, provinciale en gemeentelijke woonpremies periodiek op het lokaal woonoverleg bespreken.</i></p>
<p>VA 3_6. Informatie over de gemeentelijke woonpremies beschikbaar stellen via www.premiezoeker.be</p>	<p>De gemeente actualiseert de info over de gemeentelijke premierglementen op de website Premiezoeker van zodra er wijzigingen zijn in het gemeentelijke premiebeleid. Het aangepaste premiebeleid wordt toegelicht op het lokaal woonoverleg.</p>

<p>VA 3_7. In elke gemeente een laagdrempelig woonloket aanbieden waar inwoners terecht kunnen met hun vragen over wonen</p>	<p>Er is een fysiek loket in elke gemeente waar inwoners terecht kunnen met hun vragen over wonen. Dat loket dient in een openbaar lokaal ingericht te zijn.</p> <p>Het woonloket moet laagdrempelig zijn: voor alle inwoners zonder onderscheid en vrij (gratis) toegankelijk.</p> <p>Jaarlijks wordt een overzicht van het aantal klantencontacten en het aantal en soort vragen geagendeerd op de stuurgroep.</p>
<p>VA 3_8. Gestructureerde basisinformatie aanbieden aan elke inwoner, zowel individueel als via infomomenten, over:</p>	<p>Elke inwoner kan bij de gemeente terecht voor gestructureerde basisinformatie over de genoemde onderwerpen. Die basisinformatie wordt ten minste via het woonloket aangeboden.</p>
<p>a) de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen;</p>	<p>Voor punt a) gaat het over de renovatiepremie, de aanpassingspremie, de huursubsidie, de huurpremie, de verzekering gewaarborgd wonen en het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Eventuele nieuwe tegemoetkomingen en ondersteuningsmaatregelen vallen hier evenzeer onder.</p>
<p>b) privaat huren en verhuren;</p>	
<p>c) sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;</p>	
<p>d) de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en de bewaking van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving;</p>	
<p>e) federale, Vlaamse, provinciale en gemeentelijke beleidsmaatregelen op het vlak van wonen en het respectieve dienstverleningsaanbod;</p>	
<p>VA 3_9. Inwoners ondersteunen bij:</p>	<p>Elke inwoner kan bij de gemeente terecht voor ondersteuning bij de genoemde onderwerpen. Die ondersteuning wordt ten minste via het woonloket aangeboden.</p>
<p>a) de aanvraag, zowel digitaal als op papier, van de Vlaamse tegemoetkomingen aan en ondersteuningsmaatregelen voor gezinnen en alleenstaanden op het vlak van wonen;</p>	<p>Voor punt a) impliceert de ondersteuning dat men de inwoners helpt bij het invullen van de aanvraagformulieren – op papier of digitaal – en samen met hen hun situatie analyseert. Daaronder valt eveneens de ondersteuning van inwoners bij een verzoek tot begeleiding door het OCMW met tussenkomst van het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen.</p>
<p>b) de inschrijving voor een sociale huurwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij en bij een sociaal verhuurkantoor, en de actualisatie van de inschrijving in het inschrijvingsregister;</p>	

<p>c) de administratieve procedure ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning;</p>	<p>Voor punt b) is het mogelijk dat de inschrijving zelf enkel in het kantoor van de sociale huisvestingsmaatschappij of het sociaal verhuurkantoor plaatsvindt. In die gevallen kan de ondersteuning door de gemeente beperkt blijven tot het aanbieden van informatie over de dossiersamenstelling voor de inschrijving en correcte doorverwijzing.</p> <p>Voor punt c) impliceert de ondersteuning dat huurders en verhuurders begeleid worden tijdens het verloop van de procedure en goed geïnformeerd worden over hun rechten en plichten en de mogelijke gevolgen.</p> <p>Jaarlijks wordt een overzicht van het aantal ondersteuning per onderdeel op de stuurgroep van het IGS-project geagendeerd.</p>
<p>VA 3_10. Meldpunten installeren voor problematische situaties op het vlak van wonen, waar minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan kunnen worden;</p>	<p>Uiterlijk in januari 2021 is een fysiek meldpunt actief in elke gemeente waar inwoners terecht kunnen om problematische situaties op het vlak van wonen te melden. De installatie kan in het woonloket gebeuren, maar men kan er evengoed voor opteren om het meldpunt in het sociaal huis, de dienst huisvesting of een ander openbaar lokaal aan te bieden.</p> <p>Aan dat meldpunt kunnen minstens meldingen van discriminatie op de private huurmarkt gedaan worden. De gemeente kan ervoor opteren het meldpunt ook voor de melding van andere vormen van problematische situaties in te richten.</p> <p><i>Denk goed na over de naamgeving van het meldpunt; vermijd bij voorkeur het woord 'discriminatie'.</i></p> <p><i>De gemeente voert periodiek acties uit om het meldpunt bij haar burgers bekend te maken.</i></p> <p><i>Bij een melding van discriminatie op de private huurmarkt doet het meldpunt het volgende:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Luisteren naar het slachtoffer.</i> • <i>Als het nodig is, uitleggen wat het verschil is tussen toegelaten selectie en (onwettige) discriminatie.</i> • <i>Het slachtoffer wijzen op zijn mogelijkheden om te reageren: zuiver melden, om bemiddeling vragen of een formele klacht indienen.</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Helpen om de discriminatie te melden via het onlineformulier dat Unia ter beschikking stelt: https://www.melding.unia.be/nl/meld-het</i> <p><i>De gemeente helpt slachtoffers om een goede melding bij Unia te doen en hoeft niet zelf stappen te ondernemen.</i></p> <p><i>Slachtoffers van discriminatie op de private huurmarkt komen zelden spontaan naar een meldpunt. Om slachtoffers op te zoeken legt de gemeente contact met professionele organisaties die mensen begeleiden op zoek naar een huurwoning die vaak slachtoffer worden van discriminatie (bijv. met het Sociaal Huis, doelgroepenorganisaties enz.). Eén keer per jaar organiseert de gemeente voor hen een informeel informatie- of overlegmoment om uit te leggen wat het meldpunt voor slachtoffers kan doen.</i></p> <p><i>Beoogde resultaten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Januari 2021: er is een fysiek meldpunt actief in elke gemeente.</i> • <i>Vanaf WJ2021:</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>De gemeente maakt het meldpunt bij haar burgers bekend.</i> ○ <i>De gemeente organiseert een informatie- of overlegmoment met professionele organisaties die mensen begeleiden op zoek naar een huurwoning.</i> <p><i>Jaarlijkse rapportering:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Datum van informatie- of overlegmoment met professionele organisaties die mensen begeleiden op zoek naar een huurwoning.</i> • <i>Het aantal meldingen van problematische situaties.</i> • <i>Als er in een werkingsjaar geen meldingen zijn gebeurd: een analyse waaraan dat zou kunnen liggen (bv. evaluatie acties rond bekendmaking meldpunt, evaluatie informatie- of overlegmoment, bevraging gemeentepersoneel...).</i>
<p>VA 3_11. Een partnerschap aangaan met het energiehuis dat actief is in de gemeente.</p>	<p><i>Zie VA 3_4.</i></p>

III. Aanvullende activiteiten voor gemeenten in een IGS-project	
Artikel 15, derde lid	
<p>AA 3_1. Een uniek loket installeren voor alle lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente;</p>	<p>Uiterlijk in januari 2021 is er een fysiek loket in de gemeente waar inwoners terecht kunnen met al hun vragen over sociaal wonen en dossiers voor een van de lokaal actieve woonactoren: de gemeente en het OCMW (voor zover zij sociaal verhuren en/of verkopen), de sociale huisvestingsmaatschappij(en) en het sociaal verhuurkantoor. De installatie van het uniek loket kan in het woonloket gebeuren, maar men kan er evengoed voor opteren om het uniek loket in het Sociaal Huis, de dienst Huisvesting of een ander openbaar lokaal aan te bieden.</p> <p>Het adjectief ‘uniek’ heeft betrekking op de lokale woonactoren: voor vragen over zowel sociale huisvestingsmaatschappij(en), sociaal verhuurkantoor als OCMW moeten inwoners er terecht kunnen, alsook voor de inschrijving voor een (sociale) woning bij elk van die actoren. In principe gebeurt dit zonder dat de inwoners zich achteraf nog moeten verplaatsen of contact opnemen met die woonactoren. Dat impliceert niet dat een inwoner niet meer terecht kan bij de woonactoren zelf; de loketfunctie bij die actoren blijft bestaan.</p> <p>In de subsidieaanvraag verduidelijkt het project welke afspraken het gemaakt heeft met de lokale woonactoren die werkzaam zijn in de gemeente.</p> <p>Jaarlijks wordt een overzicht van het aantal klantencontacten en het aantal en soort vragen en dossiers op de stuurgroep van het IGS-project geagendeerd.</p>
<p>AA 3_2. Sociaal en/of technisch begeleiden op maat van kwetsbare inwoners;</p>	<p>Uiterlijk in december 2020 is er een afsprakenkader voor de begeleiding op maat van kwetsbare inwoners. Het afsprakenkader biedt duidelijkheid over de taakverdeling met de andere lokale sociale woonactoren of dienstverleners zoals OCMW en CAW, en met andere professionele partners zoals provinciale steunpunten duurzaam bouwen. Het afsprakenkader hoeft niet formeel vastgesteld te worden; een toelichting van de afspraken in de rapportering aan de stuurgroep volstaat.</p> <p>Uiterlijk in januari 2021 worden kwetsbare inwoners sociaal en/of technisch begeleid op maat.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - sociaal begeleiden op maat: per specifieke situatie van de klant de diverse sociale woonproblemen of wensen vaststellen en komen tot oplossingen in samenwerking met andere sociale woonactoren of dienstverleners - technisch begeleiden op maat: per specifieke situatie van de klant (woningaanpassing, woningrenovatie, behalen minimale woningkwaliteitsnormen, ...) technisch woonadvies aanbieden in samenwerking met professionele partners <p>In de subsidieaanvraag verduidelijkt het project wat het verstaat onder 'kwetsbare inwoners', die de doelgroep vormen van deze activiteit.</p> <p>Jaarlijks wordt een overzicht van het aantal en de aard van de begeleidingen op de stuurgroep van het IGS-project geagendeerd.</p>
<p>AA 3_3. Samenwerken met het vredegerecht en de deurwaarder in het kader van de procedure gerechtelijke uithuiszetting.</p>	<p>Uiterlijk in december 2020 is er een afsprakenkader voor de samenwerking met het vredegerecht en met een of meer deurwaarders. Het volstaat dat er een (mondelijke) overeenkomst/afpraak rond informatie-uitwisseling is en dat op basis daarvan een werkwijze is opgebouwd die effectief werkt in de praktijk. <i>Een toelichting van de afspraken in de rapportering aan de stuurgroep is voldoende.</i></p> <p>Uiterlijk in januari 2021 werkt de gemeente samen met het vredegerecht en de deurwaarder in het kader van de procedure gerechtelijke uithuiszetting en begeleidt de gemeente huurders die betrokken zijn in een procedure gerechtelijke uithuiszetting.</p> <p>Jaarlijks wordt een overzicht van het aantal en de aard van begeleidingen op de stuurgroep van het IGS-project geagendeerd.</p>
<p>EV 3_1, EV 3_2,... Eigen voorstellen</p>	<p>Eigen voorstellen van aanvullende activiteiten zijn mogelijk. Op die manier kan het project eigen accenten leggen, en ambities en doelstellingen formuleren die weliswaar in overeenstemming moeten zijn met de Vlaamse beleidsprioriteit.</p>