

FOCUS OP WONEN 6

BOUWEN EN WONEN BINNEN BABYLONISCHE BELEIDSSTRUCTUREN

LOKAAL SAMENWERKEN ROND WONEN IN VLAANDEREN, MET EEN
DETAILANALYSE VOOR DE PROVINCIE ANTWERPEN

Focus op wonen 6

Bouwen en wonen binnen Babylonische beleidsstructuren

Lokaal samenwerken rond wonen in Vlaanderen, met
een detailanalyse voor de provincie Antwerpen

*Luc Goossens, Iris Raemdonck, Mia Philips,
An Van Haarlem en Guido Bottu*

Acco Leuven / Den Haag



Eerste druk: 2011

Gepubliceerd door

Uitgeverij Acco, Blijde Inkomststraat 22, 3000 Leuven (België)

E-mail: uitgeverij@acco.be – Website: www.uitgeverijacco.be

Voor Nederland:

Acco Nederland, Westvlietweg 67 F, 2495 AA Den Haag

E-mail: info@uitgeverijacco.nl – Website: www.uitgeverijacco.nl

Omslagontwerp: www.frisco-ontwerpbureau.be

© 2011 by Acco (Academische Coöperatieve Vennootschap cvba), Leuven (België)

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

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

Inhoud

Bijlagen	9
Lijst van tabellen, kaarten en grafieken	11
1. Wonen: een blijvend maatschappelijk probleem in wisselende vormen en een blijvend cruciale beleidsopgave. Probleemstelling	13
1.1 Wonen en woonbeleid in Vlaanderen: uitdrukking van het recht op wonen?	14
1.1.1 De elementaire en intrinsieke veroudering van het woningpark	15
1.1.2 De spanning tussen vraag- en aanbodkarakteristieken op de woningmarkt	17
1.1.3 De betaalbaarheidsproblematiek	19
1.2 Wonen en woonbeleid in Vlaanderen: uitdrukking van beter bestuurlijk beleid?	20
1.2.1 De bestaande lokale samenwerkingsverbanden	21
1.2.2 De komende regionalisering van de private huurwoningmarkt	21
1.2.3 De toenemende complexiteit van de woonproblematiek	22
1.2.4 Wonen als gemeentelijke beleidsverantwoordelijkheid	24
1.3 Wonen en woonbeleid in Vlaanderen: een schaalprobleem	25
1.3.1 Het schaalniveau als beleidsproblematiek in Vlaanderen	26
1.3.2 Het subsidiariteitsprincipe	26
1.3.3 De praktijk in de woonsector	28
1.3.3.1 De Belgische staatsstructuur	28
1.3.3.2 De intergemeentelijke samenwerking (IGS) rond wonen vóór het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) 21.09.2007 (Decreet 06.07.2001)	29
1.3.3.3 Zones voor positief grootstedelijk beleid	30

1.3.3.4	De stedelijke gebieden in Vlaanderen binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	30
1.3.3.5	En wat met de streekpacten?	30
1.3.3.6	En de Regionale Landschappen?	31
1.3.3.7	Naar nieuwe, vrijwillige fusies van gemeenten in Vlaanderen? (Vlaamse overheid: 2010)	32
1.3.3.8	De grensoverschrijdende samenwerkingsverbanden	34
1.3.4	De praktijk in de 'sociale' woonsector	34
1.3.4.1	Vlabinvest (Vlabinvest s.d.1)	35
1.3.4.2	Boek 5: Wonen in eigen streek van het decreet grond- en pandenbeleid (RWO s.d.: 1)	37
1.3.4.3	De lokale sociale huisvestingsmaatschappijen	39
1.3.4.4	De Sociaal Verhuurkantoren	39
1.3.4.5	De Huurdersbonden	41
1.3.4.6	21 september 2007 – BVR houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (B.S. 19.10.2007)	41
1.3.4.7	Wijziging subsidiëring van intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid	42
1.3.4.8	De intergemeentelijke woonprojecten 'Lokaal Woonbeleid'	43
2.	Lokaal woonbeleid in de provincie Antwerpen	47
2.1	Inleiding	47
2.2	De provincie Antwerpen ondersteunt	49
2.3	Samenwerkingsverbanden in de provincie Antwerpen	50
2.3.1	Intergemeentelijke BVR-projecten 'Lokaal Woonbeleid', stand van zaken juni 2010	50
2.3.1.1	Project 'Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel' (regio Antwerpen-Noord) – IVLW Noord	50
2.3.1.2	Project 'Wonen in de stadsregio!'	56
2.3.1.3	Project 'Kempens Woonplatform'	60
2.3.1.4	Opzet BVR-lokaal woonbeleid versus ingediende projecten	65
2.3.2	Werkingsgebieden van Sociale Verhuurkantoren (SVK's)	70
2.3.3	Werkingsgebieden van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)	72
2.3.4	Werkingsgebieden van de kleinstedelijke zorgregio's	77
2.3.5	Werkingsgebieden intercommunales voor streekontwikkeling	79
2.3.6	De samenwerkingsverbanden samengevat en afgewogen	80
2.4	Clusters van Antwerpse gemeenten: woonmarkt, economische positie en demografie	82

2.4.1	De twaalf basisindicatoren	83
2.4.1.1	Demografie	83
2.4.1.2	Woningmarkt	84
2.4.1.3	Socio-economisch profiel	84
2.4.2	De zeven clusters en hun kenmerken	85
2.5	Besluit	88
3.	Gevraagd: Recht op wonen voor iedereen op basis van een relevante toepassing van het subsidiariteitsprincipe in de woonsector. Besluit	93
3.1	Gevraagd: Een solidair woonbeleid, ook op lokaal én bovenlokaal niveau	94
3.2	Gevraagd: Wonen als homogeen Vlaams bevoegdheidsterrein	96
3.3	Gevraagd: Een Vlaams behoeften-gerelateerd woonbeleid	97
3.4	Gevraagd: Prioriteit voor kwetsbare bewonerscategorieën	97
3.5	Gevraagd: Voldoende garanties rond betaalbaar wonen voor iedereen	99
3.6	Gevraagd: Een sociaal verantwoord woningaanbod	100
3.7	Gevraagd: Een duurzaam woonbeleid	101
3.8	Gevraagd: Institutioneel gecoördineerde samenwerkingsterritoria, conform de woonbehoeften	102
3.9	Gevraagd: Een respectabel databeheer en een volwaardig kadaster	104
	Bibliografie	159

Bijlagen

Bijlage 1	De stedelijke gebieden in Vlaanderen binnen het RSV	107
Bijlage 2	De Streekpacten en de RESOC's	109
Bijlage 3	De Regionale Landschappen	110
Bijlage 4	De grensoverschrijdende samenwerkingsverbanden in Vlaanderen	111
Bijlage 5	De werkingsgebieden van de lokale SHM's	117
Bijlage 6	Besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid	122
Bijlage 7	Overzicht samenwerkingsverbanden provincie Antwerpen	135
Bijlage 8	Opsomming van de 12 basisindicatoren	142
Bijlage 9	Score per gemeente voor elk van de 12 basisindicatoren	144
Bijlage 10	De berekeningswijze om van de 12 basisindicatoren te komen tot de 7 clusters	148
Bijlage 11	Variatie tussen gemeenten per cluster	150
Bijlage 12	Verwantschap met andere clusters	157
Bijlage 13	Lijst van afkortingen	158

Lijst van tabellen, kaarten en grafieken

Tabellen

Tabel 1.	Project 'Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel' (regio Antwerpen-Noord).	52
Tabel 2.	Project 'Wonen in de stadsregio!'.	56
Tabel 3.	Project 'Kempens Woonplatform'.	61
Tabel 4.	Overzicht BVR-projecten in de provincie Antwerpen Werkinggebied – Partners IGS – Projectuitvoerders & Projectcoördinatoren.	68
Tabel 5.	Overzicht BVR-projecten in de provincie Antwerpen – Subsidiëring en Personeelskader.	69
Tabel 6.	Overzicht nummer en naam SHM.	73
Tabel 7.	De gecombineerde variabelen en hun inhoudelijke betekenis.	150
Tabel 8.	Cluster 1 (rode gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en belangrijkste variabelen – cluster EA: grotere aanwezigheid economisch zwakkere inwonersgroepen.	151
Tabel 9.	Cluster 2 (gele gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster EIO: lage inkomens ouderen.	152
Tabel 10.	Cluster 3 (blauwe gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster DOE: evolutie aantal 65'ers (2008-2018).	152
Tabel 11.	Cluster 4 (groene gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster O: toename ouderen én lage inkomens ouderen.	153
Tabel 12.	Cluster 5 (donkerpaarse gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster WH: hoge prijzen woonmarkt.	154
Tabel 13.	Cluster 6 (lichtpaarse gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster WL: woonmarkt lage prijzen.	155

Tabel 14.	Cluster 7 (grijze gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster G: gemiddelde waarden.	155
Tabel 15.	Verhouding hoofdcluster – bijcluster.	157

Kaarten

Kaart 1.	De Regionale Landschappen in Vlaanderen.	32
Kaart 2.	Het werkgebied van Vlabinvest.	36
Kaart 3.	Vlaamse gemeenten mét SVK-woningen, 31/12/2009.	40
Kaart 4.	Overzicht gesubsidieerde intergemeentelijke BVR-projecten ‘Lokaal Woonbeleid’ in de provincie Antwerpen, stand van zaken juni 2010.	51
Kaart 5.	Overzicht gesubsidieerde intergemeentelijke BVR-projecten ‘Lokaal Woonbeleid’ in de provincie Antwerpen, stand van zaken november 2010.	70
Kaart 6.	Overzicht werkingsgebieden SVK’s in de provincie Antwerpen, stand van zaken juni 2010.	71
Kaart 7.	Overzicht werkingsgebieden SHM’s.	74
Kaart 8.	Overzicht werkingsgebieden sociale bouwmaatschappijen in de provincie Antwerpen.	75
Kaart 9.	Overzicht werkingsgebieden van kleinstedelijke zorgregio’s in de provincie Antwerpen.	78
Kaart 10.	Overzicht werkingsgebieden streekontwikkeling van intercommunales in de provincie Antwerpen.	79
Kaart 11.	Indeling van de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen op basis van de zeven clusters.	85
Kaart 12.	Het programmagebied van de Interreg IV Grensregio Vlaanderen-Nederland.	111
Kaart 13.	Het programmagebied van de Interreg IVA Frankrijk-Wallonië-Vlaanderen.	112
Kaart 14.	Het programmagebied van de Interreg IVB Noordzee Regio.	113
Kaart 15.	Het programmagebied van de Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai.	115

Grafieken

Grafiek 1.	België – Woonuitgaven – ING-betalbaarheidsindex (1981-2010).	18
Grafiek 2.	Vlaanderen – Bouwgronden – Gemiddelde oppervlakte – Gemiddelde prijs (1985-2010).	18
Grafiek 3.	Erkende en gesubsidieerde SVK’s en erkende SVK’s in Vlaanderen per provincie (2009 – Absolute aantallen).	39
Grafiek 4.	Z-waarden gecombineerde variabelen.	151

1. Wonen: een blijvend maatschappelijk probleem in wisselende vormen en een blijvend cruciale beleidsopgave. Probleemstelling

Toen wonen nog een kwestie was van (nu wat ouderwets aandoende) stabiele, ‘kroostrijke’ gezinnen en woonbeleid nog huisvestingsbeleid genoemd werd, was/leek alles heel eenvoudig, des te meer omdat de welvaartsstaat toen borg stond voor budgettair comfort en de unitaire staat voor institutionele eenvoud.

Vandaag is alles anders. Het woondossier behelst nu namelijk, naast het woningaanbod als dusdanig, nogal wat extra tabbladen en het beleidsplaatje oogt behoorlijk wat complexer. Huisvestingsverantwoordelijken zitten vandaag, bij manier van spreken, niet alleen meer met de bakstenendimensie in de maag. Ze moeten bij hun woonbeleid nu meer dan ooit oog hebben voor visie, planning, thematische coördinatie (energie, milieu, welzijn, zorg, ...) en overleg met actoren (bewoners, SHM, OCMW, SVK, Huurdersbond, ...). Die actuele realiteit gedetailleerd en genuanceerd in beeld brengen is hier niet de opgave. Wel willen we de lezer globaal wegwijs maken in de wirwar van krachten en tendensen die de beleidsverantwoordelijken tot op het gemeentelijke niveau in acht moeten nemen om maximaal tegemoet te komen aan de woonwensen en woonbehoeften van de burgers. Wie (heel verdienstelijk) dieper wil graven, krijgt in wat volgt overigens de nodige documentatie gesuggereerd.

Bij de probleemschets die we als uitgangspunt hanteren voor onze studie over intergemeentelijk woonbeleid in Vlaanderen schuiven we twee basisprincipes naar voren ter beoordeling van de huidige gang van zaken:

- Een land en een regio die bij herhaling plechtig de ambitie vertolken een woonbeleid te voeren dat het recht op wonen voor iedereen wil waarborgen, moeten de bijbehorende politieke en budgettaire prioriteiten in uitvoering brengen;
- Een land en een regio die continu de nadruk leggen op efficiëntie en verantwoordelijkheid moeten een beleidsstructuur opzetten die de realisatie van hun politieke en budgettaire prioriteiten voor het volle pond garanderen.

1.1 Wonen en woonbeleid in Vlaanderen: uitdrukking van het recht op wonen?

De inhoudelijke draagwijdte van het recht op wonen werd ondertussen in tal van teksten uitvoerig toegelicht en becommentarieerd, onder meer in de debatten over wonen en woonbeleid in het Vlaamse parlement. In essentie zijn huisvestingsverantwoordelijken en bewoners het er over eens dat het gaat om *“het recht van iedere burger om gedurende een voldoende lange periode, tegen betaalbare voorwaarden gegarandeerd te kunnen beschikken over een zelfgekozen woonsituatie van degelijke kwaliteit en met behoorlijk comfort, in een (architecturaal, ruimtelijk, ecologisch en sociaal) aantrekkelijke omgeving, die behoorlijk toegankelijk is, en uitgerust met de nodige collectieve voorzieningen, die sociaal contact en persoonlijke en collectieve veiligheid garanderen.”*

Uiteraard kunnen we binnen dit bestek niet uitvoerig en in detail ingaan op de implementatie van deze basisprincipes op de woningmarkt. In wat volgt, gaan we daarom concreet alleen in op een aantal essentiële indicatoren.

Wel willen we op het niveau van de politieke verantwoordelijkheden verwijzen naar de algemene discussie over het al dan niet afdwingbaar karakter van wettelijk toegekende rechten. Naar aanleiding van de debatten over het zogenaamde DALO-dossier (Droit au Logement Opposable) wordt verwezen naar een tekst van 1845 waarin voor het eerst gebruik zou zijn gemaakt van het adjectief ‘opposable’ in zijn juridische draagwijdte: *“L’adjectif ‘opposable’ ... signifie ... que l’on peut faire valoir contre autrui”* (Wikipédia: 2011). In Vlaanderen kwam het thema ter sprake in de schoot van de Vlaamse Wooncode (VWC)-commissie. Op vraag van de vertegenwoordigers van de bewoners in de commissie om het recht op wonen in de VWC een afdwingbaar karakter te verlenen, reageerden de andere commissarissen unaniem afwijzend. Met de nodige zin voor realisme suggereerden zij de term *‘inspanningsverbintenis’*, wetende dat een *‘resultaatsverbintenis’*, ook in Vlaanderen, een onhaalbare kaart zou betekenen.

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen,” zegt artikel 3 van de VWC letterlijk (binnen het voorstel van de VWC-commissie). Volgens datzelfde artikel betekent dat recht in Vlaanderen dat de overheid *“de beschikking over een aangepaste woning van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid”* moet bevorderen.” Artikel 3 van de VWC benadrukt daarmee formeel het engagement van de Vlaamse overheid om zich ten volle in te zetten om het recht op wonen te realiseren. Voor alle duidelijkheid vestigen we er de aandacht op dat het hier gaat om een inspanningsverbintenis en niet om een resultaatsverbintenis.

Aan deze laatste optie zou de overheid in de praktijk uiteraard onmogelijk tegemoet kunnen komen. Ze zou immers aanleiding geven tot massale en onbetaalbare juridische eisen van bewoners die niet beschikken over een aangepaste woning van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid. Het recht op wonen inschrijven als een inspanningsverbintenis is bijgevolg de principieel waarschijnlijk minder bevredigende, maar realistische oplossing om dat recht zoveel mogelijk in feiten om te zetten.

De keuze voor de inspanningsverbintenis impliceert volgens de VWC-commissie wel dat de nodige reële waarborgen zo uitdrukkelijk mogelijk ingeschreven moeten worden om het recht op wonen bij elke beleidsbeslissing voor zijn volle inhoud te laten meespelen. Juist omdat het recht op wonen slechts als inspanningsverbintenis staat ingeschreven, worden de termen van de Wooncode verder vrij precies ingevuld. Op die manier bieden de voorgestelde regelingen meer tastbare garanties en verkrijgt het woonbeleid er ook een meer uitdrukkelijk selectief karakter door (VWC-commissie: 2003, 13).

De objectiviteit gebiedt ons te signaleren dat de toepassing van het DALO-principe in Frankrijk niet van een leien dakje loopt (N.: 2011, 1).

1.1.1 De elementaire en intrinsieke veroudering van het woningpark

Al een aantal woningtellingen op rij blijkt duidelijk dat ons residentieel patrimonium fel veroudert, vooral dan door een gebrek aan voldoende nieuwbouw. Een deel van de verklaring daarvoor komt weinig ter sprake en blijkt naar implicaties en consequenties verre van evident. In vergelijking met nagenoeg alle andere EU-landen bouwt de Belg namelijk een stuk solider (en overigens ook duurder). Die degelijkheid garandeert een woningpark dat vele decennia langer dan elders meegaat en zo, op basis van zijn fysieke (structurele) duurzaamheid, niet zo dwingend tot vervanging noopt. Die gang van zaken verklaart onder meer waarom belangrijke aantallen bewoners in grote delen van vooral de oude 19de-eeuwse en vroeg 20ste-eeuwse industriezones in België het nog altijd moeten stellen met een onderkomen van toen. We hebben het hier over elementaire fysieke veroudering die niet noodzakelijk een gebrek aan modern comfort inhoudt. We stellen trouwens vast dat het Belgische woningpatrimonium in zijn geheel de laatste decennia een benijdenswaardig hoog comfortniveau bereikt (voor meer details over de veroudering van het woningpark, zie Vanneste, D. e.a.: 2007).

De structurele duurzaamheid impliceert echter wat we als de intrinsieke veroudering (degeneratie of onaangepastheid) zouden willen bestempelen. Deze vorm van veroudering heeft alles te maken met de ontwikkeling van woonnormen en impliceert vooral beleidsopgaven vanuit demografisch en energetisch perspectief, maar zeker ook vanuit het oogpunt van de wooncultuur. Zo ontwikkelden *de opvattingen over wonen* binnen huishoudverband zich in de naoorlogse periode duidelijk *van een veeleer collectieve vorm van samenleven binnen het gezin naar een ontegensprekelijk meer geïndividualiseerde levenswijze van de afzonderlijke gezinsleden*. Tal van woningen uit vroegere bouwperiodes voldoen niet aan die verwachtingen en lenen zich overigens ook niet tot ingrepen in die zin. Omgekeerd beschikken veel gezinnen ook niet over de vereiste financiële middelen om zich een aangepaste en dus voldoende grote, oudere woning te veroorloven.

Op *demografisch niveau* hebben we het over *het fenomeen van de gezinsverdunning* als een hinderlijke ontwikkeling met meerdere facetten. Gezinnen werden lange tijd kleiner omdat:

- het kinderaantal afnam,
- het aantal echtscheidingen toenam,

- de verweduwing in het kielzog van de vergrijzing oploopt,
- het aantal vrijwillig alleenstaanden stijgt.

Gezien een belangrijk deel van ons woningpatrimonium uitgerekend stamt uit de periode van de grote(re) gezinnen, blijken de betrokken woningen veelal niet te beantwoorden aan de toenemende vraag naar kleine woningen. Omgekeerd worstelen nogal wat gescheiden ouders, maar bijvoorbeeld ook de SHM's met de vraag naar grotere, c.q. voldoende grote woningen om de variabele 'kinderlast' van co-ouderschap op te kunnen vangen.

Op energievak ten slotte speelt ons verouderd woningpark de bewoners ernstig parten (voor een uitgebreide studie, zie Goossens 2006). Een aanzienlijk deel van het woningbestand in ons land stamt uit perioden toen de energieprijzen nog geen probleem vormde. Die tijden liggen ver achter ons en dwingen ons, om ecologische en financiële redenen, individueel en collectief tot strenge normering. In dit dossier worstelen we met twee vervelende aspecten. Het eerste is van praktische aard en verwijst naar de inspanningen die vereist zijn voor energievriendelijke woningaanpassingen. Het tweede betreft de kostprijs van de ingrepen. Het praktische aspect geldt voor iedereen. Het financiële aspect blijkt vooral een struikelblok voor de bescheiden inkomens. Zij betrekken niet zelden de minst energiezuinige woningen en zouden bijgevolg het meest gebaat zijn bij aangepaste verwarmingssystemen en behoorlijke isolatie.

We signaleren in dit verband nog dat de verschillende overheden (zonder onderlinge coördinatie) energievriendelijke woninginvesteringen vrij royaal subsidiëren, maar dat de bescheiden inkomens daarvoor meestal uit de boot vallen omdat de overheidsteegemoetkomingen voorafgaande investeringen van de gezinnen zelf veronderstellen. Uit de recente discussies naar aanleiding van de verhoogde elektriciteitsstarieven blijkt overigens dat het subsidiebeleid ter bevordering van zonnepanelen op grond van sociale rechtvaardigheid moeilijk te verdedigen blijft. Verder rijzen hoe langer hoe meer vragen bij de prioriteit voor zonnepanelen als de meest voor de hand liggende alternatieve energiebron.¹

Tot slot moeten we signaleren dat de oudste huizen zinvolle energievriendelijke ingrepen in de praktijk niet toelaten. De betrokken bewoners zijn bijgevolg gedoemd hoge energie-uitgaven te blijven bekostigen. De vraag rijst in dit verband of voor het oudste deel van ons woningpark geen ambitieus programma van doorgedreven kaalslag vereist is, gecombineerd met vervangende nieuwbouw (Bijzondere Raadgevende Commissie voor het Bouwbedrijf: 2010).

1. Voor een gedetailleerd overzicht van de discussies, zie o.m.

- rond het dossier van de zonnepanelen: www.standaard.be/Archief/Zoek/Index.aspx?trefwoord=zonnepanelen;
- rond groene stroom: www.standaard.be/Archief/Zoek/index.aspx?trefwoord=groene%20stroom&wanneer=5&zoekExact=1&waar=1&sektie=ALL&intro=1

1.1.2 De spanning tussen vraag- en aanbodkarakteristieken op de woningmarkt

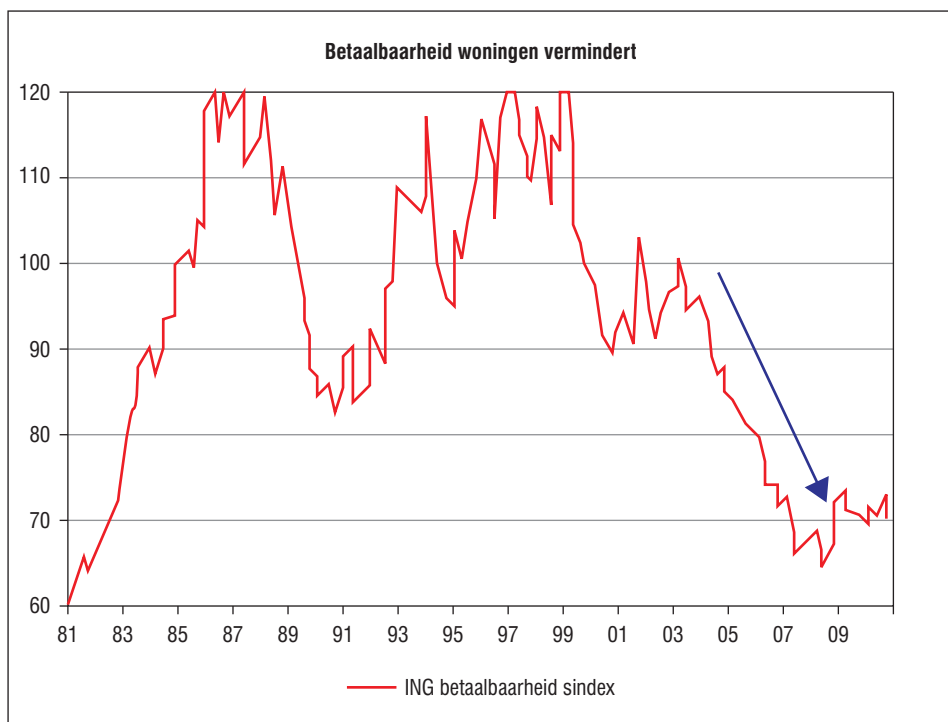
Hierboven hadden we het al uitdrukkelijk over de onevenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt ten gevolge van *demografische ontwikkelingen*, waaronder – in belangrijke mate – het fenomeen van de gezinsverdunding in zijn verschillende verschijningsvormen in combinatie met de in verhouding te ruime woningen uit ‘de periode van de grote gezinnen.’ Het onevenwicht wordt echter ook veroorzaakt door de energieproblematiek die bepaalde woningen uitgerekend op dat punt ‘uit de markt’ prijst, zeker nu de Belgische overheid bij de verkoop van bestaande woningen, op last van de Europese Unie, uitdrukkelijk en formeel de aandacht vestigt op hun (gebrek aan) energievriendelijk karakter.²

Een relatief recente, maar reële trend die de traditionele gang van zaken op de woningmarkt verstoort, wordt veroorzaakt door de stijgende bouwgrondprijzen als gevolg van het ondertussen sterk geslonken aanbod. Zeker in combinatie met de huidige crisissomstandigheden blijkt het voor vele (jonge) gezinnen niet langer haalbaar eerst een bouwperceel te kopen en er daarna nog een nieuwbouw op te realiseren. De oplossing ligt dan voor de hand en komt er op neer dat de keuze valt op een bestaand huis dat oorspronkelijk veelal tot de private huurwoningmarkt behoorde. Een dergelijke woning veronderstelt dan veelal wel wat renovatiewerken, maar is (doorgaans) op korte termijn instapklaar en laat toe om de overige renovatiekosten in de tijd te spreiden. Voor de oorspronkelijke eigenaars blijkt de verkoop in vele gevallen een opluchting, want als verhuurders (op leeftijd) zijn zij van een (zware) last verlost (voor een uitgebreide behandeling van de impact van de vergrijzing op de woningmarkt, zie o.m. Goossens 2004/2005).

In verband met de gespannen relatie tussen vraag en aanbod op de Belgische woningmarkt moeten we tot slot ook de aandacht vestigen op een *recent, veeleer relaxerend fenomeen*. Vastgesteld wordt inderdaad dat meer en meer *senioren* sinds kort ingaan tegen de traditionele (sterk Vlaamse) honkvastheid. Ze besluiten namelijk de woning te verkopen die ze verwierven (meestal bouwden) in hun jonge jaren toen ze nog een groot gezin hadden. Die woning blijkt ondertussen te groot (en daardoor te moeilijk in onderhoud en te kostelijk voor verwarming), ligt dikwijls (te) ver van de dagelijks vereiste bevoorradingspunten (bakker, kruidenier, slager, apotheker enz.) en zorgt ook qua bouwstijl, binnen en buiten, niet zelden voor hinderlijke of zelfs gevaarlijke obstakels (trappen, niveauverschillen enz.). In ruil *operen* ze dan voor een *meer aangepaste woning* (appartement) binnen of op loopafstand van de bebouwde kom, de dorps- of stadskern. Die vraag zorgt dan weer voor een verhoogde bouwactiviteit en dus voor een verruiming van de woningmarkt, in vele gevallen op initiatief van professionele vastgoedinvesteerders.

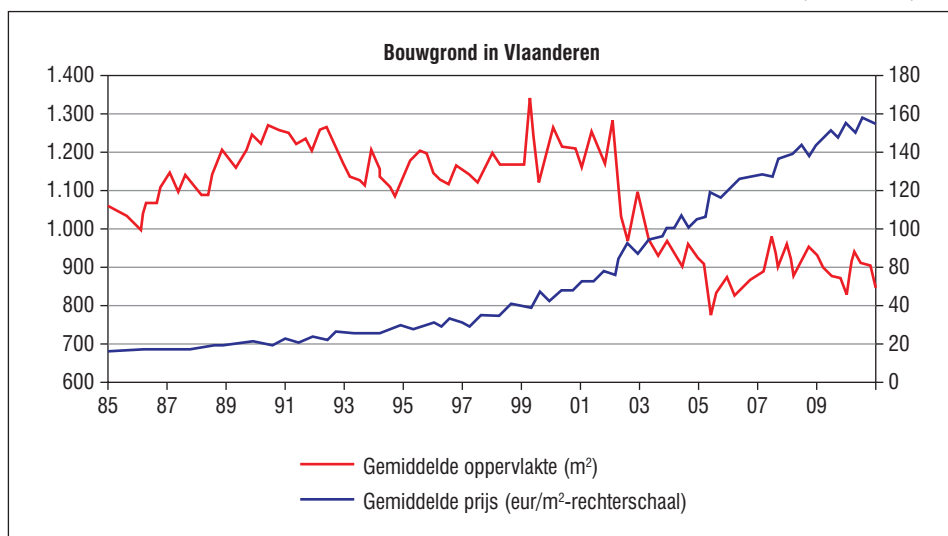
2. “Sinds 1 november 2008 is het energieprestatiecertificaat (EPC) verplicht bij woningen, appartementen, studio's enz. die te koop worden aangeboden. Vanaf 1 januari 2009 is die verplichting ook van kracht gegaan voor woningen, studio's, appartementen, studentenkamers enz. die te huur worden aangeboden. Het EPC moet beschikbaar zijn vanaf het moment dat de woning te koop of te huur wordt aangeboden, zo niet loopt de eigenaar risico op een boete. Op die manier worden potentiële kopers en huurders geïnformeerd over de energiezuinigheid van de woning.” Bron: www.energiesparen.be/epcp particulier.

Grafiek 1. België – Woonuitgaven – ING-betaalbaarheidsindex (1981-2010).



De Standaard, 04.05.2011, 37.

Grafiek 2. Vlaanderen – Bouwgronden – Gemiddelde oppervlakte – Gemiddelde prijs (1985-2010).



De Standaard, 04.05.2011, 37.

1.1.3 De betaalbaarheidsproblematiek

Met wat voorafging, presenteerden we eigenlijk alle verklarende factoren van de betaalbaarheidsproblematiek.³ In dat verband maken we een onderscheid tussen de residentiële vastgoedfactoren en de crisisgebonden gezinsbudgetfactoren.

Op de residentiële vastgoedmarkt:

- stijgende bouwgrondprijzen drijven (jonge) kandidaat-eigenaars naar de koopmarkt van (voornamelijk) voormalige private huurwoningen.⁴ Meer en meer wakkert overigens in verband met eigendomsverwerving de discussie aan over het al dan niet problematische karakter van de groeiende kloof tussen inkomen en woningprijs (zie o.m.: Albrecht & Van Hoofstat 2010; Van Sante & Manceaux 2011: 12-19; lc 20.01.2011; H.B. 2011);
- de afoming van de private huurwoningmarkt die daaruit voortvloeit, in combinatie met de stijgende woningvraag (als gevolg van de gezinsverdunding) zorgt voor hogere private huurwoningprijzen;
- de stijgende energieprijzen vormen een groeiend aandeel in het woonbudget van de gezinnen;
- de strengere regelgeving rond de energieprestatie van de woningen stuwt zowel de prijs van koop- en nieuwbouwwoningen als de woninghuurprijs de hoogte in;
- ...

Op huishoudniveau:

- de aanhoudende sociaal- en financieel-economische crisis impliceert stijgende verarming en ook een tweedeling tussen de gezinnen. Daarvan zijn alleenstaanden, allochtonen, eenoudergezinnen en + 55-ers de meest in het oog springende slachtoffers;
- de aanhoudende sociaal- en financieel-economische crisis zorgt voor inkomensbeperkingen, eventueel voor werkloosheid en bijgevolg voor inkomensonzekerheid;
- de kans op verwerving van een eigen woning slinkt bij gebrek aan voldoende inkomensgarantie bij de hypothecaire kredietinstellingen;
- de kans op een volwaardige huurwoning slinkt voor wie zich aanbiedt zonder voldoende inkomen(-sgarantie);
- ...

De combinatie van beide reeksen van factoren veroorzaakt in toenemende mate problemen op de woningmarkt. Niet alleen moeten gezinnen, gezien de woonkosten, besparen op andere levensnoodzakelijke huishouduitgaven, en dikwijls slagen ze er niet in aan hun huurverplichtingen, respectievelijk hypothecaire afbetalingsverplichtingen te voldoen. Naast de woonkosten als dusdanig impliceren in elk geval ook de stijgende energiekosten meer en meer een moeilijk te overbruggen hindernis voor de financiële leefbaarheid van de gezinnen.

3. Voor een diepgaande bespreking van de betaalbaarheidsproblematiek op de woningmarkt, zie: De Decker 2005.

4. Zie o.m Albrecht 2011; KBC 2008; Vanneste 2007.

1.2 Wonen en woonbeleid in Vlaanderen: uitdrukking van beter bestuurlijk beleid?

Naar aanleiding van de werkzaamheden en discussies over de zogenaamde interne Vlaamse staatshervorming, maar heel concreet ook op grond van de ergernis in verband met het subsidiebeleid ter aanmoediging van het gebruik van duurzame energiebronnen, komen tal van aspecten van falend overheidsoptreden aan het licht (Tegenbos 2011: 13). Een van de frequent vermelde pijnpunten betreft de zogenaamde beleidsverkokering: het beheer op verschillende beleidsterreinen verloopt alsof er in de realiteit geen onderlinge verbanden bestaan en zodoende geen nood aan dwarsverbindingen. In de woonsfeer zijn de illustraties legio: wonen en zorg, wonen en energie, wonen en leefmilieu, wonen en ruimtelijke ordening, wonen en mobiliteit, wonen en werk enz. In dat verband eiste Laurent Bursens, de topman van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH), bijvoorbeeld dat men moest “...stoppen met alles af te wentelen op het VAPH. Zodra een handicap erkend is, probeert men alles van die persoon af te wentelen op het VAPH. Dat is niet het inclusief beleid dat internationaal bepleit wordt. De budgetbegeleiding voor “minder begaafden”, gebeurde vroeger door de OCMW's, nu door het VAPH. Waarom? Het woonbeleid en de huisvestingsmaatschappijen moeten aangepaste woningen voorzien voor personen met een handicap, niet het VAPH. Wij zijn er voor de extra dienstverlening, en als anderen het niet meer kunnen. Idem voor poetsdiensten, gezinszorg, thuiszorg” (Tegenbos 2011.2).

De relaties lopen echter niet alleen inhoudelijk spaak; ook de contacten tussen de betrokken bestuurlijke niveaus blijken veelal pover tot onbestaande, laat staan dat er echt sprake is van constructieve en vooral doelmatige en doeltreffende samenwerking. In wat volgt krijgen we royaal de gelegenheid om te illustreren hoe verschillende overheidsniveaus los van elkaar functioneren, eigen beleidsconstructies opzetten en hoe ze op die manier samen de oplossing die ze nastreven fel bemoeilijken of onmogelijk maken: “Dubbele beglazing aanbrengen in een beschermd monument mag niet van de ene Vlaamse administratie, en zonder dubbele beglazing krijgt het gebouw geen energiecertificaat en mag het niet gebruikt worden van een andere Vlaamse administratie. Vlaanderen rijdt zich vast” (Tegenbos 2011: 13). Maar het kan nog onbegrijpelijker: de Vlaamse regering bepleit in ‘Vlaanderen in Actie’ een vermindering van het aantal bestuurlijke niveaus, en tegelijkertijd spoort ze de gemeenten aan nieuwe niveaus te creëren om naast de talloze bestaande samenwerkingsverbanden, nieuwe intergemeentelijke wooninitiatieven mogelijk te maken (zie verder).

En natuurlijk is de gewone burger, en alvast zeker de meest kwetsbare bewoner, de klos als het erop aankomt het administratieve kluwen rond de subsidiedossiers voor de respectievelijke gulle overheden klaar te stomen.

1.2.1 De bestaande lokale samenwerkingsverbanden

Verder gaan we meer in detail in op de concrete lokale samenwerkingsverbanden binnen de woonproblematiek. Maar, zelfs zonder hier in detail te treden, valt voor iedere oppervlakkige waarnemer op hoezeer de woonsector in de loop van de jaren geleidelijk een onsamenvattende veelheid van werkgebieden heeft gecreëerd die destijds (waarschijnlijk) elk afzonderlijk de woonproblemen konden helpen oplossen. In hoeverre ze vandaag, zeker in combinatie, de oplossing van de woonproblemen dichterbij brengen, is echter lang niet zo duidelijk. Een inventaris en evaluatie van de verschillende werkingsgebieden zou alvast een eerste stap kunnen betekenen, maar een rationalisatie zou nog beter zijn, zoals die klaarblijkelijk overwogen wordt voor de politiezones (Belga 2011). Die oefening rond wonen zou overigens het beste uitgevoerd worden met voldoende oog voor aangrenzende beleidsdomeinen. Dat gebeurt in principe nu al, bijvoorbeeld op het niveau van sommige intercommunales en streekplatforms. Ook de woonzorgzones bieden een illustratie in die zin.

1.2.2 De komende regionalisering van de private huurwoningmarkt

Een specifiek dossier in dit verband betreft de private huurwoningmarkt die goed is voor ongeveer 20% van het Belgische woningpatrimonium. Het is genoegzaam bekend dat dit segment van de woningmarkt in een aantal opzichten als erg problematisch geldt. Samengevat: het is gemiddeld van betwistbare kwaliteit, het herbergt de zwakste bewonerscategorieën en de betaalbaarheid vormt hoe langer hoe meer een probleem (Pannecoucke 2007). Dat laatste aspect is een rechtstreeks gevolg van de steeds onevenwichtere vraag-aanbodverhouding en heeft heel concreet vooral te maken met de geleidelijke afkalving van het private huurwoningbestand⁵ enerzijds, en met de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen als gevolg van allerlei fenomenen van gezinsverdunding anderzijds.

In combinatie met het vrije-marktgerelateerde huurprijsbeleid van de federale overheid resulteren de net geschetste ontwikkelingen in een opvallend onevenwichtige prijs-evolutie: de prijzen op de private huurwoningmarkt staan hoe langer hoe minder in verhouding tot de geboden kwaliteit. En vooral in de onderste, zogenaamde residuele marktsegmenten, gaat minder kwaliteit gepaard met in verhouding onevenredige huurprijzen. Dat uitgerekend de zwakste bewonerscategorieën van die ontwikkeling het slachtoffer zijn, strookt niet echt met het grondwettelijk recht op wonen.

5. De krimpende voorraad bouwpercelen drijft sinds een tiental jaren de prijzen van de bouwpercelen dermate hoog op dat hoe langer hoe meer kandidaat-eigenaars zich genoodzaakt zien een bestaande woning (op de huurmarkt) aan te kopen, eerder dan, zoals traditioneel het geval was, een nieuwbouw te realiseren. Die aanhoudende gang van zaken veroorzaakt een vermindering van het aanbod, zeker bij gebrek aan voldoende investeringsinspanningen in/door de (private) huursector.

Een grondige oplossing van dit vraagstuk wordt bovendien bemoeilijkt door een ongelukkige bevoegdheidsverdeling tussen het federale en het regionale beleidsniveau. In essentie komt de moeilijkheid hierop neer dat de federale overheid het huurprijsbeleid in handen heeft, terwijl de regio's bevoegd zijn voor de kwaliteitsnormering en -bewaking. In de praktijk impliceert deze partiële bevoegdheid dat de regio's die een kwaliteitsvol privé-huurwoningbestand zouden willen realiseren, aan de prijszijde machteloos blijven en zodoende eigenlijk het meest performante sturingsinstrument ontberen.

Hoewel de volle bevoegdheid over de private woninghuurmarkt op het principiële niveau al verschillende jaren verwezen is naar het regionale niveau, verhindert de vastgelopen staatshervorming tot vandaag een effectief prijs-kwaliteitsbeleid op de private huurwoningmarkt. Die gang van zaken, in combinatie met de verarmingsprocessen en met de stijgende energieprijzen, dreigt de woonsituatie van vooral de meest kwetsbare bewonerscategorieën met de dag meer te bemoeilijken. Wil men dit dossier in goede banen leiden, dan moet wonen met andere woorden als homogeen Vlaams bevoegdheidssterrein worden erkend. De bevoegdheid over dit gemiddeld erg problematische woningmarktsegment impliceert tegelijk dat Vlaanderen ten volle de verantwoordelijkheid verwerft voor het beleid met betrekking tot ongeveer 400.000 woningen, waarvan een belangrijk deel van bedenkelijke kwaliteit is. Bovendien betreft het een populatie van ongeveer 1.000.000 bewoners die voor het overgrote deel maatschappelijk en financieel zwak tot zeer zwak staan. Dat deze unitaire erfenis in principe bijna onvermijdelijk tot belangrijke meeruitgaven voor huisvesting zal leiden, ligt voor de hand tenzij in de praktijk alleen interne, maar dan wel grondige budgetterschikkingen op tafel komen.

1.2.3 De toenemende complexiteit van de woonproblematiek

Zoals op veel andere beleidsterreinen werpt de toenemende complexiteit van de samenleving ook haar schaduw op de woonproblematiek. Zo baart het verminderde gewicht van het klassieke, stabiele gezin de SHM's serieus wat zorgen. Hoe moeten de SHM's binnen de huidige financieringsregels inspelen op het toenemende aantal bewoners met een laag inkomen? Wat te doen bijvoorbeeld met de sociale huurwoning bij een echtscheiding als de partners vervat zitten in een stelsel van co-ouderschap? Moet voor beiden telkens voldoende ruimte voorzien worden voor het onderkomen van de kinderen? En hoe moeten SHM's omspringen met hun bejaarde, hulpbehoevende huurders? Hoe moeten de SHM's omgaan met het slinkende aantal autochtone sociale huurders die zich moeilijk aanpassen aan de leefgewoonten van hun burens van buitenlandse herkomst⁶?

De SVK's gaven in de naoorlogse geschiedenis van het sociaal woonbeleid een eerste blijk van het besef dat verantwoordelijkheid op de woningmarkt meer inhoudt dan het aanbieden van woningen. Eigenlijk komt de eer hier in belangrijke mate aan de OCMW's toe. Zij blijken achteraf gezien en tot vandaag, samen met het opbouwwerk de drij-

6. Zie o.m. Winters 2006.

vende krachten achter de SVK's. Die vaststelling hoeft overigens niet te verwonderen: de OCMW's hebben zich traditioneel 'sinds mensenheugenis' verdienstelijk gemaakt binnen de combinatie wonen en zorg, voornamelijk dan in hun bekommernis om het lot van bejaarden. En de aandacht van het opbouwwerk voor de begeleiding en het *empowerment* van bewoners is, in zekere zin 'uiteraard', altijd al even tastbaar gebleken.

We moeten hier trouwens opmerken dat de SVK-formule ook een winsituatie voor de private verhuurders realiseert. Zeker nu ook de vergrijzing onder deze populatie meer en meer beheersproblemen aan het licht brengt, blijkt de professionele brugfunctie van de SVK's tussen huurders en verhuurders een welgekomen schakel die ten dele, zij het waarschijnlijk maar tijdelijk, het groeiende tekort aan betaalbare woningen van aanvaardbare kwaliteit waarborgt voor de meest bescheiden inkomenscategorieën.

Een veeleer recente, maar opvallende indicator voor de bedoelde veelsoortige complexiteit vormen de lokale sociale beleidsplannen (Sannen 2009). Ze illustreren ten overvloede de vele zorgen waarmee lokale overheden, en vooral dan de OCMW's, op de woningmarkt geconfronteerd worden in hun kommer om de woonvoorwaarden van de meest kwetsbare bewoners (alleenstaanden, armen, asielzoekers, eenoudergezinnen, ouderen, migranten, vluchtelingen enz.). Dat die zwakke bevolkingscategorieën met hun woonperikelen in toenemende mate bij de OCMW's komen aankloppen, weerspiegelt omgekeerd meteen ook het onvermogen en de machteloosheid van de klassieke huisvestingsactoren. De groeiende complexiteit van het woonvraagstuk komt verder ook tot uitdrukking in de vraag naar een woonbeleid gecombineerd met ingrepen op andere beleidsterreinen. In dit verband kunnen we om te beginnen verwijzen naar het vergrijzingsdossier waarbinnen de vraag naar een beleidsmatige verstrengeling van wonen en zorg meer en meer gewicht krijgt (N. s.d., Vlaams Parlement). Daarnaast is er ook de opvallende toenadering en verstrengeling tussen de SHM's en het opbouwwerk, als indicator van de vele lastige profielen van de sociale huurder enerzijds en de onmacht van de sociale verhuurders in de dagelijkse omgang met deze bewonerscategorieën.⁷ Dat het woondossier almaar ingewikkelder wordt, is verder ook te wijten aan de onvermijdelijk groeiende eisen rond energie en milieu die de bouw- en woonvoorschriften steeds meer compliceren.

En wie bij dat alles het toenemend appel op de verantwoordelijkheid van de lokale mandatarissen in rekening brengt, zal beseffen dat de gemeenten meer en meer voor opdrachten staan waarop ze binnen de huidige schaal qua deskundigheid en personeelsbezetting niet berekend zijn.

7. Zie onder meer:

- VIVAS, het netwerk van sociale huurders, dat geïntegreerd werd binnen Samenlevingsopbouw Vlaanderen: www.samenlevingsopbouw.be/site/index.php?option=com_content&task=view&id=38&Itemid=1 (geraadpleegd op 19.04.2011).
- De Sociaal Verhuurkantoren (SVK's) die meestal door of in elk geval in samenwerking met de OCMW's worden opgericht en georganiseerd: www.vob-vzw.be/SVK/tabid/64/Default.aspx.

1.2.4 Wonen als gemeentelijke beleidsverantwoordelijkheid

Wonen manifesteert zich in de feiten uiteraard (uit de aard der zaak) heel concreet in zijn plaatselijke verschijningsvormen, ten goede, maar natuurlijk ook ten kwade. In dat laatste verband stellen we vast dat sinds de officiële erkenning van de eerste lokale SHM's binnen de toenmalige Nationale Maatschappij voor goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW), de gemeentebesturen de zorg voor de lokale woonproblemen traditioneel haast integraal overlieten aan de SHM's zonder er als gemeentebestuur zelf uitdrukkelijk zorg voor te dragen. Het optreden van de gemeenten manifesteerde zich inzake wonen veelal in essentie via de formele, eigenlijk puur curatieve verantwoordelijkheid van de burgemeester voor de veiligheid en de hygiëne van de woningen. Van enig actief, laat staan proactief overheidsoptreden is in hoofde van de gemeentebesturen rond wonen als collectief lokaal dossier, erg lange tijd al bij al amper sprake geweest. Dat is wat Katrien Tratsaert bedoelt als ze stelt: *“Wonen is nog een jong beleidsveld en heeft, zeker buiten de centrumsteden, niet vaak een volwaardige plaats verworven binnen de gemeentelijke werking. Dit blijkt vooreerst uit het organigram, waar wonen meestal in de schaduw staat van beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening stedenbouw, milieu, ... die beleidsmatig zwaarder wegen.”* (Tratsaert 2009: 95). En wat wonen zelf betreft, signaleert ze: *“De vier voorwaarden voor een feitelijke invulling van de regierol door de gemeente (Pöpper et al., 2004) lijken voor veel gemeenten niet vervuld, namelijk (1) een overzicht hebben over de situatie; (2) verantwoording nemen voor het geheel; (3) gemeenschappelijke beleidslijnen uitzetten en (4) samenwerking organiseren. Argumenten hiervoor vinden we in de vaststelling dat er in vier op tien gemeenten geen enkel overleg over wonen plaatsgreep het voorafgaande jaar, dat slechts de helft van de gemeenten het Vlaamse en provinciale aanbod aan lokale statistieken kent, dat zes op tien gemeenten niet werken aan de uitbouw van een lokaal woonbeleid, ... Als we de regie afmeten aan de aanwezigheid van een woonraad en een lokaal woonbeleidsplan, de twee instrumenten die in Vlaanderen doorgaans naar voor worden geschoven m.b.t. de regie van het woonbeleid (Verbeeck & Buijs, 2008), dan moeten we besluiten dat de gemeentelijke rol als regisseur van het woonbeleid voor de meerderheid van de gemeenten eerder droom dan werkelijkheid is’* (idem: 95-96).

Lokaal woonbeleid kreeg met andere woorden in essentie maar vorm binnen de perken van de bevoegdheden van de SHM's, namelijk de zorg voor de woonvoorwaarden van de bescheiden inkomenstrekkers, vooral dan op basis van het aanbod sociale huurwoningen. De waarheid is overigens dat de gemeenten, waar dat aanbod min of meer aan de lokale woonbehoeften beantwoordde/beantwoordt, dat vooral danken aan de doortastendheid van de SHM-verantwoordelijken zelf. Of, voor alle duidelijkheid: een volwaardig pakket sociale huurwoningen in een gemeente was veelal niet het resultaat van een voluntaristisch (sociaal) woonbeleid van het lokale bestuur.

De geschetste bestuurlijke reductie van de gemeentelijke verantwoordelijkheden op de lokale woonmarkt resulteerde vanaf de tweede helft van de jaren 1970 in een betekenisvolle uitbreiding van de spelers. De SHM's werden als gevolg van de budgettaire

beperking – een gecombineerd gevolg van de oliecrisis en van de regionalisering van het huisvestingsbeleid – gedurende verschillende jaren zo goed als vleugellam gemaakt (Goossens 1991). Het toenemende tekort aan betaalbare woningen dat daar meer en meer uit resulteerde, manifesteerde zich vooral op het lokale niveau onder de vorm van een wassende vraag naar degelijke betaalbare private huurwoningen. Binnen die context kwamen vooral de OCMW's onder druk te staan. Die situatie leidde, om een lang en gevarieerd verhaal kort te maken, op vele plaatsen in Vlaanderen geleidelijk aan en onder impuls van vooral de OCMW's, tot de oprichting van een (tot vandaag onafgebroken uitbreiding van het) aantal SVK's. Het profiel van deze nieuwe partner op de woningmarkt beantwoordde meer dan ooit aan deze woonbehoeften. Een SVK vervult immers een cruciale, strategische brugfunctie tussen een verhuurder en een veelal financieel bescheiden tot zwakke huurder die niet altijd voldoende vertrouwen wekt.

We vermelden binnen dezelfde context overigens nog dat in dezelfde periode ook de huurdersbonden zich gaandeweg sterker profileren. Ook dat is geen toeval gezien de toenemende afstand tussen vraag en aanbod op de (in die periode grotendeels vrije) private huurwoningmarkt de belangen van de (zwakke) huurders sterk onder druk zette.

1.3 Wonen en woonbeleid in Vlaanderen: een schaalprobleem

Het beperkte schaalniveau van de meeste Vlaamse gemeenten laat de lokale besturen niet toe gepast in te spelen op de cijfermatige en financiële omvang, de diversiteit en de complexiteit van de woonproblematiek. Overigens klagen de gemeenten globaal over de toenemende zogenaamde planlasten voor lokale besturen. Die klachten blijken zo indringend dat de Vlaamse regering zich verplicht zag op 8 april 2011 het ontwerp van decreet goed te keuren tot vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd. “Het ontwerp van decreet wil een helder decretaal antwoord bieden op de al lang en breed gedragen verzuchting tot vermindering van de plan- en rapporteringsverplichtingen voor de lokale en provinciale besturen, zonder de positieve verworvenheden onderuit te halen” (Agentschap Binnenlands Bestuur s.d.). En verantwoordelijk minister Geert Bourgeois voegt daar voor alle duidelijkheid aan toe: *“Een van de grootste problemen van onze steden en gemeenten is dat zij meer tijd moeten stoppen in allerhande plannen en rapporten voor de Vlaamse overheid, dan in het voeren van een beleid op maat voor de eigen inwoners”* (Peumans 2011).

1.3.1 Het schaalniveau als beleidsproblematiek in Vlaanderen

Het dossier van de IGS rond wonen ligt ingebed in de complexe materie van (de hervorming van) de Belgische, c.q. Vlaamse bestuursstructuren. Enerzijds verwijzen we daarbij naar de huidige bevoegdheidsverdeling tussen de diverse overheidsniveaus in het algemeen en voor wat wonen betreft in het bijzonder, en naar de op til zijnde staatshervorming die waarschijnlijk ook voor wonen een aantal betekenisvolle bevoegdheidsverschuivingen zal impliceren.⁸ Anderzijds is er op Vlaams niveau ook de zogenaamde ‘interne staatshervorming,’ onder meer verpakt in het project ‘Vlaanderen in Actie’ met de bedoeling “...de Vlaamse overheid zo te organiseren dat ze tegen 2020 duurzaam bij de topregio’s behoort op het vlak van performantie, efficiëntie en effectiviteit” (Commissie Efficiënte en Effectieve Overheid 2009: 4). De BBB-operatie (Beter Bestuurlijk Beleid) ging al bij al binnen dezelfde logica al eerder van start en betrof/betreft onder meer uitdrukkelijk de sector Wonen.⁹ De huidige inspanningen om de gemeenten bijvoorbeeld tot vrijwillige fusie aan te sporen of ze, voor wat wonen betreft, tot samenwerking te brengen, vormen daarvan concrete illustraties.

Voor zover relevant voor het dossier ‘Wonen’ gaan we in wat volgt om te beginnen kort in op de algemene principes van de structuurhervormingen. Vervolgens bespreken we concreet de huidige bestuurlijke situatie in de woonsector zelf en bekijken we daarna de bijbehorende herschikkingsplannen van de overheid en de reacties daarop van de lokale hoofdrolspelers.

1.3.2 Het subsidiariteitsprincipe

Het subsidiariteitsprincipe vindt zijn oorsprong in de zogenaamde sociale leer van de rooms-katholieke kerk. Het bepleit vandaag een principiële bestuurlijke praktijk waarbij de beheersing van elk maatschappelijk probleem toevertrouwd wordt aan het overheidsniveau dat daartoe het best in staat geacht wordt. Zoals elk principe voorwerp is van een complexe, themagebonden contextuele, sociaalhistorische interpretatie, geldt dat ook heel concreet voor de toepassing van het subsidiariteitsprincipe in de sfeer van wonen en woonbeleid.

Het subsidiariteitsprincipe heeft in het politieke discours tot vandaag, ook in Vlaanderen,¹⁰ nog niets van zijn actualiteitswaarde ingeboet. Dat blijkt onder meer uit

8. Zie onder meer: “Vande Lanotte herneemt de bevoegdheidsoverdrachten die in 2008 werden afgesproken maar waarvan de uitvoering werd geblokkeerd door de Franstalige partijen. Omdat ze ogenschijnlijk klein zijn, werden ze smalend borrelnootjes genoemd. Het gaat om de huurwet, de fiscale aftrekken van onder meer woningleningen en energiespaarsubsidies; ...” (Tegenbos 2011).

9. Voor details betreffende de BBB-operatie in de sector wonen, zie www.lin.Vlaanderen.be

10. “Onder meer België, de Bondsrepubliek Duitsland en de Europese Unie implementeren het subsidiariteitsprincipe uitdrukkelijk in de vormgeving van hun bestuurlijke structuren” (Wikipedia 2011.1):

België: “[Het subsidiariteitsbeginsel – LG] heeft een verregaande betekenis. Artikel 35 van de Belgische grondwet bepaalt namelijk dat de federale overheid enkel over uitdrukkelijk toegewezen bevoegdheden beschikt, dat de restbevoegdheden toekomen aan de deelgebieden, én de belangrijke overgangsbepaling en de inwerkingtrede van voorgaande

een aantal beleidsdocumenten over de zogenaamde interne Vlaamse staatshervorming in het kader van het hoger vermelde project 'Vlaanderen in Actie'.

"Vanuit een interne Vlaamse staatshervorming moet er per beleidssector een reductie komen van het teveel aan bestuurslagen en -vormen. Het principe van de subsidiariteit moet daarbij consequent worden aangehouden. Ook de versnipperde bevoegdheden tussen het federale en het Vlaamse niveau zijn een belangrijke bron van inefficiëntie en ineffectiviteit. Interbestuurlijke samenwerking en het benutten van synergiën moeten de efficiëntie en de effectiviteit verhogen.

[...]

In ieder geval moet er vanuit een interne Vlaamse staatshervorming per beleidssector een reductie komen van het teveel aan bestuurslagen en -vormen. Daarbij moet men ophouden met de creatie van diverse oneigenlijke extra subregionale beleidsniveaus.

Het principe van de subsidiariteit moet daarbij consequent als uitgangspunt worden aangehouden. De doorbraak moet dan ook zorgen voor een duidelijke reductie van de interne administratieve lasten binnen, maar vooral tussen bestuurslagen. Die reductie van de administratieve lasten moet vooral ten goede komen aan de lokale besturen. Ze moet ook leiden tot minder coördinatiekosten binnen de overheid. Daardoor kan er ook ruimte komen om het beleid, het beheer en de dienstverlening beter af te stemmen op het Europese kader. Het is daarom essentieel dat de doorbraken vóór 2020 gerealiseerd worden" (Commissie Efficiënte en Effectieve Overheid 2009: 14, 23-24).

beginselen. Deze overgangsbepaling houdt in dat de gewesten en de gemeenschappen pas over de restbevoegdheden zullen beschikken wanneer een nieuw grondwetsartikel de exclusieve bevoegdheden van de federale overheid opsomt en er een bijzondere wet is aangenomen ter regeling van de uitoefening van de residuaire bevoegdheden. Met de grondwetsherziening van 1993 is de federale logica met betrekking tot de restbevoegdheden formeel in de grondwet ingeschreven, maar de overgangsbepaling maakt van dit beginsel een lege doos, waardoor de inwerkingtrede op de lange baan wordt geschoven.

Anderzijds zijn er redelijk wat nationale bevoegdheden waarvan vele experts menen dat ze véél beter aan de deelregeringen overgelaten worden. Zo stellen OESEO, Europese Commissie en andere dat het arbeidsmarktbeleid beter volledig aan de gewesten overgelaten wordt.

Een probleem bij het subsidiariteitsbeginsel is wel dat die lagere overheden die relatief véél feitelijke netto-transfers ontvangen van andere delen van het land, dikwijls aandringen op het behoud van bepaalde bevoegdheden voor de hogere overheid omdat zij bezwaar maken tegen de eigen financiële verantwoordelijkheid die subsidiariteit met zich meebrengt.

Subsidiariteit sluit daarbij de solidariteit tussen deelstaten of tussen naburige lagere overheden niet uit, noch onderlinge samenwerking."

Europese Unie: "Het subsidiariteitsbeginsel is gedefinieerd in artikel 5 van het EG-Verdrag. Het is bedoeld om de besluitvorming zo dicht mogelijk bij de burger te brengen. Als men op EU-niveau een maatregel wil nemen, wordt daarom eerst nagegaan of het beoogde effect niet ook op nationaal, regionaal of lokaal niveau kan worden bereikt. Concreet betekent dit dat de Unie – behalve voor gebieden die onder haar exclusieve bevoegdheid vallen – slechts maatregelen neemt wanneer die doeltreffender zijn dan wanneer die op nationaal, regionaal of lokaal vlak worden genomen. Het subsidiariteitsbeginsel is nauw verbonden met het evenredigheids- en het noodzakelijkheidsbeginsel, die inhouden dat het optreden van de EU niet verder mag gaan dan wat nodig is om de doelstellingen van het Verdrag te bereiken.

De Europese Raad van Edinburgh heeft in december 1992 een verklaring over het subsidiariteitsbeginsel goedgekeurd, waarin de voorwaarden voor de toepassing van dit beginsel zijn vastgesteld. De in die verklaring gevolgde benadering is bij het Verdrag van Amsterdam opgenomen in een Protocol betreffende de toepassing van het subsidiariteits- en het evenredigheidsbeginsel, dat aan het EG-Verdrag is gehecht. Dit protocol voorziet onder meer in een systematische analyse van het effect van wetgevingsvoorstellen op het subsidiariteitsbeginsel en indien mogelijk in de aanwending van minder dwingende EU-maatregelen." (Europa Glossarium s.d.).

Bondsrepubliek Duitsland: "Bij de oprichting van de Bondsrepubliek Duitsland, in 1949, is het subsidiariteitsbeginsel uit de sociale doctrine van de kerk opgenomen in het Duitse federale bestel. De deelstaten worden daarbij geacht alle taken op te nemen die zij het best aankunnen, en de federale bondsstaat moet die autonomie respecteren. Intern worden de deelstaten geacht datgene wat lagere overheden beter (zouden moeten) kunnen uitvoeren, ook aan hen overlaten."

1.3.3 De praktijk in de woonsector

Recent werd duidelijk dat Vlaanderen iets heeft met het subsidiariteitsprincipe. Minister-president Kris Peeters presenteerde zijn collega-ministers van de Vlaamse regering en de Vlaamse parlementsvoorzitter namelijk een voorstel van Resolutie houdende het Handvest voor Vlaanderen. “Het document neemt alle – voor de huidige Vlaamse bevoegdheden relevante – bepalingen over uit het EU-handvest, uit de Belgische Grondwet en uit relevante Vlaamse decreten. ... Al schuift Peeters wel het subsidiariteitsprincipe (‘geef niet aan een hogere overheid wat een lagere even goed of beter kan’) naar voren,” aldus *De Standaard* (Tegenbos2010: 8).¹¹

Hoewel vandaag met andere woorden nog altijd veel lippendienst bewezen wordt aan het subsidiariteitsprincipe, stellen we toch vast dat de concrete toepassing ervan niet altijd even rechtlijnig overkomt. De bedoelde inconsequenties kennen uiteenlopende verklaringsgronden. In wezen hebben ze ten eerste, gecombineerd, zowel te maken met de bureaucratische inertie die inherent is aan elke vorm van bestuurlijke reorganisatie, als met de bijbehorende machtsstrijd rond de organisaties en posities die in het geding zijn. De aanslepende onderhandelingen na de verkiezingen van 13 juni 2010, voor de vorming van een nieuwe regering (inclusief de staatshervorming) leveren daarvan haast dagelijks een karrenvracht aan illustraties. Ten tweede wordt een snelle en alerte toepassing van het subsidiariteitsprincipe echter ook gehypothecerd door de snelle en complexe maatschappelijke veranderingsprocessen. Zo impliceren, bijvoorbeeld, de golfbewegingen tussen crisis en hoogconjunctuur, de demografische verschuivingen rond onder meer gezinsverdunning en vergrijzing, wijzigende processen op de residentiële vastgoedmarkt enz. bestuurlijke ingrepen die een bestaande bevoegdheidsarchitectuur doorkruisen.

Laat ons dat alles kort toelichten voor wat vandaag het woondossier betreft.

1.3.3.1 De Belgische staatsstructuur

Sinds de grondwetsherziening van 1980 werd ‘huisvesting’ een regionale materie. Die beslissing moet echter met behoorlijk wat reserve geïnterpreteerd worden. Binnen de context van de voorliggende publicatie hoeven we niet op de kleinste details van de regeling in te gaan. Het volstaat te vermelden dat de regionalisering in wezen alleen betrekking heeft op de sociale huisvestingsaspecten van het woondossier. Welke criteria nu precies bepalen wat onder sociale huisvesting verstaan wordt, is nog nooit opgelost. De regio’s beschikken in de praktijk over een erg brede activiteitsmarge, gaande van de ondersteuning van energievriendelijke maatregelen, renovatie-initiatieven, sociale woningbouw en woningverwerving tot en met stimuli voor de kwaliteitsbewaking, -bewaring en -bevordering in de private huursector. Anderzijds, en hoewel ‘huisvesting’

11. Zie: “Dit Handvest is een niet-tijdsgebonden tekst die de achtergrond weergeeft waartegen het streven naar een zelfstandig Vlaanderen, in Belgische en Europese context, zich afspeelt en dit met toepassing van het subsidiariteitsbeginsel.” (N. 2010.1: 3-4).

in de Grondwet met zoveel woorden een regionale materie genoemd wordt, blijven de bevoegdheden met betrekking tot de contractuele randvoorwaarden, de fiscaliteit en de huurprijsbepaling in de private huursector verrassend genoeg in de federale portefeuille verankerd. Dit is, bekeken vanuit de subsidiariteitslogica, een weinig voor de hand liggende regeling. De gesplitste, federaal-regionale bevoegdheid over de private woninghuursector impliceert namelijk een structurele impasse: de federale overheid hanteert traditioneel en vooral inzake de huurprijszetting onbetwistbaar een vrije marktlogica. De regio's van hun kant, bevoegd voor de kwaliteitsbewaking, verliezen daardoor de voornaamste hefboom om het degelijke karakter van het private huurwoningaanbod af te dwingen. Het private huurwoningbestand bevat zodoende, overigens van oudsher, ook na elke doorlichting opnieuw een groot deel woongelegenheden dat niet beantwoordt aan de meest elementaire officiële kwaliteitsnormen. De private huursector blijft op die manier vooral 'het asielsegment' bij uitstek voor al wie financieel niet in staat is ooit eigenaar van zijn woning te worden. Dat grootschalig en structureel kwaliteitstekort gaat bovendien gepaard met een uitdijend betaalbaarheidsprobleem. Dat fenomeen wordt gevoed door de combinatie van factoren: het dalende aanbod private huurwoningen, de stijgende vraag ernaar zowel als het gevolg van de processen van gezinsverdunding als van het tekort aan sociale huurwoningen. De evidente huurprijsstijgingen die daarvan dan weer het gevolg zijn in combinatie met de toenemende verarming van de gezinnen, maken het plaatje van de betaalbaarheidsproblematiek volledig.

1.3.3.2 **De intergemeentelijke samenwerking (IGS) rond wonen vóór het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) 21.09.2007 (Decreet 06.07.2001)**

Hoe verdienstelijk als stimulans ook, het BVR 'intergemeentelijk samenwerken rond wonen' betreft niet echt het resultaat van originele beleidsinzichten. Sinds de overheid zich in België vanaf 1889 (aanvankelijk in beperkte mate) actief begon in te laten met het huisvestingsbeleid, kreeg het tot voor de staatshervorming van 1980 ten gronde vorm op het nationale niveau. Voordien en tot vandaag constateren we echter dat de concrete vormgeving van het woonbeleid in belangrijke mate een kwestie is (geweest) van het lokale niveau. In de periode van principiële (19de-eeuwse) staatsonthouding betrof het voornamelijk plaatselijke privé-initiatieven in de christelijke liefdadige sfeer van armoedebestrijding. Nadien, en naarmate staatsinterventie als principe meer en meer geaccepteerd werd, werden deze privé-initiatieven door de overheid erkend en kregen ze formele verantwoordelijkheden bij de lokale uitvoering van het nationale huisvestingsbeleid, vooral dan sinds de oprichting van de NMGGW in 1919. Dat de huidige SHM's bijvoorbeeld, enkele uitzonderingen niet te na gesproken, actief zijn op het grondgebied van meerdere gemeenten, vindt zijn oorsprong in de net geschetste geschiedenis.

Naast de SHM's kennen we in Vlaanderen een beperkt aantal intercommunales dat zich rechtstreeks of onrechtstreeks met huisvesting en/of ruimtelijke ordening inlaat, uiteraard per definitie op het grondgebied van meerdere gemeenten. Ook de SVK's vertonen in overgrote meerderheid een intergemeentelijk profiel.

1.3.3.3 Zones voor positief grootstedelijk beleid

Op het Belgisch federale niveau creëerde het KB van 4 juni 2003 zogenaamde zones voor positief grootstedelijk beleid. Het betreft een gemeente of een afgebakend deel van een gemeente waar het woon- en leefklimaat moet worden verbeterd door specifieke maatregelen. Voor de jaren 2003 tot 2008 werden dergelijke zones opgesteld voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en voor alle provincies, uitgezonderd voor Luxemburg. Voor 2009 en verder blijken de zones voor positief grootstedelijk beleid nog niet vastgelegd. Voor de provincie Antwerpen gaat het om twaalf zones in de stad Antwerpen en twee zones in de stad Mechelen.

1.3.3.4 De stedelijke gebieden in Vlaanderen binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het RSV (N. s.d.: 4) worden vijf stedelijke gebieden (N. s.d.5) geselecteerd en afgebakend. De afbakening van een stedelijk gebied is het resultaat van een proces van visievorming. Daarbij wordt onderzocht hoe binnen een precies afgebakend stedelijk territorium de RSV-principes het best kunnen toegepast worden. Binnen deze lijn zal immers een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd worden. Buiten deze lijn voert de overheid een buitengebiedsbeleid.

Het bijbehorende eindrapport bezit geen juridische kracht maar vormt de basis voor de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Hierin wordt de grenslijn vastgelegd op perceelsniveau, worden de noodzakelijke bestemmingswijzigingen gerealiseerd en worden de voorschriften voor inrichting en beheer geformuleerd. Voor de procedure van een gewestelijk RUP, zie Natuurpunt s.d.: 2.

Binnen de stedelijke gebieden (voor details, zie bijlage 1) onderscheiden we:

- het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel,
- twee grootstedelijke gebieden (Antwerpen en Gent),
- tien regionaalstedelijke gebieden (Brugge, Hasselt-Genk, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Sint-Niklaas, Aalst, Roeselare en Turnhout),
- structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, en
- kleinstedelijke gebieden (Natuurpunt s.d.: 1).

1.3.3.5 En wat met de streekpacten?

Een afbakening van een wat andere orde, op het niveau van de Vlaamse provincies, betreft de streken, afgebakend in het kader van het regionaal sociaal-economisch overleg binnen de RESOC's (bijlage 2). Dit initiatief is gebaseerd op het decreet van 4 mei 2004 betreffende het statuut, de werking, de taken en de bevoegdheden van de erkende regionale samenwerkingsverbanden, de SER's van de regio en de regionale sociaal-economische overlegcomités (Decreet 07.05.2004).

Een RESOC staat voor tripartiet overleg tussen de sociale partners van de SER, de SER's van de regio, samen met vertegenwoordigers van de lokale besturen (gemeenten en provincie).¹² Een RESOC verstrekt advies met betrekking tot economie en werkgelegenheid en is ook belast met overleg tussen het lokaal en bovenlokaal niveau. Het formuleert beleidsvoorbereidende aanbevelingen en standpunten, verzamelt informatie en verricht conceptueel en voorbereidend studiewerk en stuurt het streekteam inhoudelijk aan, met betrekking tot de afstemming van het sociaal-economisch overleg op “de aanpalende beleidsdomeinen zoals daar zijn ruimtelijke ordening en mobiliteit, leefmilieu, welzijn en onderwijs, ressorterend onder de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap” (Decreet 07.05.2004).

Voor de nieuwe legislatuurperiode 2007-2012 moest een RESOC vooral borg staan voor een (provinciaal) Streekpact. In dit pact wordt de missie en de visie van de streekactoren op de streekontwikkeling omgezet in een concreet engagement op lange termijn. RESOC Antwerpen (RESOC Antwerpen s.d.) publiceerde in 2009 het Streekpact RESOC Antwerpen (Van Damme 2009). Dat Streekpact verwijst onder meer uitdrukkelijk naar het ‘Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2005-2009 – actualisatie 2008’ en vraagt daarbij onder meer aandacht voor “armoede in relatie tot uitsluiting op vlak van (beleids)participatie, maatschappelijke dienstverlening, gezin, rechtsbedeling, cultuur en vrije tijd, inkomen, onderwijs, werk, wonen en gezondheid” (idem: 5).

1.3.3.6 En de Regionale Landschappen?

De eerste indeling van de traditionele landschappen van Vlaanderen dateert van 1985 en was een poging om de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen op kaart voor te stellen in hun situatie van vóór de grote veranderingen. De studie toonde de bijzonder grote landschappelijke diversiteit in Vlaanderen aan maar ook de snelle teloorgang ervan.

De indeling steunde zowel op fysische en natuurlijke kenmerken (reliëf, bodemgesteldheid enz.) als op cultuurlandschappelijke kenmerken (bewoningsvormen, landgebruik, percelering, landschapstype, ...) (Vakgroep Geografie s.d.).

“De Regionale Landschappen in Vlaanderen hebben al verschillende jaren een niet-officiële koepelwerking, het zgn. Vlaams Overleg Regionale Landschappen (VORL) ...” (Regionale Landschappen in Vlaanderen: 2010.1).

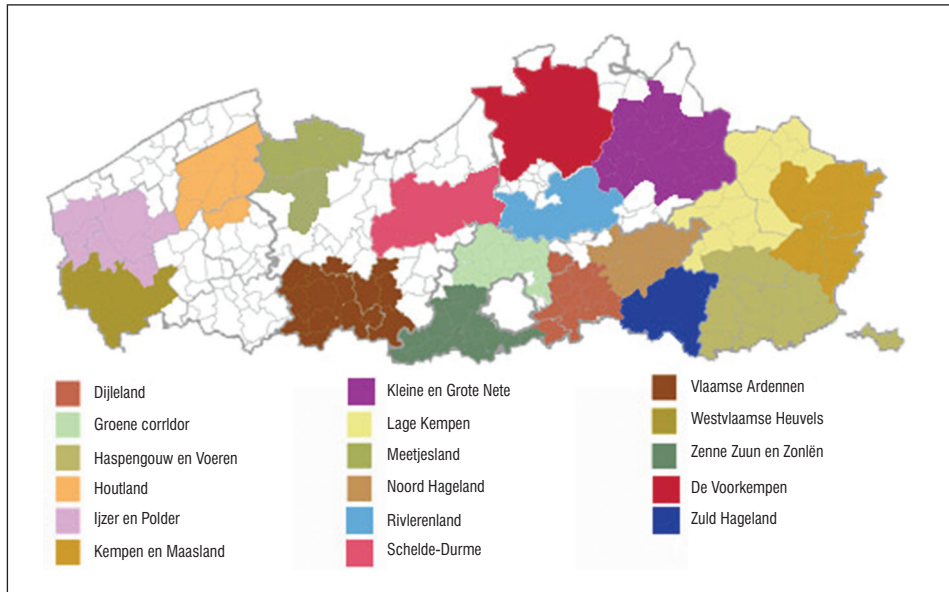
“Een regionaal landschap is een streek met een eigen identiteit en met belangrijke natuur- en landschapswaarden. Er worden activiteiten ontwikkeld rond duurzame streekontwikkeling op basis van de actuele en potentiële kwaliteiten van de natuur, het landschap en de streekidentiteit.

...

12. Het tripartiete overleg betreft vertegenwoordigers van werkgevers (UNIZO, VOKA en Boerenbond) en werknemers (ACV, ABVV, ACLVB) en van lokale besturen (gemeenten, OCMW en provincies). Zij staan in voor advies rond materies met een sociaal-economische dimensie en zijn verantwoordelijk voor de opmaak van een streekpact. De RESOC is samengesteld uit de zestien leden van de SER en minimum acht vertegenwoordigers van de gemeenten, OCMW en provincie (RESOC s.d.).

Vlaanderen telt momenteel zeventien regionale landschappen. Veertien daarvan zijn voorlopig of definitief erkend door de Vlaams minister voor leefmilieu.

Kaart 1. De Regionale Landschappen in Vlaanderen.



Bron: Regionale Landschappen s.d.2.

De Vlaamse regionale landschappen kunnen we vergelijken met de Nationale Landschappen in Nederland. Maar wonen in een Nationaal Landschap betekent voor de bewoners wel dat het Rijk hun streek officieel als een Nationaal Landschap heeft aangewezen. Dat betekent i.v.m. wonen bijvoorbeeld dat er “... *nog wel nieuwe huizen (mogen) worden gebouwd in een Nationaal Landschap. Maar nee, geen grote hoeveelheden, want grote nieuwbouwwijken tasten het aanzicht en de sfeer van een dorp aan. Wat nog wel nieuw mag worden gebouwd, is bedoeld om de eigen bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Voor nieuwe inwoners van buiten de gemeente mogen geen extra woningen worden gebouwd. Omdat voor elke gemeente binnen een Nationaal Landschap is uitgerekend hoe groot de groei van de bevolking zal zijn, is bekend hoeveel woningen er mogen worden gebouwd.*” (Nationale Landschappen, s.d.) (bijlage 3)

1.3.3.7 Naar nieuwe, vrijwillige fusies van gemeenten in Vlaanderen? (Vlaamse overheid: 2010)

In een persmededeling van 30 april 2010 kondigt Geert Bourgeois, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van bestuurszaken, binnenlands bestuur, inburgering, toerisme en Vlaamse Rand, aan dat de Vlaamse regering besliste dat gemeenten die vrijwillig fuseren voortaan een extra financiële bonus krijgen die kan

variëren tussen 500.000 euro en 1,5 miljoen euro. Naast de financiële steun voorziet de Vlaamse overheid ook juridische en organisatorische ondersteuning.

Het initiatief maakt deel uit van de pogingen tot een interne staatshervorming, meer bepaald met de bedoeling de slagkracht van de overheden in Vlaanderen te versterken en de burger en de ondernemingen een nog betere dienstverlening te garanderen. Met de fusieoperatie worden sterke gemeenten beoogd, die op een efficiënte en doeltreffende manier hun bevoegdheden uitoefenen, vooral ook omdat ze de afgelopen jaren een pak nieuwe en complexe opdrachten en uitdagingen voorgeschoteld kregen. Niet elke kleine gemeente blijkt volgens de Vlaamse regering in staat om een voldoende brede waaier van diensten aan te bieden. Een bundeling van middelen, personeel, capaciteit en competentie zou daaraan moeten verhelpen en een betere en efficiëntere dienstverlening mogelijk maken.

Voor het zorgvuldig doorvoeren van een gemeentefusie is een degelijke ondersteuning en begeleiding onontbeerlijk. Daarvoor komt er een fusiebegeleidingsteam, met o.a. een afgevaardigde van het Agentschap Binnenlands Bestuur en de betrokken gemeenten en hun OCMW, dat de fusieoperatie juridisch en organisatorisch begeleidt.

De gemeentefusies moeten bij voorkeur ingaan per 1 januari 2013, zodat bij de lokale verkiezingen van oktober 2012 meteen de gemeenteraad van de nieuwe fusiegemeente kan worden verkozen. Gemeenten die met elkaar willen fuseren, moeten dat ten laatste in het voorjaar van 2011 kenbaar maken aan de Vlaamse regering. Zo kan de inwerkingtreding van de fusie goed worden voorbereid en kan de ondersteuning van de Vlaamse overheid worden gegarandeerd.¹³

Minister Bourgeois bereidt nog een fusiedecreet voor dat de procedure, de modaliteiten en de gevolgen van een fusie op het vlak van politieke organisatie, personeel, financiën, IGS en gemeentelijke dienstverlening regelt (N. 2010). In functie van het fusiedecreet keurde de Vlaamse regering begin 2011 het zogenaamde Witboek Interne Staatshervorming goed (Vlaamse regering 2011). Minister Bourgeois noemt dit Witboek “een ambitieus en coherent plan ... dat de komende jaren uitgevoerd wordt.” En de minister vervolgt: “De implementatie van de interne staatshervorming begint met dit Witboek. De implementatie luidt een grote ommezwaai voor onze bestuurlijke organisatie in. Het is duidelijk dat tijdens de huidige regeerperiode niet alles tegelijkertijd kan aangepakt worden. Daarom legt dit Witboek de focus op concrete doorbraken in de diverse beleidsdomeinen. Deze doorbraken zijn de eerste belangrijke stappen die we zetten in de richting van een nieuwe bestuurlijke organisatie. Tegelijkertijd is een staatshervorming een dynamisch en iteratief proces. Daarom starten we enkele trajecten op die de volgende stappen in deze hervorming voorbereiden” (idem: 7).

13. Tot nader order boekt de operatie nochtans weinig succes: “De geldende stimulansregeling heeft maar twee gemeenten (Kruike en Beveren) ertoe gebracht hardop te zeggen dat ze een fusie wilden, maar later werden die plannen toch weer afgeblazen.” (Tegenbos & Goethals 2011).

1.3.3.8 De grensoverschrijdende samenwerkingsverbanden

Zonder volledigheid na te streven verwijzen we hier ook kort naar een aantal grensoverschrijdende samenwerkingsverbanden binnen de Europese Unie. Voor wat Vlaanderen betreft, verwijzen we voor meer details naar bijlage 4.

Een eerste formule in dit verband betreft de zogenaamde Euregio's. Een Euregio is een grensoverschrijdend samenwerkingsverband van gebieden die liggen in de Europese Unie. Euregio's voeren met EU-subsidies projecten uit die moeten bijdragen aan de ontwikkeling en integratie van de betrokken partners. Europa telt ondertussen verschillende Euregio's. Vlaanderen was aanvankelijk betrokken bij de Euregio Benelux Middengebied (BMG) en bij de Euregio Scheldemond (België-Nederland) (*Europa Nu* s.d.).

De BMG betrof een Vlaams-Nederlandse Euregio waarbij de Vlaamse provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Limburg betrokken zijn, samen met de Nederlandse provincies Noord-Brabant en Limburg. In dit gebied met ongeveer 6,3 miljoen inwoners liggen zes universiteiten, vier internationale luchthavens en één haven (idem)

De Euregio Scheldemond is een Vlaams-Nederlandse Euregio waarin de Nederlandse provincie Zeeland en de Belgische provincies Oost- en West-Vlaanderen vooral samenwerken op het vlak van cultuur en onderwijs. Zij functioneert als een grensoverschrijdende overheidsdienst en als interprovinciaal samenwerkings- en overlegplatform. De Euregio bestaat sinds de jaren 1960 (Euregio Scheldemond s.d.)

1.3.4 De praktijk in de 'sociale' woonsector

Bij het woonbeleid in België, en, sinds de regionalisering ervan, in Vlaanderen speelde het interlokale niveau al altijd een haast vanzelfsprekende rol. De 19^{de} eeuwse private liefdadigheidsinitiatieven en de overgrote meerderheid van hun formele nazaten, vandaag de lokale SHM's en de lokale SKM's werkten en werken op het territorium van meerdere gemeenten. Of juist, de maatschappelijke aandelen worden voornamelijk onderschreven door een of meerdere initiatiefnemende gemeentebesturen, OCMW's, het Vlaamse Gewest, de provincie en eventueel door particulieren en/of private bedrijven.

Of daarmee gezegd is dat het beleid van de betrokken SHM's vorm krijgt binnen een intergemeentelijk overlegproces, is weer een heel andere kwestie. De relatief/te grote beleidsautonomie van de SHM's,¹⁴ onafhankelijk van de gemeentelijke autoriteiten, verklaart bijvoorbeeld in belangrijke mate waarom de decreetgever in de VWC de gemeenten uitriep tot regisseurs van het lokale woonbeleid.¹⁵

14. De historisch gegroeide verzuiling van de sociale huisvestingssector mag vandaag dan wel minder manifest lijken, weinig Vlaamse ministers voor huisvesting wagen er zich aan af te dingen op de autonomie van de SHM's. Dat het BVR 'Lokaal Woonbeleid' de SHM's niet opneemt in het rijtje van de vereiste lokale partners (zie verder) kan in deze context geen toeval heten.

15. De Vlaamse overheid bevestigt die rol vandaag overigens in de teksten rond de Vlaamse staatshervorming, en verwacht dat de gemeenten in dezelfde zin verantwoordelijkheid opnemen rond kinderopvang. Binnen dezelfde

Ook de veel recentere sociaal verhuurkantoren en de huurdersbonden hebben spontaan geopteerd voor effectieve IGS. Het verhaal van de *'residentiële vastgoedintercommunales'* is in minstens twee belangrijke opzichten dan weer van een heel andere orde. Het betreft hier om te beginnen grote spelers op de woningmarkt die in het verleden rond wonen voornamelijk, zo niet uitsluitend, in het luxesegment van de sociale huisvestingssector actief zijn geweest. Zij kozen haast onverkort voor de zogeheten 'sociale verkavelingen', de bijbehorende eigendomsverwerving en de financieel aantrekkelijke doelgroep van het sociaal woonbeleid. Of de betrokken intercommunales echt de ambitie hebben of in staat zullen blijken om te beantwoorden aan de sociale doelstellingen van het BVR 'Lokaal Woonbeleid', ligt gezien hun geschiedenis beslist niet zo maar voor de hand. Maar ook in een ander opzicht kan men zich vragen stellen over de plaats van de intercommunales in het verhaal van intergemeentelijk woonbeleid. Het BVR 'Lokaal Woonbeleid' beoogt namelijk de gemeenten zelf tot interlokaal initiatief aan te sporen. Of daarvan in de 'intercommunale projecten' veel van in huis zal komen, is echter zeer de vraag. Onze twijfels daarover worden met name gevoed door de dossieropbouw in handen van de intercommunales, alsook door de taakverdeling en financiële verantwoordelijkheden tussen de intercommunale en haar gemeenten binnen een aantal van de betrokken projecten.

Overigens zal het niemand ontgaan zijn dat in het gewijzigde BVR 'Lokaal Woonbeleid' van 2010 uitdrukkelijk bepaald wordt dat intercommunales maar voor één intergemeentelijk woonproject in aanmerking komen.

1.3.4.1 Vlabinvest (Vlabinvest s.d.1)

Vlabinvest werkt op basis van het Decreet van 25 juni 1992 *houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992* (B.S. 11.07.1992) en van het bijbehorende BVR van 20 juli 1994 *houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter* (B.S. 21.09.1991).

Vlabinvest werd oorspronkelijk opgericht met de bedoeling het Vlaamse karakter van de rand rond Brussel zoveel mogelijk veilig te stellen. Dat karakter werd bedreigd geacht op grond van de immigratie van (niet zelden financieel sterke) Franstaligen die zich hoge(re) grond- en woningprijzen konden veroorloven. Voor wat Vlabinvest aangaat zou de strategie erin bestaan in het gebied betaalbare gronden en woningen aan te bieden, eventueel ook door de uitbouw van voorzieningen te financieren die noodzakelijk

logica wil de Vlaamse regering ook minder bevoogdend optreden: "Vlaanderen wil blijkbaar zijn door de gemeenten gehate mentaliteit van keizer-koster afzwakken.

Er worden geen bevoegdheden in hun geheel overgeheveld zoals dat wel de bedoeling is in de federale staatshervorming. Maar de Vlaamse regering belooft uitdrukkelijk niet minder dan veertien decreten aan te passen en de verplichtingen die daarin opgelegd worden aan de gemeenten in allerlei domeinen (cultuur, jeugd enz.) terug te schroeven.

Daarnaast krijgen de gemeenten grotere autonomie in domeinen als het personeelsbeleid, het cultuurbeleid, het klein-handels- en werkgelegenheidsbeleid. Ze kunnen dan meer zelf beslissen." (Tegenbos, Guy & Goethals, Maarten: 2011).

worden geacht om het Vlaamse karakter van de rand te behouden of te bevorderen. Die bekommernis wordt nagestreefd via de voorrangsregeling waarvan sprake in art. 4, 2° en 3° lid van het BVR van 20.04.1994: “De kandidaat-huurders die voldoen aan de voorwaarden inzake inkomen die worden gesteld ter uitvoering van artikel 80 ter van de Huisvestingscode, alsook de kandidaat-erfpachters of -kopers die voldoen aan de voorwaarden inzake inkomen die worden gesteld ter uitvoering van artikel 84 van de Huisvestingscode, krijgen gedurende een beperkte periode een absolute voorrang op de andere kandidaten voor een gedeelte van het aantal woningen en percelen.

Voor de beschikbaarheid van woningen of percelen binnen het woonproject met sociaal karakter geldt een voorrang voor kandidaat-huurders, -erfpachters of -kopers die een maatschappelijke, economische en/of socio-culturele binding hebben met het Vlabinvest-gebied.”

Bij de kandidaatstelling zal gevraagd worden om bewijsstukken te overhandigen die de voorrang kunnen staven.

Om zijn doelstellingen te bereiken kan Vlabinvest samenwerken met een sociale bouwmaatschappij, een gemeente, een intercommunale vereniging, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en de provincie Vlaams-Brabant. Verder werkt Vlabinvest samen met de VMSW en met vzw De Rand, actief binnen de rand rond Brussel.¹⁶

Kaart 2. Het werkgebied van Vlabinvest.



Bron: (Vlabinvest s.d.: 2).

Vlabinvest kan optreden in alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, en in de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren van het arrondis-

16. Vzw ‘De Rand’ werd bij decreet opgericht om het Nederlandstalig karakter van de Vlaamse Rand rond Brussel te ondersteunen. Dit maakt deze vzw een directe partner van Vlabinvest, dat ook de uitbouw van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaams karakter te behouden of te bevorderen, kan financieren.

sement Leuven: Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle o/d Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem & Zemst (Vlabinvest s.d.: 2).

1.3.4.2 **Boek 5: Wonen in eigen streek van het decreet grond- en pandenbeleid (RWO s.d.: 1)**

Het initiatief van de Vlaamse regering om het recht op wonen in eigen streek te garanderen levert een frappante illustratie van de moeilijke opgave om binnen de BBB-logica om het aantal beleidsniveaus op basis van efficiëntieoverwegingen te reduceren (zie o.m. De Smet, & Hermans 2009).

In een artikel van 6 februari 2008 bericht *De Standaard* voor het eerst over een initiatief rond wonen in eigen streek: “Vóór het einde van het jaar zal je in sommige Vlaamse gemeenten – in de rand rond Brussel, langs de Nederlandse grens en aan de kust – moeten aantonen dat je een persoonlijke band hebt met de gemeente waar je een kavel wil kopen” (De Smet 2011).

Het artikel werpt een licht op de fundamentele drijfveer van de op til zijnde regeling: “Demesmaeker en met hem de (rest van de – LG) N-VA willen met deze regels vanzelfsprekend de migratie (van Franstaligen en Eurocraten) tegengaan naar de rand vanuit Brussel, ook al zullen gemeenten aan de kust en langs de grens met Nederland soms onder dezelfde regels vallen. ‘De maatregel kadert perfect in het beleid voor de Vlaamse Rand,’ zegt de N-VA-volksvertegenwoordiger. ‘Het maatschappelijk en sociaal weefsel in de Vlaamse gemeenten wordt hierdoor versterkt.’”

Rond de definitieve regelgeving¹⁷ wordt het eigenlijke communautaire karakter van het initiatief gecamoufleerd door op het niveau van het discours te argumenteren dat het gaat om een poging tot grondprijnsbeheersing en door de zorgen om de Vlaamse Rand te verbinden met de excessieve prijzen aan de Belgische kust en in de grensstreek met Nederland.

Het concept ‘wonen in eigen streek’ betreft een bijzondere voorwaarde ingevoerd voor de overdracht (verkopen, verhuren voor meer dan negen jaar of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal) van sommige gronden en de bijbehorende woningen. Alleen wie een voldoende band met de gemeente aantoon, kan deze gronden en woningen verwerven.

Deze overdrachtsvoorwaarde is van toepassing op:

17. “De nadere regelen met betrekking tot de toepassing van de bijzondere overdrachtsvoorwaarde zijn opgenomen in artikel 5.2.1 tot en met artikel 5.3.3 van het decreet- grond- en pandenbeleid.” Voor meer details, zie: www.rwo.be/Default.aspx?tabid=12472.

- Gronden en de daarop opgerichte woningen gelegen in een gebied dat op 1 september 2009 aangeduid is als woonuitbreidingsgebied, reservegebied voor woonwijken of woonaansnijdingsgebied;
- Gronden en de daarop opgerichte woningen gelegen in een gebied dat het voorwerp uitmaakt van een planologische afwijking, hervorming of vervanging van artikel 8, §2, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, toegekend of ingevoerd bij een bestemmingsplan dat voorlopig vastgesteld of aangenomen wordt vanaf 1 september 2009. Het bestemmingsplan dient meer woonlagen toe te laten dan voorheen het geval was;
- Gronden en de daarop opgerichte woningen gelegen in (gedeelten van) woongebieden of verkavelingen die afgebakend zijn door een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning waarin de bijzondere overdrachtsvoorwaarde van toepassing verklaard is op grond van een gemeentelijk reglement. Deze categorie kan in een gemeente niet van toepassing worden verklaard op een oppervlakte die ten opzichte van de op 1 september 2009 bestaande totale gemeentelijke oppervlakte van woongebieden en woonuitbreidingsgebieden groter is dan 10%.
- De Vlaamse Regering stelt driejaarlijks een lijst vast van de betrokken gemeenten. Deze lijst werd op 22 september 2009 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en bevat volgende 69 gemeenten voor de periode van 22 september 2009 tot en met 21 september 2012.¹⁸

Ondertussen werd het decreet Grond- en Pandenbeleid aangepast. De verkoop van nogal wat woningen kon namelijk niet doorgaan omdat de kandidaat-kopers geen band konden aantonen met de betrokken gemeente, en de termen van het decreet maakten dat de 'band' met de gemeente op sommige plaatsen ook toegepast werd bij de verkoop van bestaande gronden en woningen, terwijl het in de geest van het decreet alleen bedoeld was voor nog aan te snijden en nieuw te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden.¹⁹

18. De bijzondere overdrachtsvoorwaarde geldt in de gemeenten die voldoen aan volgende voorwaarden:

- De gemeente behoort tot de 40% Vlaamse gemeenten met de hoogste gemiddelde bouwgrondprijs per vierkante meter;
- De gemeente behoort tot ofwel de 25% Vlaamse gemeenten met de hoogste interne migratie-intensiteit, ofwel tot de 10% Vlaamse gemeenten met de hoogste externe migratie-intensiteit.

Aartselaar, Affligem, Antwerpen, Arendonk, Asse, Baarle-Hertog, Beersel, Bertem, Bierbeek, Blankenberge, Boechout, Boom, Boortmeerbeek, Borsbeek, Brasschaat, Bredene, De Haan, De Panne, Destelbergen, Dilbeek, Drogenbos, Duffel, Edegem, Essen, Gent, Grimbergen, Hemiksem, Herent, Hoeilaart, Hoogstraten, Hove, Kalmthout, Kapellen, Koksijde, Kortenberg, Kraainem, Leuven, Liedekerke, Linkebeek, Lovendegem, Machelen, Meise, Melle, Merchtem, Merelbeke, Middelkerke, Morsel, Niel, Nieuwpoort, Oudenburg, Ravels, Rumst, Schelle, Sint-Genesius-Rode, Sint-Martens-Latem, Sint-Pieters-Leeuw, Stabroek, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvoorde, Waasmunster, Wachtebeke, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zingem, Zuienkerke.

19. Op 19 juli 2010 verscheen volgende **wijziging van het decreet** Grond- en pandenbeleid in het Belgisch Staatsblad. Woningen gelegen in een woonuitbreidingsgebied, die gebouwd zijn voor 22 september 2009, moeten niet meer worden aangeboden aan de Provinciale beoordelingscommissie "Wonen in eigen Streek."

Bestaande woningen en gronden met bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden en woningen van voor 22 september 2009 worden namelijk vrijgesteld van de bijzondere overdrachtsvoorwaarde. Hiervoor moet voldaan zijn aan één van de volgende voorwaarden:

- Er bestaat een definitief aangenomen algemeen plan van aanleg of bijzonder plan van aanleg van voor 22 september 2009;
- Er bestaat een definitieve, niet vervallen verkavelingsvergunning van voor 22 september 2009;

1.3.4.3 De lokale sociale huisvestingsmaatschappijen

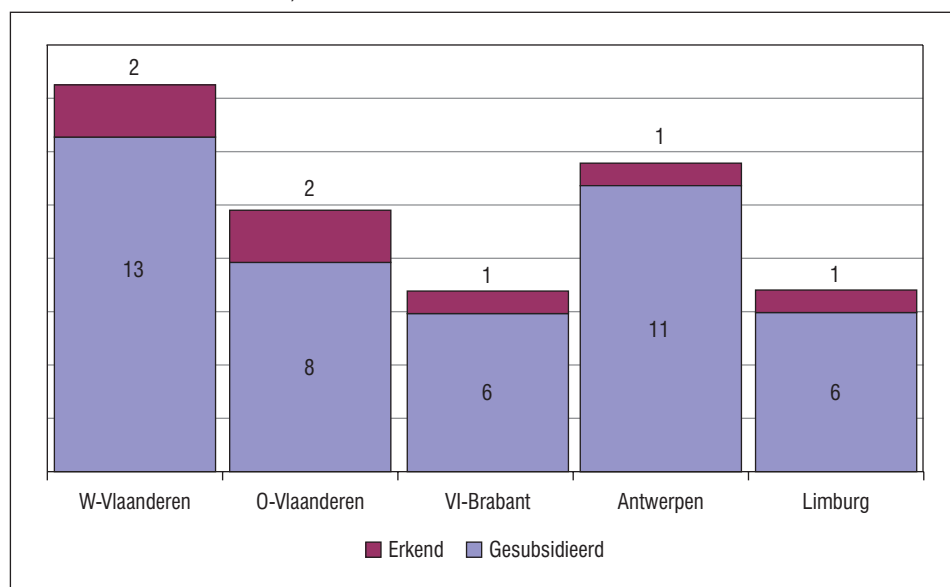
De VMSW, de koepel van de lokale SHM's, maakt melding van 102 SHM's (VMSW s.d.). Voor het overgrote deel gaat het om initiatieven waarbij twee of meerdere gemeenten betrokken zijn.

In bijlage 5 bieden we per provincie het overzicht van de werkingsgebieden van de lokale SHM's.²⁰

1.3.4.4 De Sociaal Verhuurkantoren

In vergelijking met de SHM's is de SVK-sector vrij jong en nog niet zo goed gekend. In het kielzog van de oliecrisis van de jaren 1970 ontstonden in Vlaanderen en Brussel 'huurdersverenigingen.' Zij huurden voor hun leden woningen op de private markt om ze te kunnen 'onderverhuren.' Later experimenteerden ook de thuislozenzorg en de OCMW's met het idee van een 'sociaal verhuurkantoor.'

Grafiek 3. Erkende en gesubsidieerde SVK's en erkende SVK's in Vlaanderen per provincie (2009 – Absolute aantallen).



Bron: SVK: 2010, 12.

– De woning is opgericht voor 22 september 2009. (Provinciebestuur Antwerpen s.d.).
20. De gegevens werden ons op 18.3.2011 verstrekt door de diensten van de VVH.

De sociale verhuurkantoren zagen het institutioneel licht in de loop van de jaren 1980. In 1985 telden we in Vlaanderen zeven SVK's. In 2009 tellen we 51 SVK's, waarvan zeven erkende en 44 erkende én gesubsidieerde SVK's (zie Grafiek 3).

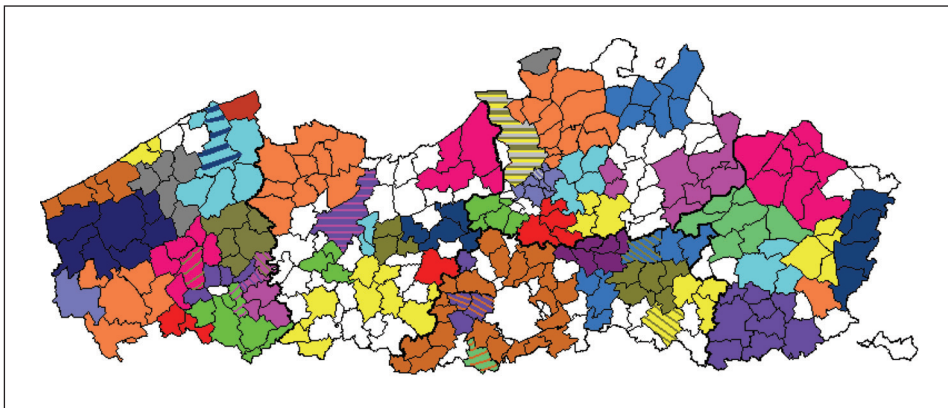
SVK's zijn ontstaan vanuit de bekommernis kwetsbare bewoners te steunen bij de realisatie van hun recht op wonen. Vele van deze mensen huren op de private huurwoningmarkt. De SVK's trachten de kwaliteit van het wonen van deze groep te verbeteren en te bewaken door zelf woningen op de private huurmarkt te huren om ze dan in goede staat en tegen betaalbare prijzen onder te verhuren (VOB s.d.).

Eind december 2009 beheerden de 51 erkende SVK's samen 4.913 woningen. Dat betekent een ruime stijging in vergelijking met eind 2008 toen het jaar werd afgesloten met 4.368 beheerde woningen.

Vlaanderen telt 308 gemeenten waarvan er 237 (77%) SVK-woningen op hun grondgebied aanbieden. In 258 gemeenten (of 84%) is minstens één erkend SVK actief. Brengen we daarbij nog de (gekende) uitbreidingen en nieuwe initiatieven in 2010 in rekening, dan tellen we 89% Vlaamse SVK-gemeenten. In 13 gemeenten zijn meerdere SVK's actief.

Kaart 3 illustreert hoe opvallend ruim de SVK's de Vlaamse gemeenten dekken. De kaart biedt een beeld van het aandeel gemeenten mét SVK-woningen. De kleuren staan voor de verschillende erkende SVK's. In de gearceerde gemeenten vinden we een woningaanbod van meerdere door het Vlaamse Gewest erkende SVK's, waarvan sommige van (bv. Tienen, Aarschot, Roeselare en Harelbeke) de betrokken SVK's een uitdoofscenario hebben afgesproken.

Kaart 3. Vlaamse gemeenten mét SVK-woningen, 31/12/2009.



Bron: SVK: 2010, 24.

1.3.4.5 De Huurdersbonden

In 2008 betreft de werking van de Vlaamse huurdersbonden twee provinciale huurdersbonden geconfronteerd met een grootstedelijke problematiek (Huurdersbond Antwerpen en Huurdersbond Oost-Vlaanderen), drie provinciale huurdersbonden (Huurdersbond West-Vlaanderen, Huurdersbond Vlaams-Brabant en Huurderssyndicaat Limburg), en ten slotte twee regionale steunpunten [Afdeling Waasland en 'Huurders Helpen Huurders' (Afdeling Turnhout)]. Deze twee vroegere regionale huurdersbonden zijn onder tusschen bestuurlijk geïntegreerd in de provinciale huurdersbonden van respectievelijk Oost-Vlaanderen en Antwerpen.

1.3.4.6 21 september 2007 – BVR houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (B.S. 19.10.2007)

Zonder al te veel in detail te gaan, presenteren we in wat volgt de belangrijkste inhoudelijke elementen van het BVR 'Lokaal Woonbeleid' voor wat betreft de projecten met minstens twee gemeenten. Voor de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden waarbinnen de projecten kunnen worden ontwikkeld, verwijzen we graag naar de bijdrage van D. Luyten en W. Baert "Over intergemeentelijke samenwerking rond lokaal woonbeleid" in Behoorlijk Wonen.

A. Doelstellingen

Allereerst mogen de gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid geen afbreuk doen aan de rol van de gemeenten als regisseur van het lokaal woonbeleid. Ook aan de autonomie van de deelnemende gemeenten wordt niet getornd op basis van het argument dat het intergemeentelijk project waarbij een gemeente betrokken is, de uitwerking van een eigen gemeentelijk woonbeleid moet ondersteunen. Vanuit dat oogpunt moet elke deelnemende gemeente zonder uitzondering vier doelstellingen realiseren:

- een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen ontwikkelen;
- lokaal woonoverleg organiseren;
- klantgerichte dienstverlening uitbouwen;
- kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving verbeteren.

B. Activiteiten

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren worden in het BVR 'Lokaal Woonbeleid', 12 mogelijke activiteiten opgelijst die in het kader van het intergemeentelijk woonproject kunnen worden uitgewerkt. Drie daarvan zijn verplicht:

- de deelnemende gemeenten begeleiden en ondersteunen bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen;
- het woonoverleg met alle lokale woonactoren faciliteren en uitbreiden;
- gestructureerde basisinformatie aanbieden aan de inwoners van de deelnemende gemeenten.

Belangrijk is dat elke ‘verplichte’ activiteit in elke deelnemende gemeente afzonderlijk effectief moet worden uitgewerkt. Naast de drie verplichte activiteiten, moeten in elke deelnemende gemeente nog minstens twee bijkomende activiteiten gerealiseerd worden.

C. Subsidiering

Elk goedgekeurd project is zeker van een Vlaamse subsidie voor een periode van drie jaar. Deze periode kan maximaal tweemaal met eenzelfde duurtijd worden verlengd mits er uiteraard tijdig een nieuwe subsidieaanvraag wordt ingediend én mits een gunstig evaluatieverslag. Voor de derde periode van drie jaar bedraagt de jaarlijkse subsidie hoogstens nog de helft van de subsidie van de vorige subsidieperiode. Het jaarlijks subsidiebedrag wordt door de Vlaamse administratie uitbetaald in drie schijven: twee voor- schotten van 45 % en een saldo van 10 % voor het laatste jaar per subsidieperiode.

De Vlaamse subsidie heeft enkel betrekking op de personeels- en werkingskosten. Deze subsidie bedraagt maximaal 50 % van de personeelskosten voor het project, met een bijkomende werkingssubsidie die 25 % van de toegestane personeelssubsidie bedraagt. De deelnemende gemeenten staan zelf in voor 25 % van de projectkosten. Voor de overige 25 % moeten de initiatiefnemers andere partners zoeken.

D. Evaluatie

Voor het einde van de vierde maand na de afsluiting van het derde werkingsjaar dienen de initiatiefnemers een eindrapport in dat bestaat uit een financieel verslag en een activiteitenverslag. Als in het derde en het zesde werkingsjaar een nieuwe subsidieaanvraag wordt ingediend, stelt het Agentschap Wonen-Vlaanderen een evaluatieverslag op over de twee voorbije werkingsjaren. Op basis van dat verslag wordt beslist over de eventuele verlenging van de subsidie. Het Agentschap kan de uitvoering van het project bijsturen als het oordeelt dat de doelstellingen van het project in het gedrang komen.

1.3.4.7 Wijziging subsidiëring van intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid

Op 10 december 2010 wijzigde de Vlaamse regering het BVR ‘Lokaal Woonbeleid’. De meeste wijzigingen zijn van toepassing vanaf de eerstkomende subsidiëeringsperiode van de intergemeentelijke projecten.²¹ (zie bijlage 6)

“De wijziging houdt in dat enkel een deel van de personeelskosten worden betoelaagd, en niet langer de werkingskosten. Daardoor zullen de ondersteunde projecten een klein beetje minder

21. In de rubriek regelgeving vindt u het oorspronkelijke besluit van 21/09/2007, het wijzigingsbesluit van 10/12/2010 en de officieuze gecoördineerde versie waarin alle wijzigingen zijn verwerkt. (www.bouwenenwonen.be/home/lokaal_oonbeleid/regelgeving?808e02756231fb55befb8bba12ab71f46814f595=214aad718d91c91cd69d1cc7aa6b9679).

Een overzicht van alle intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid is beschikbaar via: www.bouwenenwonen.be/uploads/documentenbank/1cb4f152321e03e096e42386d8150cf0.xls

subsidie krijgen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verplicht uit te voeren taken toe, ten koste van het aantal facultatieve taken. Ook zal er vaker moeten worden gerapporteerd aan Vlaanderen. Nieuw is ook dat de criteria op basis waarvan wordt besloten om een subsidie toe te kennen voortaan in het Besluit zelf zijn opgenomen. De wijzigingen gelden voorlopig niet voor de projecten die al een subsidie ontvangen, maar wél als hun project wordt verlengd.

De VVSG schreef eerder een brief aan Freya Van den Bossche, Vlaams minister voor wonen over dit Besluit. In deze brief pleitten ze ervoor om IGS daadwerkelijk mogelijk te maken, minder verplichte en meer facultatieve taken op te nemen en de rapportageverplichtingen niet te verzwaren. Bovendien pleitten ze een ondersteuning van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. De Vlaamse Regering heeft echter de opmerkingen van de VVSG niet gevolgd.”

1.3.4.8 De intergemeentelijke woonprojecten ‘Lokaal Woonbeleid’

► De eerste twee intergemeentelijke woonprojecten ‘Lokaal Woonbeleid’ – 2007

In de korte periode tussen de publicatie van het BVR ‘Lokaal Woonbeleid’ op 19.10.2007 in het B.S. en het jaareinde, besliste de Vlaamse regering twee Vlaams-Brabantse intergemeentelijke woonprojecten goed te keuren:

- Regio Noord-West-Brabant (Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Opwijk);
- Wonen tussen Dijle en Velp (Bertem, Oud-Heverlee, Bierbeek, Boutersem, Haacht, Rotselaar).

► De Open Oproep 2008: de eerste 16 intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (Tratsaert, Katrien, 2009: 142)

Minister van wonen Marino Keulen kende in 2008 en begin 2009 aan 16 intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid voor het eerst in dit verband een subsidie toe. Ze gingen van start in 2008-2009.

Provincie Antwerpen

- Lokaal woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel;
- Wonen in de Stadsregio! (Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar);
- Kempens Woonplatform (Arendonk, Baarle-Hertog, Balen, Dessel, Geel, Grobbendonk, Heist-op-den-Berg, Herentals, Herselt, Herenthout, Hoogstraten, Hulshout, Kasterlee, Laakdal, Lille, Meerhout, Merksplas, Mol, Nijlen, Olen, Ravels, Retie, Rijkevorsel, Vosselaar, Westerlo).

Provincie Limburg

- Regionaal Woonbeleid Bree-Maaseik;
- Wonen in Noord-Limburg (Bocholt, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Lommel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt, Overpelt en Peer).

Provincie Oost-Vlaanderen

- IGS wonen Zele en Berlare.

Provincie Vlaams-Brabant

- Hartje Hageland (Bekkevoort, Glabbeek, Kortenaken, Tielt-Winge);
- Het Glazen Huis (Overijse en Hoeilaart);
- Noord-Pajottenland (Affligem, Liedekerke en Roosdaal);
- Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen;
- Wonen in Hoegaarden, Landen en Linter;
- Woonbeleid regio Noord (Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zemst);
- Beter Wonen aan de Gete (Hoegaarden, Lander, Linter);
- Woonwinkel Pajottenland (Bever, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik, Pepingen).²²

Provincie West-Vlaanderen

- WoonPlus (Wetteren, Wichelen, Laarne);
- IGS Wonen Regio Tielt (Dentergem, Meulebeke, Pittem, Ruislede, Tielt, Wingene).

► Open Oproep 2009: weer 12 nieuwe intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (Tratsaert, Katrien, 2009: 143)

Op 5 december 2008 ondertekende minister van wonen Marino Keulen het ministerieel besluit met de open oproep voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Er werden 21 ontvankelijke subsidieaanvragen ingediend waarbij 103 gemeenten betrokken waren. Twaalf projecten ontvingen een subsidie. Ze gingen van start in de loop van 2009-2010:

Provincie Limburg

- Interlokale vereniging ter ondersteuning van projecten inzake lokaal woonbeleid-Haspengouw (Bilzen, Borgloon, Gingelom, Heers, Kortesseem, Riemst, Voeren, Wellen);
- Lokaal Woonbeleid GAOZ (Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal);
- Wonen in Beringen-Ham-Tessenderlo (Ham, Beringen en Tessenderlo);
- Wonen in Ham-Beringen (Beringen, Ham, Tessenderlo).

Provincie Oost-Vlaanderen

- Wooncentrum Meetjesland (Aalter, Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Sint-Laureins, Waarschoot, Zomergem).

Provincie West-Vlaanderen

- IGS Kwalitatief wonen in de grensstreek (Menen, Wervik en Mesen);
- IGS wonen Blankenberge-De Haan-Zuienkerke (BDZ Wonen) (Blankenberge, Zuienkerke en De Haan);
- IGS wonen 'Heuvelland-Poperinge-Vleteren' (Heuvelland, Poperinge, Vleteren);
- Wonen in Gistel, Ichtegem en Oudenburg (Gistel, Ichtegem en Oudenburg);

22. Het project Woonwinkel Pajottenland betreft de continuering van het experimentele project Wonen in het Pajottenland in dezelfde zes gemeenten in een aangepaste vorm.

- Woonbeleid Regio Izegem (Izegem, Ingelmunster, Ledegem, Oostrozebeke en Wielsbeke)²³;
- Woondienst Regio Roeselare (Ardoorie, Hooglede, Moorslede, Lichtervelde, Roeselare, Staden);
- Kwalitatief wonen inde grensstreek (Menen, Wervik en Mesen).

► **Open oproep 2010: nog 9 nieuwe intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid** (N.: 2010.4)

De Open Oproep 2010 resulteerde in 11 ontvankelijke subsidieaanvragen voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Rekening houdend met het beschikbare budget besliste minister Van den Bossche op 15 oktober 2010 om een subsidie toe te kennen aan de 9 hoogst gerangschikte projecten. De totale subsidie voor deze 9 intergemeentelijke projecten, waaraan 43 gemeenten participeren, bedraagt 3,85 miljoen euro voor een periode van drie werkingsjaren.

Volgende 9 nieuwe projecten kregen een Vlaamse subsidie toegekend:

Provincie Antwerpen

- Wonen langs Dijle en Nete: Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte, Sint-Katelijne-Waver;
- IGS lokaal woonbeleid regio Zuid: Aartselaar, Boechout, Boom, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Rumst, Schelle, Zwijndrecht.

Provincie Limburg

- Wonen West-Limburg: Halen, Herk-de-Stad, Lummen;
- Wonen langs de Heirbanen: Tongeren, Herstappe;
- Woonfocus: Heusden-Zolder, Hoeselt, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg en Maasmechelen.

Provincie Oost-Vlaanderen

- Intergemeentelijke Woonwijzer: Erpe-Mere, Haaltert, Herzele, Sint-Lievens-Houtem.

Provincie Vlaams-Brabant

- Woonproject met de steden Aarschot en Scherpenheuvel-Zichem.

Provincie West-Vlaanderen

- Interlokale vereniging wonen DHKL: Deerlijk, Harelbeke, Kuurne en Lendeledede;
- De Woonwinkel. IGS wonen Beernem, Damme, Oostkamp, Zedelgem.

Nadien werden tussentijds nog twee projecten in Vlaams-Brabant goedgekeurd:

- Wonen GeZO (Geraardsbergen en Zottegem);
- WO-NI-DE (Denderleeuw en Ninove).

23. Het project Woonbeleid Regio Izegem is een voortzetting van het experimentele project Lokaal woonbeleid-cluster Izegem in een aangepaste vorm.

► **Open oproep 2011 voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid**
(N. s.d.6)

Vlaams minister van wonen Freya Van den Bossche lanceerde bij ministerieel besluit van 13 december 2010 opnieuw een open oproep om subsidieaanvragen voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid in te dienen. Bedoelde subsidieaanvragen konden ingediend worden tot 13 mei 2011. De minister trof op 14 oktober 2011 een eindbeslissing en een subsidie werd toegekend aan vier projecten.

- Lokaal Woonbeleid Midden-Limburg: Hasselt, Zonhoven, Diepenbeek;
- Woonwinkel West: Alveringem, Diksmuide, Houthulst, Lo-Reninge, Veurne, Kortemark;
- Intergemeentelijke Samenwerking Lokaal Woonbeleid Regio Midden: Malle, Schilde, Wommelgem, Zandhoven, Zoersel;
- Woonbeleid Zennevallei: Halle, Sint-Pieters-Leeuw.

2. Lokaal woonbeleid in de provincie Antwerpen

Intergemeentelijk projecten lokaal woonbeleid, andere bestaande samenwerkingsverbanden en clusters van “gelijkaardige” gemeenten in de provincie Antwerpen

Iris Raemdonck, Guido Bottu en Mia Philips

2.1 Inleiding

Wonen zit als beleidsdomein al geruime tijd gebeiteld in de actualiteit. Recentelijk nog met, onder andere, de wijzigingen aan het decreet grond- en pandenbeleid. Conform de VWC worden de gemeenten, als benoemd regisseur van het lokaal woonbeleid, nu ook meer en meer uitdrukkelijk aangespoord om een integraal en onderbouwd woonbeleid te voeren. Zo wordt in het decreet grond- en pandenbeleid met nadruk belang gehecht aan het lokaal woonoverleg om bijvoorbeeld sociale kavels en/of sociale koopwoningen te kunnen realiseren. De ondersteuning die de provincie Antwerpen aan de lokale woonactoren biedt, beschrijven we beknopt in 2.2.

Als regisseur van het gemeentelijk woonbeleid is het voor de gemeenten echter niet altijd even evident om de lokale woonactoren mee te nemen in een geïntegreerd woonbeleid. De Vlaamse Regering wil de gemeenten daarom ook begeleiden en ondersteunen bij deze regisseurstaak. In het kader daarvan werd een subsidiëring uitgewerkt: het BVR houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (BVR ‘Lokaal Woonbeleid’). Al te vaak merken we op het terrein dat vooral de kleinere gemeenten er moeilijk in slagen een volwaardig lokaal woonbeleid te ontwikkelen. De subsidie aan projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid kan hier een essentieel oplossingskader aanreiken. De intergemeentelijke projecten die de Vlaamse minister voor wonen goedkeurde in het kader van het BVR ‘Lokaal Woonbeleid’, passeren in 2.3.1 de revue. Maar er bestaan binnen het woonbeleid natuurlijk meer intergemeentelijke samenwerkingsinitiatieven. Ook die dossiers zullen we met betrekking tot de provincie Antwerpen van naderbij bekijken. Het betreft onder meer de samenwerking en de werkingsgebieden van SVK’s, van SHM’s en SKM’s, van kleinstedelijke zorgregio’s en van intercommunales voor streekontwikkeling. We kozen voor deze werkingsgebieden omdat de optie ‘wonen én welzijn’ als basis geldt voor onder andere SVK’s en SHM’s. Hun opdracht binnen het woonbeleid is namelijk bij uitstek gekoppeld aan de situatie van sociaal zwakkere bewoners in de gemeenten. Hoewel er verder nog meer, al dan niet formele samenwerkingsverbanden bestaan, beperken we ons vanwege de overzichtelijkheid echter tot de net opgesomde samenwerkingsverbanden.

Een grondige studie van bestaande samenwerkingsverbanden is, gezien de actualiteit, zeker geen overbodige oefening. De aangekondigde Vlaamse interne staatshervorming wil zowel de versnippering van bevoegdheden tegengaan als de samenwerkingsstructuren vereenvoudigen. De versnipperde bevoegdheidsniveaus in hun relatie met alerhande parallelle (intercommunale) structuren, werkt de klantonvriendelijkheid in de hand en mogelijk zelfs frustratie, zowel bij beleidsmakers als bij de burgers. In het Witboek²⁴ dat werd opgemaakt in het kader van de Vlaamse interne staatshervorming, stelt men dat het onder andere de bedoeling is om het intermediaire niveau te vereenvoudigen. Dat vergt echter hoe dan ook een evaluatie van de bestaande intermediaire structuren, en bijgevolg ook een doorlichting van de bestaande samenwerkingsverbanden. Door de verschillende intergemeentelijke samenwerkingsinitiatieven op het vlak van wonen (in relatie tot welzijn), in ruime zin te bestuderen, kunnen we duidelijk maken hoe versnipperd, alleen al voor het woonbeleid, dit “landschap” is binnen de provincie Antwerpen.

Na de beschrijving van de geselecteerde samenwerkingsverbanden en van de werkingsgebieden in 2.3, vergelijken we in 2.3.6 de verschillende samenwerkingsverbanden onderling.

In 2.4 laten we alle bestaande intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor wat ze zijn, en trachten we op basis van een clusteranalyse de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen te groeperen op basis van “gelijkheid” of, met andere woorden, op basis van homogeniteit. Daarbij stellen we de vraag welke gemeenten een gelijkaardig profiel vertonen voor een beperkt aantal demografische, socio-economische en woningindicatoren. We gaan na welke gemeenten, gebaseerd op homogeniteit, en los van enige politieke of andere realiteit, het best geschikt zouden zijn om samen te werken. Daartoe gaan we op zoek naar een antwoord op de vraag welke gemeenten het best voor samenwerking in aanmerking zouden kunnen komen op basis van een gelijkaardig beleidsprofiel én op basis van geografische nabijheid. Toegegeven, we hadden ook voor heterogeniteit kunnen kiezen omdat samenwerken vanuit een verschillend profiel zeker zo verrijkend kan zijn. In deze publicatie kiezen we dus echter voor gelijkheid.

In het besluit ronden we onze zoektocht naar het ‘perfecte’ werkingsgebied inzake woonbeleid binnen de provincie Antwerpen af, door de bestaande en de ‘hypothetische’ werkingsgebieden ‘op elkaar’ te leggen.

24. De interne staatshervorming betreft een van de doelstellingen uit het Vlaamse regeerakkoord. Bedoeling is dat de overheid efficiënter werkt en dat de zogenaamde “verrommeling” op bestuursniveau wordt aangepakt. In functie daarvan werd op basis van de input van de verschillende beleidsdomeinen en bestuursniveaus een *groenboek* opgesteld, met 80 concrete voorstellen voor een efficiëntere bestuurlijke organisatie binnen verschillende beleidsdomeinen. Vervolgens stelde de Vlaamse regering het Witboek Interne Staatshervorming op (8-04-2011).

2.2 De provincie Antwerpen ondersteunt

De provincie Antwerpen ambieert voor haar woonbeleid onder meer de ondersteuning van het lokaal woonbeleid in ruime zin. Hieronder vallen, onder andere, de financiële ondersteuning van startende SVK's, vormingsinitiatieven voor lokale woonactoren, informatiepakketten met allerhande ondersteunend (cijfer)materiaal voor de ontwikkeling van een woonbeleidsplan en de aankoop van gronden en panden ten behoeve van voorbeeldprojecten in samenwerking met de plaatselijke SHM('s). Ook de financiële ondersteuning van projecten, opgestart in het kader van het BVR 'Lokaal Woonbeleid' (zie hoger), hoort bij de provinciale ondersteuning van het lokaal woonbeleid.

Om van de Vlaamse subsidiemogelijkheid gebruik te kunnen maken, dienden verschillende verenigingen binnen onze provincie in 2008 een projectvoorstel in bij Wonen-Vlaanderen. In 2008 keurde minister Keulen voor de provincie Antwerpen twee projecten goed: het project 'Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel' (regio Antwerpen-Noord) en het project 'Wonen in de stadsregio!' Ook aan het project 'Kempens Woonplatform' (ingediend in 2008) van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) met een werkingsgebied van 25 gemeenten kende minister Keulen in mei 2009 een subsidie toe.

Op haar beurt beloont de provincie Antwerpen BVR-projecten 'Lokaal Woonbeleid' met een in tijd beperkte financiële ondersteuning indien voldaan is aan volgende drie voorwaarden:

- het project moet door de Vlaamse overheid zijn goedgekeurd voor subsidiëring;
- de participerende gemeenten moeten een financiële inspanning leveren;
- de medewerkers van de cel Wonen van de provincie Antwerpen mogen actief participeren aan het project en er de opvolging van uitwerken.

Van de drie ingediende en door de Vlaamse overheid goedgekeurde en gesubsidieerde projecten ondersteunt de provincie Antwerpen alleen de eerste twee projecten bijkomend financieel. Het project 'Kempens Woonplatform' wordt door de provincie financieel niet ondersteund omdat het niet voldoet aan de tweede voorwaarde die de provincie Antwerpen aan de intergemeentelijke projecten Lokaal woonbeleid oplegt. In tegenstelling tot de andere twee projecten wordt in dit project van de deelnemende gemeenten uitsluitend een inbreng in natura gevraagd. Van een financiële ondersteuning door de deelnemende gemeenten is geen sprake. De betrokken gemeenten moeten enkel aantonen dat ze al beschikbare gemeentelijke ambtenaren inzetten voor de uitvoering van het BVR-project. De provincie oordeelt dat deze gemeentelijke ambtenaren onmogelijk in staat zullen zijn om de bijkomende taken vanuit het BVR-project naar behoren uit te voeren. Bedoelde gemeentelijke ambtenaren zitten namelijk nu al tot over hun oren in het werk. Hierdoor gaat de meerwaarde van dergelijk BVR-project volgens de provincie verloren: via het BVR 'Lokaal Woonbeleid'

krijgt elke gemeente van de Vlaamse overheid namelijk voor de helft extra personeel gesubsidieerd om die taken uit te voeren die er anders steeds bij inschieten.

2.3 Samenwerkingsverbanden in de provincie Antwerpen

In dit deel passeert een selectie van bestaande samenwerkingsverbanden in de provincie Antwerpen de revue. Meer bepaald gaan we dieper in op de drie intergemeentelijke projecten die anno 2010 door Wonen-Vlaanderen worden gesubsidieerd in het kader van het BVR 'Lokaal Woonbeleid.' Vervolgens bekijken we de samenwerkingsverbanden of werkingsgebieden zoals die bestaan voor de SVK's, de SHM's, de intercommunales voor streekontwikkeling en de zorgregio's. Zoals we al in de inleiding schreven, kozen we voor deze werkingsgebieden vanwege de insteek wonen én welzijn die voor ons als basis geldt. Het woonbeleid gekoppeld aan onder andere SVK's en SHM's is namelijk in hoofdzaak gericht op de sociaal zwakkere bewoners in de gemeenten. Dat er nog meerdere, al dan niet formele, samenwerkingsverbanden bestaan, spreekt voor zich. Om de overzichtelijkheid toch tot op zekere hoogte te kunnen blijven bewaren, beperken we ons tot de opgesomde samenwerkingsverbanden.

In bijlage 7 nemen we een tabel op met per gemeente een overzicht van de verschillende samenwerkingsverbanden die in dit hoofdstuk ter sprake komen.

2.3.1 Intergemeentelijke BVR-projecten 'Lokaal Woonbeleid', stand van zaken juni 2010

In 2008 werden er voor de provincie Antwerpen binnen dit kader verschillende subsidieaanvragen ingediend. Minister Keulen keurde daarvan drie projecten goed. De werkingsgebieden van deze projecten zijn weergegeven op kaart 4. In wat volgt lichten we deze drie projecten nader toe.

2.3.1.1 Project 'Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel' (regio Antwerpen-Noord) – IVLW Noord

Ministerieel besluit van 19 september 2008

Het eerste project dat Vlaams minister Keulen voor de provincie Antwerpen goedkeurde, is dat van de interlokale vereniging 'Lokaal Woonbeleid Noord.' Het ministerieel besluit van 19 september 2008 vermeldt dat aan de interlokale vereniging 'Lokaal Woonbeleid Noord' een subsidie wordt toegekend van maximaal 547.965,27 euro voor het project 'Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel' (project regio Antwerpen-Noord). De subsidie is berekend op de personeelskosten voor drie jaar voor een subsidiabele personeelsinzet

Tabel 1. Project 'Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel' (regio Antwerpen-Noord).

Deelnemende gemeenten	Private huishoudens
Brasschaat	15.251
Brecht	10.229
Essen	6.597
Kalmthout	6.694
Kapellen	10.518
Schoten	13.655
Stabroek	7.158
Wijnegem	3.624
Wuustwezel	7.031
Totaal	80.757

Rechtsvorm, initiatiefnemer en projectuitvoerder

Als rechtsvorm voor het project is gekozen voor een interlokale vereniging. Een interlokale vereniging is een samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid en zonder beheersoverdracht dat twee of meer gemeenten kunnen aangaan om een welbepaald project van gemeentelijk belang te realiseren.²⁵

De 'Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid Regio Noord' (IVLW Noord) is door de negen vermelde gemeentebesturen uit het noorden van het arrondissement Antwerpen opgericht, met de intergemeentelijke vereniging 'IGEAN dienstverlening' als projectuitvoerder. Initiatiefnemer en projectuitvoerder samen vormen de opgerichte IVLW Noord.

Organisatiestructuur

Het beheer van de vereniging is toevertrouwd aan een beheerscomité waarin telkens een afgevaardigde van elke deelnemer zetelt. Het beheerscomité overlegt over de uitvoering van de overeenkomst en is belast met een algemeen coördinerende opdracht. De leden van het beheerscomité kunnen zich laten bijstaan door ambtenaren en externe deskundigen. Voorzitter en ondervoorzitter zijn aangeduid voor een periode van een jaar uit de afgevaardigden van de deelnemende gemeenten.

Subsidiabele personeelsinzet

In het BVR 'Lokaal Woonbeleid' staat omschreven dat een project start met een personeelsinzet van twee vte's, te verhogen op basis van een aantal parameters, gedetailleerd beschreven in het BVR. Het betreft een mogelijke verhoging van het aantal vte naargelang:

25. Voor meer details over deze rechtsvorm, zie Baert & Luyten 2010).

- het aantal deelnemende gemeenten;
- het aantal deelnemende gemeenten met minder dan 5.000 private huishoudens;
- het totale aantal huishoudens voor alle deelnemende gemeenten samen.

Voor de IVLW Noord betekende dit:

- een verhoging met 1 vte omdat er meer dan vijf gemeenten deel uitmaken van het project;
- een verhoging met 1 vte omdat er 1 gemeente betrokken is met minder dan 5.000 private huishouden, met name Wijnegem;
- een verhoging met 2,5 vte omdat alle deelnemende gemeenten samen meer dan 50.000 private huishoudens tellen.

Samen dus een subsidiabele personeelsinzet van 6,5 vte, die als volgt werd ingezet: de voltijdse projectcoördinator aangeworven door IGEAN dienstverlening en de project-medewerkers voor de uitvoering van het project, ingeschakeld vanuit de deelnemende gemeenten. Concreet komt dit neer op telkens een halftijds medewerker voor de gemeenten Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel. De overige twee gemeenten, Schoten en Brasschaat, beschikken elk over een voltijdse projectmedewerker.

Activiteitenkeuze en beschrijving project

Zoals al vermeld, zijn er door het BVR 'Lokaal Woonbeleid' drie activiteiten verplicht gesteld.

De eerste verplichte activiteit is "het begeleiden van de gemeenten bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen." De IVLW Noord streeft voor elke deelnemende gemeente uiteindelijk de opmaak van een woonplan na, gebaseerd op de kennis en analyse van de bestaande toestand. Om tot een beeld van de bestaande toestand te komen, wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve gegevensverzameling opgezet. Als bronnenmateriaal vermeldt het project het Gemeentelijk Woondossier,²⁶ de bestaande woonbehoeftenstudies, beleidsplannen, inventarissen van leegstand en verkrotting enz. Daarnaast werd er een omgevingsonderzoek naar de huisvestingssituatie opgestart. Dat alles wordt gedragen door een werkgroep die de verwerking van de gegevens uitvoert en/of begeleidt. De analyse van de bestaande toestand werd tijdens het eerste projectjaar uitgevoerd. De SWOT-analyse (een analyse van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen), de visie, de formulering van de doelstellingen en de opmaak van een actieprogramma kwamen

26. Het Gemeentelijk Woondossier is een dataverzameling op gemeentelijk niveau die door de provincie Antwerpen kosteloos wordt aangeboden via de provinciale webstek (www.provant.be/welzijn/gelijke_kansen/wonen/). Het Gemeentelijk Woondossier bestaat enerzijds uit een statistische fiche met demografische, socio-economische en woningmarktgegevens op gemeentelijk niveau vanaf 1991. Anderzijds behelst het Gemeentelijk Woondossier meer kwalitatieve informatie die ondertussen verwerkt werd in een sociale kaart (www.provant.be/welzijn/sociale_wijzer/sociale_kaart/). Gemeentelijk woondossier, Provincie Antwerpen, Iris Raemdonck en Mia Philips, Stafdienst Onderwijs, Veiligheid en Jeugd.

in de loop van het tweede projectjaar aan bod. In het derde jaar zal de aandacht voornamelijk uitgaan naar de implementatie, de opvolging en de meting van de geformuleerde acties.

De tweede verplichte activiteit betreft *“het faciliteren of uitbreiden van het lokaal woonoverleg met alle lokale woonactoren.”* Deze tweede activiteit hangt uiteraard zeer nauw samen met de eerste activiteit, zoals ook blijkt uit de concrete acties die gekoppeld zijn aan deze tweede verplichte activiteit:

- een globale doorlichting van de lokale huisvestingssituatie (inzamelen van relevante kerncijfers);
- de onderlinge afstemming van sociale woonprojecten en van de individuele verrichtingen van de lokale woonactoren (lees: overleg rond sociale mix en doelgroepenbeleid);
- de voorbereiding van een planning of een programma van sociale woonprojecten binnen het werkingsgebied (lees: een overzicht van de al aanwezige en geplande interlokale sociale woonprojecten);
- een akkoord over concrete toewijzing van sociale huurwoningen, al dan niet verschillend voor de deelnemende gemeenten, maar binnen de toewijzingsmodaliteiten goedgekeurd door de Vlaamse regering;
- verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving, onder meer op basis van initiatieven in het kader van de bestrijding van leegstand en verkrotting.

De derde verplichte activiteit betreft *“het aanbieden aan de inwoners van de deelnemende gemeenten van gestructureerde basisinformatie inzake huisvesting.”* In dit verband zijn volgende acties opgestart: overleg rond te organiseren dienstverlening, informatieverzameling en -structurering en het uitwerken van interne processen in verband met de uitbouw van een (inter-)gemeentelijk woonloket.

Naast deze drie verplichte activiteiten moeten in elke deelnemende gemeente nog minstens twee bijkomende activiteiten worden uitgewerkt.

De IVLW Noord koos voor volgende twee facultatieve activiteiten:

- *het uitwerken van gemeentelijke reglementeringen op het vlak van wonen;*
- *initiatieven die levenslang en aanpasbaar wonen ondersteunen.*

Ter concretisering van de eerste facultatieve activiteit gelden in het project volgende doelstellingen:

- een intergemeentelijke werkgroep;
- een kader voor reglementeringen;
- sociale huurwoningen toewijzen;
- heffing op leegstand en verkrotting innen;
- premies levenslang wonen, renovatiepremies;
- externe voorbeelden opvragen en vergelijken;
- praktische ervaringen verzamelen en knelpunten wegwerken.

De tweede facultatieve activiteit betreft initiatieven die levenslang en aanpasbaar wonen ondersteunen. In het project krijgen hieraan gekoppeld volgende acties vorm:

- informatie verzamelen en expertise opbouwen;
- de mogelijkheid onderzoeken tot invoering van een gemeentelijke premie voor gehandicapten en/of bejaarden;
- bestaande wetgeving verzamelen in verband met nieuwe woonvormen zoals kan-goeroewonen;
- struikelblokken bij de bouw of aanpassing van een woning oplijsten.

Plan van aanpak – deelprojecten

Een eerste deelproject betreft de opstart van het lokaal woonoverleg. Het doel van het lokaal woonoverleg is samen met alle relevante actoren een beleidsvisie op gemeentelijk niveau voorbereiden met als mogelijke zijsprong intergemeentelijk overleg met themagroepen. Agendapunten voor dit lokale woonoverleg zijn:

- het woonbeleid met als concrete actiepunten de uitvoering van een gemeentelijk woonplan, van een woonbehoeftenstudie en van een sociaal woonbeleid en een doelgroepenbeleid, ...;
- netwerking, overleg en samenwerking rond acties in functie van een netwerk van actoren voor woonbeleid en sociale huisvesting; organiseren van een eenloketsysteem;
- een informatie- en communicatiebeleid rond de ontwikkeling van mediatools zoals een gemeentelijke webstek en brochures, en rond campagnes voor bewoners en welzijnswerkers (over premies, sociale leningen, ...);
- concrete dienstverlening in verband met de sociale en technische begeleiding van burgers; de oprichting, c.q. verdere uitbouw van een woonwinkel of woonwijzer; uitbouw van een eenloketdienst en een huisvestingsdienst;
- een leefbaarheidsstudie; wijk- en buurtontwikkelingsplannen; ...;
- concrete instrumenten bespreken in functie van woonbeleid: de aanleg van speelpleinen en speelstraten, een groennorm per buurt, verwaarloosde panden inventariseren enz.;
- de koppeling met andere gemeentelijke plannen zoals het gemeentelijk structuurplan, het stedelijk beleidsplan, het sociaal beleidsplan, het milieuplan enz.

Een tweede deelproject betreft de installatie van een geïntegreerd woonloket dat instaat voor de eerstelijnsdienstverlening. De burgers hebben binnen de gemeenten inderdaad nood aan één enkel aanspreekpunt. In de praktijk zal er vraaggericht gewerkt worden met aandacht voor volgende functies: gerichte doorverwijzing en opvolging; registratie ten behoeve van de interne werking, de IGS en rapportering; communicatie naar de burger en naar de andere relevante actoren over (sociaal) wonen, premies en tegemoetkomingen, regelgeving, duurzaam (ver)bouwen, levenslang wonen enz.

Ten slotte wordt informatie rond levenslang en aanpasbaar wonen verzameld.

2.3.1.2 Project “Wonen in de stadsregio!”

Ministerieel besluit van 19 november 2008

Het tweede project dat minister Keulen voor de provincie Antwerpen goedkeurde, betreft dat van de projectvereniging “Samenwerkingsverband Stadsregio Turnhout.” In het ministerieel besluit van 19 november 2008 staat dat aan de vereniging een subsidie wordt toegekend van maximaal 256.750 euro voor het project “Wonen in de stadsregio!” met als deelnemende gemeenten: Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar (met steun van de stad Turnhout). De subsidie is berekend op de personeelskosten voor drie jaar voor een subsidiabele personeelsinzet van 2,5 vte. Uiteraard geldt ook met betrekking tot dit project dat de subsidie proportioneel zal worden verminderd indien zou blijken dat de werkelijke personeelskosten lager uitvallen. De subsidie moet worden aangewend voor zowel de personeels- als de werkingskosten van het beschreven en goedgekeurde project. Ook nu geldt dat de subsidie wordt toegekend voor een periode van drie jaar.

De provincie Antwerpen beoordeelde ook dit project positief met de toekenning van een subsidie van 20.000 euro voor het eerste projectjaar. Voor het tweede en derde projectjaar is opnieuw een subsidie van telkens 20.000 euro uitgekeerd.

Het werkingsgebied van dit project betreft, zoals vermeld, drie gemeenten die samen goed zijn voor 14.803 private huishoudens (zie tabel 2):

Tabel 2. Project “Wonen in de stadsregio!”.

Deelnemende gemeenten	Private huishoudens
Beerse	6 183
Oud-Turnhout	4 779
Vosselaar	3 841
Totaal	14 803

Rechtsvorm, initiatiefnemer en projectuitvoerder

Als rechtsvorm voor het project is gekozen voor een projectvereniging (in tegenstelling tot het eerste project dat een interlokale vereniging is). Een projectvereniging is een rechtsvorm met rechtspersoonlijkheid met een sterk vereenvoudigde structuur, zonder beheersoverdracht, vooral bedoeld voor kleinschalige projecten.

De projectvereniging Samenwerkingsverband Stadsregio Turnhout is door drie gemeentebesturen (Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar) en de stad Turnhout opgericht. De projectuitvoerder is het Samenwerkingsverband Stadsregio Turnhout.

Organisatiestructuur

De deelnemende gemeenten bouwen het project zo dicht mogelijk bij hun administratie en bevolking uit. Tegelijkertijd willen ze via deze IGS optimaal werk maken van ken-

nisontwikkeling binnen het project. Medewerkers die in het project aangeworven zijn, werken in functie van het bevoegde lokale bestuur. Er is geen bevoegdheidsoverdracht voorzien, en de betrokken gemeenten krijgen ook geen zelfde dienstverlening opgedron-gen. Het project voorziet met andere woorden in maatwerk, georganiseerd op twee ni-veaus met telkens een aangepaste personeelscapaciteit.

Niveau 1: dienstverlening aan inwoners die decentraal is georganiseerd. In elke ge-meente is een fysiek woonloket uitgebouwd in functie van woonadvies en -informatie allerhande aan burgers. Deze functie is cruciaal voor het draagvlak van het project, zowel bij de gemeenten als bij de inwoners.

Niveau 2: ondersteuning van het gemeentelijk woonbeleid met de nadruk op beleidsont-wikkeling (voorbereiding, uitvoering en evaluatie) per gemeente. Hier wordt maximaal ingezet op de meerwaarde van IGS. Op dit niveau wordt in overleg met de gemeente-lijke diensten het lokale woonbeleid ontwikkeld en wordt beleidsexpertise opgedaan die lokaal (op maat van elke gemeente) wordt ingezet. Voorbeelden van activiteiten: ontwerp van woonbeleid, afstemming woonbeleid-ruimtelijke ordening en deelname aan en organisatie van plaatselijk overleg inzake wonen tussen gemeentelijke diensten. Een van de doelstellingen van dit niveau is de ongelijke kennisontwikkeling opvangen zoals die nu in het kader van de stad-rand-context wordt ervaren. Op dit niveau wordt ook het BVR-project als geheel gecoördineerd.

In het kader van het project is op het niveau van de stadsregio een stuurgroep samen-gesteld die het project beleidsmatig en globaal opvolgt en aanstuurt. De stuurgroep richt zich vooral op de intergemeentelijke, beleidsmatige aansturing met aandacht voor evoluties binnen het stedenbeleid. Het is niet de bedoeling van deze stuurgroep om het lokaal woonbeleid op maat van elke gemeente zelf in te vullen. Deze beleidskeuzes blijven een lokale aangelegenheid. Wel fungeert de stuurgroep als platform voor ken-nisuitwisseling, voor de bespreking van grensoverschrijdende problematieken en voor de bewaking van de algemene sturing en voortgang van het project. Ook de stad Turn-hout participeert aan de vergaderingen van de stuurgroep zodat het project maximaal afgestemd wordt op haar woonbeleid als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied en op het verband met de evoluties rond wonen binnen het stedenbeleid. Ook de pro-vincie Antwerpen, de Vlaamse overheid en de OCMW's van Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar zijn steeds aanwezig.

Subsidiabele personeelsinzet

In het BVR 'Lokaal Woonbeleid' staat omschreven dat een project start met een per-sonneelsinzet van 2 vte, te verhogen op basis van een aantal parameters, gedetailleerd in het BVR beschreven. Het betreft een mogelijke verhoging van het aantal vte naar-gelang:

- het aantal deelnemende gemeenten;
- het aantal deelnemende gemeenten met minder dan 5.000 private huishoudens;
- het totale aantal huishoudens samengeteld over alle deelnemende gemeenten samen.

Voor het project “Wonen in de stadsregio!” betekent dit:

- een verhoging 0.5 VTE omdat er tussen drie tot vijf gemeenten deel uitmaken van het project;
- een verhoging met 1 vte omdat er 2 gemeenten betrokken zijn met minder dan 5.000 private huishoudens, met name Oud-Turnhout en Vosselaar;
- een verhoging van 0.5 VTE omdat alle deelnemende gemeenten samen tussen 10.000 en 20.000 private huishoudens tellen.

Dat alles betekent in totaal dat het project een subsidiabele personeelstussenkomst zou kunnen vragen voor 4 vte. In het ingediende project is echter geopteerd om het bij 2.5 vte te houden, toch zeker voor wat de eerste projectperiode van drie jaar betreft, omdat anders de eigen inbreng van de drie deelnemende gemeenten budgettair te hoog zou uitvallen.

Concreet heeft de personeelsinzet betrekking op:

- 1 vte niveau B wordt op het eerste niveau ingezet met de nadruk op de dienstverlening aan inwoners (*zie vroeger*). Technische expertise (plaatsbezoeken, technisch bouw- en renovatieadvies) wordt voorlopig niet voorzien.
- 1.5 vte niveau A wordt op het tweede niveau ingezet, meer bepaald voor de ondersteuning van het gemeentelijk woonbeleid (*zie vroeger*). Het gaat om twee beleidsmedewerkers waarvan 1 vte en 1 halftijds equivalent.

Activiteitenkeuze en beschrijving project

Zoals al vermeld, verplicht het BVR ‘Lokaal Woonbeleid’ drie activiteiten.

De eerste verplichte activiteit betreft “*het begeleiden van de gemeenten bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen.*” Als eindproduct voor deze activiteit streeft het project “Wonen in de stadsregio!” naar de vertaling van opties uit de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke structuurplannen, naar een lokale beleidsvisie op wonen en naar een strategisch en operationeel “Woonplan 2008-2013.” Dit woonplan zal dan de gedetecteerde behoeftes verwoorden en de doelgroepen selecteren op basis van de ruimtelijke en demografische evoluties en de woontypologie van buurten/wijken. De uitgangspunten van het woonplan worden afgestemd op de strategische nota die elke gemeente verplicht moet opmaken (gemeentedecreet). Het woonplan wordt dan ook afgestemd op het lokaal sociaal beleidsplan en zal jaarlijks geëvalueerd en eventueel bijgestuurd worden.

De tweede verplichte activiteit is “*het faciliteren of uitbreiden van het lokaal woonoverleg met alle lokale woonactoren.*” Hierbij willen de partners alle bestaande contacten inzake wonen en huisvesting structureren tot een volwaardig lokaal woonoverleg. Deze activiteit wordt concreet vertaald in volgende acties:

- periodiek woonoverleg met alle betrokken actoren (per gemeente en, indien relevant, kan in bovenlokaal overleg voorzien worden). Dit woonoverleg komt onder-tussen per kwartaal minstens eenmaal samen. Aan het woonoverleg wordt over de voortgang van het woonplan gerapporteerd;

- de inventarisatie van bestaande (lokale én bovenlokale) initiatieven als opstap naar een operationeel woonplan voor de gemeenten;
- binnen het jaar een richtinggevende planning 2008-2013 voor sociale huisvesting opmaken. Deze planning maakt deel uit van het lokale woonplan;
- een goedgekeurd toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen dat vertrekt vanuit een gemeenschappelijk sjabloon met ruimte voor lokale klemtonen. De leefbaarheid en de kwaliteit van de woonomgeving staan hierbij centraal;
- een strategie en de vereiste middelen op maat van het lokaal bestuur om leegstand en verkrotting daadwerkelijk aan te pakken. In dit verband wordt de samenwerking met andere partners uitgebouwd.

De derde verplichte activiteit betreft *“gestructureerde basisinformatie aan de inwoners inzake huisvesting aanbieden.”* Ze is per gemeente concreet vertaald in een fysieke “loketfunctie wonen en duurzame woonkwaliteit”, met de naam Wooninfopunt. Dit loket is uitgebouwd in overleg met de stad Turnhout (woonwinkel), de OCMW’s, het SVK en de lokale SHM’s. De uitbouw van het fysieke woonloket kreeg al een verlengstuk op de gemeentelijke websites.

Naast deze drie verplichte activiteiten moet elke deelnemende gemeente nog minstens twee bijkomende activiteiten uitwerken.

Het project ‘Wonen in de stadsregio!’ koos voor de volgende vijf facultatieve activiteiten:

- gemeentelijke reglementeringen die de kwaliteit van het woningpatrimonium in de gemeenten kunnen bevorderen. Er wordt in eerste instantie gemikt op betere kwaliteit van studio’s en appartementen;
- initiatieven die levenslang en aanpasbaar wonen ondersteunen door, onder andere, demografische evoluties te inventariseren om de behoefte aan levenslang zelfstandig wonen correct in te kunnen schatten, onderzoek naar toepasbaarheid en wenselijkheid van kangoeroewonen, meegroeiwoningen en zorgzones en een subsidie-reglement voor aanpassingswerken in functie van levenslang wonen;
- de verbetering van de positie van de zwakke huurder op de private huurmarkt door de samenwerking met het SVK uit te bouwen en te intensifiëren en door die samenwerking vast te agenderen op het lokaal woonoverleg, het aanbod van het SVK in de gemeente te verhogen en initiatieven te ontwikkelen die de woonkwaliteit op de private huurmarkt en leefomgeving verbeteren;
- initiatieven ondersteunen die duurzaam ecologisch en energiebewust wonen promoten, onder andere op basis van een structureel informatieaanbod rond ecologie en duurzaamheid met betrekking tot de eigen woning, de promotie van de premiezoeker,²⁷ het loket wonen en de eigen websites, via evaluatie van bestaande premiestelsels enz. Binnen deze activiteit wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan

27. De premiezoeker is een Vlaamse internettoepassing waar iedere burger terecht kan om na te gaan op welke premies en steunmaatregelen hij recht heeft bij het aankopen-renoveren van een woning.

de nood aan duurzame maatregelen bij sociaal zwakkeren (waaronder energiegearmoede);

- initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen. Het GRUP²⁸ van het regionaal stedelijk gebied Turnhout veronderstelt dat 15% van de stedelijke woongebieden in aanmerking moet komen voor sociale woningbouw. Daarvoor willen de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar initiatieven ontwikkelen zoals het in kaart brengen van ‘strategische percelen’ eventueel in functie van het recht van voorkoop, de mogelijke erkenning als ‘bijzonder gebied’ onderzoeken en eventueel aanvragen met het oog op een uitgebreider recht van voorkoop en een strategisch grond- en pandenbeleid in functie van meer sociale huisvesting.

2.3.1.3 Project Kempens Woonplatform

Ministerieel besluit van 29 mei 2009

Het derde project dat minister Keulen voor de provincie Antwerpen goedkeurde, is het project Kempens Woonplatform van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK). In het ministerieel besluit van 29 mei 2009 staat dat aan dit project een subsidie wordt toegekend van maximaal 864.716,25 euro. Volgende 25 deelnemende gemeenten maken deel uit van het project: Arendonk, Baarle-Hertog, Balen, Dessel, Geel, Grobbendonk, Heist-op-den-Berg, Herentals, Herenthout, Herselt, Hoogstraten, Hulshout, Kasterlee, Laakdal, Lille, Meerhout, Merksplas, Mol, Nijlen, Olen, Ravels, Retie, Vorselaar, Rijkervorsel en Westerlo.

De Vlaamse subsidie is berekend op de personeelskosten voor drie jaar voor een subsidiabele personeelsinzet van acht vte. Uiteraard geldt ook met betrekking tot dit project dat de subsidie proportioneel zal worden verminderd indien zou blijken dat de werkelijke personeelskosten lager uitvallen. De subsidie moet worden aangewend voor zowel de personeels- als de werkingskosten van het beschreven, goedgekeurde project. Ook nu geldt dat de subsidie wordt toegekend voor een periode van drie jaar.

Zoals al vermeld, kan de provincie Antwerpen een financiële ondersteuning van 20.000 euro voorzien voor de BVR-projecten, indien voldaan is aan volgende drie voorwaarden:

- het project moet door de Vlaamse overheid zijn goedgekeurd voor subsidiëring;
- de participerende gemeenten moeten ook zelf een financiële inspanning leveren;
- de medewerkers van de gemeentelijke cel Wonen mogen actief deelnemen aan het project en ook de opvolging ervan uitwerken.

In tegenstelling tot de voorgaande twee projecten wordt in dit project van de deelnemende gemeenten geen financiële inbreng verwacht. De gemeentelijke financiering

28. Het GRUP is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

wordt voorzien in natura. Ze moeten meer bepaald de inzet van de betrokken al beschikbare gemeentelijke ambtenaren aantonen. Dit betekent wel dat het project niet aan de tweede vereiste voldoet om recht te hebben op een provinciale subsidie. Deze tweede voorwaarde is opgenomen omdat de provincie vreest dat de extra taken die een BVR-project met zich brengt in voorkomend geval moeilijk naar behoren kunnen uitgevoerd worden door gemeentelijke ambtenaren die nu al tot over hun oren in het werk zitten. De meerwaarde van het BVR 'Lokaal Woonbeleid' resulteert namelijk net in extra personeel (voor de helft door de Vlaamse overheid gesubsidieerd) dat per gemeente eindelijk taken kan uitvoeren die er tot vandaag steeds bij inschieten. De provincie Antwerpen beoordeelde dit project dus ongunstig en besliste geen financiële tegemoetkoming te bieden.

Tabel 3. Project 'Kempens Woonplatform'.

Deelnemende gemeenten	Private huishoudens
Arendonk	4.794
Baarle-Hertog	970
Balen	8.223
Dessel	3.537
Geel	14.514
Grobbendonk	4.237
Heist-op-den-Berg	16.016
Herentals	11.148
Herselt	5.704
Herenthout	3.474
Hoogstraten	7.292
Hulshout	3.849
Kasterlee	6.878
Laakdal	6.069
Lille	5.966
Meerhout	3.793
Merksplas	2.962
Mol	13.592
Nijlen	8.371
Olen	4.543
Ravels	5.401
Retie	4.075
Rijkevorsel	4.140
Vorselaar	2.926
Westerlo	9.321
Totaal	161.795

Het werkingsgebied van dit project betreft, zoals vermeld, 25 gemeenten die samen goed zijn voor 161.795 private huishoudens.

Rechtsvorm, initiatiefnemer en projectuitvoerder

Projectuitvoerder IOK heeft de rechtsvorm van een publiekrechtelijke rechtspersoon onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op 19 december 2003 vond een buitengewone algemene vergadering plaats die de herstructurering van het IOK in het kader van het decreet 'Intergemeentelijke Samenwerking' voltooide. Deze vergadering besliste via de procedure van de partiële splitsing tot de opsplitsing van het IOK in een dienstverlenende vereniging IOK enerzijds en de oprichting van een opdrachthoudende vereniging IOK Afvalbeheer anderzijds. Het project Kempens Woonplatform behoort binnen de organisatiestructuur van de IOK tot de 'dienstverlenende vereniging IOK.'

De 'dienstverlenende vereniging' is een samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid, zonder beheersoverdracht en met door alle partners goedgekeurde statuten. De dienstverlenende vereniging wil voor de aangesloten gemeenten voornamelijk activiteiten ontwikkelen op domeinen waarvoor deze geen overdracht van hun beheersbevoegdheid kunnen of willen toestaan.

Organisatiestructuur en personeelsformatie

Uit de projectaanvraag blijkt dat het 'Kempens Woonplatform' een dubbele doelstelling nastreeft: het lokaal woonbeleid ondersteunen en voorzien in een betere informatie-doorstroming naar de burgers. Deze gecombineerde invalshoek komt ook tot uiting in de organisatiestructuur van de IGS.

De medewerkers van het 'Kempens Woonplatform' volgen alle beleidsontwikkelingen op het vlak van wonen op. Ze bieden de nodige ondersteuning om dit te vertalen naar een lokaal woonbeleid. Verder ondersteunen ze ook de uitvoering van dit lokaal woonbeleid.

Concreet betekent dit dat er op twee niveaus personeel ingezet wordt:

- De huisvestingsambtenaren, de ambtenaren van de bouw- en/of technische dienst, medewerkers van de sociale diensten van de OCMW's staan in voor de dienstverlening aan de burgers. Ze leveren ook de nodige informatie aan voor de vormgeving van het lokaal woonbeleid, enz. Ze vervullen deze functie vanuit hun vertrouwde werkplek.
- Door het IOK werden vier bijkomende medewerkers (3 op A-niveau en 1 op B-niveau) aangeworven om een kenniscel rond wonen uit te bouwen. Ze volgen de beleidsontwikkelingen op, ondersteunen het lokaal woonoverleg, de ambtenaren van de nodige informatie voorzien om ze dan te kunnen doorspelen aan de burgers enz.

Subsidiabele personeelsinzet

Het BVR 'Lokaal Woonbeleid' bepaalt dat een project start met een personeelsinzet van twee vte, te verhogen op basis van een aantal specifieke parameters. Een verhoging van het aantal vte kan naargelang:

- het aantal deelnemende gemeenten;
- het aantal deelnemende gemeenten met minder dan 5.000 private huishoudens;
- het aantal huishoudens van alle deelnemende gemeenten samen.

Voor het project 'Kempens Woonplatform' betekent dit:

- een verhoging met 1 vte omdat er meer dan vijf gemeenten deel uitmaken van het project;
- een verhoging met 2,5 vte omdat er meer dan 9 gemeenten betrokken zijn met minder dan 5.000 private huishoudens;
- een verhoging van 2,5 vte omdat alle deelnemende gemeenten samen meer dan 50.000 private huishoudens tellen.

In totaal betekent dat alles dat het project kan rekenen op een subsidiabele personeelstussenkomst voor 8 vte. Vlaams minister Keulen stelde bij de projectbeoordeling dat voor een werkingsgebied van 25 gemeenten de totale personeelsinzet verhoogd moest worden van 8 vte naar 12,5 vte. De Vlaamse overheid subsidieert 50% van de 8 subsidiabele personeelsleden en een gedeelte van de werkingskosten, zijnde 25% van de subsidie voor de personeelskosten.

Daarnaast zal het project door het IOK gefinancierd worden door de inzet van 1,05 vte. De overige vte worden bekostigd door de 25 deelnemende gemeenten. Deze gemeentelijke financiering is voorzien in natura, meer bepaald op basis van de aantoonbare inzet van de betrokken gemeentelijke ambtenaren.

Concreet betreft de personeelsinzet van 12,5 vte: 3,55 vte niveau A tewerkgesteld binnen het IOK; 1,5 vte niveau B tewerkgesteld binnen het IOK; 3,7 vte ambtenaren niveau A tewerkgesteld bij de deelnemende gemeenten en 3,75 vte ambtenaren niveau B tewerkgesteld bij de deelnemende gemeenten. Belangrijk is dat het bij dit project niet gaat over 'extra' personeel. Vanuit de deelnemende gemeenten moet personeel dat al in dienst is, worden ingezet voor het project. Door dit te doen werd aan de gemeenten geen feitelijke financiële bijdrage gevraagd.

Activiteitenkeuze en beschrijving project

Zoals eerder vermeld, gelden er voor het BVR 'Lokaal Woonbeleid' drie verplichte activiteiten.

De eerste verplichte activiteit is "het begeleiden van de gemeenten bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen." Deze activiteit wordt uitgesplitst in volgende deelactiviteiten:

- beschikbare lokale beleidsdocumenten rond wonen verzamelen;
- een actieplan rond lokaal woonbeleid uitwerken;

- de uitwerking van doelstellingen in het actieplan ondersteunen;
- een jaarlijkse evaluatie van het actieplan;
- ondersteuning van de huisvestingsambtenaren.

De tweede verplichte activiteit betreft “het faciliteren of uitbreiden van het lokaal woonoverleg met alle lokale woonactoren.” Daarbij moet het lokaal woonoverleg minstens volgende deeldoelstellingen nastreven:

- een globale doorlichting van de lokale huisvestingssituatie;
- de onderlinge afstemming van de sociale woonprojecten enerzijds en de afstemming van de individuele verrichtingen van de lokale woonactoren anderzijds;
- de voorbereiding van een planning of een programmatie van sociale woonprojecten binnen het werkingsgebied;
- een akkoord over de toewijzingscriteria voor sociale huurwoningen binnen de door de Vlaamse regering goedgekeurde toewijzingsmodaliteiten;
- een verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving, waaronder initiatieven rond de bestrijding van leegstand en verkrotting.

De derde verplichte activiteit betreft “gestructureerde basisinformatie aan de inwoners inzake huisvesting aanbieden.” In dit verband is enerzijds de uitbouw van een website en anderzijds de ontwikkeling van een intranet met meer achtergrondinformatie voor de betrokken actoren voorzien. Het Kempens Woonplatform staat in voor de totale coördinatie van het project. Voor de dienstverlening aan de burger doet het Kempens Woonplatform een beroep op instanties die nu al rechtstreeks contact hebben met bewoners.

Naast deze drie verplichte activiteiten moet elke deelnemende gemeente nog minstens twee bijkomende facultatieve activiteiten uitwerken. Naargelang de gemeente gaat het om:

- een actieplan gericht op de verbetering van de kwaliteit van het woningpatrimonium op de private huurmarkt (Arendonk);
- gemeentelijke reglementeringen rond wonen (Dessel, Grobbendonk, Kasterlee en Meerhout);
- een actieplan gericht op de verbetering van de positie van de zwakke huurder op de private huurmarkt (Vorselaar);
- initiatieven voor de begeleiding van de sociale huurder (Olen);
- sensibiliseringsmaatregelen op het vlak van wonen (Nijlen);
- sociaal en technisch advies op het vlak van wonen enerzijds, en begeleiding op maat in het kader van huisvesting anderzijds (Westerlo);
- initiatieven die levenslang en aanpasbaar wonen ondersteunen (in alle 25 gemeenten);
- initiatieven die duurzaam, ecologisch en energiebewust wonen ondersteunen (in alle 25 gemeenten);
- initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen (Baarle-Hertog, Geel, Herentals, Herselt, Hulshout, Laakdal, Merksplas, Mol, Ravels, Retie en Rijkevorsel).

2.3.1.4 Opzet BVR-lokaal woonbeleid versus ingediende projecten

De toelichting bij het BVR houdende de subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid verwijst naar de Beleidsnota Wonen 2004-2009 waarin de Vlaamse regering aankondigt de gemeenten te willen stimuleren, begeleiden en ondersteunen om hun taak als regisseur van het lokaal woonbeleid echt op te nemen in samenwerking met alle publieke en private woonactoren. Vanuit deze betrachting werd een reglementair kader uitgewerkt met twee luiken: enerzijds de begeleiding en ondersteuning van de lokale besturen in de uitvoering van de taken toegewezen aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen en anderzijds de subsidiëring van projecten lokaal woonbeleid. In het kader van dit tweede luik situeert zich het BVR 'Lokaal Woonbeleid' dat aanzet tot IGS. Deze beleidskeuze was gebaseerd op de positieve ervaringen met een aantal experimentele projecten lokaal woonbeleid en op de vaststelling dat in de praktijk vooral de vele kleinere gemeenten er moeilijk in slagen om een volwaardig lokaal woonbeleid te ontwikkelen.

Projecten voor lokaal woonbeleid komen in aanmerking voor Vlaamse subsidie op voorwaarde dat:

- de projecten geen afbreuk doen aan de rol van de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid, noch aan de taakstelling van de sociale woonorganisaties;
- de projecten kaderen binnen de uitwerking van het lokaal woonbeleid door de deelnemende gemeenten;
- de projecten complementair zijn met de begeleiding en ondersteuning van het lokaal woonbeleid door het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

De doelstellingen die elk project moet realiseren, werden al eerder opgelijst en betreffen een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen, lokaal woonoverleg, een klantgerichte dienstverlening aan de burger en een betere kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving. Om tot deze doelstellingen te kunnen komen, zijn in het BVR drie verplichte activiteiten opgenomen waarbij elke deelnemende gemeente betrokken moet worden. De meerwaarde van het subsidiebesluit ligt essentieel in deze laatste voorwaarde: hoewel het gaat om intergemeentelijke initiatieven moet elke verplichte activiteit ook daadwerkelijk in elke deelnemende gemeente worden gerealiseerd. Elke deelnemende gemeente zal ook effectief de resultaten van het project op het eigen grondgebied moeten ervaren. Zo zal er in elke deelnemende gemeente een lokaal woonoverleg moeten komen waarbinnen een gemeentelijke beleidsvisie wonen ontwikkeld zal worden. Elke deelnemende gemeente zal ook op een gestructureerde manier een effectief informatieloket moeten ontwikkelen.

Bekijken we dit voor het project regio Antwerpen-Noord dan blijkt dat het project de gemeenten, aan de hand van praktische en cijfermatige ondersteuning wil helpen bij de ontwikkeling van een doeltreffend woonbeleid. In de jaarplanning van de projectaanvraag staat dat het lokaal woonbeleidsplan zal worden gefinaliseerd in het tweede projectjaar. Dit woonbeleidsplan zal de beleidsvisie, de strategische doelstellingen en een actieprogramma voor de uitvoering van de doelstelling behelzen dat dan vanaf het

derde projectjaar zal worden omgezet in jaarprogramma's waarin op korte termijn na te streven resultaten zullen worden geformuleerd.

Voor wat de start van het lokaal woonoverleg betreft (tweede verplichte activiteit) lezen we in de subsidieaanvraag van het project regio Antwerpen-Noord dat het aan de gemeenten is om dit overleg te coördineren en te structureren. Per deelnemende gemeente zal een coördinator het overleg trekken. Hij inventariseert de relevante woonactoren en nodigt ze uit op een startvergadering. Op basis van duidelijke samenwerkingsafspraken zal een actieplan worden opgesteld met een duidelijke planning en timing van de activiteiten van het woonoverleg.

Ook vermeldt de subsidieaanvraag dat de dienstverlening en informatieverstrekking aan de burger over wonen zal worden uitgebreid aan de hand van een maximaal toegankelijke loketfunctie. De opstart van het woonloket wordt voorzien tegen het derde projectjaar. Na deze opstart zal getracht worden de dienstverlening maximaal aan te passen aan de behoeften van de burgers. De uitdaging zal er volgens dit project in bestaan om over te schakelen van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte werking. Hiervoor zullen de vraagpatronen van de burgers in kaart worden gebracht. Aan de hand daarvan kan dan bij een dossier meteen geanticipeerd worden op mogelijke problemen.

Bekijken we de projectaanvraag van 'Wonen in de stadsregio!', dan zien we dat ook hier de doelstellingen van het BVR uitgebreid worden geconcretiseerd. Zo voorziet de projectaanvraag in een woonplan dat jaarlijks geëvalueerd en eventueel bijgestuurd zal worden, de start van periodiek woonoverleg met alle betrokken actoren en de uitbouw van een geïntegreerd fysiek "loket wonen en duurzame woonkwaliteit." Het projectvoorstel wordt gezien als een aanzet om tot een gecoördineerd woonbeleid te komen binnen de gemeenten van de stadsregio Turnhout, ook al zijn de uitgangspunten voor een woonbeleid in de verschillende gemeenten niet overal dezelfde. Zo wordt de stad Turnhout vooral geconfronteerd met de uitdaging om koopkrachtige inwoners aan te trekken die de leefbaarheid van de stad kunnen op peil houden en bevorderen. Specifiek in de randgemeenten komt de woningmarkt steeds meer onder druk door hoge woningprijzen.

Ook voor het project 'Kempens Woonplatform' is de omschrijving van het project zeer uitgebreid. De provincie heeft wel vragen bij de haalbaarheid van dit project omdat de inbreng van de gemeenten enkel in natura wordt voorzien. De huisvestingsambtenaren, die al meer dan genoeg werk op de plank hebben, zullen er dus voor hun gemeente het werk voor het project 'Kempens Woonplatform' nog bij krijgen. Dit gaat volgens de provincie in tegen de geest van de projectsubsidie die in de eerste plaats bedoeld is als ondersteuning van de deelnemende gemeenten door extra personeel dat voor 50% gesubsidieerd wordt. In dit project wordt daarvan geen gebruik gemaakt.

De vaststellingen op het terrein bevestigen dat de goedgekeurde projecten het in hun voorstel ernstig menen met de doelstellingen van het BVR. De opgesomde acties gekoppeld aan de verplichte activiteiten wijzen alle in de goede richting en laten het beste verhoppen voor de verdere ontwikkeling van deze projecten.

De eerste evaluatie van de drie projecten gebeurt na drie jaar. Bij een positieve evaluatie krijgt elk goedgekeurd project opnieuw een toezegging voor een subsidie voor nog eens drie jaar.

Het opzet van het BVR 'Lokaal Woonbeleid' is duidelijk en zal, mits daadkrachtige uitvoering op het terrein een aanzienlijke ondersteuning betekenen voor de uitbouw van een integraal woonbeleid in de betrokken gemeenten. Vraag is natuurlijk: wat met de gemeenten die niet in een samenwerkingsverband opgenomen zijn?

Gelukkig bleef het niet tot een eenmalige projectoproep maar lanceerde minister Van den Bossche eind 2009 opnieuw een open oproep voor projecten in het kader van het BVR 'Lokaal Woonbeleid.' Voor de provincie Antwerpen werden er drie nieuwe projecten ingediend:

- het project 'Wonen langs Dijle en Nete' met als deelnemende gemeenten: Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver, aangevuld met de intercommunale IGEMO;
- het project IVLW Midden met de gemeenten Malle, Schilde, Wommelgem, Zandhoven en Zoersel, aangevuld met IGEAN dienstverlening;
- project IVLW Zuid met de gemeenten Aartselaar, Boechout, Boom, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Rumst, Schelle en Zwijndrecht, aangevuld met IGEAN dienstverlening.

Op 15 oktober 2010 keurde Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, Freya Van den Bossche zowel het project 'Wonen langs Dijle en Nete' als het project IVLW Zuid goed. Enkel het project IVLW Midden voldeed niet om in aanmerking te komen voor goedkeuring en subsidiëring.

Concreet betekent dit dat volgende gemeenten op dit ogenblik niet betrokken zijn bij een BVR-project lokaal woonbeleid: Antwerpen, Ranst, Bornem, Lier, Mechelen, Puurs, Sint-Amands, Willebroek, Malle, Schilde, Wommelgem, Zoersel, Zandhoven en, voorlopig nog, Turnhout.

Tabel 4. Overzicht BVR-projecten in de provincie Antwerpen Werkingsgebied – Partners IGS – Projectuitvoerders & Projectcoördinatoren.

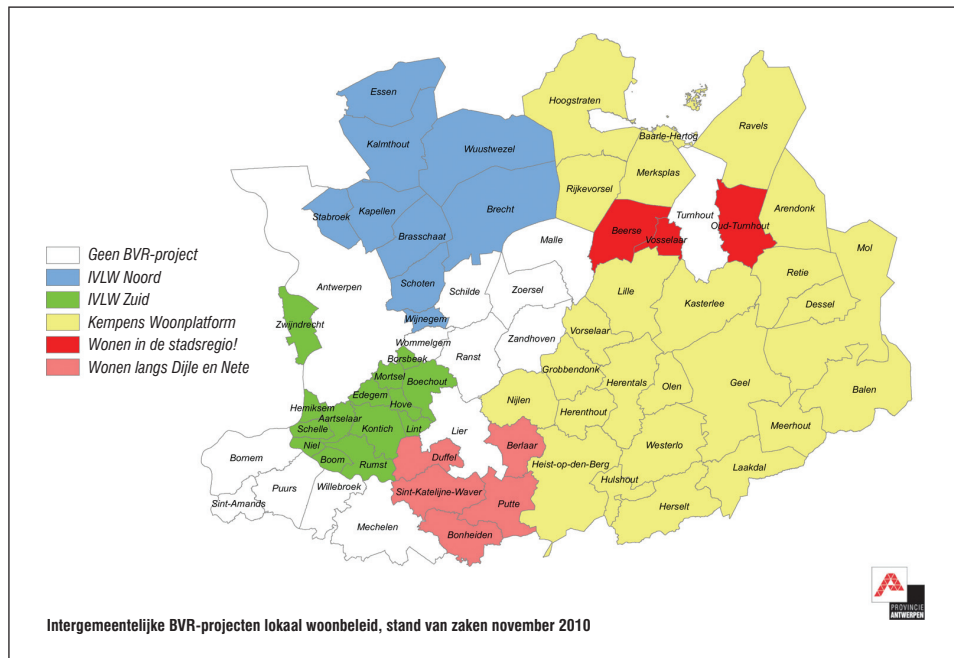
Project	Werkingsgebied	Partners IGS	Projectuitvoerder	Projectcoördinator
► Kempens Woonplatform	Arendonk, Baarle-Hertog Balen, Dessel, Geel Grobendonk, Heist-op-den-Berg, Herentals, Herselt, Hoogstraten Hulshout, Kasterlee, Laakdal, Lille, Meerhout, Merksplas, Mol, Nijlen, Olen, Ravels, Retie, Vorselaar, Rijkervorsel en Westerlo	Gemeentebesturen van: Arendonk, Baarle-Hertog, Balen, Dessel, Geel, Grobendonk, Heist-op-den-Berg, Herentals, Herenthout, Herselt, Hoogstraten, Hulshout, Kasterlee, Laakdal, Lille, Meerhout, Merksplas, Mol, Nijlen, Olen, Ravels, Retie, Vorselaar, Rijkervorsel en Westerlo IOK	Dienstverlenende Vereniging IOK	Els Maes
► Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel	Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel	Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel IGEAN dienstverlening	Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid Regio Noord	Reinilde Vermaelen ter vanging van Frans Lauwers
► Wonen in de stadsregio!	Beerse, Oud-Turnhout en Vorselaar	Beerse, Oud-Turnhout, Vorselaar	Samenwerkingsverband Stadsregio Turnhout	Marieke Fredenickx
► Wonen langs Dijle en Nete	Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver	Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver Intercommunale IGE MO	IGEMO	Peter Van Cleemput
► IGS lokaal woonbeleid regio Zuid	Aartselaar, Boechout, Boom, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Rumst, Schelle en Zwijndrecht	Aartselaar, Boechout, Boom, Borsbeek, Edegem, Hemiksem, Hove, Kontich, Lint, Mortsel, Niel, Rumst, Schelle en Zwijndrecht IGEAN dienstverlening	IGS lokaal woonbeleid regio Zuid	Katrijn Peeters

Tabel 5. Overzicht BVR-projecten in de provincie Antwerpen – Subsidiëring en Personeelskader.

Projecten	VR-subsidie	PVB-subsidie	FT	Personeelskader
► Lokaal Woonbeleid Brasschaat, Brecht, Essen, Kalmthout, Kapellen, Schoten, Stabroek, Wijnegem en Wuustwezel	547.965,27 €	20.000,00 € (2009) 20.000,00 € (2010)	6,5 FT	⇒ 1,0 FT coördinator ⇒ 1,0 FT Brasschaat ⇒ 0,5 FT Brecht ⇒ 0,5 FT Essen ⇒ 0,5 FT Kalmthout ⇒ 0,5 FT Kapellen ⇒ 1,0 FT Schoten ⇒ 0,5 FT Stabroek ⇒ 0,5 FT Wijnegem ⇒ 0,5 FT Wuustwezel
► Wonen in de stadsregio!	256.750,00 €	20.000,00 € (2009) 20.000,00 € (2010)	2,5 FT	⇒ 1,0 FT dienstverlening aan inwoners ⇒ 1,0 FT ondersteuning gemeentelijk woonbeleid ⇒ 0,5 FT ondersteuning gemeentelijk woonbeleid
► Kempens Woonplatform	864.716,25 €	Geen provinciale subsidie	12,5 FT	⇒ 3,55 FT IOK (niveau A) ⇒ 1,50 FT IOK (niveau B) ⇒ 3,70 FT Gemeenten (niveau A)* ⇒ 3,75 FT Gemeenten (niveau B)* * al beschikbaar personeel
► Wonen langs Dijle en Nete	501.355,00 €	20.000,00 €	5,0 FT	⇒ 1,00 FT coördinator (niveau A) ⇒ 3,00 FT (niveau B) ⇒ 1,00 FT (niveau C)
► IGS lokaal woonbeleid regio Zuid	653.164,74 €	20.000,00 €	8,0 FT	⇒ 0,05 FT per deelnemende gemeente ⇒ 1,00 FT coördinator (niveau A)

Op de volgende kaart zijn alle goedgekeurde BVR-projecten weergegeven. Meteen is op deze kaart ook duidelijk welke gemeenten niet in een BVR-project opgenomen zijn.

Kaart 5. Overzicht gesubsidieerde intergemeentelijke BVR-projecten 'Lokaal Woonbeleid' in de provincie Antwerpen, stand van zaken november 2010.



Bron: Betrokken projecten, Vlaamse overheid.

2.3.2 Werkingsgebieden van Sociale Verhuurkantoren (SVK's)

Zoals al aangegeven, bekijken we in wat volgt de werkingsgebieden van verschillende woonactoren. Als eerste komen de werkingsgebieden van SVK's in de provincie Antwerpen aan bod. Een SVK is een lokale woonactor die op de private huurwoningmarkt woningen voor een langere periode huurt om ze daarna aan sociaal zwakkere bewoners onder te verhuren op basis van het sociaal huurbesluit.

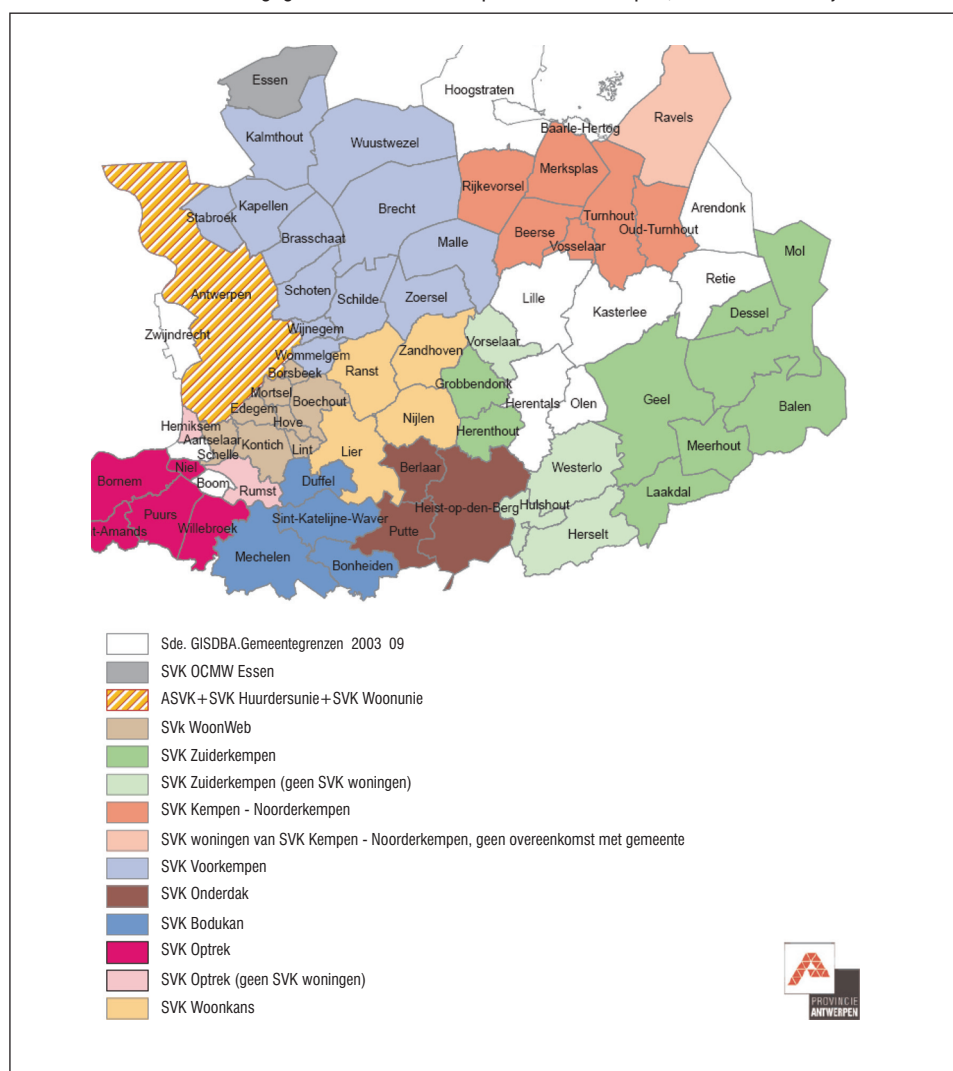
Kaart 6 duidt per SVK die gemeenten aan die een (al dan niet financiële) overeenkomst hebben met het betreffende SVK. Enige uitzondering is de stad Antwerpen die op haar grondgebied drie SVK's telt: ASVK, SVK Huurdersunie en SVK Woonunie. Geen enkele van deze SVK's heeft echter een werkovereenkomst met de stad Antwerpen zelf. Deze drie SVK's werken in de praktijk wel heel nauw samen en hebben een gezamenlijke coördinator.

Naast deze drie Antwerpse SVK's tellen we nog negen SVK's op het grondgebied van de provincie Antwerpen. Enkel SVK Essen betreft een SVK met een werkingsgebied

dat beperkt is tot één gemeente. De resterende SVK's hebben een werkingsgebied van minstens drie gemeenten:

- Zuiderkempem en Voorkempem: elk 12 gemeenten;
- WoonWeb: 8 gemeenten;
- Kempem-Noorderkempem: 6 gemeenten;
- Optrek: 7 gemeenten;
- Bodukam en Woonkans: elk 4 gemeenten;
- Onderdak: 3 gemeenten.

Kaart 6. Overzicht werkingsgebieden SVK's in de provincie Antwerpen, stand van zaken juni 2010.



Bron: Vlaams Overleg Bewonersbelangen.

Ondertussen is de Oprichting van een nieuw SVK een feit. Het werkingsgebied van SVK ISOM betreft Herentals, Olen, Lile en Vorselaar.

Op enkele gemeenten na zijn, met andere woorden, alle gemeentebesturen van de provincie Antwerpen betrokken bij een SVK-werking. Toch moet die vaststelling genuanceerd worden. De gemeenten die in een lichtere tint zijn weergegeven (waaronder Vorselaar, Westerlo, Rumst en Hulshout), betreffen gemeenten die wel een overeenkomst hebben met het betrokken SVK, maar waar op het moment dat de kaart gemaakt werd, nog geen enkele woning door het SVK werd verhuurd. Anderzijds is er de gemeente Ravels waar SVK Kempen-Noorderkempen wel woningen verhuurt, maar zonder dat de gemeente een overeenkomst heeft met het betrokken SVK. Ook de gemeenten Lille, Kasterlee en Hoogstraten behoren volgens het SVK Kempen-Noorderkempen nog tot hun grondgebied, ook al zijn deze gemeenten uit de samenwerking gestapt.

Uit voorgaande beknopte beschrijving van de SVK's in de provincie Antwerpen, hun werkingsgebieden en samenwerkingsverbanden, blijkt al dat het veeleer tijdelijke en veranderlijke situaties betreft. Verder gelden er ook grote verschillen in de omvang van de verschillende werkingsgebieden (gaande van 1 tot 12 gemeenten). Het betreft met andere woorden steeds een momentopname met alle nadelen vandien. Bijkomend stellen we vast dat de werking van SVK's niet gebiedsdekkend is en dat de aansluiting van een gemeente bij een SVK niet de garantie inhoudt dat er in de betrokken gemeente ook effectief van een dynamische SVK-werking sprake is. Dit laatste heeft, onder andere, te maken met de specificiteit van de lokale huurmarktrealiteit en met de omvang en de dynamiek van het betrokken SVK. Het specifieke aan de werking van SVK's is wel, in tegenstelling tot de andere werkingsgebieden die we hierna zullen bespreken, dat een gemeente op een redelijk eenvoudige manier kan beslissen niet langer deel uit te maken van een SVK – of omgekeerd.

2.3.3 **Werkingsgebieden van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's)**

Een volgende gebiedsindeling van de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen betreft de werkingsgebieden van 22 SHM's en 4 sociale bouwmaatschappijen. Een SHM verhuurt op basis van het sociaal huurbesluit woningen uit een eigen patrimonium aan sociaal zwakkere bewoners. Een sociale bouwmaatschappij bouwt wooneenheden en verkoopt ze vervolgens aan minder kapitaalcrachtige bewoners. Ook telt de provincie één maatschappij die beide activiteiten voor haar rekening neemt. De maatschappij De Ark is een fusie van een SHM met een sociale bouwmaatschappij. We zullen deze fusiemaatschappij zowel bij de bespreking van de SHM's als van de sociale bouwmaatschappijen ter sprake brengen. De provincie Antwerpen telt met andere woorden 23 SHM's en 5 sociale bouwmaatschappijen.

Tabel 6 biedt een overzicht van de 23 SHM's met de opsomming van hun nummer, naam en werkingsgebied. Op kaart 7 geven we deze SHM's grafisch weer. Kaart 5 stelt de werkingsgebieden van de sociale bouwmaatschappijen voor. Omdat er in sommige

gemeenten meerdere SHM's actief zijn, kozen we per gemeente voor een grafische 'taartweergave.' Is er maar één maatschappij actief, gaven we de volledige taart in eenzelfde kleur weer; werken er meerdere SHM's dan is de taart opgedeeld in het aantal kleuren dat overeenstemt met het aantal maatschappijen.

Tabel 6. Overzicht nummer en naam SHM (shm).

Nummer	Naam	Weringsgebied
Shm_2630	Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting	Mechelen, Vilvoorde, Machelen
Shm_1010	De Ideale Woning	Essen, Kalmthout, Kapellen, Stabroek, Brecht, Malle, Antwerpen, Schoten, Wijnegem, Wommegem, Borsbeek, Mortsel, Boechout, Edegem, Hove, Lint, Aartselaar, Hemiksem, Kontich, Rumst, Niel
Shm_1065	A.B.C.	Antwerpen, Gent
Shm_1110	Goed Wonen. Rupelstreek	Boom, Rumst
Shm_1120	Gezellige Woningen	Bornem
Shm_1140	Woonhaven Antwerpen	Antwerpen
Shm_1150	Volkswoningen van Duffel	Kontich, Duffel, Sint-Katelijne-Waver, Mechelen, Bonheiden
Shm_1155	Geelse Bouwmaatschappij	Kasterlee, Geel, Grobbendonk, Herentals, Meerhout, Westerlo, Laakdal, Hulshout
Shm_1160	Maatschappij voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg	Putte, Heist-op-den-Berg
Shm_1170	Eigen Haard	Herentals
Shm_1200	Lierse Maatschappij voor de Huisvesting	Lier
Shm_1210	De Mechelse Goedkope Woning	Mechelen
Shm_1220	De Vrije Woonst	Mechelen
Shm_1230	Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting	Mol, Balen
Shm_1235	De Heibloem	Olen
Shm_1250	Bouwmaatschappij De Noorderkempen	Hoogstraten, Rijkevorsel, Merksplas, Beerse, Ravels, Arendonk
Shm_1256	Eigen Woning	Bornem, Sint-Amands, Puurs
Shm_1260	Sociale Bouwmaatschappij Schelle	Schelle
Shm_1290	De Ark – fusiemaatschappij SHM-sociale bouwmaatschappij	Hoogstraten, Baarle-Hertog, Ravels, Arendonk, Turnhout, Oud-Turnhout, Beerse, Vosselaar, Lille, Kasterlee, Retie, Dessel, Mol, Balen, Rijkevorsel, Merksplas
Shm_1295	Zonnige Kempen	Zandhoven, Vorselaar, Grobbendonk, Nijlen, Herenthout, Berlaar, Heist-op-den-Berg, Hulshout, Westerlo, Herselt, Laakdal
Shm_1300	Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting	Willebroek
Shm_1310	De Voorkempen H.E.	Wuustwezel, Brecht, Brasschaat, Schilde, Zoersel
Shm_1320	Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij	Zwijndrecht

Zowel uit tabel 6 als uit kaart 7 met betrekking tot de SHM's komt de versnippering en de grote verscheidenheid naar werkingsgebied tot uiting. In totaal zijn er 23 SHM's werkzaam op het grondgebied van onze provincie, waarvan er 2 over de provinciegrenzen heen werken: A.B.C. en de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Tien SHM's werken in maar 1 gemeente,²⁹ 7 SHM's hebben een werkingsgebied van 5 gemeenten of meer, met op kop de Ideale Woning die in 21 gemeenten opereert, inclusief in de stad Antwerpen. De gemeente Ranst is de enige gemeente die niet tot het werkingsgebied van een SHM behoort. In deze gemeente zijn dan ook geen sociale huurwoningen te bekennen.

In vergelijking met de gebiedsindeling voor de SVK's is de versnippering voor wat de indeling van SHM's betreft aanzienlijk groter. Zo tellen we 23 SHM's tegenover sinds kort 13 SVK's voor eenzelfde grondgebied van 70 gemeenten. Wel blijken de SVK's niet gebiedsdekkend (een 5-tal gemeenten zijn niet betrokken bij een SVK-werking). Hier-tegenover staat dat 69 gemeenten tot het werkingsgebied van een SHM behoren. Toch houdt dit niet in dat al deze gemeenten ook een dynamische sociale huurwoningenpolitiek voeren. Zo telt de gemeente Schilde slechts 2 sociale huurwoningen en staan er in Aartselaar en Zandhoven maar een 3-tal. De quasi gebiedsdekkende werking van de SHM's betreft met andere woorden veeleer een virtuele vaststelling. Daarbij komt dat er, anders dan voor de SHM's en met uitzondering van de stad Antwerpen, nergens in eenzelfde gemeente twee SVK's werkzaam zijn. Anderzijds tellen we bijvoorbeeld in de stad Mechelen wel 4 SHM's, wat het overzicht en de vergelijking uiteraard alleen maar complexer maakt.

Op het terrein is ondertussen al een fusie gerealiseerd van een huurmaatschappij met een koopmaatschappij. Die fusie resulteerde in de huisvestingsmaatschappij De Ark met hoofdzetel in Turnhout. In de toekomst vallen dergelijke fusies zeker niet uit te sluiten en zijn ze misschien zelfs wenselijk.

Vergelijken we de SVK's met een werkingsgebied in meer dan 1 gemeente met deze van de SHM's, dan blijkt dat verschillende gemeenten tot hetzelfde werkingsgebied behoren. Zo blijkt dat de 8 gemeenten van het werkingsgebied van het SVK WoonWeb ook tot het werkingsgebied van de SHM De Ideale Woning behoren; de gemeenten Nijlen en Zandhoven behoren beide tot het werkingsgebied van het SVK Woonkans en de SHM Zonnige Kempen; de vier gemeenten van het SVK Bodukam behoren tot het werkingsgebied van de SHM volkswoningen van Duffel; de gemeenten Niel, Rumst en Hemiksem behoren zowel tot het werkingsgebied van het SVK Optrek als tot dat van de SHM De Ideale Woning; Rumst behoort ook tot het werkingsgebied van SHM Goed Wonen Rupelstreek; de gemeenten Bornem, Puurs en Sint-Amands behoren zowel tot het werkingsgebied van het SVK Optrek als tot dat van de SHM Eigen Woning (de gemeente Bornem behoort ook nog eens tot het werkingsgebied van de SHM Gezellige

29. Mechelen telt zelfs 2 SHM's die alleen in Mechelen actief zijn.

Woningen); ook het werkingsgebied van het SVK Voorkempen (12 gemeenten) is verdeeld over twee SHM's: de SHM De Ideale Woning (7 gemeenten gemeenschappelijk) en de SHM De Voorkempen (5 gemeenten gemeenschappelijk).

Het werkingsgebied van het SVK Zuiderkempen (12 gemeenten) is verdeeld over de SHM Zonnige Kempen (8 gemeenten gemeenschappelijk), de SHM De Ark (3 gemeenten gemeenschappelijk), de SHM Geelse Bouwmaatschappij (4 gemeenten gemeenschappelijk), de SHM Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting (2 gemeenten gemeenschappelijk). Wanneer we deze aantallen optellen blijkt dat er 15 gemeenten verdeeld zijn over de dezelfde werkingsgebieden voor wat de opdeling in SVK's en SHM's betreft. Dit komt omdat drie gemeenten (Balen, Grobbendonk en Hulshout) tot het werkingsgebied behoren van 2 SHM's, waarvan het werkingsgebied overlapt met dat van het SVK Zuiderkempen. De gemeenten die behoren tot het werkingsgebied van SVK Kempen-Noorderkempen, zijn verspreid over de werkingsgebieden van de SHM's De Ark (5 gemeenten gemeenschappelijk) en SHM De Noorderkempen (3 gemeenten gemeenschappelijk). Ook hier behoren 2 gemeenten (Beerse en Ravels) tot het werkingsgebied van beide SHM's.

2.3.4 Werkingsgebieden van de kleinstedelijke zorgregio's

Een volgende relevante gebiedsindeling betreft deze van de kleinstedelijke zorgregio's (indeling 2008). Binnen het Vlaams Gewest legde het Decreet van 28 november 2008 tot "wijziging van het decreet van 23 mei 2003 betreffende de indeling in zorgregio's en betreffende de samenwerking en programmatie van gezondheidsvoorzieningen en welzijnsvoorzieningen" 59 kleinstedelijke zorgregio's vast. De zorgregio's werden in 2003 gevormd via het zorgregiodecreet. De Vlaamse overheid gebruikt de zorgregio's als een instrument om het zorgaanbod optimaal af te stemmen op de huidige en toekomstige behoeften van de bevolking. De afbakening van deze regio's werd gewijzigd in november 2008 en betreft 2 niveaus: het regionaalstedelijke en het kleinstedelijke. De regio's werden ingedeeld op basis van de voorkeur van de inwoners van een gemeente voor de courante, meer occasionele en gespecialiseerde bovengemeentelijke diensten. Hierdoor wijkt de afbakening van de zorgregio's meestal af van de werkingsgebieden van de verschillende, erg heterogene voorzieningen in de welzijns- en gezondheidszorg.

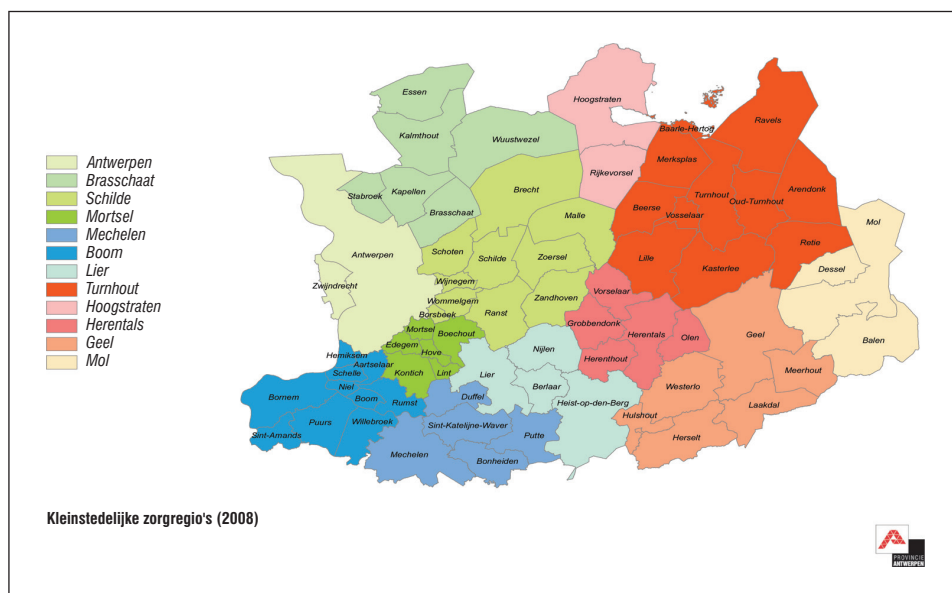
In tegenstelling tot voorgaande werkingsgebieden betreft het hier een clustering van gemeenten die wetenschappelijk is onderbouwd, los van de gemeenten in kwestie maar louter in functie van de gedragingen van de bewoners. Dat maakt verder dat het hier per definitie geografisch aaneengesloten gebieden betreft. En, aangezien wonen en zorg (welzijn) heel dicht bij elkaar aanleunen (denk maar aan het Woonzorgdecreet),³⁰

30. Op 1 januari 2010 trad het nieuwe Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 in werking. Het decreet voorziet in een versoepeling van het zorgaanbod in functie van de zorgvraag van de gebruiker. Zorg op maat bieden en zorgcontinuïteit garanderen staan centraal in het nieuwe decreet.

is het zeer interessant ook de werkingsgebieden van de kleinstedelijke zorgregio's nader te bekijken.

In totaal telt het grondgebied van de provincie Antwerpen 12 kleinstedelijke zorgregio's, gaande van zorgregio's met maar 2 gemeenten (zorgregio's Antwerpen en Hoogstraten) tot een zorgregio met 'zelfs' 11 gemeenten (zorgregio Turnhout).³¹

Kaart 9. Overzicht werkingsgebieden van kleinstedelijke zorgregio's in de provincie Antwerpen.



Bron: Steunpunt sociale planning.

In vergelijking met de al eerder besproken werkingsgebieden ligt een vergelijking met deze van de SVK's eerder voor de hand dan met deze van de SHM's. Een aantal SHM's zijn namelijk actief in werkingsgebieden die elkaar overlappen. Dat maakt een vergelijking zeer moeilijk.

In de eerste plaats valt op dat de gemeenten van de zorgregio's Mol en Geel samen clusteren tot het werkingsgebied van het SVK Zuiderkempem. Op de gemeente Putte na, overlappen de werkingsgebieden van de zorgregio Mechelen en het SVK Bodukam volledig (4 gemeenten gemeenschappelijk). Op de gemeenten Boom en Schelle na, die voorlopig nog niet tot een SVK-werking zijn toegetreden en de gemeente Aartselaar die tot het SVK WoonWeb behoort, overlapt de zorgregio Boom volledig met het werkings-

31. Zorgregio's Antwerpen en Hoogstraten: elk 2 gemeenten; zorgregio Mol: 3 gemeenten; zorgregio Lier: 4 gemeenten; Zorgregio's Mechelen en Herentals: elk 5 gemeenten; zorgregio's Brasschaat, Morsel en Geel: elk 6 gemeenten; zorgregio's Schilde en Boom: elk 10 gemeenten; zorgregio Turnhout: 11 gemeenten.

gemeenten bestaan, met uitzondering van Maatschappij Linkeroever³² (let wel: het werkingsgebied van deze intercommunale overschrijdt het territorium van de provinciegrens Antwerpen). Over gemakkelijk te hanteren werkingsgebieden qua omvang is hier uiteraard geen sprake. De uitgestrektheid ervan en het grote aantal betrokken gemeenten maken een vlotte werking van zo een werkingsgebied niet evident. Zo splitste IGEAN zijn werkingsgebied in het kader van projectaanvragen voor BVR-projecten 'Lokaal Woonbeleid' op in verschillende, kleinere, werkingsgebieden. IOK van haar kant had de bedoeling het volledige werkingsgebied van 29 gemeenten op te nemen in één BVR-projectaanvraag. Uiteindelijk zijn er 'maar' 25 gemeenten van het IOK-werkingsgebied betrokken bij het goedgekeurde BVR-project 'Kempens Woonplatform.'

Om echt van 'werking'-sgebieden te kunnen spreken, vinden we de indeling van de intercommunales te groot en zal, om echt werkbaar te zijn, een opsplitsing in kleinere gebieden veelal aangewezen zijn. Het risico met dergelijke grote werkingsgebieden is dat zowel de onderlinge fysieke als mentale afstand te groot uitvalt.

2.3.6 De samenwerkingsverbanden samengevat en afgewogen

In het vorige deel presenteerden we enkele bestaande gebiedsindelingen in en om de woonsfeer. Spijtig genoeg bestaat er niet zoiets als een ideale succesformule om te komen tot de meest werkbare IGS. Maar aan welke voorwaarden zou een intergemeentelijk samenwerkingsverband toch best kunnen beantwoorden om een grotere kans op succes te hebben? Vervolgens sommen we enkele, naar onze mening, belangrijke randvoorwaarden op en herbekijken vandaaruit de gepresenteerde IGS. Vervolgens gaan we na in hoeverre de gemeenten die in het kader van een intergemeentelijk BVR-project 'Lokaal Woonbeleid' samenwerken ook in het kader van de andere beschreven samenwerkingsverbanden al dan niet partners zijn.

Een belangrijke randvoorwaarde om te komen tot een overzichtelijke gebiedsindeling is dat, zeker voor eenzelfde beleidsterrein, elke gemeente slechts tot maximaal één werkingsgebied behoort. Vanuit dat oogpunt voldoet de gebiedsindeling binnen de wereld van de SHM's niet. De werkingsgebieden van de SHM's overlappen elkaar namelijk in meerdere gevallen. Zo werken er in de stad Antwerpen 3 SHM's en in de stad Mechelen zelfs 4. Daarnaast zijn er nog eens 12 gemeenten die 2 SHM's op hun grondgebied tellen.

Een tweede randvoorwaarde om de 'slaagkansen' van een intergemeentelijk samenwerkingsverband te verhogen betreft de grootte van een werkingsgebied. Hierbij is niet alleen het aantal betrokken gemeenten zeer belangrijk maar zeker ook de geografische omvang. De fysieke nabijheid van gemeenten binnen eenzelfde werkingsgebied is cruciaal om te kunnen komen tot een 'groepsgevoel.' Of, met andere woorden, hoe groter het werkingsgebied en/of het aantal deelnemende gemeenten, hoe nadeliger

32. IOK: 29 gemeenten; IGEAN: 29 gemeenten; IGEMO: 11 gemeenten.

dit volgens ons kan zijn voor de efficiëntie van het samenwerkingsverband. Aan deze randvoorwaarde beantwoorden de gebiedsindelingen van de kleinstedelijke zorgregio's en SVK's het meest, in tegenstelling tot het BVR-project 'Kempens Woonplatform' en de werkingsgebieden van de intercommunales voor streekontwikkeling.

Een derde randvoorwaarde bij de afbakening van een efficiënt werkingsgebied is haar 'legitimiteit.' Alle betrokken gemeentelijke beleidsmakers moeten bereid zijn om samen van een werkingsgebied deel uit te maken en samen te werken rond een of meerdere specifieke thema's. Een bewuste beleidskeuze om samen te werken, zal altijd een grotere betrokkenheid van de beleidsmakers opleveren dan een opgelegde samenwerking. Vanuit deze invalshoek is de opdeling in kleinstedelijke zorgregio's veeleer ongunstig omdat die afbakening niet, zoals voor SVK's en de BVR-projecten, tot stand kwam met instemming van de betrokken gemeenten. Anderzijds stoelt de afbakening van de kleinstedelijke zorgregio's weer wel op geconstateerd feitelijk gedrag van de betrokken inwoners, waardoor er met andere woorden sprake is van een zeker spontaan draagvlak los van de beleidsmakers.

Naast deze randvoorwaarden zijn er ongetwijfeld nog vele andere. Maar, zoals gezegd, bestaat er niet zoiets als een sluitende formule om intergemeentelijke samenwerkingsverbanden te creëren.

In wat volgt willen we, gebaseerd op voorgaande gebiedsindelingen, iets dieper ingaan op de manier waarop en de mate waarin de gemeenten, betrokken bij een BVR-project 'Lokaal Woonbeleid,' ook op andere terreinen samenwerken.

In het kader van het BVR-project IVLW Antwerpen-Noord zien we dat op het betrokken grondgebied twee SHM's actief zijn: cbva De Voorkempen (met onder andere de BVR-gemeenten Wuustwezel, Brecht en Brasschaat) en cvba De Ideale Woning (met onder andere de BVR-gemeenten Essen, Kalmthout, Brecht, Kapellen, Stabroek, Schoten en Wijnegem). Verder werken er twee verschillende SVK's op het grondgebied van de BVR-gemeenten: het SVK Essen (met als werkingsgebied de gemeente Essen) en het SVK Voorkempen (met als werkingsgebied onder andere de BVR-gemeenten Schoten, Wuustwezel, Brecht, Brasschaat, Stabroek en Kalmthout). Voor de kleinstedelijke zorgregio's (2008) behoren de BVR-gemeenten Brecht en Schoten tot de zorgregio Schilde en de andere BVR-gemeenten tot de zorgregio Brasschaat.

Sinds 1 januari 2008 hebben de stad Turnhout en de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar zich officieel verenigd in de 'Stadsregio Turnhout.' Met deze benaming geven ze uitdrukking aan het belang van de stadsregio als centrum voor een ruimer hinterland. De stad Turnhout zette haar middelen uit het Stedenfonds al volledig in op wonen en heeft de voorbije jaren dan ook heel wat expertise op dat vlak ontwikkeld. Het woonbeleid in de andere drie gemeenten uit de stadsregio heeft niet dezelfde ontwikkeling gekend. Het BVR-project 'Wonen in de stadsregio!' biedt de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar de kans om de stad Turnhout op het vlak van woonbeleid bij te benen. Dat is dan ook een van de hoofdopdrachten tijdens de eerste sub-

sidieperiode van het intergemeentelijke project lokaal woonbeleid. De projectaanvraag kreeg daarom ook uitdrukkelijk vorm vanuit maatwerk voor elk van de deelnemende gemeenten, zodat zij als regisseur het woonbeleid in handen kunnen nemen. De stad Turnhout steunt met andere woorden uitdrukkelijk dit project, zal de ontwikkelingen op de voet volgen en overweegt, na afloop van de eerste subsidieperiode, om in een gezamenlijk voorstel te participeren. De deelnemende gemeenten behoren, voor wat de sociale huursector betreft, alle tot het werkingsgebied van de fusiemaatschappij De Ark. De deelnemende gemeente Beerse behoort ook tot het werkingsgebied van de Bouwmaatschappij De Noorderkempens cvba. Alle deelnemende gemeenten maken deel uit van het SVK Kempen en Noorderkempens.

Het BVR-project Kempens Woonplatform ten slotte is volledig ingebed in het werkingsgebied van de intercommunale IOK (met uitzondering van de gemeenten die het BVR-project 'Wonen in de stadsregio!' uitmaken). Zoals we al aanhaalden in het vorige hoofdstuk is het werkingsgebied van deze intercommunale naar ons aanvoelen te groot om echt van een 'werking'-sgebied te kunnen spreken en is een opsplitsing in kleinere clusters aangewezen om echt werkbaar te worden. Het risico met dergelijke grote werkingsgebieden is dat zowel de fysieke als de mentale afstand tot elkaar te groot is, en dat de (huisvestings-) problematieken van de betrokken gemeenten te verschillend uitvallen, om als groep van gemeenten de nodige cohesie te bereiken.

En dan herinneren we er natuurlijk nog aan dat 13 gemeenten in de provincie Antwerpen voorlopig niet bij een BVR-project 'Lokaal Woonbeleid' betrokken zijn.

2.4 Clusters van Antwerpse gemeenten: woonmarkt, economische positie en demografie

Zoals we in de inleiding al vermeldde, laten we in dit hoofdstuk alle bestaande intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor wat ze zijn, en trachten we met een clusteranalyse de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen te groeperen op basis van 'gelijkheid,' of, met andere woorden, op basis van homogeniteit. We stellen ons daarbij de vraag: welke gemeenten vertonen een gelijkaardig profiel vertrekkende van een beperkt aantal demografische, socio-economische en woningindicatoren? Op basis daarvan zoeken we uit welke gemeenten – los van enige politieke of andere realiteit – het meest geschikt zouden zijn om samen te werken. Anders geformuleerd, we trachten een antwoord te bieden op de vraag welke gemeenten, die geografisch in elkaars buurt liggen, zouden kunnen samenwerken op basis van een vergelijkbaar profiel. Uiteraard is ook de omgekeerde oefening interessant en zouden we kunnen uitgaan van de vraag naar samenwerking op basis van complementariteit, bijvoorbeeld vanuit de relatie stad en suburbane gemeenten. In deze tekst kiezen we er echter voor, ter illustratie van de clusteroefening, enkel de becijfering te doen op basis van een vergelijkbaar profiel.

Daartoe zetten we volgende analysestappen: we vertrokken van twaalf basisindicatoren die we nadien samenbrachten tot vier groepen van indicatoren. Deze groepen van indicatoren gebruikten we vervolgens in een clusteranalyse over de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen. De meest optimale uitkomst van deze clusteranalyse betreft de groepering van alle gemeenten in zeven clusters. Deze analysestappen en de resultaten ervan lichten we in dit deel toe.

2.4.1 De twaalf basisindicatoren

In dit deel groeperen we de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen op basis van vergelijkbare karakteristieken, los van elk bestaand samenwerkingsverband. Hiertoe vertrokken we van twaalf basisindicatoren verzameld over drie domeinen: demografie, socio-economie en woonmarkt. Als gemeenten samenwerken rond het thema woonbeleid, dan is het naast informatie over bijvoorbeeld het patrimonium en het aantal huurders, ook belangrijk te weten met welke bewonersprofielen men te maken heeft. Hoe groot is de vergrijzing in de gemeente? Hoe zit het met de ‘vlucht’ van jonge gezinnen uit de gemeente? Wat is de financiële draagkracht van bepaalde bevolkingsgroepen? Zie bijlage 8: Opsomming van de 12 basisindicatoren.

In wat volgt bespreken we per domein welke basisindicatoren we betrokken hebben in onze analyses.

2.4.1.1 Demografie

Voor wat de bevolkingsinformatie betreft, hebben we met betrekking tot het thema huisvesting drie doelgroepen voor ogen waarmee de gemeenten naar ons oordeel rekening zouden moeten houden: de 65-plussers, de jongvolwassenen en de starters die op het punt staan zich te vestigen.

Die aandachtscategorieën probeerden we te detecteren aan de hand van volgende vier demografische indicatoren:

- het aantal 65-jarigen en ouder als percentage van de totale bevolking in 2008;
- het aantal 65-jarigen en ouder in 2018 (raming) gedeeld door het aantal 65-jarigen en ouder in 2008 (= 100). Hiermee bekijken we de evolutie van het aantal 65-jarigen en ouder;
- het aantal jongvolwassenen tussen 25 en 29 jaar in 2008 ten opzichte van het aantal 15 tot 19-jarigen 10 jaar eerder (1998 = 100). Hiermee bekijken we wat de 15 tot 19-jarigen 10 jaar later hebben gedaan voor wat de keuze van hun woonplaats betreft: zijn ze verhuisd of niet? Houdt de gemeente haar jongvolwassenen of niet?;
- het aantal starters tussen 35 en 39 jaar in 2008 ten opzichte van de groep jongvolwassenen tussen 25 tot 29 jaar 10 jaar eerder (1998 = 100). De evolutie van deze groep, zijnde de huidige starters 10 jaar eerder is zeer interessant om, onder andere, de vraag op de woningmarkt alsook het noodzakelijk woningaanbod te

kunnen inschatten. Ook hier trachten we informatie te verkrijgen met betrekking tot verhuisbewegingen en migratiestromen van een bewonersgroep die zich volop aan het vestigen is.

2.4.1.2 Woningmarkt

Wat de woningmarkt betreft, gingen we op zoek naar informatie over de toegang tot en de samenstelling. Daartoe kijken we naar de prijs van bouwgrond en de prijs van een woonhuis. Ook het aandeel van de huurders versus het aantal bewoner-eigenaars komt aan bod. Een laatste indicatie waarmee we rekening wensten te houden betreft de kwaliteit van de woningen. Daartoe hanteren we de ouderdom van de woningen als criterium.

Ons opzet resulteert in volgende vier indicatoren:

- de gemiddelde prijs van de woonhuizen over de periode 2004-2008;
- de gemiddelde prijs van een m² bouwgrond over de periode 2004-2008;
- het aandeel huizen gebouwd vóór 1946 (2009)³³;
- het aandeel huurwoningen als percentage van het aantal bewoonde woningen waarvan het bewonerstittel gekend is (2001).

2.4.1.3 Socio-economisch profiel

Om enig zicht te krijgen op het socio-economische profiel van de gemeenten vonden we het belangrijk de mogelijke ‘risico-gezinnen’ in kaart te brengen. Zo hebben we ons enerzijds geconcentreerd op het aandeel alleenstaanden met kinderen en anderzijds op het aandeel actieven (zijnde iedereen jonger dan 65 jaar) met een voorkeurregeling in de ziekteverzekering. Ook wilden we het economische profiel van de 65-plussers inschatten. Dat hebben we vertaald in de vraag naar het aandeel van de 65-plussers die een voorkeurregeling genieten in de ziekteverzekering. Een ander gegeven waarmee we rekening wilden houden in onze profielschets van de gemeenten is de aanwezigheid van laaggeschoolde werklozen in verhouding tot de actieve bevolking.

De net vermelde profielvragen trachtten we te beantwoorden aan de hand van volgende vier indicatoren:

- percentage van de bewoners jonger dan 65 jaar met een voorkeurregeling in de ziekteverzekering in 2008;
- percentage van de 65-jarigen of ouder met een voorkeurregeling in de ziekteverzekering in 2008;

33. Deze informatie is gebaseerd op de telling door het Kadaster van de FOD Financiën. Deze houdt een register van het gebouwenpark bij uit fiscale overwegingen, wat ervoor zorgt dat deze informatie beschikbaar is op jaarlijks niveau. De informatie is echter niet volledig vergelijkbaar met de cijfergegevens uit de socio-economische enquête van 2001. Beide bronnen gebruiken andere definities en nomenclaturen waardoor het moeilijk is om vergelijkingen uit te voeren.

aangelegenheid; de gele cluster 2 betreft vooral de zuidelijk gelegen gemeenten van de provincie Antwerpen. De gemeenten die samengebracht zijn in de blauwe cluster 3 of in de rode cluster 1 liggen verspreid over de provincie, evenals de grijze gemeenten van cluster 7.

Bekijken we nu elke cluster afzonderlijk:

Cluster 1 (7 rode gemeenten): de gemeenten Antwerpen, Turnhout, Lier, Mechelen, Willebroek, Boom en Niel.

Deze gemeenten vallen in hoofdzaak op door de grote aanwezigheid van economisch zwakkeren op actieve leeftijd gecombineerd met een verhoudingsgewijs minder sterke toename van ouderen tegen 2018. Het betreft vooral gemeenten die al over het hoogtepunt van een zeer sterke vergrijzing in het verleden heen lijken.

Het profiel dat hier naar voren komt, blijkt in de eerste plaats uitgesproken stedelijk. De gemeenten die tot deze cluster behoren, huisvesten dus voornamelijk de economisch zwakkere gezinnen, maar kenmerken zich tegelijkertijd door de minst uitgesproken vergrijzingstendens van alle gemeenten uit onze provincie. Het betreft de steden Antwerpen en Mechelen, enkele tussenliggende gemeenten aan de Rupel (Niel, Boom en Willebroek) en de steden Lier en Turnhout.

Cluster 2 (11 gele gemeenten): gemeenten Puurs, Sint-Amands, Vorselaar, Nijlen, Herenthout, Berlaar, Sint-Katelijne-Waver, Putte, Heist-op-den-Berg, Hulshout en Herselt

Deze gemeenten hebben in hoofdzaak te maken met een verhoudingsgewijs hoog aantal ouderen met een laag inkomen, zonder dat er sprake is van een sterke toename van het aantal ouderen. Geografisch betreft het hier overwegend de zuidelijk gelegen regio van de provincie, met uitzondering van Vorselaar, Nijlen en Herenthout.

Cluster 3 (10 blauwe gemeenten): gemeenten Essen, Stabroek, Brecht, Zoersel, Beerse, Oud-Turnhout, Olen, Westerlo, Vosselaar en Aartselaar.

Deze gemeenten evolueren in hoofdzaak naar een sterke toename van het aantal ouderen tegen 2018 en zullen zich bijgevolg vooral tegen de oprukkende vergrijzing moeten wapenen. Positief hier is dat er in deze gemeenten in verhouding tot de andere gemeenten maar een kleinere groep wonen zowel van economisch zwakkeren op actieve leeftijd als van ouderen met een laag inkomen.

Cluster 4 (9 groene gemeenten): gemeenten Wuustwezel, Hoogstraten, Rijkevorsel, Merksplas, Baarle-Hertog, Lille, Kasterlee, Zandhoven en Grobbendonk.

Deze gemeenten vallen in hoofdzaak op door de combinatie van én een sterke toename van ouderen tegen 2018 én een grote aanwezigheid van lage inkomens bij ouderen. Deze gemeenten zullen er vooral moeten voor zorgen dat de vergrijzing op een betaalbare manier wordt aangepakt, gezien de beperkte economische draagkracht van de nu al aanwezige ouderen. Geografisch liggen deze gemeenten voornamelijk in het noorden en in het centrum van de provincie.

De sterke toename van ouderen is gemeenschappelijk aan clusters 3 en 4. Het gaat vooral om een gebied gevormd door het oosten van de voorkempen (noord-oostelijke periferie van Antwerpen) en het noord-westen van de Kempen.

Cluster 5 (11 donkerpaarse gemeenten): de gemeenten Brasschaat, Schilde, Wijnegem, Wommelgem, Borsbeek, Mortsel, Boechout, Edegem, Hove, Kontich en Lint.

Deze gemeenten hebben als doorslaggevend gemeenschappelijk kenmerk een combinatie van hoge grond- en woningprijzen, alsook weinig ouderen met een laag inkomen. Het betreft hier dus gemeenten met de minst betaalbare grond- en woningprijzen gelegen in de rand van de grootstad Antwerpen. Voor ouderen met een laag inkomen waren deze gemeenten wellicht niet betaalbaar toen zij zich aan het vestigen waren, waardoor deze bevolkingsgroep in verhouding tot de andere gemeenten van onze provincie hier veel minder terug te vinden is.

Cluster 6 (7 lichtpaarse gemeenten): de gemeenten Mol, Retie, Dessel, Geel, Balen, Meerhout en Laakdal.

Deze gemeenten springen vooral in het oog door hun lage grond- en woningprijzen. Deze doorslaggevende kenmerken zijn zeer duidelijk geografisch af te bakenen. Zoals al opgemerkt betreft het de lichtpaarse gemeenten in een aaneensluitend geografisch geheel in het oosten van onze provincie. In deze regio zijn de grond- en woningprijzen in verhouding tot de rest van de provincie dus nog het meest betaalbaar.

Cluster 7 (15 grijze gemeenten): gemeenten Kalmthout, Kapellen, Schoten, Malle, Ravels, Arendonk, Ranst, Zwijndrecht, Hemiksem, Herentals, Bonheiden, Duffel, Rumst, Bornem en Schelle.

Deze gemeenten manifesteren een grijs profiel: op geen van de (groepen van) variabelen vertonen deze gemeenten in verhouding tot de andere gemeenten van de provincie een uitgesproken karakter. Het betreft de grootste cluster met 15 gemeenten die geografisch verspreid liggen over de volledige oppervlakte van de provincie Antwerpen.

Een aantal gemeenten heeft buiten de typerende kenmerken van de “hoofdcluster” ook voor een andere variabele een hoge of lage waarde en leunt hierdoor ook aan bij een tweede cluster. Deze informatie is weergegeven in bijlage 12. Dat de keuze voor de gehanteerde basisindicatoren op zich en ook de afbakening tot 7 clusters voor discussie vatbaar is, spreken we niet tegen. Een opdeling in 6 of 8 clusters, of het gebruik van een of meer andere basisindicatoren zou tot een andere indeling leiden. We zijn ons dan ook bewust van de beperkingen van iedere clusteranalyse. De verscheidenheid is nooit volledig weer te geven in een beperkt aantal clusters. Het resultaat hangt ook af van de gekozen indicatoren. Toch brengt de analyse enkele ruimtelijke structuren duidelijk aan het licht.

Met dit deel wilden we voornamelijk de mogelijkheden aantonen van een creatief gebruik van de gegevens uit, onder andere, de statistische fiche van het gemeentelijk woondossier.

2.5 Besluit

Zoals in de vorige edities van Focus op Wonen wilden we ook in deze, zesde aflevering aantonen hoe een gemeentebestuur in hoofdzaak op basis van het gemeentelijk woon-dossier aan de slag kan om zijn woonbeleid te onderbouwen. In tegenstelling tot de vorige edities blijft het cijfermatige analysesluik van deze studie veeleer beperkt. De focus in deze editie lag namelijk niet zozeer op beschrijvende data-analyses op gemeentelijk niveau, als wel op de presentatie van (een beperkt aantal) intergemeentelijke samenwerkingsinitiatieven met bijbehorende gebiedsindelingen. Ter inspiratie werkten we dan wel nog een puur cijfermatig voorstel tot gebiedsindeling uit op basis van een clusteranalyse.

De aanleiding tot de themakeuze was het BVR 'Lokaal Woonbeleid.' Door dit BVR kregen gemeenten de mogelijkheid een voor 50% gesubsidieerde IGS op te starten om het lokaal woonbeleid beter, sneller en meer gestructureerd van de grond te krijgen. De opdrachten die de gemeenten de laatste jaren kregen als regisseur van het lokaal woonbeleid, zijn zo omvangrijk geworden dat het zaak is de krachten te bundelen om de vele vragen en problemen efficiënter het hoofd te kunnen bieden.

Het spreekt voor zich dat enkele gemeenten samen, gesteund door een coördinator en extra personeel, beter werk zouden leveren dan wanneer ze afzonderlijk het warm water zouden moeten uitvinden, zeker met het oog op de lokaal beperkte personeelsbezetting die beschikbaar is voor woonbeleid. De meerwaarde van het BVR 'Lokaal Woonbeleid' ligt volgens ons hierin dat de doelstellingen die in de projecten zijn geformuleerd in elke deelnemende gemeente gerealiseerd moeten worden. De financiële bijdrage die aan de deelnemende gemeenten wordt gevraagd, lijkt ons voor de betrokken gemeenten een bijkomende stimulans om te proberen het maximum uit de nieuw opgestarte samenwerking te halen.

Dé gemiste kans is echter dat er niet over nagedacht is om dit subsidiebesluit te koppelen aan een rationalisering van bestaande samenwerkingsverbanden, maar dat er integendeel een zoveelste intergemeentelijke vereniging wordt bepleit en opgericht. In de praktijk bleek echter al snel dat een aantal verenigingen zijn opgericht in de schoot van bestaande intercommunales. Dat was eigenlijk niet de bedoeling, gezien de decretale verplichting om volledig nieuwe verenigingen op te richten. De oprichting van een nieuwe vereniging die ingebed is in een bestaande (soms veeleer logge) intercommunale structuur houdt volgens ons dan weer het gevaar in dat ze de flexibiliteit van de projecten én de autonomie van de gemeenten niet ten goede zal komen.

De gang van zaken in de BVR-dossiers wijst alleszins op een verwarrende bestuursondergrond, omdat het BVR 'Lokaal Woonbeleid' systematische samenwerking bepleit tussen de gemeenten met het oog op meer efficiëntie. In de praktijk wordt het terrein echter op een ondoordachte manier complexer gestructureerd: er wordt nog een extra niveau gecreëerd zonder te snoeien of te rationaliseren in het bestaande kluwen van

netwerken. En, er is geen basis gelegd voor een onderbouwde compositie van de op te richten samenwerkingsverbanden, rekening houdend bijvoorbeeld met de karakteristieken van de woningmarkten of de bewonersprofielen van de betrokken gemeenten.

Deze bedenking, gekoppeld aan de vooropgestelde interne staatshervorming met als doel de versnippering zowel naar bevoegdheden als naar samenwerkingsstructuren tegen te gaan, leek ons hoe dan ook een goed uitgangspunt voor deze zesde editie van Focus op Wonen.

In het eerste deel van onze bijdrage hebben we daarbij getracht een beschrijving te bieden van enkele bestaande samenwerkingsformules en hun bijbehorende werkingsgebieden. Het werd ons echter snel duidelijk dat er een veelvoud van al dan niet geformaliseerde samenwerkingsverbanden bestaat tussen gemeenten en dat een selectie noodzakelijk was.

Vanuit de gemeentelijke opdracht om het lokaal woonoverleg te organiseren, leek het ons dan ook het interessantste al zeker de werkingsgebieden van de lokale woonactoren die aan dit overleg deelnemen, in kaart te brengen: de SHM's en SKM's én de SVK's. Omdat de opstart, de inhoudelijke opvolging en ondersteuning van dit lokaal woonoverleg een van de taken is binnen de BVR-projecten 'Lokaal Woonbeleid,' mocht uiteraard ook de gebiedsindeling van deze projecten in de beschrijving niet ontbreken. Hieraan gekoppeld werd de beschrijving uitgebreid naar de gebiedsindeling van de intercommunales binnen de provincie Antwerpen omdat op dat moment bleek dat twee van de drie BVR-projecten eigenlijk opgestart zijn vanuit intercommunales. Toen we deze publicatie afrondden, bleek trouwens dat er ondertussen voor de provincie Antwerpen nog twee BVR-projecten waren goedgekeurd, allebei ook vanuit een intercommunale opgestart. Onze aandacht voor de intercommunales bleek aldus meer dan terecht. Als laatste gebiedsindeling, kozen we voor de beschrijving van een veeleer vreemde eend in de bijt: deze van de kleinstedelijke zorgregio's. Het vreemde zit vervat in twee vaststellingen. Ten eerste betreft het hier een samenwerking die niet vanuit de betrokken gemeenten is opgestart. In wezen betreft het in de strikte zin van het woord zelfs geen samenwerking. Het is een op cijfers, tendensen en 'bewegingen' gebaseerde kunstmatige gebiedsindeling. Ten tweede zit de afwijking ten opzichte van de andere gebiedsindelingen hierin dat het een indeling betreft met het beleidsterrein zorg-welzijn als uitgangspunt. Toch is onze keuze voor deze gebiedsindeling niet zo vreemd als op het eerste gezicht lijkt. Het verband tussen wonen en zorg is niet nieuw en spreekt al bij al voor zich. Ook het recente woon-zorgdecreet benadrukt dit verband.

Analyse van de bestaande samenwerkingsverbanden

Na de beschrijving van de samenwerkingen en de bijbehorende gebiedsindelingen hebben we deze voor zover mogelijk over elkaar gelegd. Voor zover mogelijk, want al snel bleek die oefening veeleer hachelijk. Niet alleen stelden we tussen de verschillende samenwerkingsinitiatieven in de meeste gevallen behoorlijk afwijkende gebiedsindelingen vast, ook bleek dat gebiedsindelingen zelfs binnen eenzelfde samenwerkings-

verband soms overlappen. Dat IGS rond een bepaald thema tot een afbakening van het grondgebied leidt, spreekt voor zich. Dat samenwerkingsinitiatieven binnen eenzelfde beleidsterrein elkaar in één en dezelfde gemeente voor de voeten lopen, is veel minder evident. Zo blijkt bijvoorbeeld dat de stad Mechelen met niet minder dan vier verschillende SHM's op haar grondgebied moet samenwerken! De stad Antwerpen van haar kant moet het binnen dezelfde beleidscontext met 3 SHM's rooien. Het betreft een vereenvoudiging van de situatie dankzij een fusie van vier SHM's. Zonder deze fusie had de stad Antwerpen met stip op één gestaan met 6 SHM's! En dan tellen we daar niet eens de SKM's bij. Van de 70 gemeenten in de provincie Antwerpen werken er 52 met 'slechts' één SHM samen. Vijftien gemeenten moeten in overleg gaan met twee SHM's. En binnen deze realiteit van versnippering en territoriale onduidelijkheid, is er de gemeente Ranst waar geen enkele SHM te bespeuren valt!

Ook als we de gebiedsindeling bekijken vanuit het perspectief van de SHM's zelf, stellen we opmerkelijke verschillen vast. Zo tellen verschillende SHM's slechts één gemeente als werkingsgebied, maar bestaan er ook SHM's die actief zijn op het territorium van 21 gemeenten. Deze gebiedsindelingen zijn echter gebaseerd op historisch gegroeide samenwerkingen en er gaan al enige tijd stemmen op om deze te rationaliseren. Op het terrein is daar tot nu toe echter nog niet veel van merkbaar, wat in de toekomst ongetwijfeld zal veranderen.

Bij de SKM's telt geen enkele gemeente meer dan één SKM op haar grondgebied. Wel vallen de werkingsgebieden van deze SKM's veeleer groot uit. Dat hoeft, gezien de aard van de werkzaamheden van deze maatschappijen, niet echt te verwonderen. Een wat apart voorbeeld in verband met samenwerking is de sociale maatschappij De Ark die tot stand kwam na een fusie van enerzijds een SHM en anderzijds een SKM.

De gebiedsindeling en de werkingsgebieden van de intercommunales, is vergelijkbaar met die van de SKM's. Er is geen enkele intercommunale die qua werkingsgebied overlapt met een andere. Wel valt hier op dat het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied van een intercommunale, heel groot uitvalt. Uitgezonderd dan de intercommunale IGEMO die slechts 11 gemeenten telt. De Intercommunale Maatschappij Linkerscheldeoever vormt in dit verhaal een buitenbeentje: ze strekt zich uit over de provinciegrens met Oost-Vlaanderen heen.

De gebiedsindeling en werkingsgebieden, ontstaan vanuit de samenwerking rond SVK's blijkt minder problematisch. Enkel in de stad Antwerpen tellen we verschillende SVK's, zij het dat deze drie SVK's vanuit bestuurlijk oogpunt worden gecoördineerd. Ook naar aantal gemeenten binnen een SVK-werkingsgebied, is het verschil kleiner dan bij de SHM's. Het SVK met het grootste werkingsgebied telt twaalf gemeenten, het kleinste werkingsgebied betreft datgene met één gemeente.

Ten slotte beschreven we de gebiedsindeling van de kleinstedelijke zorgregio's. Zoals gezegd betreft het hier buitenbeentjes omdat deze gebiedsindeling niet ontstond vanuit een initiatief van de gemeenten zelf maar omdat ze op basis van een (cijfermatige)

analyse werd opgelegd. De verkregen gebiedsindeling lijkt op het eerste gezicht aanvaardbaar gezien hier van overlapping geen sprake is én omdat het aantal gemeenten per werkingsgebied hanteerbaar overkomt. De enige bedenking bij deze gebiedsindeling betreft het “opgelegde” karakter ervan hoewel de indeling wel gebaseerd is op het vastgestelde gedrag van de inwoners.

Wanneer we al de beschreven werkingsgebieden van de geselecteerde samenwerkingsinitiatieven op elkaar legden, bleek er een waar lappendeken te ontstaan. En dan moeten we er nog bij bedenken dat we slechts een fractie van de bestaande samenwerkingen en gebiedsindelingen hebben betrokken in onze beschrijving. Een verdere versnippering, in de hand gewerkt door allerlei subsidiëringen met het doel samenwerking te stimuleren, lijkt ons dan ook niet de ideale manier om behoorlijk bestuur te realiseren. Ook al zijn we overtuigd van de meerwaarde die samenwerking op het terrein met zich brengt.

Clusteranalyse

Los van de bestaande samenwerkingscontexten werkten we ook een clusteranalyse uit op basis van informatie die zowel de demografische, de socio-economische als de woningmarktsituatie betreft. Bedoeling van deze cijfermatige oefening was om enerzijds aan te tonen hoe men aan de slag kan gaan met de informatie die, onder andere, via het gemeentelijk woondossier aan elke gemeente gratis aangeboden wordt en anderzijds om na te gaan welke gemeenten bij elkaar horen indien we ze zouden groeperen naar homogeniteit op basis van de geselecteerde, woongerelateerde variabelen. Uiteraard had de klemtoon op complementariteit (i.p.v. homogeniteit) andere groepen van gemeenten opgeleverd.

Met deze overwegingen in het achterhoofd, kwamen we uiteindelijk uit bij een indeling van de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen in zeven clusters met zeven tot vijftien gemeenten, die in een cluster samen bleken te horen op basis van een of twee doorslaggevende kenmerken.

Uit de cartografische weergave van de clusters blijkt dat de homogeniteit zich in grote mate ook geografisch vertaalt, uitgezonderd voor de gemeenten van de grijze cluster 7 en voor een aantal gemeenten van de blauwe cluster 3. Bedoelde gemeenten bleken sterk verspreid over het grondgebied van de provincie Antwerpen. De overige vijf clusters groeperen gemeenten die zowel naar profiel als geografisch bij elkaar horen. Zo blijkt bijvoorbeeld een veeleer hoge grond- en woningprijs voor een aantal gemeenten een specifiek regionaal gegeven. De betrokken gemeenten zouden dit thema beleidsmatig kunnen aanpakken, en als partners met vereende krachten op de problematiek kunnen inspelen. De cartografische weergave toont dus dat voor de meeste clusters homogeniteit ook geografische nabijheid inhoudt. Met uitzondering uiteraard van cluster 7, de grijze cluster, met gemeenten die op basis van de gebruikte variabelen geen scherp afgelijnd profiel lieten optekenen en zich zodoende in de middenmoot bevinden, en dus als grijs werden bestempeld.

Tot slot

Zoals gezegd, zijn we ervan overtuigd dat gebundelde interlokale daadkracht en uitvoering op het terrein meer vruchten afwerpen dan geïsoleerde gemeentelijke inspiratie en realisatie. We pleiten dan ook voor de afbouw van de huidige, historisch gegroeide versnippering. Geen enkele bewoner is gebaat bij de huidige wildgroei aan samenwerkingsverbanden en werkingsgebieden. En vooral de kwetsbare bewoners mogen verwachten dat de lokale besturen ten volle gebruik maken van de mogelijkheden van het BVR 'Lokaal Woonbeleid' om een behoeften-geöriënteerd volwaardig eigen woonbeleid vorm te geven.

Kortom, het ideale samenwerkingsverband construeren met een bijbehorend ideaal werkingsgebied blijft waarschijnlijk een haast onmogelijke opgave. Wel bepleiten we organisatorisch optimale en inhoudelijk meer onderbouwde, goed functionerende samenwerkingsverbanden. Voorts verdient de sanering van bestaande intergemeentelijke initiatieven voorrang op de creatie van nieuwe samenwerkingsverbanden die bedoeld zijn om tegemoet te komen aan de lokale woonwensen en woonbehoeften.

3. **Gevraagd: Recht op wonen voor iedereen op basis van een relevante toepassing van het subsidiariteitsprincipe in de woonsector.**

Besluit

Nu de Belgische politieke wereld federaal en op het niveau van de Gewesten en Gemeenschappen vrij algemeen ter discussie staat, dient zich zeker inzake wonen een interessante opportuniteit aan. Inderdaad, zowel de Belgische Grondwet als VWC (en de Huisvestingscode in de twee zusterprovincies) vermelden ondubbelzinnig het recht op wonen als basisprincipe voor het woonbeleid. De aanvaarding van dat principe steunde destijds overigens op een unanieme consensus in de betrokken hoge vergaderingen. Nu wonen, gezien de omstandigheden, voor meer en meer gezinnen een heikele opgave dreigt te worden, zou de politieke wereld aan geloofwaardigheid kunnen winnen door aantoonbare garanties te creëren om de feitelijke realisatie van het recht op wonen voor iedereen te garanderen. Voor de Vlaamse decreetgever geldt het recht op wonen bijvoorbeeld alleen als een engagementsverbintenis: conform die verbintenis stelt de Vlaamse overheid zich alleen garant voor een maximale inspanning inzake het recht op wonen. Naar analogie met de Franse inspanningen rond het zogenaamde ‘Droit au Logement Opposable’ (DALO) (zie 1.1) zouden onze overheden om te beginnen kunnen nadenken over de modaliteiten van een resultaatsverbintenis ten aanzien van de meest kwetsbare bewonerscategorieën. Of beter nog, ze zouden de beschikbare middelen voor wonen bij voorkeur kunnen inzetten voor de meest noodlijdende bewoners, eerder dan ten bate vooral van de middenklassen, zoals nu het geval is (Bijzondere Raadgevende Commissie voor het Bouwbedrijf: 2010). En in elk geval verdient het aanbeveling nieuwe initiatieven met zorg te bestuderen om kwalijke effecten te vermijden, zoals die recent aan het licht zijn gekomen in het energiedossier in het algemeen en in dat van de subsidies voor zonnepanelen in het bijzonder.

In afwachting van dergelijke politiek en sociaal significante beleidscorrecties zijn echter binnen de geldende randvoorwaarden hoe dan ook een aantal haalbare ingrepen wenselijk en zeker ook mogelijk. Dergelijke ingrepen zouden de gang van zaken in de woonsector voor een groot deel van de gezinnen merkbaar kunnen verbeteren. In dat

verband lijkt ons de vraag naar de individuele, familiale en maatschappelijke kostprijs van slecht wonen van grote strategische orde. De in wezen overbodige uitgaven voor medicatie en gezondheidszorg, de kosten van werkverlet en schoolverzuim, de (uitgestelde) individuele en maatschappelijke prijs voor slechte schoolresultaten, jeugdcriminaliteit, problematische partnerrelaties enz. als gevolg van problematisch wonen, zijn zonder uitzondering factoren waarmee vandaag geen rekening wordt gehouden bij de budgettering van de overheidsbegroting.

Om een en ander concreet in perspectief te plaatsen, bepleiten we hier achtereenvolgens meer bepaald:

- Een solidair woonbeleid, ook op lokaal én bovenlokaal niveau;
- Wonen als homogeen Vlaams bevoegdheidsterrein;
- Een Vlaams behoeften-gerelateerd woonbeleid;
- Een duurzaam woonbeleid;
- Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden conform de woonbehoeften;
- Institutioneel gecoördineerde samenwerkingsterritoria en
- Een respectabel databeheer en een volwaardig kadaster.

3.1 Gevraagd: Een solidair woonbeleid, ook op lokaal én bovenlokaal niveau

Behoorlijk wonen, altijd al, maar vandaag meer dan ooit, impliceert een zo groot aandeel van het gezinsbudget dat lang niet alle huishoudens in staat blijken daartoe de vereiste middelen op te brengen. Naar analogie met de toepassing van het solidariteitsprincipe in de klassieke sociale zekerheidssectoren zou bijvoorbeeld ook gedacht kunnen worden aan een globale woonzekerheidsgarantie:

[Het] ‘Ontwerp van Overeenkomst tot Sociale Solidariteit’ stelde [in 1944] voor om een systeem van verplichte sociale verzekeringen in te richten voor alle werknemers, inclusief de hogere inkomensgroepen die voorheen vaak werden uitgesloten van de socialeverzekeringsplicht. Er werd ook al gedacht aan een sociaal verzekeringssysteem voor zelfstandigen, maar er werd besloten de realisatie ervan uit te stellen tot na de oorlog. Dit socialezekerheidssysteem zou bestaan uit vijf sectoren: de rust- en overlevingspensioenen, de ziekte- en invaliditeitsverzekering, de werkloosheidsverzekering, de gezinsbijslagen, en de jaarlijkse vakantie. (Overheidsdienst Sociale Zekerheid s.d.)

Zonder het belang van jaarlijkse vakantie te willen onderschatten, kan toch evenmin getwijfeld worden aan de zin van gewaarborgd behoorlijk wonen. Zeker niet als de implicaties van ondermaats wonen op de gezondheid van de betrokkenen worden in rekening gebracht, en zodoende dus ook rechtstreeks op de uitgaven voor de ziekte- en invaliditeitsverzekering. Zo nieuw is onze suggestie voor een woonverzekering overigens lang niet. Sinds verschillende jaren biedt de Vlaamse overheid bouwheren een zogenaamde Verzekering gewaarborgd wonen (N. s.d.: 7) aan: “De verzekering gewaarborgd wonen is een gratis verzekering die u als werkende persoon kan afsluiten wanneer u een hypothecaire lening aangaat voor het bouwen, kopen of renoveren van

een woning. Ze zorgt ervoor dat u uw lening kunt blijven afbetalen ook als u even niet kan werken" (N. s.d.: 8).³⁴

In dit verband merken we terloops op dat de Vlaamse overheid zich engageert om kandidaat-eigenaars te beschermen tegen onvoorzien inkomensverlies. Zonder dit in een negatief daglicht te willen stellen, lijkt een even grote inspanning voor de meer kwetsbare bewoners toch ook een redelijke vraag. Een formule zou er bijvoorbeeld in kunnen bestaan een Fonds voor Woonzekerheid te laten spijzen door de overheid, de bouwsector, de SHM's, de woningbezitters en de maatschappijen (sociaal) woonkrediet via een solidariteitsbijdrage die ook huurders zou behoeden voor huurachterstal bij onvoorzien inkomensverlies.

Meer specifiek in verband met de terechte inspanningen van de Vlaamse overheid om IGS rond wonen en woonbeleid te stimuleren, vragen we toch ook uitdrukkelijk aandacht voor de verantwoordelijkheid van de bovenlokale bestuurlijke niveaus. Zeker ook rond wonen moeten verschillende bestuurlijke schaalniveaus actief aangestuurd worden om de woningmarkt in goede banen te leiden. Zonder dieper op deze materie in te gaan verwijzen we bijvoorbeeld naar ervaringen met de zogenaamde campingproblematiek. Zo bleken verschillende Vlaams-Brabantse vaste campingbewoners afkomstig uit het Brussels Hoofdstedelijke Gewest. Zij ontvluchtten er de grootstad, meestal vanwege een combinatie van problemen: anonimiteit, onbetaalbaarheid, lawaai, ondermaatse woningkwaliteit, onveiligheid enz. De betrokken Vlaams-Brabantse gemeenten stonden machteloos tegenover deze specifieke immigratievorm. Ze moesten kunnen terugvallen op een hogere overheid gezien de bovenlokale schaal, in dit geval de Brussels regionale verklaringsgrond van de problematiek. Het campingdossier laat ons trouwens toe te herinneren aan de cruciale rol die de Vlaamse provincies, maar in aanzet onder het provinciebestuur van Antwerpen, hebben gespeeld bij de behandeling en de afwikkeling ervan.³⁵

Er bestaan overigens legio analoge dossiers in en om de woonsector:

- het dossier van de suburbanisatie is onder meer het resultaat van het gebrek aan doorgedreven grond- en pandenbeleid waardoor minder kapitaalkrachtige bewoners hun toevlucht zoeken tot de goedkopere grond- en woningprijzen in suburbane zones (met uitzondering van de actuele situatie in de grootstad Antwerpen);
- het tekort aan sociale huurwoningen heeft te maken met de beperkte ambitie ter zake van hogere overheden, en resulteert onder meer in een noodgedwongen massale zoektocht naar huisvesting op de private huurmarkt waar dan in verhouding voor de geboden kwaliteit, hoge huurprijzen gevraagd worden;

34. Tot 31 maart 2009 bestond een vergelijkbaar stelsel onder de naam 'Verzekering Gewaarborgd Inkomen.'

35. Onder impuls van de bestendig afgevaardigde Ludo Helsens voerde PRISO (nu Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen) in het kielzog van de werkzaamheden van het toenmalige Provinciaal Overleg Wonen een verkennend onderzoek uit naar de vaste campingproblematiek in de provincie Antwerpen (zie Siersack 1995). Dat onderzoek vormde mee de aanzet voor een gezamenlijk optreden van de vijf Vlaamse provincies.

- het betaalbaarheidsdossier in combinatie met het vermelde gebrek aan grond- en pandenbeleid, de hoge energieprijzen, de crisisomstandigheden en de bijbehorende verarming van de bevolking enz.;
- de vraagstukken rond het woon-werkverkeer;
- de relatie tussen wonen en leefmilieu;
- ...

Gezien de voedingsbodem voor veel van deze woondossiers gesitueerd is op een bovenlokaal schaalniveau (dat overigens lang niet altijd de woonproblematiek als dusdanig betreft) of bij een instantie buiten de eigen gemeente, is bestuurlijke solidariteit geboden, niet alleen ten gunste van de individuele gemeenten die er specifiek door getroffen worden, maar evenzeer omdat het cumulatieve effect van lokaal ervaren probleemdoossiers ook de hogere bestuurlijke niveaus zelf bezwaart.

3.2 Gevraagd: Wonen als homogeen Vlaams bevoegdheidsterrein

Het dossier van de private huurwoningmarkt betreft ‘slechts’ een vijfde van de Belgische woningmarkt, maar het gaat wel om woningen van gemiddeld betwistbare kwaliteit, het herbergt de zwakste bewonerscategorieën en de betaalbaarheid vormt hoe langer hoe meer een probleem (Pannecoucke 2007). Daarenboven kalft het segment in aantal af terwijl de vraag naar betaalbare private huurwoningen stijgt, en dit overigens in belangrijke mate gezien de crisisgerelateerde verarming van vele gezinnen.

Dit zijn redenen genoeg om, op grond van het veelvuldig en plechtig geproclameerde recht op wonen, te pleiten voor een doeltreffend huurbeleid. Een dergelijk huurbeleid moet in België, en dus ook in Vlaanderen, een dubbel spoor volgen: een sociale en een private huur. Vooral de hoge, groeiende noden doen verwachten dat de inspanningen voor de sociale huursector behoorlijk opgedreven worden. De ambities in het decreet Grond- en Pandenbeleid vormen een verdienstelijke aanzet als alle zeilen bijgezet worden, ook die van de (rijke) lokale besturen.

De vraag naar betaalbare huurwoningen is echter zo omvangrijk dat ook de private huursector proactief bij het woonbeleid betrokken moet worden. De huidige federaal-regionale bevoegdheidsverdeling verhindert een doortastende aanpak echter ten gronde. Een performant beleid veronderstelt de volle bevoegdheid over de private huurwoningmarkt op een enkel niveau.³⁶ En de Belgische communautaire realiteit impliceert meer dan ooit een privaat huurbeleid op het regionale niveau. Dat deze unitaire erfenis in principe bijna onvermijdelijk tot belangrijke meeruitgaven voor huisvesting zal leiden, ligt voor de hand tenzij in de praktijk alleen interne, maar dan wel grondige budgetherschikkingen zouden op tafel komen.

36. Johan Vande Lanotte, grondwetspecialist en in 2011 gewezen koninklijk onderhandelaar rond de Belgische staatshervorming, bepleit voor de toekomstige Belgische Unie een verdere homogenisering van onder meer leefmilieu, ruimtelijke ordening, huisvesting en energie. (Vande Lanotte 2011: 22).

3.3 Gevraagd: Een Vlaams behoeften-gerelateerd woonbeleid

Voorgaande analyses, zowel globaal als voor wat de provincie Antwerpen aangaat, illustreren in tal van opzichten hoezeer het huisvestingsbeleid in België en alvast op regionaal Vlaams niveau het product is van een al te incrementele aanpak, waarbij telkens veeleer beperkte occasionele ingrepen bovenop bestaande regelingen worden geënt. Een erg frappant voorbeeld is ongetwijfeld de beslissing om bij grondwetswijziging het huisvestingsbeleid te regionaliseren, maar tegelijk de private huursector op federaal niveau (mee) te blijven sturen. Een andere illustratie betreft de aanhoudende steun in tijden van onzekerheid en verarming, voor het beleid van woningbezit en eigendomsverwerving de succesformule uit de gouden naoorlogse periode. Een derde voorbeeld is de globale beslissing om het aantal beleidsniveaus te verminderen, gecombineerd met het initiatief om in het kader van een beleid van IGS rond wonen, her en der in Vlaanderen extra beleidsniveaus te installeren in een sector die al krioelt van de samenwerkingsverbanden.

Achterhaalde initiatieven elimineren en aandacht en inspanningen gericht op de echte woningnoden en -behoeften, zouden tot meer vereenvoudiging en efficiëntie leiden. In verband met dit pleidooi voor meer politieke moed, vragen we bij wijze van besluit, aandacht voor de twee meest dringende dimensies: de categoriale, respectievelijk de sectorale prioriteiten.

3.4 Gevraagd: Prioriteit voor kwetsbare bewonerscategorieën

De traditionele optie van de Belgische overheden voor woningbezit en eigendomsverwerving impliceert haast per definitie dat vooral de beter verdienende bevolkingscategorieën, en dan meer bepaald de middenklassen, er hun voordeel mee doen. Overigens genieten deze doelgroepen van de geboden overheidssteun zowel tijdens de fase van eigendomsverwerving als wanneer ze al eigenaar zijn. Inderdaad, om huishoudens aan te sporen eigenaar te worden, verstrekt de overheid tal van tegemoetkomingen, onder meer onder de vorm van belastingvoordelen, goedkope hypothecaire leningen, premies en subsidies, sociale grond- en woningprijzen enz. Maar ook nadien blijken tal van overheidsinspanningen, bedoeld of niet, de woningbezitters ten goede te komen. Allerhande vormen van steun voor woningrenovatie bijvoorbeeld, veronderstellen een investering (een eigen inbreng) waarvoor huurders geen belangstelling hebben, gezien de vruchten ervan uiteindelijk vooral de eigenaar-verhuurder ten goede komen. Bovendien betreft de vereiste investering veelal een voorafgaande eigen inbreng die de financiële draagkracht van de betrokken huurders royaal te boven gaat. De meest actuele illustraties in deze sfeer situeren zich in de energievriendelijke renovaties. Recent kwam bovendien bijvoorbeeld aan het licht dat de kostprijs van de subsidies voor zonnepanelen in belangrijke mate zou moeten gedragen worden door wie zich uitgerekend ... geen zonnepanelen (konden) permitteren.

Een van de keerzijden van de medaille betreft dan de erg bescheiden beleidsinteresse en begrotingsinspanningen voor de huursector. Die gang van zaken komt in België vooral tot uitdrukking in de matige interesse voor de private huursector. De vaststelling dat Vlaanderen ondertussen even veel begrotingsmiddelen voor sociale huur als voor eigendomsverwerving inzet (Winters & De Decker 2011), kan echter niet verhehlen dat amper 6% van het woningpatrimonium sociale huurwoningen betreft. Ook de opvallend beperkte aandacht en inzet van middelen voor de persoonlijke en sociale begeleiding van kwetsbare bewoners vormt echter een indicator voor de ‘scheve’ doelgroepenoriëntatie van het woonbeleid in België. De frappante aandacht voor wonen en huisvesting in de sector van de samenlevingsopbouw in Vlaanderen (Joos & Claes 2009) en de meer dan opvallende ruimte die in de lokale sociale beleidsplannen opvalt (Sannen & Van Regenmortel 2009), getuigen nochtans van een probleemgehalte dat beleidsverantwoordelijken niet zou mogen ontgaan.

Een ander aspect van het doelgroepenluik van de woonpolitiek vertoont dan weer territoriale dimensies. Onze grote en regionale steden tellen onder hun inwoners een verhoudingsgewijs hoog aantal lage(re) inkomenscategorieën. Daardoor worstelen ze enerzijds in doorsnee met een probleem van fiscale opbrengsten. Anderzijds, en uitgerekend vanwege hun specifieke centrumfuncties staan ze voor grote(re) uitgaven waarmee niet alleen/in eerste instantie de eigen inwoners hun voordeel doen. Vandaar ook de veel gehoorde roep om bijvoorbeeld een fiscale bijdrage te vragen van wie in de stad werkt, en/of van wie in de suburbane gemeenten woont.

Vandaar onze suggestie om bij de afbakening van woonregio's toch ook het complementair karakter van de betrokken gemeenten in rekening te brengen. Steden, stedelijke centra en gemeenten die bijvoorbeeld een in verhouding groot aantal sociale huurwoningen op hun grondgebied tellen, zouden dan bijvoorbeeld kunnen rekenen op de solidariteit van gemeenten die hieromtrent tot nu toe minder bijdroegen. Dat vandaag in het kader van het BVR 'Lokaal Woonbeleid' geen centrumsteden participeren, achten we op die grond een gemiste kans.

Prioriteit voor de huursector

Hoezeer de huursector, globaal genomen, in ons land een marginaal beleidsterrein betreft, werd al ten overvloede bestudeerd (zie o.m. Pannecoucke 2007; Vandenbroucke 2007). Ter nuancering moeten we voor Vlaanderen wel de volgende nuance aanbrengen: “Op basis van de administratieve uitgavenbegrotingen van de Vlaamse Gemeenschap berekenden Winters & Van Damme (2004) dat in 1994 de Vlaamse overheid nog evenveel spendeerde aan het huurbeleid als aan het eigendomsbeleid, maar dat vanaf dan in verhouding steeds meer middelen werden ingezet voor de huursector. In 2003 werden drie maal zo veel middelen besteed aan de huursector als aan de eigendomssector. Het grootste deel van de middelen voor de huursector ging naar de bouw van sociale woningen. De ondersteuning van private huurders bleef ook in het Vlaamse woonbeleid uiterst beperkt.” (Winters & De Decker 2009: 203).

De marginale aandacht van overheidswege voor de huursector is in die zin opvallend dat uit elk onderzoek ondubbelzinnig over drie grote karakteristieken gerapporteerd wordt: het huursegment bestrijkt een kwart van de Vlaamse woningmarkt, het private huurwoningsegment herbergt de zwakste bewonerscategorieën, de kwaliteit van het woningaanbod is gemiddeld van bedenkelijke kwaliteit en de huurprijzen vallen in verhouding merkwaardig hoog uit. Sinds een aantal jaar evolueert de sector om een aantal redenen bovendien in een nog ongunstiger zin:

- als gevolg van stijgende grondprijzen opteren (jonge) koppels (anders dan vroeger) minder en minder voor nieuwbouw, maar zij verkiezen de aankoop van een bestaande (veelal private) 'betere' huurwoning die ze dan renoveren;
- het aanbod aan private huurwoningen vermindert enerzijds als gevolg van de vergrijzing van de verhuurderspopulatie en meer bepaald als gevolg van hun slinkende belangstelling voor verhuring. Anderzijds blijken de jongere generaties minder geïnteresseerd in verhuring;
- allerlei processen van huishoudverdunding, in combinatie met verarming, drijven de vraag naar private huurwoningen op. In combinatie met de geschetste vermindering van het aanbod dreigen zodoende nog hogere huurprijzen voor nog minder kwaliteit;
- het in België traditioneel zeer lage aanbod sociale huurwoningen compenseert minder dan ooit de groeiende kloof tussen vraag en aanbod op de private huurwoningmarkt. Een behoeften-georiënteerde bijsturing van het sociaal woonbeleid is hier dan ook geen luxe;
- gezien de dreigende kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt, ontberen de SVK's de vereiste financiële en personele slagkracht. Die slagkracht zullen ze overigens vooral nodig hebben wanneer de Vlaamse Gemeenschap, in het kader van de nakende staatshervorming, de verwachte nieuwe verantwoordelijkheden op de private woninghuurmarkt zal moeten opnemen;
- omdat de neerwaartse trend op de (private) huurmarkt zich bij uitstek in stedelijke centra manifesteert, is er meer dan ooit nood aan een territoriale strategie. In dat verband kan ons pleidooi voor complementaire en solidaire woonregio's opnieuw een oplossing inhouden.

3.5 Gevraagd: Voldoende garanties rond betaalbaar wonen voor iedereen

Betaalbaar wonen dreigt in Vlaanderen, mede gezien de moeilijke financieel-economische omstandigheden, een van de grote uitdagingen rond wonen te worden (zie o.m. Heylen & Winters 2009). De overheid voert daarrond dan ook intensief actie (zie o.m.: RWO s.d.: 2). Dat is ook meer dan nodig want Winters en De Decker signaleren in dit verband om te beginnen dat voornamelijk private huurders met betaalbaarheidsproblemen kampen. Zij ramen het aantal betrokken huishoudens voor 2005 op 140.000. Daarnaast gewagen zij van 45.000 huishoudens in de eigendomssector en

8.000 huishoudens in de sociale huursector. Hoewel zij de verklaring voor het betaalbaarheidsdossier ten dele ook buiten de woningmarkt situeren, en met name bij de werk- en inkomenssituaties en –ontwikkelingen (Winters & De Decker 2009: 220-223), toch kunnen de overheden binnen de huisvestingssector hier evenmin de handen in onschuld wassen. Ons lijkt het woonbeleid in België, c.q. in Vlaanderen, in verband met garanties rond betaalbaar wonen, de nodige daadkracht te missen betreffende woningaanbod en grond- en pandenbeleid.

3.6 Gevraagd: Een sociaal verantwoord woningaanbod

De vraag naar een sociaal verantwoord woningaanbod is gemakkelijker gesteld dan gerealiseerd, zeker voor een woningmarkt in een periode van belangrijke demografische veranderingen en in de tijden van sociaal-economische onzekerheid en crisis die we vandaag meemaken. In demografisch opzicht verwijzen we hiervoor naar de wijzigende vraag naar woningen als gevolg van vergrijzing, gezinsverdunding, echtscheiding enz. Die veranderende demografische randvoorwaarden impliceren voor Vlaanderen een groeiende spanning tussen vraag en aanbod op de woningmarkt: we beschikken over een relatief ruime voorraad grote woningen van in doorsnee degelijke fysische kwaliteit uit de naoorlogse periode van ‘de kroostrijke gezinnen’. De vraag van vandaag is er een naar kleine woningen. Als we spreken over de sociaal-economische crisis en onzekerheid, denken we concreet aan wisselende carrièreperspectieven, onduidelijke inkomensvooruitzichten, weinig stabiele en aanhoudend duurdere energieprijzen enz., maar ook aan weifelende overheden met beperkte budgettaire marges. Winters en De Decker signaleren in dat verband wel dat overheid en bouwheren concreet op die nieuwe randvoorwaarden inspelen door te kopen en vervolgens te renoveren (eerder dan nieuw te bouwen), door kleiner te wonen, door anders te wonen (eerder een appartement dan een eengezinswoning, of, na echtscheiding, te verhuizen van een eigen woning naar een huurwoning). Maar ze vermelden evenzeer dat Vlaanderen met zijn 425 woningen voor 1.000 inwoners (2007) opvallend laag scoort in Europa en dat er voor de bescheiden inkomens verder van een tekort van om en bij 180.000 sociale huurwoningen sprake is (Winters & De Decker 2009: 205-211). Tegen die achtergrond krijgt het plan van de Vlaamse overheid om 37.000 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren tegen 2020 (Van den Bossche 2011) niet echt een ambitieus karakter.

Die lage nieuwbouwambities zouden we als chronisch kunnen bestempelen: “Wat de nieuwbouw betreft [...] is [...] – in vergelijking met onze buurlanden – de naoorlogse nieuwbouw in Vlaanderen relatief laag geweest” (Feddes 1995, in Winters & De Decker 2009: 216).

“Het gecombineerde effect van het ontbreken van een structureel en blijvend vernieuwingsbeleid en een laag nieuwbouwvolume zorgt voor een tekort aan goede en betaalbare woningen en heeft tot gevolg dat de oude woningen in gebruik blijven” (ibid.)

Naar een sociaal verantwoord grond- en pandenprijsbeleid

Betaalbaar bouwen en wonen garanderen veronderstelt met andere woorden een prijsbeleid. Vandaag bepaalt een eigenaar vrij de verkoopprijs van een grond en een woning en beslist een verhuurder autonoom over de huurprijs van een huurwoning. Het ligt voor de hand dat de grond- en woningprijzen binnen een dergelijke vrije marktcontext snel tot onbetaalbaarheid leiden. Om dat probleem op te lossen, stelt minister Freya Van den Bossche (SP.a) voor een Bouwgrondfonds ter waarde van 50 miljoen euro op te richten “voor de aankoop van bouwgronden in gemeenten en regio’s met hoge grondprijzen. Op die manier kunnen belangrijke percelen versneld worden ingezet voor de bouw van sociale woningen, studentenkamers, zorgvoorzieningen en betaalbare privéwoningen. Zo kunnen we ook in dure streken zoals de Vlaamse rand, de studentensteden of de kustregio meer betaalbare woningen op de markt brengen en tegelijk zorgen voor gemengde, leefbare wijken,” aldus de minister (Van den Bossche 2011).

Het voorstel illustreert het dwangmatig karakter van het maatschappelijk en politiek taboe rond vastgoed in België. Of een en ander daarom niet in vraag gesteld mag worden, is een andere kwestie. Hoe dan ook, in Nederland bijvoorbeeld gelden andere principes, ook op gemeentelijk niveau – met duidelijk frisse tegenzin evenwel: “Gemeenten moeten snijden in de grondprijzen. Dat is de enige oplossing voor het weer op orde krijgen van de huizenmarkt. Het probleem is immers dat gemeenten de grondprijzen jarenlang op een hoog niveau hebben weten te houden door te profiteren van de krappe markt. Nu de markt op slot zit, kunnen de gemeenten deze hoge prijzen eigenlijk niet meer hanteren.

De gemeenten willen echter de grondprijzen niet verlagen omdat dan de grondexploitatie en de gemeentebegroting niet meer rond komen. De extra inkomsten die de gemeenten genereerden met de hoge grondprijzen werden gebruikt voor bijvoorbeeld de bouw van een zwembad, bibliotheek of projecten voor ‘duurzame’ bouw. Als de grondprijzen verlaagd worden, zijn de opbrengsten lager en moet het geld voor dergelijke projecten uit andere potjes gehaald worden met alle gevolgen van dien.

De gemeenten wachten daarom nog liever even af en komen met andere maatregelen zoals de stimuleringsregeling van 395 miljoen euro die het ministerie van Volkshuisvesting hanteert om de nieuwbouw weer op gang te helpen. De beste oplossing blijft echter toch snijden in de grondprijs, zodat de koper niet benadeeld wordt” (N.: 2010.2).

3.7 Gevraagd: Een duurzaam woonbeleid

De roep om een duurzaam woonbeleid behelst meer dan de vraag naar milieuvriendelijke bouwmaterialen en energiezuinige uitrusting van woningen. Het betreft ook aandacht voor een architectuur, voor ruimtelijke ordening en voor collectieve voorzieningen die de kwaliteit van het (lokale) sociaal leven ten goede komt, voor de huidige en voor de komende generaties. Duurzaam woonbeleid houdt ook stelselmatige en

volgehouden inspanningen in rond kleiner en rond verdicht bouwen en wonen. Maar ook goed gelegen, onbenutte bedrijfsruimten voor wonen aanpassen en bestemmen hoort binnen deze strategie thuis.

In verband met lokaal wonen en woonbeleid veronderstelt een duurzaam woonbeleid hoe dan ook een flexibele strategie die qua bouw, ruimtelijke ordening, uitrusting en voorzieningen toelaat gepast in te spelen op wisselende lokale omstandigheden. Dergelijke werkwijze moet in de toekomst situaties helpen vermijden waarmee gemeenten vandaag onder meer geconfronteerd worden: als gevolg van de vergrijzing beslissen een aantal oudere bewoners hun oorspronkelijke woning te verlaten en zich elders, nauwer aansluitend bij de gebouwde omgeving en de beschikbare voorzieningen, een appartement te zoeken (zie hoger). De veelal ruime (verlaten) woning beantwoordt echter niet aan de huidige vraag naar kleine woningen en genereert op die manier leegstand, verwaarlozing en waardevermindering waarmee niemand gebaat is. Wat we dus nodig hebben, is een systematisch beleid van aanpasbaar bouwen, een regelgeving ‘ruimtelijke ordening’ die (weloverwogen) toelaat eengezinswoningen voor meerdere gezinnen geschikt te maken, stimuli voor allerlei vormen van complementair wonen³⁷ (duplexwonen, ‘friendswonen’, kangoeroewonen, zorgwonen) enz.

Binnen gemeenten zou een dergelijk duurzaam beleid mogelijkheden creëren om leegloop als gevolg van de vergrijzing te reduceren en via verjonging op te vangen. En in combinatie met een verantwoord grond- en pandenbeleid zouden steden dankzij een doordacht duurzaam woonbeleid minder het slachtoffer worden van suburbanisatieprocessen.

3.8 Gevraagd: Institutioneel gecoördineerde samenwerkingsterritoria, conform de woonbehoeften

De bestaande samenwerkingsterritoria rond wonen kennen niet altijd een vergelijkbare ontstaansgeschiedenis. Zo kwam een aantal SHM's tot stand na fusiegesprekken die gevoerd werden in functie van bedrijfseconomische efficiëntieoverwegingen. Een aantal intergemeentelijke samenwerkingsverbanden rond wonen kunnen dan weer teruggevoerd worden tot het werkingsgebied van al bestaande intercommunales. Weer andere blijken het resultaat van een goede verstandhouding tussen de betrokken lokale besturen. Nog andere vormen het resultaat van weer andere overwegingen.

37. Hoezeer complementair wonen als strategisch streefdoel ook aanbeveling verdient om onbenutte woonruimte in te schakelen of om wonen en zorg zinvol te combineren, een evidente doelstelling blijkt het niet te zijn: “Liefst 61 procent van de Belgen haalt zijn zieke of hulpbehoevende ouder liever niet in huis. Vooral veertigplussers en samenwonenden zijn er niet voor gewonnen. Iets minder dan 60 procent vindt bovendien dat je je ouders niet financieel moet steunen als ze hulpbehoevend zijn. Dat blijkt uit een vergrijzingsenquête van de verzekeraar DeltaLloyd en wordt bevestigd door cijfers van de studiedienst van de Vlaamse regering. In 1990 waren er nog 20.000 inwonende 80-plussers, een kleine twintig jaar later is dat aantal al gehalveerd” (Debrouwere 2011). En of de bereidheid tot complementair wonen met “vreemden” groter uitvalt, is dus maar zeer de vraag.

Hoe goed bedoeld ook, de vraag blijft echter of het voldoende is dat een aantal gemeentebesturen beslist om rond wonen samen te werken om ook te garanderen dat er optimale resultaten zullen worden geboekt. In dat verband valt op dat de Vlaamse overheid in het kader van haar inspanningen om gemeenten tot samenwerking aan te sporen geen uitspraken doet over de aard van de verhoopte verbanden. Zo zou men kunnen uitgaan van de overweging dat gemeenten met vergelijkbare woningmarktkenmerken door samen te spannen meteen ook een schaalvergroting zouden realiseren die hen moet toelaten meer en betere resultaten te boeken. Dat is overigens de oefening die we voor de provincie Antwerpen via een clusteranalyse hebben uitgeprobeerd. Maar op even goede gronden zou men kunnen uitgaan van de gedachte dat in het geval van bijvoorbeeld de grote (centrum)steden de complementariteit met de omliggende suburban gemeenten een hoopgevend uitgangspunt zou kunnen vormen.

Hoe dan ook, het vigerend BVR 'Lokaal Woonbeleid' beperkt zich tot de ambitie zoveel mogelijk gemeenten tot samenwerking aan te sporen zonder daaraan doordachte richtinggevend efficiëntieoverwegingen te verbinden. Overigens veronderstelt een beleidsbeslissing hieromtrent een Vlaams woonbeleidsplan voor de lange termijn op basis van een visie op en een bijbehorende planning rond wonen. En daarvan is tot nader order in Vlaanderen nog nooit ernstig werk gemaakt.

Natuurlijk kan doeltreffende IGS onmogelijk afhangen van de vrijblijvende goede wil van de gemeenten zelf. Anders geformuleerd moet de Vlaamse regering de beslissing treffen om, conform het beoogde Vlaams woonbeleidsplan, voor heel Vlaanderen beredeneerde woonregio's af te bakenen waarbinnen elke gemeente haar plaats en verantwoordelijkheid toegemeten krijgt. In dat verband verwijzen we natuurlijk ook naar het overkoepelende fusiedossier waarbij de gemeenten betrokken zijn. Ook hier haalt besluiteloosheid de bovenhand: hoewel de gewestelijke én lokale overheden als het ware unisono klagen over de te kleine schaal van vele gemeenten, wagen de eerste zich aan geen doortastende beslissing³⁸ en gaat het animo bij de tweede manifest niet verder dan vrijwillige fusies (Leroy, Jan: 2010).

Hoe dan ook, voortbouwend op die nieuwe woonregio's moet de Vlaamse regering verder dringend sanerend snoeien in de hoger geschetste kwalijke wildgroei van

38. "Gemeenten die vrijwillig fuseren krijgen voortaan een extra financiële bonus, die kan variëren tussen 500.000 euro en 1,5 miljoen euro. Dat besliste de Vlaamse Regering [op 30.04.2011] op voorstel van Vlaams minister van binnenlands bestuur Geert Bourgeois. Met de bonus wil die de vrijwillige gemeentefusies in Vlaanderen stimuleren. Naast de financiële steun komt er ook juridische en organisatorische ondersteuning door de Vlaamse overheid. Met een interne staatshervorming wil de minister de slagkracht van de overheden in Vlaanderen versterken en de burger en onderneming een nog betere dienstverlening garanderen. "Daarbij hebben we sterke gemeenten nodig, die op een efficiënte en doeltreffende manier hun bevoegdheden uitoefenen," legt de minister uit. "Bovendien kregen de gemeenten de afgelopen jaren een pak nieuwe opdrachten en uitdagingen op hun bord, met een groeiende complexiteit. Denk bijvoorbeeld aan de organisatie van kinderopvang, cultuur, jeugd, sport, mobiliteit, erfgoed, duurzaamheid, ontwikkelingssamenwerking, enzovoort. Niet elke kleine gemeente is in staat om dezelfde brede waaier van diensten aan te bieden. Een gelijkschakeling van mogelijkheden in alle gemeenten is niet haalbaar. Maar ongetwijfeld kan een bundeling van middelen, personeel, capaciteit en competentie hun mogelijkheden uitbreiden en kunnen ze een betere en efficiëntere dienstverlening aanbieden." (Bourgeois 2010).

beleidsmatige woonterritoria. Dat impliceert een globale hertekening van de organisatorische structuur, met aandacht voor vereenvoudiging en transparantie, en zodoende ook voor kostenbesparing.³⁹ Heel concreet vragen we ons bijvoorbeeld af of, rekening houdend met de nieuw af te bakenen woonterritoria:

- de werkingsgebieden van de woonintercommunales niet moeten aangepast worden;
- er in de sector van de sociale hypothecaire kredietverstrekking plaats moet blijven voor het Vlaams Woningfonds, de VMSW én de Sociale kredietvennootschappen (SKV's);
- er in de sector van de SHM's geen systematische reorganisatie, c.q. fusieoperatie moet doorgevoerd worden;
- het werkingsgebied van de huurdersbonden en de SVK's niet moet aangepast worden;
- VIVAS en de huurdersbonden, respectievelijk het netwerk van sociale en van private huurders, naast elkaar moeten blijven functioneren;
- de SHM's en de SVK's niet met oog voor hun specifieke deskundigheid, respectievelijk vooral patrimoniumbeheer en huurdersbegeleiding, tot nieuwe gezamenlijke entiteiten moeten uitgebouwd worden;
- ...

Dat van dat alles geen werk wordt gemaakt houdt naadloos verband met het hardnekkige taboe rond de autonomie van de gemeenten waaraan geen enkele Vlaamse regering zich tot vandaag ooit heeft durven wagen. Een weloverwogen, beredeneerde en bestudeerde visie zou toelaten in de ene of andere zin (bijvoorbeeld homogene of heterogene) territoria af te bakenen die rekening houdend met de betrokken lokale woningmarktkarakteristieken, een zo groot mogelijk probleemoplossend vermogen genereren. Bedoelde probleemgeoriënteerde, territoriaal inhoudelijke strategie veronderstelt uiteraard een bovengemeentelijke niveauaanpak. Zo zullen de woonproblemen van de centrumsteden als gevolg van grote concentraties inwoners met lage inkomens, maar moeilijk spontaan ter harte genomen worden door de financieel sterkere residentiële randgemeenten.

3.9 Gevraagd: Een respectabel databeheer en een volwaardig kadaster

Hoger kwam al ter sprake dat de gemeentebesturen in hun lokale regisseursrol rond woonbeleid door de hogere instanties meer en meer voor hun verantwoordelijkheid geplaatst worden. De termen van dat appel impliceren echter de beschikking over

39. Het studiecentrum Vives (K.U.Leuven) concludeert na onderzoek dat gemeenten financieel responsabiliseren meer saneert dan deelstaten of provincies responsabiliseren (Konings 2011). "Responsabiliseren wil zeggen: het overdragen van bevoegdheden én de verantwoordelijkheid om via belastingen het geld in te zamelen voor het beleid. Hoe dichter bij de burger er beslist wordt, hoe minder verspillend, is de redenering" (Tegenbos 2011).

voldoende degelijke data tot op gemeentelijk niveau, en beter nog tot op buurt- en wijkniveau. Dank zij de Socio-Economische Enquête van 2001 en de vroegere Volks- en Woningtellingen konden we tot 2001 om de tien jaar beschikken over populatiegegevens voor alle bewoonde woningen in het land. Daardoor was het de (lokale) overheden vanaf 1970 mogelijk een gedetailleerd gemeentelijk woonbeleid te bestuderen en voor te bereiden tot op het niveau van de statistische sectoren,⁴⁰ zeg maar de buurten. Gezien ondertussen (op federaal niveau) beslist werd voor het eerst in de Belgische geschiedenis geen tienjaarlijkse ‘volks- en woningtelling’ meer te organiseren,⁴¹ wordt het de gemeenten dus zo goed als onmogelijk gemaakt nog tot op buurt- en wijkniveau de vereiste precieze beleidsvoorbereiding te garanderen. Rekening houdend met de architectuur van de dataverzameling op de woningmarkt, en vooral met de her en der gesignaleerde lacunes ter zake (zie onder meer: Le Roy, Myncke & Vandekerckhove 2006; Vanneste, Thomas & Goossens 2007: 175-176; Winters & De Decker 2009: passim), lijkt een initiatief op zijn plaats om in Vlaanderen zo snel mogelijk zelf borg te staan voor een eigen, ‘moderne’ volks- en woningtelling (VWT). Aangepast aan de behoeften in verband met wonen en woonbeleid, en rekening houdend met de huidige mogelijkheden rond dataverzameling, kan die VWT:

- (bij wijze van spreken) permanent geactualiseerd worden bijgehouden;
- informatie bevatten tot op het niveau van de individuele burger (zijn huishouden, zijn adres en zijn woning).

Op die manier en in combinatie met andere databanken (arbeid, fiscaliteit, gezondheid, onderwijs enz.) kan een Vlaams kadaster ‘nieuwe stijl’ georganiseerd worden dat de verschillende overheden, waaronder zeker ook de gemeentebesturen, in staat stelt een volwaardig en permanent geactualiseerd woonbeleid uit te stippelen, zo nodig tot op buurtniveau.

40. “De statistische sector is de territoriale basiseenheid die ontstaan is uit een opdeling van de gemeenten en de vroegere gemeenten door het voormalige Nationaal Instituut voor de Statistiek voor de verspreiding van statistieken op een gedetailleerder niveau dan het gemeentelijk niveau. De statistische sectoren werden gecreëerd naar aanleiding van de Volks- en Woningtelling van 1970 en heringedeeld voor de *Volks- en Woningtelling van 1981*. Deze (her)indeling gebeurt op basis van socio-economische, stedenbouwkundige en morfologische structuurkenmerken.

De statistische sectoren werden nogmaals herzien ter gelegenheid van de *Algemene socio-economische enquête van 2001*, dit om rekening te houden met de wijziging van de gemeentegrenzen en met de grote veranderingen inzake grondgebruik die zich hebben voorgedaan. De statistische sectoren worden beheerd door de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie (ex-NIS) (FOD Economie s.d.).

41. “Na vele discussies over de opportuniteit van een algemene telling, heeft de regering beslist dat de SEE 2001 de laatste algemene enquête zou zijn op basis van de bevraging van de gehele bevolking. Vanaf 2011 zou de verzameling van censusgegevens moeten gebeuren op basis van administratieve databanken, eventueel aangevuld met beperkte enquêtes. Volgens studies in opdracht van de Hoge Raad voor de Statistiek was dit in 2001 nog niet mogelijk, maar sindsdien is heel wat werk verricht. Het experiment ‘Microcensus 2006,’ een samenwerking van de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie en Federaal Wetenschapsbeleid, dient in dit verband te worden vermeld. Dit project voert bij wijze van test een ‘volkstelling’ uit bij een representatieve staal van de bevolking (20%) op basis van registers” (FOD Economie: 2010).

Bijlage I.

De stedelijke gebieden in Vlaanderen binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV):

- **Vlaams stedelijk gebied rond Brussel**⁴² (Mooiman 2009; Vlaamse Rand Documentatiecentrum s.d.: 1). De eerste afbakening van het Vlaams stedelijk Gebied rond Brussel van 1996 zorgde (onvermijdelijk) voor de nodige communautaire commotie. “Na een overleg- en adviesronde met diverse plaatselijke actoren [...] besloot de Vlaamse regering vervolgens de naam nogmaals te wijzigen (in ‘Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel’). Op 20 februari 2009 nam de Vlaamse Regering akte van het definitieve *eindrapport* (Vlaamse Rand Documentatiecentrum s.d. 2) over de afbakening. [...]

Op 17 december [2010] heeft de Vlaamse regering het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de afbakening van het VSGB en de aanpalende openruimtegebieden voorlopig vastgesteld. Nu wordt een openbaar onderzoek georganiseerd waarbij elke burger zijn opmerkingen, bezwaren of adviezen kan indienen. Het RUP heeft betrekking op delen van de gemeenten Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Halle, Kraainem, Machelen, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppeem, Zaventem, en Zemst. Het openbaar onderzoek loopt van 14 februari tot en met 14 april 2011.”
- **Grootstedelijke gebieden:**
 - **Antwerpen:** In mei 2005 was de eindnota van deze studie klaar. Op basis van deze studie maakt de Vlaamse Overheid een gewestelijk RUP op om uitvoering te geven aan het actieprogramma.
 - **Gent:** GRUP grootstedelijk gebied Gent definitief vastgesteld door de Vlaamse regering in december 2005.
- **Regionaal stedelijke gebieden:**
 - **Brugge:** In september 2004 was de eindnota van deze studie klaar. Voorontwerp RUP is in opmaak. Plenaire zitting was in mei 2007.
 - **Hasselt-Genk:** Het planningsproces werd opgeschort.

42. We signaleren voorts nog het bestaan van de zogenaamde Brussels Metropolitan Region. Op vraag van de werkgeversorganisaties bakende het Zwitserse studiebureau BAK Basel Economics dit sociaal-economisch territorium Brussel af dat veel ruimer uitvalt dan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ook grote delen van Halle-Vilvoorde en Waals-Brabant behoren volgens hen tot die ruime stadsregio. Vzw De Rand signaleert overigens dat de Brussels Metropolitan Region manifeste ambities aangaande de kwaliteit van de woonvoorwaarden koestert. (Vlaamse Rand Documentatiecentrum s.d.3).

- **Kortrijk:** GRUP definitief vastgesteld op 20 januari 2006.
- **Leuven:** Het planningsproces werd opgeschort.
- **Mechelen:** De Vlaamse regering heeft op 19 juli 2007 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vastgesteld. Van 5 oktober 2007 tot 3 december 2007 wordt dit plan onderworpen aan een openbaar onderzoek. Vlacoro gaf advies op 01/04/2008.
- **Oostende:** Eind 2003 was de eindnota van deze studie klaar. Sinds april 2004 werkt Afdeling Ruimtelijke Planning van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap aan de opmaak van een RUP voor dit gebied.
- **Sint-Niklaas:** Definitieve vaststelling op 19/01/2007. Werd op 12/09/2006 door de Vlacoro geadviseerd.
- **Aalst:** GRUP definitief vastgesteld op 10 juli 2003.
- **Roeselare:** In februari 2004 was de eindnota van deze studie klaar. Openbaar onderzoek MER werd afgesloten op 20/04/2007. Het openbaar onderzoek van het gewestelijk RUP loopt van 3 december 2007 tot 31 januari 2008. Vlacoro – advies op 10/06/2008.
- **Turnhout:** GRUP definitief vastgesteld op 4 juni 2004.

Bron: Natuurpunt s.d.3

Binnen het takenpakket bij het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is de procedure tot afbakening van beide types van kleinstedelijke gebieden een van de belangrijkste taken, toevertrouwd aan de provincies. Daarbij beslist de provincie samen met de gemeente(n) tot op perceelsniveau waar de grens (de afbakeningslijn) tussen het stedelijke gebied en het buitengebied moet komen. Voor de gebieden die binnen de lijn liggen, zal de overheid een stimulerend beleid voeren dat vooral gericht is op wonen, bedrijvigheid en harde recreatie. Buiten de afbakeningslijn vormen het herstel, de ontwikkeling en de verweving van functies in de open ruimte (natuur, bos en landbouw) de uitgangspunten. Toch zijn buiten de afbakeningslijn nog andere, nieuwe ontwikkelingen mogelijk als ze afgestemd worden op de kwetsbaarheid van het buitengebied.

Vlaanderen kent volgende kleinstedelijke gebieden:

- **Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden:**
Aarschot, Beringen, Deinze, Dendermonde, Diest, Eeklo, Geel, Halle, Herentals, Ieper, Knokke-Heist, Lier, Lokeren, Mol, Oudenaarde, Ronse, Sint-Truiden, Tielt, Tienen, Tongeren, Waregem
- **Kleinstedelijke gebieden:**
Asse, Beveren, Bilzen, Blankenberge, Boom, Bree, Diksmuide, Geraardsbergen, Heist-op-den-Berg, Hoogstraten, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Menen, Neerpelt-Overpelt, Ninove, Poperinge, Temse, Torhout, Veurne, Wetteren, Zottegem (Natuurpunt s.d.3)

In het Ruimtelijk Structuurplan voor de Provincie Antwerpen (Provinciebestuur Antwerpen s.d.) betreft het, met andere woorden, drie kleinstedelijke gebieden:

- Boom
- Heist-op-den-Berg
- Hoogstraten

en vier structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden:

- Geel
- Herentals
- Lier
- Mol

Bijlage 2.

De Streekpacten en de Regionale Sociale Overlegcomités (RESOC's)

Provincie Antwerpen

- Antwerpen
- Mechelen
- Kempen

Provincie Oost-Vlaanderen

- Dender-Waas
- Gent en rand
- Meetjesland-Leiestreek
- Zuid-Oost-Vlaanderen

Provincie Vlaams-Brabant

- Halle-Vilvoorde
- Leuven

Provincie Limburg

- Noord-Limburg
- West-Limburg
- Maasland
- Midden-Limburg
- Zuid-Limburg

Provincie West-Vlaanderen

- Brugge
- Oostende
- Midden-West-Vlaanderen
- Zuid-West-Vlaanderen
- Westhoek

Bijlage 3.

De Regionale Landschappen

Vlaanderen telt momenteel veertien erkende regionale landschappen:

- Provincie Antwerpen
1 erkend regionaal landschap: de Voorkempen;
- Provincie Limburg
3 erkende regionale landschappen: Haspengouw en Voeren, Kempen en Maasland en Lage Kempen.
- Provincie Oost-Vlaanderen
3 erkende regionale landschappen: Meetjesland, Vlaamse Ardennen en Schelde-Durme;
- Provincie Vlaams-Brabant
4 erkende regionale landschappen: Zenne, Zuun en Zoniën, Dijleland, Noord-Hageland en Groene Corridor;
- Provincie West-Vlaanderen
3 erkende regionale landschappen: West-Vlaamse Heuvels, Houtland en Ijzer en Polder;

Daarnaast zijn er in Vlaanderen nog drie andere regionale landschappen opgericht, maar nog niet erkend. Dit zijn het Regionaal Landschap Rivierenland, het Regionaal Landschap Zuid-Hageland en het Regionaal Landschap Kleine en Grote Nete. Momenteel loopt het onderzoek naar de voorlopige erkenning van de regionale landschappen Rivierenland en Zuid-Hageland (Agentschap Natuur en Bos s.d.).

Gedetailleerde informatie over de verschillende regionale landschappen is te vinden via: www.regionalelandschappen.be/.

Bijlage 4.

De grensoverschrijdende samenwerkingsverbanden in Vlaanderen

► Interreg IV Gensregio Vlaanderen-Nederland

In het INTERREG IV-programma (2007-2013) zijn de Euregio's Scheldemond en Benelux Mid-dengebiet samengevoegd tot de Gensregio Vlaanderen-Nederland.

Kaart 12. Het programmagebied van de Interreg IV Gensregio Vlaanderen-Nederland.



© Europeographics Association for the administrative boundaries

Bron: DG Regio (Europese Commissie) (EFRO s.d.1).

In het nieuwe programma staat de duurzaamheidsdriehoek 'Mens-Milieu-Economie' centraal. Binnen de genoemde prioriteiten gaat de aandacht bij uitstek naar projecten die bijdragen aan de economische ontwikkeling van de regio, bij voorkeur gericht op innovatie:

- 'Mens' besteedt aandacht aan nieuwe impulsen voor cultuur en welzijn;
- 'Milieu' legt de nadruk op het duurzame gebruik van natuurlijke rijkdommen en landschap en natuur;
- 'Economie' zet in op innovatie en uitbouw van de kenniseconomie, grensoverschrijdend ondernemen en het versterken van de economische structuren.

Kaart 13. Het programmagebied van de Interreg IVA Frankrijk-Wallonië-Vlaanderen.



Bron: DG Regio (Europese Commissie) Eurogeographics Association for the administrative boundaries (EFRO s.d.3).

► De Interreg IVA Frankrijk-Wallonië-Vlaanderen

Bij de Interreg IVA Frankrijk-Wallonië-Vlaanderen zijn in Vlaanderen binnen de provincies West-Vlaanderen de arrondissementen Brugge, Diksmuide, Ieper, Kortrijk, Oostende, Oudenaarde, Roeselare, Tielt en Veurne betrokken en verder ook het arrondissement Gent in Oost-Vlaanderen. In Frankrijk betreft het de regio's Nord-Pas de Calais, Picardië en Champagne-Ardenne. In Wallonië gaat het om een aantal arrondissementen in de Provincies Henegouwen, Luxemburg en Namen.

Kaart 14. Het programmagebied van de Interreg IVB Noordzee Regio.



Bron: Operationeel programma Noordzee Regio 2007-2013.

Naast tal van andere aandachtspunten wil de Interreg IVA Frankrijk-Wallonië-Vlaanderen toch ook *'Een gemeenschappelijke methodologie ontwikkelen met betrekking tot het beheer van de zone op het vlak van de ruimtelijke ordening van stedelijke en rurale gebieden'* (EFRO s.d.2)

Het operationeel programma bestaat uit vier inhoudelijke prioriteiten: 'Economische groei en ontwikkeling,' 'Toeristische en culturele identiteit van de regio', 'Het gevoel tot een gemeenschappelijk ruimte te behoren' en 'Gemeenschappelijk beheer van de leefomgeving.'

Prioriteit bieden aan 'Het gevoel tot een gemeenschappelijk ruimte te behoren' beoogt enerzijds voor de grensbevolking de toegang te optimaliseren tot de medische en sociale dienstverlening en voorzieningen. Anderzijds gaat het om gemeenschappelijke en geïntegreerde acties met betrekking tot het grensoverschrijdende dagelijkse leven (mobiliteit, bescherming, burgerschap).

Prioriteit voor ‘Gemeenschappelijk beheer van de leefomgeving’ impliceert gemeenschappelijk en duurzaam beheer van onder meer natuurlijke rijkdommen, de leefomgeving en de ruimtelijke ordening van stedelijke en plattelandsgebieden. Verder gaat het hier ook om de realisatie en promotie van duurzame grensoverschrijdende plattelandsactiviteiten.

► **De Interreg IVB Noordzee Regio**

Verder vermelden we nog de Interreg IVB Noordzee Regio waarin voor Vlaanderen de provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen betrokken zijn, en verder ook nog Denemarken en Noorwegen en gebieden in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden.

Dankzij transnationale samenwerking moet de Noordzee Regio aantrekkelijker worden om in te leven, te werken en te investeren. Het Noordzee Regio Programma wil de levenskwaliteit van zijn inwoners verbeteren door er voor te zorgen dat er toegang is tot meer en betere banen. Dat gebeurt onder meer door de erkende kwaliteiten van het milieu van de regio te ondersteunen en te verbeteren, de toegankelijkheid ervan te verhogen en de betrokken gemeenschappen leefbare en aantrekkelijke plaatsen te verzekeren om te leven en te werken.

Naast andere doelstellingen bekommert de Noordzee Regio zich bij dat alles ook om een hoofdstuk ‘Duurzame en competitieve gemeenschappen bevorderen: een aantrekkelijke leef- en werkomgeving creëren.’ Daarin gaat het meer specifiek om de noden van gebieden in staat van economische achteruitgang, duurzame groeioplossingen voor getroffen gebieden en energie-efficiëntie in bewoonde gebieden (EFRO s.d.4).

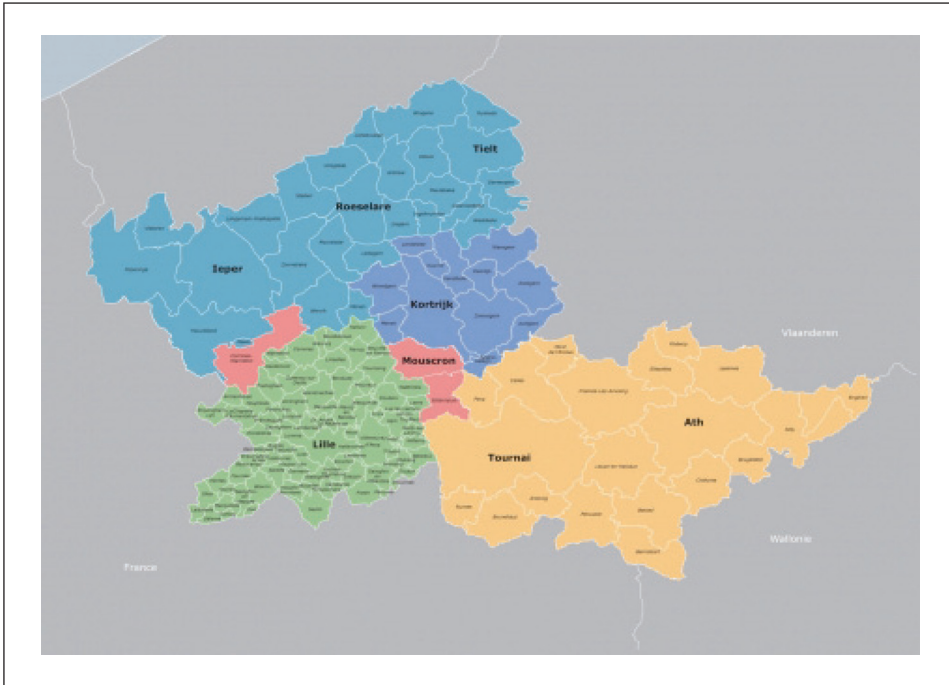
► **De Frans-Belgische Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai**

In januari 2008 werd de Eurometropool ‘Lille-Kortrijk-Tournai’ officieel boven de doopvont gehouden als een Europese Groepering voor Territoriale Samenwerking (EGTS).⁴³ Deze Europese Groepering voor Territoriale Samenwerking vormt een gezamenlijk overleg- en beheersorgaan waarin alle veertien bevoegde overheden uit Lille, West-Henegouwen en Zuid-West-Vlaanderen participeren om de samenwerking tussen alle betrokken bestuursniveaus aan weerszijden van de Frans-Belgische grens te versterken en te verdiepen.

De ambitie is om gezamenlijke projecten op te zetten met een tastbare meerwaarde voor de inwoners van het metropoolgebied. Uiteindelijk beoogt het project het dagelijkse leven van de bijna twee miljoen inwoners van het metropoolgebied te vergemakkelijken, door alle juridische en praktische belemmeringen weg te werken voor wie aan de overkant van de grens wil werken, ondernemen, een opleiding wil volgen, een uitkering moet ontvangen enz.

De veertien partners van de Eurometropool hebben een werkprogramma op het getouw gezet. Binnen zes thematische werkvelden (economie, mobiliteit, cultuur, dienstverlening aan de bevolking, territoriale strategie, economische ontwikkeling en werkgelegenheid) schoven de partners twaalf prioritaire acties naar voor. Zes thematische werkgroepen, die de thematische werkvelden verder zullen uitdiepen, werden midden 2009 geïnstalleerd. Deze werkgroepen zijn samengesteld uit afgevaardigden van de veertien aangesloten partners. Ze kunnen zich al dan niet laten bijstaan door experts (Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai 2008).

43. “Een EGTS probeert de grensoverschrijdende, transnationale en interregionale samenwerking te stimuleren. In tegenstelling tot de structuren die hiervoor tot en met 2006 bestonden, heeft een EGTS rechtspersoonlijkheid.” (Europese Commissie s.d.).

Kaart 15. Het programmagebied van de Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai.

Bron: Intercommunale Leiedal s.d.

► **EGTS⁴⁴ West-Vlaanderen/Flandre-Dunkerque-Côte d'Opale** (Binnenl@nd 2010; Wikipédia 2011).⁴⁵

Bij Ministerieel besluit van 7 januari 2009 worden de Vlaamse Gemeenschap, het Vlaamse Gewest, de provincie West-Vlaanderen, de intergemeentelijke vereniging WVI en de ERSV West-Vlaanderen gemachtigd om deel uit te maken van de Samenwerking EGTS West-Vlaanderen/Flandre-Dunkerque-Côte d'Opale.

De EGTS West-Vlaanderen/Flandre-Dunkerque-Côte d'Opale heeft als hoofdplicht een efficiënte en coherente grensoverschrijdende samenwerking te bevorderen en te ondersteunen in zijn gebied en zal daartoe de volgende opdrachten uitvoeren, onder meer over de landsgrens heen strategieën en programma's uit te stippelen om tegemoet te komen aan de behoeften van de betrokken bevolking:

- de coördinatie verzekeren tussen en de netwerking bevorderen van alle leden van de EGTS en meer algemeen van elke instelling die kan bijdragen tot een pertinente, coherente en efficiënte grensoverschrijdende samenwerking in het referentiegebied;
- de politieke vertegenwoordiging en het politieke overleg binnen het gebied verzekeren;

44. Europese Groepering voor Territoriale Samenwerking.

45. Binnenl@nd. Elektronische nieuwsbrief van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur, 28.01.2010. GECT West-Vlaanderen/Flandre-Dunkerque-Côte d'Opale, in: Wikipédia, geraadpleegd op 19.03.2011 (Wikipédia 2011.x).

- de gemeenschappelijke strategieën en actieprogramma's vastleggen om te beantwoorden aan de behoeften van de inwoners van het gebied;
- gemeenschappelijke projecten definiëren en uitvoeren;
- allerlei initiatieven op het getouw zetten met het oog op de ontwikkeling van de grensoverschrijdende samenwerking tussen de actoren van het gebied, met specifieke aandacht voor de ontwikkeling van de grensoverschrijdende samenwerking in het onmiddellijke grensgebied;

Op regionale, nationale en Europese schaal:

- het referentiegebied vertegenwoordigen ten aanzien van derde instellingen.

Bijlage 5.

De werkingsgebieden van de lokale SHM's.⁴⁶

In de **provincie Antwerpen** gaat het om 23 SHM's:

ABC	ANTWERPEN & GENT
Bouwmaatschappij De Noorderkempen	ARENDONK, BEERSE, HOOGSTRATEN, MERKSPLAS, RAVELS & RIJKEVORSEL
De Ark	ARENDONK, BAARLE-HERTOG, BALEN, BEERSE, DESSEL, HOOGSTRATEN, KASTERLEE, LILLE, MERKSPLAS, MOL, OUD-TURNHOUT, RAVELS, RETIE, RIJKEVORSEL, TURNHOUT & VOSSELAAR
De Heibloem	OLEN
De Ideale Woning	AARTSELAAR, ANTWERPEN, BOECHOUT, BORSBEEK, BRECHT, EDEGEM, ESSEN, HEMIKSEM, HOVE, KALMTHOUT, KAPELLEN, KONTICH, LINT, MALLE, MORTSEL, NIEL, RUMST, SCHOTEN, STABROEK, WIJNEGEM & WOMMELGEM
De Mechelse Goedkope Woning	MECHELEN
De Voorkempen	BRASSCHAAT, BRECHT, SCHILDE, WUUSTWEZEL & ZOERSEL
Eigen Haard	HERENTALS
Eigen Woning	BORNEM, PUURS & SINT-AMANDS
Geelse Huisvesting	GEEL, GROBBENDONK, HERENTALS, HULSHOUT, KASTERLEE, LAAKDAL, MEERHOUT & WESTERLO
Gezellige Woningen	BORNEM
Goed Wonen Rupelstreek	BOOM & RUMST
Huisvesting Heist-op-den-Berg	HEIST-OP-DEN-BERG & PUTTE
Inter-Vilvoordse Mij voor Huisvesting ⁴⁷	MACHELEN, MECHELEN & VILVOORDE
Lierse Maatschappij voor de Huisvesting	LIER

46. De gegevens werden ons op 18.3.2011 verstrekt door de diensten van de VVH.

47. De Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting (Vlaams-Brabant) wordt hier, gezien de participatie van de stad Mechelen, bijkomend voor de provincie Antwerpen vermeld.

Molse Bouwmaatschappij voor Huisvesting	BALEN & MOL
De Vrije Woonst	MECHELEN
S.M. Voor Volkshuisvesting	WILLEBROEK
Sociale Bouwmaatschappij Schelle	SCHELLE
Volkswoningen van Duffel	BONHEIDEN, DUFFEL, KONTICH, MECHELEN & SINT-KATELJNE-WAVER
Woonhaven Antwerpen	ANTWERPEN
Zonnige Kempen	BERLAAR, GROBBENDONK, HEIST-OP-DEN-BERG, HERENTHOUT, HERSELT, HULSHOUT, LAAKDAL, NIJLEN, VORSELAAR, WESTERLO & ZANDHOVEN
Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij	ZWIJNDRECHT

Limburg telt 9 SHM's:

Cordium	ALKEN, BILZEN, HASSELT, HOESEL & KORTESSEM
Hasseltse Huisvestingsmaatschappij	DIEPENBEEK, HASSELT & WELLEN
Kantonale Bouwmij voor Huisvesting	BERINGEN, HALEN, HAM, HERK-DE-STAD, HEUSDEN-ZOLDER, LEOPOLDSBURG, LUMMEN & TESSENDERLO
Kempisch Tehuis	BOCHOLT, BREE, HAMONT-ACHEL, HECHTEL-EKSEL, HOUTHALEN-HELCHTEREN, LOMMEL, MEEUWEN-GRUITRODE, NEERPELT, OVERPELT, PEER & ZONHOVEN
Maaslands Huis	DILSEN-STOKKEM, LANAKEN & MAASMECHELEN
Nieuw Dak	AS, GENK, OPGLABBEEK & ZUTENDAAL
Nieuw Sint-Truiden	GINGELOM & SINT-TRUIDEN
Ons Dak	BREE, DILSEN-STOKKEM, KINROOI, MAASEIK & MEEUWEN-GRUITRODE
Tongershuis	BORGLOON, HEERS, RIEMST & TONGEREN

In Oost-Vlaanderen werken 28 SHM's:

ABC	ANTWERPEN & GENT
Bouwmaatschappij van Temse	TEMSE
CVBA Wonen	AALTER, ASSENEDE, DE PINTE, DEINZE, DESTELBERGEN, EEKLO, EVERGEM, GAVERE, GENT, KAPRIJKE, KNESSSELARE, LOCHRISTI, LOVENDEGEM, MALDEGEM, MELLE, MERELBEKE, MOERBEKE, NAZARETH, NEVELE, OOSTERZELE, SINT-LAUREINS, SINT-MARTENS-LATEM, WAARSCHOOT, WACHTEBEKE, ZELZATE, ZOMERGEM & ZULTE
CV voor Huisvesting Gewest Aalst	AALST
De Gentse Haard	DESTELBERGEN, EVERGEM & GENT
De Goede Werkmanswoning	GENT

48. ABC (provincie Antwerpen) wordt hier, gezien de participatie van de stad Gent, bijkomend voor de provincie Oost-Vlaanderen vermeld.

Deinse Sociale Bouwmaatschappij	DEINZE, NEVELE, SINT-MARTENS-LATEM & ZULTE
Dendermondse Volkswoningen	DENDERMONDE, LEBBEKE & WAASMUNSTER
Denderstreek	AALST, DENDERLEEUEW, ERPE-MERE, GERAARDSBERGEN, HAALTERT, HERZELE, LEBBEKE, LEDE, LIERDE, NINOVE, OOSTERZELE, SINT-LIEVENS-HOUTEM, WICHELEN & ZOTTEGEM
De Nieuwe Haard	KLUISBERGEN, MAARKEDAL & RONSE
DEWACO Werkerswelzijn	AALST & DENDERLEEUEW
De Zonnige Woonst	HAMME & TEMSE
Elk zijn dak	ZOMERGEM
Gewestelijke Mij voor Huisvesting	BEVEREN, KRUIBEKE, SINT-NIKLAAS & TEMSE
Gewestelijke Mij voor Volkswoningen	SINT-GILLIS-WAAS, SINT-NIKLAAS & STEKENE
Gewestelijke Mij vr Woningbouw Zele	BUGGENHOUT, DENDERMONDE & ZELE
Gewestelijke Venootschap Eigen Dak	LAARNE, WETTEREN & WICHELEN
Huisvesting Scheldevallei	GENT
Hulp in Woningnood	BERLARE & DENDERMONDE
Meetjeslandse Bouwmaatschappij	ASSENEDE, EEKLO, EVERGEM, KAPRIJKE, KNESSELARE, MALDEGEM & WAARSCHOOT
Merelbeekse Sociale Woningen	GENT, MERELBEKE & OOSTERZELE
Ninove Welzijn	NINOVE & ZOTTEGEM
Sint-Niklase Mij voor Huisvesting	SINT-NIKLAAS
Soc. Huisvestingsmij Vlaamse Ardennen	BRAKEL, GAVERE, GERAARDSBERGEN, HERZELE, HOREBEKE, KLUISBERGEN, KRUISSHOUTEM, LIERDE, MAARKEDAL, NAZARETH, OUDENAARDE, RONSE, WORTEGEM-PETEGEM, ZINGEM, ZOTTEGEM & ZWALM
Tuinwijk	LOKEREN
Volkshaard	AALTER, DEINZE, EEKLO, EVERGEM, GAVERE, GENT, KAPRIJKE, LOCHRISTI, LOVENDEGEM, MALDEGEM, MELLE, NAZARETH, NEVELE, OOSTERZELE, SINT-LAUREINS, SINT-MARTENS-LATEM, WAARSCHOOT, WACHTEBEKE & ZULTE
Volkswelzijn	BUGGENHOUT & DENDERMONDE
WoninGent	GENT

In **Vlaams-Brabant** tellen we 12 SHM's:

Dienst Uitbreiding	BEKKEVOORT, DIEST, KORTENAKEN & SCHERPENHEUVEL-ZICHEM
Dijledal	BIERBEEK, BOUTERSEM, HOLSBEEK, LEUVEN & OUD-HEVERLEE
Elk zijn Huis	BERTEM, HULDENBERG, KORTENBERG, KRAAINEM, STEENOKKERZEEL, TERVUREN & ZAVENTEM
Gew. Mij voor Volkshuisvesting	AFFLIGEM, ASSE, DILBEEK, DROGENBOS, GOOIK, HOEILAART, LENNIK, LIEDEKERKE, SINT-PIETERS-LEEUEW, TERNAT, WEZEMBEEK-OPPEM & ZAVENTEM
Huisvesting Tienen	HOEGAARDEN & TIENEN

Inter-Vilvoordse Mij voor Huisvesting	MACHELEN, MECHELEN & VILVOORDE
Providentia	AFFLIGEM, ASSE, BEERSEL, BEVER, BOORTMEERBEEK, DILBEEK, DROGENBOS, GALMAARDEN, GOOIK, GRIMBERGEN, HALLE, HERNE, HOELAART, KAMPENHOUT, KAPELLE-OP-DEN-BOS, KRAAINEM, LENNIK, LIEDEKERKE, LINKEBEEK, LONDERZEEL, MACHELEN, MEISE, MERCHTEM, OPWIJK, OVERIJSE, PEPINGEN, ROOSDAAL, SINT-GENESIUS-RODE, SINT-PIETERS-LEEUV, STEENOKKERZEEL, TERNAT, VILVOORDE, WEMMEL, WEZEMBEEK-OPPEM, ZAVENTEM & ZEMST
Sw. Bouwmij voor Goedkope Woning.	AARSCHOT
Sociaal Wonen arro Leuven	HERENT, KEERBERGEN, LEUVEN, LUBBEEK, OUD-HEVERLEE, ROTSELAAR & TIELT-WINGE
Sociale Woningen van Landen cvba	GEETBETS, LANDEN, LINTER & ZOUTLEEUV
Volkswoningbouw	BEGIJNENDIJK, HAACHT, HERENT & TREMELO
Woonpunt Zennevallei	BEERSEL, HALLE, PEPINGEN, SINT-GENESIUS-RODE & SINT-PIETERS-LEEUV

West-Vlaanderen steunt op 21 SHM's:

Brugse maatschappij voor Huisvesting	BRUGGE
CVBA De Leie	AVELGEM, HEUVELLAND, KORTRIJK, MESEN & WERVIK
CVBA Helpt Elkander	ARDOOIE, DENTERGEM, PITTEM, TIELT, WAREGEM & WIELSBEKE
CVBA Vivendo	BEERNEM, BLANKENBERGE, BRUGGE, DAMME, DE HAAN, ICHTEGEM, JABBEKE, KNOKE-HEIST, OOSTKAMP, RUISELEDE, TORHOUT, WINGENE, ZEDELGEM & ZUIENKERKE
CVBA Woonmaatschappij IJzer en Zee	ALVERINGEM, DE PANNE, DIKSMUIDE, HOUTHULST, KOEKELARE, KOKSIJDE, KORTEMARK, LO-RENINGE, MIDDELKERKE, NIEUWPOORT & VEURNE
De Gelukkige Haard	OOSTENDE
De Mandel	ARDOOIE, DENTERGEM, DIKSMUIDE, HOOGLEDE, HOUTHULST, ICHTEGEM, IEPER, INGELMUNSTER, IZEGEM, KOEKELARE, KORTEMARK, LANGEMARK-POELKAPELLE, LEDEGEM, LICHTERVELDE, MEULEBEKE, MOORSLEDE, OOSTKAMP, OOSTROZEBEKE, OUDENBURG, PITTEM, POPERINGE, ROESELARE, RUISELEDE, STADEN, TIELT, TORHOUT, VLETEREN, WIELSBEKE, WINGENE & ZONNEBEKE
De Mandelbeek	INGELMUNSTER, IZEGEM, KORTEMARK, LEDEGEM, PITTEM & WINGENE
De Oostendse Haard	BREDENE & OOSTENDE
De Vlashaard	WEVELGEM
Eigen Gift – Eigen Hulp	KUURNE
Eigen Haard	ANZEGEM, AVELGEM, KORTRIJK, SPIERE-HELKIJN & ZWEVEGEM
Eigen Haard is Goud Waard	KORTRIJK & MENEN
Goedkope Woning	KORTRIJK
Izegemse Bouwmaatschappij	IZEGEM

Het Lindenhof	BLANKENERGE, DE HAAN & ZUIENKERKE
Mijn huis	ANZEGEM, AVELGEM, DEERLIJK, DENTERGEM, HARELBEKE, LENDELEDE, OOSTROZEBEKE, WAREGEM, WIELSBEKE & ZWEVEGEM
Ons Dorp	MENEN
Ons onderdak	HEUVELLAND, IEPEER, POPERINGE, VLETEREN & ZONNEBEKE
't Heist best	KNOKKE-HEIST
Tieltse Bouwmaatschappij	TIELT
WoonWel	BREDENE, DE HAAN, GISTEL, ICHTEGEM, MIDDELKERKE, OOSTENDE & OUDENBURG
Zuid-West-Vlaamse Sociale Hvsmij	ALVERINGEN, ANZEGEM, ARDOOIE, AVELGEM, BEERNEM, BLANKENBERGE, BREDENE, BRUGGE, DE HAAN, DE PANNE, DEERLIJK, DIKSMUIDE, HARELBEKE, HEUVELLAND, HOUTHULST, IEPEER, INGELMUNSTER, IZEGEM, JABBEKE, KNOKKE-HEIST, KOEKELARE, KOKSIJDE, KORTEMARK, KORTRIJK, KUURNE, LANGEMARK, LENDELEDE, LO-RENINGE, MENEN, MESEN, MIDDELKERKE, NIEUWPOORT, OOSTENDE, OOSTKAMP, OOSTROZEBEKE, OUDENBURG, POPERINGE, ROESELARE, SPIERLE-HELKIJN, TIELT, TORHOUT, VEURNE, VLETEREN, WAREGEM, WERVIK, WEVELGEM, ZONNEBEKE & ZWEVEGEM

Bijlage 6.

Besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid

(Belgisch Staatsblad 19.10.2007)

Gewijzigd bij: BVR van 10 december 2010 – BS van 17.12.2010

HOOFDSTUK I Algemene bepalingen

ART. 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- 1° agentschap: het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;
- 2° initiatiefnemers:
 - a) gemeenten;
 - b) intergemeentelijke samenwerkingsverbanden als vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de IGS, met uitzondering van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die sociale woonprojecten realiseren;
- 3° lokale woonactoren: gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn, sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26°, van de VWC, en alle andere actoren die werkzaam zijn op het vlak van wonen of hierbij betrokken zijn vanuit hun werking;
- 4° minister: de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting;
- 5° partner: elke derde die samenwerkt met de initiatiefnemer;
- 6° privaat huishouden: hetzij een persoon die gewoonlijk alleen leeft, hetzij twee of meer personen die, al dan niet door familiebanden verbonden, gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samen leven, uitgezonderd de personen die in een collectief huishouden verblijven zoals kloostergemeenschappen, rusthuizen, weeshuizen, studenten- of arbeidershomes, verplegingsinrichtingen en gevangenissen;
- 7° project: het geheel van de activiteiten die het Vlaamse Gewest binnen het kader van het subsidiebesluit subsidieert;
- 8° projectuitvoerder: de initiatiefnemer of een partner die belast is met de uitvoering van een project;
- 9° sociaal woonproject: een woonproject als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 32°, tweede lid, van de VWC;

- 10° subsidiebesluit: de beslissing van de minister of zijn gemachtigde waarbij een bij dit besluit ingestelde subsidie wordt verleend met het oog op de uitvoering van een project;
- 11° VWC: het decreet van 15 juli 1997 houdende de VWC;
- 12° werkingsgebied: het ruimtelijk gebied gelegen in het Vlaamse Gewest, waarbinnen het project wordt uitgevoerd;
- 13° woonoverleg: overleg op regelmatige basis tussen de lokale woonactoren onder verantwoordelijkheid van de deelnemende gemeenten, met het oog op de voorbereiding of de uitvoering van het lokaal woonbeleid.

ART. 2. §1. Binnen de op de begroting ingeschreven kredieten kan de minister of zijn gemachtigde een subsidie verlenen aan de initiatiefnemer van projecten met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten.

De projecten, vermeld in het eerste lid, mogen geen afbreuk doen aan de verantwoordelijkheid van de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid, noch aan de taakstelling van de sociale woonorganisaties als vermeld in de VWC. Ze moeten bovendien:

- 1° passen binnen de uitwerking van het lokaal woonbeleid door de deelnemende gemeenten, overeenkomstig artikel 28, §1 en §2, van de VWC;
- 2° complementair zijn met de begeleiding en ondersteuning van het lokaal woonbeleid door het agentschap als vermeld in artikel 28, §3, van de VWC.

[§2. Binnen de op de begroting ingeschreven kredieten en in afwijking van paragraaf 1 kan de minister of zijn gemachtigde een subsidie verlenen voor projecten met een werkingsgebied van één gemeente, op voorwaarde dat die projecten binnen de subsidiëeringsperiode gericht zijn op een woonproblematiek of -opportuniteit met betrekking tot een van de onderstaande aspecten:

- 1° een doelgroep die gehuisvest is in de gemeente;
- 2° een locatie in de gemeente;
- 3° een categorie van woningen in de gemeente.

Bovendien moet voor die projecten een meerwaarde voor het Vlaamse Gewest aangetoond kunnen worden wegens hun innovatieve karakter en de voorbeeldfunctie.]⁴⁹

[§3. Een intergemeentelijke vereniging kan maar voor één project waaraan een subsidie op basis van dit besluit verleend wordt, optreden als initiatiefnemer.

Gemeenten kunnen alleen overeenkomstig de bepalingen van artikel 22/2 toetreden tot of uitreden uit een project met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten waaraan al een subsidie op basis van dit besluit verleend wordt.]⁵⁰

HOOFDSTUK II Projecten met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten

ART. 3. De initiatiefnemer kan voor een project als vermeld in artikel 2, §1, een subsidieaanvraag indienen. Voor de uitvoering van het project kan de initiatiefnemer een beroep doen op een partner.

49. verv. BVR 10 december 2010, art. 1, I, art. 22-23.

50. verv. BVR 10 december 2010, art. 1, I, art. 22-23.

ART. 4. [Het project komt alleen in aanmerking voor een subsidie als de financiële bijdrage van de gemeenten gezamenlijk minstens 25% bedraagt van de personeelskosten en, rekening houdend met de subsidie overeenkomstig dit besluit en de mogelijke andere cofinanciering, kostendekkend is.

De bijdrage per gemeente moet ten laste van de gemeentebegroting van elke deelnemende gemeente zijn.

Voordat de initiatiefnemer een subsidieaanvraag indient, pleegt hij overleg met de provincie of provincies waarbinnen het werkingsgebied gelegen is, met het oog op een eventuele samenwerking of cofinanciering.]⁵¹

ART. 5. Om in aanmerking te komen voor een subsidie moet het project uitgevoerd worden met het oog op de realisatie, in elk van de deelnemende gemeenten, van elk van de volgende doelstellingen:

- 1° het ontwikkelen van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen;
- 2° het organiseren van het woonoverleg;
- 3° het uitbouwen van een klantgerichte dienstverlening aan de burger;
- 4° het verbeteren van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

ART. 6. [§1. Voor de realisatie van de doelstellingen, vermeld in artikel 5, moeten in het project ten minste vijf verplichte activiteiten opgenomen worden, als vermeld in de paragraaf 2 tot en met 6, waaraan telkens een minimaal vereist uitvoeringsniveau gegeven moet worden en optioneel verdergaande acties gekoppeld kunnen worden.

§2. De eerste activiteit, vermeld in paragraaf 1, heeft betrekking op de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen, waarbij de gemeenteraad zijn goedkeuring aan de gemeentelijke woonbeleidsvisie hecht.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit een doorlichting van de lokale huisvestings-situatie of uit de afstemming van een meerjarenplanning sociale woonprojecten op het bindend sociaal objectief per gemeente.

§3. De tweede activiteit, vermeld in paragraaf 1, heeft betrekking op het faciliteren of uitbreiden van het woonoverleg met alle lokale woonactoren over:

- 1° de realisatie van sociale woonprojecten op gemeentelijk grondgebied, de afstemming van de woonprojecten en individuele verrichtingen van de sociale woonorganisaties, het OCMW of de gemeente zelf, zoals bepaald in artikel 28, §2, van de VWC;
- 2° de programmatie van sociale woningbouw, in het bijzonder de geplande verrichtingen in functie van de aanmelding voor het jaarlijkse uitvoeringsprogramma als vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;
- 3° het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen en voor sociale kavels, zoals bepaald in artikel 4.1.5 en 4.1.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en het gemeentelijk actieprogramma, zoals bepaald in artikel 4.1.7 van hetzelfde decreet van 27 maart 2009.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het voeren van woonoverleg met het oog op een gemeentelijk toewijzingsreglement, als vermeld in artikel 95, §1, derde lid, 3°, van de VWC, een gemeentelijk reglement sociaal wonen of een gemeentelijke verordening bescheiden wonen, als

51. verv. BVR 10 december 2010, art. 2, I, art. 22-23.

vermeld in artikel 4.1.9 en 4.2.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. De derde activiteit, vermeld in paragraaf 1, heeft betrekking op het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten over:

- 1° gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale huisvestingsmaatregelen en het respectieve dienstverleningsaanbod;
- 2° huuraangelegenheden;
- 3° sociaal huren, sociaal kopen en sociaal lenen;
- 4° rationeel energiegebruik, duurzaam (ver)bouwen en duurzame energieproductie;
- 5° meegroeiwonen, levenslang en aanpasbaar wonen, zorgwonen;
- 6° actuele beleidsmaatregelen inzake huisvesting.

Informatie over gemeentelijke premies in verband met de gegevens, vermeld in het eerste lid, moet beschikbaar gesteld worden via www.premiezoeker.be.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het aanbieden van sociaal en technisch advies en begeleiding op maat of uit het uitvoeren van specifieke sensibiliseringsacties.

§5. De vierde activiteit, vermeld in paragraaf 1, heeft betrekking op het uitvoeren van taken die gericht zijn op de verbetering van de kwaliteit van het volledige woningpatrimonium, opgelegd door de regelgeving betreffende woonbeleid, waaronder:

- 1° het bezorgen aan het agentschap vóór het einde van het eerste kwartaal van elk jaar, van een recente lijst van de gebouwen of woningen op het grondgebied van de gemeente die vermoed worden verwaarloosd te zijn, zoals bepaald in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrouting van gebouwen en/of woningen;
- 2° in het kader van onbewoonbaarheid van woningen, zoals bepaald in artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet:
 - a) het onbewoonbaar verklaren van woningen bij een acuut veiligheids- of gezondheidsrisico en met het oog op het algemeen belang;
 - b) het bijdragen tot de herhuisvesting van de bewoners;
- 3° in het kader van ongeschikt- en onbewoonbaarheid van woningen, zoals bepaald in artikel 15 van de VWC:
 - a) het behandelen van verzoeken;
 - b) het opstarten van een procedure bij ontvankelijke verzoeken;
 - c) het uitnodigen van het agentschap om een onderzoek ter plaatse uit te voeren;
 - d) het organiseren van de hoorplicht voor de bewoner en eigenaars;
 - e) het nemen van een besluit van ongeschikt- of onbewoonbaarheid binnen drie maanden en het agentschap hierover in kennis stellen;
 - f) het nemen van de nodige maatregelen;
 - g) het bijdragen tot de herhuisvesting van de bewoners;
 - h) eventueel het opheffen van het besluit ongeschikt- of onbewoonbaarheid;
- 4° het inschakelen van het agentschap Inspectie RWO bij het vaststellen van verhuring van ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond verklaarde woningen met het oog op het strafrechtelijk laten vervolgen van de verhuurder;
- 5° in het kader van overbewoonde woningen, zoals bepaald in artikel 17 van de VWC:
 - a) het behandelen van verzoeken;
 - b) het nemen van een besluit van overbewoning binnen drie maanden;
 - c) het bijdragen tot de herhuisvesting van de overtallige bewoners;
- 6° in het kader van het conformiteitsattest, zoals bepaald in titel 3, hoofdstuk 2 van de VWC:
 - a) het behandelen van aanvragen tot afgifte;

- b) het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek;
- c) het nemen van een beslissing binnen 60 dagen volgend op de datum van de aanvraag over de afgifte van het conformiteitsattest.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het uitvoeren van vooronderzoeken in functie van de procedure ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning, of in functie van de afgifte van een conformiteitsattest, of uit het vaststellen van een specifieke gemeentelijke reglementering.

§6. De vijfde activiteit, vermeld in paragraaf 1, heeft betrekking op het nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen, waaronder:

- 1° het opmaken en het bijhouden van een leegstandsregister, zoals bepaald in boek 2, titel 2, hoofdstuk 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 2° het uitwerken van een gemeentelijk actieprogramma, zoals bepaald in artikel 4.1.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° het realiseren van het bindend sociaal objectief, zoals bepaald in boek 4, titel 1, hoofdstuk 1, afdeling 2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Optionele acties kunnen onder meer bestaan uit het vaststellen van een specifieke gemeentelijke reglementering of verordening als vermeld in artikel 4.1.9 en 4.2.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en uit het informeren van de gemeentelijke mandatarissen over de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid.

§7. De verplichte activiteiten moeten in elke gemeente van het werkingsgebied uitgevoerd worden.

De verplichte activiteit, vermeld in paragraaf 4, moet uitgevoerd worden in openbare lokalen.⁵²

ART. 7. [Om in aanmerking te komen voor een subsidie moet elk project minstens één facultatieve activiteit in het activiteitenpakket opnemen voor realisatie van de doelstellingen, vermeld in artikel 5.

De facultatieve activiteiten moeten afgestemd zijn op de lokale huisvestingssituatie van de deelnemende gemeenten en kunnen onder meer bestaan uit:

- 1° het nemen van initiatieven, die rationeel energiegebruik, duurzaam (ver)bouwen en duurzame energieproductie stimuleren, met uitzondering van het aanbieden van gestructureerde basisinformatie, zoals bepaald in artikel 6, §4;
- 2° het nemen van initiatieven, die meegroeiwonen, levenslang en aanpasbaar wonen en zorgwonen stimuleren en ondersteunen, met uitzondering van het aanbieden van gestructureerde basisinformatie, zoals bepaald in artikel 6, §4;
- 3° het nemen van initiatieven voor de private huurmarkt die gericht zijn op de verbetering van de betaalbaarheid van het woningpatrimonium of de positie van de zwakke huurder.

Initiatiefnemers kunnen zelf facultatieve activiteiten formuleren en voorstellen.

Als het project facultatieve activiteiten omvat die betrekking hebben op een specifieke problematiek binnen het werkingsgebied, hoeft niet elke deelnemende gemeente bij die activiteiten betrokken te worden.⁵³

ART. 8. §1. De subsidie moet worden aangewend voor de [personeelskosten]⁵⁴ van het project. Onder personeelskosten kan worden verstaan:

- 1° de brutoloonkosten;

52. verv. BVR 10 december 2010, art. 3, I, art. 22-23.

53. verv. BVR 10 december 2010, art. 4, I, art. 22-23.

54. verv. BVR 10 december 2010, art. 5, 1°, I, art. 22-23.

- 2° de werkgeverslasten;
- 3° de kosten van de verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en de verzekering arbeidsongevallen;
- 4° het vakantiegeld;
- 5° het vervroegd vakantiegeld bij uitdiensttreding;
- 6° de eindejaarstoelage;
- 7° de bijdrage van de werkgever in de groepsverzekering, de hospitalisatieverzekering, de maaltijdcheques en de vergoeding voor het woon-werkverkeer.

Het project moet gecoördineerd worden door een [...] ⁵⁵ coördinator die beschikt over een diploma van hoger onderwijs of die minstens vijf jaar aantoonbare ervaring heeft in de huisvestingssector.

§2. De subsidie [...] ⁵⁶ bedraagt ⁵⁷ % van de personeelskosten, vermeld in §1, tweede lid, na aftrek van andere loonpremies of loonsubsidies. De [subsidiabele] ¹⁰ ⁵⁸ personeelsinzet bedraagt maximaal twee VTE's, cumulatief te verhogen met een toeslag op basis van het aantal private huishoudens binnen het werkingsgebied, een toeslag op basis van het aantal gemeenten en een toeslag op basis van het aantal gemeenten met minder dan 5 000 private huishoudens binnen het werkingsgebied. Het aantal subsidiabele personeelsleden kan echter niet meer bedragen dan de werkelijke personeelsinzet.

De toeslag op basis van het aantal private huishoudens binnen het werkingsgebied wordt als volgt berekend:

Aantal private huishoudens → Aantal extra VTE

10.000 – 20.000 → 0,5

20.001 – 30.000 → 1

30.001 – 40.000 → 1,5

40.001 – 50.000 → 2

Meer dan 50.000 → 2,5

De toeslag op basis van het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied wordt als volgt berekend:

Aantal gemeenten → Aantal extra VTE

3 – 5 → 0,5

Meer dan 5 → 1

De toeslag op basis van het aantal gemeenten met minder dan 5000 private huishoudens binnen het werkingsgebied wordt als volgt berekend:

Aantal gemeenten met minder dan 5.000 private huishoudens → Aantal extra VTE

1 – 3 → 1

4 – 6 → 1,5

7 – 9 → 2

Meer dan 9 → 2,5

[...] ⁵⁹

[§3. Bij toepassing van artikel 22/1, §2, wordt bij de berekening van de toeslagen, vermeld in §2, eveneens rekening gehouden met de gemeenten die voorheen deelnamen aan een

55. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 5, 2°, I, art. 22-23.

56. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 5, 3°, I, art. 22-23.

57. verv. BVR 10 december 2010, art. 5, 4°, I, art. 22-23.

58. ing. BVR 10 december 2010, art. 5, 5°, I, art. 22-23.

59. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 5, 6°, I, art. 22-23.

project waaraan al een subsidie op basis van dit besluit werd toegekend.]]⁶⁰

[§4. De toeslagen, vermeld in §2, worden herberekend als het werkingsgebied van een project gewijzigd wordt overeenkomstig artikel 22/2, §4.]]⁶¹

ART. 9. [...] ⁶²

HOOFDSTUK III Projecten met een werkingsgebied van één gemeente

ART. 10. De initiatiefnemer kan voor een project [met een werkingsgebied van één gemeente,]]⁶³ als vermeld in artikel 2, §2, een subsidieaanvraag indienen, behalve als de gemeente waarbinnen het project wordt uitgevoerd, in aanmerking komt voor financiering overeenkomstig het decreet van 13 december 2002 tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van het Vlaams Stedenfonds.

ART. 11. [Het project komt alleen in aanmerking voor een subsidie als de financiële bijdrage van de gemeente minstens 25% bedraagt van de personeelskosten en, rekening houdend met de subsidie overeenkomstig dit besluit en de mogelijke andere cofinanciering, kostendekkend is. De bijdrage moet ten laste van de gemeentebegroting zijn.

Voordat de initiatiefnemer een subsidieaanvraag indient, pleegt hij overleg met de provincie waarbinnen het werkingsgebied ligt, met het oog op een eventuele samenwerking of cofinanciering.]]⁶⁴

ART. 12. De subsidie moet worden aangewend voor de [personeelskosten]]⁶⁵ van het project. [De subsidie bedraagt 60% van de personeelskosten, vermeld in artikel 8, §1, tweede lid, na aftrek van andere loonpremies of loonsubsidies. De subsidiabele personeelsinzet bedraagt maximaal 1 VTE.]]⁶⁶
[...]]⁶⁷

ART. 13. [...] ⁶⁸

HOOFDSTUK IV Procedure tot het verkrijgen van een subsidie

ART. 14. §1. [...] ⁶⁹

§2. De aanvraag voor een project [met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten,]]⁷⁰ als vermeld in artikel 2, §1, bevat de volgende gegevens:

60. ing. BVR 10 december 2010, art. 5, 7°, I, art. 22-23.

61. ing. BVR 10 december 2010, art. 5, 7°, I, art. 22-23.

62. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 6, I, art. 22-23.

63. ing. BVR 10 december 2010, art. 7, I, art. 22-23.

64. verv. BVR 10 december 2010, art. 8, I, art. 22-23.

65. verv. BVR 10 december 2010, art. 9, 1°, I, art. 22-23.

66. verv. BVR 10 december 2010, art. 9, 2°, I, art. 22-23.

67. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 9, 3°, I, art. 22-23.

68. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 10, I, art. 22-23.

69. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 11, 1°, I, art. 22-23.

70. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 2°, I, art. 22-23.

- 1° de titel van het project;
 - 2° de contactgegevens van de initiatiefnemer en in voorkomend geval [van]⁷¹ de partners, en het nummer van de [financiële]⁷² rekening waarop de subsidie moet worden gestort;
 - 3° [de contactgegevens, de rechtsvorm en de organisatiestructuur van de projectuitvoerder;]⁷³ [3°/1 een toelichting over de personeelsformatie voor de uitvoering van het project;]⁷⁴
 - 4° een toelichting over het werkingsgebied van het project;
 - 5° een beschrijving van het project voor de volledige subsidiëringsperiode, in het bijzonder:
 - a) een verantwoording van het project;
 - b) een overzicht van de activiteiten per werkingsjaar, waarbij wordt aangegeven in welke van de deelnemende gemeenten en op welke manier de activiteiten zullen worden uitgevoerd;
 - c) de beoogde resultaten per werkingsjaar en per activiteit, uitgedrukt aan de hand van meetindicatoren;
 - d) de personeelsinzet per activiteit per werkingsjaar;
 - 6° een begroting voor de volledige subsidiëringsperiode die bestaat uit:
 - a) een overzicht van de jaarlijkse inkomsten en de financiering vanwege de verschillende deelnemers aan het project en het Vlaamse Gewest;
 - b) een overzicht, per activiteit, van de jaarlijkse personeelskosten;
 - 7° een sluitende begroting voor het eerste werkingsjaar;
 - 8° een kopie van de besluiten van de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten, waaruit de deelname aan het project en de gemeentelijke financiering moet blijken;
 - 9° in voorkomend geval, een kopie van de besluiten van de provincieraden van de deelnemende provincies, waaruit de deelname aan het project of de provinciale financiering moet blijken;
 - 10° de ledenlijst van de stuurgroep die het project begeleidt en ondersteunt.
 - 11° [een bewijs van oprichting van de intergemeentelijke vereniging;]⁷⁵
 - 12° [de chronologische weergave van de totstandkoming van het projectvoorstel;]⁷⁶
 - 13° [per gemeente een vermelding van de projecten waaraan die gemeente in het verleden deelgenomen heeft en waaraan een subsidie op basis van dit besluit verleend werd.]⁷⁷
- [De minister kan een model van subsidieaanvraag bepalen.]⁷⁸
- §3. [De subsidieaanvraag voor een project met een werkingsgebied van één gemeente als vermeld in artikel 2, §2, bevat de gegevens, vermeld in paragraaf 2, met uitzondering van de gegevens, vermeld in punt 5°, 10°, 11° en 12°.]⁷⁹
- De aanvraag [...] ⁸⁰ bevat tevens een beschrijving van het project voor de volledige subsidiëringsperiode, in het bijzonder:
- 1° een uitvoerige analyse van de problematiek [of opportuniteit],⁸¹ vermeld in artikel 2, §2;
 - 2° een plan van aanpak dat gericht is op het bieden van een structurele oplossing voor de problematiek [of opportuniteit],⁸² vermeld in artikel 2, §2;

71. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 3°, I, art. 22-23.

72. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 3°, I, art. 22-23.

73. verv. BVR 10 december 2010, art. 11, 4°, I, art. 22-23.

74. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 5°, I, art. 22-23.

75. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 6°, I, art. 22-23.

76. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 6°, I, art. 22-23.

77. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 6°, I, art. 22-23.

78. ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 7°, I, art. 22-23.

79. verv. BVR 10 december 2010, art. 11, 8°, I, art. 22-23.

80. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 11, 9°, I, art. 22-23.

81. Ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 10°, I, art. 22-23.

82. Ing. BVR 10 december 2010, art. 11, 10°, I, art. 22-23.

- 3° een overzicht van de activiteiten per werkingsjaar;
 - 4° de beoogde resultaten per werkingsjaar en per activiteit, uitgedrukt aan de hand van meetindicatoren;
 - 5° de personeelsinzet per activiteit per werkingsjaar.
- §4. [De subsidieaanvraag wordt met een aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs ingediend bij het agentschap.]⁸³

[ART. 14/1. §1. Voor projecten met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten als vermeld in artikel 2, §1 kan de minister jaarlijks een vaste datum voor de indiening van subsidieaanvragen na een open oproep vastleggen.

§2. In geval van een open oproep worden de volgende voorrangscriteria gehanteerd:

- 1° de kwaliteitsscore op basis van volgende vier beoordelingsaspecten:
 - a) de aantoonbaarheid van de resultaten;
 - b) de efficiëntie van de ingezette middelen op het vlak van budget en personeel;
 - c) de afstemming op de lokale huisvestingssituatie;
 - d) het ambitieniveau van het project.
- 2° de mate van rechtstreekse betrokkenheid van de gemeenten en OCMW's bij het voortraject en bij de uitvoering van het project;
- 3° het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied;
- 4° het aandeel gemeenten binnen het werkingsgebied met een welvaartsindex die lager ligt dan de welvaartsindex van het Vlaamse Gewest;
- 5° het aandeel gemeenten met minder dan 5000 private huishoudens in het werkingsgebied;
- 6° het aaneengesloten karakter van het werkingsgebied.

§3. De minister bepaalt bij ministerieel besluit de wegingscoëfficiënten voor de toepassing van de voorrangscriteria, vastgesteld in paragraaf twee.

De wegingscoëfficiënten worden bepaald binnen de onderstaande grenzen, de som ervan draagt 1:

- 1° de kwaliteitsscore: tussen 0,35 en 0,55;
- 2° de mate van rechtstreekse betrokkenheid van de gemeenten en OCMW's bij het voortraject en bij de uitvoering van het project: tussen 0,10 en 0,20;
- 3° het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied: tussen 0,05 en 0,10;
- 4° het aandeel gemeenten binnen het werkingsgebied met een welvaartsindex die lager ligt dan de welvaartsindex van het Vlaamse Gewest: tussen 0,05 en 0,15;
- 5° het aandeel gemeenten met minder dan 5000 private huishoudens in het werkingsgebied: tussen 0,05 en 0,15;
- 6° het aaneengesloten karakter van het werkingsgebied: tussen 0,05 en 0,15.]⁸⁴

ART. 15. [§1. Het agentschap deelt de initiatiefnemer binnen een maand na de ontvangst van de subsidieaanvraag schriftelijk mee of de subsidieaanvraag ontvankelijk is en in voorkomend geval op welke wijze de subsidieaanvraag moet worden aangepast om ontvankelijk te zijn.

Als een project in aanmerking komt voor een volgende subsidiëringsperiode overeenkomstig artikel 22/1, §2, komt het niet in aanmerking voor een subsidieaanvraag in het kader van een open oproep.

83. verv. BVR 10 december 2010, art. 11, 11°, I, art. 22-23.

84. ing. BVR 10 december 2010, art. 12, I, art. 22-23.

§2. Nadat een subsidieaanvraag ontvankelijk verklaard is, oordeelt het agentschap of de subsidieaanvraag voldoet aan de voorwaarden van dit besluit. Het agentschap legt het dossier voor aan de minister of zijn gemachtigde.

§3. Als de aanvragen ingediend zijn tegen een vaste datum na een open oproep, bevat de beoordeling door het agentschap een rangorde van de ingediende aanvragen op basis van de voorrangscriteria die opgenomen zijn in artikel 14/1, §2.⁸⁵

ART. 16. [§1. Binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum waarop de subsidieaanvraag ontvankelijk verklaard wordt, neemt de minister of zijn gemachtigde een beslissing over de toekenning van de subsidie. Het agentschap brengt de initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte van het subsidiebesluit, dat tevens de datum bevat waarop het in werking treedt.

Als de aanvragen zijn ingediend tegen een vaste datum na een open oproep, wordt de termijn waarbinnen de beslissing genomen wordt, bepaald in het ministerieel besluit, vermeld in artikel 14/1, §3.

Als de kwaliteitsscore, vermeld in artikel 14/1, §2, 1°, nominaal minder bedraagt dan de helft, kan de minister of zijn gemachtigde de toekenning van de subsidie weigeren.

§2. Voor de projecten met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten, vermeld in artikel 2, §1, gaat de subsidiëeringsperiode van het project in op de eerste dag van de maand van de indiensttreding van de coördinator, vermeld in artikel 8, §1, derde lid, en uiterlijk op de eerste dag van de twaalfde maand na de inwerkingtreding van het subsidiebesluit. De indiensttreding van de coördinator wordt vooraf met een aangetekende brief aan het agentschap gemeld.

Voor de projecten met een werkingsgebied van één gemeente, vermeld in artikel 2, §2, gaat de subsidiëeringsperiode van het project in op de eerste dag van de maand van de inwerkingtreding van het project en uiterlijk op de eerste dag van de derde maand na de inwerkingtreding van het subsidiebesluit. De datum van inwerkingtreding van het project wordt vooraf met een aangetekende brief aan het agentschap gemeld.⁸⁶

ART. 17. [Het agentschap betaalt het jaarlijkse subsidiebedrag in drie schijven uit: twee voorschotten van 40% en een saldo van 20%.

Het eerste voorschot van elk werkingsjaar wordt uitbetaald in de eerste maand van elk werkingsjaar.

Het tweede voorschot van elk werkingsjaar wordt uitbetaald in de zesde maand van elk werkingsjaar.

Het saldo van elk werkingsjaar wordt telkens uitbetaald nadat het agentschap het financieel verslag en activiteitenverslag over het afgelopen werkingsjaar, vermeld in artikel 20, §1, heeft goedgekeurd.

Met behoud van de toepassing van artikel 57 van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991, worden, als uit het onderzoek van de financiële verslagen of activiteitenverslagen blijkt dat subsidies onterecht werden uitbetaald, die bedragen in mindering gebracht van het saldo van het afgelopen werkingsjaar en, indien nodig, van de voorschotten en het saldo voor het nieuwe werkingsjaar.⁸⁷

85. verv. BVR 10 december 2010, art. 13, I, art. 22-23.

86. verv. BVR 10 december 2010, art. 14, I, art. 22-23.

87. verv. BVR 10 december 2010, art. 15, I, art. 22-23.

HOOFDSTUK V Uitvoering en voortgang van de projecten

ART. 18. [De projecten met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten worden]⁸⁸ begeleid en ondersteund door een stuurgroep waarin minstens elke deelnemende gemeente vertegenwoordigd is. De stuurgroep komt minstens tweemaal per jaar samen.

De stuurgroep bespreekt halfjaarlijks de werking tijdens het afgelopen semester.

ART. 19. De projectuitvoerder is ertoe gehouden de subsidie uitsluitend aan te wenden voor de financiering van de door het Vlaamse Gewest goedgekeurde activiteiten.

ART. 20. §1. De initiatiefnemer dient voor het einde van de vierde maand die volgt op de afsluiting van [een]⁸⁹ werkingsjaar, bij het agentschap een financieel verslag in, dat de volgende gegevens bevat:

- 1° een overzicht van de inkomsten en de financiering vanwege de verschillende deelnemers aan het project en het Vlaamse Gewest met betrekking tot het afgelopen werkingsjaar;
- 2° een algemene staat van de personeelskosten van het afgelopen werkingsjaar;
- 3° een overzicht van de personeelskosten per activiteit van het afgelopen werkingsjaar;
- 4° een overzicht van de inkomsten en de financiering vanwege de verschillende deelnemers aan het project en het Vlaamse Gewest met betrekking tot het nieuwe werkingsjaar;
- 5° een overzicht van de personeelskosten per activiteit van het nieuwe werkingsjaar.

De gegevens, vermeld in punt 4° en 5° van het eerste lid, worden alleen in het financieel verslag opgenomen als ze afwijken van wat in de aanvraag tot het verkrijgen van de subsidie is opgenomen.

[De minister kan een model van financieel verslag bepalen.]⁹⁰

§2. De initiatiefnemer dient voor het einde van de vierde maand die volgt op [de afsluiting van een werkingsjaar een activiteitenverslag in],⁹¹ dat de volgende gegevens bevat:

- 1° een overzicht van de uitgevoerde activiteiten tijdens [het afgelopen werkingsjaar]⁹²;
- 2° een beschrijving, per activiteit, van de bereikte resultaten tijdens [het afgelopen werkingsjaar],⁹³ uitgedrukt aan de hand van meetindicatoren;
- 3° een overzicht, per activiteit, van de personeelsinzet tijdens [het afgelopen werkingsjaar].⁹⁴

[De minister kan een model van activiteitenverslag bepalen]⁹⁵

§3. Binnen een termijn van dertig werkdagen na de ontvangst van het financieel verslag [en het activiteitenverslag]⁹⁶ beslist het agentschap [om die verslagen al] ⁹⁷ dan niet goed te keuren.

Als de aanvragen zijn ingediend tegen een vaste datum na een open oproep, [worden de termijnen]⁹⁸ waarbinnen het financieel verslag of het [activiteitenverslag]⁹⁹ al dan niet goedgekeurd wordt, bepaald in het ministerieel besluit, vermeld in [artikel 14/1, §3].¹⁰⁰

88. verv. BVR 10 december 2010, art. 16, I, art. 22-23.

89. 41 verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 1°, I, art. 22-23.

90. ing. BVR 10 december 2010, art. 17, 2°, I, art. 22-23.

91. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 3°, I, art. 22-23.

92. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 4°, I, art. 22-23.

93. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 4°, I, art. 22-23.

94. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 4°, I, art. 22-23.

95. ing. BVR 10 december 2010, art. 17, 5°, I, art. 22-23.

96. 48 verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 6°, I, art. 22-23.

97. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 6°, I, art. 22-23.

98. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 7°, I, art. 22-23.

99. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 7°, I, art. 22-23.

100. verv. BVR 10 december 2010, art. 17, 7°, I, art. 22-23.

§4. [...] ¹⁰¹

ART. 21. De initiatiefnemer brengt het agentschap onmiddellijk met een aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs op de hoogte van elke gebeurtenis of omstandigheid die een belangrijke invloed heeft op de zorgvuldige en ononderbroken uitvoering van het project.

ART. 22. Het agentschap kan de uitvoering van het project bijsturen als wordt vastgesteld dat de doelstellingen die met het project gerealiseerd moeten worden, in het gedrang komen.

Het agentschap kan daartoe als waarnemer aanwezig zijn op het woonoverleg, vermeld in [artikel 6, §3,] ¹⁰² en op de stuurgroepvergadering, vermeld in artikel 18.

[Het agentschap wordt daartoe door de initiatiefnemer telkens tijdig uitgenodigd voor het woonoverleg en de stuurgroepvergadering.] ¹⁰³

[Hoofdstuk V/1. Subsidiëringsperiode

Art. 22/1. §1. De subsidie wordt toegekend voor een periode van drie jaar.

§2. De subsidiëringsperiode voor projecten met een werkingsgebied van minstens twee gemeenten als vermeld in artikel 2, §1, kan maximaal tweemaal voor eenzelfde duur hernieuwd worden, op voorwaarde dat uiterlijk zes maanden voor het einde van de subsidiëringsperiode een nieuwe subsidieaanvraag wordt ingediend die de gegevens, vermeld in artikel 14, §1, bevat.

Als een subsidieaanvraag voor een volgende subsidiëringsperiode wordt ingediend, stelt het agentschap een evaluatieverslag op over de voorbije twee werkingsjaren met het oog op de beslissing over de hernieuwing van de subsidie.

De subsidieaanvraag voor een volgende subsidiëringsperiode wordt beoordeeld op basis van de gegevens in de ingediende subsidieaanvraag en het evaluatieverslag, vermeld in het tweede lid.

§3. Voor de derde subsidiëringsperiode bedraagt de subsidie maximaal de helft van de subsidie, zoals berekend overeenkomstig artikel 8, §2.] ¹⁰⁴

[Hoofdstuk V/2. Wijziging van het werkingsgebied

Art. 22/2. §1. Een gemeente die nog niet deelneemt aan een project kan toetreden tot een project waaraan een bij dit besluit ingestelde subsidie verleend wordt op voorwaarde dat er door de toetreding een (groter) aaneengrenzend werkingsgebied ontstaat bij dat project.

§2. Een gemeente die deelneemt aan een project waaraan een bij dit besluit ingestelde subsidie verleend wordt, kan alleen deelnemen aan een nieuw project waarvoor een subsidieaanvraag wordt ingediend of toetreden tot een ander project waaraan reeds een bij dit besluit ingestelde subsidie verleend wordt als aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

1° die gemeente is vóór de deelname aan het nieuwe of ander project uit het vorige project gestapt, overeenkomstig paragraaf 3;

101. opgeh. BVR 10 december 2010, art. 17, 8°, I, art. 22-23.

102. 54 verv. BVR 10 december 2010, art. 18, 1°, I, art. 22-23.

103. ing. BVR 10 december 2010, art. 18, 2°, I, art. 22-23.

104. ing. BVR 10 december 2010, art. 19, I, art. 22-23.

2° er ontstaat door de toetreding een (groter) aaneengrenzend werkingsgebied bij het nieuwe of andere project.

Toetreden tot een project is alleen mogelijk vóór de aanvang van een subsidiëringsperiode.

§3. Een gemeente die deelneemt aan een project waaraan een subsidie op basis van dit besluit verleend wordt, kan uit dat project treden op het einde van een subsidiëringsperiode.

§4. Een gemeente die deelneemt aan een project waaraan een subsidie op basis van dit besluit verleend wordt, kan met het oog op het toetreden hetzij tot een nieuw project waarvoor een subsidieaanvraag wordt ingediend, hetzij tot een ander project waaraan al een subsidie op basis van dit besluit verleend wordt, vóór het verstrijken van de subsidiëringsperiode uit dat project treden als aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

- 1° er ontstaat door de toetreding na uittreding een (groter) aaneengrenzend werkingsgebied bij het nieuwe of andere project;
- 2° de andere deelnemende gemeenten van het project waaruit de gemeente treedt, gaan akkoord met de uittreding.

§5. De subsidieaanvraag voor een volgende subsidiëringsperiode die overeenkomstig artikel 22/1, §2, uiterlijk zes maanden voor het einde van de subsidiëringsperiode wordt ingediend, bevat de gegevens, vermeld in artikel 14, §1, zoals die van toepassing zullen zijn op het gewijzigde werkingsgebied.

§6. Het agentschap beoordeelt de subsidieaanvraag voor een volgende subsidiëringsperiode voor projecten waarbij het werkingsgebied wijzigt op basis van de gegevens vermeld in de ingediende subsidieaanvraag en het evaluatieverslag, vermeld in artikel 22/1, §2, tweede lid.]¹⁰⁵

HOOFDSTUK VI Slotbepaling

ART. 23.

Dit besluit treedt in werking op datum van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

ART. 24. De Vlaamse minister, bevoegd voor de Huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

105. ing. BVR 10 december 2010, art. 20, I, art. 22-23

Bijlage 7.

Overzicht samenwerkingsverbanden provincie Antwerpen

Gemeente	SHM	SHM	SHM	SHM	Bouwmaatschappij	Intercommunale Streekontwik- keling	Kleinstedelijke Zorgregio's (2008)	BVR- projecten	SVK	SVK	SVK
Aartselaar	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	BOOM	NLW Zuid	SVK Woonweb		
Antwerpen	De Ideale Woning	A.B.C.	Woonhaven		Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Antwerpen		ASVK	SVK Huursunnie	SVK Woonunie
Arendonk	Bouwmij De Noordse Kempen	De Ark			De Ark	IOK	Turnhout	Kempens Woonplatform			
Baarle- Hertog	De Ark				De Ark	IOK	Turnhout	Kempens Woonplatform			
Balen	Molse Bouwmij voor de Huisvesting	De Ark			De Ark	IOK	Mol	Kempens Woonplatform	SVK Zuiderkempen		
Beerse	Bouwmij De Noordse Kempen	De Ark			De Ark	IOK	Turnhout	Stadsregio	SVK Kempen- Noordse Kempen		
Berlaar	Zonnige Kempen				Gewest Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IGEMO	Lier	Wonen langs Dijle en Nete	SVK Onderdiak		
Boechout	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Morstel	NLW Zuid	SVK Woonweb		

Gemeente	SHM	SHM	SHM	SHM	Bouwmaatschappij	Intercommunale Streelontwik- keling	Kleinstedelijke Zorgregio's (2008)	BVR- projecten	SVK	SVK	SVK
Bonheiden	Volkswoningen Van Duffel				Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IGEMO	Mechelen	Wonen langs Dijle en Nete	SVK Bodukam		
Boom	Goed Wonen. Rupelstreek				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Boom	NLW Zuid			
Bornem	Gezellige Woningen	Eigen Woning			Klein Brabant	IGEMO	Boom		SVK Optrek		
Borsbeek	De ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde	NLW Zuid	SVK Woonweb		
B asschaat	De Voorkampen				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Brasschaat	NLW Noord	SVK Voorkampen		
Brecht	De ideale Woning	De Voorkampen			Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde	NLW Noord	SVK Voorkampen		
Dessel	De Ark				De Ark	IOK	Mol	Kempens Woonplatform	SVK Zuidarkampen		
Duffel	Volkswoningen Van Duffel				Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IGEMO	Mechelen	Wonen langs Dijle en Nete	SVK Bodukam		
Edelgem	De ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Mortsel	NLW Zuid	SVK Woonweb		
Essen	De ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Brasschaat	NLW Noord	SVK OCMW Essen		

Gemeente	SHM	SHM	SHM	SHM	Bouwmaatschappij	Intercommunale Streekontwik- keling	Kleinstedelijke Zorgregio's (2008)	BVR- projecten	SVK	SVK	SVK
Geel	Geelse Bouwmij				Kleine Landegendom Zuidkempen	IOK	Geel	Kempens Woonplatform	SVK Zuidkempen		
Grobbendonk	Geelse Bouwmij			Zonnige Kempen	Kleine Landegendom Zuidkempen	IOK	Herentals	Kempens Woonplatform	SVK Zuidkempen		
Heist-o/d-Berg	Mij voor de Huisvesting vh. Kanton Heist-o/d-Berg		Zonnige Kempen		Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IOK	Lier	Kempens Woonplatform	SVK Onderdak		
Hemiksem	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Boom	VLW Zuid	SVK Optrek		
Herentals	Geelse Bouwmij	Eigen Haard			Kleine Landegendom Zuidkempen	IOK	Herentals	Kempens Woonplatform			
Herenthout	Zonnige Kempen				Kleine Landegendom Zuidkempen	IOK	Herentals	Kempens Woonplatform	SVK Zuidkempen		
Herselt	Zonnige Kempen				Kleine Landegendom Zuidkempen	IOK	Geel	Kempens Woonplatform	SVK Zuidkempen		
Hoogst aten	Bouwmij. De Noordkempen	De Ark			De Ark	IOK	Hoogstraten	Kempens Woonplatform			
Hove	De ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Morstel	VLW Zuid	SVK Woonweb		
Huisthout	Geelse Bouwmij	Zonnige Kempen			Kleine Landegendom Zuidkempen	IOK	Geel	Kempens Woonplatform	SVK Zuidkempen		

Gemeente	SHM	SHM	SHM	SHM	Bouwmaatschappij	Intercommunale Streekontwik- keling	Kleinstedelijke Zorgregio's (2008)	BVR- projecten	SVK	SVK	SVK
Kalmthout	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietlijn Arro Antwerpen	IGEAN	Brasschaat	NLW Noord	SVK Voorkampen		
Kapellen	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietlijn Arro Antwerpen	IGEAN	Brasschaat	NLW Noord	SVK Voorkampen		
Kasterlee	Geelse Bouwnij	De Ark			De Ark	IOK	Turnhout	Kempens Woonplatform			
Kontich	De Ideale Woning	Volkswoningen Van Duffel			Sociale bouw- en kredietlijn Arro Antwerpen	IGEAN	Mortsel	NLW Zuid	SVK Woonweb		
Laakdal	Geelse Bouwnij	Zonrige Kampen			Kleine Landelgendom Zuidkempen	IOK	Geel	Kempens Woonplatform	SVK Zuidkempen		
Lier	Lierse Mij voor de Huisvesting				Gewest. Mij oor de KLE van Mechelen en onstreken	IGEMO	Lier		SVK Woonkans		
Lille	De Ark				De Ark	IOK	Turnhout	Kempens Woonplatform			
Lint	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietlijn Arro Antwerpen	IGEAN	Mortsel	NLW Zuid	SVK Woonweb		
Malle	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietlijn Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde		SVK Voorkampen		

Gemeente	SHM	SHM	SHM	SHM	SHM	Bouwmaatschappij	Intercommunale Streekontwik- keling	Kleinstedelijke Zorgregio's (2008)	BVR- projecten	SVK	SVK	SVK
Mechelen	De Mechelse Goedkope Woning	Volkswoningen Van duffel	De Vrije Woonst	Inter- Vervoordse Maatschappij voor Huisvesting	Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IGEMO	Mechelen			SVK Bodukam		
Meerhout	Geelse Bouwrij				Kleine Landeigendom Zuiderkempen	IOK	Geel	Kempens Woonplatform		SVK Zuiderkempen		
Merksplas	Bouwmij De Noordkempen	De Ark			De Ark	IOK	Turnhout	Kempens Woonplatform		SVK Kempen- Noordkempen		
Mol	Moise Bouwmij Voor de Huisvesting	De Ark			De Ark	IOK	Mol	Kempens Woonplatform		SVK Zuiderkempen		
Mortsel	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Mortsel	NLW Zuid		SVK Woonweb		
Niel	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Boom	NLW Zuid		SVK optrek		
Nijlen	Zonninge Kempen				Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IOK	Lier	Kempens Woonplatform		SVK Woonkans		
Olen	De Helbloem				Kleine Landeigendom Zuidkempen	IOK	Herentals	Kempens Woonplatform				
Oud-Turnhout	De Ark				De Ark	De Ark	Turnhout	Stadsregio		SVK Kempen- Noordkempen		
Putte	Mij voor de Huisvesting van het kanton Heist-o/d-Berg				Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IGEMO	Mechelen	Wonen langs Dijle en Nete		SVK Onderdak		

Gemeente	SHM	SHM	SHM	SHM	Bouwmaatschappij	Intercommunale Streekontwik- keling	Kleinstedelijke Zorgregio's (2008)	BVR- projecten	SVK	SVK	SVK
Puurs	Eigen Woning				Klein Brabant	IGEMO	Boom		SVK Optrek		
Ranst					Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde		SVK Woonkans		
Ravels	Bouwmij De Noordkempem	De Ark			De Ark	IOK	Turnhout	Kempens Woonplatform	SVK Kempens- Noordkempem		
Relle	De Ark				De Ark	IOK	Turnhout	Kempens Woonplatform			
Rijkvorssel	Bouwmij De Noordkempem	De Ark			De Ark	IOK	Hoogstraten	Kempens Woonplatform	SVK Kempens- Noordkempem		
Rumst	De Ideale Woning	Goed Wonen. Rupelstreek			Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Boom	IVLW Zuid	SVK Optrek		
Schelle	Sociale Bouwmij Schelle				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Boom	IVLW Zuid			
Schilde	De Voorkepen				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde		SVK Voorkepen		
Schoten	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde	IVLW Noord	SVK Voorkepen		
Sint-Amands	Eigen Woning				Klein Brabant	IGEMO	Boom		SVK Optrek		
Sint-Kat.-Waver	Volkswoningen van Duffel				Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IGEMO	Mechelen	Wonen langs Dijle en Nete	SVK Bodukam		
Stabroek	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Brasschaat	IVLW Noord	SVK Voorkepen		

Gemeente	SHM	SHM	SHM	SHM	Bouwmaatschappij	Intercommunale Streekontwik- keling	Kleinstedelijke Zorgregio's (2008)	BVR- projecten	SVK	SVK	SVK
Turnhout	De Ark				De Ark	IOK	Turnhout		SVK Voorkampen		
Vorselaar	Zonnige Kampen				Kleine Landegandom Zuiderkampen	IOK	Herentals	Kempens Woonplatform	SVK Zuiderkampen		
Vosselaar	De Ark				De Ark	IOK	Turnhout	Stadsregio	SVK Kempens- Noorderkampen		
Westerlo	Geels Bouwmij			Zonnige Kampen	Kleine Landegandom Zuiderkampen	IOK	Geel	Kempens Woonplatform	SVK Zuiderkampen		
Wijnegem	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde	NLW Noord	SVK Voorkampen		
Willebroek	Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting				Gewest. Mij voor de KLE van Mechelen en omstreken	IGEMO	Boom		SVK Optrek		
Wommelgem	De Ideale Woning				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde		SVK Voorkampen		
Wuustwezel	De Voorkampen				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Brasschaat	NLW Noord	SVK Voorkampen		
Zandhoven	Zonnige Kampen				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde		SVK Woonkars		
Zoersel	De Voorkampen				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	IGEAN	Schilde		SVK Voorkampen		
Zwijndrecht	Zwijndrechtse Huisvestingsmij				Sociale bouw- en kredietmij Arro Antwerpen	Maatschappij Linkeroever	Antwerpen	NLW Zuid			

Bijlage 8.

Opsomming van de 12 basisindicatoren

Volgende tabel geeft de twaalf indicatoren, de gebruikte afkorting en de inhoud waarvoor zij indicatief zijn weer, onderverdeeld naar thema.

Afkorting	Afkorting voluit	Omschrijving
Demografisch		
DOB	Ouderen in percentage in Beginjaar 2008 (%65+ in '08)	Het aantal personen van 65 jaar of meer als percentage van de totale bevolking (2008)
DOE	Ouderen Evolutie 2018 t.o.v. 2008	aantal personen van 65 jaar of meer in 2018 (raming) gedeeld door het aantal in 2008 (= 100)
DMJ	Migratie(saldo) Jongvolwassenen	het aantal 25-29 jarigen in 2008 gedeeld door het aantal 15-19 jarigen in 1998 (= 100)
DMG	Migratie(saldo) Gezinnen	Het aantal 35-39 jarigen in 2008 gedeeld door het aantal 25-29 jarigen in 1998 (= 100)
Woonmarkt		
WPH	Prijsniveau Huizen	De gemiddelde prijs in 1.000 euro van de woonhuizen tussen 2004 en 2008
WPG	Prijsniveau Grond	De gemiddelde prijs per m ² bouwgrond tussen 2004 en 2008
WOW	Ouderdom Woningen	Percentage huizen gebouwd vóór 1946 (2009)
WH	Huurwoningen	Huurwoningen als percentage van woningen waarvan de bewonerstitel bekend is (2001)
Economische positie		
EIA	Inkomen laag op Actieve leeftijd (+ kinderen)	Percentage onder de 0-64 jarigen met voorkeurregeling in de ziekteverzekering (2008)
EIO	Inkomen laag bij Ouderen	Percentage onder de 65'ers met voorkeurregeling in de ziekteverzekering (2008)
EWLS	Werkzoekende met Lage Scholing	laaggeschoolde werkzoekenden (2009, december) in procent van de 18-64 jarigen
ERH	Risico Huishoudens	alleenstaande ouders in procent van private huishoudens (2006)

Bronnen berekend op basis van:

Algemene Directie Sociale en Economische Informatie (DMJ, DMG, DOB, DOE)

Ministerie Economische Zaken, Kadaster (WOW)

Stadim, via ADSEI (WPG, WPH)

Studiedienst Vlaamse Regering (DOE prognose 2018, ERH)

Rijksinstituut voor Ziekte en Invaliditeitsverzekering (EIA, EIO)

Nationaal Instituut voor de Statistiek – Sociaal Economische Enquête 2001 (WHR)

Vlaamse Dienst Arbeidsbemiddeling (EWLS)

Bijlage 9.

Score per gemeente voor elk van de 12 basisindicatoren:

gemeente	DMJ	DMG	DOB	DOE	ERH	EWLS	EIA	EIO	WPG	WPH	WOW	WHR
gemiddeld	97,7	109,7	17,0	124,3	3,0	2,4	5,6	30,9	145	171,5	23,2	18,3
standaardafwijking	19,0	8,0	2,0	11,0	0,6	0,9	2,0	8,9	43	23,8	11,8	5,7
Aartselaar	82,1	106,4	17,84	141,2	2,33	1,25	3,66	19,29	165	210,4	10,64	14,61
Antwerpen	150,2	100,1	18,47	104,9	4,59	6,16	15,66	26,44	191	167,4	59,19	38,28
Arendonk	100,1	105,2	15,45	128,9	2,67	2,72	5,02	32,37	125	171,2	19,94	15,29
Baarle-Hertog	105,7	119,4	16,27	138,7	3,24	1,95	4,96	35,05	232	189,6	19,87	28,69
Balen	109,7	115,2	16,40	126,9	2,87	2,62	5,55	33,76	79	139,7	14,85	12,78
Beerse	97,5	109,9	13,83	137,1	3,07	2,60	4,77	27,39	141	172,4	15,04	15,86
Berlaar	109,5	119,5	18,51	113,7	2,37	2,38	6,14	45,32	113	169,4	26,84	17,14
Boechout	82,2	113,5	16,74	121,6	2,88	1,34	4,61	25,18	219	207,6	31,18	17,19
Bonheiden	77,7	124,6	20,82	112,9	2,50	1,14	4,17	28,74	114	167,8	21,86	14,15
Boom	146,6	106,6	19,36	104,2	4,50	4,38	9,83	27,07	168	129,9	57,80	25,23
Bornem	94,5	108,2	17,64	122,3	2,86	2,00	5,25	30,34	148	158,6	27,71	17,50
Borsbeek	119,4	85,9	17,72	124,1	4,49	3,08	6,07	21,67	231	192,6	23,27	35,09
Brasschaat	71,7	107,3	19,15	124,8	3,45	1,57	4,98	17,22	181	214,0	26,67	21,82
Brecht	92,8	125,2	14,09	135,4	2,94	2,10	4,38	31,57	138	180,3	11,22	14,43
Dessel	108,2	101,1	16,47	126,9	2,32	2,91	5,33	29,23	82	136,8	11,85	14,39

gemeente	DMJ	DMG	DOB	DOE	ERH	EWLS	EIA	EIO	WPG	WPH	WOW	WHR
Duffel	115,1	100,2	17,76	119,9	2,55	2,04	7,25	34,50	154	164,9	32,89	27,57
Edegem	85,1	91,1	22,09	109,0	3,24	1,29	4,15	14,37	231	225,4	23,95	19,65
Essen	86,7	108,2	14,88	134,4	3,24	1,91	5,15	29,86	124	172,5	22,31	13,89
Geel	113,7	110,1	16,77	127,1	2,90	2,95	7,29	36,48	115	154,5	14,92	19,15
Grobbendonk	84,8	114,4	15,73	135,4	2,50	2,43	4,77	37,04	101	159,2	16,18	13,77
Heist-o/d-Berg	109,0	106,8	18,04	121,2	3,15	2,68	6,62	43,74	96	155,2	21,05	19,19
Hemiksem	126,0	112,4	17,64	121,8	3,49	3,00	6,37	22,30	182	145,1	49,36	20,17
Herentals	103,8	106,2	17,72	118,8	3,25	3,48	6,52	32,12	106	153,8	23,07	23,84
Herenthout	90,4	104,1	17,01	123,7	2,53	2,92	6,07	48,00	130	161,5	18,10	19,16
Herselt	100,2	110,1	18,14	116,0	2,81	2,81	6,35	38,18	89	147,7	15,86	15,54
Hoogstraten	93,9	109,1	14,42	136,6	2,03	2,13	4,43	38,04	182	214,2	19,17	17,06
Hove	53,8	115,0	18,96	117,9	2,53	1,12	3,26	13,62	264	212,4	24,55	12,77
Hulshout	127,7	121,5	16,24	123,5	3,06	3,38	6,27	44,61	105	145,8	12,70	13,71
Kalmthout	80,9	105,0	17,12	128,5	2,99	1,33	3,87	25,09	123	187,7	24,99	15,77
Kapellen	83,3	115,3	19,74	117,8	3,01	1,75	3,72	15,44	130	177,3	26,17	16,02
Kasterlee	85,0	104,8	14,84	131,7	2,53	2,04	4,78	34,60	116	172,0	9,24	15,34
Kontich	77,6	120,2	17,20	121,0	3,48	1,59	4,15	20,26	179	190,2	24,97	14,98
Laakdal	94,3	106,4	16,71	128,9	2,82	2,57	6,10	35,87	92	138,5	11,89	14,49
Lier	124,0	101,4	19,66	110,2	3,30	2,90	7,43	30,91	139	155,7	45,81	29,86
Lille	94,2	110,9	14,07	134,6	3,05	2,38	5,59	42,51	117	161,7	12,87	14,08
Lint	80,0	102,6	13,48	134,1	4,05	1,10	3,76	22,66	191	218,8	20,65	18,22
Malle	80,0	98,2	15,95	131,3	3,28	1,68	4,83	33,67	124	177,4	16,02	21,03
Mechelen	135,6	100,1	17,47	109,3	3,86	4,12	13,00	29,70	143	143,3	51,67	29,12
Meerthout	104,7	112,2	17,40	125,4	2,21	2,46	5,89	36,05	78	139,4	17,78	12,61

gemeente	DMJ	DMG	DOB	DOE	ERH	EWLS	EIA	EIO	WPG	WPH	WOW	WHR
Merksplas	87,3	117,3	11,72	149,3	2,78	3,20	5,02	42,87	140	202,7	19,62	17,90
Mol	108,2	108,8	17,51	120,1	2,86	2,79	6,21	27,56	113	151,0	17,30	18,36
Mortsel	99,1	97,3	20,48	97,9	3,81	2,16	7,24	17,68	255	211,9	36,86	24,88
Niel	155,8	122,4	18,22	104,7	3,59	3,27	6,85	25,48	242	123,5	58,91	19,44
Nijlen	97,3	114,5	17,33	125,1	3,17	2,71	6,19	46,48	130	176,7	21,75	14,23
Olen	100,0	104,5	13,95	138,5	3,13	2,85	5,06	26,38	104	155,6	15,36	17,10
Oud-Turnhout	73,8	109,5	16,51	140,9	2,16	1,77	3,86	23,94	150	168,3	12,06	11,86
Putte	104,3	119,8	19,08	115,9	2,83	2,31	5,14	45,17	104	165,6	22,91	18,26
Puurs	96,6	111,9	17,48	116,4	2,80	1,64	5,42	36,95	114	165,1	25,66	16,18
Ranst	78,0	118,9	15,89	132,9	2,76	1,54	3,70	29,10	157	199,7	22,94	13,07
Ravels	87,7	123,1	15,87	123,4	2,40	2,13	4,24	34,64	155	190,0	16,48	16,49
Retie	95,1	110,1	15,11	127,7	2,08	2,03	5,08	34,90	108	166,0	9,95	10,85
Rijkevorsel	98,9	108,0	14,91	130,1	2,73	2,59	5,43	39,03	128	175,4	16,43	16,11
Rumst	92,9	109,5	18,19	115,0	2,92	1,80	3,71	25,64	157	153,3	31,69	12,57
Schelle	86,7	113,0	16,85	125,5	3,23	2,11	5,31	24,00	203	157,4	21,42	23,04
Schilde	61,0	116,5	20,53	118,5	3,30	1,17	3,37	16,72	159	209,4	11,91	15,31
Schoten	95,4	110,8	19,27	112,7	3,60	2,54	4,83	18,06	110	169,2	30,13	19,19
Sint-Armands	98,2	114,7	18,35	116,7	2,83	1,84	5,82	42,09	130	147,6	27,21	17,10
St-Katelijne-Waver	96,1	119,0	18,26	114,6	2,76	2,07	5,14	39,01	162	168,3	25,39	17,61
Stabroek	101,2	108,3	12,83	160,7	3,43	2,50	3,93	19,16	168	178,8	20,99	17,94
Turnhout	119,1	93,9	18,38	118,0	4,01	4,90	9,29	27,53	140	154,7	35,07	31,00
Vorselaar	91,4	99,4	15,81	128,7	3,11	3,29	6,15	51,37	123	151,3	16,37	15,63
Vosselaar	81,7	109,1	15,41	139,5	2,76	1,69	4,27	22,09	144	178,9	9,74	12,09
Westerlo	103,9	109,2	15,29	138,1	2,90	2,74	4,79	33,32	101	155,9	11,30	15,40

gemeente	DMJ	DMG	DOB	DOE	ERH	EWLS	EIA	EIO	WPG	WPH	WOW	WHR
Wijnegem	89,6	125,2	20,43	105,2	2,98	1,72	4,82	26,28	213	194,6	32,63	16,82
Willebroek	118,2	110,5	18,13	112,8	3,87	3,66	8,50	27,80	154	138,5	35,34	26,91
Wommelgem	91,0	106,6	17,87	115,6	3,65	2,21	4,38	26,45	167	195,9	18,63	20,92
Wuustwezel	94,8	111,1	13,27	138,4	3,33	1,87	4,51	38,62	156	185,1	14,65	17,01
Zandhoven	79,5	109,0	15,69	139,8	2,70	1,52	3,70	36,11	143	185,1	16,42	12,69
Zoersel	74,8	116,3	16,09	147,0	2,43	1,28	5,10	27,91	131	196,6	8,64	11,38
Zwijndrecht	106,7	100,1	17,53	120,9	3,32	2,92	5,72	17,40	127	156,0	33,27	26,60

Bron: verwerking team planning en methodiek, provincie Antwerpen.

Bijlage 10.

De berekeningswijze om van de twaalf basisindicatoren te komen tot de zeven clusters.

De twaalf vermelde basisindicatoren werden onderling beter vergelijkbaar gemaakt door de variabelen om te zetten in 'z-waarden'.¹⁰⁶ De twaalf indicatoren zijn, weliswaar met beperkt informatieverlies, te herleiden tot enkele groepen van inhoudelijk verwante variabelen. Die groepen kunnen we opvatten als gemiddelden van de indicatoren waarin, naargelang de combinatie, sommige een groter gewicht krijgen.¹⁰⁷ Uiteindelijk behielden we volgende vier combinaties van indicatoren:

De **Economisch zwakkeren op Actieve leeftijd (EA)** die in hoofdzaak een bundeling is van volgende basisindicatoren: percentage van 0-64 jarigen met voorkeurregeling in de ziekteverzekering; het aantal laaggeschoolde werkzoekenden in procent van de 18-64 jarigen; het aantal 25-29 jarigen in 2008 gedeeld door het aantal 15-19 jarigen in 1998; huurwoningen als percentage van woningen waarvan de bewonerstitel bekend is en het percentage huizen gebouwd vóór 1946. Deze combinatie heeft met andere woorden betrekking op de economische situatie op actieve leeftijd, gekoppeld aan de aanwezigheid van huurders, oude woningen en het al dan niet kunnen aantrekken van jongvolwassenen;

De **Woonmarkt hoge Prijzen (WP)** die een bundeling is van de volgende basisindicatoren: de gemiddelde prijs van de woonhuizen tussen 2004 en 2008; de gemiddelde prijs per m² bouwgrond tussen 2004 en 2008 gecombineerd met onder andere het aantal personen van 65 jaar of meer als percentage van de totale bevolking en het aantal alleenstaande ouders in procent van de private huishoudens. Deze combinatie heeft met andere woorden betrekking op de koppeling tussen enerzijds de prijzen op de woonmarkt en anderzijds het aandeel risico huishoudens en 65-plussers;

106. Voor hun interpretatie gelden volgende vuistregels

- voor elke variabele wordt het gemiddelde 0;
- de gemeenten wijken daar telkens gemiddeld met 1 van af;
- voor ongeveer 1 op 6 is z groter dan 1, en voor evenveel kleiner dan -1;
- voor ongeveer 1 op 4 is z groter dan 0,7 en voor evenveel kleiner dan -0,7.

De derde en vierde regel zijn afgeleid van een 'normale verdeling' maar gelden bij benadering voor de meeste verdelingen. Afwijking van de 'normale verdeling' betreft vooral grotere en kleinere z-waarden.

107. De gebruikelijke techniek hiervoor is de 'principale componenten analyse'. Met het oog op een meer eenduidige interpretatie van de componenten werd hiervan licht afgeweken door twee indicatoren afzonderlijk te houden, namelijk de basisindicatoren DOE en EIO.

Ouderen Evolutie 2018 t.o.v. 2008 (DOE): het aantal personen van 65 jaar of meer in 2018 (raming) gedeeld door het aantal in 2008 (= 100). Het betreft hier dus geen combinatie van verschillende basisindicatoren;

Inkomen laag bij Ouderen (EIO): economische situatie op pensioenleeftijd gemeten aan de hand van het percentage 65'ers met voorkeurregeling in de ziekteverzekering. Ook hier betreft het geen combinatie van basisindicatoren.

Op basis van deze vier groepen van variabelen werden clusters gevormd volgens de “Ward-methode.” Die zorgt voor een minimale variatie binnen de clusters. Die variatie neemt uiteraard af bij toenemend aantal clusters. Het doel is een compromis tussen een beperkt aantal clusters en een voldoende interne homogeniteit.

Er werd vertrokken met vier clusters. Voor elk van de clusters bleek een van de vier groepen van variabelen gemiddeld hoger dan voor de 70 gemeenten. Op basis van de nog grote verschillen werden twee clusters verder opgedeeld zodat we uiteindelijk bij een totaal van zeven clusters uitkwamen.¹⁰⁸

108. Uit de cluster met hogere WP splitst zich een type af met waarden rond het gemiddelde voor alle indicatoren zodat zich hier niet één maar twee clusters vormen. Uit de cluster met hogere DOE splitst zich een eerste cluster af met ook hogere waarden voor EIO en een tweede cluster met licht hogere waarden voor DOE maar vooral veel lagere waarden voor WP. Hier bekomen we dus drie in plaats van een cluster.

Bijlage II.

Variatie tussen gemeenten per cluster:

Clusternummer in tekst	Kleur cluster	Afkorting cluster
Cluster 1	Rood	Cluster EA
Cluster 2	Geel	Cluster EIO
Cluster 3	Blauw	Cluster DOE
Cluster 4	Groen	Cluster O
Cluster 5	Donkerpaars	Cluster WH
Cluster 6	Lichtpaars	Cluster WL
Cluster 7	Grijs	Cluster G

Volgende figuur geeft de z-waarden van de gecombineerde variabelen voor de zeven clusters weer.

Hierna geven we de tabellen per cluster weer met daarin de gemeenten en de waarden voor de gecombineerde variabelen. Voor de typerende variabele bieden we ook de belangrijkste originele indicatoren. Als sommige gemeenten ook nog voor een andere variabele hoog scoren, nemen we ook daarover gegevens op.

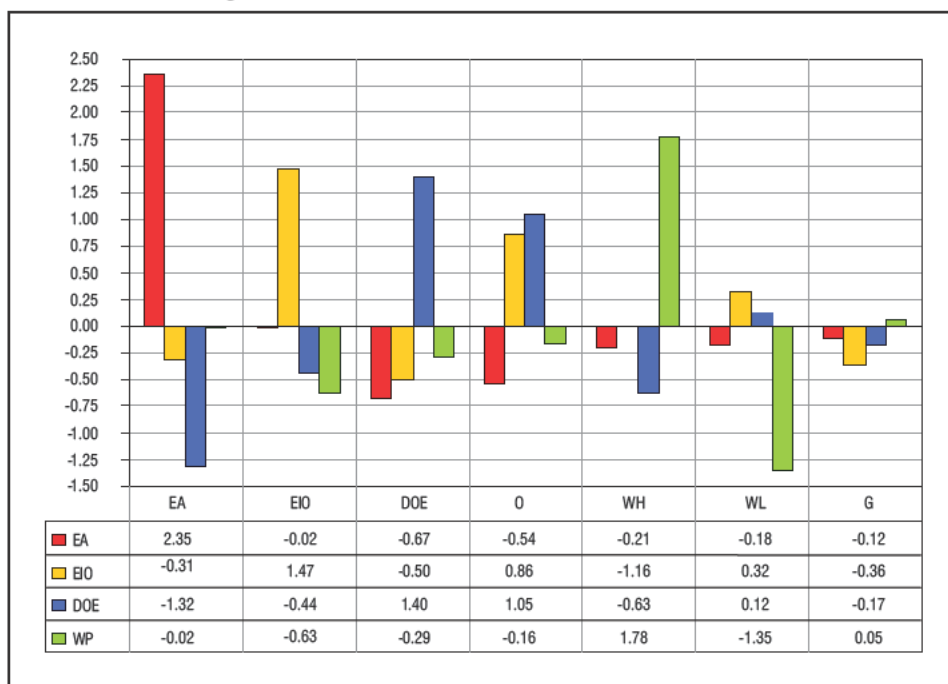
Ter herinnering het lijstje van de gecombineerde variabelen:

Tabel 7. De gecombineerde variabelen en hun inhoudelijke betekenis.

Afkorting	Inhoud	Combinatie van vooral ...
EA	veel Economisch zwakkeren op Actieve leeftijd en aan/afwezigheid ouderen	EIA, EWLS, DMJ, WHR, WOW
EIO	Inkomen laag bij Ouderen	
DOE	Ouderen Evolutie 2018 t.o.v. 2008	
WP	Woonmarkt hoge Prijzen	WPH, WPG, (ook nog DOB, ERH)

Ter vergelijking bevatten de tabellen ook de gemiddelden voor de 70 Antwerpse gemeenten als ook een maat voor de 'gemiddelde afwijking' (juister 'standaardafwijking').

Cluster EA omvat enkel gemeenten die voor EA zeer hoge waarden tonen ($z > 1,54$). Geen enkele gemeente scoort voor een andere combinatievariabele hoog. Voor DOE scoren de gemeenten laag (geringe toename ouderen in vergelijking met andere clusters).

Grafiek 4. Z-waarden gecombineerde variabelen.**Tabel 8.** Cluster 1 (rode gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en belangrijkste variabelen – cluster EA: grotere aanwezigheid economisch zwakkere inwonersgroepen.

	Combinatievariabelen (z-waarden)				Belangrijkste variabelen voor EA (percentages)				
Gemeente	EA	EIO	DOE	WP	EIA	EWLS	DMJ	WHR	DOE
Antwerpen	4,03	-0,46	-1,68	0,42	15,66	6,16	150,2	38,28	104,9
Boom	2,71	-0,39	-1,74	-0,12	9,83	4,38	146,6	25,23	104,2
Mechelen	2,64	-0,10	-1,30	-0,42	13,00	4,12	135,6	29,12	109,3
Turnhout	2,20	-0,34	-0,57	-0,09	9,29	4,90	119,1	31,00	118,0
Niel	1,74	-0,57	-1,70	0,07	6,85	3,27	155,8	19,44	104,7
Willebroek	1,58	-0,31	-1,01	-0,26	8,50	3,66	118,2	26,91	112,8
Lier	1,54	0,04	-1,23	0,26	7,43	2,90	124,0	29,86	110,2
gemiddeld	2,35	-0,31	-1,32	-0,02	10,08	4,20	135,6	28,55	109,2
70 gemeenten									
gemiddeld	0,00	0,00	0,00	0,00	5,58	2,39	97,7	18,33	124,8
Afwijking	1,00	1,00	1,00	1,00	2,01	0,91	19,0	5,71	11,8

EIA: % lage inkomens (actieve leeftijd + kinderen); EWLS: % werkzoekenden lage scholing; DMJ: migratie jongvolwassenen; WHR: % huurderwoningen.

Buiten deze cluster sluit enkel Borsbeek (cluster WH) aan bij de hoge waarden voor EA. Andere gemeenten met waarden boven het gemiddelde van de Antwerpse gemeenten, maar toch al veel lager dan voor cluster EA, behoren tot clusters WH (Mortsel) en G (Hemiksem, Zwiindrecht, Duffel en Herentals).

Tabel 9. Cluster 2 (gele gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster EIO: lage inkomens ouderen.

Gemeente	Combinatievariabelen (z-waarden)				Originele variabelen		
	EA	EIO	DOE	WP	EIO	WPG	WPH
Vorselaar	0,15	2,33	0,34	-0,81	51,37	123	151,3
Herenthout	-0,02	1,95	-0,09	-0,51	48,00	130	161,5
Nijlen	-0,08	1,78	0,03	-0,27	46,48	130	176,7
Berlaar	-0,10	1,65	-0,93	-0,62	45,32	113	169,4
Putte	-0,12	1,64	-0,75	-0,49	45,17	104	165,6
Hulshout	0,17	1,57	-0,11	-1,67	44,61	105	145,8
Heist-o/d-Berg	0,38	1,48	-0,30	-0,76	43,74	96	155,2
Sint-Amands	-0,05	1,29	-0,68	-0,40	42,09	130	147,6
Sint-Katelijne-Waver	-0,23	0,95	-0,86	0,14	39,01	162	168,3
Herselt	0,00	0,85	-0,74	-1,17	38,18	89	147,7
Puurs	-0,29	0,72	-0,71	-0,33	36,95	114	165,1
Gemiddeld	-0,02	1,47	-0,44	-0,63	43,72	118	159,5
70 gemeenten							
Gemiddeld	0,00	0,00	0,00	0,00	30,57	146	171,6
Afwijking	1,00	1,00	1,00	1,00	8,92	43	23,8

EIO: % lage inkomens ouderen; WPG: prijzen grond; WPH: prijzen huizen.

Cluster EIO omvat gemeenten met hoge percentages ‘ouderen met laag inkomen,’ doch zonder zeer sterke ‘toename van ouderen’ (zie cluster O). Binnen de cluster is er nog wel een grote variatie. Enkele gemeenten scoren, zoals cluster WL, ook zeer laag voor prijzen op de woonmarkt (vooral Hulshout en ook nog Herselt).

Tabel 10. Cluster 3 (blauwe gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster DOE: evolutie aantal 65'ers (2008-2018).

Gemeente	Combinatievariabelen (z-waarden)				Originele variabelen			
	EA	EIO	DOE	WP	DOE	DOB	WPG	WPH
Stabroek	-0,17	-1,28	3,04	0,05	160,7	12,83	168,3	178,8
Zoersel	-1,32	-0,30	1,88	-0,02	147,0	16,09	131,0	196,6
Aartselaar	-1,14	-1,26	1,39	0,85	141,2	17,84	165,3	210,4
Oud-Turnhout	-1,14	-0,74	1,37	-0,24	140,9	16,51	149,9	168,3
Vosselaar	-0,97	-0,95	1,25	-0,13	139,5	15,41	143,8	178,9

	Combinatievariabelen (z-waarden)				Originele variabelen			
Gemeente	EA	EIO	DOE	WP	DOE	DOB	WPG	WPH
Olen	-0,07	-0,47	1,16	-1,06	138,5	13,95	103,5	155,6
Westerlo	-0,28	0,31	1,13	-1,16	138,1	15,29	100,7	155,9
Beerse	-0,34	-0,36	1,04	-0,49	137,1	13,83	140,5	172,4
Brecht	-0,86	0,11	0,90	-0,49	135,4	14,09	137,7	180,3
Essen	-0,41	-0,08	0,82	-0,24	134,4	14,88	123,9	172,5
Gemiddeld	-0,67	-0,50	1,40	-0,29	141,3	15,07	136,5	177,0
70 gemeenten								
Gemiddeld	0,00	0,00	0,00	0,00	124,8	17,00	146,1	171,6
Afwijking	1,00	1,00	1,00	1,00	11,8	2,04	43,2	23,8

Cluster DOE omvat gemeenten met een sterke toename van ouderen (34% tot 60% tegenover 25% gemiddeld voor de 70 gemeenten), maar zonder zeer hoge percentages lage inkomens bij ouderen. De meeste gemeenten hadden in 2008 nog een laag percentage ouderen (DOB). Aartse-laar kent hoge prijzen op de woningmarkt.

Tabel 11. Cluster 4 (groene gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster O: toename ouderen én lage inkomens ouderen.

	Combinatievariabelen (z-waarden)					Originele variabelen			
Gemeente	EA	EIO	DOE	WP	EIO	DOE	DOB	WPG	WPH
Merksplas	-0,53	1,38	2,08	-0,33	42,87	149,3	11,72	140	202,7
Lille	-0,42	1,34	0,83	-0,90	42,51	134,6	14,07	117	161,7
Wuustwezel	-0,50	0,90	1,15	0,07	38,62	138,4	13,27	156	185,1
Zandhoven	-1,00	0,62	1,27	0,13	36,11	139,8	15,69	143	185,1
Hoogstraten	-0,81	0,84	1,00	0,49	38,04	136,6	14,42	182	214,2
Baarle-Hertog	0,13	0,50	1,18	1,27	35,05	138,7	16,27	232	189,6
Grobbendonk	-0,68	0,73	0,90	-1,02	37,04	135,4	15,73	101	159,2
Rijkevorsel	-0,30	0,95	0,45	-0,56	39,03	130,1	14,91	128	175,4
Kasterlee	-0,76	0,45	0,58	-0,62	34,60	131,7	14,84	116	172,0
Gemiddeld	-0,54	0,90	1,20	-0,04	38,60	139,0	14,45	152,95	185,4
70 gemeenten									
Gemiddeld	0,00	0,00	0,00	0,00	30,5	124,7	17,0	146,5	171,8
Afwijking	1,00	1,00	1,00	1,00	9,0	11,9	2,1	43,3	23,9

EIO: % lage inkomens ouderen;
DOE: toename ouderen('08-'18);
DOB: % ouderen 2008;
WPG: prijzen gronden;
WPH: prijzen huizen.

Cluster O omvat gemeenten met hoge percentages ouderen met een laag inkomen en een sterke toename van het aantal ouderen. Gemeenten met tevens een sterke toename ouderen vallen onder cluster O. Baarle-Hertog en Hoogstraten¹⁰⁹ kennen ook hoge prijzen op de woonmarkt (cfr. cluster WH).

Tabel 12. Cluster 5 (donkerpaarse gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster WH: hoge prijzen woonmarkt.

	Combinatievariabelen (z-waarden)				Originele variabelen					
Gemeente	EA	EIO	DOE	WP	WPG	WPH	EIA	EWLS	WHR	DMJ
Edegem	-0,14	-1,82	-1,33	2,75	231	225,4	4,15	1,29	19,65	85,1
Mortsel	0,93	-1,45	-2,27	2,61	255	211,9	7,24	2,16	24,88	99,1
Hove	-1,26	-1,90	-0,58	2,27	264	212,4	3,26	1,12	12,77	53,8
Borsbeek	1,62	-1,00	-0,06	1,99	231	192,6	6,07	3,08	35,09	119,4
Brasschaat	-0,24	-1,50	0,01	1,84	181	214,0	4,98	1,57	21,82	71,7
Lint	-0,54	-0,89	0,79	1,65	191	218,8	3,76	1,10	18,22	80,0
Boechout	-0,56	-0,60	-0,26	1,56	219	207,6	4,61	1,34	17,19	82,2
Schilde	-1,10	-1,55	-0,53	1,46	159	209,4	3,37	1,17	15,31	61,0
Wijnegem	-0,32	-0,48	-1,65	1,42	213	194,6	4,82	1,72	16,82	89,6
Wommelgem	-0,05	-0,46	-0,77	1,03	167	195,9	4,38	2,21	20,92	91,0
Kontich	-0,61	-1,16	-0,32	0,95	179	190,2	4,15	1,59	14,98	77,6
Gemiddeld	-0,21	-1,16	-0,63	1,78	208	206,6	4,62	1,67	19,79	82,8
70 gemeenten										
Gemiddeld					147	171,8	5,56	2,38	18,32	97,5
Afwijking					43	23,9	2,02	0,91	5,76	19,0

WPG: prijzen grondW;

PH: prijzen huizen;

EIA: % laag inkomen actieve leeftijd (+kinderen);

EWLS: %werkzoekend lage scholing;

WHR % huurwoningen;

DMJ: migratie jongvolwassenen.

Cluster WH omvat gemeenten met hoge prijzen op de woonmarkt (huizen en gronden). Andere gemeenten met hoge prijzen vallen in cluster O (Baarle-Hertog en Hoogstraten).

Mortsel en Borsbeek zijn ook gekenmerkt door veel inwoners in een economisch zwakkere positie. Met uitzondering van die twee gemeenten is er een verlies van jongvolwassenen door migratie.

109. De beperkt hoge waarde voor WP is het gevolg van een zeer lage waarde (sterk negatieve z) voor ERH die voor een beperkt deel ook WP bepaalt.

Tabel 13. Cluster 6 (lichtpaarse gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster WL: woonmarkt lage prijzen.

	Combinatievariabelen (z-waarden)				Originele variabelen	
Gemeente	EA	EIO	DOE	WP	WPG	WPH
Dessel	-0,15	-0,15	0,18	-1,73	82	136,8
Meerhout	-0,33	0,61	0,06	-1,67	78	139,4
Balen	-0,20	0,36	0,18	-1,66	79	139,7
Mol	-0,24	0,23	0,12	-1,70	80	138,1
Laakdal	-0,18	0,59	0,35	-1,34	92	138,5
Retie	-0,93	0,49	0,25	-1,15	108	166,0
Geel	0,32	0,66	0,20	-1,01	115	154,5
Gemiddeld	-0,24	0,40	0,19	-1,47	91	144,7
70 gemeenten						
Gemiddeld	0,00	0,00	0,00	0,00	147	171,8
Afwijking	1,00	1,00	1,00	1,00	43	23,9

WPG: prijzen grond; WPH: prijzen huizen.

Cluster WL omvat gemeenten gekenmerkt door lage prijzen voor gronden en huizen. Voor de andere indicatoren is er enkel een licht hoger percentage 'lage inkomens op pensioenleeftijd.'

Tabel 14. Cluster 7 (grijze gemeenten) – Z-waarden voor combinatievariabelen en originele variabelen – cluster G: gemiddelde waarden.

	Combinatievariabelen (z-waarden)				Originele variabelen (betreffen EA)			
Gemeente	EA	EIO	DOE	WP	EIA	EWLS	WHR	DOE
Arendonk	-0,23	0,20	0,35	-0,59	5,02	2,72	15,29	128,9
Bonheiden	-0,94	-0,21	-1,00	0,01	4,17	1,14	14,15	112,9
Bornem	-0,06	-0,03	-0,21	-0,03	5,25	2,00	17,50	122,3
Duffel	0,72	0,44	-0,41	0,19	7,25	2,04	27,57	119,9
Hemiksem	1,16	-0,93	-0,25	0,07	6,37	3,00	20,17	121,8
Herentals	0,69	0,17	-0,50	-0,65	6,52	3,48	23,84	118,8
Kalmthout	-0,64	-0,61	0,32	0,44	3,87	1,33	15,77	128,5
Kapellen	-0,50	-1,70	-0,59	0,41	3,72	1,75	16,02	117,8
Malle	-0,28	0,35	0,56	0,28	4,83	1,68	21,03	131,3
Ranst	-1,04	-0,16	0,69	0,52	3,70	1,54	13,07	132,9
Ravels	-0,88	0,46	-0,11	-0,01	4,24	2,13	16,49	123,4
Rumst	-0,32	-0,55	-0,82	0,07	3,71	1,80	12,57	115,0
Schelle	0,05	-0,74	0,06	0,59	5,31	2,11	23,04	125,5
Schoten	0,26	-1,40	-1,02	0,11	4,83	2,54	19,19	112,7
Zwijndrecht	0,86	-1,48	-0,33	-0,04	5,72	2,92	26,60	120,9
Gemiddeld	-0,08	-0,41	-0,22	0,09	4,97	2,15	18,82	122,2

	Combinatievariabelen (z-waarden)				Originele variabelen (betreffen EA)			
Gemeente	EA	EIO	DOE	WP	EIA	EWLS	WHR	DOE
70 gemeenten								
Gemiddeld	0,00	0,00	0,00	0,00	5,60	2,39	18,31	124,3
Afwijking	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	0,91	5,72	11,0

EIA: laag inkomen actieve leeftijd;
 EWLS: werkzoekend lage scholing;
 WHR: % huurwoningen;
 DOE: toename ouderen.

Cluster G omvat gemeenten met vooral waarden rond het gemiddelde voor alle Antwerpse gemeenten.

De gemeenten Duffel, Hemiksem, Herentals en Zwijndrecht scoren nog hoog voor 'economisch zwakkere groep' (in combinatie met veel huurwoningen), maar niet zo hoog als de gemeenten in de cluster EA. Malle en Ranst staan voor een sterke toename ouderen maar niet zo sterk als de gemeenten behorende tot cluster DOE.

Bijlage 12.

Verwantschap met andere clusters

Ook al hoort een gemeente tot een cluster, toch is er vaak verwantschap met aangrenzende gemeenten. Zo zien we bijvoorbeeld dat de gemeenten Hulshout en Herselt, die behoren tot de EIO-cluster, toch ook een uitgesproken lage waarde hebben voor wat de gecombineerde variabele WP (Woonmarktprijzen) betreft. Voor deze gemeenten was het nadrukkelijk aanwezig zijn van veel lage inkomens bij ouderen dominantier waardoor deze 2 gemeenten bij de EIO-cluster zijn terechtgekomen. Een iets lagere waarde voor EIO had deze gemeenten zeker doen overhellen naar de WL-cluster, die geografisch ook aansluiten.

Tabel 15. Verhouding hoofdcluster – bijcluster.

hoofdcluster	ook hoge of lage waarde op cluster	Gemeenten die aanleunen bij een tweede cluster
EIO	WP	Hulshout (-1,67) en Herselt (-1,17)
DOE	WP	Aartselaar (0,85)
O		Baarle Hertog (1,31) en Hoogstraten (0,49 maar 1,77 voor WPH)
WH	EA	Borsbeek (1,62) en Mortsel (0,93)
G		Hemiksem (1,16), Zwijndrecht (0,86), Duffel (0,72) en Herentals (0,69)
	DOE	Ranst (0,69) en Malle (0,56)

Bijlage 13.

Afkortingenlijst

B.S.:	Belgisch Staatsblad
BBB:	Beter Bestuurlijk Beleid
BVR:	Besluit van de Vlaams regering
DALO:	Droit au Logement Opposable
GRUP:	Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
IGS:	Intergemeentelijke Samenwerking
I.O.K.:	Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen
IVLW:	Interlokale Vereniging Lokaal Woonbeleid
KB:	Koninklijk Besluit
NMGWW:	Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken
OCMW:	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
RESOC:	Regionaal Economisch en Sociaal Overlegcomité
RSV:	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
RUP:	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
RWO:	Ruimtelijke Ordening, wonen en onroerend erfgoed
SER:	Sociaal-Economische Raad
SHM:	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SKM:	Sociale Kredietmaatschappij
SVK:	Sociaal Verhuurkantoor
VAPH:	Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap
VMSW:	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
vte:	Voltijds equivalent
VOB:	Vlaams Overleg Bewonersbelangen
VVSG:	Vereniging Vlaamse Steden en Gemeenten
VWC:	Vlaamse Wooncode
VWT:	Volks- en Woningtelling

Bibliografie

- Albrecht, J. & Van Hoofstat, R. (2010). *Op zoek naar 24 000 bijkomende woningen per jaar. Volgt het aanbod van woningen de jaarlijkse toename van de vraag naar woningen?* Itinera Institute Analyse 2010/21. Gent: Itinera Institute 24. www.itinerainstitute.org/upl/1/default/doc/21%20huisvesting%20NL.pdf.
- Albrecht, J. & Van Hoofstat, R. (2011). *Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid*, Brussel: Itinera Institute, 2011: 304.
- Agentschap Binnenlands Bestuur (s.d.). *Planlastvermindering* (binnenland.vlaanderen.be/planlastvermindering, geraadpleegd op 26.04.2011).
- Agentschap voor Binnenlands Bestuur (2010). *Binnenl@nd. Elektronische nieuwsbrief van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur*, 28.01.2010.
- Agentschap voor Natuur en Bos (s.d.). *Regionale Landschappen*, Brussel: Agentschap voor Natuur en Bos (www.natuurenbos.be/nl-BE/Thema/Natuur/Samenwerking/Regionale_Landschappen.aspx, geraadpleegd op 05.05.2011).
- Baert, W. & Luyten, D. (2010). "Over intergemeentelijke samenwerking rond lokaal woonbeleid," in: Hubeau, B. & Goossens, L. (2007-201.). *Behoorlijk Wonen. Een lokale wegwijzer*, Brugge: Vanden Broele, III.4.: 1-34.
- Belga (2011). "Kwart politiezones is te klein," in: *De Standaard*, 21.04.2011: 10.
- Besluit van de Vlaamse regering van 20.7.1994 (B.S. 21.09.1991) *houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter* (www.vlabinvest.be/WettelijkKader/BesluitvandeVlaamseregeringvan20juli1994/tabid/2301/language/nl-BE/Default.aspx).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 21.09.2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (B.S. 19.10.2007) (www.vlabinvest.be/WettelijkKader/BesluitvandeVlaamseregeringvan20juli1994/tabid/2301/language/nl-BE/Default.aspx).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 21.09.2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (B.S. 19.10.2007) (www.ejustice.just.fgov.be/cgi/api2.pl?lg=nl&pd=2007-10-19&numac=2007036824).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10.12.2010 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 21 september 2007 houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (B.S. 17.12.2010) (212.123.19.141/ALLESNL/wet/detailframe.vwp?SID=0&WetID=1019788).
- Bijzondere Raadgevende Commissie voor het Bouwbedrijf (2010). "Volwaardig wonen voor iedereen. Een ambitieus en multifunctioneel crisisprogramma op het snijvlak van ecologie, economie en welzijn," in: *Sociaaleconomische Nieuwsbrief*, 28.02.2011, 167: 16-23 (www.ccecrb.fgov.be/txt/nl/02-11.pdf#page=16).

- Bourgeois, G. (2010). *Financiële bonus moedigt gemeentefusies aan*, Persmededeling van de Vlaamse Regering, 30.04.2010 (www.vlaanderen.be/servlet/Satellite?pagename=nieuwsberichten/NB_Nieuwsbericht/Nieuwsbericht&cid=1271990015659).
- Commissie Efficiënte en Effectieve Overheid (2009). *Een slagkrachtige overheid in Vlaanderen*, Brussel: Vlaamse Overheid, 64 (www.vlaandereninactie.be/nlapps/data/docattachments/definitief%20Rapport%20Commissie%20Effici%C3%ABnte%20en%20Effectieve%20Overheid.pdf).
- Coppens, L. (2004). "Eerste grensoverschrijdend Europees district in de maak. Gebied rond Rijsel en Kortrijk krijgt speciaal statuut," in: *De Standaard*, 07.04.2004.
- Debrouwere, L. (2011). "Vader en moeder in huis? Liever niet. Zes op de tien Belgen willen niet dat ouders bij hen inwonen," in: *De Standaard*, 13.04.2011: 11.
- Decreet van 25.06.1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 (B.S. 11.07.1992) (www.vlabinvest.be/Wettelijk kader/Decreet van 25 juni 1992/tabid/2300/language/nl-BE/Default.aspx).
- Decreet van 06.07.2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking (B.S. 31.10.2001) (www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_n.htm).
- Decreet van 29.04.2004 betreffende het statuut, de werking, de taken en de bevoegdheden van de erkende regionale samenwerkingsverbanden, de sociaal-economische raden van de regio en de regionale sociaal-economische overlegcomités (B.S. 25.08.2004) (reflex.raadvst-consetat.be/reflex/pdf/Mbbs/2004/08/25/88074.pdf).
- Decreet van 07.05.2004 betreffende het statuut, de werking, de taken en de bevoegdheden van de erkende regionale samenwerkingsverbanden, de sociaal-economische raden van de regio en de regionale sociaal-economische overlegcomités (B.S. 25.08.2004) (reflex.raadvst-consetat.be/reflex/pdf/Mbbs/2004/08/25/88074.pdf).
- Decreet van 22.12.2006 tot wijziging van de wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 en van het provinciedecreet van 9 december 2005 (B.S. 29.12.2006) (www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_n.htm).
- Decreet van 30.04.2009 tot wijziging van het Provinciedecreet en van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking (B.S. 19.06.2009 – Ed. 2) (www.ejustice.just.fgov.be/doc/rech_n.htm).
- De Decker, P., Goossens L. & Pannecoucke, I. (red.) (2005). *Wonen aan de onderkant*, Antwerpen/Apeldoorn: Garant, 536.
- De Smet, F. (2011). "Eigen bewoners krijgen voorrang bij bouwgrond," in: *De Standaard*, 06.02.2008.
- De Smet, F. & Hermans, D. (2009). "Bouwgrond alleen voor mensen uit eigen streek," in: *De Standaard*, 23.03.2009, 10.
- EFRO (s.d.1). Interreg IVA, Brussel: EFRO. (ae.vlaanderen.be/html_europees/efro_nieuw/html_europees/Doelstelling_3/interreg_IVA/grensregio_vl_ned.html, geraadpleegd op 23.04.2011).
- EFRO (s.d.2). Interreg IVA Frankrijk-Wallonië-Vlaanderen, Brussel: EFRO (ae.vlaanderen.be/html_europees/interreg/bijlages_interreg/D3/Fiche_Frankrijk_Wallonie_Vlaanderen.pdf, geraadpleegd op 23.04.2011).
- EFRO (s.d.3). Interreg IVA Frankrijk-Wallonië-Vlaanderen, Brussel: EFRO (ae.vlaanderen.be/html_europees/efro_nieuw/html_europees/Doelstelling_3/interreg_IVA/frankrijk_wall_vl.html, geraadpleegd op 23.04.2011).
- EFRO (s.d.4). Interreg IVB Noordzee Regio, Brussel: EFRO (ae.vlaanderen.be/html_europees/interreg/bijlages_interreg/D3/Fiche%20Noordzee%20Regio.pdf, geraadpleegd op 24.04.2011).
- ERSV Vlaams-Brabant (2010). *Streekpacten*, Leuven: ERSV Vlaams-Brabant, (www.ersvvlaamsbrabant.be/pages/streekpacten.php, geraadpleegd op 23.04.2011).

- ERSV Vlaams-Brabant (2008) Streekpact Halle-Vilvoorde, Leuven: ERSV Vlaams-Brabant: 207. (www.ersvvlaamsbrabant.be/downloads/streekpact%20HV%201402.pdf, geraadpleegd op 23.04.2011) (ERSV Vlaams-Brabant: 2008.1).
- ERSV Vlaams-Brabant (2008). *Streekpact Leuven*, Leuven: ERSV Vlaams-Brabant, 127. (www.ersvvlaamsbrabant.be/downloads/streekpact%20Leuven%202008-2012.pdf, geraadpleegd op 23.04.2011) (ERSV Vlaams-Brabant: 2008.2).
- Euregio Scheldemond (s.d.). *De Scheldemonding verleent zijn naam aan Euregio Scheldemond*, Gent: Euregio Scheldemond. (www.euregioscheldemond.be/, geraadpleegd op 23.04.2011).
- Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai (2008). *Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai is een Europese primeur*, Kortrijk: Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai, 5. (www.west-vlaanderen.be/provincie/gebiedenbeleid/externe_relaties/samenwerkingsakkoorden/noordfr/Documents/bestuur_regio/noordfr/20080128_pb_eurometropool.doc).
- Europa Glossarium (s.d.1). "Subsidiariteit," in: *Europa Glossarium*, (europa.eu/scadplus/glossary/subsidiarity_nl.htm, geraadpleegd op 19.01.2011).
- Europa Nu (s.d.). *Euregio's* (www.europa-nu.nl/id/vhzzfbxeg0tk/euregio_s, geraadpleegd op 23.04.2011).
- Europese Commissie (s.d.). Europese groepering voor territoriale samenwerking (EGTS), Brussel: Europese Commissie (ec.europa.eu/regional_policy/funds/gect/index_nl.htm).
- FOD Economie (s.d.). De Statistische sector, Brussel: Federale Overheidsdienst Economie, (statbel.fgov.be/nl/statistiek/gegevensinzameling/nomenclaturen/admin-geo/statistische_sector/, geraadpleegd op 28.04.2011).
- FOD Economie (2010). *Monografieën van de Socio-Economische Enquête 2001*, Brussel: Federale overheidsdienst Economie, (economie.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/enquetes_et_methodologie/monografieen_socio-economische_enquete_2001.jsp, geraadpleegd op 28.04.2011).
- FOD Sociale Zekerheid (s.d.). 1944: *Ontwerp van Overeenkomst tot Sociale solidariteit. Van ontwerp van Overeenkomst naar Besluitwet*, Brussel: Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid, (https://www.socialsecurity.be/CMS/nl/about/displayThema/about/ABOUT_1/ABOUT_1_3/ABOUT_1_3_2.xml, geraadpleegd op 14.03.2011).
- Goossens, L., Noens, I. & Maes, T. (1991) *Wrikken aan wonen. De woonwereld van kansarmen in Vlaanderen en Brussel*, Brussel: Koning Boudewijn-stichting, 268.
- Goossens, L. & De Meester, I. (2004). *Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. Focus op wonen 3 – Provincie Oost-Vlaanderen*, Antwerpen: UA – OASeS (download publicatie).
- Goossens, L. & Haesevoets, G. (2005). *Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. Focus op wonen 3 – Provincie Vlaams-Brabant*, Antwerpen: UA – OASeS.
- Goossens, L. & Philips, M. (2004). *Menswaardig wonen voor ouderen in Vlaanderen. Focus op wonen 3 – Provincie Antwerpen*, Antwerpen: UA – OASeS (download publicatie).
- Goossens, L., Laureys, J. Raemdonck, I./Haesevoets, G. (2006). *Wonen en Energie. Een win-win-situatie, ook lokaal in de provincie Antwerpen/Vlaams-Brabant*, Focus op Wonen 4, Leuven/Amersfoort: ACCO, 228.
- Heylen, K. & Winters, S. (2009). *Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen: de budgetbenadering*, Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen, 36.
- H.B. (2011). "Betaalbaarheid woningen is geen probleem," in: Trends.be, 01.02.2011 (trends.rnews.be/nl/economie/nieuws/immo/betaalbaarheid-woningen-is-geen-probleem/article-1194940244300.htm?utm_source=Newsletter-01-02-2011&utm_medium=Email&utm_campaign=Newsletter-Trends-nl).
- IGEAN (s.d.). IGEAN Dienstverlening (dienstverlening.igean.be/, geraadpleegd op 24.04.2011).
- Intercommunale DDS (s.d.). *Missie* (www.dds-verko.be/dds/index.php?option=com_content&view=article&id=751&Itemid=1117, geraadpleegd op 24.04.2011).
- Intercommunale Haviland (s.d.). *Over Haviland* (www.haviland.be/nl/over-haviland/over-haviland.php, geraadpleegd op 24.04.2011).

- Intercommunale IGO Leuven (s.d.). *IGO Leuven* (www.igo.be, geraadpleegd op 24.04.2011).
- Intercommunale Leiedal (s.d.). *Eurometropool Lille-Kortrijk-Tournai*, Kortrijk: Intercommunale Leiedal (www.leiedal.be/euro, geraadpleegd op 24.04.2011).
- Interleuven (s.d.1). *Missie* (www.interleuven.be/Overons/Missie/tabid/172/language/nl-NL/Default.aspx, geraadpleegd op 24.04.2011).
- Interleuven (s.d.2). *Woonprojecten*, (www.interleuven.be/Diensten/Projectontwikkeling/Woonprojecten/tabid/66/language/nl-NL/Default.aspx, geraadpleegd op 24.04.2011).
- Interwaas (s.d.1). *Ruimtelijke Ordening*, www.interwaas.be/werkdomeinen/ruimtelijke-ordening, geraadpleegd op 25.04.2011).
- Interwaas (s.d.2). *Wonen*, www.interwaas.be/werkdomeinen/wonen, geraadpleegd op 25.04.2011).
- IOK (s.d.1). *Ruimtelijke Ordening* (www.iok.be/htmlsite/ruimtelijkemain.html, geraadpleegd op 25.04.2011).
- IOK (s.d.2). *Sociaal Grondbeleid* (www.iok.be/htmlsite/sociaalmain.html, geraadpleegd op 25.04.2011).
- Joos, L. & Claes, G. (2009). "Reactie vanwege de sector samenlevingsopbouw op de paragrafen in verband met wonen van het Vlaamse regeerakkoord, Brief aan Mv. Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie," Brussel: Federatie Samenlevingsopbouw, 22.09.2009, 4. (www.samenlevingsopbouw.be/site/images/PDF/freya_van_den_bossche_vlaams_regeerakkoord.pdf).
- KBC, *KBC stelt sterk veranderende tendensen en cliëntenhouding vast op markt woningkredieten*, Brussel: KBC Persbericht, 08.02.2008, 3 (https://multimediafiles.kbcgroup.eu/ng/published/KBCCOM/PDF/COM_RVG_pdf_KBC_stelt_sterk_veranderende_tendensen_N_08_02_2008.pdf).
- Konings, J. (2011). "Fiscale autonomie en het beheersen van de overheidsuitgaven," Leuven: Vives (K.U. Leuven), 9 (www.econ.kuleuven.be/vives/PUBLICATIES/BRIEFINGS/20110322_briefings_fiscale_autonomie.pdf).
- Koninklijk besluit van 4 juni 2003 tot vastlegging van de zones voor positief grootstedelijk beleid in uitvoering van artikel 145/25, tweede lid van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (BS 20.06.2003) (ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb/document.do?method=view&id=d962cc20-700b-4439-ba0b-e41b3a464e42#findHighlighted).
- LC (2011). Wonen wordt onbetaalbaar. Kloof tussen inkomen en woningprijs wordt stilaan onoverbrugbaar, in: *De Standaard*, 20.01.2011, 38.
- Leiedal (s.d. 1). "Stedenbouw" (www.leiedal.be/stedenbouw, geraadpleegd op 25.04.2011).
- Leiedal (s.d. 2). "Wonen" (www.leiedal.be/wonen).
- Leroy, J. (s.d. - 2010). *Gemeentefusie financieel beloond*, Brussel: VVSG, (www.vvsg.be/Lists/Nieuws/dispform.aspx?id=652&Source=http%3A%2F%2Fwww.vvsg.be%2FPages%2FNieuws.aspx, geraadpleegd op 27.04.2011).
- Le Roy, M.; Myncke, R. & Vandekerckhove, B. (2006). *Ruimte voor woonbeleid. Stand van zaken onderzoek woningaanbod in Vlaanderen*, Heverlee: Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid/Brussel: Mens en Ruimte, 79 (www.kenniscentrum-woonbeleid.be/Pdf/woningaanbod_website.pdf).
- Mooiman, R. (2009). "Brussel telt 81 gemeenten," in: *De Standaard*, 01.09.2009.
- N. (2009). *VOB-Jaarrapport Vlaamse Huurdersbonden 2008*, Berchem: VOB, 104. (www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=37506B43657A576B7251493D&tabid=98&stats=false).
- N. (2010.1). "Voorstel van resolutie van ... houdende het Handvest voor Vlaanderen," in: *De Standaard*, 30.09.2010.
- N. (2010.2). "Gemeenten moeten snijden in grondprijzen, gebaseerd op 'Elsevier'," in: *Profnews 2010*, 04.10.2010. (www.bouwenwonen.net/news/read.asp?id=26472).
- N. (2010.3). *Gemeentelijk Zakboekje [databank]*, Mechelen: Wolters Kluwer.

- N. (2010.4). Open oproep 2010: minister Van den Bossche subsidieert 9 nieuwe intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (www.bouwenenwonen.be/home/lokaal_woonbeleid/hoe_steunt_wonen_vlaanderen_uw_lokaal_bestuur_bij_het_uibouwen_van_uw_lokaal_woonbeleid/subsidiering_inter_gemeentelijke_projecten#item_1057, geraadpleegd op 24.01.2011).
- N. (2011.1). "Droit au logement," in: *Wikipedia*, (fr.wikipedia.org/wiki/Droit_au_logement, geraadpleegd op 14.03.2011).
- N. (2011.2). "Le logement social. De la loi Solidarité et renouvellement urbain à l'institution du droit au logement opposable," in: *Vie Publique. Au cœur du débat public*, Dossier mis à jour le 10.03.2011 (www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/).
- N. (s.d.1). "Subsidiariteit," in: *Europa Glossarium* (europa.eu/scadplus/glossary/subsidiarity_nl.htm, geraadpleegd op 19.01.2011).
- N. (s.d.2). *Informatiedossier wonen en zorg*, Brussel: Vlaams Parlement (www.vlaamsparlement.be/vp/informatie/pi/informatiedossiers/wonenenzorg/documenten.html, geraadpleegd op 19.04.2011).
- N. (s.d.3). *Vermindering voor uitgaven voor vernieuwing van woningen gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid (aanslagjaar 2009 – facturen 2008)*, Brussel: FOD Financiën (fiscus.fgov.be/interfaoinl/vragen/ipp/ipp28.htm, geraadpleegd op 23.04.2011).
- N. (s.d.4). *Over het Structuurplan Vlaanderen*: (www.rsv.vlaanderen.be/nl/overRsv/).
- N. (s.d.5). *Planningsprocessen voor stedelijke gebieden*, (www.rsv.vlaanderen.be/web/nl/planningsprocessen/stedelijkegebieden/index.html).
- N. (s.d.6). (inter)gemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (www.bouwenenwonen.be/home/lokaal_woonbeleid/_inter_gemeentelijke_projecten_lokaal_woonbeleid, (geraadpleegd op 25.04.2011).
- N. (s.d.7). *Verzekering gewaarborgd wonen*, in: Vlaanderen.be (www.vlaanderen.be/servlet/Satellite?c=Solution_C&cid=1250784086707&context=1141721623065---1191211217619-1191211217619--1250784086707&p=1186804409590&pagename=Infolijn%2FView, geraadpleegd op 14.03.2011).
- N. (s.d.8). *VerzekeringGewaarborgd Wonen*, in: Vlaanderen.be (www.vlaanderen.be/servlet/Satellite?c=Domein_C&cid=1191211217619&context=1141721623065---1191211217619-1191211217619&p=1186804409590&pagename=Infolijn%2FView, geraadpleegd op 14.03.2011).
- Nationale Landschappen (s.d.). *Voor de bewoners*, www.nationalelandschappen.nl/page.php?id=14, geraadpleegd op 02.05.2011.
- Natuurpunt (s.d.). Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) (www.natuurpunt.be/nl/natuurbehoud/natuurbeleid/document_450.aspx, geraadpleegd op 26.04.2011).
- Natuurpunt (s.d.2). Afbakening groot- en regionaalstedelijke gebieden (Afbakening grootstedelijke gebieden) (www.natuurpunt.be/nl/natuurbehoud/natuurbeleid/afbakening-groot-en-regionaalstedelijke-gebieden-afbakening-grootstedelijke-gebieden_593.aspx, geraadpleegd op 23.04.2011).
- Natuurpunt (s.d.3). Afbakening van kleinstedelijke gebieden (Afbakening kleinstedelijke gebieden) (www.natuurpunt.be/nl/natuurbehoud/natuurbeleid/afbakening-van-kleinstedelijke-gebieden-afbakening-kleinstedelijke-gebieden_595.aspx, geraadpleegd op 23.04.2011).
- nta (2011). "Waarom u mee(r) betaalt. Onderschatting van succes bij particulieren en, vooral, bedrijven," in: *De Standaard*, 13.04.2011, 32.
- Pannecoucke, I. (2007). "Te h(d)uur, verhuurd! De private huurmarkt gepositioneerd," in: Hubeau, B. & Goossens, L. (red.), *Behoorlijk Wonen: een lokale wegwijzer*, Brugge: Vanden Broele, V.2.1-V.2.30.
- Peumans, J. (2011). "Witboek Interne Staatshervorming goedgekeurd," in: Peumans, J. Voorzitter Vlaams parlement, 08.04.2011. (www.janpeumans.be/pers/nationaal/nieuws/persberichten/witboek-interne-staatshervorming-goedgekeurd).

- Provinciebestuur van Antwerpen (s.d.1). Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (www.provant.be/leefomgeving/ruimtelijke_ordening/ruimtelijk_structuur/index.jsp, geraadpleegd op 23.04.2011) (Provinciebestuur van Antwerpen).
- Provinciebestuur van Antwerpen (s.d.2). Wonen in eigen streek, Antwerpen: Provinciebestuur van Antwerpen, www.provant.be/welzijn/gelijke_kansen/wonen/wonen_in_eigen_stree/, geraadpleegd op 03.05.2011 (Provinciebestuur van Antwerpen).
- Provinciebestuur van Vlaams-Brabant (s.d.1). Structuurplan Vlaams-Brabant (www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordening/structuurplan-uitvoeringsplannen/ruimtelijk-structuurplan/index.jsp, geraadpleegd op 23.04.2011).
- Provinciebestuur van Vlaams-Brabant (s.d.2). Afbakening kleinstedelijke gebieden, www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordening/projecten/afbakening-kleinstedelijke-gebieden/index.jsp, geraadpleegd op 23.04.2011).
- Raemdonck, I. & Philips, M. (s.d.) *Gemeentelijk woondossier*, Antwerpen: Stafdienst Onderwijs, Veiligheid en Jeugd (Provincie Antwerpen).
- Regionale Landschappen in Vlaanderen (2010.1). Vlaams Overleg Regionale Landschappen (www.regionalelandschappen.be/r1algemeen.html, geraadpleegd op 02.05.2011).
- Regionale Landschappen in Vlaanderen (2010.2). Welkom bij de Regionale Landschappen (www.regionalelandschappen.be, geraadpleegd op 02.05.2011).
- RESOC (s.d.). RESOC: regionaal economisch en sociaal overlegcomité (www.resoc-grg.be/content.aspx?pageID=3, geraadpleegd op 23.04.2011).
- RESOC Antwerpen (s.d.). RESOC Antwerpen (www.resocantwerpen.be, geraadpleegd op 23.04.2011).
- RWO (s.d.1). Wat is het nieuwe concept “Wonen in eigen streek”?, (www.rwo.be/Default.aspx?tabid=12339, geraadpleegd op 24.04.2011).
- RWO (s.d.2). Hoe moeten de gemeenten betaalbare bouwgronden, kavels en woningen voorzien? (www.rwo.be/Default.aspx?tabid=12423, geraadpleegd op 27.04.2011).
- Sannen, L. & Van Regenmortel, T. (2009). *Lokaal sociaal beleid: de intenties onder de loep. Beleidsplananalyse 2008-2014*, HIVA-rapport, Leuven: HIVA, 162.
- Siersack, L. (1995). *Wonen en leven op een camping in de provincie Antwerpen*, Antwerpen: Provinciebestuur van Antwerpen, 63 + bijlagen.
- Silkens, S. (red.) (2010). *SVK-vooruitgangsrapport 2009*, Berchem: Vlaams Overleg Bewonersbelangen, 2010, 119 (www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?fileticket=5A6A554B305178616145633D&tabid=84&stats=false).
- SOLva (s.d.). Over SOLva (www.so-lva.be/voorstelling/index_nl.html, geraadpleegd op 25.04.2011).
- SVK (2010). *SVK-vooruitgangsrapport 2009*, Berchem: VOB, 119. ([www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?link=download%2fSVK%2f2010+05+18+Verzamelde+versie+\(kl\).pdf&tabid=106&mid=566](http://www.vob-vzw.be/LinkClick.aspx?link=download%2fSVK%2f2010+05+18+Verzamelde+versie+(kl).pdf&tabid=106&mid=566)).
- Tegenbos, G. (2010). “Vlaanderen krijgt Handvest. Nederlands enige officiële taal in document Peeters,” in: *De Standaard*, 29.09.2010, 8.
- Tegenbos, G. (2011). Veel beperkte overdrachten, in: *De Standaard*, 05.01.2011.
- Tegenbos, G. (2011.1). “Bestuurlijke organisatie. Vlaamse staatshervorming rendabeler dan federale?,” in: *De Standaard*, 23.03.2011, 13.
- Tegenbos, G. (2011.2). “Vlaams bestuur onder vuur. Week van de waarheid voor interne Vlaamse staatshervorming,” in: *De Standaard*, 04.04.2011, 13.
- Tegenbos, G. (2011.3). “Niet alles afwentelen op één dienst,” in: *De Standaard*, 21.04.2011.
- Tegenbos, G. & Goethals, M. (2011). “Straks één schepen minder in Vlaamse gemeenten. Minder betutteling, meer autonomie in Vlaamse staatshervorming,” in: *De Standaard*, 12.0.2011, 7.
- Tratsaert, K. (2009). *Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeit*, Heverlee: Steunpunt Ruimte en Wonen, 145. (hiva.kuleuven.be/resources/pdf/publicaties/R1292.pdf).

- Vande Lanotte, J. (2011). *De Belgische Unie bestaat uit vier deelstaten*, s.l.: Vande Lanotte Johan, 24.
- Vakgroep Geografie (s.d.). *De traditionele landschappen in Vlaanderen*, Gent: Vakgroep Geografie (geoweb.ugent.be/landschapskunde/projecten/traditionele-landschappen-vlaanderen, geraadpleegd op 03.05.2011).
- Van Damme, J. & De Ridder, M. (2009). Streekpact Regio Antwerpen, Antwerpen: RESOC Antwerpen, 8. (www.resocantwerpen.be/uploads/SERR_RESOC/20090209_STREEKPACT_RESOC_Antwerpen_website_en_mail_versie.pdf).
- Van de Bossche, F. (2011). *Grond voor betaalbare woningen*, Persmededeling van de Vlaamse overheid, Brussel: Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, 21.01.2011. (www.belgamediasupport.be/pressrelease/detail.do?pressId = 15370&type = detail&subType = today&searchKey = 7b607783-284c-11e0-935e-a1edcaa22442&subSearchKey = 36403fe1-51c9-11de-b157-71dca1046b80&languageId = NL&rubricId = null&themeld = null&attachementTypeId = null&timeRangeId = null&pageIndex = 1&firstCharOfName = null).
- Vandenbroucke, P., Buyst, E., Winters, S.; Elsinga, M.; Haffner, M. & Hoekstra, J. (2007). *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt. Samenvatting*, Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 29 (www.hiva.be/resources/pdf/publicaties/R1159.pdf).
- Vanneste, D., Thomas, I. & Goossens, L. (2007). *Woning en woonomgeving in België*, Monografieën Socio-economische Enquête 2001 – 2007.2, Brussel: FOD Economie, 201 (economie.fgov.be/nl/binaries/mono_200102_nl_tcm325-35799.pdf).
- Van Sante, M. & Manceaux, J. (2010). *Bestendigheid in een roerige omgeving [real Estate]*, Brussel: ING, 32.
- VENECO (s.d.). *50 jaar dienstverlenende vereniging voor ruimtelijke ordening en economische ontwikkeling* (www.veneco.be/ndl/bedrijf.asp).
- Vlaamse Overheid (2010). *Financiële bonus moedigt gemeentefusies aan*, in: Belga Media Support, 30.04.2010. (www.belgamediasupport.be/pressrelease/detail.do?pressId = 11776).
- Vlaamse Rand Documentatiecentrum (s.d.1). Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) (www.docu.vlaamserand.be/ned/webpage.asp?WebpageId = 237, geraadpleegd op 26.04.2011).
- Vlaamse Rand Documentatiecentrum (s.d.2). Eindrapport VSGB (www.docu.vlaamserand.be/ned/webpage.asp?WebpageId = 297, geraadpleegd op 26.04.2011).
- Vlaamse Rand Documentatiecentrum (s.d.3). Brussels Metropolitan Region: Business Route 2018 (www.docu.vlaamserand.be/ned/webpage.asp?WebpageId = 252(geraadpleegd op 26.04.2011).
- Vlaamse regering. Financiële bonus moedigt gemeentefusies aan, Brussel: Persmededeling van de Vlaamse Regering, 30.04.2010 (www.kennisplatformeconomie.be/FramePages/NewsDetails.aspx?Id = 510).
- Vlaamse regering. *Witboek Interne Staatshervorming*, Brussel: 08.04.2011, 145 (binnenland.vlaanderen.be/sites/default/files/Witboek_8april2011.pdf).
- Vlaamse Wooncode-commissie (2003). *Advies aan de Minister betreffende de voorstellen voor een Vlaamse Wooncode*, Brussel: VWC, 67.
- Vlabinvest (s.d.1). *Betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand*, Brussel: Vlabinvest (www.vlabinvest.be/Home/tabid/2080/language/nl-BE/Default.aspx, geraadpleegd op 24.04.2011).
- Vlabinvest (s.d.2). *Betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand. Waar werken we?*, Brussel: Vlabinvest (www.vlabinvest.be/Waarwerkenwe/tabid/2298/language/nl-NL/Default.aspx, geraadpleegd op 24.04.2011).
- VMSW (s.d.). Contactgegevens lokale woonorganisaties (www.vmsw.be/partners/shmkm.aspx#|1001111111, geraadpleegd op 24.04.2011).
- VOB (s.d.). Wat is een SVK? (www.vob-vzw.be/SVK/WatiseenSVK/tabid/100/Default.aspx, geraadpleegd op 25.04.2011).

- Wikipedia (2011). "Droit au logement," (fr.wikipedia.org/wiki/Droit_au_logement, geraadpleegd op 22.04.2011)."
- Wikipedia (2011). GECT West-Vlaanderen/Flandre-Dunkerque-Côte d'Opale, fr.wikipedia.org/wiki/GECT_West-Vlaanderen/Flandre-Dunkerque-C%C3%B4te_d%E2%80%99Opale (geraadpleegd op 19.03.2011).
- Wikipedia (2011.1). "Subsidiariteitsbeginsel" nl.wikipedia.org/wiki/Subsidiariteit#Geschiedenis (geraadpleegd op 19.01.2011).
- Wikipedia (2011.2). "Subsidiariteit in de Belgische staatsstructuur" (nl.wikipedia.org/wiki/Subsidiariteit#Subsidiariteit_in_de_Belgische_staatsstructuur geraadpleegd op 19.01.2011).
- Winters, S. & Elsinga, M., *The future of Flemish social housing*, ENHR conference "Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation" (Workshop 16 – Institutional and Organisational Change in Social Housing Organisations in EU), Ljubljana, Slovenia, 02.06.2006.
- Winters, S. & De Decker, P. (2009). "Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid," in: Vanderleyden, L., Callens, M. & Noppe, J. (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009*, Brussel: Studiedienst van de Vlaamse regering, 199-233. (www4.vlaanderen.be/dar/svr/afbeeldingennieuwtjes/algemeen/bijlagen/2009-05-12-ssv2009.pdf).
- WVI (s.d.). *West-Vlaamse Intercommunale* (www.wvi.be/nl/, geraadpleegd op 25.04.2011).

Gedrukt en gebonden bij Acco, Leuven