

# HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

## DEEL I: WOONPLAN



## Kolofon

Deze uitgave is een samenwerking van:  
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – afdeling Woonbeleid  
Vlaamse Huisvestingsmaatschappij  
Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten  
Vlaams Overleg Bewonersbelangen  
Provincie Vlaams-Brabant  
Provincie Antwerpen  
Provincie Limburg  
Provincie Oost-Vlaanderen  
Provincie West-Vlaanderen

## Verantwoordelijke uitgever:

Hugo Beersmans  
Wd. Directeur-generaal AROHM  
Koning Albert II-laan 20 bus 7  
1000 Brussel

**Depotnummer:** D/2002/3241/194

**Druk:** Goekint Graphics n.v., Oostende

**Uitgave:** juli 2002



# **HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID**

## **DEEL I: WOONPLAN**



# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	4
<b>Inleiding</b>	5
<b>Hoofdstuk 1 : Wat is een woonplan en waartoe dient het ?</b>	6
1.1. Wat is een woonplan ?	6
1.2. Doel van een woonplan	6
<b>Hoofdstuk 2 : een woonplan opstellen, een proces in 4 stappen</b>	8
2.1. Stap 1 :Analyse van de bestaande toestand	8
2.1.1. Waar vindt een gemeente relevante gegevens?	8
2.1.2. Omgevingsonderzoek	9
2.1.3. “Sterkten, zwakten, kansen en dreigingen”	10
2.2. Stap 2 :Visie en vertaling in doelstellingen	12
2.2.1. Visie	12
2.2.2. Vertaling in doelstellingen	12
2.3. Stap 3 : Actieprogramma	13
2.4. Stap 4 :Evaluatie en bijsturing	16
<b>Hoofdstuk 3 : Enkele aandachtspunten</b>	17
3.1. Lokaal woonoverleg	17
3.2. Samenhang met andere beleidsdomeinen	18
3.2.1. Samenhang met het ruimtelijk beleid	18
3.2.2. Samenhang met het welzijnsbeleid	18
3.2.3. Samenhang met het stedenbeleid	19
3.3. Financiering	19
3.4. Communicatie	19
3.5. Vorm	20
<b>Besluit</b>	20
<b>Bijlagen</b>	21
1. Literatuurlijst	21
2. Overzicht van subsidies	22
3. Overzicht van beleidsinstrumenten	23
4. Adressen	24

## Voorwoord

In de beleidsnota 2000-2004 "Vlaams woonbeleid" worden de krachtlijnen van het Vlaamse woonbeleid voor de huidige legislatuur uiteengezet. Het Vlaamse woonbeleid erkent daarbij het lokale bestuursniveau als een belangrijke partner: in de Vlaamse Wooncode staat de gemeente ingeschreven als coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op haar grondgebied.

Ter ondersteuning van de gemeenten werd in 2000 door de afdeling Woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (V.V.S.G.), in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.) en de Vlaamse Provincies, een "Draaiboek lokaal woonbeleid" gepubliceerd. Dit bevatte naast een algemeen overzicht van de huisvestingssituatie in Vlaanderen ook een theoretische beschrijving van de methodiek en de randvoorwaarden om te komen tot een lokaal woonbeleid, gevolgd door een overzicht van de instrumenten waarover de gemeenten kunnen beschikken. In mei 2001 volgde een tweede herziene uitgave.

De ambitie om het draaiboek een praktischer karakter te geven resulteert in de voorliggende publicatie die kadert in een nieuwe reeks "Handleiding lokaal woonbeleid". Deze reeks van zes thema's over lokaal woonbeleid wil aan de hand van praktijkervaringen en tips een praktische aanvulling op het draaiboek zijn voor de lokale huisvestingsactoren. Voor de theoretische achtergrondinformatie over het thema kan u dus terecht in het eerste "Draaiboek lokaal woonbeleid".\*

In de reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" verschijnen in de loop van 2002 zes publicaties rond de volgende thema's :

- Woonplan
- Klantgerichte dienstverlening
- Intergemeentelijke samenwerking
- Wonen en ruimtelijke ordening
- Wonen en welzijn
- Lokaal woonoverleg

Ik durf te hopen dat deze reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" zowel voor de gemeentelijke mandatarissen en ambtenaren als voor alle betrokken actoren een praktisch hulpmiddel mag betekenen bij de invulling van het lokaal woonbeleid.

Jaak Gabriëls  
Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid,  
Buitenlandse Handel en Huisvesting

---

\* De tweede herziene uitgave van het "draaiboek lokaal woonbeleid" d.d. mei 2001 kan worden besteld bij Uitgeverij Politeia nv, Kolenmarkt 7, 1000 Brussel, tel : (02) 289 26 10, e-mail : info@politeia.be

## Inleiding

De verwevenheid van het lokale woonbeleid in het complexe stelsel van bevoegdheden (fiscaliteit, huurwetgeving, wooncode, ruimtelijke ordening, ...) en een ruimere geografische context (provinciaal, Vlaams en federaal) maakt een gemeentelijk woonbeleid er niet minder belangrijk op. Ongeacht haar grootte, en los van de inbedding in de ruimere, regionale woonmarkt, kan de gemeente wel degelijk een belangrijke bijdrage leveren om behoefte en aanbod op de woonmarkt beter op elkaar af te stemmen.

De Vlaamse overheid wil de gemeenten stimuleren bij de uitbouw van een lokaal woonbeleid, gesteund op een goede planning en vertrekend vanuit de principes in de Wooncode. De Wooncode geeft aan de gemeenten de rol van coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op hun grondgebied: hiertoe moeten zij woonoverleg organiseren, met het oog op een betere organisatie van de lokale woonmarkt. Een goede afstemming tussen de verschillende actoren is immers noodzakelijk. Deze lokale woonmarkten verschillen onderling vaak sterk; het is dan ook aan de gemeentebesturen om de verschillende lokale woonactoren actief te sturen en te begeleiden.

Vele gemeenten beschouwen het uitwerken van een lokaal woon(beleids)plan echter niet als priorair gezien de beperkte schaalgrootte, capaciteit en middelen. Vooral in de kleine gemeenten wordt veelal pragmatisch te werk gegaan zonder een echt uitgestippeld woonbeleid: voorstellen worden ad hoc geformuleerd in functie van acute kortetermijnproblemen. Een woonplan kadert deze voorstellen voor acties en projecten in een globale visie op langere termijn, zodat inspanningen beter kunnen worden gedoseerd en de financiële middelen en het personeel efficiënter kunnen worden ingezet.

Weinig of geen gemeenten beschikken al over zo'n lokaal woonplan. Nochtans hanteren vele gemeenten doorgaans reeds heel wat instrumenten die bruikbaar zijn om de eigen woonsituatie te analyseren. Ook in bestaande beleidsplannen zoals het gemeentelijk structuurplan of het beleidsplan voor het Sociaal Impulsfonds zijn doorgaans reeds aanzetten tot analyse, visie, doelstellingen of projecten en acties aangaande een lokaal woonbeleid te vinden.

Deze publicatie wil de lokale besturen een leidraad bieden om via een planmatige aanpak samen met de lokale woonactoren een concreet en hanteerbaar woonplan uit te werken. U vindt in deze publicatie geen standaardmodel van een woonplan dat toepasbaar is voor de 308 Vlaamse gemeenten. Het is de bedoeling dat de gemeenten vanuit hun eigen perspectief de woonsituatie op hun grondgebied verbeteren. Een intergemeentelijke aanpak kan daarbij nuttig zijn.

## Hoofdstuk 1: wat is een woonplan en waartoe dient het ?

### 1.1. Wat is een woonplan ?

Op deze vraag antwoordden een aantal mandatarissen en ambtenaren van Vlaamse steden en gemeenten als volgt:

*Reactie van een schepen en ambtenaar van twee kleine gemeenten :*

*"We hebben een woningbehoeftestudie in het kader van het gemeentelijk structuurplan. Een groot aantal gegevens werd samengebracht en geanalyseerd. Die worden geregeld geactualiseerd. En in de beleidsnota staan een aantal beleidsintenties neergeschreven. Sinds de woningbehoeftestudie is het overleg tussen gemeente, OCMW en sociale huisvestingsmaatschappij meer gestructureerd en regelmatig. Zo werd er een programma afgesproken ter stimulering van sociale woningbouw".*

*Jaak Brepoels, schepen van huisvesting van de stad Leuven :*

*"De huidige beleidsnota geeft de visie van de stad weer en de krachtlijnen van het beleid, gekoppeld aan concrete projecten met timing. Een echt woonplan is dat nog niet, de woningbehoeftestudie moet immers nog gebeuren. Waar de eerste beleidsnota in 1995 vooral intenties weergaf, werd de huidige nota door de praktijk verfijnd en geconcretiseerd."*

*Peter Jonckheere, bestuurssecretaris huisvestingsdienst van de stad Oostende :*

*"Het woonplan is de concrete neerslag van de beleidsopties die voor de huidige legislatuur inzake huisvesting werden genomen. Het is een opsomming van concrete doelstellingen die realistisch en haalbaar zijn. Het betekent tevens een engagement voor de verschillende huisvestingsactoren om binnen een bepaalde termijn zoals de duur van een legislatuur een aantal afspraken en projecten te realiseren, inspeland op de concrete realiteit."*

#### Conclusie :

Een woonplan is een door de gemeenteraad goedgekeurd gemeentelijk beleidsdocument dat de krachtlijnen en keuzes voor het lokaal woonbeleid weergeeft. Dit plan vormt het eindresultaat van een planningsproces door de verschillende lokale woonactoren, dat -vertrekkende vanuit de kennis en analyse van de gegeven situatie - in een aantal stappen komt tot prioritaire beleidskeuzes en een tijdsgebonden actieprogramma.

### 1.2. Doel van een woonplan

Ook deze vraag werd voorgelegd aan een aantal mandatarissen en ambtenaren van Vlaamse steden en gemeenten.

*Reactie van een schepen en ambtenaar van twee kleine gemeenten :*

*"Onze gemeente beschikt reeds over een aantal beleidsinstrumenten voor huisvesting en enkele sociale huisvestingsprojecten werden reeds opgestart. Een woonplan zou hiervoor een kader kunnen bieden, een basis om alle ideeën en plannen richting te geven en in een tijdskader te plaatsen. Nu zit dat voor een deel vervat in het structuurplan en in de beleidsnota."*



*Peter Jonckheere, bestuurssecretaris huisvestingsdienst stad Oostende :*

*“De verschillende huisvestingsactoren werken samen een concreet plan uit waarop de projecten van de komende jaren worden geënt. Zo weten de huisvestingsactoren, sociale diensten, de privé-sector, andere diensten en vooral het grote publiek waaraan zij zich mogen verwachten. Het vormt ook een goed communicatiemiddel: aan de hogere overheid - die met subsidies over de brug komt - is het een duidelijk signaal dat de betrokken stad of gemeente huisvesting als een prioriteit beschouwt.”*

Conclusie :

Via een analyse van de bestaande toestand kunnen de behoeften worden ingeschat en kunnen zodoende de juiste beleidskeuzes worden gemaakt. Een door de gemeenteraad goedgekeurd woonplan is richtinggevend en schept een kader voor het beleid. Een woonplan dat werd ontwikkeld in overleg met alle woonactoren heeft het nodige draagvlak om de slaagkansen van concrete projecten en acties te waarborgen.

## Hoofdstuk 2: een woonplan opstellen, een proces in 4 stappen

Om tot een woonplan te komen worden gewoonlijk 4 stappen doorlopen. Deze zijn niet altijd even strikt gescheiden en lopen in de praktijk vaak door elkaar. De totstandkoming van een woonplan is immers een dynamisch proces. Met andere woorden: één stap moet niet noodzakelijk geheel afgerond zijn alvorens met de volgende te kunnen beginnen. Deze stappen zijn vooral richtinggevend; belangrijk is hun onderlinge logische samenhang.

De vier stappen zijn :

1. analyse van de bestaande toestand
2. visie en vertaling in doelstellingen
3. actieprogramma
4. evaluatie en bijsturing

### 2.1. Stap 1 : analyse van de bestaande toestand

#### 2.1.1. Waar vindt een gemeente relevante gegevens ?

Uiteraard is een gemeente een dynamisch geheel en volledige accurate gegevens zijn dan ook maar tot op zekere hoogte beschikbaar. Toch zijn er voldoende bronnen voorhanden om de huisvestingssituatie te analyseren en een woonbeleid te funderen.

Hieronder volgt een opsomming van een aantal instrumenten die bruikbare kwantitatieve en kwalitatieve gegevens (kunnen) opleveren voor het omgevingsonderzoek.

*-woningbehoeftestudie in het kader van het gemeentelijk structuurplan : deze studie geeft relevante informatie over zowel de huidige situatie als de te verwachten evolutie op kwantitatief, kwalitatief en beleidsvlak. De woningbehoeftestudie hoort thuis in het informatieve gedeelte van het structuurplan*

*-bestaande statistieken (via de eigen gemeentelijke diensten, via de Administratie Planning en Statistiek <http://www.vlaanderen.be/statistiek> en de cellen huisvesting van de provinciale afdelingen ROHM (Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen) van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, via het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS), via de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, via de regionale instituten voor samenlevingsopbouw, ...*

*-gemeentelijk woondossier (deze huisvestingsdatabank bevat statistische en kwalitatieve gegevens per gemeente en is raadpleegbaar via de provincie)*

*-inventaris of vermoedenslijst van leegstand en verkrotting*

*-rapporten, studies en adviezen : bijzondere plannen van aanleg (BPA's), ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's), locatiestudies, stedenbouwkundige adviezen, ...*

*-gemeentelijke beleidsplannen zoals het algemeen beleidsplan in het begin van de legislatuur, SIF-beleidsplan, OCMW-beleidsplan, het verkeers- en mobiliteitsplan, ...*

*-kansarmoedeatlas, atlas van achtergestelde buurten*

*-gedocumenteerde jaarverslagen, rekeningen en balansen*

*-externe en/of interne audits, kerntakenanalyse, imago-onderzoek, ...*

*-bewonersenquête, verslagen van hoorzittingen en inspraak- en adviesorganen, interviews met bevoorrechte getuigen, ...*

### 2.1.2. Omgevingsonderzoek

Een grondig omgevingsonderzoek naar de huisvestingssituatie is voor een gemeente essentieel om doelgerichte, coherente en gefundeerde beslissingen te kunnen nemen.

De eerste fase van het omgevingsonderzoek bestaat erin de externe omgeving (buiten de gemeente dus) te onderzoeken – althans die elementen die relevant kunnen zijn voor het wonen in de gemeente. Zulk extern omgevingsonderzoek biedt een algemene blik op wat er in een ruimer perspectief gebeurt en wat mogelijk een weerslag kan hebben op de eigen gemeente.

*Bij een externe omgevingsanalyse komen o.a. aan de orde :*

- *de regionale (supra-lokale) woonmarkt : dynamiek, evolutie, behoefte en aanbod, invloed op de gemeentelijke woonmarkt*
- *politieke factoren zoals o.a. :*
  - *wijzigingen van de wetgeving (huurwetgeving, wooncode), handhavingsbeleid m.b.t. ruimtelijke ordening, ...*
  - *wijzigingen van de fiscaliteit (verlaging van de registratierechten, invoeren van een verlaagd BTW-tarief in bepaalde sectoren, ...)*
- *economische factoren zoals o.a. :*
  - *de relatie tussen een economische crisis en de activiteit in de bouwsector*
  - *een verandering in koopkracht die leidt tot een wijziging van het bestedingspatroon bij de consumenten*
- *sociale factoren zoals o.a. :*
  - *veranderingen in de gezinsopbouw*
  - *de verschuivingen van culturele waarden*
  - *relatie huisvestingsbeleid - welzijnsbeleid*
- *technologische factoren zoals o.a. :*
  - *evoluties in de bouwsector (nieuwbouw, vervangbouw, renovatie)*
- *ecologische factoren zoals o.a. :*
  - *duurzaam bouwen*
  - *rationeel ruimte- en energiegebruik*
  - *relatie huisvestingsbeleid - milieubeleid*
- *demografische factoren zoals o.a. :*
  - *vergrijzing van de bevolking*
  - *migratie van de bevolking*

De tweede fase van het omgevingsonderzoek richt zich op de interne omgeving: de gemeentelijke woonmarkt en het gemeentelijke apparaat. Ook hier gaat het om een brede doorlichting, waarbij men gegevens verzamelt over verschillende aspecten die betrekking hebben op de huisvestingssituatie in de gemeente - dit tot op het niveau van de verschillende (statistische) deelgemeenten, buurten en wijken.

*Bij een intern omgevingsonderzoek komen o.a. aan de orde :*

- *bevolking : samenstelling, migratie, leeftijd, types huishoudens, socio-economisch profiel, specifieke doelgroepen, ...*
- *woningpatrimonium : aantal, type, kwaliteit, comfort, behoefte en aanbod, prijs, leegstand, verkrotting, ...*
- *grond- en pandenpatrimonium : aantal gronden, aantal verlaten bedrijfspanden, aard, behoefte en aanbod, prijs, ...*

- *openbare ruimte :*
  - *gebiedsafbakening : kern en deelgemeenten, bijzondere gebieden (woonvernieuwingsgebieden, woningbouwgebieden), woonuitbreidingsgebieden, bijzondere plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, achtergestelde buurten, ...*
  - *stedenbouwkundige kwaliteit*
  - *mobiliteit en bereikbaarheid*
- *gemeentelijk apparaat / OCMW:*
  - *organisatiestructuur : organogram, omvang, graad van (de)centralisatie, taakverdeling, ... (OCMW, huisvestingsdienst, woonwinkel, Sociaal Verhuurkantoor)*
  - *lokale woonactoren zoals OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), sociale kredietvennootschappen (SKV's), sociale verhuurkantoren (SVK's), woonwinkel, intercommunales, huurdersbonden, Vlaams Woningfonds voor Grote Gezinnen (VWF), bewonersverenigingen, ... : taken en samenwerkingsverbanden*
  - *personeel : kwantitatieve / kwalitatieve personeelscapaciteit voor de ontwikkeling én realisatie van een woonplan*
  - *financiën : financiële bewegingsruimte gezien de meerjarenbegroting, inzetbaarheid van financiële middelen voor de realisatie van het woonplan*
  - *huidig beleid : relatie met andere beleidsplannen zoals het provinciaal en gemeentelijk structuurplan (taakstelling van de gemeente, woningbehoeftestudie), beleidsplan voor het Sociaal Impulsfonds (SIF), mobiliteitsplan, OCMW-beleidsplan, ...*
    - *woningbehoeftestudie : deze studie behandelt naast kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsgegevens ook woonbeleidselementen en vormt op lange termijn de basis van het lokaal woonbeleid in het kader van het ruimtelijk beleid.*
    - *SIF-beleidsplan : de verbetering van de leef- en woonomgeving is een SIF-doelstelling bij uitstek om het lokaal woonbeleid te stimuleren.*
  - *beleidsinstrumentarium : wooncode (ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen, conformiteitsattesten, voorkooprecht, sociaal beheersrecht), reglementen, heffingen, premies, inventarisbeheer, grond- en pandenbeleid, buurt- en wijkontwikkelingsplannen, ...*
  - *informatie en communicatie : de interne en externe informatiedoorstroming en communicatie*

### 2.1.3. "Sterkten, zwakten, kansen en dreigingen"

Alle vergaarde gegevens dienen verwerkt te worden in een analyzenota. Aangewezen hierbij is de SWOT-analysmethode. "SWOT" staat voor "strengths, weaknesses, opportunities and threats", ofte "sterkten, zwakten, kansen en dreigingen".

Het interne omgevingsonderzoek moet resulteren in een sterkte-zwakteprofiel, terwijl het externe onderzoek kansen en dreigingen voor het wonen in de gemeente in kaart brengt.

Bij sterkten en zwakten moet men denken aan: waar zijn de voor het woonbeleid bevoegde actoren sterk in en waar niet? Welke zijn de financiële mogelijkheden en beperkingen, welke zijn de organisatorische sterkten en zwakten van het gemeentelijke apparaat, welke zijn de managementbekwaamheden? Op welke beleidsdomeinen zijn onze resultaten goed en op welke ondermaats? Voor welke doelgroepen hebben we een adequaat beleid en een goede medewerking, en waar is dit net niet het geval? Kansen en dreigingen verwijzen naar de externe factoren waar de gemeente zelf geen vat op heeft maar die wel invloed hebben op de gemeente. Deze elementen zijn zeer divers: het gaat om algemene trends en maatschappelijke ontwikkelingen bijvoorbeeld op politiek, economisch, demografisch, sociaal, fysisch vlak.

Voorbeeld van een SWOT-analyse :

<b><i>o.b.v. het intern omgevingsonderzoek</i></b>	
<b><i>sterkten</i></b>	<b><i>zwakten</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>het bestaan van een gemeentebedrijf voor grond- en pandenbeleid</i></li> <li>• <i>het toepassen van de instrumenten van de Vlaamse wooncode</i></li> <li>• <i>het bestaan van een woonwinkel</i></li> <li>• <i>het functioneren van de technische adviesstructuur</i></li> <li>• <i>het voorhanden zijn van een reglementering op de kamerverhuur</i></li> <li>• <i>een goed functionerend sociaal verhuurkantoor</i></li> <li>• <i>het overleg via de woonraad met de sociale bouwmaatschappijen in functie van nieuwe projecten (oprichten van een ad hoc werkgroep)</i></li> <li>• <i>het verhuren van stadswoningen aan zeer lage prijzen</i></li> <li>• <i>het door de stadswachten uitgevoerde toezicht in grootschalige sociale stadsgebouwen op rechteroever</i></li> <li>• <i>het percentage woningen zonder klein comfort ligt hoger dan het Vlaams gemiddelde</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>het percentage woningen gebouwd vóór 1946 ligt hoger dan het Vlaamse gemiddelde en het Oost-Vlaams gemiddelde</i></li> <li>• <i>het percentage sociale woningen bedraagt slechts de helft van het Vlaamse gemiddelde</i></li> <li>• <i>er zijn lange wachttijden voor het bekomen van een sociale woning. Door het ontbreken van een centrale inschrijvingslijst is er geen duidelijkheid over het aantal.</i></li> <li>• <i>er is een concentratie van sociale woningen in bepaalde wijken (rechteroever)</i></li> <li>• <i>grootschalige sociale woonprojecten veroorzaken sociale onrust (Sint-Elisabethsite)</i></li> <li>• <i>er is een schrijnend tekort aan woningen voor alleenstaanden en éénoudergezinnen</i></li> <li>• <i>lange wachttijden voor de uitkering van de verbeterings- en aanpassingspremies</i></li> </ul>
<b><i>o.b.v. het extern omgevingsonderzoek</i></b>	
<b><i>kansen</i></b>	<b><i>dreigingen</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>de mogelijkheid tot het stimuleren van verantwoorde stadsverdichting (structuurplan)</i></li> <li>• <i>het aanboren van andere subsidiekanalen voor het revitaliseren van de ruime omgeving op rechteroever</i></li> <li>• <i>de samenwerking met de cel huisvesting van de provincie Oost-Vlaanderen</i></li> <li>• <i>het oprichten van een buurtcentrum op rechteroever</i></li> <li>• <i>het rollend fonds voor de uitkering van de verbeterings- en aanpassingspremie</i></li> <li>• <i>het oprichten van een centrale inschrijvingslijst voor het huren van een sociale woning</i></li> <li>• <i>het meer betrekken van de bewoners bij de</i></li> </ul>	<p><i>(sociale) bouwprojecten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>de aanleg van twee woonwagenterreinen</i></li> <li>• <i>de uitdijning van de Brusselse randstad met als gevolg hoge huur- en verkoopprijzen</i></li> <li>• <i>de onleefbaarheid in bepaalde buurten en wijken door concentratie aan kansarmen in grootschalige sociale wooncomplexen</i></li> <li>• <i>de onwil tot samenwerking van bepaalde sociale bouwmaatschappijen in functie van het aanleggen van een centrale inschrijvingslijst</i></li> <li>• <i>de toenemende gezinsverdunning</i></li> <li>• <i>de vergrijzing van de bevolking</i></li> </ul>

Bron : SIF-ontwerpbeleidsplan 2000-2002 van de stad / OCMW Aalst

Voor een meer gedetailleerde analyse, zie de Omgevingsanalyse Huisvesting Aalst 1998, goedgekeurd door de gemeenteraad van 30 maart 1999.

Voor het ontwikkelen van een toekomstgericht woonbeleid is het dan uiteraard belangrijk in te gaan op de kansen die aansluiten bij de eigen sterkten en de eigen identiteit. Keuzes die niet aansluiten bij deze identiteit zijn te mijden; dreigingen dienen in de mate van het mogelijke gekanaliseerd, vermeden en pro-actief uitgeschakeld te worden.

## 2.2. Stap 2 : visie en vertaling in doelstellingen

### 2.2.1. Visie

Het vormen van een beleidsvisie op wonen is de volgende stap in het proces van de ontwikkeling van een gemeentelijk woonplan. Deze visie geeft weer welke doelen een lokaal bestuur binnen een bepaalde termijn (legislatuur) wil bereiken, vertrekkend vanuit welke principes, en met behulp van welke middelen.

Logischerwijs ontwikkelen de lokale beleidsmakers binnen de ruimte die hen is toebedeeld een eigen beleidsvisie in functie van de concrete plaatselijke situatie, zoals die blijkt uit de analyse van de bestaande toestand (zie stap 1). In de praktijk blijkt de hele beleidsplanning rond wonen - en dus ook de visie - ingebed te zitten in andere beleidsplannen zoals het SIF-beleidsplan en het gemeentelijk structuurplan. Voor het wonen vormt de visie op de gewenste ruimtelijke structuur van het betrokken grondgebied het kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. De visie op het woonbeleid hoort thuis in het richtinggevend gedeelte van het structuurplan.

#### Voorbeeld van een visie op wonen :

*Acties met betrekking tot het wonen moeten in de eerste plaats worden gericht op de noden en behoeften van mensen uit de eigen streek. Maatregelen kunnen tevens prijsregulerend werken. Het is zeker niet de bedoeling om Bornem uit te bouwen als een 'residentiële' gemeente voor mensen die graag de stad willen ontvluchten om zich in de landelijke en groene omgeving van Klein-Brabant te vestigen.*

*Hierom moeten we de inwijking beperken en mikken op een zachte groei van het aantal inwoners en het aantal woningen. Dit betekent het gefaseerd vrijmaken van bouw mogelijkheden en het realiseren van kleinschalige projecten. Het wonen moet geconcentreerd worden in aantrekkelijke dorpscentra. Daarvoor moet blijvend gewerkt worden aan versterking van de verschillende woonkernen. Werken aan woonkernen richt zich ook op het optimaliseren van het bestaande woningareaal. Afsplitsen van woningen, stimuleren van renovatie, aanpak van de leegstand, aandacht voor het op de markt brengen van bebouwbare kavels in het weefsel, verhoging van de dichtheid zijn hiervoor mogelijkheden. Verhoging van de kwaliteit van het hele woningpatrimonium is een blijvende doelstelling. Dit betekent niet zozeer het vergroten van woningen en kavels. Belangrijker zijn de aanwezigheid van technische voorzieningen, de aangepastheid aan de gezinssituatie, de bereikbaarheid van openbare voorzieningen enz. We moeten streven naar een verscheidenheid aan woningsoorten die betaalbaar zijn en die inspelen op nieuwe behoeften. Met name is er een behoefte aan woningen voor verschillende gezinssituaties, in het bijzonder voor steeds kleiner wordende gezinnen. Kleinere woningen op kleinere percelen met meer halfopen en gesloten bebouwing verdienen meer aandacht. Daarnaast moeten ook voldoende huurwoningen worden voorzien.*

*Bron : structuurplan gemeente Bornem*

### 2.2.2. Vertaling in doelstellingen

Strategische doelstellingen zijn concrete stappen op weg naar het realiseren van de visie, en bepalen wat de lokale overheid door haar beleid gedurende de legislatuur wil bereiken. Ook hierbij vertrekt men van de analyse van de bestaande toestand. Deze strategische doelstellingen krijgen concreet gestalte in de beleidseffecten die men wil verwezenlijken.

Het formuleren van doelstellingen is niet zo eenvoudig als het lijkt: te vaak blijft men steken in een opsomming van ad-hocactiviteiten, middelen, goede voornemens en vage intenties.

Een strategische doelstelling wordt in algemene bewoordingen weergegeven, die een concrete invulling mogelijk maakt in functie van de tijd en plaats.

Men dient met andere woorden in eerste instantie deze strategische doelstellingen te beperken tot prioritaire doelstellingen, en ze pas daarna goed te omschrijven op basis van een zo objectief en getrouw mogelijke weergave van de bestaande toestand, om ze tenslotte te kunnen expliciteren.

Goed geformuleerde doelstellingen drukken duidelijk de veranderingen uit die men wil teweegbrengen op het vlak van de huisvesting binnen de voorziene planperiode en geven tevens strategische keuzes aan, bijvoorbeeld inzake :

- de locatie (het centrum, achtergestelde buurten of wijken, bijzondere gebieden, ...)
- de doelgroep (jonge gezinnen, alleenstaanden, bejaarden, daklozen, kansarmen, ...)
- de sector (huur/koop, sociaal/privaat, nieuwbouw, vervangbouw, renovatie, ...)
- de problematiek (noodhuisvesting, betaalbaarheid, ...)
- de visie (stadsvlucht tegengaan, geen verdringing veroorzaken, ...)

Checklist voor het formuleren van doelstellingen volgens de SMART-methodiek :

- *S(pecificiek) : de doelstellingen moeten slaan op specifieke situaties, ze moeten betrokken zijn op de concrete toestand ter plaatse. In de doelstellingen moet omschreven worden welk resultaat men wil bereiken, binnen welke termijn en ten bate van wie.*
- *M(eetbaar) : de doelstellingen moeten waarneembare resultaatindicatoren bevatten voor effectbepaling en evaluatie, zodat op elk moment kan gemeten worden in welke mate de doelstellingen al dan niet bereikt zijn.*
- *A(anvaard) : wanneer niet alle woonactoren voldoende achter de(zelfde) doelstellingen staan, dan loopt men het risico de vooropgestelde doelstellingen niet te kunnen realiseren. Om tot een welbepaald resultaat te komen moet men alle beschikbare krachten bundelen.*
- *R(ealiseerbaar) : de resultaten moeten bereikbaar zijn binnen de middelen en de mogelijkheden die de organisatie ter beschikking staan*
- *T(ijdsspecifiek) : enerzijds het tijdstip waarop moet blijken dat de doelstelling al dan niet bereikt is, anderzijds de periode (of tijdsinterval) waarover het gewenste resultaat zich heeft voorgedaan.*

*(Voor concrete voorbeelden van doelstellingen, zie stap 3 : actieprogramma)*

### 2.3. Stap 3 : actieprogramma

In de volgende stap dienen de prioritaire doelstellingen te worden vertaald in concrete projecten en acties op korte en lange termijn die de beoogde beleidseffecten realiseren, zodat de visie en doelstellingen ook waargemaakt worden op het terrein. Belangrijk hierbij is het bepalen van de juiste prioriteiten, en zich te concentreren op een aantal strategisch gekozen projecten en acties. De stap van doelstellingen naar acties is makkelijker te zetten naarmate in de doelstellingen ook de beoogde effecten duidelijk zijn omschreven. De opvolging (en meting) van de in werkelijkheid gerealiseerde beleidseffecten laat toe te oordelen of de juiste projecten / acties worden doorgevoerd, en laat zien of de beoogde doelstellingen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Een resultaatgericht actieprogramma, gekoppeld aan de meerjarenbegroting, vormt een essentieel onderdeel van het woonplan. Idealiter vertrekt men van een meerjarenactieprogramma dat syste-

matisch vertaald en verder geconcretiseerd wordt in jaarprogramma's en projectnota's, waarin na te streven resultaten worden geformuleerd, alsook meetindicatoren die toelaten deze resultaten te meten.

*Mogelijke acties / projecten zijn :*

- *Het installeren van een actieve lokale woonraad als adviesorgaan naar het beleid*  
Meetindicator : registratie van de activiteiten, verslagen, ...
- *Het installeren van een gemeentelijke huisvestingsdienst / huisvestingsambtenaar*  
Meetindicator : registratie van de activiteiten, verslagen, ...
- *Het ontwikkelen of versterken van een beleid inzake informatieverstrekking en woonbegeleiding (door het opstarten van de werking van een woonwijzer of woonwinkel / huurdersbond / 1-loketdienst / huisvestingsdienst)*  
Meetindicator : registratie van de activiteiten, verslagen, aantal sensibilisatiecampagnes, ...
- *Het zelf bouwen of stimuleren van nieuwbouwprojecten voor sociale woningen (planning en meerjarenprogrammatische)*  
Meetindicator : meerjarenprogramma, overeenkomsten met actoren, ...
- *Het zelf renoveren of stimuleren van renovatieprojecten van bestaande sociale woningen (planning en meerjarenprogrammatische)*  
Meetindicator : meerjarenprogramma, overeenkomsten met actoren, ...
- *Het voeren van een actief grond- en pandenbeleid*  
Meetindicator : aantal aangekochte gronden en panden, ...
- *Het invoeren of doelmatiger inzetten van gemeentelijke huisvestingsinstrumenten (premies, reglementen, belastingen, inventarisering van de leegstand en onbebouwde percelen, ...)*  
Meetindicator : aantal aangevraagde premies, aantal en bedrag goedgekeurde premies, bedrag belastingen, inventaris, ...
- *Het bouwrijp maken van bouwpercelen*  
Meetindicator : aantal bouwrijp gemaakte bouwpercelen, ...
- *Het stimuleren van wonen boven winkels*  
Meetindicator : aantal nieuwe woongelegenheden boven winkels, beschikbaar budget, ...
- *Het organiseren van noodhuisvesting*  
Meetindicator : aantal beschikbare panden voor noodhuisvesting, aantal aanvragen, aantal plaatsingen, ...
- *Het toegankelijker maken van de private huurmarkt door het opstarten van de werking van een sociaal verhuurkantoor of het inschakelen van een bovenlokaal sociaal verhuurkantoor*  
Meetindicator : registratie van de activiteiten, verslagen, aanbod huurwoningen, ...
- *Het opstellen van buurt- of wijkontwikkelingsplannen voor specifieke gebieden*  
Meetindicator : aantal vergaderingen, aantal overlegmomenten, verslagen, buurt- of wijkontwikkelingsplan, ...



### **Voorbeeld van een doelstelling die een strategische keuze aangeeft inzake een doelgroep en een bijhorend actieprogramma**

#### ***Strategische doelstelling voor de periode 2000-2002 :***

*Het verhogen van het kwalitatief woningaanbod voor kansarme en kwetsbare bewoners (minder begoede bejaarden, éénuoudergezinnen, grote gezinnen, alleenstaanden, migranten, gehandicapten en thuislozen). Dit moet leiden tot :*

- 1. een daling (met x procent/eenheden) van het aantal leegstaande en verkrotte woningen*
- 2. een stijging (met x procent/eenheden) van het aantal betaalbare kwalitatief goede woningen*
- 3. daling (met x procent/dagen) van de wachttijd voor het bekomen van een sociale woning*

*Deze resultaten kunnen worden gemeten via :*

- 1. registratie van het aantal leegstaande en verkrotte woningen*
- 2. registratie van het aantal kwalitatief goede woningen*
- 3. meting van de evolutie van de wachttijd voor het bekomen van een sociale woning*

**Budget :** 24.789,35 euro (1 miljoen BEF)

**Financier :** de stad Aalst

#### ***Bijhorend actieprogramma en indicatoren :***

- 1. Het toekennen van voorschotten op de installatiepremie, de huursubsidie en de verbeterings- en aanpassingspremie. Dit kan worden gemeten via de registratie van alle aangevraagde en toegekende premies. (nulmeting van verbeterings- en aanpassingspremie).*
- 2. De bekendmaking en operationalisering van het nieuw premiestelsel aan de doelgroepen. Dit kan worden aangetoond via de publicatie met een overzicht van alle mogelijke tussenkomsten en/of premies met betrekking tot huisvesting naar de bevolking.*
- 3. De oprichting van een ad-hoc werkgroep met de sociale bouwmaatschappijen met het oog op de totstandkoming van een centrale inschrijvingslijst. Dit kan worden aangetoond via het werkingsverslag van de ad-hoc werkgroep in functie van de totstandkoming van een centrale inschrijvingslijst.*

*Bron : SIF-ontwerpbeleidsplan 2000-2002 van de stad / OCMW Aalst*

### **Voorbeeld van een doelstelling die een strategische keuze aangeeft inzake een problematiek, nl. noodhuisvesting, en een bijhorend actieprogramma**

#### **Strategische doelstelling voor de periode 2000-2002 :**

*Het organiseren van noodhuisvesting, een 24/24 - opvangsysteem, voor mensen met acute huisvestingsproblemen evenals het begeleiden van deze doelgroep naar een aangepaste huisvesting op de private huisvestingsmarkt. Dit moet leiden tot :*

- 1. een daling van de gemiddelde verblijfsperiode in de noodwoningen tot 2 maanden*
- 2. onderhandelingen met 5 privé - verhuurders over de herhuisvesting van de bewoners van de noodhuizen en de opmaak van een actieplan om deze mensen beter te begeleiden naar een definitieve huisvesting*

*Deze resultaten kunnen worden gemeten via :*

- 1. registratie van het aantal maanden dat mensen met een acuut huisvestingsprobleem verblijven in een noodhuis*
- 2. registratie van het aantal oplossingen, m.b.t. herhuisvesting van cliënteel, die door het team noodhuisvesting werden aangeboden (nulmeting : % definitieve oplossingen)*

**Budget :** 2000 : 200.793,76 euro (8,1 miljoen BEF)

2001 : 198.314,82 euro (8,0 miljoen BEF)

2002 : 203.272,69 euro (8,2 miljoen BEF)

**Financier :** OCMW Leuven

#### **Bijhorend actieprogramma en indicatoren :**

- het ondersteunen van 4 OCMW - noodhuizen*
- samenwerking met CAW Leuven - crisisopvangcentrum*
- het uitbouwen van een samenwerking met privé - verhuurders*

*Bron : SIF-beleidsplan 2000-2002 van de stad / OCMW Leuven*

## **2.4. Stap 4 : evaluatie en bijsturing**

Tijdens de implementatieperiode moeten ook tussentijdse evaluaties voorzien worden, om waar nodig de doelstellingen te kunnen bijsturen. Uiteraard kunnen deze evaluaties een invloed hebben op begrotingswijzigingen. En uiteraard krijgen zij hun neerslag in het gemeentelijk jaarverslag.

De begrotingsopmaak en jaarplanning vormen een geschikt moment van actualisatie en toetsing van de strategische doelstellingen. Het ogenblik van de goedkeuring van de begroting is het moment bij uitstek om de doelstellingen en het jaarplan resp. meerjarenplan te verduidelijken. Dit evaluatiemoment geeft aan in hoeverre het geplande beleid reeds is gerealiseerd, en vooral wat tot dusver nog niet kon uitgevoerd worden.

De beoogde beleidseffecten, die bij de verschillende strategische doelstellingen zijn geformuleerd, zijn uiteraard de toetsingscriteria bij uitstek om het beleid te evalueren. De (ontwikkelde) beleidsindicatoren laten toe de tijdens de uitvoering bekomen resultaten op te volgen en te evalueren.

De planningsperiode zou moeten eindigen met een eindevaluatie. Deze gaat na of de visie nog actueel is, of het actieprogramma werd uitgevoerd en tot de verhoopte resultaten heeft geleid. Deze evaluatie vormt aldus een vertrekbasis voor de volgende planningsperiode.

## Hoofdstuk 3: enkele aandachtspunten

### 3.1. Lokaal woonoverleg

Bij een lokaal woonbeleid zijn tal van partijen betrokken: onderling overleg is dan ook een essentiële factor. Het in kaart brengen van alle woonactoren en hun positie, de sterkte van ieders positie en hun houding tegenover het beleid in de gemeente kan nuttig zijn bij het opstarten van gezamenlijk overleg en bij het maken van afspraken en het bekijken van taakverdelingen.

Het gemeentelijk structuurplan vormde in heel wat gemeenten reeds een aanzet tot lokaal woonoverleg. Ook is er op heel wat plaatsen uit de gemeentelijke stuurgroep voor het Sociaal Impulsfonds een werkgroep huisvesting of een huisvestingscel gegroeid. Sommige gemeenten hebben inmiddels ook een gemeentelijke woonraad. Deze woonraad – waarin bij voorkeur geen mandatarissen zetelen – kan een belangrijke adviserende rol spelen bij de totstandkoming van een woonplan.

Bij kleinere gemeenten is het OCMW doorgaans een belangrijke actor, daar dit dikwijls initiatiefnemer is voor huisvestingsprojecten. Ook richten kleinere gemeenten zich eerder tot bestaande overlegorganen omdat hierin alle (of de meeste) betrokkenen reeds vertegenwoordigd zijn. Bij het aanduiden van de deelnemers is een evenwichtige verhouding tussen mandatarissen en ambtenaren (zowel van de gemeente als het OCMW) en publieke / private actoren aangewezen. Essentieel is in ieder geval een duidelijke betrokkenheid van de leidinggevende ambtenaren en verantwoordelijke politici. Voor de nodige administratieve ondersteuning wordt best de huisvestingsambtenaar ingeschakeld. Belangrijk is de hele gemeenteraad regelmatig op de hoogte te houden van de vorderingen.

#### Voorbeeld intergemeentelijk woonoverleg :

*Binnen de woonraad van het Wooncentrum Meetjesland, een project van het Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland vzw, werd een kerngroep “woonbeleid” opgestart met interne en externe deskundigen. Bedoeling is om voor het Meetjesland een woonplan op te stellen : een plan met intergemeentelijke krachtlijnen, aangevuld met gemeentelijke invalshoeken. Hierbij zijn de gemeenten Assenede, Kaprijke, Eeklo, Maldegem, Sint-Laureins, Aalter, Knesselare en Zomergem betrokken.*

#### Mogelijke deelnemers bij de ontwikkeling van een gemeentelijk woonplan :

- Mandatarissen : schepen van huisvesting, schepen van ruimtelijke ordening, schepen van financiën, schepen van sociale zaken, OCMW-voorzitter, gemeenteraadsleden, ...
- Ambtenaren : gemeentesecretaris, diensthoofd huisvesting, diensthoofd ruimtelijke ordening, diensthoofd welzijn, centrummanager, ambtenaar huisvesting ROHM, ambtenaar huisvesting provincie, secretaris of ambtenaar van het OCMW, ambtenaar Vlaams Woningfonds...
- Lokale woonactoren : directeur(s) van de sociale huisvestingsmaatschappij(en) en sociale kredietvennootschap(pen), coördinatoren van de woonwinkel en het sociaal verhuurkantoor en de huurdersbond, voorzitter of vertegenwoordiger van de woonraad, vertegenwoordigers van het notariaat en de immobiële sector, projectontwikkelaar(s), vertegenwoordiger(s) van bewonersvereniging(en), vertegenwoordiger van de intercommunale, ...

## 3.2. Samenhang met andere beleidsdomeinen

De laatste jaren krijgt het Vlaamse woonbeleid steeds meer een “inclusief” karakter. Zo wordt het woonbeleid steeds nadrukkelijker afgestemd op de ruimtelijke ordening. Men kan niet voorbij aan het feit dat Vlaanderen stilaan volgebouwd geraakt, en daarom wordt er meer gestreefd naar kleinschalige, inbreidingsgerichte opbouwprojecten. Het woonbeleid laat zich ook meer in met de leefbaarheid en de veiligheid in de verschillende wijken, en er worden de laatste jaren steeds meer inspanningen geleverd op het gebied van sociale begeleiding en de leefomgeving. Woonbeleid vertoont ook raakpunten met thema's als armoedebestrijding, tewerkstelling, samenlevingsopbouw, gezondheid, onthaalbeleid ... Dit alles maakt dat het lokale woonbeleid meer dan ooit het resultaat van een breed overleg zou moeten zijn.

### 3.2.1. Samenhang met het ruimtelijk beleid

Gezien de belangrijke ruimtelijke impact van het wonen is het evident dat woonbeleid en ruimtelijk beleid niet los van elkaar staan, maar op elkaar moeten worden afgestemd. Dit komt ook tot uiting in het woonplan :

- omgevingsonderzoek : De gemeentelijke woningbehoeftestudie levert belangrijke basisinformatie voor zowel het ruimtelijk beleid als het woonbeleid van de gemeente.
- visie : De visie op het wonen in de gemeente moet in overeenstemming zijn met de visie op de gewenste ruimtelijke structuur in het structuurplan op provinciaal en Vlaams niveau.
- acties / projecten : Nieuwe woonprojecten in de gemeente moeten passen in de visie op de gewenste ruimtelijke structuur. Een actief en doordacht grond- en pandenbeleid biedt kansen om op een ruimtelijk verantwoorde manier tegemoet te komen aan de woonbehoeften in de gemeente. Door middel van ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in afwachting van een structuurplan, plannen van aanleg, kan een gemeente bepaalde gebieden reserveren voor toekomstige woonbehoeften, het ordeningspatroon van woongebieden vastleggen of nieuwe woningtypologieën en creatieve architectuur stimuleren.

Ook het stedenbouwkundige vergunnings- en handhavingsbeleid moeten samenhangen met het woonbeleid.

### 3.2.2. Samenhang met het welzijnsbeleid

De Vlaamse wooncode stelt het recht op wonen centraal en doet bijzondere inspanningen voor kansarme en kwetsbare doelgroepen. Daarom is het van belang om ook de welzijnssector (OCMW's, opbouwwerk, sociale verhuurkantoren...) te betrekken bij het lokale woonoverleg. Dikwijls zijn zij immers actieve partners op de woningmarkt.

### 3.2.3. Samenhang met het stedenbeleid

Het Sociaal Impulsfonds streeft naar verbetering van de leef- en woonomgeving, en kan dus een goede stimulans zijn voor het lokale woonbeleid. De gemeentelijke doelstellingen hebben zowel betrekking op de aanbodzijde, de vraagzijde als op de marktwerking en de beleidsorganisatie. Na 2002 echter dienen de gemeenten rekening te houden met de heroriëntering van de financiële middelen van het Sociaal Impulsfonds in het kader van een versterkt stedenbeleid.

Een aangekondigd nieuw Vlaams decreet ter ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten zou

een aantal steden een subsidie toekennen voor de ontwikkeling en realisatie van bepaalde totaalprojecten. Hierbij ligt enerzijds de nadruk op het multifunctionele karakter van bepaalde stadsdelen, met een mix van wonen, werken, winkelen en recreatie, en anderzijds, in ruimer perspectief, de inrichting van het publieke domein en de groene ruimten.

### **3.3. Financiering**

Uiteraard moet de gemeente zowel voor de ontwikkeling als voor de realisatie van het woonplan voldoende budget voorzien. Dit kan zowel het reguliere budget zijn als bijkomende subsidiemogelijkheden.

Prioritaire projecten en acties worden best gespreid over de meerjarenbegroting, en wel zo dat de gewenste prioriteiten en de timing haalbaar blijven en dat de jaarlijkse uitgaven binnen het vooropgestelde jaarlijkse budget blijven. Uiteraard bevatten dergelijke ramingen en toewijzingen een aantal onzekerheden. Daarom dient deze koppeling aan de meerjarenbegroting elk jaar opnieuw te worden geactualiseerd en waar nodig aangepast.

Aangezien er de laatste jaren heel wat gemeentelijke huisvestingsacties en -projecten werden gerealiseerd via het Sociaal Impulsfonds moet er na 2002 rekening worden gehouden met de heroriëntering van deze SIF-middelen, in het kader van een versterkt stedenbeleid.

Naast de reguliere middelen kunnen de gemeenten ook gebruik maken van een aantal Vlaamse subsidiemogelijkheden, zoals subsidies voor het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen, subsidies voor het sociaal grondbeleid, subsidies voor het grond- en pandenbeleid in het kader van de ruimtelijke planning, subsidies ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, subsidies voor het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, subsidies voor de bouw en renovatie van sociale woningen.

### **3.4. Communicatie**

Een goede communicatie vormt een belangrijk onderdeel voor het welslagen van het woonplan. Tijdens de opmaak van het woonplan dienen de makers zowel intern (binnen de gemeentelijke diensten) als extern (naar de bevolking) telkens te informeren en terug te koppelen met de vraag of de gevolgde weg wordt aangevoeld als de juiste. Deze communicatie is van belang om de aandacht voor en betrokkenheid bij het woonplan gaande te houden. De informatiemiddelen zijn talrijk (infoblad, persberichten, infovergaderingen,...). Men zal op voorhand goed moeten bedenken wanneer welke informatie voor welke doelgroep relevant is en hoe die informatie wordt verzameld, verwerkt en voorgesteld.

### **3.5. Vorm**

Tot slot is het van belang dat het woonplan wordt goedgekeurd en ondertekend door de gemeenteraad. Zo'n formeel engagement geeft een dwingend karakter aan het document. Op die manier wordt het risico vermeden dat het woonplan dode letter blijft. Het is moeilijk om in algemene ter-

men aan te geven hoe het woonplan uiteindelijk moet worden vormgegeven. Veel hangt af van de personele en de financiële middelen van de gemeente. Beter is een bondig plan samen te stellen met een sterke inhoud en duidelijke actiepunten dan een groot boekwerk. Illustraties, tabellen en in het bijzonder een cartografische weergave van de situatie kunnen daarbij vaak meer zeggen dan pagina's tekst.

## Besluit

De basis voor het opstellen van een woonplan is een goed inzicht in de situatie. Een grondige analyse van de huisvestingssituatie is voor een gemeente dus essentieel om doelgerichte en samenhangende beslissingen te kunnen nemen en de initiatieven die genomen worden naar behoren te coördineren.

In de praktijk verloopt een planningsproces niet altijd rechtlijnig. Vaak worden concrete projecten en acties gerealiseerd zonder dat systematisch aandacht werd besteed aan de voorafgaande fases van het planningsproces. Meestal is er wel enige vorm van omgevingsonderzoek gebeurd, bijvoorbeeld via de woningbehoeftestudie, en zijn er wel intenties of aanzetten tot een visie op het lokaal woonbeleid en doelstellingen geformuleerd in het algemeen beleidsplan, het gemeentelijk structuurplan of het SIF-beleidsplan.

Een planmatige aanpak van het lokale woonbeleid biedt echter meer garanties dat de concrete acties en projecten afgestemd zijn op de (middel)langetermijnvisie en op doelstellingen die gefundeerd zijn in de concrete realiteit. Een woonplan waarborgt bijgevolg het coherente en systematische karakter van het gemeentelijke huisvestingsbeleid.

In overleg met alle betrokken actoren vormt het woonplan een beleidsovereenkomst, die aangeeft welke projecten en acties zullen worden uitgevoerd, tot welke resultaten deze moeten leiden, binnen welk tijdsbestek, met welke financiële middelen en onder wiens verantwoordelijkheid.

De resultaten die op die manier worden geboekt, maken dat elke gemeente haar steentje bijdraagt aan een meer kwaliteitsvolle Vlaamse woningmarkt.

## Bijlage 1 : literatuurlijst

- “Draaiboek lokaal woonbeleid”, M. Bauwens en G. De Keyser en J. Eeckhout, uitgeverij Politeia, Brussel, 2000, 112 blz.
- “Evaluatie instrumenten kwaliteitsbewaking Vlaamse wooncode”, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, Brussel, 2000, 72 blz.
- “Praktisch handboek voor gemeentebestuur”, F. De Rynck en G. Bouckaert, Die Keure, Brugge, 2000, 257 blz.
- “De Vlaamse wooncode”, H. Bloemen, in Wonen, Vanden Broele, Brugge, 1998, losbladig
- “Instrumenten voor lokaal woonbeleid in Vlaanderen”, H. Bloemen, in Wonen, Vanden Broele, Brugge, 1998, losbladig
- “Het beleidsplan voor uw gemeente”, P. Stoop en M. De Roeck en L. Van Lindt, uitgeverij Politeia, Brussel, 2001, 79 blz.
- “Handleiding voor de opmaak van een geïntegreerd lokaal beleidsplan in het kader van het Sociaal Impulsfonds”, Koning Boudewijnstichting, Brussel, 1997, 161 blz.
- “Krijtlijnen voor een betere aanpak van strategische planning en management in Vlaanderen”, G. Allaert en P. De Klerck, Academia Press, Gent, 1998, 164 p.
- “Strategische planning in steden en gemeenten: politici en ambtenaren bouwen aan de toekomst” in De Gemeente, nr. 3, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, Brussel, p. 112-116
- “Strategische kerntakenanalyse bij gemeenten. Op weg naar strategische sturing”, J.B. Boelens en H.H. Ossel, 1994
- “Geïntegreerd besturen” in “Vorm geven aan gemeentebestuur”, Claes, J., Declerck, J., Vereniging van Belgische Steden en Gemeenten, Brussel, 1988, 93 blz.
- “Vastgoedzakboekje”, M. Dambre en E. Debruyne en B. Hubeau en J. Vandenberghe, Kluwer, Antwerpen, 2000, 559 blz.
- “Huurzakboekje”, M. Dambre en E. Debruyne en B. Hubeau en J. Vandenberghe, Kluwer, Antwerpen, 2000, 333 blz.

## Bijlage 2 : overzicht van subsidies

Subsidiemogelijkheden die het Vlaamse Gewest ter beschikking stelt aan gemeenten :

- Subsidies voor het grond- en pandenbeleid voor huisvestingsdoeleinden in woonkernen, subsidies voor het bouwrijp maken van gronden en de aanleg van infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen voor sociale woonwijken, subsidies voor de bouw en renovatie van sociale woningen
  - besluit van de Vlaamse regering van 19/12/1996, gewijzigd op 25/07/2000, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 30/09/2000
  - brochure verkrijgbaar bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Woonbeleid, Herman Droeshout, tel : (02) 553 82 94
- Subsidies voor het sociaal grondbeleid
  - besluit van de Vlaamse regering van 08/03/1995, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 22/06/1995
  - brochure verkrijgbaar bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Ruimtelijke Planning, Carla Broodcorens, tel : (02) 553 83 79
- Subsidies voor het grond- en pandenbeleid in het kader van de ruimtelijke planning
  - besluit van de Vlaamse regering van 24/07/1996, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 25/10/1996
  - brochure verkrijgbaar bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Ruimtelijke Planning, Carla Broodcorens, tel : (02) 553 83 79
- Subsidies ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
  - besluit van de Vlaamse regering van 01/07/1997, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 01/10/1997
  - brochure verkrijgbaar bij het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen

Informatie :

- <http://codex.vlaanderen.be>
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid

De Vlaamse provincies hebben tal van aanvullende subsidiemogelijkheden en bieden de gemeenten eveneens ondersteuning op vlak van lokaal woonbeleid.



## Bijlage 3 : overzicht van beleidsinstrumenten

Beleidsinstrumenten die het Vlaamse Gewest ter beschikking stelt aan de gemeenten :

- Heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen
  - decreet van 22/12/1995, art. 24 t.e.m. 44, zoals nadien gewijzigd
  - besluit van de Vlaamse regering van 02/04/1996, zoals nadien gewijzigd, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 01/05/1996
  - ministeriële omzendbrief van 29/04/1996
- Recht van voorkoop
  - decreet van 15/07/1997, art. 85 t.e.m. 89, zoals nadien gewijzigd, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 19/08/1997
  - besluit van de Vlaamse regering van 06/10/1998, art. 27 t.e.m. 30, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 30/10/1998
- Sociaal beheer van woningen
  - decreet van 15/07/1997, art. 90, zoals nadien gewijzigd, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 19/08/1997
  - besluit van de Vlaamse regering van 06/10/1998, art. 31 t.e.m. 41, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 30/10/1998
- Conformiteitsattest
  - decreet van 04/02/1997, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 07/03/1997
  - decreet van 15/07/1997, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 19/08/1997
  - besluit van de Vlaamse regering van 06/10/1998, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 30/10/1998
- Ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring
  - decreet van 15/07/1997, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 19/08/1997
  - besluit van de Vlaamse regering van 06/10/1998, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 30/10/1998

Informatie :

- <http://codex.vlaanderen.be>
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid

## Bijlage 4 : Adressen

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij  
Koloniënstraat 40, 1000 Brussel  
Tel : (02) 505 45 45  
Fax : (02) 505 42 00  
e-mail : [info@vhm.be](mailto:info@vhm.be)  
internet : [www.vhm.be](http://www.vhm.be)

Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten  
Aarlenstraat 53/4, 1040 Brussel  
Tel : (02) 233 20 02  
Fax : (02) 233 31 52  
e-mail : [vvsg@vvsg.be](mailto:vvsg@vvsg.be)  
internet : [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be)

Vlaams Overleg Bewonersbelangen  
Diksmuidelaan 50, 2600 Berchem  
Tel : (03) 366 30 15  
Fax : (03) 321 56 20  
e-mail : [vob@vob-vzw.be](mailto:vob@vob-vzw.be)  
internet : [www.vob-vzw.be](http://www.vob-vzw.be)

Vlaams Woningfonds  
De Meeûssquare 26-27, 1000 Brussel  
Tel : (02) 548 91 11  
Fax : (02) 514 18 16  
e-mail : [erik.arijs@vlaamswoningfonds.be](mailto:erik.arijs@vlaamswoningfonds.be)  
internet : [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)

### **Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap**

Vlaamse Regering  
Kabinet van Vlaams minister van economie, buitenlands beleid, buitenlandse handel en huisvesting  
Wetstraat 34-36, 1000 Brussel  
Tel : (02) 553 12 00  
Fax : (02) 553 12 12  
e-mail : [kabinet.gabriels@vlaanderen.be](mailto:kabinet.gabriels@vlaanderen.be)

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur, Administratie  
Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen  
Koning Albert II-laan 20 bus 7, 1000 Brussel

Afdeling Financiering Huisvestingsbeleid  
Tel : (02) 553 82 98  
Fax : (02) 553 82 55  
e-mail : [huisvestingsbeleid@lin.vlaanderen.be](mailto:huisvestingsbeleid@lin.vlaanderen.be)  
internet : [www.vlaanderen.be/wonen](http://www.vlaanderen.be/wonen)

Afdeling Woonbeleid  
Tel : (02) 553 82 74  
Fax : (02) 553 82 25  
e-mail : [woonbeleid@lin.vlaanderen.be](mailto:woonbeleid@lin.vlaanderen.be)  
internet : [www.vlaanderen.be/wonen](http://www.vlaanderen.be/wonen)

Afdeling Ruimtelijke Planning  
Tel : (02) 553 83 79  
Fax : (02) 553 83 85  
e-mail : [ruimtelijke.planning@lin.vlaanderen.be](mailto:ruimtelijke.planning@lin.vlaanderen.be)

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen  
Tel : (02) 553 83 34  
Fax : (02) 553 83 35  
e-mail : [stedenbouw@lin.vlaanderen.be](mailto:stedenbouw@lin.vlaanderen.be)

Administratie Overheidsopdrachten, Gebouwen en Gesubsidieerde Infrastructuur  
Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur  
Koning Albert II-laan 20 bus 9, 1000 Brussel  
Tel : (02) 553 75 11  
Fax : (02) 553 75 05  
e-mail : [gesubsidieerdeinfrastructuur@vlaanderen.be](mailto:gesubsidieerdeinfrastructuur@vlaanderen.be)

Administratie Planning en Statistiek,  
Afdeling Statistiek  
Boudewijnlaan 30, 1000 Brussel  
Tel : (02) 553 52 13  
Fax : (02) 553 58 08  
e-mail : [statistiek@vlaanderen.be](mailto:statistiek@vlaanderen.be)  
internet : [www.vlaanderen.be/statistiek](http://www.vlaanderen.be/statistiek)

Provinciale ROHM-afdelingen  
ROHM West-Vlaanderen, cel huisvesting  
Sigrid De Bruyne  
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge  
Tel : (050) 44 29 02  
Fax : (050) 44 29 99  
e-mail : [rohm.wvl@lin.vlaanderen.be](mailto:rohm.wvl@lin.vlaanderen.be)

ROHM Oost-Vlaanderen, cel huisvesting  
Eddy Boesman  
Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent  
Tel : (09) 265 45 11  
Fax : (09) 265 46 51  
e-mail : [rohm.ovl@lin.vlaanderen.be](mailto:rohm.ovl@lin.vlaanderen.be)

ROHM Antwerpen, cel huisvesting  
Leo Wouters  
Vlaams Administratief Centrum, Copernicuslaan 1 bus 4, 2018 Antwerpen  
Tel : (03) 224 61 16  
Fax : (03) 224 61 12  
e-mail : [rohm.ant@lin.vlaanderen.be](mailto:rohm.ant@lin.vlaanderen.be)

ROHM Limburg, cel huisvesting  
Dirk Pairoux  
Taxandria-Center, Gouverneur Roppesingel 25, 3500 Hasselt  
Tel : (011) 26 41 75  
Fax : (011) 26 41 99  
e-mail : [rohm.lim@lin.vlaanderen.be](mailto:rohm.lim@lin.vlaanderen.be)

ROHM Vlaams-Brabant, cel huisvesting  
Willy Du Bois  
Blijde Inkomststraat 103-105, 3000 Leuven  
Tel : (016) 24 97 77  
Fax : (016) 22 60 74  
e-mail : [rohm.vbr@lin.vlaanderen.be](mailto:rohm.vbr@lin.vlaanderen.be)

Provincies  
Provincie West-Vlaanderen, dienst Welzijn  
Marie Vande Putte  
Koning Leopold II-laan 41, 8200 Brugge Sint-Andries  
Tel : (050) 40 33 12  
Fax : (050) 40 31 07  
e-mail : [marie.vandeputte@west-vlaanderen.be](mailto:marie.vandeputte@west-vlaanderen.be)  
internet : [www.west-vlaanderen.be](http://www.west-vlaanderen.be)

Provincie Oost-Vlaanderen, dienst welzijn, sectie huisvesting  
Martine Brackeleire  
Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent  
Tel : (09) 267 75 31  
Fax : (09) 267 75 99  
e-mail : [martine.brackeleire@oost-vlaanderen.be](mailto:martine.brackeleire@oost-vlaanderen.be)  
internet : [www.oost-vlaanderen.be](http://www.oost-vlaanderen.be)

Provincie Antwerpen, dienst welzijn  
Iris Raemdonck en Mia Philips  
Boomgaardstraat 22 bus 101, 2600 Berchem  
Tel : (03) 240 56 40, (03) 240 56 42  
Fax : (03) 240 61 62  
e-mail : [iris.raemdonck@welzijn.provant.be](mailto:iris.raemdonck@welzijn.provant.be), [mia.philips@welzijn.provant.be](mailto:mia.philips@welzijn.provant.be)  
internet : [www.provant.be](http://www.provant.be)

Provincie Limburg, 2de directie, sectie huisvesting  
Ingrid Quintens  
Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt  
Tel : (011) 23 72 65  
Fax : (011) 23 82 80  
e-mail : [huisvesting@limburg.be](mailto:huisvesting@limburg.be)  
internet : [www.limburg.be](http://www.limburg.be)

Provincie Vlaams-Brabant, dienst huisvesting en grondbeleid  
Tom Raes  
Diestsesteenweg 52, 3010 Leuven  
Tel : (016) 26 73 17  
Fax : (016) 26 73 18  
e-mail : [traes@vl-brabant.be](mailto:traes@vl-brabant.be)  
internet : [www.vl-brabant.be/huisvesting](http://www.vl-brabant.be/huisvesting)





