

Woonforum 2010

19 maart 2010 - Kinopolis Gent

Door Steven Vandeput, voorzitter raad van bestuur VMSW

Dames en heren,

Ik heb de bijzondere eer en het genoegen u als kersverse voorzitter van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen te verwelkomen op dit Woonforum. Voor u is dit mogelijk al de derde editie van deze ontmoetingsdag voor iedereen die zich inzet voor sociaal wonen in Vlaanderen, voor mij is het nog maar de eerste.

Vorige maand heeft de Vlaamse Regering de raad van bestuur van de VMSW vernieuwd. En grotendeels vernieuwde equipe is aangetreden. Het is niet meer dan gepast om de leden van de vorige bestuursploeg en in het bijzonder de heer Jaak Floridor als voormalig voorzitter te danken voor hun gewaardeerde inzet voor de sociale woonsector. Onze sector is de laatste jaren van scharnierjaar naar scharnierjaar geëvolueerd en staat ook vandaag nog voor belangrijke maatschappelijke uitdagingen en projecten. In de verschillende themasessies die vandaag op het programma staan, wordt daar om evidente redenen uitgebreid op teruggekomen.

Ik ga dan ook proberen mijn inleiding zo kort mogelijk te houden, ook al ben ik niet helemaal zeker dat ik daar volledig in zal lukken. Zoals u al gehoord zal hebben, kom ik uit het oosten van het land en het schijnt dat de mensen daar wat trager spreken. Ik heb ook

al mogen vaststellen dat er in de sector en de administratie vele termen en namen van instanties afgekort worden. Dat is natuurlijk gemakkelijk in de dagdagelijkse communicatie, maar met de meeste van die afkortingen ben ik nog niet vertrouwd. Ik zal dan ook vaak de volledige benaming gebruiken.

Drie jaar geleden was dit Woonforum nog beperkt tot een soort jaarvergadering van alle sociale huisvestingsmaatschappijen. De laatste jaren werden ook de deuren opengezet voor alle andere actoren die professioneel betrokken zijn bij sociaal wonen in Vlaanderen. Want om de ambitieuze doelstellingen van de Vlaamse Regering en de minister van Wonen te kunnen realiseren, zullen vele instanties de handen in elkaar moeten slaan.

Ik ben dan ook verheugd dat jullie allen de handschoen willen opnemen om samen een betaalbaar en vooral ook kwaliteitsvol aanbod aan sociale huurwoningen, koopwoningen, kavels en leningen te genereren voor de mensen in Vlaanderen met een beperkt inkomen.

Want iedereen heeft recht op een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid. Dit artikel drie van de Vlaamse Wooncode blijft tot vandaag het streven van ons allemaal.

Na de geslaagde editie van vorig jaar met ongeveer 400 deelnemers, werden de inschrijvingen voor het Woonforum van vandaag stopgezet toen we het aantal van 600 deelnemers hadden bereikt. Ik denk dat we bijgevolg nu al van een succes mogen spreken.

Ik verwelkom dan ook graag niet alleen de bestuurders, directie en personeelsleden van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die tot op vandaag toch nog onze voornaamste actoren op het terrein zijn, maar ook de medewerkers van onze minister van Wonen, mevrouw Freya Van den Bossche, die we trouwens straks hier in haar thuisstad nog verwachten voor een afsluitende toespraak, de leden van de commissie Wonen van het Vlaams Parlement, de leden van de Vlaamse Woonraad, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de sociale verhuurkantoren, mandatarissen en huisvestingsambtenaren van de provincies, steden, gemeenten en OCMW's, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, wetenschappers, vertegenwoordigers van het Departement en de agentschappen van ons beleidsdomein, collega's van de raad van bestuur van de VMSW en zeker niet te vergeten het VMSW-personeel.

De Vlaamse Regering voert al jaren geen louter huisvestingsbeleid meer, maar een heus woonbeleid. Het gaat om meer dan een verhaal van alleen maar bakstenen. We vinden het belangrijk dat de mensen zich gelukkig voelen in hun woning en hun woonomgeving. Het beleid en de actoren hebben daarom terecht ook veel aandacht voor leefbaarheid, sociale vermenging en contacten tussen bewoners. Onze sector heeft dan ook vele raakpunten met onder meer het welzijnsbeleid en het armoedebestrijdingsbeleid. We moeten de vinger aan de pols houden en actief luisteren naar onze sociale huurders, kopers en ontleners, rechtstreeks in contact treden met hen door een goede

tweerichtingscommunicatie en het stimuleren van bewonersparticipatie.

Daarom hebben we er aan gehouden om op Woonforum dit jaar ook vertegenwoordigers van VIVAS uit te nodigen, de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen, een representatief Vlaams netwerk van en voor sociale huurders.

Net zoals de voorbije jaren organiseert de VMSW dit evenement niet alleen. De VMSW financiert Woonforum weliswaar, en dat is niet onbelangrijk, en staat ook in voor de praktische organisatie, maar zonder de medewerking en ondersteuning van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, het Agentschap Wonen-Vlaanderen en de twee koepelmaatschappijen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VLEM en de VVH, zou Woonforum Woonforum niet zijn.

Dit jaar mogen we bovendien nog op de steun van twee extra partners rekenen: de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten en het Vlaams Overleg Bewonersbelangen. Ik wil hen dan ook uitdrukkelijk bedanken voor hun inhoudelijke bijdrage tot de themasessies en het slotdebat.

Dames en heren, u heeft het ongetwijfeld ook al gemerkt, de laatste tijd verschijnen er meer en meer berichten over sociale huisvesting in de kranten en op de radio en televisie. En gelukkig gaan die niet meer overwegend over klachten over de kwaliteit van de woningen en de omgeving, samenlevingsproblemen of over de lange wachtlijsten en wachttijden. Dergelijke berichten zitten

er nog wel tussen, laten we daar eerlijk in zijn, maar we mogen toch vaststellen dat de perceptie in gunstige zin veranderd is, dat de toon positiever geworden. De ambitieuze plannen om tegen 2020 niet minder dan 43 000 bijkomende sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels te realiseren - wat toch een verdubbeling tot verdrievoudiging van het huidige ritme en de capaciteit betekent - ziet men niet meer als een last, maar als een uitdaging. Het decreet grond- en pandenbeleid wordt daardoor een welgekomen instrument en niet de zoveelste opgelegde verplichting. De sociale huisvestingsmaatschappijen zullen daarbij een belangrijke rol spelen. De lokale besturen nemen hun rol van regisseur van het lokaal woonbeleid nu werkelijk volop ter harte. De andere aanbieders van sociale woningen, kavels en leningen en ook de private sector worden uitgenodigd om de handen uit de mouwen te steken en samen te werken om een groter aanbod te realiseren, en dat in alle gemeenten in Vlaanderen.

In tijden van financiële en economische crisis mag immers zeker niet bespaard worden op sociale woningbouw, integendeel zou ik zeggen. Er zijn niet alleen meer en meer sociale woningen nodig; ook het economische belang van de tewerkstelling in de bouwsector is door deze inhaalbeweging niet te onderschatten.

De missie van de VMSW is 'sociaal wonen mogelijk maken'. Dat doen we door de lokale sociale woonactoren te stimuleren, te ondersteunen, te begeleiden en te financieren om betaalbare en kwaliteitsvolle woonprojecten te realiseren en in stand te houden.

Sociale woningen moeten niet alleen betaalbaar zijn voor maatschappelijk kwetsbare groepen die het financieel niet breed hebben, maar ook het kwaliteitsaspect, in de breedste zin van het woord, verdient onze volle aandacht.

Hierbij denken we aan de bouwfysische kwaliteit en het comfort van de woningen, maar ook aan de woonomgeving, de bezettingsgraad van de woningen en de duurzaamheid ervan. Goed geïsoleerde woningen, een performante manier van verwarmen, het gebruik van alternatieve energiebronnen enzovoort, worden meer en meer belangrijke aandachtspunten.

Want laat ons niet vergeten dat een duurzame en energiezuinige woning niet alleen langer meegaat en milieuvriendelijk is, maar zich ook rechtstreeks laat voelen in de portemonnee van de bewoners. Die betalen immers maandelijks een lagere factuur voor gas en elektriciteit. Om het met een huizenhoog cliché te zeggen: duurzame sociale woningbouw is een win-winsituatie voor de maatschappij én de bewoners.

Sinds haar oprichting midden 2006 is de rol van de VMSW in het huisvestingslandschap danig geëvolueerd. Daar waar de vroegere Vlaamse Huisvestingsmaatschappij nog vooral de functie van arbiter had en oordeelde over het al dan niet verlenen van formele goedkeuringen en machtigingen, wil de huidige VMSW eerder de rol van klantgerichte spelverdeler opnemen, door samen met het Agentschap Wonen-Vlaanderen het lokaal woonoverleg te stimuleren, mee te zoeken naar opportuniteiten op het terrein

door middel van prospectie, en door samenwerking tussen de diverse actoren te stimuleren, is de VMSW vandaag efficiënter in haar kerntaken. Via projectbegeleiding van concept tot oplevering wil de VMSW verder een voortrekkersrol blijven spelen op het gebied van kwaliteitsvolle, duurzame, energiezuinige, milieuvriendelijke, aangepaste en aanpasbare sociale woningen, waar we het daarnet al over hadden.

Dames en heren, bij het bespreken van de kenmerken van de sociale huisvestingssector en de uitdagingen waarvoor we ons geplaatst zien, heb ik het gehad over de nood aan een goede samenwerking tussen alle betrokken actoren, het belang van voldoende aandacht voor welzijnsaspecten, kwaliteitsvol bouwen en infrastructuur aanleggen en energie. Het zal u dan ook niet verbazen dat we net die vier thema's hebben gekozen als rode draad door dit Woonforum 2010.

Het zou mij in dit welkomstwoord te ver leiden om de 12 verschillende themasessies een voor een te bespreken. Via de website www.woonforum2010.be heeft u zich daarover bij het bepalen van uw voorkeursessies al kunnen informeren. Bij het binnenkomen heeft u bovendien het programmaoverzicht met het menu voor vandaag en met de bijhorende timing ontvangen. Ik hoop, maar ik ben er eigenlijk al van overtuigd, dat we u vandaag een mooie en gevarieerde waaier aan onderwerpen aanbieden, met voor elk wat wils.

Dat alles zou zeer zeker niet mogelijk zijn geweest zonder alle

vakspecialisten die bereid zijn om vandaag voor u op te treden als inleider, moderator, gastspreker of panellid. Ik sta er dan ook op om hen te danken voor hun bijdrage aan dit Woonforum.

Tot slot zou ik naar jaarlijkse traditie kort willen stilstaan bij de voornaamste cijfers van het afgelopen jaar. In 2009 waren er 103 sociale huisvestingsmaatschappijen actief. Het afgelopen jaar bouwden ze 1 304 huurwoningen en 506 koopwoningen. Er werden 156 huurwoningen verkocht, waarvan 106 in het kader van het kooprecht aan de zittende huurder. Het totaal aantal woningen ligt daarmee wel onder het niveau van 2008.

Het aantal gunningen in 2009 is, net zoals in 2008, echter merkkelijk hoger: 1 962 huurwoningen en 585 koopwoningen. Laat dat een gunstig voorteken zijn voor het aantal opleveringen in de nabije toekomst.

Ook het aantal woningen dat wordt verhuurd door de sociale verhuurkantoren zit in de lift. Eind 2008 stond de teller op 4 368.

In 2009 investeerde de sociale woningbouwsector voor 560 miljoen euro in de bouw, renovatie, onderhoud van woningen en aanleg van infrastructuur. Dat is nog eens 6 miljoen meer dan in 2008.

De VMSW verstrekke voor bijna 110 miljoen euro leningen aan particulieren voor de aankoop met renovatie van een woning, goed voor 729 stuks. Daarvan is ongeveer 33 500 euro per lening bestemd voor renovatiewerken, wat het totale bedrag aan injectie in de bouwsector op bijna 600 miljoen euro brengt.

In 2009 verstrekke de VMSW 1 347 Vlaamse woonleningen, tegenover 1 333 in 2008 en 1 294 het jaar ervoor. Ook hier mogen

we dus weer een - zij het kleine - productiestijging noteren. Het budget voor de leningen - zowel voor de koopwoningen als voor aankopen met renovatie - werd volledig opgebruikt. Het gemiddelde bedrag per lening voor aankoop van een woning met renovatie steeg met bijna 7 000 euro tot 146 000 euro.

Dames en heren,

Ik hoef u niet te vertellen dat ook 2010 voor de sector van sociaal wonen in Vlaanderen een belangrijk jaar wordt, weeral een scharnierjaar zeg maar. Sinds september vorig jaar is het decreet over het grond- en pandenbeleid gefaseerd in werking getreden en is de kwantitatieve inhaaloperatie ingezet. Straks tijdens het actualiteitsdebat komen we daar nog uitvoerig op terug.

Rest, dames en heren, er mij niets meer dan u te danken voor uw aandacht, u een leerrijke en aangename dag toe te wensen en u uit te nodigen om u naar de zalen te begeven waar de eerste reeks themasessies zullen plaatsvinden. Ik kijk ernaar uit u daarna beneden in zaal Fantasia voor de koffiepauze te ontmoeten om nader met elkaar kennis te maken.

Ik dank u.