



ADVIES OVER DE BELEIDSBRIEF **WONEN 2017-2018**

Advies 2017- 14/ 23.11.2017



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud van de beleidsbrief	3
3	Bespreking van de beleidsbrief	4
3.1	Algemeen	4
3.2	Een actief grond- en pandenbeleid	4
3.3	Eigendomsverwerving	6
3.4	Private huurmarkt	6
3.5.	Sociale huurmarkt optimaliseren	10
3.6.	Woonaanbod op maat	12
3.6.	Duurzaam en kwaliteitsvol wonen	13
3.7.	Efficiënt bestuur	15



1 SITUERING

Op 27 oktober 2017 werd de beleidsbrief Wonen 2017-2018 als mededeling geagendeerd op de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering nam hier akte van. De Vlaamse Woonraad heeft de decretale opdracht te reflecteren over de beleidsnota's en beleidsbrieven inzake wonen (overeenkomstig art. 21 Vlaamse Wooncode). Voorliggend advies werd op 23 november 2017 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad en bezorgd aan de minister bevoegd voor Wonen. Een kopie van het advies werd eveneens overgemaakt aan de leden van de bevoegde Commissie van het Vlaams Parlement.

2 BEKNOPTE INHOUD VAN DE BELEIDSBRIEF

De beleidsbrief 2017-2018 volgt de indeling in strategische en operationele doelstellingen zoals geformuleerd in de beleidsnota Wonen 2014 -2019. Volgende strategische doelstellingen worden centraal geplaatst en vormen ook de ankerpunten voor de beleidsbrief:

1. een actief grond- en pandenbeleid voeren;
2. eigendomsverwerving stimuleren;
3. de private huurmarkt versterken;
4. de sociale huurmarkt optimaliseren;
5. een woonaanbod op maat bevorderen;
6. duurzaam en kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen;
7. een efficiënt en doeltreffend bestuur.

De strategische doelstellingen krijgen op hun beurt invulling naar operationele doelen en acties. De beleidsbrief heeft als doel inzicht te bieden in de voortgang en de verdere concretisering van de doelstellingen en acties (met aanduiding van de aangekondigde beleidsmaatregelen).

3 BESPREKING VAN DE BELEIDSBRIEF

3.1 ALGEMEEN

De beleidsbrief bevat een overzicht van het gerealiseerde beleid en van de maatregelen die in 2017-2018 verder zullen worden opgezet of uitgewerkt. In wat volgt formuleert de Vlaamse Woonraad op hoofdlijnen bedenkingen bij de beleidsbrief, waarbij de klemtoon vooral ligt op nieuwe initiatieven en inspanningen die nog worden gepland.

De Raad erkent dat meerdere initiatieven in de steigers staan en een aanzet bieden voor een versterkt beleid. Op vlak van de private huur is het voorontwerp van Vlaams huurdecreet opgemaakt en dit vormt een eerste stap om een adequaat huurbeleid te realiseren. In zijn advies¹ hierover heeft de Raad gesteld dat het voorontwerp een duurzaam en stabiel werkkader beoogt te realiseren. Tegelijk heeft de Raad het belang van een flankerend beleid onderstreept, en aangedrongen op bijkomende beleidsmaatregelen. Hieromtrent worden in de beleidsbrief 2017-2018 een aantal intenties opgenomen. Zo zal er worden ingezet op een stelsel van geconventioneerd huren en wordt een Vlaams antidiscriminatiebeleid opgemaakt. Deze initiatieven werden reeds in vorige beleidsbrief aangekondigd. De Raad verwacht een verdere inhoudelijke verduidelijking van deze vooropgestelde maatregelen, en een aanvang van uitwerking.

Algemeen stelt de Raad vast dat in huidige beleidsbrief heel wat initiatieven herhaald worden, en de concrete realisatie ervan op zich laat wachten. De Raad kijkt dan ook met belangstelling uit naar de implementatie van de aangekondigde beleidsinitiatieven, en hoopt dat dit nog tijdens de lopende legislatuur kan worden bewerkstelligd. De nood op het terrein is immers groot, zoals de Raad in eerdere adviezen heeft beklemtoond (onder meer inzake de evolutie in de onderste segmenten van de private huurmarkt²).

De Raad kan de keuze om bijkomende budgetten te willen uittrekken voor bestaande en nieuwe beleidsinitiatieven ondersteunen. Het onderstreept de vele uitdagingen op het terrein en de wil om hierop in te zetten. Het vrijmaken van extra investeringsvolume voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen, de versterking van de sociale verhuurkantoren en de kredietverhoging voor de huursubsidie en huurpremie worden door de Raad geapprecieerd.

3.2 EEN ACTIEF GROND- EN PANDENBELEID

Sociaal aanbod

¹ Zie advies van de Vlaamse Woonraad over het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet, 2017/12 van 15 september 2017.

² Zie advies van de Vlaamse Woonraad over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, advies 2017/06 van 27 april 2017.

De Raad waardeert de inspanningen die worden geleverd om het bijzonder sociaal objectief te realiseren. De voortgangstoets wordt periodiek uitgevoerd en kan resulteren in de nodige stimulans op het terrein. Verder is de oproep om sociale woonbeleidsconvenanten af te sluiten succesvol, nu een zestigtal gemeenten en steden effectief zullen overgaan tot het sluiten van dergelijke conventen. De Raad ondersteunt de beleidsinspanningen en vraagt om in het kader van het Vlaams woonbeleidsplan de inspanningen voor de verruiming van het aanbod sociale huurwoningen verder te zetten.

Bescheiden aanbod

De beleidsbrief geeft aan het bescheiden woonaanbod te willen uitbouwen. Er wordt aangehaald dat zal worden nagegaan op welke manier een invulling kan worden gegeven aan bescheiden huurwoningen, zonder verdere inhoudelijke verduidelijking. Het is de Raad dan ook niet duidelijk wat de finaliteit moet zijn en wie als doelgroep wordt vooropgesteld (en wat de mogelijke relatie met het sociale huuraanbod kan zijn). De Raad vraagt hieromtrent verdere toelichting en visie.

Leegstand en verwaarlozing

De instrumenten inzake leegstand en verwaarlozing zijn gedecentraliseerd waardoor gemeenten de beleidsvrijheid hebben een eigen beleid uit te stippelen (weliswaar binnen een rudimentair Vlaams kader). De Raad meent dat de toepassing van deze instrumenten op het terrein van belang blijft en kan daarom de opgezette gewestelijke ondersteuning ten volle onderschrijven. Onder andere vorming en handleidingen zijn hierbij van belang om de gemeenten toe te laten lokaal een performant beleid te ontwikkelen.

Sociaal beheer

De Raad heeft in zijn advies over desbetreffend voorontwerp van decreet praktische bedenkingen geformuleerd. Op een aantal punten heeft dit geleid tot wijzigingen. Evenwel blijven nog mogelijke knelpunten overeind. De Raad meent dat de relatie tot de wet op de mede-eigendom niet overal voldoende is onderzocht. Zo maakt de Memorie van Toelichting een vergelijking tussen de beheersinstantie en een vruchtgebruiker, op basis waarvan men concludeert dat de beheersinstantie het recht zou hebben om deel te nemen aan de algemene vergadering. Hier kunnen echter vraagtekens bij geplaatst worden, aangezien art. 577-6, §1, tweede lid BW geen automatisch recht op deelname aan de AV voorschrijft. In het appartementsrecht wordt bepaald dat bij vruchtgebruik het recht op deelname aan de AV wordt geschorst, totdat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker (de belanghebbenden) tezamen een lasthebber hebben aangeduid. Dit kan eventueel de vruchtgebruiker zijn. De vergelijking in de Memorie van Toelichting lijkt hier geen rekening mee te houden.

Wonen in eigen streek

////////////////////////////////////

De Raad acht het raadzaam via een voorafgaande conceptnota het effectieve beleidsinitiatief te verkennen. Op die manier wordt niet enkel ruimte gecreëerd voor het nodige debat, ook de inhoudelijke keuzes in de conceptnota kunnen vanuit diverse invalshoeken worden beoordeeld. De Raad meent dat het waardevol is de verschillende standpunten aan bod te laten komen en hiertoe zal eveneens het nodige parlementair initiatief worden opgezet. De Raad wenst in dit verband een bijdrage te leveren en zal eveneens zijn standpunt kenbaar maken.

3.3 EIGENDOMSVERWERVING

Kader sociale koop

De Raad onderschrijft de inspanningen om een sociaal aanbod te bieden via inzet van andere juridische figuren, zoals het recht op erfpacht en het recht van opstal. Via dergelijke formules kan de prijszetting worden gedrukt. Ook de belening van de vergoeding voor het in erfpacht nemen van de grond is mogelijk gemaakt en biedt bijkomende ondersteuning. De Raad vraagt deze vernieuwing verder te willen opvolgen en na te gaan in welke mate dergelijke formules kunnen leiden tot nieuwe initiatieven of beleidsopties. Hiertoe kunnen de op te starten proefexperimenten richtinggevend werken.

Sociale leningen

De beleidsbrief kondigt de objectivering van de sociale leningen aan, onder meer door rekening te houden met de mogelijke regionale verschillen. Dergelijke differentiatie kan volgens de Raad worden ondersteund. Tevens wordt in de beleidsbrief verwezen naar het desbetreffend onderzoeksrapport van het steunpunt Wonen, waaruit blijkt dat meer dan drie kwart van de groep niet-eigenaars in aanmerking komt. Er wordt in de beleidsbrief vooropgesteld om bijzondere leningen toe te kennen aan diegenen die het echt nodig hebben. De Raad wenst op te merken dat het ruim aandeel dat in aanmerking komt niet noodzakelijk een indicatie is van een niet voldoende selectieve en/of effectieve steun. De Raad vraagt hier extra aandacht voor en heeft in eerdere adviezen gepleit voor een efficiënt en gericht instrumentarium voor eigendomsondersteuning. In het recent advies over de moeilijke eigendomssituaties³ heeft de Raad aangedrongen op een fundamenteel debat over de draagwijdte van eigendomsondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid.

3.4 PRIVATE HUURMARKT

Uitwerking conceptnota

³ Zie advies van de Vlaamse Woonraad over de moeilijke eigendomssituaties, advies 2017/13 van 6 oktober 2017.

Evenals in vorige beleidsbrief wordt opnieuw het initiatief voorgesteld om na te gaan of conform aan de verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars een gelijkaardig initiatief voor huurders mogelijk is. De Raad kan dit beleidsvoornemen in beginsel onderschrijven, en ondersteunt het initiatief om de verzekeraarbaarheid van de risico's te onderzoeken. De Raad wenst erop te wijzen dat de risico's op verlies van de huurwoning vooral gekoppeld zijn aan de betaalbaarheidsproblematiek, en bijgevolg verder reiken dan het onvrijwillig verlies van werk.

Huursubsidie en –premie

Beleidsmatig wordt gestreefd naar één algemeen huursubsidiestelsel. Door het Steunpunt Wonen werd een budgettair model uitgewerkt met verschillende richtinggevende scenario's. De beleidsbrief geeft aan na te gaan welke scenario's aannemelijk zijn en kunnen ingepast worden in een budgettair verruimd pad. Tevens wordt de haalbaarheid van een gedifferentieerd huursubsidiesysteem nagegaan. De Raad ondersteunt deze initiatieven, maar dringt aan om werk te maken van effectieve maatregelen. Hoewel een stijging van het budget wordt gepland van 3,2 miljoen (een stijging met 7,18%, en dit om de huidige druk op de huursubsidie en huurpremie op te vangen), blijft het wachten op een doorbraak om de groeiende betaalbaarheidskloof op de private huurmarkt binnen een redelijk tijdsperspectief te dichten (44,2% van de private huurders voldoen aan de vooropgestelde inkomens- en bezitsvoorwaarden). De nood kan niet worden overschat. Zo toont onderzoek aan dat 30% van de private huurders na het betalen van de woonuitgaven geen voldoende resterend inkomen heeft om menswaardig te leven⁴. Ook legt het advies van de Raad over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt de pijnpunten bloot. De Raad herhaalt bijgevolg zijn pleidooi⁵ voor een uitgetekend groeipad en een fundamentele aanpassing van het stelsel. Zo heeft de lage *take-up* (mede) te maken met de kwetsbaarheid van de huurders die moeilijk de sprong kunnen maken naar een kwalitatieve woning (omwille van het gebrek aan alternatieven is de nieuw gehuurde woning vaak niet-conform). De Raad vraagt hieromtrent een inspanning te willen leveren om dit te remediëren (mogelijk via begeleiding van huurders en/of verhuurders). Verder wijst de Raad op de administratieve obstakels die de toekenning van de huursubsidie in de weg kunnen staan⁶. Tenslotte vraagt de Raad bij de hertekening van het stelsel de armoedetoets toe te passen, en inhoudelijk het uitdovend karakter van de huursubsidie (na negen jaar) te herzien (net omdat de betaalbaarheidsproblematiek een structureel karakter kent).

Aanbod SVK

Door hun toewijzingsbeleid vangen de SVK's doorgaans huishoudens in erg preciaire omstandigheden, en met grote woonnood, op. De Raad erkent de inspanningen van het beleid om de SVK's te versterken (waarbij reeds een extra financiële ondersteuning werd verstrekt). Er wordt een evaluatie voorzien om na te gaan of het

⁴ Zie terzake ook de cijfers en de bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013.

⁵ Zie advies van de Vlaamse Woonraad over de beleidsbrief 2016-2017, advies 2016/20 van 17 november 2017.

⁶ Zie advies van de Vlaamse Woonraad over de huursubsidie en huurpremie, advies 2017/03 van 6 maart 2017.

kader voldoende ondersteuning kan bieden en leidt tot de uitbreiding van het woningbestand. Via de bijsturing van het regelgevend kader zal worden getracht de samenwerking met de private investeerders of ontwikkelaars op te zetten. De Raad heeft in eerdere adviezen steeds een aanbodverruiming van het sociaal woonpatrimonium toegejuicht. Via een aanbodbeleid kan de doelgroep worden ondersteund en kan de druk op de private huurmarkt worden verlicht. Volgens de Raad moet evenwel de kostenefficiëntie van het initiatief worden onderzocht naast mogelijke andere beleidsimplicaties. Zo kan worden nagegaan of het aanbieden van meerdere woonentiteiten op één locatie het opzet inzake diversiteit in aanbod en spreiding van het SVK-woningbestand niet onder druk zet. Tevens kan de concentratie van huurders met diverse (woon)problemen een impact hebben op de leefbaarheid van het complex.

Geconventioneerd huren

De Raad kan in beginsel het geconventioneerd huren onderschrijven. Het laat toe de zwakkere inkomensgroepen op de private huurmarkt te ondersteunen en het stimuleert verhuurders om te verhuren aan zwakkere inkomensgroepen. In eerder advies heeft de Raad gepleit om de geconventioneerde huur -onder de vorm van een ondersteunde en gewaarborgde huur- als een extra instrument voor de inkomenszwakke huurders te willen uitwerken⁷. In de beleidsbrief wordt evenwel gemikt op het onderste en lagere middensegment. Het is de Raad niet duidelijk wat wordt bedoeld met de lagere middengroepen. Bovendien werd in vorige beleidsbrief aangekondigd vooraf een algemeen kader te zullen ontwikkelen waarin de vraag- en aanbodstimulerende maatregelen kunnen ingebed worden. Dit kader dient de voorwaarden vast te leggen waaraan verhuurders moeten voldoen om geconventioneerd te kunnen verhuren en waaraan huurders moeten voldoen om geconventioneerd te kunnen huren (alook de manier waarop het geconventioneerd huren in de praktijk georganiseerd wordt). Het is de Raad niet duidelijk of deze eerdere beleidsoptie overeind blijft en nog zal worden uitgevoerd. Verder wordt in de regelgevingsagenda als timing het najaar 2018 vooropgesteld. Evenwel lijkt de effectieve realisatie van het initiatief binnen dit aangegeven tijdsbestek onzeker. Omdat het initiatief het aanbod voor de zwakkere huurder kan verhogen, vraagt de Raad dit initiatief met prioriteit op te starten en hiervoor de nodige budgettaire middelen te voorzien.

Erkenning en financiële ondersteuning verhuurdersorganisatie

Verhuurders nemen een belangrijke rol op als aanbodverstrekker en kunnen op die manier het recht op wonen van de private huurders ondersteunen. Onderzoek heeft het profiel van de verhuurders geschetst, waarbij wordt vastgesteld dat de gemiddelde verhuurder een beperkt aantal woningen in portefeuille heeft en eerder van oudere leeftijd is (weze dat een gunstige kentering zich aankondigt). Verhuurders zijn dan ook gebaat met ondersteuning, begeleiding en ontzorging. De Raad erkent dat de koepels hierin een belangrijke rol kunnen opnemen. In het advies over het voorontwerp van het Vlaams huurdecreet heeft de Raad wel een aantal kanttekeningen geplaatst bij de wijze waarop de vooropgestelde opdrachten uitgewerkt kunnen

⁷ Zie hoger het advies van de Vlaamse Woonraad wooncrisis en het advies van de Vlaamse Woonraad beleidsbrief 2016-2017, advies 2016/20 van 17 november 2016.

worden, en de erkenning en ondersteuning moet worden uitgebouwd. Onder meer kunnen vraagtekens worden geplaatst bij de taakstelling voor koepelorganisaties van vastgoedmakelaars om adviezen te verstrekken aan verhuurders. Omdat de beleidsbrief geen verduidelijking hierover biedt, vraagt de Raad verdere toelichting.

3.5. SOCIALE HUURMARKT OPTIMALISEREN

Wijzigingen regime sociale huur

Met het oog op de vereenvoudiging van het sociale huurstelsel en een grotere lokale autonomie heeft het Steunpunt Wonen een onderzoeksrapport over het sociale huurregime uitgewerkt. De Raad meent dat de resultaten van de studie een adequate basis kunnen vormen om een gewijzigd en vereenvoudigd kader te bewerkstelligen, onder meer inzake het toewijzingsbeleid. De Raad kan zich vinden in de vooropgestelde vereenvoudiging, maar vraagt de nodige garanties te willen voorzien om een gelijke behandeling en faire toegang te behouden. De Raad is tevens van oordeel dat de vereenvoudiging opportuniteiten kan bieden en dynamiserend kan werken (met ruimere responsabilisering), maar allicht is een omzichtig traject aangewezen net omwille van de impact van de vooropgestelde omwenteling.

Een specifiek aandachtspunt blijft de toegang van bijzondere doelgroepen tot de sociale huurmarkt. De beleidsbrief geeft aan dit luik van de regelgeving te willen aanpassen. De Raad kan zich vinden in de voorgenomen beleidsoptie, en vraagt aandacht voor afdoende debat hieromtrent.

Objectieve huurprijzen

De beleidsbrief haalt de invoering van de onderbezettingsvergoeding aan (van toepassing vanaf maart 2017). De Raad kan zich scharen achter het principe om het sociaal huurpatrimonium meer optimaal te bezetten, maar betwijfelt of sanctionering -het opleggen van een vergoeding- hiertoe de meest aangewezen manier is. Het betreft vaak ouderen die op een of andere manier de kamers voor het familiaal netwerk wensen te behouden (in die zin speelt eveneens een sociaal aspect). Bovendien kan worden gewezen op het bezwaar van de mogelijke ongelijke behandeling: immers de minst vermogenden onder de sociale huurders zullen eerder worden aangezet tot verhuis dan de (relatief) beter begoede sociale huurder (die de vergoeding financieel makkelijker kunnen dragen). Sensibilisering en begeleiding hadden eventueel evenwaardige resultaten kunnen opleveren (zoals blijkt uit een aantal projecten op het terrein die nu mogelijk zullen worden afgeremd).

In de toekomstige huurprijsberekening zal rekening worden gehouden met de energieprestatie en renovatie van de woning, het inkomen en een mogelijke regionale differentiatie. De Raad erkent de koppeling van diverse elementen aan de huurprijsbepaling, maar blijft het inkomen als een doorslaggevend criterium beschouwen. Het verbeteren van de energieprestatie van het sociaal woonpatrimonium kan worden onderschreven. De Raad meent dat de impact op de huurprijs moet resulteren in een billijke verdeling van het



voordeel tussen verhuurder en sociale huurder (win-win). De Raad merkt in dit verband op dat het begrip energiecorrectie zoals ingeschreven in het KBSH (maar nooit geoperationaliseerd) zowel een prijscorrectie naar boven als naar beneden voorzagt. De Raad stelt verder vast dat vorige beleidsbrief de hervorming van de sociale huurprijs vooropstelde, met onder meer een snellere evolutie naar de markthuurprijs bij stijgend inkomen. Dit beleidsvoornemen wordt niet hernomen in huidige beleidsbrief. Het is de Raad niet duidelijk waarom dit voornemen werd verlaten en de Raad vraagt hieromtrent verduidelijking. Tevens is het voor de Raad onduidelijk of werk zal gemaakt worden van een woonkosten benadering. Tenslotte wordt in de beleidsbrief geponeerd een solidariteitsvergoeding in te voeren wanneer de huurder niet langer voldoet aan de toepasselijke inkomensgrens. Algemeen vraagt de Raad om bij dergelijke hervormingen met impact op de betaalbaarheid een grondig inhoudelijk debat te voeren en te overleggen met de betrokken stakeholders.

Participatie

Net als in vorige beleidsbrief wordt aangekondigd verder te willen inzetten op participatie en betrokkenheid van de sociale huurder, via een uitbreiding en veralgemening van initiatieven naar alle sociale huisvestingsmaatschappijen en de uitdieping van het begrip participatie naar inhoud en impact. De Raad erkent het belang van bewonersparticipatie en ondersteunt het beleidsvoornemen, maar vraagt de nodige initiatieven te willen opzetten en de omkadering te versterken (cf. de lokale en bovenlokale professionele ondersteuning) van huurdersgroepen en sociale huisvestingsmaatschappijen.

Private actoren

In de beleidsbrief wordt de mogelijkheid tot vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren aangehaald, met als doel het realiseren van een aanbodverruiming. Nieuwe formules zullen worden uitgewerkt om de private actoren aan te zetten sociale woningen te bouwen, te verkopen of te verhuren. In de beleidsbrief worden kritische succesfactoren aangehaald die als essentieel worden beschouwd, onder meer de bereidheid om de technische normen te hanteren, de financiering door de private actoren. De Raad onderschrijft deze kritische succesfactoren en meent verder dat de kostenefficiëntie evenzeer een cruciale toetssteen vormt om de nieuwe formules te kunnen beoordelen.

Leegstandsbeheer

Om de leegstand in het sociaal patrimonium terug te dringen werd Camelot Vastgoedbescherming erkend als verhuurende instelling. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hierop een beroep doen om hun leegstaande woningen tijdelijk een bestemming te geven. De Raad erkent het belang van een optimaal gebruik van het sociaal woonpatrimonium, maar meent dat omzichtigheid geboden bij de herbestemming van leegstaande woningen, in het bijzonder wanneer personen er tijdelijk worden gehuisvest (mede omwille van de woonkwaliteitsnormen en de mogelijke onduidelijkheden op vlak van aansprakelijkheid). De Raad vraagt verder aandacht voor mogelijke problemen m.b.t. het statuut en de wettigheid van de preciaire



bezettingscontracten (in relatie tot het feit dat zij als verhurende instelling worden erkend en op hun beurt huren van een sociale huisvestingsmaatschappij).

3.6. WOONAANBOD OP MAAT

Armoedebestrijding

In de beleidsbrief wordt het streven naar de verbetering van de woonsituatie van de meest kwetsbaren vooropgesteld. Er wordt aangehaald dat een toegankelijk algemeen beleid, een groeipad inzake sociale woningen en de inzet van steunmaatregelen voor zij die kampen met de grootste woonnood vereist is. In het bijgestuurd VAPA wordt het grondrecht op huisvesting als een belangrijke hefboom tegen armoede erkend. De Raad ondersteunt dit volop, maar vraagt dit sterker te willen invullen. Er worden in de beleidsbrief weliswaar meerdere acties ingeschreven om de woonsituatie van de meest kwetsbaren te verbeteren, onder meer de integratie van de huursubsidie en huurpremie, het behalen van het bijzonder sociaal objectief en de subsidieregeling voor de IGS. De Raad erkent het belang van deze beleidsinitiatieven, maar meent dat de integratie op zich en/of de IGS subsidieregeling slechts zeer partieel zullen inwerken op de armoedeproblematiek. De Raad merkt in dit verband op dat het betekenisvol optrekken van het aantal begunstigden voor een huurtoelage samen met de verruiming van het sociaal huurwoningbestand een van de meest effectieve instrumenten is om vanuit het beleidsveld wonen de armoede te bestrijden (met gunstig effect naar preventie van uithuiszetting). De Raad dringt er tenslotte op aan de beleidseffecten van de instrumenten huursubsidie en sociale huurwoningen inzake bestrijding armoede in de toekomst zorgvuldig te monitoren.

Dak- en thuisloosheid

De beleidsbrief vermeldt het globaal 'plan dak- en thuisloosheid' (wat in samenspraak met de minister bevoegd voor welzijn werd uitgewerkt). De acties in het plan worden rond vier strategische doelstellingen gepositioneerd, met name preventie uithuiszetting, vermijden dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen, een aanpak voor chronische dak- en thuisloosheid, en een geïntegreerd beleid. De Raad acht deze doelstellingen essentieel en beschouwt ze als een goede vertrekbasis. Het vooropgesteld plan en de voorgenomen acties worden opgevolgd door een gemengd platform bestaande uit woon- en welzijnsactoren. De Raad acht het betrekken van veldwerkers bij de uitvoering van het plan van groot belang, maar meent dat het beleid meer doorgedreven keuzes en een efficiënte aanpak kan ontwikkelen. In zijn advies over Dak- en Thuisloosheid⁸ pleitte de Raad voor een aanpassing van de diverse instrumenten en wettelijke regelingen inzake de preventie van en de procedure tot uithuiszetting. Een geïntegreerd beleid inzake de preventie van uithuiszettingen kan vorm krijgen door een bijsturing van deze wet (met o.a. een vroegere betrokkenheid van de OCMW's in de (voor)gerechtelijke procedure)⁹. Verder vraagt de Raad tevens te willen nagaan hoe een meer woongerichte

⁸ Zie Vlaamse Woonraad (2016) *Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid*.

⁹ Zie Vlaamse Woonraad (2016) *Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid*.

aanpak kan worden geïntroduceerd, en hiertoe dient eveneens een aanbod te worden gerealiseerd. De beleidsbrief erkent het belang van Housing First-projecten en stelt de structurele verankering voorop. Het is niet duidelijk of en hoe dit zal gebeuren en wat het aandeel vanuit het beleidsveld wonen zal zijn (wordt een aanbod aan vrijstaande (semi-) sociale huurwoningen vanuit het beleidsveld wonen al dan niet voorzien?).

De Raad wenst erop te wijzen dat de conceptnota private huur aanhaalt om na de uithuiszetting betrokkenen te begeleiden en het huisvestingstekort tijdelijk te overbruggen in afwachting van een definitieve oplossing. In de conceptnota wordt gesteld dat voor de gemeenten een oproep kan worden gelanceerd voor het aankopen of bouwen van noodwoningen. Het kunnen beschikken over noodwoningen is immers van groot belang om indien toch een uithuiszetting plaatsvindt betrokkenen op het juiste spoor te krijgen. Deze beleidsvoornemens worden niet langer in de beleidsbrief opgenomen en het is de Raad niet duidelijk wat het beleid hieromtrent nog plant. Ook wat het huurgarantiefonds betreft dringt de Raad aan de noodzakelijke stappen te zetten met het oog op de implementatie van een accuraat systeem.

Gemeenschappelijk wonen en nieuwe woonvormen

De beleidsbrief beklemtoont het belang van experimenten en het stimuleren van nieuwe (gemeenschappelijke) woonvormen. Een oproep werd succesvol gelanceerd, en tal van initiatiefnemers hebben gereageerd. De projecten kunnen leiden tot nieuwe beleidsinzichten en een gewijzigde regelgeving. De Raad ondersteunt dit beleidsinitiatief.

3.6. DUURZAAM EN KWALITEITSVOL WONEN

Renovatiepremie

De beleidsbrief kondigt de afstemming van een aantal definities en voorwaarden tussen het stelsel van de VAP en de renovatiepremie aan. De Raad kan zich scharen achter grotere transparantie en duidelijke voorwaarden, tegelijk vraagt de Raad rekening te willen houden met de diversiteit in het doelpubliek van beide stelsels. Volgens de Raad moet het bij de herwerking van de stelsels de bedoeling zijn de *take-up* van de subsidie zo ruim mogelijk te maken (in het bijzonder voor de laagste inkomensgroepen, nu uit herhaaldelijk onderzoek blijkt dat deze achterop hinken). De Raad waardeert de vooropgestelde beleidsintentie om bij weigering ambtshalve na te gaan of een aanvraag in aanmerking komt voor het andere stelsel.

Energiezuinige renovatie sociaal woonpatrimonium

De Raad ondersteunt de inspanningen om het sociaal woonpatrimonium energetisch te verbeteren en meent dat de beleidsinspanningen vruchten opleveren. Verder wordt de mogelijkheid om PV panelen te plaatsen op het sociaal patrimonium nagegaan, waarbij wordt bekeken of een model met verdeling van de opbrengst kan



worden geïntroduceerd. Verder wordt gesteld om via conditiemetingen en het inventariseren van de renovatienoden van het sociaal patrimonium te komen tot een kwaliteitsvoller en energetischer sociaal woonpatrimonium. De Raad ondersteunt volop deze initiatieven en beleidsvoornemens.

Renovatiepact

De Raad erkent het belang van lange termijndoelstellingen die de energiezuinigheid aan de (minimale) woonkwaliteit koppelen. In dit kader wordt onder meer een vragenlijst uitgewerkt die zal worden geïntegreerd in de woningpas (waardoor de kwaliteit van het woonpatrimonium kan worden opgevolgd en inzicht wordt geboden in de noodzakelijke verbeterings- of renovatiewerken). In een verdere fase wordt de invoering van een energieprestatiescore voorgesteld om het bestaand patrimonium toe te leiden naar het vooropgestelde niveau (2050). De Raad onderschrijft het ingezette traject en heeft eerder gepleit om in het renovatietraject naast energiezuinigheid ruime aandacht te schenken aan de opwaardering van de structurele kwaliteit van het woonpatrimonium, waarbij eveneens moet worden nagegaan of sloop niet moet worden overwogen¹⁰. Verder herhaalt de Raad zijn pleidooi om na te gaan hoe het toepassingsgebied van de renovatiepremie kan worden verruimd tot de private huurmarkt, mits een aantal voorwaarden inzake contractduur en huurprijs worden vervuld¹¹.

Woonkwaliteitsbewaking optimaliseren

Het Steunpunt Wonen heeft de kwaliteitsnormen en de technische verslagen geëvalueerd. In verder onderzoek worden deze getoetst op juridische haalbaarheid en wordt het bestaand instrumentarium geëvalueerd. Op basis hiervan wordt het woningkwaliteitsbeleid verder geoptimaliseerd. De Raad ondersteunt deze beleidsinspanning en werkwijze.

Oorzaken woonkwaliteitsproblemen

In de beleidsbrief wordt de aankondiging van de optimalisatie-oefening herhaald. Er zal worden nagegaan of het mogelijk is op basis van de vaststellingen van de woningcontroleur af te leiden of de huurder dan wel de verhuurder ten grondslag ligt van de kwaliteitsproblemen. Hieraan kunnen desgevallend gevolgen worden verbonden (zoals het ontzeggen van een huursubsidie of sociale woning, en de vrijstelling van heffing voor de verhuurder -eigenaar). Een gedifferentieerde benadering van de aansprakelijkheid kan volgens de Raad slechts zinvol zijn, voor zover het woonkwaliteitsgebrek effectief kan worden toegewezen aan de huurder of de verhuurder. In voorkomend geval zal alsnog omzichtig moeten worden omgesprongen om aan de toewijzing gevolgen te verbinden. Immers niet elk gebrek leidt tot een ongeschiktheid, of er kan sprake zijn van een gedeelde toewijzing, of in de totaliteit van gebreken kunnen zowel huurder als verhuurder gebreken toegewezen krijgen. Bovendien kan de rechter nog steeds anders beslissen, wat eveneens consequenties heeft

¹⁰ Zie Vlaamse Woonraad (2015), *Naar een renovatie van het Vlaamse Woningbestand*.

¹¹ Zie Vlaamse Woonraad (2015), *Een aanbodbeleid op de private huurmarkt*.

voor de gevolgen verbonden aan de toewijzing. Het is de Raad niet duidelijk wat hieromtrent de concrete beleidsintenties zijn (alvast is een grondig onderzoek en debat aangewezen). In dit verband meent de Raad dat een conformiteitsattest mogelijk een meer gedegen instrument is. De Raad ondersteunt de optie om in het huurdecreet naar dit instrument te verwijzen om het bewijs te kunnen leveren (hierbij herhaalt de Raad zijn vraag om de verhouding tussen de gehanteerde periode van drie maanden voor aanvang van de huurovereenkomst en de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van 10 jaar uit te klaren).

3.7. EFFICIËNT BESTUUR

Lokaal woonbeleid

De beleidsbrief kondigt de opmaak van een besluit lokaal woonbeleid aan. Dat zal onder meer alle regelgeving op vlak van wonen, en van toepassing op lokale besturen, bundelen. Tevens zal een Vlaams kader voor het lokaal woonbeleid worden gecreëerd waarbinnen de gemeenten hun regierol kunnen opnemen. De Raad erkent het belang van een Vlaams kader voor het lokaal woonbeleid, en meent dat een grondige reflectie hierover op zijn plaats is. Hierbij moet worden aangegeven binnen welke krijtlijnen het lokaal woonbeleid kan vorm krijgen en in welke mate gewestelijke sturing en/of ondersteuning nodig is. De Raad ondersteunt dit initiatief en wenst mee te denken over het te ontwikkelen raamwerk en de desbetreffende aanpak. Hiertoe bereidt de Raad op eigen initiatief een advies voor (zoals aangekondigd in het jaarprogramma 2017).

Planning in woonbeleid

De Raad acht langetermijndoelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid van essentieel belang. Ze zetten de bakens uit voor toekomstig beleid, en moeten ervoor zorgen dat het woonbeleid doelmatig en inclusief wordt ingevuld. In dit verband ondersteunt de Raad volop de inspanningen die worden geleverd om diverse trajecten uit te werken, zoals het Vlaams woonbeleidsplan en het transitietraject Slim Wonen en Leven. De concrete invulling van het woonbeleidsplan zal verlopen via actieplannen die gekoppeld worden aan de legislatuur. Voor het transitietraject Slim Wonen en Leven worden experimenten en projecten op stapel gezet. De Raad meent dat het verankeren van een langetermijnvisie voor het wonen en een hierop afgestemde aanpak baanbrekend kunnen werken. De Raad kijkt dan ook met belangstelling uit naar de verdere uitwerking van deze trajecten, en hoopt dat het woonbeleidsplan sterk kan aanknopen met de centrale en in tweede orde de bijzondere doelstellingen uit de Vlaamse Wooncode, met name het realiseren van het recht op wonen voor eenieder, met bijzondere aandacht voor de meest behoeftige huishoudens.

Digitalisering

De beleidsbrief haalt de verdere digitalisering van een aantal opvolgingssysteem en premies aan (o.m. inzake aanvraagformulieren, inschrijving en toewijzing sociale huurwoningen). De Raad kan deze beleidskeuze

////////////////////////////////////

onderschrijven maar vraagt de nodige aandacht voor de zwakste huishoudens waarvoor digitalisering geen evidentie is. Idealiter zou een digitalisering van aanvragen voor tegemoetkomingen gepaard moeten gaan met een intensieve begeleiding van maatschappelijk zwakkere groepen (met inbegrip van outreachend werken).

