

**MEMORANDUM 2009-2014**

**STRATEGISCHE KEUZES  
VOOR HET VLAAMSE WOONBELEID**

**DE VLAAMSE WOONRAAD**

## Inhoud

### **1. Vooraf**

### **2. Strategische keuzes voor het Vlaamse woonbeleid**

2.1 Visie, termijndoelstellingen en planning Vlaams woonbeleid

2.2 Gedifferentieerd Vlaams woonbeleid vanuit de woonbehoefte

2.3 Kwaliteitsvol en duurzaam woonpatrimonium

2.4 Maatschappelijke uitdagingen en noden

2.5 Sociale huisvesting

2.6 Private huurmarkt

2.7 Wonen en welzijn

2.8 Wonen en ruimte

2.9 Organisatorische omkadering en uitbouw woonbeleid

2.10 Een optimale en participatieve beleidscyclus

### **3. Besluit**

## 1. Vooraf

Het recht op behoorlijk of menswaardig wonen, geldt voor elk individu. Dit recht is in de Belgische grondwet opgenomen en verankerd, en wordt hierdoor als fundamenteel basisrecht gewaarborgd. Op Vlaams niveau wordt het recht op wonen verder ingevuld en uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode.

Met dit memorandum schuift de Vlaamse Woonraad een aantal strategische keuzes naar voor. Deze kunnen als hoekstenen voor het Vlaamse woonbeleid fungeren. Ze optimaliseren onder meer de randvoorwaarden en de omkadering van het Vlaamse woonbeleid. Tevens wordt een aantal inhoudelijke lijnen voor het Vlaamse woonbeleid aangegeven. Met deze keuzes kan richting worden gegeven aan nieuwe initiatieven, of kunnen bestaande instrumenten worden geheroriënteerd.

In dit memorandum worden geen concreet uitgewerkte maatregelen of instrumenten voorgesteld. Wel worden cruciale stapstenen aangereikt die uiteindelijk kunnen leiden tot het meer optimaal ondersteunen of realiseren van het recht op behoorlijk wonen. De strategische keuzes zijn voor het Vlaamse woonbeleid kritisch, en tegelijk ook erg ambitieus. De Vlaamse Woonraad onderschrijft deze voorstellen ten volle en hoopt hiermee een constructieve bijdrage te kunnen leveren aan de verdere uitbouw van het Vlaamse woonbeleid.

## 2. Strategische beleidskeuzes

### 2.1. Visie, termijndoelstellingen en planning Vlaams woonbeleid

De algemene doelstelling om het recht op menswaardig wonen te ondersteunen, bevorderen en realiseren geeft het kader aan waarbinnen het Vlaamse woonbeleid zich moet ontwikkelen<sup>1</sup>. Dit kan concreet worden ingevuld via gerichte instrumenten, globaal ondersteunende maatregelen of het creëren van noodzakelijke randvoorwaarden. De mate waarin het recht op behoorlijk wonen effectief wordt ondersteund en gerealiseerd, vormt de ultieme toetssteen voor het Vlaamse woonbeleid.

Het Vlaamse woonbeleid uitgewerkt aan de hand van specifieke maatregelen en operationele instrumenten is doorgaans gericht op doelgroepen die ondersteuning behoeven in de realisatie van hun recht op menswaardig wonen. Deze maatregelen en instrumenten geven concrete invulling aan het Vlaamse woonbeleid, maar kunnen meer geïntegreerd en aangestuurd worden vanuit een globale visie en beleidsdoelstellingen op middellange of lange termijn.

---

<sup>1</sup> De Vlaamse Wooncode bepaalt in artikel drie het recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

De Vlaamse Woonraad benadrukt de noodzaak om een algemene visie te formuleren voor het Vlaamse woonbeleid en de doelstellingen aan te geven die op middellange en lange termijn moeten gelden. De geformuleerde visie en de termijndoelstellingen dienen richting te geven aan de diverse concrete stappen die moeten worden gezet. Naast het uitwerken van de termijndoelstellingen gaat aandacht uit naar het formuleren van een planmatige aanpak voor de huidige noden en de toekomstige uitdagingen. Hierbij vormen objectieve gegevens, wetenschappelijke inzichten en resultaten de onderbouw om doelstellingen en prioriteiten scherp te stellen, en een plan van aanpak te ontwikkelen.

Dit houdt in dat het Vlaamse woonbeleid op meerdere vlakken initiatieven zal ontwikkelen. Naast het uitwerken van een gericht instrumentarium gaat dan aandacht uit naar het opvolgen van de tendensen op de woonmarkt en de ontwikkelingen die de realisatie van het recht op wonen kunnen beïnvloeden of bemoeilijken, het verzamelen en monitoren van beleid- en terreingegevens (in een kruispuntendatabank), het aangeven van wetenschappelijk onderzoek, het proactief anticiperen op maatschappelijke uitdagingen, het scheppen van gunstige randvoorwaarden. Deze initiatieven kunnen in het Vlaamse woonbeleid aan belang winnen. Ze leiden uiteindelijk tot het adequaat onderbouwen van het Vlaamse woonbeleid en bieden een objectieve basis om het recht op behoorlijk wonen te verbeteren en ondersteunen.

In dit kader dringt de Vlaamse Woonraad aan op een algemeen Vlaams woonplan waarbij de visie, de termijndoelstellingen, en een algemene aanpak worden geëxpliciteerd en verduidelijkt. Een algemene planning voor het Vlaamse woonbeleid ondersteund vanuit objectieve en wetenschappelijke inzichten, en met duidelijk vooropgestelde prioriteiten, kwalitatieve objectieven en een stappenplan, wordt als noodzakelijke basis ervaren. Aan het Vlaamse woonplan dient voldoende kracht en draagwijdte te worden ontleend, onder meer via een wettelijke verankering. De Vlaamse Woonraad meent tevens dat het opstellen van een Vlaams woonplan een verantwoordelijkheid betreft waar middenveld, deskundigen en beleidsmakers gezamenlijk bij betrokken zijn.

## 2.2. Gedifferentieerd Vlaams woonbeleid vanuit de woonbehoefte

De woonbehoefte wordt vervuld wanneer zowel de betaalbaarheid, de kwaliteit van het wonen als de woonzekerheid voor iedereen kan worden gewaarborgd. Centraal in het Vlaamse woonbeleid staat de vraag of het aanbod tegemoet komt, of kan komen, aan de huidige en toekomstige woonbehoefte. De woonbehoefte is niet homogeen en is afhankelijk van diverse factoren. Voor het Vlaamse woonbeleid is het cruciaal te weten in welke mate het aanbod adequaat kan aansluiten op de diverse vraag, en in welke mate ondersteuning of bijsturing nodig is.

Algemeen moet het Vlaamse woonbeleid streven naar het afstemmen en optimaliseren van de verhouding tussen de woonbehoefte enerzijds en het aanbod anderzijds, rekening houdend met de relevante ontwikkelingen of uitdagingen die zich aandienen. Ontwikkelingen in stedelijke context of op het platteland, sociaaldemografische ontwikkelingen of geografische verschillen kunnen een mismatch tussen aanbod en

behoefte in de hand werken. In dit verband dient het Vlaamse woonbeleid algemeen de randvoorwaarden te bewaken en waar nodig gerichte en structurele maatregelen te nemen. Hiertoe is het noodzakelijk de ontwikkelingen met een impact op de woonmarkt en het wonen op te volgen, en onderzoek te verrichten zodat onderbouwde maatregelen voorgesteld kunnen worden.

In de relatie woonbehoefte en aanbod zal het Vlaamse woonbeleid extra oog hebben voor de doelgroepen met specifieke woon nood of woonproblemen, wat op zich een divers gegeven vormt. Het Vlaamse woonbeleid dient rekening te houden met deze diversiteit en de vastgestelde specifieke woonbehoeften. Uiteraard is het aangewezen zich te richten op de doelgroepen die geconfronteerd worden met meerdere problemen in hun woonsituatie, op vlak van kwaliteit, betaalbaarheid, toegankelijkheid of woonzekerheid. In het bijzonder is dit het geval voor de inkomenszwakke doelgroepen. De Vlaamse Woonraad onderschrijft dan ook de beleidsintentie opgenomen in de Vlaamse Wooncode om extra aandacht te verlenen aan de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden voor wie de realisatie van het recht op wonen op eigen kracht moeilijk of onmogelijk is.

Het Vlaamse woonbeleid dient in eerste instantie te worden bepaald door de reële woon nood en de diverse woonbehoefte die op het terrein wordt vastgesteld. Hierbij is ondersteuning van de doelgroepen, ongeacht het segment waarin betrokkenen zijn gehuisvest, via structurele maatregelen of gerichte instrumenten nodig. In de te formuleren visie en de doelstellingen neemt de zorg voor de toegankelijkheid, de woonkwaliteit, de betaalbaarheid, en de woonzekerheid van de diverse doelgroepen een centrale plaats in. In dit kader meent de Vlaamse Woonraad dat de prioritaire doelgroepen moeten worden gedefinieerd en afgebakend op basis van objectieve parameters, en dat een gelijkwaardig ondersteuningsbeleid moet worden ontwikkeld voor alle betrokkenen van de gedefinieerde doelgroepen.

In het licht van het bovenvermelde zal het Vlaamse woonbeleid streven naar een gedifferentieerd beleid dat vertrekt vanuit de vastgestelde diverse woonbehoefte, en dat rekening houdt met de ontwikkelingen, geografische verschillen, en maatschappelijke uitdagingen. Daar waar het aanbod niet kan voldoen aan de vraag worden de randvoorwaarden gecreëerd of kunnen gerichte maatregelen ter ondersteuning worden genomen. De Vlaamse Woonraad houdt in dit verband een pleidooi voor het ontwikkelen van een strategisch gerichte en structurele aanpak, veeleer dan een individueel gerichte aanpak.

### 2.3. Kwaliteitsvol en duurzaam woonpatrimonium

Hoewel onderzoek aantoont dat de kwaliteit van het woonpatrimonium de laatste decennia er sterk op vooruit is gegaan, blijft het voor het Vlaamse woonbeleid een uitdaging om de kwaliteit van het woonpatrimonium te verbeteren. Nog heel wat bewoners, vooral zwakke huishoudens, zijn immers aangewezen op een woning van mindere kwaliteit of een woning met ernstige gebreken.

De Vlaamse Woonraad pleit dan ook voor een gedegen pandenbeleid, met aandacht voor de opwaardering en de renovatie van het woonpatrimonium. Het bewerkstelligen van een kwalitatieve verbetering kan in eerste instantie zich richten op het wegwerken van de meest ernstige gebreken zoals vocht- en stabiliteitsproblemen, en het verbeteren van de basisvoorzieningen. Maatregelen die ertoe bijdragen de minimale kwaliteitsstandaard van het woonpatrimonium te verhogen zijn op hun plaats of kunnen worden overwogen. Daarnaast dienen de inspanningen te worden aangehouden om het kwalitatief inferieure segment van de woonmarkt te reduceren. Het objectief is de bewoning in niet-conforme woningen op termijn te bannen uit de woonmarkt, en de betrokken bewoners een waardig alternatief te bieden. Tevens blijft het aangewezen meer toereikende data te verwerven en een nulmeting van de inwendige kwaliteit van het woonpatrimonium uit te voeren.

In een pandenbeleid wordt een optimaal gebruik van het woonpatrimonium aangemoedigd. In dit verband is een rationeel beleid aangewezen om leegstand van woningen, degradatie door onbruik of onaangepaste bezetting tot een minimum te beperken, en vraagt de Vlaamse Woonraad op gewestelijk niveau weloverwogen stimulerende en regulerende initiatieven. Het efficiënte gebruik van het woonpatrimonium houdt eveneens in dat rekening wordt gehouden met de sociaaldemografische ontwikkelingen. Met het oog op een kwaliteitsvol en duurzaam woonpatrimonium moet bijgevolg rekening worden gehouden met de effecten van onder meer de gezinsverdunding en de vergrijzing op de woonsituatie. Levenslang wonen en aanpasbaar wonen, spelen hier op in.

Daarnaast vormt het uitbouwen van een duurzaam, energiezuinig en ecologisch verantwoord woonpatrimonium een grote uitdaging. Onderzoek heeft aangetoond dat 40 % van de CO<sub>2</sub>-uitstoot afkomstig is van gebouwen, met een ruim aandeel van de residentiële gebouwen. Het invoeren en gebruiken van standaarden bij het bouwen of verbouwen van woningen hebben de laatste jaren op dit vlak al een verbetering ingezet. Deze inspanningen kunnen worden aangehouden en uitgebreid. Vooral zijn er impulsen nodig voor de verbetering van het bestaande woonpatrimonium. Zo ontbreekt bijvoorbeeld bij 1 op 3 woningen geheel of gedeeltelijk de dakisolatie ( +/- 800.000 woningen ). De oudere woningen op de woonmarkt zijn niet voldoende of slecht geïsoleerd, in het bijzonder de woningen die gebouwd zijn voor 1970. Het meer energiezuinig maken van het woonpatrimonium is aangewezen, niet enkel vanuit het oogpunt van de globale kwaliteitsverbetering, maar eveneens vanuit sociaal oogpunt. Zo lopen de energiekosten van een aantal doelgroepen, zoals oudere eigenaars of inkomenszwakke huurders, gemiddeld hoger op omwille van het feit dat hun woning niet of minder goed is geïsoleerd.

Op vlak van duurzaamheid en energiezuinigheid zijn de laatste jaren meerdere initiatieven gelanceerd vanuit diverse beleidsdomeinen. Deze inspanningen kunnen worden gecoördineerd en geïntensifieerd vanuit een integrale visie en een duidelijk toekomstperspectief. Het is aangewezen dat Vlaanderen resoluut kiest voor een duurzaam kwaliteitsbeleid voor haar woonpatrimonium steunend op een sociale, een ecologische en een economische pijler.

Het Vlaamse woonbeleid dient in samenwerking met andere beleidsdomeinen, in eerste instantie leefmilieu en energie, een geïntegreerd en coherent duurzaamheids- en kwaliteitsbeleid te ontwikkelen, gericht op het ondersteunen, in stand houden en bevorderen van een kwalitatief en een duurzaam woonaanbod. Zo kan een verbeterde energiestatiewaarde voor nieuwe of te renoveren woningen worden voorgesteld. Tevens kan aandacht worden verleend aan het exploreren van nieuwe en innoverende technieken, het aanmoedigen van eigen of collectieve energievoorzieningen, het stimuleren van energielage of passiefwoningen en dergelijke meer.

Het Vlaamse woonplan dient op vlak van kwaliteit en duurzaamheid de doelstellingen en de aanpak duidelijk te formuleren. Objectieven, initiatieven en maatregelen richten zich op de aanpak en de verbetering van het bestaande woonpatrimonium, maar ook op het nieuw te realiseren woonpatrimonium.

#### 2.4. Maatschappelijke uitdagingen en noden

De Vlaamse Woonraad meent dat het Vlaamse woonbeleid proactief gericht moet zijn en in staat moet zijn antwoorden te formuleren op de toekomstige uitdagingen en noden. Ontwikkelingen en uitdagingen dienen in kaart te worden gebracht en onderzocht naar de impact op het wonen of de woonmarkt. Het is dan ook aangewezen in de te formuleren termijndoelstellingen aandacht te verlenen aan de maatschappelijke uitdagingen, en een aanzet van oplossing te bieden in het Vlaamse woonplan of hiertoe een kader aan te reiken. De Vlaamse Woonraad vraagt in dit verband dat het Vlaamse woonbeleid extra aandacht zal besteden aan een aantal noden en uitdagingen.

Er wordt aandacht gevraagd voor de meest flagrante schendingen van het recht op wonen. Mensen die dakloos zijn of die moeten wonen in armoede ervaren aan den lijve dat het recht op wonen niet gerealiseerd is (met vaak rechtstreeks gevolgen op hun gezondheid). Een grotere beleidsaandacht en volgehouden inzet zijn hier op zijn plaats. Studies tonen aan dat ongeveer 11 % van de Vlaamse huishoudens onder de Europese armoede risicodrempel leeft. In het bijzonder komt de betaalbaarheid van het wonen voor deze huishoudens sterk in het gedrang, en zijn betrokkenen aangewezen op kwalitatief minder goede woningen. Voor een aantal onder hen ontbreekt elke vorm van huisvesting. Op dit vlak is het aanbevolen initiatieven te ontwikkelen om de situatie van deze preciaire doelgroepen structureel te verbeteren. Een doelgroepenbeleid aangestuurd vanuit het Vlaamse niveau en beleidsveldoverschrijdend is noodzakelijk om de armoede en de dakloosheid integraal te bestrijden. Deze initiatieven kunnen aansluiting vinden op de internationale strijd tegen armoede en sociale uitsluiting, aangekondigd in EU-verband of in het kader van VIA.

Eveneens wordt aandacht gevraagd voor de sociaaldemografische ontwikkelingen. Het aantal huishoudens zal in de toekomst verder toenemen. Naar schatting zal Vlaanderen in 2020 ongeveer 2,7 miljoen huishoudens tellen, en bijna 2,9 miljoen in 2040. Ook de samenstelling van de huishoudens zal sterk wijzigen. Omwille van de gezinsverdunding neemt het aantal alleenstaanden in deze periode relatief sterk toe. Onder meer is berekend dat één op drie huishoudens in 2020 zal bestaan uit alleenstaanden. In dit opzicht zal eveneens de vraag, de woonbehoefte en het aanbod wijzigen. Er moet worden nagegaan wat de gevolgen zijn van deze evolutie voor de woonmarkt, en of het aanbod voldoende flexibel hierop kan inspelen.

Een andere sociaaldemografische ontwikkeling betreft de toenemende vergrijzing. Het beleid zal deze wijzigingen moeten opvolgen en nagaan of hier moet worden tussengekomen om oplossingen te bieden voor de wijzigende woonbehoefte van deze toegenomen doelgroep. Vormen van specifieke woonzorg, collectieve voorzieningen of andere alternatieve woonvormen voor ouderen kunnen worden onderzocht. In dit kader kunnen tevens thema's zoals levenslang wonen, aanpasbaar bouwen, en wonen en zorg verder worden ontwikkeld en geïntegreerd in het uit te stippelen beleid. Ook hier kunnen voorstellen worden onderbouwd vanuit wetenschappelijke analyses en onderzoek.

Deze sociaaldemografische wijzigingen hebben sterke gevolgen op de woonmarkt naar omvang en types van woningen. Zo kan de nood aan eengezinswoningen wijzigen, of is er specifieke vraag naar woonentiteiten voor alleenstaanden en aangepaste woonvoorzieningen voor ouderen. Door de vergrijzing zal het aanbod aan 'onderbezette' eengezinswoningen toenemen. Het betreft hier grotere woningen waar alleen ouderen in gehuisvest zijn. Deze woningen zijn eerder moeilijk om te bouwen, en voor deze doelgroep met een specifieke zorgvraag zijn de woningen vaak ruimtelijk niet goed gelegen.

Tevens is het aangewezen oog te hebben voor de verschillen vanuit de specifieke geografische, regionale of stedelijke situatie. Zo is het toenemende aantal alleenstaanden, een sterke concentratie van zwakkere doelgroepen of een overaanbod aan appartementen hoofdzakelijk een stedelijk probleem. Op het platteland wordt een onderaanbod aan huurwoningen vastgesteld. Het is dan ook wenselijk rekening te houden met deze vaststellingen en ontwikkelingen bij het plannen van de objectieven om de doelgroepen te ondersteunen of te voorzien van sociale huisvesting.

Algemeen meent de Vlaamse Woonraad dat het Vlaamse woonbeleid proactief rekening moet houden met alle voor het beleidsveld relevante ontwikkelingen, en maatschappelijke uitdagingen en noden. Met het oog op een coherente en integrale aanpak is het bovendien van belang dat wordt samengewerkt en aansluiting wordt gezocht met andere beleidsdomeinen of (internationale) beleidsinitiatieven die geïntroduceerd worden.



## 2.5. Sociale huisvesting

De Vlaamse woonraad erkent de nood aan een degelijk uitgebouwde professionele sociale huisvestingssector. De sociale huisvesting vormt één van de pijlers in het Vlaamse woonbeleid om de zwakkere inkomensgroepen te ondersteunen in de realisatie van het recht op wonen. Sociale huisvesting dient hierbij borg te staan voor kwaliteitsvol wonen, aan betaalbare prijzen en met de nodige woonzekerheid. De Vlaamse Woonraad ijvert voor het verder professionaliseren en optimaliseren van de sociale huisvestingssector, onder meer door te opteren voor een grotere responsabilisering en een gesystematiseerde prestatiemeting van de betrokken actoren. Daarnaast moet gestreefd worden naar het toekennen van een maximale autonomie en verantwoordelijkheid binnen een duidelijk omlijnd kader.

De doelgroepen voorzien van adequate kwaliteitsvolle huisvesting kan op diverse manieren gerealiseerd worden. Sociale huisvesting vormt, naast de ondersteuning op de private huurmarkt en andere mogelijke alternatieven, een uitgelezen mogelijkheid om aan de betrokkenen kwaliteit, woonzekerheid én betaalbaarheid te bieden. Het inzetten van een divers instrumentarium is aangewezen om het recht op menswaardig wonen bij elkeen van de doelgroepen te realiseren. Onderzoek heeft immers aangetoond dat een relatief grote groep huishoudens, gehuisvest op de private huurmarkt, kampt met een probleem van kwaliteit of betaalbaarheid. Deze doelgroep moet op basis van objectieve parameters worden afgebakend, gekwantificeerd en ondersteund in de realisatie van hun recht op wonen. Hierbij zal zowel op sociale huisvesting als op andere instrumenten worden ingezet.

In dit verband is de Vlaamse woonraad ervan overtuigd dat een substantiële toename van het sociale woonpatrimonium noodzakelijk blijft om de nood mede te lenigen. Beleidsmatig moet de verruiming van het sociale woonaanbod worden gekwantificeerd en gepland, rekening houdend met de reële woonbehoefte en een rationele en evenwichtige spreiding. Op korte termijn zal dit evenwel niet voldoende zijn om alle inkomenszwakke doelgroepen te bereiken. Een identieke objectief vastgestelde woonbehoefte moet beleidsmatig worden beantwoord met een gelijkwaardige en evenredige ondersteuning. De Vlaamse Woonraad beschouwt dit als een fundamenteel uitgangspunt. Mede daarom dienen ook alternatieve maatregelen en instrumenten te worden onderzocht en ontwikkeld voor de betrokken doelgroepen die op de private huurmarkt zijn gehuisvest.

De toename van het sociale woonaanbod moet gerealiseerd worden via de inbreng van diverse partners, onder meer ook de private (bouw)sector. Elk van deze partners dient bij de realisatie van het sociale aanbod dezelfde kwaliteitsstandaarden te respecteren en dient in beginsel te kunnen genieten van dezelfde voordelen, maar ook dezelfde voorwaarden en verplichtingen moeten gelden. De gewestelijke overheid moet dan ook instaan voor de optimale randvoorwaarden waaronder de sociale opdracht naar behoren kan worden vervuld, onder meer via het bepalen van accurate erkenningvoorwaarden, het opvolgen en meten van de prestaties en het voorzien van adequate financieringsmechanismen.

De Vlaamse Woonraad vraagt uitdrukkelijk de nieuwe regelgeving die op vlak van sociale huisvesting de afgelopen periode werd gelanceerd, grondig te evalueren. Zowel voor het nieuwe sociale huurregime als voor de financiering moet worden nagegaan of de

vooropgestelde beleidseffecten en beleidsdoelstellingen worden bereikt. De evaluatie dient dan ook vanuit een algemeen beleidsmatig perspectief te gebeuren, maar daarnaast dringt zich een evaluatie op van de concrete modaliteiten en de vastgelegde werkwijze. De evaluatie moet oog hebben voor moeilijk werkbare modaliteiten en moet tevens gericht zijn op het remediëren van de mogelijke ongewenste neveneffecten die optreden in de toepassing van vermelde regelgeving.

De Vlaamse Woonraad stelt voor een constructieve bijdrage te leveren aan de evaluatie van het sociale huurregime, en dringt in dit kader alvast aan op een periode van doorwerking, verbetering en implementatie van de bestaande regelgeving veeleer dan op dit vlak nieuwe regelgeving uit te werken.

## 2.6. Private huurmarkt

Onderzoek toont aan dat de private huurmarkt als segment van de woonmarkt verder inkrimpt. Het aanbod op de private huurmarkt neemt gestadig af (tot op heden 18,4 % van de totale woonmarkt). Als redenen hiertoe haalt het onderzoek onder meer het eerder lage rendement aan, maar ook het feit dat de gemiddelde verhuurder relatief oud is en een beperkt aantal woningen in portefeuille heeft. Bovendien heeft het aangehouden beleid om een eigen woning te verwerven en de gunstige marktvoorwaarden zoals een lage inflatie en rente, er mede voor gezorgd dat het aandeel eigenaars toeneemt, en bijgevolg het aandeel private huurders afneemt. Een vaststelling in dit verband is dat de private huurmarkt meer en meer fungeert als restmarkt waar vooral inkomenszwakkere doelgroepen noodgedwongen een beroep op doen, met alle mogelijke gevolgen van dien. De gemiddelde private huurder wordt gekenmerkt door een zwakker sociaal economisch profiel.

Vermelde specifieke kenmerken maken de private huurmarkt en haar bewoners kwetsbaar. Mede daarom meent de Vlaamse Woonraad dat een bijzonder stimuleringsbeleid voor de private huurmarkt is aangewezen. Dit beleid dient als uitgangspunt de principiële gelijkwaardigheid van de segmenten te hanteren. De private huurmarkt vervult immers meer en meer de functie van het huisvesten van preciaire doelgroepen die momenteel niet aan bod komen in de sociale huisvesting en die niet bij machte zijn een eigen woonst te verwerven. De private huurmarkt mag dan ook in principe niet beschouwd worden als een secundaire of inferieure markt, maar moet als volwaardig segment van de woonmarkt kunnen gelden waar evenzeer de toegankelijkheid, de woonkwaliteit, de betaalbaarheid en de woonzekerheid gewaarborgd moeten worden. Het uitwerken van een beleidsvisie over de private huurmarkt die hiermee rekening houdt, en de private huurmarkt zowel aan de aanbod- als de vraagzijde meer betrekken in het beleidsinstrumentarium zijn dan ook cruciaal.

Het stimuleringsbeleid voor de private huurmarkt dient te worden gericht op het verhogen van de toegankelijkheid, de betaalbaarheid, de woonzekerheid en de woonkwaliteit van de private huurders, maar dient tevens de nodige waarborgen te kunnen bieden aan de verhuurder (om op die manier te voorkomen dat onder meer de private huurmarkt in omvang verder afneemt). Er wordt dan ook aangedrongen op het uitwerken van een

evenwichtig huurbeleid. De Vlaamse Woonraad onderstreept het belang van een meersporenbeleid die volgende verschillende componenten weet te integreren:

- Hoewel een substantiële toename van de sociale huisvesting noodzakelijk is, en hier blijvend moet worden op ingezet, is het aangewezen voor de inkomenszwakke doelgroepen die niet in de sociale huisvesting terecht kunnen, een evenwaardig ondersteuningsbeleid te ontwikkelen. Het sociale aanbod zal immers niet toereikend zijn om de vastgestelde noden te lenigen. De inkomenszwakke doelgroepen moeten op de private huurmarkt worden ondersteund om hen een betaalbare en kwaliteitsvolle woning te verzekeren. In dit licht opteert de Vlaamse Woonraad voor een heroriëntatie en uitbreiding van de huursubsidie die beleidsmatig wordt uitgewerkt als een volwaardig alternatief aan de sociale huisvesting, met gelijklopende waarborgen op betaalbaarheid, woonkwaliteit en woonzekerheid. Huursubsidie kan bovendien voor de doelgroep een extra dam vormen tegen een bemoeilijkte toegang op de woonmarkt. De geheroriënteerde huursubsidie moet dan ook worden losgekoppeld van de verhuisbeweging, de eventuele opname op een wachtlijst, de maximumhuurprijs en het huidige degressieve karakter van de huursubsidie. In dit verband wijst de Vlaamse Woonraad op het door haar eerder geformuleerde standpunt inzake de heroriëntatie van de Vlaamse huursubsidie. De heroriëntatie noopt evenwel tot het maken van fundamentele keuzes en een mogelijke herschikking van de beschikbare budgetten.
- Intermediaire instanties vormen de schakel tussen de private huurder en de verhuurder. In het bijzonder vervullen de sociale verhuurkantoren, gemeenten of OCMW's, of andere actoren die op de private huurmarkt sociaal verhuren deze opdracht. Op die manier kan de private huurder worden verzekerd van een correcte toegang op de woonmarkt en kan de huurder een kwalitatieve en betaalbare woonst worden toegekend. Bovendien wordt begeleiding waar nodig voorzien. Tevens wordt de verhuurder verzekerd van het huurgeld en het behoud van de kwaliteit van de woning. De rol van de intermediaire instanties kan dan ook worden versterkt. Vanuit de basisfilosofie dat het voor beide betrokken partijen een win-winsituatie moet vormen en het aanbod aan de intermediaire instantie op vrijwillige basis gebeurt, moet worden nagegaan hoe de impact en het bereik op de private huurmarkt kan worden versterkt. Stimulerende maatregelen en een verbeterde omkadering op structureel en reglementair vlak kunnen hiertoe worden ontwikkeld. In dit verband kan een kader worden uitgewerkt dat toelaat gezamenlijk een intermediair beleid voor de lokale private huurmarkt te ontwikkelen, in relatie met de bestaande actoren en de private spelers. Het opstellen van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen, en het verder ontwikkelen van een professionele aanpak, kunnen in samenspraak met de betrokken instanties worden gerealiseerd.

- Zoals al gesteld is het noodzakelijk dat voor de private huurmarkt een visie wordt ontwikkeld en een beleidsaanpak wordt geformuleerd. Algemene stimulerende maatregelen die een verruiming van het aanbod creëren dienen hierbij te worden onderzocht. Momenteel zorgt het minder kwalitatieve gedeelte van de private huurmarkt de facto voor betaalbare woningen voor bepaalde doelgroepen, maar de kwaliteit is er vaak niet voldoende gewaarborgd. Betrokken doelgroepen zijn noodgedwongen op dit minder kwalitatieve gedeelte van de markt aangewezen, omdat kwalitatieve huurwoningen voor hen niet betaalbaar zijn. Hier moet worden nagegaan hoe een voldoende groot aantal aan betaalbare huurwoningen van voldoende woonkwaliteit kan worden gewaarborgd of gecreëerd. Op die manier kan het niet-kwalitatieve ondersegment aan aantrekkingskracht verliezen. In dit kader kan worden verwezen naar het onderzoek van het Kenniscentrum dat ter zake een globale aanzet heeft gegeven hoe op de private huurmarkt een aanbodbeleid kan worden ontwikkeld. De Vlaamse Woonraad kan zich in principe achter de resultaten scharen en meent dat de aanbevelingen nader moeten worden onderzocht in functie van het uitwerken van concrete beleidsinstrumenten.
  
- Gekoppeld aan de globale visie op de private huurmarkt, is het aangewezen om zich beleidsmatig voor te bereiden op de mogelijke regionalisering van de private huurwetgeving. De Vlaamse Woonraad is van oordeel dat een regionalisering van de huurwet kan resulteren in een integraal en coherent beleid voor de private huurmarkt, met maatregelen die inzetten op de diverse componenten van het recht op behoorlijk wonen. Zo kunnen mechanismen worden onderzocht en geïntroduceerd om de woonzekerheid, de betaalbaarheid voor de private huurder en de toegang op de woonmarkt beter te verzekeren. Het huurbeleid kan op die manier meer optimaal worden verbonden aan het waarborgen van de woonzekerheid, de betaalbaarheid en de woonkwaliteit. Het regionaliseren van de private huurwetgeving laat toe een huursubsidiebeleid, een kwaliteitsbeleid en een huurbeleid te koppelen en op elkaar af te stemmen. Alvast is een onderzoek naar de mogelijkheden van een Vlaamse private huurmarkt in relatie met het bestaande gewestelijke instrumentarium aangewezen.

## 2.7. Wonen en welzijn

Een belangrijk aandachtspunt voor het Vlaamse woonbeleid betreft het ondersteunen van bijzondere doelgroepen die het op de woonmarkt moeilijk hebben enerzijds, en kampen met een specifieke welzijnsproblematiek anderzijds. Mensen met een psychiatrische aandoening, een instellingsverleden, een verslavingsproblematiek of specifieke zorgbehoevende ouderen, worden niet enkel vanuit hun welzijnsvraag begeleid, maar hebben eveneens vaak een specifieke woonbehoefte. Deze doelgroepen bevinden zich doorgaans op het snijvlak

tussen de beleidsvelden Wonen en Welzijn, en worden vaak vanuit beide beleidsvelden ondersteund of begeleid.

In dit licht stelt zich de fundamentele vraag in welke mate en hoe het Vlaamse woonbeleid, en de woonactoren, een rol dienen te vervullen in de (woon)begeleiding van deze specifieke doelgroepen. Volgens de Vlaamse Woonraad is het wenselijk om tussen beide beleidsvelden duidelijke afspraken te maken rond specifieke thema's of doelgroepen, en waar nodig een afgestemd of geïntegreerd beleid te realiseren. Met behoud en respect voor de eigenheid en de finaliteit van beide beleidsvelden, kan een coherente aanpak aangewezen zijn omwille van de veelvuldige raakvlakken. Om bepaalde structurele problemen aan te pakken, zoals wonen in armoede of dakloosheid, kan bovendien enkel een integraal beleid succesvol zijn. Tevens kondigen zich uitdagingen aan, zoals de vergrijzing, die specifieke aandacht vanuit beide beleidsvelden vergen, onder meer om invulling te geven aan het woonzorgbeleid. In dit kader kunnen de strategische beleidsveldoverschrijdende initiatieven, zoals onder meer de denktank Wonen-Welzijn, worden aangemoedigd, en kan gezocht worden naar een structurele uitbouw en verankering.

Daarnaast wenst de Vlaamse Woonraad het belang van de samenwerking op het terrein te benadrukken. Het aangaan van samenwerkingsverbanden met lokale welzijnsactoren vormt vaak een essentiële voorwaarde voor een gedegen aanpak. In dit verband kan het ontwikkelen van een lokaal doelgroepenbeleid in relatie met de welzijnsactoren worden onderschreven. Tevens moet worden nagegaan hoe en welke samenwerkingsvormen structureel kunnen worden aangemoedigd en verankerd. Bijkomend moet erover worden gewaakt geen belemmeringen via al te detaillistische regelgeving te creëren, en dient integendeel een meer algemeen kader te worden aangereikt waarbinnen de brugfunctie tussen de lokale woonactoren en de welzijnssector kan worden gestimuleerd en versterkt.

Tenslotte is het voor de Vlaamse Woonraad essentieel dat de betrokkenheid van de doelgroepen op het beleid kan worden verhoogd. Hiertoe moet de gewestelijke overheid deze doelgroepen aanmoedigen, hun organisatiestructuur erkennen en ondersteunen. Tevens is het aangewezen de nodige structuren te creëren om deze doelgroepen te kunnen horen. Op deze manier wordt een krachtig signaal gegeven dat het beleid deze doelgroepen erkent in hun eigenheid en als volwaardige participant van het beleid.

## 2.8. Wonen en ruimte

De demografische prognoses tonen aan dat het aantal Vlaamse huishoudens in de toekomst verder zal toenemen, onder meer door de toenemende gezinsverdunding. Afhankelijk van het gehanteerde scenario wordt berekend dat tegen 2050 het aantal huishoudens ongeveer vermeerderd zal zijn met 15 % (absolute toename van +/- 385.000 huishoudens). Er is bijgevolg een behoefte aan bijkomende beschikbare bouw mogelijkheden. Een adequate becijfering van de woonbehoefte is in dit verband een voorafgaande voorwaarde.

Om te voldoen aan de woonbehoefte zal moeten worden nagegaan in welke mate, en waar, er ruimte kan worden ingenomen. Vanuit het ruimtelijke beleid is berekend dat het globale

aanbod aan beschikbare kavels in de woonzones theoretisch voldoende groot is om de behoefte te dekken. Er zijn in de huidig afgebakende woonzones ongeveer 800.000 kavels beschikbaar. Deze kavels zijn in praktijk niet alle beschikbaar, een aantal is reeds in gebruik voor andere doeleinden of is moeilijk vrij te geven. Tevens stellen er zich regionale en lokale verschillen. Er dient te worden nagegaan wat het werkelijk beschikbare aanbod is in de woonzones, en in welke mate dit moet worden aangewend om de toekomstige woonbehoefte te vervullen.

Bijkomend zal aandacht besteed worden aan de gevolgen en de ruimtelijke impact van de sociaaldemografische evolutie. Zo zal in de toekomst het woonpatrimonium niet meer aangepast zijn aan de gewijzigde sociaaldemografische samenstelling, met meer ouderen en alleenstaanden. Het aandeel 'onderbezette' eengezinswoningen zal toenemen (waar ouderen in gehuisvest zijn, vaak afgelegen van de voorzieningen). Ook meer specifieke woonvoorzieningen kunnen nodig zijn. Deze sociaaldemografische uitdagingen moeten beleidsmatig vanuit Wonen en Ruimte kunnen worden beantwoord.

De Vlaamse Woonraad acht het wenselijk dat meer aandacht wordt besteed aan de relatie Ruimte en Wonen, onder meer met betrekking tot de ruimtelijke impact van het wonen en de woonbehoefte, de ruimtelijke aspecten van de woonmarkt en de ontwikkelingen binnen de woonmarkt met geografische en ruimtelijke invloeden. In dit verband is het van belang de vastgestelde woonbehoeften een meer prominente plaats te geven binnen het ruimtelijke beleid, en het geheel beter op elkaar af te stemmen. Binnen het Vlaamse woon- en ruimtelijke beleid zal een antwoord moeten worden geformuleerd op de wijzigende woonbehoeftes, en de problemen die zich stellen in relatie met het woonpatrimonium en de ruimtelijke situering ervan.

Tevens zal aandacht uitgaan naar de ruimtelijke verdringing van bepaalde doelgroepen naar goedkopere regio's of bepaalde stadswijken. Reeds hoger werd de problematiek van de mogelijke concentratie van inkomenszwakke groepen in bepaalde stadsgedeelten aangekaart. In dit kader kan worden overwogen of de stedelijke problematiek en de gebiedsgerichte problemen niet veeleer een aparte en eigen aanpak vergen, dan dat generieke geldende oplossingen worden voorgesteld. Vanuit het ruimtelijke beleid en het woonbeleid zal gezamenlijke aandacht verleend worden aan specifieke gebiedsgerichte benadering, en hiertoe kan het nodige kader worden gecreëerd die dit toelaat.

De Vlaamse Woonraad benadrukt de noodzaak aan een degelijk uitgewerkt grondbeleid. In dit verband wenst de Vlaamse Woonraad aan te halen dat een algemeen overlegd gewestelijk grondbeleidsplan, dat zich bevindt op doorsnede van de beleidsvelden Wonen en Ruimte, aangewezen is. Een grondbeleidsplan dient de doelstellingen verder te expliciteren en in te vullen, en klaart de respectievelijke opdrachten van de verschillende bestuursniveaus en de betrokken actoren uit. Een weloverwogen grondbeleidsplan biedt de nodige stimulansen voor een effectief grondbeleid op het terrein, en kan verdere invulling en uitwerking krijgen lokaal of regionaal. Hierbij dient het uitwerken van een algemeen kader dat eveneens ruimte kan bieden voor eigen gebiedsgerichte ontwikkeling te worden overwogen. De Vlaamse Woonraad acht oplossingen aangewezen voor de aangehaalde sociale en territoriale verdringingseffecten die objectief vastgesteld worden, binnen een

niet-discriminerend en duidelijk afgebakend kader, en met respect voor de betrokken doelgroepen.

## 2.9. Organisatorische omkadering en uitbouw woonbeleid

Traditioneel wordt gesteld dat het Vlaamse woonbeleid het kader schept waarbinnen de lokale actoren kunnen handelen en het beleid concreet gestalte geven. Onder meer dient de gemeente de regie van het lokale woonbeleid op te nemen en de uitvoering door de diverse betrokken actoren te coördineren. De keuze om de gemeente een regierol te verlenen - zoals ook verankerd in de Vlaamse Wooncode - wordt in principe onderschreven. In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad wel aandacht te willen verlenen aan de werkbaarheid en de wijze waarop het lokale woonbeleid wordt georganiseerd.

Er wordt vastgesteld dat momenteel meerdere gemeenten niet voldoende uitgerust zijn of onvoldoende capaciteit hebben om deze opdracht waar te maken. Dit euvel hypothekeert het tot stand komen van concreet woonbeleid op lokaal vlak. Samenwerkingsverbanden tussen gemeenten of zelfs regiogerichte organisatievormen kunnen weliswaar mogelijke oplossingen bieden, maar volgens de Vlaamse Woonraad is het wenselijk na te gaan hoe de organisatie en de regie van het lokale woonbeleid kan worden geoptimaliseerd, en welke opdrachten de respectievelijke bestuursniveaus of andere echelons hierin kunnen vervullen. In dit verband wijst de Vlaamse woonraad op de besprekingen en de initiatieven die vanuit het beleidsdomein Bestuurlijk beleid worden opgezet en die deze aangelegenheid aankaarten (onder meer door Vlabest, de strategische adviesraad van bestuurszaken).

Een ander aandachtspunt betreft de implementatie van BBB (beter bestuurlijk beleid) in relatie met de oorspronkelijke principes ervan. Initieel werden de actoren een ruime autonomie en responsabilisering toegezegd, terwijl de facto de actoren een beperkte handelingsvrijheid kennen door al te technische regelgeving en een strikt toezicht. Ook hier wordt vanuit de Vlaamse Woonraad gevraagd te evolueren naar een meer evenwichtige situatie en een beleid dat daadwerkelijk gericht is op het responsabiliseren van de actoren. Hiertoe kan worden afgestapt van te dirigistische en gedetailleerde regelgeving, ten voordele van ruimere kaderregelgeving waarbinnen meer handelingsvrijheid kan worden verleend. Bijkomend wordt gevraagd de verschillende opdrachten en bevoegdheden van de betrokken administratieve entiteiten scherper af te lijnen, op elkaar af te stemmen, en waar nodig samenwerkingsverbanden op te zetten.

Tenslotte wenst de Vlaamse Woonraad de nood aan professionele actoren te benadrukken. In dit verband kunnen de opgestarte initiatieven in het kader van de professionalisering en de prestatiemeting binnen de sociale huisvestingssector worden verder gezet. Een geoptimaliseerde en rationele aanpak kan enkel ten goede komen van diegenen die in hun woonneed moeten worden begeleid of ondersteund.

## 2.10. Een optimale en participatieve beleidscyclus

Het voeren van een adequaat beleid is onlosmakelijk verbonden met een degelijke en onderbouwde beleidsvoorbereiding, een nauwgezette opvolging van de resultaten en een grondige evaluatie van het gevoerde beleid en het ingezette instrumentarium. Hiertoe is het aangewezen dat het beleid de nodige gegevens kan verzamelen, en in de opvolging en monitoring van de resultaten voorziet.

Binnen het beleidsveld Wonen is het uitbouwen van een globale kruispuntendatabank met de gegevens over wonen een cruciale stap. Data aangaande bouwgronden, het woningaanbod, de koop- en eigendomsmarkt, kunnen aangevuld worden met data over de huurmarkt. Een goed georganiseerd databeheer dient als onderbouw voor het beleid en het onderzoek binnen het beleidsveld. De Vlaamse Woonraad steunt dit initiatief en kan hier verdere uitwerking aanbevelen. Ook het wetenschappelijk onderzoek moet zijn plaats binnen de beleidsondersteuning kunnen behouden en versterken. Problemen, knelpunten en uitdagingen binnen het beleidsveld Wonen dienen te worden onderzocht en beleidsvoorstellen moeten worden onderbouwd vanuit wetenschappelijke inzichten en resultaten. In dit verband moet ook het uitgebouwde Vlaamse woonbeleid kritisch en constructief in vraag worden gesteld. Het is aangewezen de bestaande subsidiemechanismen, organisatiestructuren en werkwijzen te belichten, en met het oog op een optimale realisatie of ondersteuning van het recht op wonen te streven naar de meest efficiënte en effectieve subsidie- en organisatievormen.

Daarnaast pleit de Vlaamse Woonraad voor nauw overleg met de sectoren, de actoren en zelfs de betrokken doelgroepen. Beleidswerking met structurele inbreng en participatie van de betrokken sectoren, actoren en waar mogelijk de doelgroepen is wenselijk. In dit kader is een rol voor de Vlaamse Woonraad weggelegd. Voor het beleid is het nuttig de strategische standpunten van het middenveld en de deskundigen te kennen. De Vlaamse Woonraad acht het aangewezen om tijdig en tijdens het lopende besluitvormingsproces te kunnen tussenkomen om op hoofdlijnen advies te geven. In dit stadium kan het beleid desgevallend nog rekening houden met de geformuleerde voorstellen. Het opzetten van een constructieve samenwerking met de betrokken administraties en een participatie aan het strategische overleg, zoals de beleidsraad, kunnen in die zin eveneens verrijkend werken.

Verder benadrukt de Vlaamse Woonraad de noodzaak aan werkbare regelgeving en algemene kaders die niet dirigistisch zijn opgesteld, maar die de nodige bewegingsruimte voor lokale actoren kunnen voorzien. Het uitwerken van regelgeving of nieuwe instrumenten wordt voorafgegaan door een effectiviteits- en efficiëntieanalyse. Afstemming met andere initiatieven of maatregelen in andere beleidsdomeinen is aangewezen.

Tenslotte moet ruimte voorzien worden om de regelgeving en het instrumentarium grondig te evalueren, en de effecten van de maatregelen te kunnen nagaan. Hiertoe is het aangeven van indicatoren en het stelselmatig opvolgen van de resultaten aangewezen. Ook hier is de ervaring en de inbreng van de uitvoerders en betrokkenen van cruciaal belang, en is structurele participatie wenselijk.



### 3. Besluit

De Vlaamse Woonraad wenst met dit memorandum een bijdrage te leveren aan de volgende Vlaamse regering. In het memorandum wordt gefocust op de strategische keuzes die voor de verdere uitbouw van het Vlaamse woonbeleid van cruciaal belang kunnen zijn.

Volgende strategische keuzes worden door de Vlaamse Woonraad als prioritair naar voor geschoven:

- het formuleren van een onderbouwde visie, termijndoelstellingen, en een strategie geëxpliciteerd en uitgewerkt in een Vlaams woonplan;
- het realiseren van een gedifferentieerd woonbeleid, dat effectief vertrekt vanuit de vastgestelde woonbehoefte, rekening houdend met huidige en toekomstige noden;
- het ontwikkelen van een pandenbeleid gericht op de verbetering van de kwaliteit en de duurzaamheid van het woonpatrimonium;
- het ontwikkelen van een beleid dat anticipeert op de maatschappelijke en sociaaldemografische ontwikkelingen die een impact hebben op het beleidsveld wonen;
- het ondersteunen en realiseren van het recht op menswaardig wonen door de uitbouw van een substantieel vermeerderd sociaal woonaanbod via een performante huisvestingssector en met inbreng van diverse partners;
- het ontwikkelen van een meersporenbeleid gericht op de private huurmarkt als volwaardig en wervend segment dat de toegankelijkheid, de betaalbaarheid, de woonkwaliteit en de woonzekerheid van de private huurder kan verzekeren;
- het realiseren van een afgestemd en waar nodig integraal beleid met het beleidsveld Welzijn, met het oog op een structurele en coherente aanpak van de specifieke woonbehoefte van bijzondere doelgroepen, en met een grotere betrokkenheid en structurele participatie van de doelgroepen;
- het versterken van het ruimtelijke pendant binnen het woonbeleid, met aandacht voor de ruimtelijke impact van de sociaal demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van een efficiënt grondbeleid;
- het evalueren en optimaliseren van een aantal organisatorisch - bestuurlijke keuzes die mede bepalend zijn voor de uitvoering, implementatie en omkadering van het woonbeleid;
- het realiseren van een gedegen beleidscyclus met aandacht voor gegevensbeheer, grondige opvolging en evaluatie, en een ruimere participatie van de sectoren, actoren en waar mogelijk de doelgroepen.

Het memorandum formuleert dan ook een aantal ambitieuze en kritische verwachtingen voor het Vlaamse woonbeleid. De voorgestelde strategische beleidskeuzes kunnen de richting aangeven en kunnen voor het beleid een verrijking inhouden. In de komende legislatuur kan hieraan verdere vorm en gestalte worden gegeven, en op basis hiervan kunnen prioriteiten worden gesteld. De Vlaamse Woonraad wenst te benadrukken hier verder constructief te willen aan meewerken.

---