

DE VLAAMSE WOONRAAD

REFLECTIENOTA OP DE BELEIDSNOTA WONEN 2009- 2014

08 december 2009

INHOUDSTAFEL

- I. INLEIDENDE SITUERING
- II. ALGEMEEN OPZET BELEIDSNOTA
 - 2.1 Analyse en beleidsinitiatieven
 - 2.2 Visie en keuzes
 - 2.3 Operationeel en bestaand instrumentarium
- III. INHOUDELIJKE BELEIDSKEUZES
 - 3.1 Algemene woonplanning
 - 3.2 Actief beleid private huurmarkt
 - 3.3 Welzijn en beleidsoverschrijdende aanpak
 - 3.4 Aandacht voor sociale omkadering
 - 3.5 Versterken lokaal woonbeleid, woonregie en actoren
 - 3.6. Onderbouwd woonbeleid
- IV. INHOUDELIJKE AANDACHTSPUNTEN
 - 4.1 Afwegen keuzes Vlaams woonplan
 - 4.2 Uitdagingen Vlaams woonbeleid
 - 4.3 Eenduidig woonkwaliteitsbeleid
 - 4.4 Budgettaire context
 - 4.5 Bevoegdheidsverdeling
- V. BESLUIT

I. INLEIDENDE SITUERING

Een nieuwe legislatuur en bewindsploeg creëren bij de burgers en de samenleving verwachtingen. Dit is nu niet anders. Terecht wordt uitgekeken naar de prioriteiten en de accenten die de leidende beleidsdocumenten kunnen bevatten. Zeker nu de beleidscontext door de economische en financiële crisis is gewijzigd, kunnen vernieuwende initiatieven een vooraanstaande rol vervullen. Kunnen de komende uitdagingen worden aangepakt en worden de financiële middelen efficiënt en optimaal ingezet? Wordt er vernieuwing en baanbrekend beleid in het vooruitzicht gesteld?

Het Vlaamse regeerakkoord zet de algemene krijtlijnen uit voor de komende periode 2009-2014. Binnen dit kader dient het specifieke beleid voor de verschillende beleidsdomeinen te worden uitgestippeld en ontwikkeld. Ook voor het beleidsveld wonen is dit het geval. De beleidsnota Wonen 2009-2014 scheidt een beeld van de toekomstige beleidsinitiatieven en geeft de accenten weer die binnen het beleidsveld zullen worden gelegd. De beleidsnota is een omstandig document geworden dat vertrekt van een omgevingsanalyse. De initiatieven volgen hierop en dienen een antwoord te bieden op de (komende) uitdagingen.

Bij het aantreden van de nieuwe bewindsploeg heeft de Vlaamse Woonraad in zijn memorandum aangegeven wat de deskundigen en het middenveld beschouwen als cruciale uitdagingen voor het beleidsveld wonen. Op hoofdlijnen wordt gevraagd aandacht te besteden aan een aantal pertinente ontwikkelingen en hiervoor een adequate beleidsaanpak te ontwikkelen. Zonder op operationeel niveau voorstellen te formuleren heeft de Vlaamse Woonraad met het memorandum de ambitie algemene beleidsprioriteiten naar voor te schuiven en het kader aan te reiken waarbinnen initiatieven kunnen worden ontplooid.

Voor de Vlaamse Woonraad is het memorandum een referentiekader om de beleidsnota, en de daarin geformuleerde beleidsinitiatieven, aan af te toetsen. Deze reflectienota zoekt dan ook hiermee ten dele aanknopingspunten, maar kijkt eveneens onafhankelijk hiervan kritisch naar de vele geformuleerde voorstellen. De Vlaamse Woonraad vindt in de beleidsnota wonen 2009-2014 ankerpunten terug voor een adequaat Vlaams woonbeleid, maar wenst evenzeer te wijzen op een aantal inhoudelijke aandachtspunten.

Op 23 oktober 2009 heeft de Vlaamse Regering akte genomen van de beleidsnota wonen 2009-2014. De Vlaamse Woonraad heeft de beleidsnota mogen ontvangen op 26 oktober 2009. In zittingen van 13 november en 03 december 2009 heeft de Vlaamse Woonraad een bespreking gewijd aan de inhoudelijke voorstellen. Dit heeft geresulteerd in voorliggende reflectienota die aan de minister bevoegd voor Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, en aan de desbetreffende parlementaire commissie, is bezorgd op 09 december 2009.

II. ALGEMEEN OPZET BELEIDSNOTA

2.1. analyse en beleidsinitiatieven

De beleidsnota vertrekt vanuit een omgevingsanalyse. Hierin worden enkele ontwikkelingen, van belang voor het beleidsveld wonen, meegegeven, kenmerken van de woonmarkt worden beschreven, en cijfermateriaal wordt verstrekt. Onder meer worden socio-demografische uitdagingen zoals de gezinsverdunding en de vergrijzing aangekaart. Verder komt in de omgevingsanalyse de betaalbaarheid van het wonen aan bod.

De Vlaamse Woonraad meent dat een gedegen omgevingsanalyse essentieel is als onderbouw en uitgangspunt voor het beleid, en vraagt hier dan ook extra aandacht voor. De huidige analyse in de beleidsnota wordt ervaren als partieel - ze bestrijkt niet het volledige woongebeuren, noch de bredere context - en her en der kunnen de cijfergegevens in vraag worden gesteld of behoeven ze nuance, onder meer wat betreft de koopwoningen en de daadwerkelijke beschikbaarheid van bouwpercelen.

De Vlaamse Woonraad wenst tevens op te merken dat kan worden verwacht dat de analyse mee resulteert in een aantal speerpunten of prioriteiten voor het beleid. In de beleidsnota lijken analyse en voorstellen van elkaar ontkoppeld (de analyse vormt quasi een apart op zich staand gedeelte). Er is dan ook weinig doorwerking naar de geformuleerde beleidsinitiatieven. De Vlaamse Woonraad beschouwt het als een gemiste kans om duidelijke en onderbouwde prioriteiten vanuit gefundeerde vaststellingen en analyse naar voren te schuiven.

Omgekeerd kan erop gewezen worden dat in de beleidsnota bij de beleidsinitiatieven vaak een ruime aandacht wordt besteed aan de beschrijving van het probleem (wat bij wijlen de verdere inhoudelijke invulling van het initiatief in de weg staat).

2.2. visie en keuzes

De beleidsnota vertoont inzet op zowat alle deelfacetten of deelterreinen van het Vlaamse woonbeleid. Een beleid gericht op de private huurmarkt staat naast een beleid met oog voor eigendomsondersteuning. Er wordt een aanbodverruiming op de sociale en bescheiden huur- en eigendomsmarkt aangekondigd, naast een grotere aandacht voor het aanbod studentenhuisvesting....

De beleidsnota vormt dan ook een ruime opsomming van initiatieven die quasi alle vlakken van het Vlaamse woonbeleid bestrijkt. In dit verband beslaan de initiatieven enerzijds een breed spectrum, anderzijds beperken ze zich voornamelijk tot de 'sociale dimensie van het wonen' (initiatieven ten behoeve van de algemene woonmarkt ontbreken).

Daarnaast meent de Vlaamse Woonraad dat weinig tot geen kritisch onderscheid wordt gemaakt in de veelheid van aangebrachte voorstellen. Weinig speerpunten voor het beleid

worden effectief naar voor geschoven. De centrale beleidsdoelstellingen en prioriteiten kunnen dan ook moeilijk worden onderscheiden. Een versnippering van inzet over alle deelfacetten zonder duidelijke prioriteiten, is volgens de Vlaamse Woonraad niet aangewezen. Het beleid verliest mede hierdoor aan spankracht.

Globaal ontbreekt het volgens de Vlaamse Woonraad in de beleidsnota aan een consequent doorgedreven visie en keuzes. De beleidsinitiatieven dreigen hierdoor wat onsamenhangend over te komen. Met het oog op een maximale efficiëntie van het beleid is een inzet en oriëntatie op cruciaal geachte deelterreinen aangewezen. Op dit punt laat het ontbreken van een globaal Vlaams Woonplan zich voelen. Een belangrijke opdracht bij de opmaak van het woonplan betreft dan ook het uitklaren van de visie, de centrale doelstellingen en de gerichte keuzes.

2.3. operationeel en bestaand instrumentarium

In de beleidsnota worden de voorgestelde initiatieven voornamelijk gekoppeld aan het bestaande instrumentarium, en hierop wordt verder gebouwd. Zo wordt meermaals verwezen naar het instrumentarium bepaald in het decreet grond- en pandenbeleid, of wordt gestreefd naar de verbetering van het bestaande instrumentarium, bijvoorbeeld op vlak van woonkwaliteit of het samenvoegen van VAP en renovatiepremie.

In dit opzicht lijkt het de Vlaamse Woonraad dat het beleid een voorzichtige en behoudende koers wenst te varen. Een dergelijk beleid houdt wel het risico in eerder bestendigend te werken, en mogelijk een baanbrekend of vernieuwend beleid uit de weg te gaan. Bovendien wordt het bestaande instrumentarium te veel als een evidentie aangenomen, zonder kritische reflectie of voorbehoud. De Vlaamse Woonraad meent dat een kritische ingesteldheid inzake het bestaande instrumentarium wel degelijk op zijn plaats blijft, onder meer met betrekking tot het grond- en pandendecreet.

Tevens wordt vastgesteld dat een aantal voorstellen nogal operationeel en detaillistisch van aard zijn. De vraag kan worden gesteld of deze initiatieven opgenomen moeten worden in de beleidsnota die eerder de grote lijnen van het beleid moet uitzetten. Eén en ander brengt met zich mee dat voornamelijk wordt ingezet op het operationele en instrumentele vlak, met name de uitbouw of de verbetering van bestaande instrumenten. Op zich is dit waardevol, maar tevens moet nog voldoende aandacht uitgaan naar vernieuwend beleid en prioritaire inzet op cruciale thema's.

De algemene finaliteit van het woonbeleid mag dan ook niet uit het oog verloren worden, en kerndoelstellingen dienen het beeld scherp te stellen (en te houden). De Vlaamse Woonraad meent dan ook dat het beleid is gebaat met eenduidige en consequente beleidskeuzes. De vooropgestelde algemene woonplanning kan ook hier soelaas brengen.

III. INHOUDELIJKE BELEIDSKEUZES

3.1. Algemene woonplanning

De Vlaamse Woonraad beschouwt de opmaak van een Vlaams woonplan als een cruciale opdracht voor het Vlaamse woonbeleid, en heeft hier reeds op gewezen in het memorandum. Een Vlaams woonplan schept het algemene kader, expliciteert de visie en de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, en biedt een aanzet voor operationalisering van het beleid, zowel op lange termijn als op kortere termijn.

De Vlaamse Woonraad is verheugd vast te stellen dat in de komende legislatuur hier werk wordt van gemaakt, en meent dat dit een stevige basis kan bieden voor een strategisch onderbouwd en integraal woonbeleid. Hiertoe kunnen de resultaten van het wetenschappelijk onderzoek en een gedegen omgevingsanalyse als uitgangspunten gelden. In de marge wordt vermeld dat de keuze om het Vlaamse woonplan vormelijk onder te brengen bij de eerste strategische doelstelling inzake betaalbaar wonen eerder ongelukkig is. Het Vlaamse woonplan overstijgt deze doelstelling en overspant het volledige woonbeleid, en is in die optiek van een ander - meer algemeen - niveau.

Daarnaast wordt in de beleidsnota aandacht besteed aan de opmaak van een Vlaams grond- en pandenbeleidsplan (een opdracht die reeds voorzien wordt in het desbetreffende grond- en pandendecreet). Een degelijk grond- en pandenbeleid voor Vlaanderen is noodzakelijk, en kan ten volle worden onderschreven door de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad stelt zich echter wel vragen bij het - in de beleidsnota - onvoorwaardelijk aannemen van het desbetreffende decreet als valabele vertrekbasis. In dit verband meent de Vlaamse Woonraad dat kritische reflectie en aanpassing aangewezen blijven. Daarnaast beschouwt de Vlaamse Woonraad het Vlaamse woonplan als het omvattende kader voor het Vlaamse woonbeleid waarbinnen een grond- en pandenbeleidsplan gestalte kan krijgen. In de beleidsnota lijkt deze verhouding eerder omgekeerd (en staat het grond- en pandenbeleidsplan veeleer centraal).

Al bij al is de Vlaamse Woonraad van oordeel dat een meer planmatige aanpak van het Vlaamse Woonbeleid een toegevoegde waarde inhoudt, en een gericht en consistent beleid tot stand kan brengen. Een planmatig beleid kan intensief focussen op de meest cruciale aangelegenheden. Hier wenst de Vlaamse Woonraad te verwijzen naar het memorandum waar aandacht wordt gevraagd voor een integrale aanpak van dakloosheid, wonen in armoede, een doelgroepenbeleid voor de private huurmarkt, en een aanpak voor de komende socio-demografische uitdagingen. In het Vlaamse woonplan dienen deze onderwerpen te worden opgenomen, en hieromtrent dienen kritische keuzes te worden gemaakt. De Vlaamse Woonraad betreurt dat in de beleidsnota geen inhoudelijke eerste aanzet naar invulling van het Vlaamse woonplan wordt gemaakt.

3.2. Actief beleid private huurmarkt

In de beleidsnota weerklinkt een algemene bezorgdheid voor de private huurmarkt. Hoewel dit niet als een apart onderdeel wordt uitgewerkt, worden her en der in de beleidsnota voorstellen geformuleerd om de werking van de private huurmarkt te verbeteren en de private huurder te ondersteunen. Zo zal onder meer worden nagegaan of de toegang op de private huurmarkt kan worden versterkt of gewaarborgd, onder meer door een verzekering gewaarborgd privaat huren. Tevens wordt een verruimde huursubsidie aangekondigd. Verder zal worden onderzocht hoe een divers aanbodbeleid op stapel kan worden gezet.

De Vlaamse Woonraad juicht een beleid gericht op de private huurmarkt toe en meent, zoals opgenomen in het memorandum, dat het uitwerken van een adequaat privaat huurbeleid een beleidsprioriteit van eerste orde vormt voor het Vlaamse woonbeleid. Beleidsmatig dient zich op dit vlak een doorgedreven inhaalbeweging aan. Immers, de private huurmarkt neemt de facto meer en meer het huisvesten van precaire doelgroepen op zich, terwijl deze doelgroepen in dit woonsegment tot nog toe veelal ontsnapt aan de aandacht van het beleid. Een beleid gericht op de private huurmarkt is dan ook zonder meer gerechtvaardigd, maar zonder versnippering aan initiatieven en vanuit een integrale benadering. Het uit te stippelen beleid dient dan ook rekening te houden met een aantal ontwikkelingen zoals de afkalvende huurmarkt, het toegenomen zwakkere profiel van de private huurder, het teruglopende rendement voor de verhuurder. In dit licht moet de in de beleidsnota voorgestelde 'instrumentele aanpak' ruimer kunnen worden ingebed.

De Vlaamse Woonraad dringt dan ook aan op een integraal en gericht huurbeleid voor de doelgroepen, uitgaande van de reële woonneed. Hier kan - zoals vermeld in de beleidsnota – onder meer worden nagegaan hoe en in welke mate de voorstellen, geformuleerd in een aantal recente studies rond een gericht beleid voor de private huurmarkt, kunnen geïmplementeerd worden. Verder meent de Vlaamse Woonraad, zoals vroeger reeds gesteld, dat een verruimd huursubsidiestelsel niet geënt mag worden op de wachttijd voor sociale huisvesting, maar wel op de reële woonneed en zonder uitsluiting van personen met een gelijke nood. De uitgangspunten van de verruimde huursubsidie dienen nog verder te worden uitgeklaard.

In dit verband meent de Vlaamse Woonraad dat de huurders uit de laagste inkomensdecielen substantieel en structureel moeten worden ondersteund in de betaling van de huur. Voor betrokken huurders is de betaalbaarheid van de huur doorgaans een blijvend probleem, wat onder meer geen degressieve en uitdovende ondersteuning verdraagt.

Een adequaat huurbeleid zal eveneens aansluiting moeten zoeken met het welzijnsbeleid om onder meer dakloosheid, en wonen in armoede aan te pakken. Daarnaast dient eveneens de brugfunctie tussen de private en sociale huurmarkt sterker te worden uitgebouwd (cfr het evaluatierapport sociale huur). Het beleid gericht op de private huurmarkt vormt dan samen met het sociaal huurbeleid een integraal beleid uitgaande van de doelgroep, wat uiteraard de nodige investeringen zal blijven vergen naar beide deelcomponenten. Hiermee wordt andermaal het belang van een integrale visie en benadering onderstreept.

3.3. Welzijn en de beleidsveldoverschrijdende aanpak

De beleidsnota vermeldt het initiatief om in samenspraak met de minister bevoegd voor welzijn en de minister bevoegd voor armoedebestrijding werk te maken van een globale aanpak van de dakloosheid. Hierbij wordt gesteld dat bijzondere aandacht uitgaat naar de problematiek van de sociale uitsluiting. Tevens wordt in dit kader een afstemming tussen welzijn en wonen nodig geacht. De Vlaamse woonraad kan dit alles onderschrijven, en beschouwt dit binnen het geheel aan initiatieven als één van de prioriteiten.

Aandacht voor de meest behoeftige doelgroepen wordt door de Vlaamse Woonraad als een cruciale hoeksteen van het Vlaamse Woonbeleid beschouwd, en is als beleids optie terecht verankerd in de Vlaamse Wooncode. Het versterken van een dergelijk beleid, en vooral de noodzaak aan een integrale en beleidsveldoverschrijdende benadering, kunnen een positieve kentering in het woon- en welzijnsbeleid inhouden. Deze beleids optie kan dan ook resulteren in de nodige dynamiek op het gewestelijke beleidsniveau en op het terrein.

Ook de Vlaamse Woonraad heeft in het memorandum uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor een beleidsveldoverschrijdende integrale aanpak van de meest flagrante schendingen van het recht op wonen, onder meer de dakloosheid en het wonen in armoede. Om dergelijke mistoestanden structureel te kunnen bannen meent de Vlaamse Woonraad dat de denktank wonen en welzijn weliswaar een signaalfunctie of een inbreng kan hebben, maar op zich wordt dit als onvoldoende ervaren. Een doorgedreven en structurele samenwerking tussen beide beleidsvelden zal vereist zijn om een integraal en efficiënt beleid op rails te kunnen zetten. De samenwerking tussen welzijn en wonen vereist dan ook de nodige omkadering en organisatie. Hierbij kan tevens een inbreng vanuit het middenveld en de betrokken strategische adviesraden aangewezen zijn. Verder is het nuttig dat het te ontwikkelen beleid zich ten volle kan inschrijven in het Vlaams Actieplan voor Armoedebestrijding en de doelstellingen geformuleerd in het VIA.

Globaal ondersteunt de Vlaamse Woonraad een gezamenlijke aanpak, ontwikkeld en aangestuurd vanuit beide beleidsvelden. Het beter matchen van het woning- en zorgaanbod, en initiatieven die welzijn, zorg en wonen weten te integreren, verdienen aanmoediging en structurele omkadering. Wat dit betreft zijn ongetwijfeld de eerste stappen gezet, maar een zeker ambitieniveau blijft aangewezen. Het ambitieniveau kan worden verhoogd door de aanbevelingen uit de motie ter zake, zoals aangenomen door het Vlaamse Parlement, ter harte te nemen en te hanteren als referentiekader in het te ontwikkelen beleid.

3.4. Aandacht voor sociale omkadering

In de beleidsnota wordt aandacht besteed aan initiatieven die het samenleven in de sociale woonwijken kunnen bevorderen. Positieve en stimulerende instrumenten, zoals begeleiding en participatie, zijn in een hedendaags sociaal huurbeleid onontbeerlijk en komen tegemoet aan de diverse vragen op het terrein. Een sociaal huurbeleid houdt dan ook meer in dan het louter verhuren van woningen. Een goede dienstverlening, een cliëntgerichte aanpak en een actieve betrokkenheid maken mede deel uit van de professionaliteit.

De Vlaamse Woonraad meent dat een ruimere aandacht voor begeleiding en participatie binnen de sociale huur ongetwijfeld op zijn plaats is. De interne draagkracht van de sociale huur en de sociale samenhang kunnen hierdoor worden verbeterd. Het structureel verankeren van ondersteunende sociale omkadering kunnen dan ook ten volle worden onderschreven.

De Vlaamse Woonraad meent in dit verband dat de evaluatie van het sociale huurregime verder richtinggevend kan werken en een aantal handvaten kan aanreiken voor concrete invulling of bijsturing. De ontwikkelingen op het terrein vereisen een beleid dat rekening houdt met de noden van de doelgroep enerzijds, en de beheersbaarheid van de sociale huur binnen de wijken of complexen anderzijds.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat het beleid reeds in het verleden hieromtrent een aantal beleidsinitiatieven in de steigers heeft gezet en hierop kan verder worden gebouwd. Wel kan het beleid worden versterkt door de nodige waarborgen te voorzien, en de verdere omkadering en invulling juridisch te verzekeren. Hierbij meent de Vlaamse Woonraad dat een dwingend pakket aan maatregelen opgelegd van bovenaf niet aangewezen is. Veeleer kan een kader worden aangeboden waarbinnen plaatselijke initiatieven kunnen worden ontplooid naargelang de eigen specificiteit. De sociale verhuurder kan dan - in samenwerking met derden die op dit vlak de nodige expertise hebben opgebouwd - het proces mee helpen uittekenen, begeleiden of ondersteunen. In dit licht is de samenwerking met de lokale actoren een noodzakelijke voorwaarde, en worden begeleiding en participatie niet opgevat als vrijblijvende taken. Zo dient aan de vraag naar participatie gehoor te worden gegeven wanneer hiervoor onder de bewoners een voldoende ruim draagvlak bestaat. Alvast wordt aangedrongen op het voorzien van de nodige middelen om deze bijkomende opdrachten behoorlijk te kunnen uitvoeren.

Ook wordt in de beleidsnota de mogelijkheid ingeschreven om te experimenteren met nieuwe woonvormen, dit voor een specifiek publiek. Deze acties bevinden zich op het snijpunt van wonen en welzijn. De Vlaamse Woonraad ondersteunt dit opzet en de verdere uitwerking van dergelijke initiatieven.

3.5. Versterken lokaal woonbeleid, woonregie en actoren

De keuze voor de gemeente als lokale woonregisseur is verankerd in de Vlaamse Wooncode. Het coördineren van het plaatselijke woonbeleid, het aanmoedigen van een afgestemd beleid en de woonactoren hierin begeleiden, wordt als opdracht toebedeeld aan de gemeente. Een beleid dat deze optie weet te versterken, ligt in de lijn van de Vlaamse Wooncode, en in beginsel staat de Vlaamse Woonraad achter deze keuze.

Toch wenst de Vlaamse Woonraad te wijzen op reeds vroeger geformuleerde kanttekeningen. Meerdere gemeenten hebben niet de draagkracht of de middelen om een eigen woonbeleid uit te stippelen, wat wordt bevestigd door recent onderzoek. De keuze voor een intergemeentelijk beleid kan dit slechts ten dele opvangen. Mede daarom acht de Vlaamse Woonraad het raadzaam te onderzoeken wat de optimale bestuurs- en

organisatievorm is voor de uitvoering van het woonbeleid. Welke opdrachten kunnen de onderscheiden bestuursniveaus opnemen, en welke organisatiestructuren kunnen hier optimaal werken? Volgens de Vlaamse Woonraad wordt dit debat best samen gevoerd met het uitklaren van de versterking van de lokale woonregie. In dit verband vraagt de Vlaamse Woonraad de nodige omzichtigheid en objectiviteit.

Weliswaar erkent de Vlaamse Woonraad ten volle de noodzaak om lokaal accenten te kunnen leggen. Het is dan ook cruciaal aandacht te verlenen aan een instrumentarium dat toelaat te kunnen anticiperen of in te spelen op de lokale noden. Onder meer is dit het geval bij de sociale huur waar een eigen invulling aangewezen is om plaatselijke problemen aan te pakken. Ook de beleidsnota hecht hier veel belang aan. Wel meent de Vlaamse Woonraad dat het kader hiertoe voldoende waarborgen moet kunnen bieden om de kerndoelstellingen van het Vlaamse woonbeleid te kunnen realiseren, in het bijzonder met betrekking tot de meest behoeftige alleenstaanden en gezinnen. Het spanningsveld om enerzijds een aantal doelstellingen te waarborgen, en anderzijds voldoende ruimte te bieden voor eigen accenten en invulling, dient bijgevolg scherper te worden uitgeklaard.

Lokale woonregie en woonbeleid gaan hand in hand met geresponsabiliseerde actoren. De lokale partners dienen in de uitvoering van het beleid te kunnen beschikken over een zekere vorm van autonomie en zelfbeschikking. Aan de andere kant dient te worden gewaarborgd dat de publieke opdracht efficiënt wordt vervuld. Het Vlaamse woonbeleid hinkt wat dit betreft nog te veel op twee gedachten. De Vlaamse overheid belijdt enerzijds de responsabilisering, anderzijds wenst ze een voldoende sterke greep op de uitvoering te behouden. Volgens de Vlaamse Woonraad dient kritisch te worden geïdentificeerd hoe beide pendanten in het Vlaamse woonbeleid meer optimaal kunnen worden verenigd.

In dit verband kan de Vlaamse Woonraad eveneens instemmen met de keuze voor sterke en performante actoren, met gewaarborgde prestatieniveaus. Wel meent de Vlaamse Woonraad dat het debat over de organisatie van het woonbeleid en het institutionaliseren van het recht op wonen verder reikt. Ook hiervoor dient het beleid oog te hebben en de nodige stappen te zetten om het geheel te evalueren en optimaliseren. Hier kan worden gepleit voor open structuren en samenwerkingsverbanden, waarbij garanties moeten worden geboden in het vervullen van de publieke opdracht. Alvast is het positief te noemen dat het beleid werk wil maken van meer transparantie en gelijkheid in de financieringsmechanismen.

3.6. Een onderbouwd woonbeleid

Het spreekt voor zich dat de Vlaamse Woonraad de keuze onderschrijft om het Vlaamse woonbeleid optimaal te onderbouwen. Het verzamelen van cijfergegevens, databeheer en wetenschappelijk onderzoek vormen de basis waarop een adequaat woonbeleid kan steunen.

Op die manier wordt een objectief en verantwoord beleid uitgestippeld, en wordt het beleid aangestuurd vanuit onderbouwde gegevens en vaststellingen. In dit verband is de oprichting van een 'kruispuntdatabank wonen' een welkom en noodzakelijk initiatief. De

'kruispunt databank wonen' dient eveneens te resulteren in een betere beheersing van de diverse vragen naar data aan de woonactoren.

Tevens wordt terecht de nadruk gelegd op een meer transparante en onderbouwde regelgeving. Hier kan de noodzaak aan een voorafgaande impactanalyse en onderzoek naar de doelmatigheid, doeltreffendheid, duurzaamheid en doelbereik van de voorstellen worden benadrukt. In de beleidsnota gaat heel wat aandacht uit naar de evaluatie en bijsturing van het bestaand instrumentarium. Evalueren en bijsturen zijn ongetwijfeld noodzakelijke stappen in de beleidscyclus. Hier vraagt de Vlaamse Woonraad extra aandacht te willen verlenen aan de (administratieve) beheersbaarheid van het instrumentarium voor de terreinwerkers. Mede in dit verband wenst de Vlaamse Woonraad te wijzen op de vele nieuwe initiatieven die in het recente verleden werden geïntroduceerd en waarbij vaak de ondersteuning van de uitvoerders of de administratieve beheersbaarheid op het tweede plan kwamen. Recent ingevoerde regelgeving in het kader van het sociale huurregime en de financiering ervan, vereisen zoals aangekondigd een grondige evaluatie, bijsturing en doorwerking op het terrein. Dit wordt als prioritair ervaren, en voorafgaand aan het invoeren van nieuwe regelgeving. Er wordt dan ook vlak van regelgeving een matiging en voorzichtigheid gevraagd.

Verder is het noodzakelijk een gedegen opvolgingsagenda op te stellen en de voortgang van de uitvoering van het beleid te bewaken. Ook dienen nieuwe projecten in de tijd te worden gepositioneerd. In dit verband houdt de beleidsnota weinig kritische ankerpunten in. De voortgangsrapportage voor het grond- en pandenbeleid komt er pas tegen 2014. De uitbreiding van de projecten voor woonbegeleiding tegen 2011. Andere voorstellen worden niet in de tijd gepositioneerd, zoals onder meer de verruimde huursubsidie. Dit wordt als een gemiste kans beschouwd. Het opvolgen van het beleid geldt tevens als een continue opdracht. Het opleggen van voortgangsrapportage in de tijd mag bovendien voorafgaande kritische reflecties op het instrumentarium niet in de weg staan.

Tenslotte neemt de Vlaamse Woonraad graag akte van het voornemen om via de Vlaamse Woonraad te streven naar een hogere betrokkenheid van het middenveld en deskundigen op de beleidscyclus, en een ruimere consolidatie van het gevoerde beleid.

IV. INHOUDELIJKE AANDACHTSPUNTEN

4.1. Afwegen keuzes Vlaams woonplan

De beleidsnota bevat nieuwe accenten die onderschreven kunnen worden, zoals een verruimd actief huurbeleid, een integraal beleid voor de precaire doelgroepen zoals daklozen, een gezamenlijk beleid op het raakvlak wonen-welzijn

Volgens de Vlaamse Woonraad wordt in de beleidsnota niet verduidelijkt hoe deze nieuwe opties zich dienen te verhouden tot andere bestaande - en in de beleidsnota bevestigde - beleidskeuzes (naast hoger aangehaalde nieuwe opties wordt evenzeer gemikt op de

ondersteuning van de eigendomsverwerving, een renovatiebeleid voor eigenaars-bewoners, het verruimen van het aanbod aan bescheiden woningen edm). De beleidsnota biedt evenmin klaarheid hoe het beleid gericht op de ondersteuning van de realisatie van het recht op wonen voor iedereen zich verhoudt tot het beleid gericht op de meest behoeftige alleenstaanden en gezinnen. In het memorandum benadrukt de Vlaamse Woonraad de wenselijkheid om het Vlaamse woonbeleid te laten uitgaan van de diverse woonbehoeften en de reële woonneed, en na te gaan hoe vraag en aanbod zich in dit verband kunnen ontwikkelen.

De Vlaamse Woonraad meent dat in het te ontwikkelen Vlaamse woonplan dienaangaande zich scherpere keuzes opdringen. In het Vlaamse woonplan is een gerichte en adequate afbakening van de doelgroepen noodzakelijk, samen met een aanzet van beleidsinstrumenten om de toegankelijkheid, de woonkwaliteit, de woonzekerheid en de betaalbaarheid van hun woonsituatie te verbeteren. Hoger heeft de Vlaamse Woonraad een aantal prioritaire thema's aangehaald die in het Vlaamse woonplan uitwerking verdienen. Alvast dient te worden gestreefd naar een Vlaams woonbeleid dat de diverse woonbehoeften weet te dekken voor alle afgebakende doelgroepen.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft de geponeerde stelling dat 'een assertief woonbeleid de gebruikelijke paden durft te verlaten'. Een beleid dient open te staan voor kritische reflectie en heroverweging. De aangekondigde evaluaties kunnen hiertoe een aanzet geven, en kunnen een input bieden voor het Vlaamse woonplan. In het uitklaren van de keuzes in het Vlaamse woonplan zal men geconfronteerd worden met meerdere cruciale vragen. Deze raken of belangen de essentie aan van het Vlaamse woonbeleid. Kan voor bepaalde doelgroepen de ondersteuning worden afgebouwd en voor welke doelgroepen moet meer prioritaire en structurele aandacht gelden? Hoe kan het recht op wonen voor de doelgroepen worden geïnstitutionaliseerd en georganiseerd, en welke rol dient te overheid hierin te vervullen? Zal het beleid in de toekomst blijven inzetten op eigendomsverwerving en –ondersteuning? Hoe kan een anticiperend beleid worden ontwikkeld rekening houdende met de komende uitdagingen?

Verder is één en ander in de beleidsnota volgens de Vlaamse Woonraad niet voldoende kritisch doorlicht: hoe zal de mogelijke verhoging van de inkomensgrenzen in de sociale huur rijmen met het beperkte sociaal woonaanbod, de lange wachtlijsten en de nood aan een sociaal woonbeleid rekening houdend met de reële woonneed? De Vlaamse Woonraad ziet geen objectieve gronden om de inkomensgrenzen in de sociale huursector te verhogen. Integendeel, de Vlaamse Woonraad meent dat de voorgenomen optie kan resulteren in negatieve effecten. Momenteel bestrijkt de doelgroep afgebakend op basis van de inkomensgrens meer dan 40 % van de private huurders, terwijl het aanbod beperkt is. Een verhoging van de inkomensgrens verhoogt de druk op de sociale huisvesting, en zal de toegenomen gemiddelde 'verarming' van de sociale huurder niet kunnen keren. Om overconcentratie in bepaalde wijken te beheersen of terug te dringen, zijn dan ook andere maatregelen nodig, wat meer uitgebreid in het evaluatierapport van de Vlaamse Woonraad over het sociale huurregime aan bod komt. Ook in de sociale koopsector is een verhoging van de inkomensgrenzen in de steden geen optie. De hogere prijszetting in de steden wordt immers niet geredieerd door de inkomensgrenzen te verhogen. Er wordt dan ook aangedrongen op uiterste omzichtigheid en verder onderzoek ter zake.

Verder staat de Vlaamse Woonraad bijzonder kritisch ten aanzien van het territoriale en lokale bindingsbeleid dat in de beleidsnota wordt bevestigd, en mogelijk zal worden verstevigd. De vraag kan worden gesteld of dergelijke criteria voldoende stroken met de op het terrein vastgestelde reële woonneed, en de toegenomen woonmobiliteit bij de doelgroepen. Garandeert bovendien een dergelijk beleid op voldoende wijze een gelijke behandeling en wat zijn de mogelijke negatieve effecten voor de doelgroep? Is er voldoende coherentie met het beleid op de eigendomsmarkt waarbij de woonmobiliteit wordt aangemoedigd, onder meer door de meeneembaarheid van de registratierechten? De Vlaamse Woonraad stelt dan ook voor de territoriale beleidscriteria te durven heroverwegen, en na te gaan of er geen andere alternatieven mogelijk zijn.

Hoewel een aanbodverruiming van het woonpatrimonium aangewezen is, heeft de Vlaamse Woonraad wel een aantal vragen bij de realisatie van het bescheiden woonaanbod. Tot welke doelgroep richt men zich in relatie met andere ondersteuningsinstrumenten (gelet ook op de definitie van een bescheiden woning). Hoe kan hier het matheus effect worden voorkomen en kunnen de nodige garanties worden ingebouwd met het oog op het voorkomen van uitsluiting? Ook bij de oprichting van een bijkomende intermediaire instantie worden kritische vragen geuit, en blijft de onduidelijkheid groot.

Het is voor de Vlaamse Woonraad dan ook duidelijk dat een aantal van de geformuleerde beleidsvoorstellen beter kan worden gekaderd in het perspectief van een algehele visie en aanpak voor het Vlaamse woonbeleid. Enkel op die manier kan een adequaat en consistent beleid worden verzekerd.

4.2. Uitdagingen Vlaamse woonbeleid

Volgens de Vlaamse Woonraad staat de beleidsnota teveel stil bij de huidige bestaande noden en de bestaande beleidscontext. Een beleid dat rekening houdt met de huidige noden is noodzakelijk, maar het is eveneens aangewezen vooruit te blikken en te anticiperen op komende ontwikkelingen. De Vlaamse Woonraad dringt dan ook aan dat hiermee rekening wordt gehouden in het uitwerken van het Vlaamse woonplan.

In de vooropgestelde beleidsinitiatieven wordt weinig tot geen aandacht geschonken aan de socio-demografische uitdagingen. Vergrijzing en gezinsverdunding hebben zonder twijfel een impact op het uit te stippelen en toekomstige woonbeleid. De vraag, de woonbehoefte en het aanbod zullen door de socio-demografische ontwikkelingen wijzigen. Het beleid dient hier flexibel op in te spelen. In dit verband dringen zich mogelijk andere accenten en een ander zorgbeleid op, eveneens voor de doelgroepen in het sociale woonbeleid.

Een andere uitdaging die weinig is uitgewerkt in de beleidsnota is de ruimtelijke impact van de socio-demografische ontwikkelingen. Hoe kan de (toekomstige) woonbehoefte ruimtelijk worden ingevuld en hoe kan een adequaat beleid worden ontwikkeld in samenspraak met het beleidsveld ruimtelijke ordening. Het bestaande private en sociale woonpatrimonium moet flexibel kunnen worden aangewend en een antwoord bieden op de gewijzigde bevolkingsamenstelling, met meer ouderen en meer alleenstaanden. Het investeren in een

aanbodverruiming van het woonpatrimonium blijft dan ook noodzakelijk, en geldt in het licht van de uitdagingen als een prioriteit. Hierbij moet het beleid aandacht verlenen aan het nodige optimale investeringskader. Ook in dit verband kan worden gewezen op de complementariteit van de woonsegmenten, waarbij private en sociale woonprojecten op elkaar afgestemd kunnen worden.

Een ten dele onderbelicht probleem betreft de ruimtelijke verdringing van bevolkingsgroepen - onder meer in bepaalde stadsdelen - en de specifieke stedelijke woonproblematiek. Een adequaat ruimtelijk stedenbeleid met ruime aandacht voor wonen is aangewezen. Het stedelijke beleid en het woonbeleid kunnen wat dit betreft samengaan, en het is aangewezen op een structurele manier een gezamenlijk beleid uit te stippelen.

Een ander onderwerp dat in de beleidsnota weinig aan bod komt betreft het thema wonen op het internationale forum. In 2010 houdt België het EU voorzitterschap en mede daarom is een ruimere aandacht aangewezen voor de internationaal vooropgestelde thema's, zoals sociale uitsluiting. Het is volgens de Vlaamse woonraad wenselijk dat het Vlaamse woonbeleid zich kan inschakelen in een bredere internationale dynamiek, en de realisatie van algemene internationaal geformuleerde doelstellingen kan ondersteunen.

4.3. Eenduidig woonkwaliteitsbeleid

De beleidsnota geeft op diverse plaatsen aan een gericht woonkwaliteitsbeleid te willen voeren. Er wordt geopteerd om het bestaande instrumentarium verder te zetten, maar dit ook te verbeteren en waar nodig verder uit te bouwen.

Volgens de Vlaamse Woonraad wordt weinig aandacht geschonken aan de globale opwaardering en renovatie van het woonpatrimonium, in het bijzonder met betrekking tot de minder kwalitatieve segmenten van de woonmarkt. Een aantal doelgroepen is aangewezen op minder kwalitatieve woningen, en een aantal segmenten verdient een structurele aanpak met het oog op een kwalitatieve opwaardering. In het bijzonder kan extra aandacht worden verleend aan de achtergestelde buurten of wijken, met vaak krappe behuizing en een hoge dichtheid, waar een integrale aanpak van woonkwaliteit niet los kan staan van stadsvernieuwing en een herhuisvestingsbeleid.

In dit verband dringt de Vlaamse Woonraad aan op meer ambitieuze doelstellingen, onder meer om de bewoning in niet-conforme woningen op termijn te bannen uit de woonmarkt en het reduceren van het kwalitatief inferieure segment. Om een meer adequaat beeld te verkrijgen op de diverse segmenten is een nulmeting van de inwendige kwaliteit nuttig.

Bovendien moet woonkwaliteitsbewaking in het geheel van de marktcontext gezien worden. De private huurmarkt krimpt globaal terwijl allicht de vraag naar private huurwoningen niet afneemt (een ruim deel van de bevolking zal steeds aangewezen blijven op de private huurmarkt). De beleidsmaatregelen mogen dan ook niet tot gevolg hebben dat de private huurmarkt verder afkalft. Integendeel, wat dit betreft zal een evenwichtig en een stimulerend beleid noodzakelijk zijn. Een woonkwaliteitsbeleid dient bijgevolg ruimer te zijn dan het toepassen van een verbeterd (sanctionerend) instrumentarium. Op instrumenteel

vlak dient bovendien te worden nagegaan of de fiscale maatregelen en het premiebeleid optimaal zijn uitgewerkt. Worden met deze instrumenten ook de inkomenszwakkere eigenaars op voldoende wijze bereikt? Verliest de herdachte renovatiepremie niet onnodig een aantal nuttige energie-efficiënte werken (o.m. buitengevelisolatie)?

In de beleidsnota wordt terecht aandacht verleend aan de duurzaamheid en de energiezuinigheid van het woonpatrimonium. De Vlaamse Woonraad wenst in dit verband aan te geven dat in de realisatie van het recht op wonen de globale renovatie en opwaardering van de kwaliteit van het patrimonium centraal staan, maar duurzaamheid, energiezuinigheid en energie-efficiëntie moeten hierin uiteraard wel deel van uitmaken (waarbij eveneens de aspecten van de betaalbaarheid en life-cycle kost in aanmerking worden genomen). Ook in de sociale huisvesting dient te worden geïnvesteerd in duurzaamheid en energiezuinigheid, maar binnen het kader van de praktische, technische en financiële haalbaarheid.

4.4. Budgettaire context

Zoals gesteld kan de Vlaamse Woonraad zich vinden in een aantal vooropgestelde beleidsinitiatieven, onder meer het aangekondigde aanbodbeleid, de ondersteuning op de private huurmarkt en de sociale omkadering. De Vlaamse Woonraad is ervan overtuigd dat deze nieuwe initiatieven een ruime financiële input vergen, wat in tijden van recessie niet evident is. Ook op dit vlak zullen de nodige prioriteiten moeten worden gesteld. Bovendien dient het vooropstellen van nieuwe initiatieven bekeken te worden in relatie met de bestaande engagementen die zijn aangegaan. Op budgettair vlak zal hier een evenwicht moeten worden gevonden.

Ook al dient dit niet in eerste instantie te worden uitgeklaard in een beleidsnota, het is aangewezen een aanzet van budgettaire raming of een globale inschatting van de impact van de beleidsvoorstellen op te maken. In dit kader kan worden nagegaan of budgettaire middelen kunnen worden gegenereerd vanuit het beleidsveld wonen. Wat dit betreft kan mogelijk de fiscaliteit rond wonen worden onderzocht met het oog op een meer optimale aanwending of een andere invulling van de fiscale instrumenten. Uiteraard zal hiertoe een samenwerking met het beleidsveld Financiën en Begroting noodzakelijk zijn.

4.5 Bevoegdheidsherverdeling

In de beleidsnota wordt een meer actief privaat huurbeleid aangekondigd. Met betrekking tot deze aangelegenheid wenst de Vlaamse Woonraad een aantal aandachtspunten onder de aandacht te brengen. Zo kan de mogelijkheid van de herverdeling van bevoegdheden op vlak van het huurbeleid worden onderzocht, of minstens dient de samenwerking met de andere bevoegdheidsniveaus te worden versterkt. De Vlaamse Woonraad is van mening dat een slagkrachtig gewestelijk actief beleid op de huurmarkt bemoeilijkt wordt zonder medezeggingskracht in het private huurbeleid of zonder duidelijke afspraken met de andere

bevoegdheidsniveaus, onder meer inzake de huurwaarborg, de paritaire huurcommissies edm. Mede daarom zijn op dit vlak eveneens verruimde inspanningen aangewezen.

V. BESLUIT

De beleidsnota wonen 2009-2014 kondigt tal van maatregelen aan. Op diverse deelvlakken van het woonbeleid zullen initiatieven op het getouw worden gezet. Naast het ontwikkelen van concrete nieuwe maatregelen wordt voornamelijk verder gebouwd op het bestaande instrumentarium. In de veelheid van initiatieven is het niet vanzelfsprekend om de kerndoelstellingen en de prioritaire speerpunten van het (toekomstig) Vlaamse woonbeleid te ontwaren. De veelheid aan initiatieven verhindert eveneens het expliciteren van een duidelijke visie en eenduidige beleidskeuzes.

Wel bevat de beleidsnota meerdere initiatieven die de Vlaamse Woonraad kan onderschrijven. Een ruimere planmatige aanpak, onder meer een Vlaams woonplan, wordt in het vooruitzicht gesteld. Hierin kunnen de visie, de doelstellingen en de prioriteiten worden uitgeklaard, wat als omvattend kader kan gelden voor het beleid op lange en korte termijn. Er wordt aangekondigd hier werk van te maken binnen de lopende legislatuur. De Vlaamse Woonraad onderstreept het belang van deze prioritaire beleidsopdracht, maar had graag een eerste aanzet tot inhoudelijke invulling in de beleidsnota opgenomen gezien. Ook wordt een grond- en pandenbeleidsplan vooropgesteld. Een dergelijk plan is noodzakelijk en dient in overeenstemming te zijn met het Vlaamse woonplan.

De beleidsnota hecht verder belang aan een beleid gericht op de private huurmarkt. Ook deze optie kan worden onderschreven. De private huurmarkt vervult een belangrijke rol in het huisvesten van een aantal zwakkere doelgroepen, en dit segment kent een aantal specifieke problemen. De Vlaamse Woonraad dringt in dit verband aan op een uitgewerkte visie en een integraal beleid. Binnen een dergelijke aanpak kunnen de gefragmenteerde initiatieven aangemeld in de beleidsnota aan waarde winnen. Ook de bijzondere doelgroepen zoals de daklozen en wonen in armoede krijgen in de beleidsnota extra aandacht. Een beleid mede gericht op de meest behoeftige alleenstaanden en gezinnen kan worden toegejuicht. Verder onderkent de Vlaamse Woonraad het belang van een beleid met oog voor de lokale noden en het versterken van de lokale uitvoering van het woonbeleid, onder meer door performante actoren. Wel vraagt de Vlaamse Woonraad oog te hebben voor de draagkracht van de lokale actoren en de optimale allocatie van het lokale woonbeleid.

Algemeen dringt de Vlaamse Woonraad aan op het durven vooropstellen van scherpere keuzes. Het ontbreken hiervan laat zich in de beleidsnota voelen, wat maakt dat één en ander minder consistent over komt. Het Vlaamse woonplan dient dan ook richtinggevend te werken, duidelijkheid en eenduidigheid te bieden. Onder meer op basis van de resultaten van wetenschappelijk onderzoek en via gerichte evaluatie kunnen de lijnen worden uitgezet en kan de beleidsfocus worden scherp gesteld. In dit verband wordt in de beleidsnota een aantal initiatieven aangekondigd waarvan opzet en doelstelling beter geduid kunnen worden, en deze missen het perspectief van een visie en duidelijke keuzes. Onder meer staat

de Vlaamse Woonraad kritisch tegenover de vooropgestelde verhoging van inkomensgrenzen in de sociale huisvesting en de keuze voor territoriale bindingscriteria binnen het Vlaamse woonbeleid.

In de voorgestelde beleidsinitiatieven acht de Vlaamse Woonraad een anticiperend beleid noodzakelijk. Het Vlaamse woonbeleid wordt geconfronteerd met een aantal belangwekkende ontwikkelingen, onder meer de vergrijzing en gezinsverdunding. Beide hebben een ruime impact op het uit te stippelen toekomstige woonbeleid. De aangekondigde beleidsinitiatieven bouwen in eerste instantie verder op het bestaande beleidsinstrumentarium, en dreigen hierdoor een vernieuwend beleid mogelijk af te remmen of een aantal uitdagingen niet te vatten. De Vlaamse Woonraad meent dat een aanpak van de essentiële uitdagingen onontbeerlijk is. Ook hier kan een rol weggelegd worden voor het Vlaamse woonplan. Verder kan het aangekondigde woonkwaliteitsbeleid hierop inhaken, en een integrale benadering is hier wenselijk. De vooropgestelde beleidsinitiatieven mogen zich dan ook niet beperken tot het verbeteren van de louter instrumentele aanpak.

De Vlaamse Woonraad meent dat de beleidsnota voldoende ankerpunten biedt voor een adequaat Vlaams woonbeleid, maar deze kunnen scherper worden afgelijnd en beter worden gekaderd. In dit verband kijkt de Vlaamse Woonraad reikhalzend uit naar het Vlaamse woonplan, een opdracht waar ook de Vlaamse Woonraad mede kan aan bijdragen vanuit een brede maatschappelijke betrokkenheid.