



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 12
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www.vlaamsewoonraad.be

Advies

datum 06 april 2011

bestemming Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van
Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

kopie

onderwerp **Toekomstige organisatie sociale verhuurkantoren**

1. Situering

Op 17 februari 2011 vond in de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk beleid en Energie van het Vlaams Parlement een gedachtewisseling plaats over de toekomstige organisatie van de sociale verhuurkantoren. Verschillende sprekers lichtten hun standpunt en visie toe. De gedachtewisseling haakt in op het voornemen om de organisatie en de werking van de sociale verhuurkantoren te optimaliseren zoals opgenomen in de beleidsnota Wonen 2009-2014. Deze beleidsnota stelt een grondige evaluatie voor met het oog op het waarborgen van de onpartijdige verdediging van de belangen van zowel huurders als eigenaars. Een professionalisering moet de uitbreiding van het aanbod van de sociale verhuurkantoren mede realiseren.

2. Krachtig beleid voor de private huurmarkt

De Vlaamse Woonraad heeft in diverse adviezen de nood aan een specifiek beleid voor de private huurmarkt benadrukt. De problemen op de private huurmarkt zijn genoegzaam bekend. Onder meer het krimpende marktaandeel, het zwakke sociaal-economische profiel van de huurders en de verhoogde betaalbaarheids- en woonkwaliteitsproblemen vereisen een krachtig overheidsoptreden.

In de beleidsnota Wonen 2009-2014 worden hiertoe een aantal beleidsinitiatieven aangekondigd. Hierbij aansluitend wordt in de motie van het Vlaams parlement van 12 mei 2010 gevraagd de private huurmarkt te willen herwaarderen en de uitbreiding van het aanbod op die markt te stimuleren door de sociale verhuurkantoren te professionaliseren, de kwaliteit van de huurwoningen te



verbeteren en de woonzekerheid van de huurders te versterken. De Vlaamse Woonraad onderschrijft de voorgenomen beleidsintenties, en vraagt de uitvoering ervan.

3. Intermediaire werking

In zijn advies 2010/11¹ pleitte de Vlaamse Woonraad voor een doortastend beleid voor de private huurmarkt. Eén van de prioriteiten is ondersteuning bieden aan huurders en verhuurders via gerichte vormen van intermediaire ondersteuning. De sociale verhuurkantoren vervullen op dit vlak een voortrekkersrol, en bieden -naast sociale begeleiding- woningen aan het specifieke doelpubliek aan. Voor de zwakkere huurders zijn er op de private huurmarkt weinig tot geen alternatieven. Vandaar ook het belang ervan.

Het verder professionaliseren van de sociale verhuurkantoren en de organisatie hiervan vormt een waardevol beleidsinitiatief. Het streven naar een hogere efficiëntie binnen het Vlaamse woonbeleid wordt onderschreven door de Vlaamse Woonraad, en biedt ongetwijfeld kansen. Wel vraagt de Vlaamse Woonraad de nodige aandacht te willen verlenen aan het volgende:

- 1) Het professionaliseren van de werking, en de toekomstige organisatie van de sociale verhuurkantoren en hun ondersteuningstructuur, moet steunen op een voorafgaande grondige evaluatie, zoals aangekondigd in de beleidsnota Wonen 2009-2014.
- 2) Het sociaal aanwenden van private huurwoningen blijft maatschappelijk noodzakelijk om het recht op wonen te ondersteunen bij de doelgroep, en vereist een bijzondere aanpak, expertise en invalshoek. Bij het verder professionaliseren van de sociale verhuurkantoren en de ondersteuningsstructuur dienen de specificiteit en de finaliteit van de sociale verhuurkantoren maximaal te worden gewaarborgd;
- 3) De voorgenomen professionalisering dient kansen te bieden op een meer optimaal beleid voor de private huurmarkt. Er moet worden nagegaan hoe de intermediaire werking op de private huurmarkt kan worden versterkt.
- 4) Daarnaast dient ruimere aandacht te worden verleend aan begeleiding en participatie van huurders, zowel op de sociale als de private huurmarkt. Dit kan worden gevalideerd, en structureel en decretaal worden verankerd.
- 5) In het proces van evalueren en organiseren is een ruime mate van betrokkenheid noodzakelijk, in eerste instantie van de betrokken actoren zelf.

De Vlaamse Woonraad meent dat de voorgenomen denkoefening van strategisch belang is, en een inbreng van het middenveld en onafhankelijke deskundigen legitimeert. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook te worden betrokken bij deze aangelegenheid, wat aansluit op de vraag van de minister (tijdens onze ontmoeting op 9 december 2010) om aan te geven in welke beleidsdossiers de Vlaamse Woonraad bij aanvang een inbreng kan hebben.

¹ Advies van 30 september 2010: “Naar een beleid ter ondersteuning van de private huurmarkt”.