



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 23
1210 Brussel
vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be
www.vlaamsewoonraad.be

Advies 2011/16

datum 16 november 2011

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

Leden van de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk
Beleid en Energie van het Vlaams Parlement

onderwerp **Reflectienota bij de Beleidsbrief Wonen 2011-2012**

1. Situering

De Vlaamse Woonraad heeft als opdracht te reflecteren over de bij het Vlaamse Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid (art.21, §2, 6° van de Vlaamse Wooncode).

Op 21 oktober 2011 nam de Vlaamse Regering akte van de Beleidsbrief Wonen 2011-2012.

Op vraag van de Vlaamse Woonraad stelde de adjunct-kabinetschef van de minister bevoegd voor wonen de beleidsbrief op 14 november 2011 voor aan de leden van de Raad. Voorliggende reflectienota werd op 16 november 2011 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad en overgemaakt aan de minister bevoegd voor Wonen en de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie van het Vlaams Parlement.

2. Algemene reflecties bij de beleidsnota

Net als de voorgaande jaren geeft de beleidsbrief een concreet beeld van de op stapel staande initiatieven en maatregelen. Eerder dan bedenkingen te formuleren i.v.m. de diverse voorgestelde maatregelen, wenst de Vlaamse Woonraad zich in deze reflectienota toe te spitsen op de initiatieven die in (de inleiding van) de beleidsbrief 'de grootste uitdagingen voor dit werkjaar' worden genoemd.

Deze uitdagingen zijn:

- ontwikkelen van een langetermijnvisie voor het woonbeleid;
- een toereikende financiering van de sociale huisvestingssector;
- een totaalaanpak voor de private huurmarkt;
- bescheiden woonprojecten voor starters.

In het algemeen ervaart de Raad in de beleidsbrief de bereidheid om de problemen op het terrein te remediëren, maar zoals eerder gesteld in het advies inzake de beleidsnota¹ mist de Raad ten dele het ruimere kader, uitdagende ambities en een globaal actieplan om dit te realiseren. De Raad meent dat de vooropgestelde initiatieven voornamelijk instrumentele ad hoc aanpassingen betreffen van het bestaande beleidsinstrumentarium, en doorgaans weinig baanbrekend zijn. Zo mist de Raad een globale aanpak om de woonkwaliteitsverbetering substantieel te bewerkstelligen, in het bijzonder in de steden. Een dergelijk beleid moet worden ontwikkeld zowel op de private, sociale als op de eigendomsmarkt (specifiek oudere inkomenszwakkere eigenaars). Eveneens mist de Raad de ontwikkeling van een homogene aanpak voor de private huurmarkt, wat des te meer noodzakelijk is in het kader van een mogelijke regionalisering van de huurwetgeving. Verder vraagt de Raad extra aandacht voor de algemene betaalbaarheidproblematiek, wat in de eerste plaats problematisch is voor de inkomenszwakke huishoudens.

In dit licht vraagt de Vlaamse Woonraad de algemene prioriteitenstelling van het Vlaamse woonbeleid scherp te stellen en mogelijk te (her)formuleren, onder meer in functie van de meest urgente en effectieve woonnoden en met ruimere aandacht voor de doelstellingen van het pact 2020 en VIA. Enkele opties uit de beleidsbrief vinden volgens de Vlaamse Woonraad hier minder aansluiting op, zoals 'het verwerven van een woning voor iedereen ongeacht de dikte van de portemonnee' of de mogelijke verhoging van de inkomensgrenzen van de sociale huisvesting (gelet ook op het doelpubliek van het te realiseren aanbod bescheiden woningen).

Het is verder aangewezen de budgettaire berekening te maken van de voorstellen en deze te koppelen aan de begroting. Hieromtrent vraagt de raad eveneens een ruimere transparantie en communicatie, onder meer met de actoren van het beleidsveld. Hierbij kan de Vlaamse Woonraad begrip opbrengen voor de huidige precaire financiële overheidsituatie. Echter, de Raad meent dat vooropgestelde termijndoelstellingen, onder meer wat betreft het sociale woonaanbod, niet mogen worden bijgesteld omwille van budgettaire beperkingen. Een afgelijnde prioriteitenstelling kan in dit verband meer richtinggevend werken.

In de hiernavolgende punten worden opmerkingen geformuleerd omtrent de vooropgestelde prioriteiten.

3. Een langetermijnvisie voor het woonbeleid

Via de woonsurvey en het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2020-2050 wenst de minister bevoegd voor wonen een langetermijnvisie vast te leggen, met een

¹ Vlaamse Woonraad (2009) *reflectienota op de beleidsnota Wonen 2009-2014*, www.vlaamsewoonraad.be.

duidelijke prioriteitenstelling, die een leidraad kan zijn om de komende jaren een sterk woonbeleid te voeren.

Woonbeleidsplan Vlaanderen

Op 30 juni 2011 bracht de Vlaamse Woonraad zijn advies “Krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid” uit.² In dit advies formuleert de Vlaamse Woonraad een aantal principes en aandachtspunten die als inspiratiebron kunnen dienen bij het uittekenen van het woonbeleidsplan Vlaanderen. Onder de noemer ‘duurzaam woonbeleid’ pleit de Vlaamse Woonraad voor een beleid dat economische, sociale, ecologische en ruimtelijke doelstellingen bij elkaar brengt. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de ontwikkeling van meer doeltreffende en innovatieve vormen van overheidsoptreden op de woningmarkt.

De Vlaamse Woonraad is tevreden met het belang dat de minister hecht aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen en het uitgestippelde traject tot totstandkoming ervan. De verschillende processtappen worden duidelijk omschreven en getuigen van een brede, participatieve aanpak, waarbij eveneens het middenveld betrokken wordt.

Gelet op zijn eerdere betrokkenheid bij dit thema wenst de Vlaamse Woonraad nauw betrokken te blijven bij de verdere opmaak van het woonbeleidsplan, onder meer door deelname aan en/of thematische advisering van de stuurgroep die de opmaak van dit plan begeleidt.

Woonsurvey en onderzoek

De Vlaamse Woonraad hecht veel belang aan een goede monitoring en evaluatie van het woonbeleid. Onderzoeksresultaten blijven een goede vertrekbasis voor het beleid. Het is immers aangewezen te kunnen inspelen op de ontwikkelingen en uitdagingen die zich aandienen binnen het beleidsveld. Onderzoek kan dan een bijdrage leveren aan de mogelijke scenario's. Zo meent de Raad dat betrokkenheid van het onderzoek aangewezen is in het kader van de mogelijke wijzigingen in de bevoegdheidsverdeling in het beleidsveld wonen, onder meer op vlak van fiscaliteit en huurwetgeving.

Aangekondigde en lopende studies, zoals over de indicatoren voor het woonbeleid, kunnen een aanzet bieden voor een meer optimaal beleid. In dit licht wenst de Vlaamse Woonraad een advies voor te bereiden over het rapport “Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid” van het Steunpunt Ruimte en Wonen. Het is voor het beleid van belang te kunnen beschikken over de noodzakelijke gegevens. In dit verband is de Vlaamse Woonraad alvast tevreden dat een nieuwe woonsurvey wordt aangekondigd (hierbij is eveneens een inwendige schouwing essentieel). Verder acht de Raad het opportuun om de bevolkingsaangroei in relatie met het woningaanbod meer nauwgezet te analyseren.

² Vlaamse Woonraad (2011) *Krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid. Aanbevelingen voorafgaand aan het woonbeleidsplan Vlaanderen*. Advies 2011/06 van 30 juni 2011. www.vlaamsewoonraad.be.

4. Financiering van de sociale huisvestingssector

In de beleidsbrief 2010 werd een grondige evaluatie van het huurprijsstelsel, de betaalbaarheid en de financiering van de SHM's aangekondigd. De Raad beschouwt deze evaluatie als een noodzakelijke basis en richtinggevend voor het inhoudelijke debat.

De huidige beleidsbrief stelt een transparante financiering van de sociale huisvestingssector voorop. De hervorming van NFS2 moet bijdragen tot een meer sluitende financiering van de sociale huisvestingssector en de gewestelijke sociale correctie beheersbaar houden. De regelgevingsagenda meldt dat het financieringsstelsel voor sociale woonprojecten in december 2011 zal worden hervormd (initiatief 8). Hiertoe zullen het Kaderbesluit Sociale Huur en het NFS2-besluit worden gewijzigd.

De Vlaamse Woonraad meent dat de problematiek van de financiering van de sociale huisvestingssector noopt tot een fundamentele hervorming. Hierbij is een grotere transparantie aangewezen naast een optimale efficiëntie en een financieel leefbare sector. Dit is des te meer het geval nu terecht wordt geopteerd voor een meerjarenplanning voor de renovatie van het sociaal woonpatrimonium³ en de toename van het sociaal aanbod via het grond- en pandenbeleid. De Raad acht het aangewezen dat minstens de krachtlijnen van de voorgestelde hervormingen en de budgettaire implicaties hiervan zouden worden geëxpliciteerd in de beleidsbrief en aldus het voorwerp van parlementair en maatschappelijk debat zouden kunnen uitmaken. Verder meent de Raad dat bij de globale aanpassing van het KSH en de huurprijsbepaling meer rekening moet worden gehouden met de problematiek van de betaalbaarheid van de huurders.

Tenslotte stelt de Raad vast dat in het kader van het grond- en pandenbeleid de tijdlimiet voor de realisatie van het sociaal woonaanbod met drie jaar achteruit wordt geschoven. De beleidskeuze om bijkomend 6000 bescheiden woningen te realiseren en tegelijk de tijdlimiet voor het sociaal aanbod op te schuiven, komt er de facto op neer dat de sociale ambities naar beneden toe worden bijgesteld, terwijl de noden niet afnemen. Deze keuze kan de Raad moeilijk onderschrijven.

5. Totaalaanpak voor de private huurmarkt

De beleidsbrief kondigt een totaalaanpak voor de private huurmarkt aan. De Vlaamse Woonraad meent dat een versterkte aandacht voor de private huurmarkt meer dan aangewezen is, zoals blijkt uit divers onderzoek waar gesteld wordt dat de (woon)problematiek er gecumuleerd voorkomt. In een recent omstandig advies van de Vlaamse Woonraad over de private huurmarkt⁴ worden hiertoe enkele beleidsmaatregelen geformuleerd.

³ Zie ook de uiteenzetting door de VMSW in de commissie van het Vlaamse Parlement op 27 oktober 2011 waarbij gesteld wordt dat 48 % van het sociaal huurpatrimonium niet voldoet aan minstens één van de drie doelstellingen ERP 2020 (dubbel glas / dakisolatie / zuinige verwarming)

⁴ Vlaamse Woonraad (2010) *Naar een beleid ter ondersteuning van de private huurwoningmarkt*. Advies 2010/11 van 30 september 2010. www.vlaamsewoonraad.be

De beleidsbrief bevat strategische en operationele doelstellingen die deel uitmaken van de vooropgestelde totaalaanpak. Een aantal van de nieuwe maatregelen sporen met de aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad voor de private huurmarkt. De voorgestelde beleidsmaatregelen zijn eerste stappen, maar vormen geen totaalaanpak. In dit verband mist de Raad voldoende stimulansen voor een globale renovatie en voor de realisatie van nieuwe betaalbare private huurwoningen, maatregelen die de vermindering van het aanbod aan private huurwoningen kunnen verhinderen... Ook op vlak van betaalbaarheid is een algemeen preventief en ondersteunend beleid noodzakelijk. Volgens de Raad moet een globale aanpak dan ook tegelijk worden gericht op het verbeteren van de kwaliteit, het behoud en versterken van het aanbod, het betaalbaar houden van de aangeboden woningen en een ondersteuningsbeleid voor de zwakste huurders.

Betaalbaarheid

De minister wenst de betaalbaarheid op de private huurmarkt te verbeteren door de versterking van de sociale verhuurkantoren en de verruiming van de huursubsidie (huurpremie voor huurders die 5 jaar wachten op een sociale huurwoning en afstemming hiervan met de huidige huursubsidie).

De geplande aanbodverruiming van de sociale verhuurkantoren en de verdere professionalisering van de sector kan worden onderschreven. Met het stimuleren van de intermediaire aanpak op de private huurmarkt kan gericht worden tegemoetgekomen aan de noden van de huurders en verhuurders.

De Vlaamse Woonraad meent dat de huursubsidie als volwaardig ondersteunend beleidsinstrument moet worden uitgebouwd voor de naar schatting 180.000 huishoudens met een laag inkomen die een private woning huren die onvoldoende betaalbaar en/of kwalitatief is. De Vlaamse Woonraad kan in beginsel de aangekondigde integratie van beide stelsels van huursubsidie onderschrijven, maar blijft aandringen op een verdere verruiming van de huursubsidie.⁵

Kwaliteit

De minister wenst de woningkwaliteit van de woningen op de private huurmarkt te verbeteren door energienormen toe te voegen aan de minimale woningkwaliteitsnormen, het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking te optimaliseren en verkrotting te bestrijden.

In een eerder advies i.v.m. het toevoegen van energienormen aan de minimale woningkwaliteitsnormen⁶ stelde de Vlaamse woonraad dat energiezuinigheid deel moet uitmaken van de huidige standaard, maar het is de vraag of een beleid gericht op het verbeteren van de energieprestatie louter moet worden gekoppeld aan het sanctionerende instrumentarium inzake woonkwaliteit. Bovendien moet de beoogde verbetering alle woningen kunnen vatten en mag zich niet beperken tot de private huurmarkt. Een ruimere aanpak is aangewezen.

⁵ Vlaamse Woonraad (2011) *Advies over de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders*. Advies 2011/07 van 30 juni 2011. www.vlaamsewoonraad.be

⁶ Vlaamse Woonraad (2011) *Advies over de invoering van energieprestatie in de woonkwaliteitsbewaking*. Advies 2011/12 van 6 september 2011. www.vlaamsewoonraad.be

Inzake woonkwaliteitsbewaking en de strijd tegen verkrotting kondigt de beleidsbrief een aantal waardevolle beleidsinitiatieven aan, zoals de investeringssubsidie voor de bouw van transitwoningen. Hiermee kan een aanzet worden gegeven om de problematiek van de herhuisvesting te remediëren. Ook de opwaardering en de extra aandacht voor de opleiding van de woningkwaliteitscontroleurs wordt onderschreven. Naargelang de taakstelling kan de Vlaamse Woonraad in beginsel een gerichte en begeleide 'ontvoogding' van de lokale besturen onderschrijven (zo kan bv. de preventieve woonkwaliteitsaanpak lokaal worden aangestuurd).

Algemeen vraagt de Raad aandacht voor de globale evaluatie en aanpak van het woonkwaliteitsvraagstuk. In zijn eerder vernoemd advies m.b.t. de private huurmarkt pleit de Vlaamse Woonraad o.a. voor bijkomende fiscale stimuli en het verruimd aanwenden van de renovatiepremie op de private huurmarkt.

Woonzekerheid

De minister kondigt een Huurgarantiefonds ter preventie van uithuiszettingen aan. Dit stelsel richt zich zowel op ondersteuning van de woonzekerheid van huurders als op de ondersteuning van de inkomenszekerheid van verhuurders.

Zoals gemeld in zijn advies over het Programmadecreet 2012⁷ is de Vlaamse Woonraad tevreden met de aangekondigde oprichting van het huurgarantiefonds. De maatregel is erop gericht uithuiszettingen te vermijden. Hierbij meent de Vlaamse Woonraad dat het garantiefonds moet worden gekoppeld aan structurele maatregelen die de betaalbaarheid kunnen ondersteunen (de woononzekerheid is onlosmakelijk verbonden met het betaalbaarheidsprobleem). De Vlaamse woonraad vraagt betrokken te kunnen worden bij de verdere uitwerking van het huurgarantiefonds.

Toegankelijkheid

Samen met de federale overheid en het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding wenst de minister het probleem van uitsluiting en discriminatie van sociaal kwetsbare groepen op de private huurmarkt in kaart te brengen en tegen te gaan.

In zijn advies 'wonen en armoede'⁸ pleit de Vlaamse Woonraad voor de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds. Via dit instrument kunnen de financiële drempels bij de samenstelling van de huurwaarborg worden weggewerkt (geleidelijke terugbetaling voorzien), en wordt ook vermeden dat kandidaat-huurders die beroep moeten doen op een huurwaarborg door het OCMW geweigerd worden door potentiële verhuurders (stigmatisering vermijden).

⁷ Vlaamse Woonraad (2011) *Advies over het programmadecreet bij de begroting 2012*. Advies 2011/14 van 18 oktober 2011. www.vlaamsewoonraad.be

⁸ Vlaamse Woonraad (2011) *Wonen en armoede. Aanbevelingen voor een woonbeleid gericht op het tegengaan van armoede en sociale uitsluiting*. Advies 2011/04 van 28 april 2011. www.vlaamsewoonraad.be

Door de mogelijke regionalisering van de huurwet zal de Vlaamse overheid hier een belangrijke rol in kunnen spelen en zal een coherent beleid kunnen worden ontwikkeld voor de private huurmarkt.

Aanbodverruiming

De beleidsbrief bevat een aantal maatregelen die een onrechtstreekse impact hebben op een aanbodverruiming op de private huurmarkt (bv. huurgarantiefonds, verruiming SVK).

De Vlaamse Woonraad meent dat er daarnaast nood is aan maatregelen met een rechtstreekse impact op het aanbod aan private huurwoningen. Zo pleit de Vlaamse Woonraad voor objectsubsidies voor verhuurders die hun woning aan een redelijke prijs verhuren aan een welomschreven doelgroep. Tevens pleit de Vlaamse Woonraad voor een meer eigendomsneutrale of evenwichtige woonfiscaliteit, waarbij het verschil in fiscale behandeling van eigenaars, bewoners en huurders wordt weggewerkt. De verwachting is dat –afhankelijk van de mate van fiscale neutraliteit– door een dergelijke maatregel het aandeel van de private huur in de totale woningmarkt niet verder zal dalen en zelfs kan herleven.

6. Bescheiden woonprojecten voor starters

De Vlaamse Woonraad erkent dat voor starters de instap op de woningmarkt gepaard kan gaan met problemen. De Vlaamse Woonraad meent, zoals hoger gesteld, dat het Vlaamse woonbeleid in eerste instantie moet uitgaan van de meest prioritaire noden. De focus moet hierbij liggen op de huishoudens wiens recht op wonen zonder overheidssteun manifest in het gedrang komt of geschonden wordt. In die optiek meent de Vlaamse Woonraad dat de problematiek van de starters niet als prioritair kan gelden, en mogelijk de beleidsaandacht afwendt van meer effectieve noden.

De Vlaamse Woonraad meent wel dat een betaalbaar aanbod noodzakelijk is, en hiertoe kunnen diverse partners worden ingeschakeld. Volgens de Raad blijft de kerntaak van de sociale huisvestingsmaatschappijen het realiseren van het sociale woonaanbod. In functie van de woonbehoefte kan in het lokale woonoverleg worden afgesproken wie instaat voor het bescheiden woonaanbod (dat zonder overheidsmiddelen wordt gefinancierd). Het is bovendien voor de Raad niet duidelijk wie het doelpubliek is van het bescheiden woonaanbod, in het bijzonder in relatie met het huidige aanbod voor de afgebakende doelgroepen van sociale huisvesting.