



Vlaamse Woonraad  
Strategische Adviesraad



# WAARHEEN MET HET LOKAAL WOONBELEID?

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad

Advies 2012/02  
19 april 2012



VLAAMSE WOONRAAD

## **WAARHEEN MET HET LOKAAL WOONBELEID?**

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad

Advies 2012/02  
19 april 2012

**Vlaamse Woonraad**

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen en standpunten vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen en standpunten. Vanuit deze unieke positie levert de Vlaamse Woonraad een constructieve bijdrage aan het woonbeleid in Vlaanderen.

Koning Albert II-laan 19, bus 23, 1210 Brussel

E-mail: [vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be](mailto:vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be)

Website: [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be)

Tel.: 02 553 10 39

**Verantwoordelijke uitgever:**

Pol Van Damme, Koning Albert II-laan 19, bus 23, 1210 Brussel

**Foto cover:**

lokaal woonoverleg Edegem. Fotografie Els Matthysen-VVH

**Depotnummer:**

D/2012/3241/126

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Lokale besturen en woonbeleid</b>	<b>6</b>
2.1. Lokaal woonbeleid: de beleidscontext	6
2.1.1. Opdrachten voor de gemeenten	6
2.1.2. Opdrachten voor het OCMW	6
2.1.3. Andere woonactoren	6
2.1.4. Ondersteuning van het lokaal woonbeleid	7
2.2. Het lokaal woonbeleid in de praktijk	8
2.2.1. Projecten intergemeentelijke samenwerking geven impuls aan het lokaal woonbeleid	8
2.2.2. Stimuleren van sociale woonprojecten en lokaal woonoverleg	8
2.2.3. Bewaken van de woonkwaliteit	8
2.2.4. Dienstverlening aan de burger	9
2.2.5. Overige instrumenten voor het voeren van een lokaal woonbeleid	9
<b>3. Beschouwingen bij het lokaal woonbeleid</b>	<b>10</b>
3.1. Hét lokaal woonbeleid bestaat niet	10
3.2. Het lokaal woonbeleid is vooral gericht op de reglementaire verplichtingen	11
3.3. Moeilijke regie van het lokaal woonbeleid	12
3.4. Grenzen aan het lokaal woonbeleid	12
3.5. Bestuurlijke versnippering in het woonbeleid	13
3.6. Grotere beleidsaandacht voor het lokaal woonbeleid, maar nog werk aan de winkel	14
<b>4. Denkoefening over een andere organisatorische aanpak van het woonbeleid</b>	<b>15</b>
4.1. Gewestelijke doelstellingen formuleren en doorvertalen	15
4.2. De grenzen van het lokaal woonbeleid erkennen en overstijgen	18
4.3. Voldoende ruimte bieden om het recht op wonen lokaal te realiseren	23
4.4. Naar een nieuwe vorm van samenwerking tussen de Vlaamse overheid en de lokale besturen	25
<b>5. Besluit</b>	<b>27</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>
<b>Geraadpleegde literatuur</b>	<b>33</b>



# 1 Inleiding

## Aanleiding tot het advies

De gemeenten krijgen een spilfunctie toegekend in het (lokale) woonbeleid. In de Vlaamse Wooncode wordt de gemeente aangeduid als regisseur en eindverantwoordelijke van het lokaal woonbeleid. Een aantal recente beleidsmaatregelen versterkte de rol van de lokale besturen in het woonbeleid. Het lokaal woonbeleid is echter nog niet 'volgroeid'. Gaandeweg wordt zowel door de Vlaamse overheid als door de lokale besturen gezocht naar een optimale invulling van het lokaal woonbeleid.

Via dit advies wenst de Vlaamse Woonraad een bijdrage te leveren aan het (hernieuwde) debat over de globale aanpak van het lokale woonbeleid. Dit advies vormt een eerste aanzet op hoofdlijnen hiertoe. In dit licht wordt niet geopteerd om de instrumenten van het lokaal woonbeleid op zich te evalueren of te verbeteren.

## Opbouw van het advies

In dit advies schetsen we het (wettelijk) kader waarbinnen het lokaal woonbeleid opereert. Beknopt beschrijven we de opdrachten die aan lokale besturen worden toegekend, de ondersteuning die zij hierbij kunnen genieten en de wijze waarop het lokaal woonbeleid in de praktijk vorm krijgt.

We formuleren hierbij enkele beschouwingen.

Vanuit deze beschouwingen formuleren we enkele denkpijsten die richtinggevend kunnen werken voor het lokaal woonbeleid. We verwijzen waar mogelijk naar voorstellen en inspiratiebronnen in andere Europese regio's en lidstaten. Tot slot vragen we aandacht voor een vernieuwde bestuurlijke samenwerking om het woonbeleid in Vlaanderen meer optimaal gestalte te geven.

## Totstandkoming van het advies

Ter stoffering van dit advies voerden we zowel in de schoot van de Vlaamse Woonraad als daarbuiten gesprekken met bevoorrechte getuigen van het lokaal woonbeleid. Bijzondere dank gaat uit naar de medewerkers van het agentschap Wonen-Vlaanderen, de medewerkers van het IGS Regio Izegem en de leden van WSG Commissie Huisvesting (een regelmatig overleg met (inter) gemeentelijke personeelsleden die bezig zijn met wonen). Het spreekt voor zich dat de Vlaamse Woonraad de volle verantwoordelijkheid draagt voor de verwerking van de informatie die tijdens deze gesprekken werd aangereikt.

## 2 Lokale besturen en woonbeleid

### 2.1. Lokaal woonbeleid: de beleidscontext

#### 2.1.1. Opdrachten voor de gemeenten

De Vlaamse Wooncode (art. 28) legt de sturing van het lokaal woonbeleid bij de gemeente. Hierbij worden drie basisopdrachten geformuleerd: het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige huishoudens en het bewaken van de woonkwaliteit. Als 'regisseur' van het lokaal woonbeleid moet de gemeente er zorg voor dragen dat de activiteiten van de sociale woonorganisaties, het OCMW en de gemeente op elkaar worden afgestemd. De Vlaamse overheid moet hiervoor de nodige ondersteuning bieden.<sup>1</sup>

De voorbije jaren heeft de Vlaamse Regering een aantal maatregelen genomen die het belang van het lokaal woonbeleid hebben doen toenemen. Belangrijke impulsen waren het decreet grond- en pandenbeleid (o.a. bindend sociaal objectief, actieprogramma voor de activering van (semi)publieke gronden), het programmatiebesluit (verplicht woonoverleg over uitvoeringsprogramma sociale huisvesting), de subsidiëring van de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid en de mogelijkheid tot het opstellen van gemeentelijke toewijzingsreglementen voor de sociale huurwoningen.

Daarnaast kunnen de gemeenten eigen activiteiten ontwikkelen, inspelend op de lokale woonnoden en –uitdagingen. Voorbeelden hiervan zijn instrumenten die steden inzetten om jonge gezinnen aan te trekken of te behouden (bv. startersleningen, stimuleren van innovatieve woonprojecten, premies bovenwinkelen enz.) of maatregelen van lokale besturen in gemeenten met een hoge migratiedruk om betaalbare woningen ter beschikking te stellen van de lokale bevolking.

#### 2.1.2. Opdrachten voor het OCMW

Ook de OCMW's zijn betrokken op het lokaal woonbeleid, met name wanneer woonproblemen afbreuk doen aan de menselijke waardigheid van de inwoners van de gemeente. Het OCMW voorziet doorgaans in financiële ondersteuning (o.a. installatiepremie daklozen, huurwaarborg); de uitbouw van een betaalbaar woningaanbod (o.a. woonzorgcentra, transitwoningen) en bemiddeling/begeleiding (bv. bij gerechtelijke uithuiszetting).<sup>2</sup>

#### 2.1.3. Andere woonactoren

De gemeente en het OCMW zijn uiteraard niet de enige partners die betrokken zijn op het lokaal woonbeleid. Zowel de sociale woonorganisaties (sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale verhuurkantoren, de huurdersbonden en de erkende kredietinstellingen) als andere organisaties die een bijdrage (kunnen) leveren aan het realiseren van het recht op menswaardig wonen (welzijnsorganisaties, belangenorganisaties, private huurders,

(1) Vrij naar: Agentschap Wonen-Vlaanderen (2011) Lokaal woonbeleid: activiteiten, instrumenten, ondersteuning. Basiscursus lokaal woonbeleid. Brussel, Vlaamse overheid, Agentschap Wonen-Vlaanderen.

(2) Vrij naar: Debast, N., Buijs, X., Mallants, B. & Poesmans, E. (2011), Lokale besturen en wonen (losbladig werk). Brussel, Politeia.

vastgoedmakelaars en projectontwikkelaars) zijn belangrijke partners in het lokaal woonbeleid.

De autonome gemeentebedrijven (AGB) en intercommunales voor streekontwikkeling zijn specifieke partners van de lokale besturen op het vlak van het woonbeleid. Zij kunnen o.a. worden ingezet als verkavelaar of zelf een bescheiden woningaanbod ontwikkelen.

Tenslotte zijn ook andere overheden zoals de provincies en de Vlaamse overheid in min of meerdere mate betrokken op het lokaal woonbeleid als institutionele partners.

#### **2.1.4. Ondersteuning van het lokaal woonbeleid**

##### **Vlaamse overheid**

De Vlaamse overheid ondersteunt de gemeenten bij het uitwerken van hun lokaal woonbeleid. Hiertoe wordt op verschillende niveaus gewerkt: de uitvoering van het instrumentarium met een lokale impact (o.a. woonkwaliteitsbewaking en premieverstrekking); procesondersteuning van het lokaal woonbeleid (o.a. begeleiding bij de opmaak van de lokale toewijzingsreglementen) en de ondersteuning van de lokale actoren o.a. bij de realisatie van de sociale woonprojecten (ondersteuning door de VMSW).

De Vlaamse overheid verleent eveneens subsidies aan projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en de projecten intergemeentelijk samenwerking (zie 2.2.1).

##### **Provincies**

Op enkele uitzonderingen na (cf. het grond- en pandendecreet) is de rol van de provincies in het lokaal woonbeleid niet decretaal bepaald. Toch nemen de provincies op het terrein diverse opdrachten rond wonen op, vaak aanvullend en complementair aan de gewestelijke opdrachten, en met een focus op beleidsdomeinoverschrijdende thema's. Zo worden in een aantal provincies bovenlokale initiatieven zoals gebiedsgerichte acties georganiseerd, of worden intergemeentelijke projecten mee begeleid. Tevens worden in een aantal provincies specifieke projecten zoals wonen boven winkels of campingwonen opgezet.

## **2.2. Het lokaal woonbeleid in de praktijk**

De lokale besturen<sup>3</sup> nemen zowel uitvoerende als sturende taken i.v.m. het woonbeleid op zich. In wat volgt gaan we na of en in welke mate lokale besturen een lokaal woonbeleid voeren en welke instrumenten zij daarvoor in hoofdzaak inzetten.

In 2007 ging het Steunpunt Ruimte en Wonen na hoe en met welke instrumenten lokale besturen hun woonbeleid voeren. Een uitgebreide bevraging bij de Vlaamse gemeenten en OCMW's schetste een somber beeld van het toenmalige lokaal woonbeleid. Eén van de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek was dat Wonen anno 2007 nog geen volwaardige plaats veroverd had in de gemeentelijke aanpak. Zowel wat betreft het opnemen

.....  
 (3) We gebruiken deze term als verzamelbegrip voor het gemeentebestuur en het OCMW



van de regisseursrol, het voeren van een actief woonkwaliteitsbeleid als het verstrekken van informatie over het woonbeleid, waren de resultaten veelal teleurstellend en tekende er zich een grote diversiteit af tussen de verschillende gemeenten (Tratsaert, 2009).

De afgelopen jaren is er echter een kentering merkbaar. Op basis van gesprekken met terreinactoren kunnen we een aantal recente ontwikkelingen vaststellen.

### 2.2.1. Projecten intergemeentelijke samenwerking geven impuls aan het lokaal woonbeleid

Sedert 2007 verleent de Vlaamse overheid subsidies aan projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid en de projecten intergemeentelijke samenwerking in het woonbeleid (IGS). Door schaalvergroting wenst men de efficiëntie en specialisatie van de werking te verhogen. Het desbetreffende Besluit van de Vlaamse Regering voorziet in een degressieve subsidie van maximum 9 jaar<sup>4</sup> en legt naast verplichte activiteiten facultatieve activiteiten op. Projecten moeten o.a. de deelnemende gemeenten ondersteunen bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen; het woonoverleg faciliteren of uitbreiden; basisinformatie aanbieden aan de inwoners van het werkgebied; taken inzake woningkwaliteitsverbetering uitvoeren en initiatieven inzake betaalbaar wonen nemen in het kader van het grond- en pandenbeleid. Momenteel subsidieert de Vlaamse overheid 41 intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, waaraan 202 gemeenten deelnemen (bijlage 1).

### 2.2.2. Stimuleren van sociale woonprojecten en lokaal woonoverleg<sup>5</sup>

Meer en meer gemeenten nemen hun regisseursrol daadwerkelijk op of beginnen deze op te nemen. Dit valt mede te verklaren doordat de Vlaamse Regering de afgelopen vier jaar een aantal hefboomen heeft gecreëerd waardoor het opstarten van een woonoverleg noodzakelijk werd (o.a. programmatiebesluit, de subsidiëring van de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid, het decreet grond- en pandenbeleid en de gemeentelijke toewijzingsreglementen voor de sociale huurwoningen, zie 2.1.).

Dit alles leidde ertoe dat in 2011 in het gros van de gemeenten minstens één maal een lokaal woonoverleg plaatsvond met deelname van Wonen-Vlaanderen. Het aantal gemeenten met een frequent woonoverleg (minstens 3 maal per jaar) is evenwel relatief beperkt (bijlage 2).<sup>6</sup> Het initiatiefrecht voor het bijeenroepen van het lokaal woonoverleg ligt bij het lokale bestuur (private of andere actoren hebben geen formeel initiatiefrecht om het lokaal woonoverleg samen te roepen).

### 2.2.3. Bewaken van de woonkwaliteit

In Vlaanderen werden in 2011 zo'n 2.600 woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Het aantal besluiten varieert zeer sterk per gemeente, gaande van gemeenten met geen enkele ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring tot meer dan 500 in Antwerpen<sup>7</sup> (bijlage 3).

(4) De eerste 3 jaar financiert de Vlaamse overheid 60% van de personeelskosten. Nadien daalt deze bijdrage. De deelnemende lokale besturen dragen zelf de werkingskosten van de projecten. In een aantal provincies zijn er aanvullende provinciale subsidies.

(5) Vrij naar: Matthyssen, E. (2011), Lokaal woonoverleg in de lift. Fundamenten, jrg. 23, nr. 1, p. 8-11.

(6) Mogelijks vond in een aantal gemeenten ook een lokaal woonoverleg plaats waarop Wonen-Vlaanderen niet aanwezig was. Gegevens hierover zijn niet beschikbaar.

(7) Antwoord van minister Freya Van den Bossche op Vraag nr. 130 (2010-2011) van Tom Dehaene. <http://www.vlaamsparlement.be/Proteus5/showSchrijftelijkeVraag.action?id=617220>

Wat betreft de registratie van de leegstand zijn de verschillen erg groot. Koploper inzake het aantal woningen en gebouwen in het leegstandsregister is Roeselare (535 gebouwen en woningen). Daartegenover staat dat één derde van de gemeenten geen woningen of gebouwen in een leegstandsregister heeft opgenomen.<sup>8</sup> Ook het conformiteitsattest wordt nog steeds sterk onderbenut (700-tal afgeleverde attesten in 2009, waarvan de overgrote meerderheid in Antwerpen).<sup>9</sup>

Het is moeilijk om uit bovenstaande cijfers globale evoluties in het lokale woonkwaliteitsbeleid af te leiden. Ze zijn immers een weergave van zowel de omvang van de problematiek als van de inspanningen die de lokale besturen op dat vlak leveren (meer controles leiden veelal tot hogere cijfers). Ze vatten ook niet de eerder preventieve maatregelen die gemeenten treffen om de woonkwaliteit te verbeteren. Er zijn evenwel sterke indicaties (bv. gemeenten zonder o/o-verklaring of geregistreerde leegstand) dat nog lang niet in alle Vlaamse gemeenten een actief woonkwaliteitsbeleid wordt gevoerd.

#### 2.2.4. Dienstverlening aan de burger

Over de inspanningen die de gemeenten en OCMW's leveren om de informatieverstrekking en dienstverlening over wonen te integreren in hun reguliere werking ontbreken globale gegevens. Er wordt vastgesteld dat steeds meer 'sociale huizen' worden opgericht door OCMW's en gemeenten.<sup>10</sup> Het sociaal huis biedt laagdrempelige hulp- en dienstverlening op lokaal niveau over een brede waaier aan sociale thema's, waaronder huisvesting.

De projecten intergemeentelijke samenwerking (IGS) gaven een belangrijke impuls aan de informatie- en dienstverlening op het vlak van wonen. Vaak is de oprichting van een (inter)gemeentelijk 'woonloket' de meest tastbare en voor de gemeenten ook meest dankbare realisatie van een IGS project.

In een aantal steden en gemeenten werden de afgelopen jaren ook woonwinkels opgericht die zich concentreren op de eerstelijnsdienstverlening aan de burgers en op die manier een complementaire werking hebben t.o.v. de gemeentelijke huisvestingsdienst en/of het OCMW. In de organisatiestructuur horen deze woonwinkels dikwijls thuis onder de gemeente of onder het OCMW. Soms betreft het particuliere initiatieven vanuit het opbouwwerk of een streekplatform.

#### 2.2.5. Overige instrumenten voor het voeren van een lokaal woonbeleid

Naast deze basisopdrachten kunnen lokale besturen nog tal van andere relevante initiatieven nemen op het vlak van woonbeleid, zoals de opmaak van een gemeentelijk woonplan, het inrichten van een gemeentelijke woonraad, het stimuleren van duurzaam wonen en (ver)bouwen, de samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren stimuleren, inzetten op het verbeteren van de leefbaarheid in dorpen en buurten, het opstarten van experimenten enz. Het Kenniscentrum Vlaamse Steden inventariseerde de inspanningen die de centrumsteden op dat vlak leveren. Hieruit blijkt een grote verscheidenheid, en dit op alle deelaspecten van het lokaal woonbeleid (bv. samenstelling woonraad, stimuleren duurzaam verbouwen, bestrijden van leegstand en woonkwaliteitsbewaking).<sup>11</sup> Globale informatie over de situatie in heel Vlaanderen is niet beschikbaar

(8) Antwoord van minister Freya Van den Bossche op Vraag nr. 358 (2010-2011) van Tom Dehaene. <http://www.vlaamsparlement.be/Proteus5/showSchriftelijkeVraag.action?id=635248>

(9) Antwoord van minister Freya Van den Bossche op Vraag nr. 302 (2010-2011) van Chris Janssens. <http://www.vlaamsparlement.be/Proteus5/showSchriftelijkeVraag.action?id=629361>

(10) Een enquête van het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin heeft het over 126 'fysieke' sociale huizen in Vlaanderen medio 2009. Deze sociale huizen hebben vaak samenwerkingsafspraken met woonwyzers, sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren. Zie [http://www4.wvg.vlaanderen.be/wvg/lokaalsociaalbeleid/documentatie/SH\\_rapport\\_Sociaal\\_Huis\\_dec2009.pdf](http://www4.wvg.vlaanderen.be/wvg/lokaalsociaalbeleid/documentatie/SH_rapport_Sociaal_Huis_dec2009.pdf)

(11) <http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/kennisbank/instrumentenlokaalwoonbeleid/Pages/default.aspx>

## 3 Beschouwingen bij het lokaal woonbeleid

### 3.1. Hét lokaal woonbeleid bestaat niet

De 308 Vlaamse gemeenten geven elk op hun manier invulling aan het lokaal woonbeleid. Die verschillen hebben onder meer te maken met de aard en de omvang van de woonproblemen die lokaal kunnen verschillen (bv. 'pensioenmigratie' naar de kust, plattelandsgemeenten met groot aandeel eigenaars versus steden met hoge druk op de private huurmarkt). De wijze waarop het lokaal woonbeleid vorm krijgt hangt evenzeer af van de lokale prioriteiten of de lokale keuzes die worden gemaakt. In het verlengde van de lokale autonomie is immers geopteerd voor een ruime keuzevrijheid en vrijheidsgraad bij de uitbouw van het lokaal woonbeleid. Verder zijn de gemeenten verschillend qua grootte en bestuurskracht, wat een invloed heeft op de uitbouw van het lokaal woonbeleid en de inzet van instrumenten. Dit alles draagt bij tot de ruime verschillen in concretisering van het lokaal woonbeleid.

#### Verskillende randvoorwaarden

Om de uitvoerende en coördinerende opdrachten inzake woonbeleid te kunnen uitvoeren, moeten lokale besturen over voldoende kennis, ervaring en middelen beschikken. Dit is bij een deel van de gemeenten niet het geval. Door de betoelaging van de projecten intergemeentelijke samenwerking tracht de Vlaamse overheid dit te verhelpen, en ertoe bij te dragen dat lokale besturen meer aandacht hebben voor het woonbeleid en er daadwerkelijk in investeren (een professionele omkadering met stabiele werking wordt opgezet). De projecten dekken momenteel ongeveer twee derde van het Vlaamse Gewest. Een globale evaluatie van deze projecten is aangekondigd, hoewel de indruk is dat deze projecten op het terrein behoorlijk succesvol zijn.

Anderzijds kunnen deze samenwerkingsprojecten de onderliggende bestuurlijke problematiek niet remediëren. Tevens is de financiering van deze projecten slechts tijdelijk (er zijn geen garanties dat na afloop van de projectperiode het lokaal woonbeleid in dezelfde mate zal worden voortgezet). De huidige bestuurlijke context is m.a.w. niet optimaal om een duurzaam lokaal woonbeleid te voeren of om effectief de regierol en andere opdrachten op te nemen. De discussie over het versterken van de regierol of de mogelijke 'ontvoogding' van de gemeenten op het vlak van wonen moet dan ook steeds in deze context worden bekeken.

#### Ruime lokale keuzevrijheid of vrijblijvendheid?

In de uitvoering van het lokale woonbeleid wordt aan de gemeente een grote mate van keuzevrijheid toegekend. Naast de wettelijk opgelegde taken kan de gemeente eigen accenten leggen in haar lokaal woonbeleid.

Deze lokale keuzevrijheid vormt een tweesnijdend zwaard. Het biedt de gemeenten de mogelijkheid het beleid te enten op de lokale uitdagingen en problemen op vlak van wonen. Anderzijds laat het de gemeente toe een minimale invulling te geven aan het lokaal woonbeleid – zeker in gemeenten met een gering maatschappelijk en politiek draagvlak voor het voeren van

een lokaal woonbeleid. De keuzevrijheid wordt aangegeven als een van de doorslaggevende factoren die de verschillen tussen 'gelijkaardige gemeenten' kunnen verklaren.

De lokale keuzevrijheid die inherent verbonden is aan de lokale autonomie kan averechts werken en op het terrein negatieve gevolgen met zich meebrengen, bijvoorbeeld de weerstand om een specifieke lokale nood te willen lenigen of een contraproductief beleid ten aanzien van een regionale problematiek. De optelsom van een geheel aan uiteenlopend lokaal woonbeleid kan eveneens de gewestelijke objectieven in het gedrang brengen. Vanuit een bovenlokaal perspectief kan een uiteenlopend lokaal beleid resulteren in ongelijkheid op het terrein en een ongelijke behandeling van actoren en particulieren.

### 3.2. Het lokaal woonbeleid is vooral gericht op de reglementaire verplichtingen

Het lokale woonbeleid richt zich in het algemeen op de uitvoering van de opdrachten die voortvloeien uit reglementaire verplichtingen (bv. lokaal overleg tussen de gemeente en de SHM in functie van de programma sociale huisvesting – verrichtingen in het kader van woonkwaliteit). Hierdoor is de reikwijdte van het lokaal woonbeleid beperkt en is de uitwerking van het beleid voornamelijk sectoraal. Hoewel deze opdrachten uiteraard van primair belang zijn wordt het louter sectorale woonbeleid als een tekort ervaren. Het richt zich niet of te weinig naar de totaliteit van het wonen (bv. afstemming met het welzijnsbeleid, aandacht voor duurzaamheid van het patrimonium) en laat een aantal woonmarkten ongemoeid. Binnen een dergelijk uitgebouwd lokaal woonbeleid is er weinig ruimte voor 'ondernemerschap' of een gezamenlijke aanpak met private actoren. In dit licht is het ambitieniveau niet erg hoog.

In een dergelijk georiënteerd lokaal beleid ligt bovendien de focus te weinig op visievorming en lange termijn aanpak (waarbij de problematiek in een bredere context kan worden geplaatst). Hier is nochtans nood aan, onder meer omwille van de uitdagingen in het beleidsveld die ongetwijfeld een lokale impact (zullen) hebben (zoals de vergrijzing en de druk op de woonmarkt door de toename van de huishoudens). Zowel op gewestelijk als lokaal vlak moet hieromtrent worden nagedacht. Een gedegen inzicht in de problematiek is hierbij eveneens een vereiste.

Een andere vaststelling is dat het lokaal woonbeleid doorgaans gericht is op het remediëren van de bestaande (acute) problemen en minder preventief is. Tevens focust het lokaal woonbeleid zich voornamelijk op de woonproblematiek zelf zonder een integrale benadering na te streven. Nochtans is ook dit noodzakelijk omdat de woonproblematiek vaak inherent verbonden is met problemen uit andere beleidsvelden zoals welzijn en stedelijk beleid (onder meer armoede, sociale verdringing enz.). Eveneens is er de sterke verwevenheid van wonen en ruimte. Een integrale benadering zal rekening houden met al deze aspecten.

### 3.3. Moeilijke regie van het lokaal woonbeleid

Om het lokaal woonbeleid vorm te geven werden door de Vlaamse overheid verschillende instrumenten en procedures ontwikkeld, onder meer op vlak van sociale huisvesting, grond- en pandenbeleid en woonkwaliteitsbewaking. Het opdrachtenpakket loopt m.a.w. sterk uiteen qua aard, inzet en finaliteit. Op het terrein is ongetwijfeld een veelheid aan instrumenten nodig om het lokale woonbeleid gestalte te geven, maar vaak worden de instrumenten te los van elkaar ingezet en ontbreekt het aan een globaal samenhangende visie en beleid.

Bovendien worden de opdrachten door verschillende (vaak bovenlokale) woonactoren of bestuursniveaus gerealiseerd: gemeenten moeten een bindend sociaal objectief realiseren, terwijl de uitvoering hiervan hoofdzakelijk berust bij de sociale huisvestingsmaatschappijen; instrumenten op vlak van woonkwaliteitsbewaking worden verleend aan zowel gewestelijke als lokale instanties; programmatie van sociale woningbouw komt tot stand via lokaal woonoverleg met gewestelijke tussenkomsten in de procedure; het verlenen van de premies wordt dan weer hoofdzakelijk op gewestelijk niveau georganiseerd. Tevens zijn meerdere woonproblemen gerelateerd aan andere problemen (bv. armoede en zorgproblematiek). Ook op dit vlak worden moeilijk dwarsverbanden tussen de diverse betrokken actoren gerealiseerd.

De Vlaamse Woonraad stelt vast dat het lokaal woonbeleid op het terrein niet overal als een geheel wordt ervaren of aangepakt. In de veelheid aan opdrachten, ingezette instrumenten en actoren is het tot stand komen van het gemeenschappelijke project –een samenhangend en afgestemd lokaal woonbeleid– geen evident gegeven. Daarenboven wordt het probleem versterkt door de moeilijk toepasbare, sterk juridisch–technische en vaak wijzigende regelgeving op gewestelijk niveau.

### 3.4. Grenzen aan het lokaal woonbeleid

De uitvoering van het lokaal woonbeleid onder regie en verantwoordelijkheid van de gemeente biedt de mogelijkheid om lokale woonproblemen aan te pakken. Via overleg tussen de actoren kunnen aspecten van het woonbeleid met een hoofdzakelijk lokale component worden gevat, en kan een passend en integraal beleid worden uitgestippeld.

Deze lokaal georiënteerde aanpak werkt minder van zodra de woonproblematiek de gemeentelijke grenzen overstijgt. De woonproblematiek kan immers zowel een lokale als bovenlokale dimensie hebben (met regionale of zelfs internationale grondslag). Verhoogde migratiedruk, de huisvesting van arbeidsmigranten, suburbane druk om tweeverdieners aan te trekken, de inplanting van grootschalige zorgvoorzieningen, het aanzuigefect van de steden op sociaaleconomisch zwakke huishoudens enz. zijn hiervan enkele voorbeelden. De lokale woonproblematiek is dan vaak het resultaat van de wisselwerking tussen lokale en bovenlokale invloeden. Afhankelijk van het gewicht van de bovenlokale tendensen zal een gemeente meer of minder een lokaal woonbeleid kunnen voeren.

Er wordt bovendien vastgesteld dat het lokaal woonbeleid bij regionale problemen vaak het eigen gemeentelijk belang voor ogen houdt. Een eigen beschermende reflex wordt ontwikkeld, ook al gaat die in tegen het belang van omliggende gemeenten, of er wordt een gefragmenteerde aanpak ontwikkeld vanuit een lokale invalshoek. Op regionaal vlak ontbreken doorgaans systematische correctiemechanismen, samenwerkingsverbanden en overleg om de gemeenteoverstijgende woonproblemen vanuit een gezamenlijk perspectief te beoordelen en te verhelpen. Evenmin hebben de hogere overheden een gestructureerd antwoord op dergelijke problemen. Een opvolgingsmethodiek of een systematische ondersteuning ontbreekt.

### 3.5. Bestuurlijke versnippering in het woonbeleid

De Vlaamse Wooncode opteert voor de lokale uitvoering van het woonbeleid volgens de regie en verantwoordelijkheid van de gemeente. Overleg met alle betrokken woonactoren wordt hierbij als cruciale randvoorwaarde vooropgesteld. Deze principiële keuze is begrijpelijk. Het woonbeleid heeft immers diverse tentakels met lokale uitvoering, onder meer woonkwaliteitsbewaking of het begeleiden van mensen met woonproblemen zijn activiteiten die per definitie lokaal worden verricht.

Echter, er is te weinig duidelijkheid over de globale organisatie en aanpak van de diverse woonproblemen en het woonbeleid. Heel wat problemen met lokale impact – zoals de betaalbaarheid op de private huurmarkt, mensen die kwalitatief slecht gehuisvest zijn of de relatie energieproblematiek en wonen – beperken zich niet tot de gemeente maar hebben in eerste plaats een bovenlokale dimensie. Deze problemen moeten noodzakelijkerwijs worden benaderd vanuit een algemeen kader waarbij de globale en operationele doelstellingen worden geformuleerd en waarbij de aanpak vanuit meerdere beleidsniveaus kan worden opgezet. Dit geldt uiteraard ook voor de globale uitdagingen voor het woonbeleid, zoals de vergrijzing en de problematiek van de woonzorg.

De vraag is dan welke aspecten van het woonbeleid gemeentelijk worden georganiseerd en binnen welk kader, en wat de rol en verantwoordelijkheid is van de andere bestuursniveaus. In het huidige woonbeleid en de aanpak van een woonproblematiek wordt vaak een gedeelde verantwoordelijkheid gehanteerd, waarbij elk bestuursniveau een specifieke rol en opdracht vervult (echter niet noodzakelijk vanuit een rationele of functionele logica). Zo lopen bv. op gewestelijk en lokaal vlak conceptuele en uitvoeringsgerichte opdrachten door elkaar (bv. toewijzingsreglement). Daarnaast zijn op lokaal uitvoerend vlak eveneens verschillende bestuursniveaus actief (bv. op vlak van woonkwaliteitsbewaking). Er dient globaal te worden nagegaan of een dergelijke organisatiestructuur tussen de betrokken bestuursniveaus en de allocatie van de opdrachten optimaal en efficiënt is. Dit globale bestuurlijke kader moet worden uitgeklaard en uitgetekend.

Uiteraard vergen duidelijke keuzes een duidelijke visie op de inhoud van het woonbeleid en de bestuurlijk organisatorische structuren die noodzakelijk zijn om het woonbeleid te kunnen uitbouwen. Welke rol dient het lokaal

woonbeleid op te nemen binnen de totaliteit van het woonbeleid? In welke mate is er ruimte voor eigen lokale doelstellingen en in welke mate moet het lokaal woonbeleid overeenstemmen met het gewestelijke beleid? Het antwoord op deze vragen is eveneens afhankelijk van de algemene ontwikkelingen op bestuurlijk vlak, en dient hiermee te stroken.

### 3.6. **Grotere beleidsaandacht voor het lokaal woonbeleid, maar nog werk aan de winkel**

We kunnen voorlopig besluiten dat er de laatste jaren ontegensprekelijk een toegenomen aandacht voor het lokaal woonbeleid is, en dit zowel bij de Vlaamse overheid als bij de lokale besturen. Diverse instrumenten (zie 2.1.) hebben geresulteerd in een ruimere dynamiek op het terrein en hebben een impuls gegeven aan het lokaal woonbeleid.

De regierol voor de uitvoering van het lokaal woonbeleid, zoals bepaald in artikel 28 van de Vlaamse wooncode, vormt de hoeksteen van het huidige beleid. De gemeente fungeert als stimulator, coördinator en eindverantwoordelijke voor de uitvoering van het lokaal woonbeleid. Artikel 28 van de Vlaamse Wooncode verduidelijkt de rol van de gemeente en biedt een basis waarop het lokaal woonbeleid kan worden uitgebouwd. Specifieke instrumenten (grond- en pandenbeleid, programmatiebesluit, kaderbesluit sociale huur) gaven het lokale woonbeleid verder gestalte. Ook budgettair leverde de Vlaamse overheid inspanningen om het lokaal woonbeleid te versterken, onder meer door de subsidiëring van de projecten intergemeentelijke samenwerking.

Op lokaal vlak stellen we eveneens een toenemende beleidsaandacht vast voor het lokaal woonbeleid –al dan niet onder impuls van plaatselijk sterk opererende woonactoren of de projecten intergemeentelijke samenwerking. Zonder te willen veralgemenen moet ook worden vastgesteld dat het maatschappelijke en politieke draagvlak voor het lokaal woonbeleid kan worden verruimd. De Vlaamse Woonraad heeft de indruk dat het thema wonen doorgaans niet stelselmatig aan bod komt in de vertegenwoordigende bestuursorganen (de besprekingen hieromtrent worden vaak beperkt tot enkele experts en belanghebbenden). Bijgevolg dreigt een integraal democratisch debat achterwege te blijven.

Er blijft dan ook nog heel wat werk aan de winkel, en dit zowel wat de gewenste evolutie in de organisatie van het lokaal woonbeleid in Vlaanderen, het nagestreefde ambitieniveau en de uitvoering van het lokaal woonbeleid op het terrein betreft. Dit vergt een duidelijke visie en keuzes over de richting die het woonbeleid moet uitgaan, en dit niet enkel op lokaal, maar ook op Vlaams niveau. Het delegeren van taken en opdrachten naar het lokale niveau ontslaat de Vlaamse overheid immers niet van haar verantwoordelijkheid een adequaat kader voor het globale woonbeleid te ontwikkelen en een coherent woonbeleid te voeren.

## 4 Denkoefening over een andere organisatorische aanpak van het woonbeleid

### Vooraf

In de beschouwingen worden aandachtspunten geformuleerd die voornamelijk handelen over de institutionele aanpak van het woonbeleid. In wat volgt wenst de Vlaamse Woonraad een denkoefening te houden over een mogelijk andere benadering van de institutionele context van het (lokale) woonbeleid. Er wordt een aanzet van voorstellen geformuleerd die inspirerend kan werken, en die het noodzakelijke debat kan voeden. Zo wordt onder meer geijverd voor duidelijke gewestelijke kaders en doelstellingen die een getrapte doorvertaling kunnen krijgen naar het bovenlokale en lokale vlak. Naast een effectieve opname van de lokale regierol wordt aandacht gevraagd voor een bovenlokale werking en aanpak. Via de bovenlokale werking, die verschillende samenwerkingsvormen kan aannemen, moeten de problemen worden aangepakt die het lokale niveau overstijgen. In die optiek ligt de focus in dit advies niet op de instrumenten van het lokale woonbeleid zelf.

De institutionele context van het lokaal woonbeleid kan niet los worden gezien van het debat over de interne staatshervorming en de bevoegdheden van de diverse bestuursniveaus. De principes geformuleerd in het witboek interne staatshervorming zijn generiek en richtinggevend, en vormen een meer algemeen kader waarbinnen de institutionele verbetering van het lokaal woonbeleid kan sporen. De Vlaamse Woonraad meent dat de vooropgestelde keuzes in dit advies overeenstemmen met de principes gehanteerd in het witboek interne staatshervorming (o.m. regioscreening, de grondgebonden bevoegdheden voor de provincies en de geoptimaliseerde bestuurlijke verhoudingen).

Verder benadrukt de Vlaamse Woonraad dat binnen het bestek van dit advies de bestuurlijk-institutionele context en de bestaande bestuursniveaus als uitgangspunten worden genomen (hoewel er ook binnen het beleidsveld wonen stemmen opgaan om bijvoorbeeld een verplichte fusie van de gemeenten te realiseren). De voorstellen houden hiermee rekening en worden geënt op de bestaande bestuurlijke constellatie en entiteiten. Tevens worden de voorstellen ter illustratie aangevuld met (buitenlandse) voorbeelden. Deze zijn bedoeld om het debat te stofferen (en sluiten niet noodzakelijk volledig aan op de voorstellen in dit advies).

### 4.1. Gewestelijke doelstellingen formuleren en doorvertalen

De Vlaamse Woonraad is van mening dat het woonbeleid slechts tot stand kan komen als er op en voor de diverse bestuursniveaus duidelijke doelstellingen worden geformuleerd. Het aangekondigde Woonbeleidsplan Vlaanderen kan hiertoe het kader en de uitgangspunten aanreiken. Het gewest dient hierin aan te geven wat als visie geldt voor het Vlaamse woonbeleid. Dit niveau benoemt de globale uitdagingen en objectieven, staat in voor het institutioneel kader



(allocatie opdrachten), en werkt de regelgevende kaders en noodzakelijke instrumenten uit. Het Vlaamse Gewest bepaalt de ambities en de gehele organisatie van het Vlaamse woonbeleid, en doet dit in samenspraak met de actoren en de andere bestuursniveaus. Dit is een belangrijke voorwaarde om ook op het lokale niveau een voldoende draagvlak voor het lokaal woonbeleid te creëren.

Op het niveau van het Vlaamse Gewest worden de algemene doelstellingen geformuleerd en worden deze verder geconcretiseerd in operationele doelstellingen. Op die manier worden de uitdagingen voor het woonbeleid omgezet in algemene en operationele doelstellingen –bv. aangaande het verduurzamen van het woonpatrimonium, het ruimtelijk inplannen van het toekomstig woonaanbod, de aanpak van de private huurmarkt en de betaalbaarheidproblematiek. Voor de uitvoering van het woonbeleid is het van belang te weten hoe en in welke mate deze algemene en operationele doelstellingen al dan niet worden doorvertaald naar de gemeente en woonregio (zie 4.2), en wat op dit vlak wordt verwacht (concrete taakstellingen). Tevens worden de instrumenten en middelen aangereikt om op het terrein het beleid te realiseren.

Concreet betekent dit dat er bijvoorbeeld doelstellingen op vlak van woonkwaliteitsbewaking, sociale huisvesting, woonzorg en welzijn, dienstverlening aan de burgers worden geformuleerd op gewestelijk vlak en dat deze worden doorvertaald naar het gemeentelijke niveau of de woonregio (zie 4.2.). De doorvertaling kan de vorm aannemen van resultaatsverbintenissen en het geaggregeerde niveau krijgt de middelen om in de realisatie te voorzien. In dit verband kan het voorbeeld van Wallonië inspirerend werken (model van 'ancrage communale' – zie box hierna). Op termijn kan worden geopteerd de doelstellingen voornamelijk door te vertalen naar de woonregio (zie 4.2) die op zijn beurt instaat voor de doorvertaling naar het gemeentelijke niveau. Naast de doorvertaalde doelstellingen kunnen de woonregio's of gemeenten nog eigen doelstellingen formuleren. Deze mogen niet indruisen tegen de objectieven of de woonvisie geformuleerd op de andere niveaus.

Een dergelijke werkwijze maakt de doelstellingen duidelijk (en onderling niet tegenstrijdig), geeft aan wie wat moet doen en voorziet hiertoe de nodige middelen. Het woonbeleid blijft in dit opzicht een gedeelde verantwoordelijkheid. Globaal neemt het gewest de algemene opdracht op de uitvoering van het woonbeleid te monitoren, op te volgen en waar nodig zelf in te staan voor de uitvoering (onder meer om de effectieve realisatie van het recht op wonen te garanderen, maar ook om algemene uitvoerende taken op te nemen zoals de strafrechtelijke aanpak van huisjesmelkerij).

## Box 1: Wallonië

### Lokale verankering van het woonbeleid en middelentransfer

	Wallonië	Vlaanderen
Inwoners	3,5 miljoen	6,3 miljoen
Gemeenten	262	308
Gemiddeld aantal inwoners per gemeente	13.400	20.300
Mediaan aantal inwoners per gemeente	8.100	14.100

De Waalse Wooncode stelt dat elke gemeente een tweejaarlijks actieplan voor het woonbeleid moet opstellen (ancrage communal). De acties van de gemeenten dienen te kaderen binnen de door het Waalse Gewest vooropgestelde prioriteiten:

- Een toename van het aantal publieke woningen op de huurmarkt;
- Kwaliteitsvolle architectuur en stedenbouw;
- Een actief grond- en pandenbeleid voeren;
- Een functionele en sociale mix verzekeren;
- Aangepaste woningen voorzien (aangepast aan gezinsgrootte, handicap, transitwoningen);
- De verbruikslasten verminderen.

Gemeenten met minder dan 10% publieke of gesubsidieerde woningen dienen prioritair in te zetten op de bouw van sociale woningen.

De gemeenten ontvangen een betoelaging voor diverse types van activiteiten:

- Bouw en aankoop met renovatie van publieke woningen;
- Beheer van private huurwoningen (sociaal verhuurkantoor en soortgelijke instrumenten)
- Specifieke projecten (intergenerationeel wonen, studentenhuisvesting enz.)
- Aanleg van wegenis, voorzieningen en openbare ruimten

### Budget

Het budget voor de 'ancrage communal' bedraagt 58 miljoen euro per jaar, ongeveer een kwart van het totale Waalse budget voor het woonbeleid.<sup>12</sup> 70% van dit budget wordt ingezet voor het stimuleren van sociale woningbouw. 30% gaat naar projecten die sporen binnen de overige gewestelijke prioriteiten. Daarnaast telt het aandeel publieke woningen voor 7% mee in de verdeelsleutel van het Waalse Gemeentefonds.<sup>13</sup>

### Meer info

<http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Ancrage/Ancrage.asp>

(12) In Vlaanderen wordt minder dan 1% van het budget voor woonbeleid specifiek bestemd voor lokaal woonbeleid (in casu 5,9 miljoen voor de subsidiëring van de projecten IGS). De basisfinanciering van de sociale woonactoren en hun activiteiten is volledig gewestelijk georganiseerd.

(13) In Vlaanderen is dit 3% op basis van het aantal sociale huurwoningen (woningen verhuurd volgens het Kaderbesluit Sociale Huur). Het in Wallonië gehanteerde begrip 'publieke woningen' is ruimer, bv. ook woningen eigendom van gemeenten en OCMW's die op andere manieren worden verhuurd maken hier deel van uit.

#### 4.2. De grenzen van het lokaal woonbeleid erkennen en overstijgen

Zoals hoger aangehaald hebben meerdere woongerelateerde problemen weliswaar een lokale impact, maar beperken deze zich niet tot het gemeentelijke niveau. Het betreft vaak een gezamenlijk probleem dat in zijn samenhang bovenlokaal is, bijvoorbeeld suburbanisatie en migratiestromen. Ook het ruimtelijk lokaliseren van de toename van het woningaanbod of het huisvesten van maatschappelijk kwetsbare doelgroepen zijn aangelegenheden die de gemeentegrenzen overstijgen. Het ontwikkelen van een gezamenlijke visie en aanpak zijn noodzakelijk om dergelijke bovenlokale problemen tegen te gaan.

Om het beleid gestalte te geven wordt binnen het beleidsveld wonen in hoofdzaak een beroep gedaan op twee niveaus, het gewestelijke en het lokale. Er wordt hierbij nagegaan welke opdrachten gewestelijk dan wel lokaal moeten worden opgenomen. Binnen een dergelijke constellatie is er geen aandacht –maar ook geen ruimte– voor een aanpak die zich tussen beide niveaus bevindt. Problemen worden dan afgeleid naar één van beide of beide niveaus (bv. stadsvlucht en suburbanisatie). In een ‘bipolaire’ constellatie vindt de bovenlokale problematiek minder een passend antwoord. De woonregio als een gestructureerd overlegorgaan van waaruit bovenlokale problemen kunnen worden aangepakt kan hierop een antwoord bieden.

De woonregio's vormen gebiedsdekkende clusters van gemeenten die minstens een gezamenlijke structurele problematiek kennen of die worden gekenmerkt door dezelfde criteria. De clusters dienen een logisch geheel van gemeenten te vormen. De wijze waarop de afbakening dient te gebeuren is niet eenduidig, maar wetenschappelijk onderzoek kan hiertoe een basis bieden. In de Provincie Antwerpen werden bijvoorbeeld ‘regionale woningmarkten’ afgebakend op basis van drie criteria: bouwgrondprijzen, pendel en migratie.<sup>14</sup> Een andere mogelijkheid is de woonregio's veeleer af te stemmen op de invloedssfeer van de Vlaamse centrumsteden. Naast wetenschappelijk onderzoek is overleg met lokale besturen noodzakelijk om uiteindelijk de afbakening te bepalen. Waar mogelijk is het aangewezen de clusters af te bakenen over verschillende beleidsvelden heen (cf. optie regioscreening in de interne staatshervorming).

Als principe kan gelden dat beleidsthema's op het niveau van de woonregio worden aangepakt wanneer zij een manifest bovenlokale of regionale dimensie hebben (bv. suburbanisatie, regionaal toewijzingsbeleid, sociale huisvesting, ruimtelijk aansnijden nieuwe woongebieden). De deelnemende gemeenten staan gezamenlijk in voor de aansturing en de aanpak van de problematiek (wanneer de gezamenlijke aanpak niet lukt kan de Vlaamse overheid een begeleidende of een correctief interveniërende rol opnemen).

Verder kunnen de deelnemende gemeenten afspreken welke andere inhoudelijke woonthema's gezamenlijk worden aangepakt en onder welke samenwerkingsvorm (het beslissingsrecht omtrent de het takenpakket en de gekozen samenwerkingsvorm ligt bij de deelnemende gemeenten). Ter inspiratie voor dergelijke samenwerkingsverbanden kan worden verwezen naar

(14) [http://www.provant.be/binaries/rapport\\_woontendenzen\\_2007\\_2022\\_tcm7-103109.pdf](http://www.provant.be/binaries/rapport_woontendenzen_2007_2022_tcm7-103109.pdf)

het Nederlandse voorbeeld (zie hierna box), waarbij een gezamenlijke visie kan worden ontwikkeld over waar de regio op middellange termijn wil staan op het vlak van wonen en woonomgeving.

Hierbij zijn vier opmerkingen op zijn plaats. Vooreerst is het uitdrukkelijk niet de bedoeling een bijkomend bestuursniveau via de woonregio's te creëren. Mede daarom dienen de nodige faciliterende organisatie en overlegstructuren te worden gecreëerd. Belangrijk aandachtspunt is de democratische legitimering van het regionale woonbeleid via een actieve betrokkenheid van de deelnemende gemeenten en hun bestuursorganen. Ten tweede is de woonregio niet gelijk te stellen met de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten. Deze projecten zijn niet opgezet vanuit het idee de gezamenlijke bovenlokale problematiek aan te pakken. Zij zijn veeleer een 'verlengstuk' van de lokale besturen, met een in hoofdzaak dienstverlenende opdracht. De afbakening van de werkingsgebieden gebeurt momenteel op vrijwillige basis. Deze samenwerkingsverbanden beantwoorden aan een behoefte op het terrein, en kunnen in de huidige stand van het Vlaamse woonbeleid niet worden weggedacht. Op termijn moet wel worden nagedacht hoe de IGS kunnen worden afgestemd op de werking van de woonregio (bv. vermijden dat een IGS in meerdere woonregio's actief is en dat de werkingsgebieden van de IGS logisch worden afgebakend). Ten derde moet worden nagedacht hoe de werkingsgebieden van de woonregio's en deze van de bovenlokale woonactoren op termijn op mekaar kunnen worden afgestemd (eveneens dient afstemming te worden nagestreefd met de bovenlokale dwarsverbanden in belendende beleidsvelden – cf. 'regioscreening' in het witboek interne staatshervorming). Op dit vlak is een rationalisatie aangewezen. Ten slotte kan de provincie een ondersteunende rol opnemen in de begeleiding van de werking van de woonregio's.

## Box 2: Nederland

### Regionale samenwerking bij het woonbeleid

	Nederland	Vlaanderen
Inwoners	16,7 miljoen	6,3 miljoen
Gemeenten	418	308
Gemiddeld aantal inwoners per gemeente	39.700	20.300
Mediaan aantal inwoners per gemeente	24.900	14.100

In haar "Handreiking: Van woonvisie tot prestatieafspraken" promoot de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) regionale samenwerking op het vlak van woonbeleid. We nemen deze bijdrage hier integraal over.

#### Weeg bewust de meerwaarde af van regionale samenwerking

Regionale samenwerking bij het woonbeleid is 'nooit niet' aan de orde. In ons dicht bevolkte en sterk vervlochten land hebben gemeenten altijd met elkaar te maken en blijft samenwerking – ook in het woonbeleid – altijd hard nodig. De vraag is alleen: op welke wijze en in welke mate? Het beleidsproces begint dus met beantwoording van de vraag in hoeverre een regionale aanpak of een op de regio afgestemde aanpak kan of moet worden gevolgd.

#### Voordelen van regionale samenwerking

Regionale samenwerking op het gebied van het woonbeleid kan veel winst opleveren:

- Door gemeentegrensoverschrijdend beleid worden bepaalde groepen *woningzoekenden beter bediend*. Naarmate de woningmarkt regionaler is, wordt dit voordeel groter.
- Maatschappelijke organisaties *organiseren* zich steeds *regionaler*. Samenwerkende gemeenten vormen dan een betere partner voor bijvoorbeeld de regionaal opererende corporaties.
- Veel kleinere gemeenten beschikken vaak over onvoldoende capaciteit om alle taken inzake het woonbeleid adequaat uit te voeren. Samenwerking leidt dan tot *personele voordelen*.
- Samenwerking kan *kostenbesparend* werken, bijvoorbeeld wanneer men gezamenlijk een adviesbureau inschakelt.

#### Kies de geëigende vorm in een stapsgewijze aanpak

Het is reëel te erkennen dat regionale samenwerking ook complicaties met zich meebrengt. Die kunnen de formulering van een afgestemd beleid belemmeren. Vaak wil men teveel regionaal oppakken, waardoor afzonderlijke gemeenten zich in hun autonomie bedreigd voelen. Soms spelen er tegengestelde belangen, bijvoorbeeld tussen stad en ommeland. Als tegenreactie vallen samenwerkende gemeenten dan snel terug in vrijblijvendheid, vooral in regio's die geen wettelijke taak hebben op het gebied van wonen en/of ruimtelijke ordening. Het is daarom vaak een goede weg om samenwerking geleidelijk

(12) In Vlaanderen wordt minder dan 1% van het budget voor woonbeleid specifiek bestemd voor lokaal woonbeleid (in casu 5,9 miljoen voor de subsidiëring van de projecten IGS). De basisfinanciering van de sociale woonactoren en hun activiteiten is volledig gewestelijk georganiseerd.

(13) In Vlaanderen is dit 3% op basis van het aantal sociale huurwoningen (woningen verhuurd volgens het Kaderbesluit Sociale Huur). Het in Wallonië gehanteerde begrip 'publieke woningen' is ruimer, bv. ook woningen eigendom van gemeenten en OCMW's die op andere manieren worden verhuurd maken hier deel van uit.

aan te laten groeien. Dat kan in drie verschillende vormen, die tegelijkertijd de fasen in een regionaal ontwikkelingsproces vertegenwoordigen:

1. Het *afstemmingsmodel (de lichtste vorm)*. De regiogemeenten werken in beginsel ieder voor zich aan hun woonvisie. Zij informeren elkaar echter wel en proberen afstemming te vinden op punten waar gemeentegrensoverschrijdend beleid noodzakelijk is.
2. Het *rompmodel (de tussenvorm)*. De betrokken gemeenten formuleren een gemeenschappelijke romp en werken deze individueel nader uit. Daartoe synchroniseren de gemeenten in de regio hun beleidscyclus. Zij stellen gezamenlijk een regionaal kader op voor het gemeentelijk woonbeleid en werken dat kader vervolgens elk afzonderlijk uit, toegespitst op de eigen lokale situatie.
3. Het *integrale model (zwaarste vorm)*. De regiogemeenten maken gezamenlijk één woonvisie en/of één set prestatieafspraken voor de gehele regio. Daarin spreken zij een onderlinge taakverdeling af per onderwerp van het woonbeleid.

Welk model in de praktijk het beste past, hangt in sterke mate af van de bestuurlijke en maatschappelijke verhoudingen:

**a. Traditie van regionale samenwerking reeds aanwezig**

Bijvoorbeeld:

- er wordt vanwege de functionele samenhang reeds in belangrijke mate op vele terreinen samengewerkt;
  - er bestaat al een traditie van regionale plannen;
- dan is *het integrale model* het meest geëigend.

**b. Geen samenwerkingstraditie, wel aanleidingen voor opstellen van regionaal kader**

Bijvoorbeeld:

- er is een sterk vervlochten regionale woningmarkt
- door samenwerking kan men onnodige concurrentie tussen gemeenten voorkomen (bijvoorbeeld stad versus ommeland)
- er is samenwerking geboden omdat marktpartijen in belangrijke mate (boven)regionaal zijn georganiseerd
- men kan zo een vuist maken bij de belangenbehartiging naar andere overheden, zoals de provincie;

dan is het *rompmodel* of *het integrale model* het meest geëigend waarbij het rompmodel ook een stap kan zijn op weg naar een integrale woonvisie.

**c. Niet of nauwelijks sprake van regionale verwevenheid**

- er is niet of nauwelijks sprake van een gemeenschappelijke woningmarkt
- marktpartijen zijn nog vrijwel allemaal lokaal georganiseerd
- er zijn geen sterke gemeenschappelijke belangen

dan is het *afstemmingsmodel* opportuun. Dat zal in steeds minder situaties het geval zijn.

Een regionale aanpak behoeft niet altijd de meest aangewezen weg te zijn, maar het loont zeker de moeite om geregeld stil te staan bij de wenselijkheid ervan.

**Meer info:**

[http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Fei/WenE/Handreiking\\_woonvisie.pdf](http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Fei/WenE/Handreiking_woonvisie.pdf)

### **Toepassing: Regionale woonvisies in Nederlands Limburg**

Vanuit de overtuiging dat woningmarktprocessen vooral regionaal zijn en dus het beste op dat niveau georganiseerd kunnen worden, stimuleert en faciliteert de Provincie Limburg de totstandkoming van regionale woonvisies.

Het uitgangspunt is dat elke woonregio beschikt over een door de deelnemende gemeenten bestuurlijk gedragen regionale woonvisie. Bij de opstelling en daar uit voortkomende uitvoeringsafspraken worden ook woningcorporaties en commerciële marktpartijen nauw betrokken. Regio's verankeren in de regionale woonvisies hun ambities. Belangrijk daarbij is dat de regio's ook rekening houden met relevante gegevens over de woonomgeving en de woningmarkt.

De regionale woonvisies omvatten:

- Een gezamenlijke visie over waar de regio in 2030 wil staan;
- Een programma van projectgebieden dat de komende 5 jaar (2011-2015) wordt aangepakt. Het gaat om kwantiteit en kwaliteit, om nieuwbouw en herstructurering;
- De kwalitatieve ambities voor de woningvoorraadontwikkeling (type, segment, ambitieniveau duurzaamheid en prijsklasse van woningen);
- Een plan op hoofdlijnen gericht op de periode na 2015;
- Een paragraaf waarin de ambities en maatregelen staan gericht op het verbeteren van de duurzaamheid van woning en woonomgeving.

Op basis van de provinciale en regionale woonvisies worden bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's gemaakt.

**Meer info**

[http://www.limburg.nl/Beleid/Ruimtelijke\\_Ontwikkeling\\_en\\_Volkshuisvesting/Bouwen\\_en\\_Wonen/Woonvisies/Regionale\\_Woonvisies](http://www.limburg.nl/Beleid/Ruimtelijke_Ontwikkeling_en_Volkshuisvesting/Bouwen_en_Wonen/Woonvisies/Regionale_Woonvisies)

### 4.3. Voldoende ruimte bieden om het recht op wonen lokaal te realiseren

De keuze voor de woonregio's (zie 4.2) houdt niet in dat alle problemen op dat niveau moeten worden aangepakt. Specifieke bovenlokale woonproblemen worden door de woonregio en het daarbij behorend samenwerkingsverband van gemeenten aangepakt. Problemen met een concurrerende lokale aanpak of die het recht op wonen lokaal in het gedrang brengen, vergen een bredere aanpak en een kader. In dit verband moeten algemene objectieven worden vooropgesteld die kunnen worden doorvertaald (zie 4.1.). Ook hier zal bovenlokaal overleg richtinggevend werken, en kan de woonregio een rol opnemen.

Daarnaast vergt het woonbeleid ongetwijfeld een sterk lokale verankering en uitvoering. Mede daarom blijft een cruciale rol weggelegd voor het lokale niveau. Vanuit dit oogpunt kan de principiële keuze om de gemeente aan te duiden als regisseur en eindverantwoordelijke van het lokaal woonbeleid worden onderschreven. De gemeente is immers het meest burgers nabij, democratisch gelegitimeerde bestuur. Het lokale bestuur is goed geplaatst om een antwoord te bieden op lokale woonproblemen en een laagdrempelige dienstverlening op dat vlak uit te bouwen (het is het niveau dat de diverse individuele woonproblemen het best kent). Bovendien kan vanuit de gemeente een coherent beleid worden uitgetekend dat de uitdagingen en maatregelen op het vlak van wonen afstemt met soortgelijke initiatieven inzake welzijnsbeleid, ruimtelijke ordening, stads- en dorpskernvernieuwing enz. Om die redenen kan de gemeente het lokaal woonbeleid naar eigen inzicht, werkwijze en onder lokale regie uitvoeren (wat er kan voor zorgen dat het lokaal woonbeleid onderling kan verschillen ondanks eenzelfde woonproblematiek).

De Vlaamse Woonraad is van mening dat de regiefunctie voor het lokale woonbeleid in principe in uitvoering vrij ingevuld kan worden, maar de regiefunctie op zich is niet vrijblijvend. Net omdat dan het primaire recht op wonen in het gedrang kan komen, pleit de Vlaamse Woonraad voor het waarborgen van de regiefunctie en de eindverantwoordelijkheid. Met het oog op een effectieve regie en uitvoering van het lokaal woonbeleid, kunnen volgende voorwaarden kunnen worden gekoppeld aan de regiefunctie:

- De gemeente moet een lokaal woonbeleid kunnen voeren. Dit hangt nauw samen met de bestuurskracht van de gemeente. Indien een gemeente over onvoldoende bestuurskracht beschikt om (een aantal) taken op het vlak van lokaal woonbeleid op te nemen, kan de deelname aan een project intergemeentelijke samenwerking hiervoor een oplossing bieden (maar een structureel en meer permanent kader onder meer onder de vorm van woonregio is wenselijk – zie 4.2). Tevens kan worden overwogen om duidelijke afspraken met een hogere overheid te maken opdat deze een aantal deeltaken zou kunnen overnemen.
- De gemeente moet een lokaal woonbeleid willen voeren. Zonder afbreuk te willen doen aan de lokale autonomie, houdt dit minimaal in dat de gemeente zich engageert om de gewestelijk doorvertaalde doelstellingen



te realiseren (zie 4.1.). Indien dit niet gebeurt, dienen de nodige correctiemechanismen (bv. financieel en/of in de plaats treden door hogere overheid) te worden ontwikkeld.

- De gemeente moet een visie op het vlak van wonen en aanverwante beleidsvelden ontwikkelen. Er moet worden aangegeven welke richting men wenst uit te gaan, welke gemeentelijke objectieven men wenst te realiseren, en welke acties hiertoe zullen worden ondernomen. Een degelijke visieoefening vereist de kennis en analyse van de lokale woonmarkt en de problemen op het terrein, en overleg met alle betrokken partijen (bv. via een lokale woonraad ruimer dan enkel de sociale woonactoren). Er wordt gepleit voor een integrale benadering van de woonproblematiek. De Vlaamse woonraad meent dat het meerjarenplan dat gemeenten moeten opmaken een goede aanzet is om tot zo'n integrale, sectoroverschrijdende benadering te komen. Dit sluit niet uit dat het ook aangewezen kan zijn dat gemeenten nog een aparte woonvisie of woonplan opmaken. Het tot stand komen van dit document wordt als ankerpunt genomen om een breed inhoudelijk debat rond wonen te voeren (binnen en buiten de geëigende gemeentelijke organen). Zoals hoger aangehaald mogen de gemeentelijke objectieven niet tegenstrijdig zijn aan de woonvisie of de objectieven van andere bestuursniveaus (noch mogen ze indruisen tegen de aanpak op woonregionaal vlak).

De Vlaamse Woonraad is van oordeel dat de gemeente bij aanvang zelf aangeeft of aan de voorwaarden voldaan is. Indien blijkt dat de voorwaarden zijn vervuld, voert de gemeente het lokaal woonbeleid autonoom maar rekening houdend met het algemene kader en de objectieven. De gemeente kan het beleid voeren met eigen doelstellingen om de lokale problematiek aan te pakken. Tevens kan worden nagegaan onder welke voorwaarden deze gemeenten kunnen genieten van een bijzonder gunstregime. Hier dient te worden nagaan in hoeverre een delegatie van bevoegdheden mogelijk is, met bijhorende middelen (zie verder). Een apart regime moet toelaten een ambitieus lokaal woonbeleid uit te werken. In die zin kan artikel 28 van de Vlaamse Wooncode worden aangepast.

Omgekeerd is een blijvende allocatie van de regiefunctie en eindverantwoordelijkheid voor het lokaal woonbeleid niet wenselijk indien de voorwaarden niet zijn vervuld. Er dient in dit geval te worden gezocht naar andere werkwijzen, samenwerkingsvormen of correctiemechanismen om het lokaal woonbeleid effectief gestalte te geven (gaande van ondersteuning of begeleiding tot het overnemen van een aantal (deel)taken). Desgevallend dient de taakstelling door het gewest te worden overgenomen. Uiteraard vergt deze cyclus een opvolging en monitoring vanuit het gewest.

Globaal wordt benadrukt dat het (lokaal) woonbeleid steeds een gedeelde verantwoordelijkheid blijft met doelstellingen die op diverse niveaus gelden en waarbij wordt bepaald onder welke voorwaarden wie wat uitvoert (zie algemeen kader 4.1). Een verregaande delegatie of het toekennen van bijkomende bevoegdheden biedt geen vrijgeleide om de gewestelijk uit te voeren doelstellingen of de gewestelijke verantwoordelijkheden te minimaliseren.

#### 4.4. Naar een nieuwe vorm van samenwerking tussen de Vlaamse overheid en de lokale besturen

Het doorvertalen van doelstellingen, het realiseren van resultaatsverbintenissen en hiertoe de middelen voorzien vereist een andere bestuurlijk institutionele aanpak. Momenteel wordt het lokaal woonbeleid gekenmerkt door een grote mate van (detail)sturing, waarbij de focus doorgaans ligt op controle en procedurele aspecten (bv. cyclus programmatie sociale woningbouw). De Vlaamse Woonraad pleit voor een nieuwe bestuurlijke verhouding tussen de Vlaamse overheid en de lokale besturen, gestoeld op responsabilisering en resultaatgerichtheid.

Een afsprakenkader kan worden opgesteld per woonregio en per gemeente. De klemtoon ligt hierbij op resultaatsverbintenissen, prestaties en de effecten van het woonbeleid. Tegenover de vooropgestelde objectieven worden de nodige middelen gezet en kan ondersteuning worden geboden. De regio en/of gemeente is verantwoordelijk voor de verdere uitvoering en de wijze waarop dit gebeurt. Via beleidsmonitoring, benchmarking en peer reviews worden de lokale besturen aangemoedigd een performant beleid te voeren. Responsabiliseren en stimuleren nemen in een dergelijke bestuursverhouding de bovenhand op controleren. Wanneer de resultaatsverbintenissen niet worden gerealiseerd kunnen sancties worden overwogen.

De Vlaamse overheid dient de nodige randvoorwaarden te creëren opdat lokale actoren een woonbeleid op lange termijn kunnen voeren, o.a. een stabiel regelgevend kader, een eenvoudige en samenhangende regelgeving (o.a. afstemming met federale regelgeving inzake domiciliëring, fiscaliteit enz.) en een regelgeving die rekening kan houden met de diversiteit van de problemen op het terrein.

## Box 3: Schotland

### Focus op de effecten van het lokaal woonbeleid en responsabilisering van lokale besturen

	Schotland	Vlaanderen
Inwoners	5,2 miljoen	6,3 miljoen
Gemeenten	32	308
Gemiddeld aantal inwoners per gemeente	163.200	20.300
Mediaan aantal inwoners per gemeente	104.600	14.100

De Schotse huisvestingswet (Housing Act 2011) verplicht de lokale besturen tot het opstellen van een lokaal woonbeleidsplan (local housing strategy), gebaseerd op een analyse van de huisvestingsvragen en –noden.

De opmaak van een samenwerkingsverband tussen de Schotse Regering en de Schotse lokale besturen gaf aanleiding tot een nieuwe bestuurlijke verhouding tussen de Schotse overheid en de lokale besturen. De verhouding tussen de verschillende besturen is gebaseerd op vertrouwen, wederzijds respect en een volwaardig partnerschap in functie van de realisatie van gedeelde strategische doelstellingen.

De nieuwe werkafspraken kaderen binnen een prestatiekader (performance framework). De Schotse overheid stippelde een globale visie en strategische prioriteiten uit, waarbij de nadruk ligt op de uitkomsten van het beleid. Zo is het niet langer noodzakelijk om in de lokale woonbeleidsplannen een gedetailleerd actieplan op te nemen.

De reikwijdte van het lokale woonbeleidsplan moet echter wel verruimd worden door bv. ook aandacht te schenken aan de preventie van thuisloosheid, energiarmede, en andere nauw aan het woonbeleid verwante thema's.

Ieder lokaal woonbeleidsplan wordt geëvalueerd door een 'Peer Review Panel' bestaande uit vertegenwoordigers van de Schotse overheid en andere lokale besturen.

#### Meer info

<http://www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/supply-demand/lhs> <http://www.scotland.gov.uk/Publications/2008/06/25093503/0>

## 5 Besluit

Het voeren van een degelijk lokaal en bovenlokaal woonbeleid is noodzakelijk om het recht op behoorlijk wonen te kunnen realiseren. De lokale besturen en woonactoren vervullen hierbij een vooraanstaande rol. Hoewel de laatste jaren het lokaal woonbeleid onmiskenbaar aan belang heeft gewonnen, en er een duidelijke kentering ten goede merkbaar is, kunnen de aanpak en de organisatie van het lokaal woonbeleid nog worden verbeterd. Dit advies heeft de ambitie een aanzet tot dit debat te willen geven.

Het lokaal woonbeleid wordt gekenmerkt door grote verschillen op het terrein. Het onderscheid in schaalgrootte en bestuurskracht van de gemeenten en de ruime keuzevrijheid om al dan niet een lokaal woonbeleid te voeren zijn hier niet vreemd aan. Verder wordt vastgesteld dat het lokaal woonbeleid zich voornamelijk richt tot wat reglementair wordt gevraagd, en bovenlokale problemen worden weinig aangepakt. Dit wordt als een beperking van het lokale woonbeleid ervaren. Het grote aantal actoren en de diverse werkingsgebieden kunnen bovendien de regierol van de gemeente bemoeilijken. Een laatste vaststelling betreft de institutionele context. Hier wordt de nood aan gevoeld om meer duidelijkheid te scheppen en aan te geven welke problemen op welk niveau het best aangepakt worden. Uitdagingen zoals woonzorg en vergrijzing, of de algemene problematiek van de betaalbaarheid van het wonen, overstijgen de grenzen van het lokale woonbeleid. Deze vergen een meer generieke aanpak met een doorwerking naar het lokale niveau.

Vanuit deze vaststellingen opteert de Raad voor het scherper formuleren van de algemene en operationele doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, en deze dienen te worden doorvertaald naar de woonregio's en de gemeenten. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen vervult hierin een cruciale rol. Het Vlaams woonplan biedt het nodige kader en expliciteert de doelstellingen.

Verder meent de Raad dat problemen van bovenlokale aard moeten worden verholpen vanuit de woonregionale benadering. Een woonregio is een cluster van gemeenten met een gezamenlijke problematiek of karakteristieken. Om deze bovenlokale problemen te kunnen verhelpen, wordt de regiefunctie voor bovenlokale thema's op het niveau van de woonregio geplaatst. De gemeenten nemen dan gezamenlijk de aansturing op. Regiowerking kan als instrument in verschillende organisatie- en samenwerkingsverbanden worden gemodelleerd.

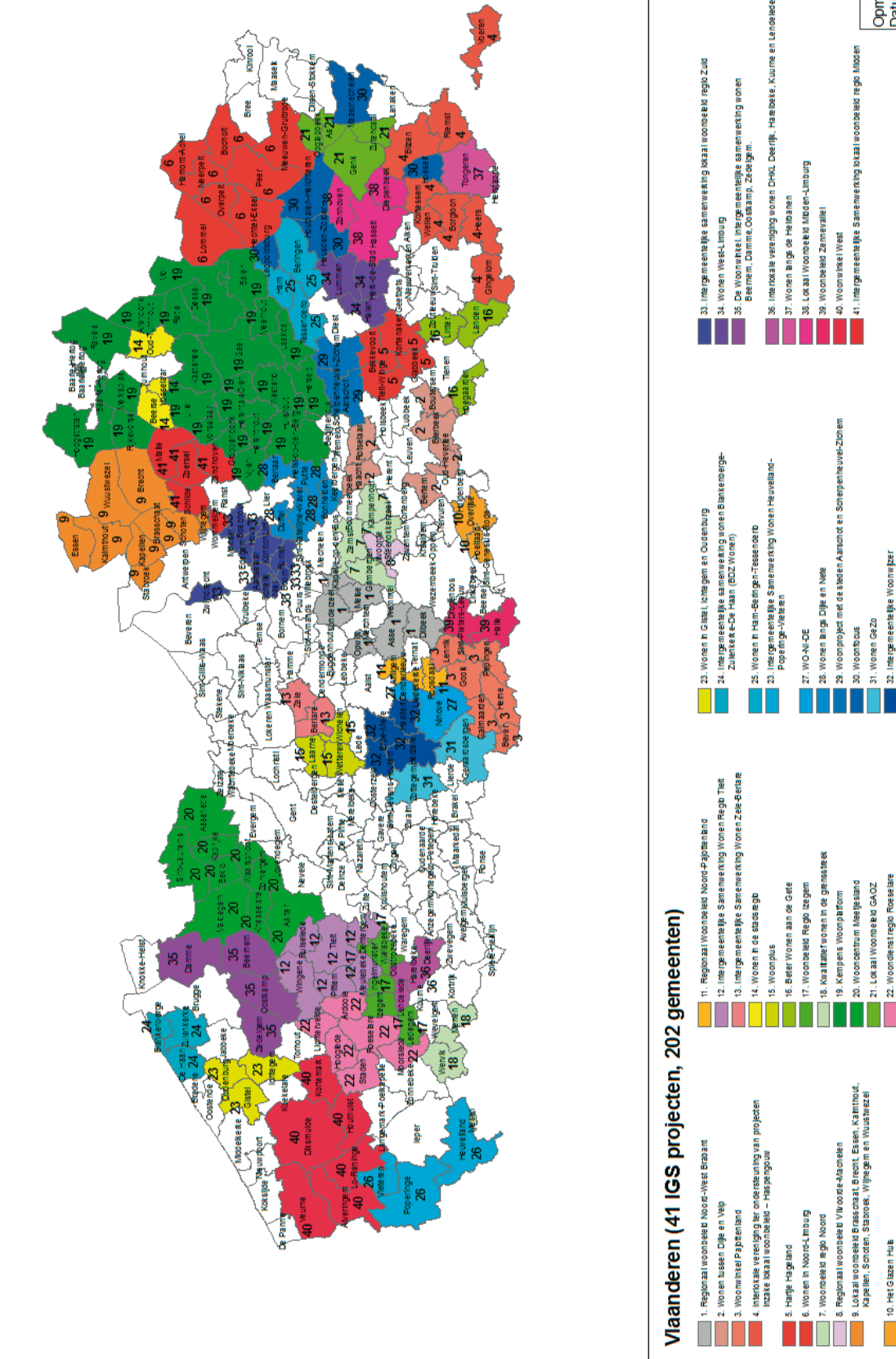
Daarnaast wordt geopteerd om de regiefunctie op lokaal niveau te waarborgen, en op die manier te verzekeren dat op het terrein effectief de regie wordt opgenomen en een beleid wordt gevoerd. De gemeente is immers het meest burgers nabije niveau, is laagdrempelig en op het terrein kan een coherent integraal beleid worden gevoerd. In geval de regierol daadwerkelijk wordt opgenomen kan een ruimere delegatie van bevoegdheden met de nodige middelen worden voorzien. Interventiemechanismen, zoals de ondersteuning, begeleiding en desnoods het in de plaatstreden, kunnen aangewend worden wanneer de verbintenissen lokaal niet worden uitgevoerd.

Tot slot pleit de Raad voor een andere invulling van de bestuurlijke verhouding tussen de betrokken bestuursniveaus. Detailsturing en controle kunnen worden ingeruild voor het geresponsabiliseerd uitvoeren van de aangegeven verbintenissen en het aanreiken van faciliterende kaders. In een gewijzigde bestuurlijke verhouding gaat eveneens aandacht uit de diversiteit op het terrein.

# Bijlagen

Figuur 1: Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid, januari 2012

# IGS Projecten Lokaal Woonbeleid. Toestand 01/01/2012.

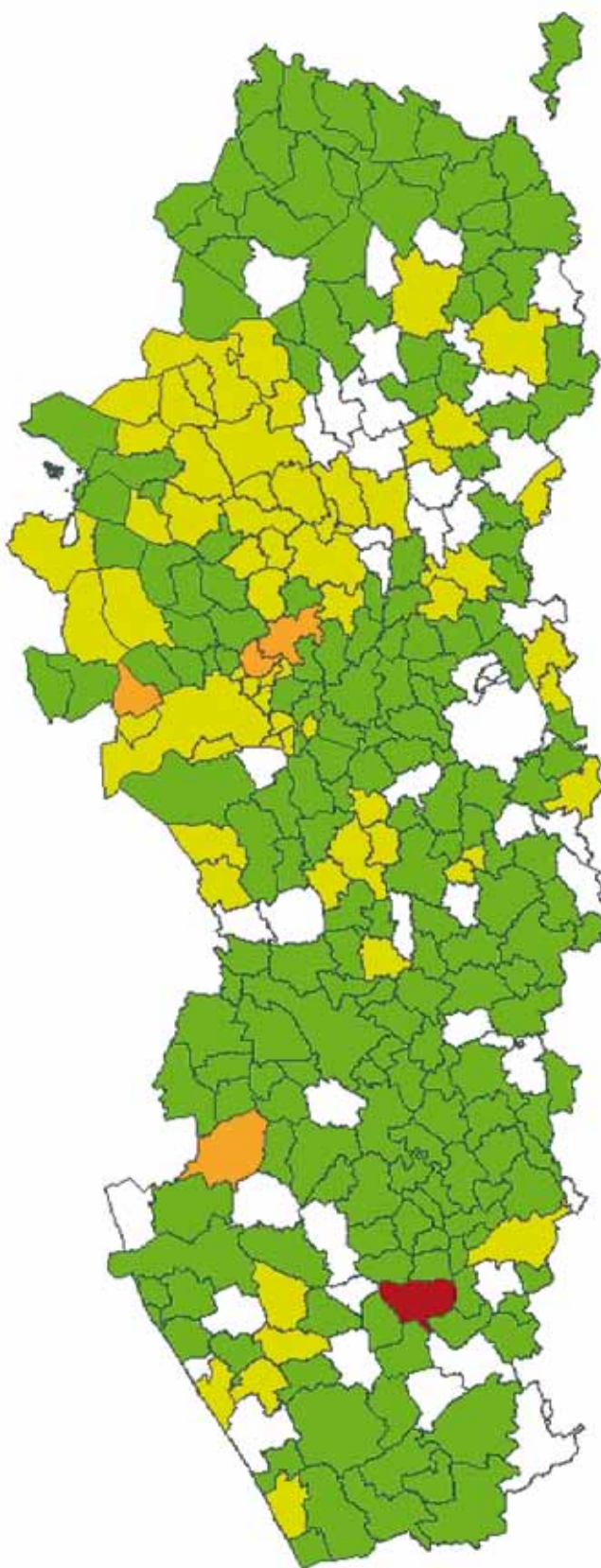


## Vlaanderen (41 IGS projecten, 202 gemeenten)

- 1. Regionaal woonbeleid Noord-West Brabant
- 2. Wonen tussen Dijle en Velp
- 3. Woonwiel Papenland
- 4. Interlokale vereniging ter ondersteuning van projecten lokale lokaal woonbeleid - Hasseltgouw
- 5. Hantje Hageland
- 6. Wonen in Noord-Limburg
- 7. Woonbeleid regio Noord
- 8. Regionaal woonbeleid Vlaamse-Alaehlen
- 9. Lokaal woonbeleid Brasschaat, Brecot, Essen, Kalmthout, Kapellen, Sintroos, Stabroek, Wijdegem en Wulstreezel
- 10. Het Glazen Huis
- 11. Regionaal Woonbeleid Noord-Papenland
- 12. Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Regio Tielit
- 13. Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Zeele-Berze
- 14. Wonen in de Gansbege
- 15. Woonplus
- 16. Beter Wonen aan de Gaele
- 17. Woonbeleid Regio Zegen
- 18. Kwakwiler wonen in de gansbege
- 19. Kempens Woonplatform
- 20. Wooncentrum Meetgestad
- 21. Lokaal Woonbeleid GAZOZ
- 22. Woonbeleid regio Roselare
- 23. Wonen in Gistel, Ibbegem en Oudenburg
- 24. Intergemeentelijke samenwerking wonen Blerkenberge-Zuilenste-De Haan (BOZ Wonen)
- 25. Wonen in Ham-Beltingen-Tessenderlo
- 26. Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Heuveland-Popelinge-Vilbeien
- 27. WOI-NI-DE
- 28. Wonen Binge Dije en Nete
- 29. Woonproject met de steden Aarsdonk en Schepkenhuvel-Zlomen
- 30. Woonbus
- 31. Wonen GeZOO
- 32. Intergemeentelijke Woonwonen Bzer
- 33. Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid regio Zuid
- 34. Wonen West-Limburg
- 35. De Woonwiel Intergemeentelijke samenwerking wonen Beersem, Damme, Oostkamp, Zedelgem.
- 36. Interlokale vereniging wonen Dikelt, Oerfijk, Harebeke, Kuurne en Lenoerde
- 37. Wonen Binge de Heibonen
- 38. Lokaal Woonbeleid Midden-Limburg
- 39. Woonbeleid Zilverdale
- 40. Woonwiel West
- 41. Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid regio Midden

Comaak: H.A.  
Datum: 12/01/2012

Figuur 2: lokaal woonoverleg met deelname van Wonen-Vlaanderen, 2011



**Lokaal woonoverleg in 2011 met deelname van Wonen-Vlaanderen**

- Geen overleg waarop Wonen-Vlaanderen aanwezig
- 1 à 2 x overleg
- 3 à 4 x overleg
- 5 à 6 x overleg
- 7 à 8 x overleg



**WONEN-VLAANDEREN**  
EEN GOEDE EN BETAALBAAR WONING VOOR IEDEREEN



EEN GOEDE EN BETAALBAAR WONING VOOR IEDEREEN

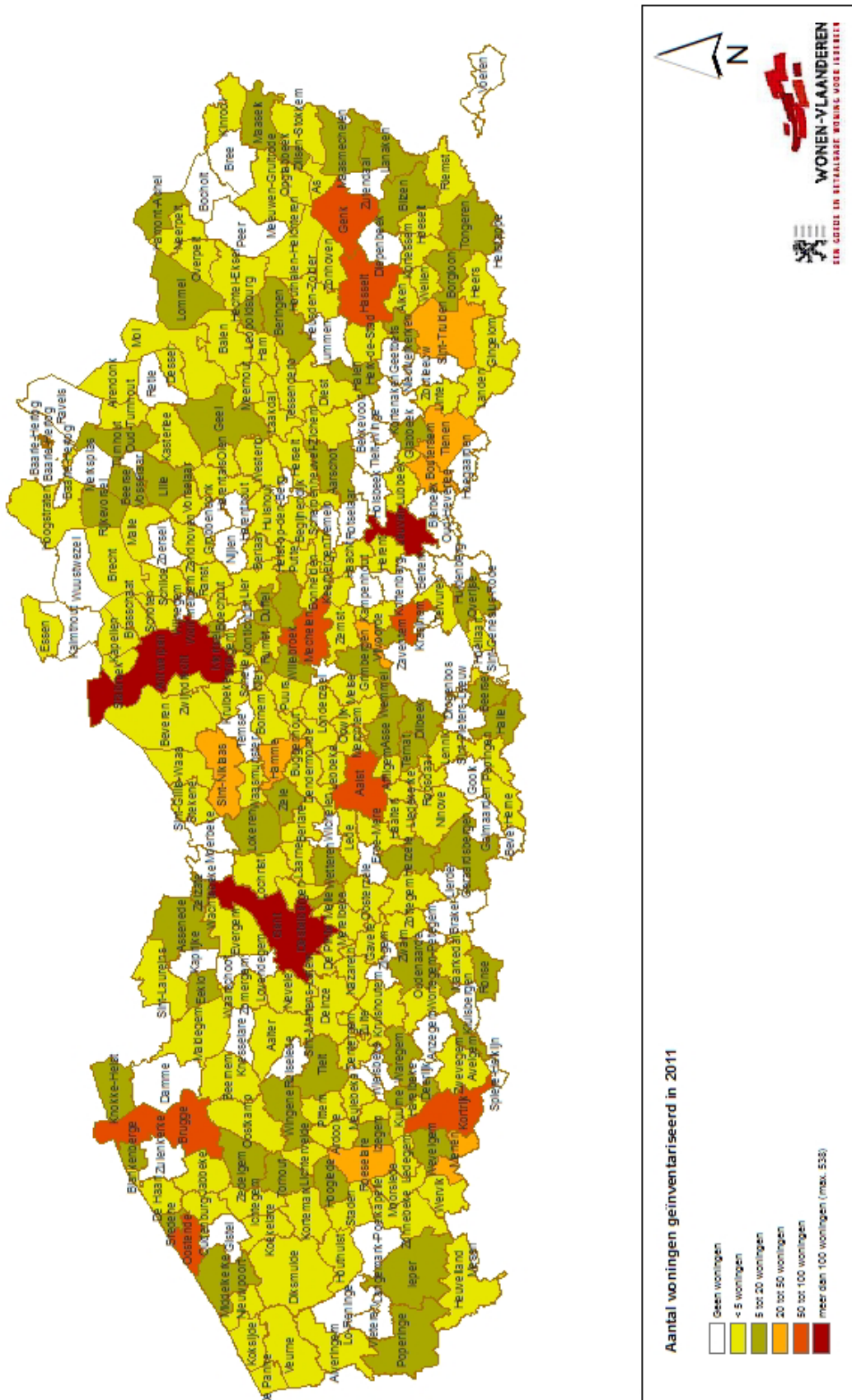


Bron: Agentschap Wonen-Vlaanderen



Figuur 3: Aantal ongeschikte en/of onbewoonbare woningen geïnventariseerd in 2011

## Aantal ongeschikte en/of onbewoonbare woningen geïnventariseerd in 2011



## Geraadpleegde literatuur

- Agentschap Wonen-Vlaanderen (2011), *Lokaal woonbeleid: activiteiten, instrumenten, ondersteuning. Basis cursus lokaal woonbeleid*. Brussel, Agentschap Wonen-Vlaanderen.  
[http://www.bouwenenwonen.be/home/lokaal\\_woonbeleid/vormings\\_en\\_infosessies\\_over\\_lokaal\\_woonbeleid/goto.php?id=a749e38f556d5eb1dc13b9221df994f&type=docs](http://www.bouwenenwonen.be/home/lokaal_woonbeleid/vormings_en_infosessies_over_lokaal_woonbeleid/goto.php?id=a749e38f556d5eb1dc13b9221df994f&type=docs)
- Bonte, L. (2006) *Provincies ondersteunen lokaal woonbeleid*. Brussel, Vereniging van de Vlaamse Provincies.  
<http://www.vlaamseprovincies.be/paginas/publicaties/praktisch-handboek/documents/Provinciesondersteunenlokaalwoonbeleid.pdf>
- Buijs, X. (2011), 'Het decreet grond- en pandenbeleid door een gemeentelijke bril bekeken', In: Winters, S. (red.), *Sociaal wonen vandaag. Een tijdsbeeld van sociaal wonen in Vlaanderen anno 2011*. Mechelen, Kluwer, p. 85-101.
- Debast, N., Buijs, X., Mallants, B. & Poesmans, E. (2011), *Lokale besturen en wonen (losbladig werk)*. Brussel, Politeia.
- Dienst Ruimtelijke Planning (2010) *Onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen*. Antwerpen, Provincie Antwerpen.  
[http://www.provant.be/binaries/rapport\\_woontendensen\\_2007\\_2022\\_tcm7-103109.pdf](http://www.provant.be/binaries/rapport_woontendensen_2007_2022_tcm7-103109.pdf)
- Herregodts, K. (2011) De gemeente als motor van het lokale woonbeleid: Gemeenten begeleiden tot woonregisseurs. *Woonwoord*, nr. 18, p. 21-23.  
[http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Publicaties/Woonwoord/woonwoord\\_2011\\_herfst\\_03.pdf](http://www.vmsw.be/Portals/0/objects/VMSW/Publicaties/Woonwoord/woonwoord_2011_herfst_03.pdf)
- Matthysen, E. (2011), Lokaal woonoverleg in de lift. *Fundamenten*, jrg. 23, nr. 1, p. 8-11.  
<http://vvh.wssfarm.hostbasket.com/Fundamenten/Fundamenten%202011-1.pdf>
- Nollet, J.M. (2011), *Stratégie communale d'actions en matière de logement. Circulaire relative au programme communal d'actions 2012-2013*. Jambes, Direction générale opérationnelle – aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie.  
<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Ancrage/Ancrage.asp>
- Remacle, J. (2011), L'ancrage passé au basin (de vie). *Alter Echos*, nr. 315, p. 11-12.  
[http://www.alterechos.be/download/dossierList/20100516\\_\\_ae\\_Logement\\_Social.pdf](http://www.alterechos.be/download/dossierList/20100516__ae_Logement_Social.pdf)
- The Scottish Government and the Convention of Scottish Local Authorities (2008) *Local Housing Strategy Guidance*. Edinburgh, The Scottish Government and the Convention of Scottish Local Authorities.  
<http://www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/supply-demand/lhs>
- Sels, P. (2007) *Regie en coördinatie door lokale besturen*. Brussel, VVSG.  
[http://www.vvsg.be/Werking\\_Organisatie/Bestuurszaken/Documents/VVSG-nota%20regie.pdf](http://www.vvsg.be/Werking_Organisatie/Bestuurszaken/Documents/VVSG-nota%20regie.pdf)
- Tratsaert, K. (2009), *Lokaal woonbeleid in Vlaanderen: tien jaar na de Vlaamse Wooncode de kinderschoenen ontgroeid?* Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen.  
[http://www.steunpuntruimteenuonen.be/steunpuntruimteenuonen/index.php?option=com\\_joomdoc&task=doc\\_download&gid=92&Itemid=114&lang=nl](http://www.steunpuntruimteenuonen.be/steunpuntruimteenuonen/index.php?option=com_joomdoc&task=doc_download&gid=92&Itemid=114&lang=nl)

Vereniging van de Vlaamse Provincies (2009), *Sectordossier Wonen*.

*Onderdeel van het VVP-memorandum aan de volgende Vlaamse regering*. Brussel, VVP.

<http://www.vlaamseprovincies.be/documents/documents/sectordossierwonen2009.pdf>

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2007), *Handreiking van woonvisie tot prestatieafspraken*.

Den Haag, Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

[http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Fei/WenE/Handreiking\\_woonvisie.pdf](http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Fei/WenE/Handreiking_woonvisie.pdf)

Verschuere, B. & De Rynck, F. (2009), Regie zonder macht, besturen zonder kracht? Samenwerking tussen lokale besturen en de private sector. *Res Publica*, nr. 3, p. 351-373.

Vlaamse Regering (2011), *Witboek Interne Staatshervorming*. Brussel, Vlaamse Regering.

[http://ikdoe.vlaandereninactie.be/wp-content/uploads/2011/04/Witboek\\_8april2011.pdf](http://ikdoe.vlaandereninactie.be/wp-content/uploads/2011/04/Witboek_8april2011.pdf)

Winters, S. & De Decker, P. (2009), 'Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en

woonzekerheid', In: Vanderleyden, L., Callens, M. & Noppe, J (red.) *De Sociale Staat van Vlaanderen*

2009. Brussel, Studiedienst van de Vlaamse Regering, p. 199-234.

<http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/afbeeldingennieuwtjes/algemeen/bijlagen/2009-05-12-ssv2009.pdf>

