



Vlaamse Woonraad

Strategische Adviesraad

Vlaamse Woonraad

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

Advies 2012/10

datum	09 november 2012
bestemming	Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
kopie	Vlaams Parlement, Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
onderwerp	Reflectienota bij de Beleidsbrief Wonen 2012-2013

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 19 oktober 2012 nam de Vlaamse Regering akte van de Beleidsbrief Wonen 2012-2013.

Voorliggende reflectienota werd op 09 november 2012 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. Reflecties bij de beleidsnota

Net als de voorgaande jaren geeft de beleidsbrief een concreet beeld van de op stapel staande initiatieven en maatregelen.

In wat volgt formuleert de Vlaamse Woonraad zijn voornaamste bedenkingen bij de beleidsbrief op hoofdlijnen.



2.1 Woonbeleidsplan Vlaanderen

Eind 2013 moet het woonbeleidsplan definitief zijn beslag krijgen. De verdere processtappen worden in de beleidsbrief niet expliciet vermeld. Wel wordt aangegeven dat in het woonbeleidsplan de langetermijnvisie zal worden vertaald in operationele doelstellingen, prioriteiten en instrumenten.

De Raad meent dat de visienota een uitgangspunt kan vormen maar deze verdient verbreding en verdere aanvulling met de resultaten van de diverse debatmomenten en discussienota's. De Raad wenst hierbij verder een rol op te nemen, onder meer in de strategische visievorming en het meedenken aan algemene concepten of modellen.

2.2 Grond- en pandenbeleid

De beleidsbrief gaat uitgebreid in op de verdere uitvoering en operationalisering van het decreet grond- en pandenbeleid. De Vlaamse Woonraad waardeert de inspanningen om het sociaal woonaanbod te verruimen, maar herhaalt zijn bedenkingen i.v.m. de verlenging van het groeipad voor sociale huurwoningen van 2020 naar 2023.¹

De beleidsbrief legt een sterke focus op de monitoring van het bindend sociaal objectief. De Raad onderschrijft de nood aan opvolging en bijsturing op het terrein. De beleidsbrief stelt dat 156 gemeenten niet voldoende initiatief nemen om het sociaal objectief te behalen, en bijgevolg in categorie 2B werden gelabeld. Via motiveringsrecht zal bij deze gemeenten worden nagegaan hoe de objectieven alsnog kunnen worden behaald. De Raad meent dat voldoende middelen en aandacht moet worden verleend om de opgelopen achterstand te kunnen wegwerken, bij voorkeur in een constructieve samenwerking. Eveneens in dit verband is het niet duidelijk hoe de sociale huisvestingsmaatschappij kan worden geactiveerd in het werkingsgebied van een andere maatschappij. In voorkomend geval lijkt vooraf een bijkomende consultatie en motivering aangewezen. Verder lijkt het aanzoeken van een sociale huisvestingsmaatschappij om op te treden in plaats van de gemeente op een aantal praktische bezwaren te stuiten (onder meer op vlak van de noodzakelijke vergunningen, adviezen edm). Verduidelijking en concretisering zijn wenselijk.

Verder wordt een wetenschappelijke evaluatie van het decreet aangekondigd. De Raad ondersteunt dit initiatief. In dit kader herhaalt de Raad zijn eerdere bekommernis om werk te maken van een globaal grond- en pandenbeleidsplan (zoals aangekondigd in het decreet).

¹ Zie Vlaamse Woonraad (2012) *Advies over voorontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen*, Advies 2012/07 van 10 september 2012 en Vlaamse Woonraad (2012) *Advies over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten*, Advies 2012/08 van 10 september 2012.

Tevens vraagt de Raad de plaats van het bescheiden woonaanbod en de specifieke doelgroep binnen het woonbeleid te willen expliciteren, onder meer in relatie met de reeds bestaande doelgroepen binnen sociale huisvesting (cf. aangekondigd besluit i.v.m. inkomensvoorwaarden en kwalitatieve toewijzingsvoorwaarden voor koop en huur van bescheiden woningen). Verder is het niet duidelijk hoe het bescheiden woonaanbod, dat marktconform wordt gerealiseerd, betaalbaar gehouden kan worden. In dit licht vraagt de Raad een algemeen debat over de richting en de invulling van het doelgroepenbeleid binnen het woonbeleid, en hoe dit best kan worden gerealiseerd (zonder te vervallen in een al te strikt regelgevende setting).

2.3 Sociaal huuraanbod

Inzake sociale huur werden een aantal inspanningen geleverd en worden diverse maatregelen in het vooruitzicht geplaatst.

Om het sociaal objectief te kunnen realiseren is een gedegen financiële regeling noodzakelijk. De meest urgente noden zullen worden gelenigd via een nieuw financieringsbesluit.² Eveneens wordt een versnelling van de procedures in de steigers gezet. Dit alles moet de realisatie van het sociaal objectief bewerkstelligen en waar mogelijk bespoedigen.

De betaalbaarheid van het sociaal wonen zal worden versterkt door de huurwaarborgregeling te herbekijken. Verder wordt de samenwerking met het beleidsveld Welzijn aangehaald. Onder meer wordt voorgesteld de capaciteit voor de preventieve woonbegeleiding uit te breiden (voorzien met 60 VTE). Tevens wordt verhoogd ingezet op de assistentiewoningen. In dit verband wordt een meer optimale afstemming gevraagd tussen de regelgevende kaders. Voortaan zal de sector eveneens op zijn prestaties worden gemeten, wat bijkomend bijdraagt tot een verhoogde efficiëntie van de sociale huisvestingssector. Al deze maatregelen dragen de goedkeuring van de Raad weg.

De nood aan renovatie van het sociaal huurpatrimonium wordt erkend en fondsen worden hiertoe voorzien. Deze beleidsfocus kan worden onderschreven. Uit de beleidsbrief en bijhorende begroting kan de Raad echter niet afleiden of de voorziene budgetverhoging (met 100 miljoen euro) volstaat om de door de VMSW opgestelde renovatieplanning (met een jaarlijks benodigd budget van gemiddeld 374 miljoen euro tussen 2012 en 2019) integraal uit te voeren. De Raad vraagt hieromtrent enige verduidelijking.

Reeds geruime tijd geleden werd de evaluatie en de wijziging van het sociale huurregime aangekondigd. De Raad verwacht hierbij een kritische en sociale benadering, en kijkt met belangstelling uit naar deze initiatieven, mede in de hoop dat de complexiteit van de regels kan worden beperkt en een responsabilisering van de actoren daadwerkelijk kan worden bewerkstelligd. Alvast dient erover te worden gewaakt dat een aanpassing van het KSH (o.a. verhoging van de

² Zie Ibid. voor een grondiger bespreking van het nieuwe financieringsbesluit.

inkomensgrenzen) niet resulteert in een moeilijker toegang tot / betaalbaarheid van de sociale huursector voor de meest kwetsbare huishoudens. De Raad herhaalt dan ook zijn pleidooi voor een sociale huisvesting gericht op de doelgroep met de grootste noden. In dit kader kan de evaluatie eveneens de toenemende belangstelling voor extra doelgroepen belichten en een duidelijker plaats geven binnen de beleidsprioriteiten.

2.4 Private huurmarkt

De Raad erkent de diverse inspanningen die het beleid levert om het recht op betaalbaar wonen op de private huurmarkt te stimuleren.

Een belangrijk instrument dat in de steigers moet worden gezet is het huurgarantiefonds. De concrete oprichting van dit fonds wordt voorzien voor 2013. Via een kwalitatieve invulling van dit instrument dient het gewaarborgd huren en verhuren op de private huurmarkt beter te worden gerealiseerd .

Er werden diverse impulsen gegeven aan de SVK werking. Het streven naar een ruimer aanbod en een verbeterde woningkwaliteit en het rationaliseren van de werking kunnen worden onderschreven.

Verder worden inspanningen geleverd om transparantie te realiseren in de huurprijzen. Zo zullen righthuurprijzen vrijblijvend worden geformuleerd volgens welbepaalde parameters . Via een webapplicatie zullen deze kenbaar worden gemaakt aan het bredere publiek . Deze inspanningen worden door de Raad ervaren als eerste belangrijke stappen naar een beleid voor een betere betaalbaarheid.

De beleidsbrief vermeldt de invoering van de Vlaamse huurpremie (voor gezinnen die vijf jaar of langer wachten op een sociale huurwoning) en een afstemming met het oude huursubsidiestelsel (verhuisbeweging).

De Vlaamse Woonraad herhaalt zijn pleidooi voor een verdere verruiming van de huursubsidie.³

Algemeen dringt de Raad aan op een globaal beleid voor de private huurmarkt, met o.a. stimuli voor een aanbodverruiming en een verbeterde betaalbaarheid en woningkwaliteit.⁴ De aangekondigde regionalisering van de woninghuurwet en de fiscale uitgaven inzake huisvesting (zie verder) bieden hiertoe kansen.

³ Vlaamse Woonraad (2011) *Advies over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van 27 mei 2011 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders*. Advies 2011/07 van 30 juni 2011.

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

2.5 Duurzaam en kwaliteitsvol wonen

De beleidsbrief stelt een aantal maatregelen voor die de woonkwaliteit en de energiezuinigheid kunnen verbeteren. Zo wordt de renovatiepremie voor buitenschrijnwerk aangepast om het weggeven van het federale belastingvoordeel voor energiebesparende maatregelen op te vangen. In de sociale huursector wordt een inventaris en planning uitgewerkt om tegen 2020 alle sociale huurwoningen te voorzien van dakisolatie, dubbel glas en een efficiënt verwarmingssysteem (zie §2.3 voor vraag i.v.m. budgettering)..

De inspanningen op vlak van woningkwaliteit worden verder gezet. Rekening houdend met de maatschappelijke context en met behoud van het beschermingsniveau zal verder uitvoering worden gegeven aan de woonkwaliteitsbewaking. Onder meer zal het sociaal beheersrecht worden geëvalueerd met de bedoeling het instrument te kunnen bijsturen.

2.6 Wonen in eigen streek

De Raad kan een territoriaal beleid ondersteunen voor zover dit effectief de sociale verdringing tegengaat. In die optiek ligt het territoriaal beleid in het verlengde van een gericht sociaal beleid.

De Raad heeft in het verleden herhaaldelijk kanttekeningen geplaatst bij een al te sterke territoriale invalshoek binnen het woonbeleid. Mede in het licht van de hangende juridische procedures vraagt de Raad het beleid te evalueren en desgevallend te heroriënteren.

2.7 Woonregie

De subsidiëring van de projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid is succesvol. Heel wat gemeenten kunnen op die manier gestalte geven aan de taken van het lokaal woonbeleid.

De beleidsbrief kondigt een evaluatie aan van deze intergemeentelijke projecten, en stelt dat deze idealiter gekaderd wordt binnen een ruimere evaluatie van de regiefunctie van het lokaal woonbeleid. In dit verband kan de evaluatie worden opgezet vanuit een gelijkwaardigheid en een partnerschapsmodel. Hier verwijst de Raad graag naar zijn recent advies i.v.m. het lokaal woonbeleid, wat mede het debat kan inspireren.⁵

⁵ Vlaamse Woonraad (2012) *Waarheen met het lokaal woonbeleid? Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad*. Advies 2012/02 van 19 april 2012.

2.8 Regionalisering van de woninghuurwet en onderdelen van de woonfiscaliteit

In het Institutioneel akkoord voor de zesde staatshervorming wordt de regionalisering van de fiscale uitgaven inzake huisvesting en de woninghuurwet aangekondigd. Door deze bevoegdheidsoverdracht zal de Vlaamse overheid over belangrijke instrumenten beschikken om een coherent woonbeleid te voeren. De overheveling van deze bevoegdheden is voorzien voor 2014.

De beleidsbrief meldt dat dit jaar werd gestart met een onderzoek naar de regionalisering van de huurwetgeving.

Het wekt verwondering dat de beleidsbrief geen melding maakt van de voorbereiding van de overheveling van de bevoegdheden en middelen inzake woonfiscaliteit. Begin 2013 wenst de Vlaamse Woonraad hierover een advies uit te brengen.