



## INHOUD

1	Situering .....	3
2	Beknopte inhoud van de beleidsbrief .....	3
3	Bespreking van de beleidsbrief .....	3
3.1	Stappen voorwaarts	3
3.2	Versterking lokaal woonbeleid	5
3.3	Het sociaal huren	5
3.4	De private huurmarkt	7
3.5	Armoede en dakloosheid	8

////////////////////////////////////



bedenkingen bij de beleidsbrief. De Raad opteert ervoor om het gerealiseerde beleid te toetsen aan de doelstellingen die in het begin van de beleidsperiode werden geformuleerd. De Raad erkent dat tijdens deze legislatuur meerdere belangrijke stappen werden gezet om het Vlaamse woonbeleid in het algemeen verder gestalte te geven.

Een belangrijke verwezenlijking betreft het (ontwerp van het) Vlaams woninghuurdecreet. Met dit beleidsinitiatief werd invulling gegeven aan de Vlaamse bevoegdheid om het contractueel kader tussen huurder en verhuurder vorm te geven. Het beleid is hierbij uitgegaan van duurzaamheid en stabiliteit, evenals een redelijk evenwicht tussen de wederzijdse rechten en plichten van huurder en verhuurder. Hoewel de Raad een aantal fundamentele bedenkingen heeft geformuleerd - zoals het ontbreken van de betaalbaarheid als doelstelling van het ontwerp van decreet - werd erkend dat het voorliggend kader een solied en werkzaam geheel vormt<sup>1</sup>. Tegelijk heeft de Raad het belang van een flankerend beleid onderstreept, en aangedrongen op bijkomende beleidsmaatregelen om de (toenemende) problemen op de private huurmarkt het hoofd te kunnen bieden. Voor een groot deel van de huishoudens die beroep doet op de private huurmarkt is er sprake van een gecumuleerde woonproblematiek (toegang, woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaarheid)<sup>2</sup>. De beleidsbrief kondigt eveneens een communicatiecampagne aan om de inwerkingtreding van het woninghuurdecreet te begeleiden, wat door de Raad als bijzonder nuttig wordt ervaren.

Verder is de Raad verheugd dat een Vlaams woonbeleidsplan werd uitgewerkt. Een aantal ambitieuze termijndoelstellingen en een inclusief woonbeleid zijn de uiteindelijke ambities. In 2050 moet iedereen betaalbaar, kwalitatief kunnen wonen en moet de toegang tot de woonmarkt verzekerd zijn. Deze doelstellingen zullen stapsgewijs via legislatuur-gebonden actieplannen worden bewerkstelligd. In zijn advies<sup>3</sup> erkende de Raad het belang van een termijnplanning en van een aanpak via gerichte actieplanning. Vooral het feit dat het woonbeleidsplan en de actieplannen worden verankerd in het beleid is een stap voorwaarts en biedt uitzicht op een meer planmatige aanpak van huidige problemen en toekomstige uitdagingen. De Raad heeft er wel op gewezen dat naast de algemene ambities ook meer gerichte keuzes noodzakelijk zijn en vroeg om een afdoend tussenniveau in te bouwen tussen enerzijds de ambitieuze termijndoelen voor 2050 en anderzijds de concrete actieplannen. Tot slot wees de Raad op de nood aan een meer expliciete woonrecht-benadering en stelde de Raad dat het van een verdienstelijke ambitie zou getuigen een aantal doelstellingen vroeger dan 2050 te behalen.

De Raad meent tenslotte dat een belangrijke verbetering op vlak van woningkwaliteitsbewaking werd gerealiseerd. In het ontwerp van optimalisatiedecreet worden de administratieve en strafrechtelijke procedures beter op elkaar afgestemd en wordt een logische categorisering van gebreken voorgesteld (en verankerd op decretaal niveau). Verder wordt een bemiddelende rol voor de gemeenten voorafgaand aan de administratieve procedure ingebouwd (met begeleiding naar herstel). Het ontwerp beoogt een fundamentele herziening en een

---

<sup>1</sup> Zie advies van de Vlaamse Woonraad over het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet, 2017/12 van 15 september 2017.

<sup>2</sup> Advies van de Vlaamse Woonraad over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, advies 2017/06 van 27 april 2017.

<sup>3</sup> Zie advies van de Vlaamse Woonraad over het woonbeleidsplan, advies 2018/11 van 1 juni 2018.

structurele verbetering van de woningkwaliteitsbewaking (gebaseerd op voorafgaand onderzoek). De Raad heeft dit beleidsinitiatief inhoudelijk onderschreven. Verder ondersteunt de Raad de doelstellingen met betrekking tot duurzaam, kwaliteitsvol bouwen en renoveren, waarbij verbetering op vlak van energiezuinigheid en woningkwaliteit gezamenlijk wordt nagestreefd. Tegelijk vraagt de Raad beleidsaandacht voor de mogelijke impact van de aangekondigde introductie van een algemene minimale energieprestatienorm, en dit zowel naar behoud van het aanbod (onder meer op de private huurmarkt) als naar sociale gevolgen (betaalbaarheid voor bepaalde inkomensgroepen).

## 3.2 VERSTERKING LOKAAL WOONBELEID

In deze legislatuur werden verdere stappen gezet om het lokaal woonbeleid te versterken. Op vlak van woningkwaliteit kunnen de gemeenten onder bepaalde voorwaarden de ontvoogding aanvragen. Leegstand en verwaarlozing werden (binnen een minimaal gewestelijk kader) als bevoegdheid overgedragen naar het gemeentelijke niveau. Tevens werd het kader voor de intergemeentelijke samenwerking hertekend. Hiermee heeft het beleid het belang van het lokale woonbeleid, de gemeentelijke regierol met lokaal overleg en de samenwerking tussen de bevoegdheidsniveaus onderlijnd. De Raad heeft dergelijke aanpak globaal ondersteund maar meent dat ruimere aandacht moet uitgaan naar de bovenlokale en de transversale woonproblematiek<sup>4</sup>. Verder wees de Raad op de gewestelijke eindverantwoordelijkheid voor het woonbeleid, in het bijzonder de institutionele verantwoordelijkheid om het recht op wonen te (laten) realiseren. In dit verband heeft de Raad aandacht gevraagd voor de operationele doorvertaling van de gewestelijke objectieven naar het lokale woonbeleid. Verder meende de Raad dat het versterken van het lokaal woonbeleid hand in hand moet gaan met structurele ondersteuning vanuit het Vlaamse gewest.

## 3.3 HET SOCIAAL HUREN

De nood aan een substantiële verruiming van het aanbod aan sociale woningen blijft groot. Hiertoe heeft het beleid in deze legislatuur diverse maatregelen voorgesteld en initiatieven opgezet. Nieuwbouw en renovatie van het bestaande sociaal woonpatrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen werden extra ondersteund (via bijkomend investeringsvolume). Deze inspanningen werden door de Raad toegejuicht. Echter, een doorgedreven inspanning blijft noodzakelijk om aan de maatschappelijke behoefte te voldoen, nu de geplande uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand niet voldoet om de toegenomen theoretische doelgroep van het sociaal huurbeleid te bedienen. Hiertoe heeft de Raad in eerdere adviezen voorgesteld de objectieven te verankeren in het woonbeleidsplan (en/of uitvoering ervan). In de beleidsbrief wordt tevens een nieuwe oproep voor woonbeleidsconvenanten aangekondigd (om nog extra aanbod te realiseren in gemeenten die hun sociaal objectief hebben bereikt). Dit initiatief wordt door de Raad volop ondersteund. Ook van de sociale

---

<sup>4</sup> Advies naar een kader voor lokaal woonbeleid, advies 2017/15 van 30 november 2017.

verhuurkantoren (SVK's) wordt een bijkomend aanbod verwacht. Hiertoe moeten het opgelegde groeipad en de versterking van de SVK's het pad kunnen effenen. Verder worden de bouwpromotoren gestimuleerd om een aanbod aan nieuwbouwwoningen ter beschikking te stellen (mede omdat de verhouding tussen vraag en aanbod niet optimaal is in de lagere segmenten van de private huurmarkt). Hoewel een dergelijke sociale aanbodverruiming op zich wordt onderschreven, heeft de Raad meerdere kanttekeningen geplaatst bij laatst vernoemd initiatief. Rekening houdende met de kwetsbaarheid en de woonneed van het SVK-doelpubliek werden vragen gesteld bij de betaalbaarheid van dit aanbod en bij de kostenefficiëntie van het concept.

Verder heeft het beleid maatregelen getroffen om de performantie van de sociale huisvestingsactoren te verhogen en de uitvoering van hun opdrachten te verbeteren. Zo werden voorstellen geformuleerd om de interne sturing en zelfcontrole van de sociale huisvestingssector te verhogen (zowel voor de SVK's als voor de SHM'en). In beginsel heeft de Raad steeds het streven naar een performante en efficiënte sociale huisvestingssector onderschreven, en hiertoe is zelfverbetering onder meer via het stelsel van visitaties aangewezen<sup>5</sup>.

Het sociaal huurregime werd diverse malen aangepast. In een recent voorstel wordt de vereenvoudiging voorgesteld. De Raad erkent de nood aan een meer vereenvoudigd en transparant huurregime maar meent dat in het voorstel de vereenvoudiging slechts beperkt is. Onder meer is de versnelde toewijzing nog steeds complex (en bijgevolg niet vereenvoudigd), en de toewijsregels worden niet fundamenteel gewijzigd (cf. prioriteiten, lokale binding, chronologie...). Wel werd het huurregime her en der geoptimaliseerd, bijvoorbeeld wat betreft de definitie en categorisering van de sociale huurder. Algemeen heeft de Raad in zijn advies aangedrongen op een debat over de fundamentele uitgangspunten van de sociale huur, zowel wat betreft het bepalen van de huurprijzen, de toewijzingsregels als de in- en uitstroom van (kandidaat)-huurders<sup>6</sup>. De uitgangspunten bepalen immers mede het model en de toekomst van sociale huisvesting. De bijzondere doelstellingen van de Vlaamse Wooncode kunnen hiertoe richtinggevend werken waarbij moet worden nagegaan in welke mate sociale huisvesting moet bijdragen aan het bevorderen van de gelijke kansen voor iedereen, de realisatie van de optimale ontwikkelingskansen en de maatschappelijke integratie. Wat betreft de voorgestelde aanpassingen aan de huurprijs ondersteunt de Raad de koppeling van de huurprijs aan de energieprestatie van de woning, en een ruimere objectivering via de huurschatter kan globaal worden onderschreven. De Raad heeft wel aandacht gevraagd voor de territoriale verschillen in de marktprijs (en vraagt na te gaan hoe dit kan worden ondervangen in de bepaling van de sociale huurprijs). Verder moet volgens de Raad blijvend gewaakt worden over de impact van de diverse voorstellen op de huurprijs (en dit moet verenigbaar blijven met de vooropgezette betaalbaarheid, inzonderheid voor de lagere inkomens). Met het oog op mogelijke compensatie is het bovendien aangewezen de impact voorafgaand aan de invoering van de maatregelen na te gaan. Algemeen beschouwt de Raad de betaalbaarheid, de koppeling van de huurprijs aan het beschikbare inkomen en de kwaliteit van de woning als richtinggevende criteria voor de bepaling van de sociale huurprijs.

---

<sup>5</sup> Zie advies betoelaging van de schaalvergroting SHM, advies 2017/08 van 19 juni 2017.

<sup>6</sup> Zie advies over de vereenvoudiging van het sociaal huurregime, advies 2018/24 van 27 september 2018.

### 3.4 DE PRIVATE HUURMARKT

In diverse adviezen heeft de Raad aangedrongen op de versterking van de private huurmarkt, met onder meer de verruiming van het aanbod kwalitatieve en betaalbare huurwoningen, de ondersteuning van de kwetsbare huurders en de begeleiding en ontzorging van de private verhuurder. Het beleid heeft met de conceptnota private huur een aantal hoofdlijnen uitgezet om de versterking van de private huurmarkt in de steigers te zetten, wat globaal door de Raad werd onderschreven.

Recent werd het toepassingsgebied van de huursubsidie en de huurpremie uitgebreid, onder meer door de doelgroep te enten op deze van de sociale huur. Samen met de verhoging van het budget vormt deze uitbreiding volgens de Raad een eerste belangrijke stap om de betaalbaarheid van huurders op de private huurmarkt meer algemeen te ondersteunen. De Raad heeft blijvende aandacht gevraagd voor de *non take-up* en het wegwerken van een aantal knelpunten in het huidige stelsel (o.m. het wegwerken van administratieve drempels en het ontbreken van een semiautomatische toekenning). Tevens werd de ongelijke behandeling tussen de gerechtigde huurders van het SVK en gerechtigde huurders op de private huurmarkt bekritiseerd. Het beleid heeft verder het hoger aangehaalde beleidsinitiatief, waarbij promotoren een aanbod ter beschikking stellen van de SVK's, beschouwd als een algemene aanbodverruiming op de private huurmarkt. De Raad erkende de nood aan bijkomend huuraanbod, maar achtte de inschakeling van private promotoren voor de realisatie van een sociaal aanbod op zich niet als een voldoende verruiming en versterking van de private huurmarkt<sup>7</sup>. De Raad pleitte hieromtrent eerder voor een verscheidenheid aan aanbod-ondersteunende maatregelen<sup>8</sup>. Hoewel in uitvoering van de conceptnota een aantal initiatieven werden ontplooid om de private huurmarkt te versterken, meent de Raad dat deze allicht niet voldoende krachtig zijn om de kentering in te luiden.

Zo stelde de conceptnota het antidiscriminatiebeleid voorop. Recent werd hiertoe een plan met tweeledig opzet opgemaakt. Enerzijds wordt zelfregulering en sensibilisering binnen de private huursector gestimuleerd, anderzijds beoogt het plan de versterking van de bestaande handhavingsinstrumenten. In eerder advies beschouwde de Raad de problematiek van discriminatie als bijzonder ernstig, wat een voldoende opvolging met een efficiënte aanpak vereist<sup>9</sup>. De Raad herhaalt zijn pleidooi voor een adequaat toegangs- en antidiscriminatiebeleid: discriminatie en ongelijke toegang van bepaalde groepen moeten worden gekeerd via een adequaat toegangs- en antidiscriminatiebeleid. De Raad ijvert ter zake voor een voldoende krachtig beleid dat in staat moet zijn om discriminatie en ongeoorloofde praktijken die het recht op wonen miskennen, te kunnen keren (in het bijzonder voor die groepen die kampen met een gebrekkige toegang tot de markt). De Raad beschouwt het voorgestelde plan dan ook als een eerste maar bijzonder beperkte stap. Het beleid moet in samenspraak met de betrokken sector zich beraden en stappen voorstellen.

<sup>7</sup> Advies voorontwerpwijziging Vlaamse Wooncode sociale verhuurkantoren , advies 201/10 van 26 april 2018.

<sup>8</sup> Advies een aanbodbeleid op de private huurmarkt, advies 2015/14 van 17 december 2015.

<sup>9</sup> Advies over de beleidsbrief wonen 2017-2018, advies 2017/14 van 23 november 2017.

De conceptnota kondigde eveneens een stelsel van geconventioneerde huur aan. De private verhuurder kan dan genieten van een aantal voordelen in ruil voor het vrijwillig verhuren van de woning aan een kwetsbare huurder (met garanties naar duur, woonzekerheid en betaalbaarheid). Hoewel het beleid met het SVK-pro initiatief hieraan tegemoet wenst te komen, vraagt de Raad - naast deze inspanning voor een bijkomend sociaal huuraanbod - extra initiatief op de private huurmarkt, in het bijzonder om de moeilijke positie van de inkomenszwakke huurders op de private huurmarkt te kunnen keren<sup>10</sup>. Naast institutionele marktspelers moeten eveneens individuele verhuurders kunnen worden aangesproken. Een ander instrument waarop de particuliere verhuurders geen beroep kunnen op doen is de renovatiepremie (hoewel dit eveneens gekoppeld zou kunnen worden aan de verhuur aan de doelgroep sociale huur). Een dergelijk opzet zou eveneens stimuli inhouden voor kwaliteitsverbetering en een ruimere energiezuinigheid, wat aangewezen is in betrokken segment van de woonmarkt.

Verder erkent de beleidsbrief het probleem van de uithuiszettingen. De beleidsbrief stelt hiertoe het optimaliseren van het huurgarantiefonds voorop (gepland voor het najaar 2018). De Raad kan dit initiatief ondersteunen. Zoals aangehaald in de beleidsbrief dienen de OCMW's een sleutelrol in de preventie te vervullen en moet een afstemming tussen de werking van de OCMW's enerzijds en de werking van de CAW's worden bewerkstelligd. Tenslotte stelt de Raad vast dat de beleidsbrief (andermaal) de verzekering gewaarborgd huren aankondigt en voorafgaand wordt hiertoe een onderzoek opgestart. De Raad kan dit ondersteunen maar meent dat dit initiatief enigszins laat wordt opgestart waardoor de verdere uitwerking in deze legislatuur hoogst onzeker wordt (terwijl reeds geruime tijd het voldoende duidelijk is dat het huurgarantiefonds niet optimaal werkt) .

### 3.5 ARMOEDE EN DAKLOOSHEID

De Raad deelt het standpunt dat bijzondere aandacht vereist blijft om de woonsituatie van de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden te verbeteren. Het realiseren van hun recht op wonen kan niet zonder overheidstussenkomst. Volgens de beleidsbrief vergt dit een algemeen ondersteunende aanpak (met onder meer een groeipad sociale woningen) én specifieke, gerichte steunmaatregelen voor de betrokken huishoudens.

In het Vlaams actieplan armoedebestrijding worden verschillende maatregelen opgenomen. Om de betaalbaarheid van een kwaliteitsvolle woning te ondersteunen werden onder meer de huursubsidie en de huurpremie herwerkt, wordt de hervorming van het huurgarantiefonds aangekondigd en wordt het groeipad in het aanbod sociale woningen stelselmatig opgevolgd. De voorgestelde maatregelen zijn volgens de Raad algemeen ondersteunend en kunnen de strijd tegen wonen in armoede vooruithelpen, maar volstaan niet. Een verdere uitbreiding van de budgetten voor sociale huur (zowel via investeringssubsidies als via huursubsidie)

---

<sup>10</sup> Advies over de wooncrisis op de onderste lagen van de private huurmarkt, advies 2017/06 van 27 april 2017.



blijft noodzakelijk om de problematiek een daadwerkelijk antwoord te geven. Daarnaast blijft volgens de Raad de coördinatie van de armoedeproblematiek, het systematisch uitvoeren van de armoedetoets en een gericht pakket aan (beleidsveld-overstijgende) maatregelen noodzakelijk. Ook wat betreft de aanpak van dak- en thuisloosheid meent de Raad dat vanuit een gezamenlijke beleidsvisie meerdere gerichte maatregelen kunnen worden ontwikkeld. In zijn advies over dak- en thuisloosheid heeft de Raad onder meer aangedrongen op het effectief voorkomen van uithuiszettingen en het installeren van een *housing led* benadering<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Advies dak- en thuisloosheid pistes voor een woongericht beleid, advies 2016-04 van 24 maart 2016.

