



ADVIES WOONBELEIDSPLAN

Advies 2018-11 / 1.06.2018



INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Strategische doelstellingen	7
3.3	Aanvullende strategische doelstellingen	11



1 SITUERING

Op 23 maart 2018 keurde de Vlaamse Regering het Woonbeleidsplan Vlaanderen goed. Het gaat om de uitvoering van artikel 4bis van de Vlaamse Wooncode dat stelt dat de Vlaamse Regering in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen vaststelt. De Vlaamse Woonraad heeft de decretale opdracht te reflecteren over de beleidsnota's en beleidsbrieven inzake wonen (overeenkomstig art. 21 Vlaamse Wooncode). Met het oog op een verkennende oriëntatie werd de Vlaamse Woonraad bij de opmaak van het Woonbeleidsplan geconsulteerd. De Raad heeft voorliggend advies goedgekeurd op 01 juni 2018, waarna het advies werd bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPT INHOUD

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen bestaat uit een informatief gedeelte en een deel met de langetermijnvisie en -doelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid, met tijdshorizon 2050. Daar er zich bepaalde maatschappelijke evoluties kunnen voltrekken, nieuwe inzichten uit wetenschappelijk onderzoek kunnen ontwikkelen, worden om de 15 jaar de visie en doelstellingen herzien.

De Vlaamse minister bevoegd voor huisvesting zal zorgen voor de actualisering van het informatief gedeelte, en rapporteren over de monitoring ervan bij het begin van iedere regeerperiode. De Vlaamse Wooncode bepaalt ook dat in het eerste jaar van iedere legislatuur een actieprogramma wordt vastgesteld dat een selectie van initiatieven bevat die op korte termijn kunnen worden opgestart of voortgezet. Deze initiatieven dienen bij te dragen aan de realisatie van de langetermijndoelstellingen.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

Een aanpak op lange termijn

De nota aan de Vlaamse Regering stelt terecht dat het woonbeleid maatregelen dient te nemen om onevenwichten en/of inefficiënties op de woningmarkt te remediëren en ervoor te zorgen dat elkeen op een menswaardige manier kan wonen. Er wordt hierbij verwezen naar het eerste luik van het Woonbeleidsplan (WPB) dat een informatief gedeelte betreft waarin de woningmarkt in Vlaanderen wordt beschreven, met aangeven van enkele knelpunten en uitdagingen. In de nota komt ook naar voor dat, omwille van het eerder statisch karakter van wonen, het belangrijk is om een visie op de langere termijn te ontwikkelen en te



hanteren als kader voor het toekomstig beleid. De nota stelt dat het Woonbeleidsplan invulling geeft aan die langetermijnvisie. De Raad heeft reeds in eerdere adviezen beklemtoond dat het formuleren van langetermijndoelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid van essentieel belang is¹. Volgens de Raad moeten dergelijke doelstellingen de bakens uitzetten voor toekomstig beleid, en er voor zorgen dat het woonbeleid doelmatig en inclusief wordt ingevuld. De Raad onderschrijft dan ook ten volle het opzet om een kader te ontwikkelen voor een woonbeleid op (middel)lange termijn. Ook het feit dat er voor het eerst binnen het beleidsveld wonen een WBP tot stand komt en dat stelselmatig per legislatuur een uitgetekend plan zal worden ontwikkeld dat de vooropgestelde ambities waar moet maken, stemt de Raad tevreden. Dit neemt niet weg dat de Raad een aantal constructieve punten van kritiek wenst te formuleren (zie ook 3.2 en 3.3).

Ambities

Het verheugt de Raad dat de uiteindelijke ambities op niveau van de strategische doelstellingen in 2050 hoog liggen. De langetermijndoelstellingen, die geformuleerd worden in het tweede luik van het WBP, vormen een concretisering van de langetermijnvisie van Slim Wonen en Leven, en dit specifiek vanuit de invalshoek van het woonbeleid. In het advies omtrent Slim Wonen en Leven² had de Raad gewezen op het feit dat de visie in de startnota in eerste instantie niet uitgaat van de analyse van de huidige en toekomstige woonproblematiek in Vlaanderen. Het WBP biedt hier dan ook (in afdoende mate) een antwoord op. Vertrekkende vanuit een probleemanalyse worden doelstellingen geformuleerd op strategisch niveau en stellen ze duidelijke ambities voor de lange termijn voorop. Op dergelijke manier beschrijven de verschillende doelstellingen het toekomstbeeld inzake wonen in Vlaanderen. Het pakket aan doelstellingen vormt de basis voor de uitwerking van de actieplannen waarin de hoe-vraag dient uitgeklaard te worden. De Raad kan zich in beginsel scharen achter een dergelijke getrapte aanpak en meent dat de omgevingsanalyse een adequaat vertrekpunt vormt voor het uit te werken Vlaamse woonbeleid. De Raad wenst evenwel een aantal kanttekeningen te plaatsen. Zo stelt de Raad vast dat in de omgevingsanalyse een aantal inefficiënties onderbelicht zijn, onder meer het structurele karakter en de cumulatieve problematiek op de onderste segmenten van de private huurmarkt. Verder meent de Raad dat het WBP meer gerichte keuzes had kunnen bevatten. Net om de aangehaalde problemen en uitdagingen te kunnen aanpakken, is het noodzakelijk om naast de algemene ambities meer gerichte keuzes voorop te stellen (zie verder 3.2). Tevens meent de Raad dat het van een verdienstelijke ambitie zou getuigen een aantal doelstellingen vroeger dan 2050 te behalen (zoals het menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar).

Operationalisering

De nota aan de Vlaamse Regering formuleert enkele krijtlijnen voor de operationalisering van de strategische doelstellingen (SD'en) (derde luik van het WBP). Zo wordt er gesteld dat er nood is aan differentiatie naar

¹ zie oa Advies Beleidsbrief Wonen 2017-2018, Advies 2017/14, 23 november 2017.

² Advies Startnota Slim Wonen en Leven, Advies 2017/07, 4 mei 2017.

deelmarkten, aan samenwerking met andere beleidsvelden en aan flexibele regelgeving. Tevens vormen rechtszekerheid, doelmatigheid, efficiëntie en rechtvaardigheid belangrijke pijlers van het (toekomstige) woonbeleid. Deze krijtlijnen geven alvast enkele concrete principes weer waarlangs het te ontwikkelen woonbeleid vorm moet krijgen. Hierbij moet onder meer de rol van de verschillende overheden worden uitgeklaard, in het bijzonder de lokale overheid en de gewestelijke overheid die als institutionele eindverantwoordelijke van het recht op wonen fungeert³. Ook moet de rol van de woonactoren worden geduid en moet worden aangegeven hoe het instrumentarium de vooropgestelde doelstellingen kan bewerkstelligen (en of hiertoe een wijziging in instrumentarium zich opdringt).

Globaal meent de Raad dat de wijze waarop het WBP effectief moet worden ingevuld te weinig wordt aangestuurd. Het welslagen van het WBP is dan ook grotendeels afhankelijk van de actieplannen zelf. Hierbij stelt de Raad vast dat tussen de vooropgestelde ambities enerzijds en de actieplanning anderzijds een operationele tussenschakel ontbreekt. Het lijkt de Raad aangewezen om naast het WBP een operationeel kader uit te werken waarin een aantal gerichte en/of instrumentele ‘stepping stones’ worden geformuleerd. Deze dienen de actieplannen richting te kunnen geven. Zo geeft bijvoorbeeld het WBP aan dat alle maatschappelijk wenselijke woonvormen op termijn als gelijk zullen worden behandeld. De Raad ondersteunt dit principe, maar meent dat de uitwerking ervan via ‘stepping stones’ sterker moet worden aangestuurd.

Ook tijdens de voorafgaande consultatie van de Vlaamse Woonraad werden evenzeer belangrijke elementen en/of randvoorwaarden voor de realisatie van het woonbeleid en/of het recht op wonen aangehaald. Zo werd o.m. het wegwerken van bestaande obstakels en inefficiënties als een belangrijke wegbereider aangehaald, en dit op diverse vlakken. Dit kan bijdragen aan een verbeterde toegang tot de woonmarkt en de betaalbaarheidsproblematiek ondersteunen, maar evenzeer vernieuwende woonvormen faciliteren. Verder is het van belang om ook minimale waarborgen als operationaliseringscriterium te hanteren, wat kan leiden tot het vaststellen van een ondergrens zowel naar woonkwaliteit als naar betaalbaarheid en toegang. Ook de betrokkenheid en empowerment van de burger bij de realisatie van de doelstellingen vormen volgens de Raad belangrijke operationele criteria, in het bijzonder voor de kwetsbare huishoudens. In de consultatienota wordt in dit verband naast de nood aan ondersteuning het principe van de zelfrealisatie van het recht op wonen voorop geplaatst. Ten slotte hoopt de Raad dat de operationalisering zal aanknopen met de centrale - en in tweede orde de bijzondere doelstellingen uit de Vlaamse Wooncode - met name het realiseren van het recht op wonen voor eenieder, met bijzondere aandacht voor de meest behoeftige huishoudens. De Raad is ervan overtuigd dat dit gegeven blijvend het uitgangspunt moet vormen voor de actieplannen en de operationalisering van het woonbeleid gericht op het remediëren en voorkomen van woonproblemen.

³ Advies Een raamwerk voor het woonbeleid. Naar een kader lokaal woonbeleid, Advies 2017/15, 30 november 2017.

Nood aan opvolging en tussendoelen

Het vierde luik van het Woonbeleidsplan gaat in op de monitoring van het WBP zodoende de realisatie van de SD'en te kunnen opvolgen. Op dergelijke manier kan worden nagegaan in welke mate het gevoerde beleid effectief bereikt wat vooropgesteld wordt, en in welke mate al dan niet bijgestuurd dient te worden. Hiertoe werd een set van indicatoren samengesteld waarmee de verschillende doelstellingen zo goed mogelijk en binnen de mogelijkheden van de beschikbare data kunnen worden gemonitord. Uit het overzicht van indicatoren blijkt dat verschillende resultaten vooropgesteld worden in 2050: zo moeten alle woningen kwaliteitsvol zijn, moet iedereen toegang tot een woning hebben en dient de vraag en het aanbod op mekaar afgestemd te zijn. De Raad onderschrijft het vooropstellen van dergelijke duidelijke resultaten daar deze het streven van het geformuleerde toekomstbeeld kunnen hardmaken. Evenzeer belangrijk is dat niet enkel einddoelstellingen geformuleerd worden maar ook tussendoelen. De nota stelt terecht dat tussendoelen en 'regular checks' de vooruitgang meetbaar en controleerbaar kunnen maken. In eerder advies heeft de Raad reeds gewezen op het grote belang van de opvolging van de realisatie van de (tussen)doelstellingen⁴. Ook de keuze om de doelen te herzien omwille van mogelijke evoluties en wijzigingen is volgens de Raad terecht.

Hoewel we de SD'en nog afzonderlijk bespreken in 3.2, en we ook ingaan op de gehanteerde indicatoren, wenst de Raad alvast enkele algemene kanttekeningen te plaatsen bij een aantal gemaakte keuzes. De Raad onderschrijft zoals hoger gesteld generiek geformuleerde strategische doelstellingen die voor iedereen gelden. Evenwel, is het volgens de Raad noodzakelijk om bij de formulering van tussen- en einddoelen differentiatie in te brengen, onder meer naar woningmarkten (cf. de hoger aangehaalde problematiek van de onderste segmenten van de private huurmarkt). Dergelijke differentiatie is cruciaal om de verschillende problemen efficiënt te kunnen aanpakken, en mag geenszins worden beperkt tot alleen de actieplannen. Ook het informatief gedeelte van het WBP wijst terecht op enkele pijnpunten die zich in bepaalde woningmarktsegmenten meer manifesteren dan in andere en die dan ook een meer gerichte aandacht verrechtvaardigen. De Raad acht het dan ook aangewezen om in het pad naar de generieke einddoelen op een accurate wijze de gedifferentieerde tussendoelen weer te geven, en bijgevolg in ruime mate rekening te houden met verschillen in woningmarktsegmenten en de problematiek van de betrokken huishoudens die er een beroep op doen.

Verder stelt de Raad vast dat niet alle tussendoelen even scherp geformuleerd zijn. Dit kan volgens de Raad de effectieve opvolging en monitoring van de realisatie van de strategische doelstellingen bemoeilijken. De Raad kan zich wel vinden in de mogelijkheid om na verloop van tijd indicatoren toe te voegen, onder andere omwille van nieuwe beschikbare data. Het is volgens de Raad ook aangewezen om deze lijst van indicatoren als een dynamisch geheel te beschouwen omdat bepaalde dimensies binnen de strategische doelstellingen niet vervat zitten in de huidige indicatoren. Tegelijkertijd is het volgens de Raad niet wenselijk om zich

⁴ Advies Vizier 2030. Doelstellingenkader Vlaanderen, Advies 2018/09, 26 maart 2018.

uitsluitend te beroepen op beschikbare data. Het is dan ook aangewezen om initiatieven te ontwikkelen zodoende de realisatie van de strategische doelstellingen via verschillende denksporen te kunnen opvolgen en te monitoren.

3.2 STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

SD 1 In 2050 zijn alle woningen kwaliteitsvol

Het WBP stelt dat het woonbeleid via de veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de woningen bijdraagt tot de doelstelling opgenomen binnen Slim Wonen en Leven, namelijk dat in 2050 alle woningen en woon- en leefomgevingen aan de duurzaamheidsprincipes beantwoorden. Het woonbeleid zelf zet in op een tweesporenbeleid. In de eerste plaats wordt het bestaande systeem van minimumnormen verder gezet, en dit gekoppeld aan woningkwaliteitsbewaking. Dat de overheid blijft inzetten op de kwaliteit van de woningen via (op te waarderen) minimumnormen kan de Raad alleen maar ondersteunen (het Grote Woononderzoek 2013 toont immers voldoende aan dat de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen sterk moet verbeteren). Naast de opwaardering van de minimale woonkwaliteit zullen bijkomende stappen moeten worden gezet, gezien de geformuleerde ambities in het Renovatiepact en de uitdagingen op energetisch vlak.

De Raad kan zich in principe vinden in vooropgesteld tweesporenbeleid. De uitdagingen vereisen echter wel duidelijke tussendoelen en het aangeven van een aanpak hiertoe. Onder meer kan worden geopteerd voor een planmatige werkwijze en moet de rol van bijkomende regulering worden uitgeklaard. In dit verband is tevens een flankerend beleid van cruciaal belang om de sociale gevolgen van de opwaardering te ondervangen⁵. In het WBP wordt gesteld dat geen indicatoren opgenomen werden omdat de streefdoelen uitgewerkt zullen worden binnen Slim Wonen en Leven. De Raad erkent de multidisciplinaire invalshoek, maar wenst te onderstrepen dat de input vanuit het woonbeleid noodzakelijk blijft in het formuleren van deze streefdoelen, net omdat de verbetering van het woonpatrimonium hand in hand moet gaan met een flankerend beleid⁶. De Raad meent dan ook dat in de formulering van de streefdoelen en/of tussendoelen de corresponderende sociale problematiek niet achterwege kan blijven (de betrokken huishoudens kampen niet enkel met een problematiek van woonkwaliteit maar evenzeer met een probleem van betaalbaarheid, woonzekerheid of toegang).

Verder vermeldt het WBP terecht dat de kwaliteit van het wonen niet enkel en alleen afhangt van de woningkwaliteit maar dat ook de woonomgeving belangrijk is. Ook dit aspect wordt opgenomen binnen Slim Wonen en Leven en bepaalt mede het gewenste toekomstbeeld van het wonen. De Raad erkent dat het werken aan de kwaliteit van de woonomgeving bij uitstek een multidisciplinaire aanpak vergt. Evenwel komt

⁵ Zie ook het Advies naar de renovatie van het Vlaams woningbestand, 2015/1 van 29 januari 2015

⁶ Zie ook Advies naar de renovatie van het Vlaams woningbestand, 2015/1 van 29 januari 2015.,

de woonomgeving expliciet aan bod in de VWC en mede daarom vraagt de Raad om vanuit het beleidsveld wonen voldoende beleidsaandacht te schenken aan dit element in de verdere operationalisering.

SD 2 In 2050 is menswaardig wonen voor iedereen betaalbaar

De tweede doelstelling gaat in op de betaalbaarheid van het wonen. In eerdere adviezen⁷ heeft de Raad de nood aan een pertinent ondersteuningsbeleid inzake betaalbaarheid bepleit, en dit rekening houdend met de woonbehoefte. De Raad kan de keuze van de indicatoren (namelijk de woonquote en het resterend inkomen) op zich onderschrijven, alsook dat er rekening gehouden wordt met bijkomende woonuitgaven daar deze een behoorlijk beslag op het inkomen kunnen leggen. De Raad vindt het echter een gemiste kans dat de tussendoelen niet scherper worden gesteld en dat enkel gestreefd wordt naar het stijgend aandeel huishoudens zonder betaalbaarheidsproblemen. Om dit enigszins te ondervangen is het volgens de Raad van belang om in de verdere operationalisering voldoende differentiatie en fasering aan te brengen. Onder meer pleit de Raad voor een stapsgewijze toepassing van de internationaal gehanteerde minimale betaalbaarheidsnormen bij de uitwerking van de instrumenten. In eerste stap wordt het onvoldoende resterend inkomen als uitgangspunt gehanteerd en geldt als absoluut minimum waaronder steeds ondersteuning vereist is. Zoals hoger aangegeven, gaat de problematiek van de betaalbaarheid op het terrein vaak gepaard gaat met problemen inzake toegang, woonzekerheid en kwaliteit. In die zin is het evenzeer noodzakelijk om op alle SD voldoende accurate tussendoelen te stellen (net omwille van deze verwevenheid).

Verder geeft het WBP aan dat het woonbeleid nooit een ruimere inkomensproblematiek kan oplossen en enkel kan ondersteunen naargelang de woonneed. Dat betalingsproblemen op het vlak van huisvesting opduiken ook het gevolg kunnen zijn van een te laag inkomen, kan geenszins worden ontkend. De Raad stelde in eerdere adviezen dat de woonproblematiek aan de onderkant samengaat met de problematiek van de lage (vervangings)inkomens en/of armoede⁸. In beginsel moet een beleid ter voorkoming van armoede en het remediëren van de woonproblematiek aan de onderkant samen met een opgevaardigd uitkeringsbeleid worden uitgewerkt. Doch meent de Raad dat het ontbreken van een specifiek uitkeringsbeleid geen voorwendsel mag vormen om vanuit het beleidsveld wonen geen structureel beleid te voeren om (reële) woonnoden te verhelpen. Betaalbare, kwaliteitsvolle huisvesting vormt immers een belangrijk onderdeel van de sociale bescherming⁹. De Raad meent dan ook dat wonen aan de onderkant en de betaalbaarheid van het wonen op een meer pertinente wijze moeten doorwerken in de SD, en dit als streefdoel eigen aan het beleidsveld wonen. Dit sluit niet enkel aan bij de hoger aangehaalde centrale doelstelling van de Vlaamse Wooncode, eveneens is de betaalbaarheidsproblematiek een cruciale factor die leidt tot slecht kwalitatief wonen én een verhoogde woononzekerheid.

⁷ zie o.a. Advies over de Visie 2050, Advies 2015/13, 19 november 2015.

⁸ zie Advies Naar een versterkt recht op wonen? Advies 2013/17, 19 december 2013, en Hubeau, B., Van Damme, P. & D. Van Vooren (2015). Menswaardig en behoorlijk wonen aan de onderkant. Pistes voor een toekomstig Vlaams woonbeleid, in: De Decker e.a. (2015). Woonneed in Vlaanderen. Antwerpen, Garant, p. 607-618.

⁹ Council of Europe (z.d.). European Social Charter, <https://www.coe.int/en/web/turin-european-social-charter>

SD 3 In 2050 heeft iedereen de zekerheid te kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning

Net zoals in de Vlaamse Wooncode wordt het aspect van woonzekerheid ook binnen de SD'en opgenomen. Dat dit expliciet geformuleerd wordt als een SD steunt de Raad te volle. Het belang van woonzekerheid en een stabiele woonsituatie 'an sich' kunnen immers niet genoeg benadrukt worden¹⁰. Woonzekerheid heeft implicaties voor het gezinsleven, de sociale contacten, het onderwijs van de kinderen, de arbeidssituatie van volwassenen. Onderzoek toont aan dat het ontbreken van woonzekerheid een vicieuze cirkel kan inluiden, de kwetsbaarheid van de huishoudens doet toenemen en de uitoefening van (andere) rechten belemmert. Zoals in eerdere adviezen¹¹ aangegeven blijft de problematiek van de woononzekerheid in het beleid vaak onderbelicht. Een gericht beleid via een adequate regelgeving en (preventieve) woonbegeleiding is dan ook aangewezen¹². Vanuit de betrokken beleidsvelden moet een algemeen preventief en versterkend beleid worden gevoerd, vanuit het woonbeleid moet structurele ondersteuning worden geboden in situaties waar de woonzekerheid van huishoudens in het gedrang komt of niet langer gegarandeerd is. Hierbij moet volgens de Raad worden gewaakt over een al te eenzijdige beleidsinvulling van woononzekerheid en de vernauwing ervan tot de problematiek van uithuiszetting. De Raad onderschrijft het belang van ondersteuning van gezinnen in situaties waar de woonzekerheid onder druk dreigt te komen, en benadrukt dat woonzekerheid voldoende institutioneel verankerd dient te worden. In het bijzonder is er voor kwetsbare huishoudens nood aan een fundamenteel woongericht ondersteuningsbeleid. De Raad vraagt dan ook de tussendoelen en einddoelen van bepaalde indicatoren binnen SD3 scherper te formuleren en effectief aan te geven welke daling beoogd wordt. Verder kan verwezen worden naar de conceptnota voor de private huurmarkt die de nodige aanknopingspunten kan bieden voor een dergelijk beleid.

SD 4 In 2050 zijn vraag en aanbod op mekaar afgestemd

Een woningmarkt waar vraag en aanbod in evenwicht zijn en waar gezinnen over keuzevrijheid beschikken, worden als cruciale voorwaarden beschouwd om de drie voorgaande doelstellingen te realiseren. Ook tijdens de voorafgaande consultatie werd dit door leden van de Vlaamse Woonraad beklemtoond, alsook de noodzaak om dit op te volgen. Omwille van demografische trends, ruimtelijke dynamieken en andere beleidskeuzes wijzigt immers de woningvraag constant. De Raad vraagt dan ook om voldoende aandacht te willen verlenen aan de gevolgen van initiatieven in andere beleidsdomeinen op de woningmarkt en op de huishoudens die er een beroep op doen. In het bijzonder verwijst de Raad naar het beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de planning op vlak van energiedoelstellingen en mogelijke initiatieven op vlak van (woon)fiscaliteit.

¹⁰ Advies over het voorontwerp Vlaams Huurdecreet, Advies 2017/12, 15 september 2017.

¹¹ zie o.a. Advies Kinderen en huisvesting, Advies 2017/02, 16 februari 2017.

¹² zie o.a. Advies dak- en thuisloosheid in Vlaanderen, Advies 2016/04, 24 maart 2016.

De Raad waardeert het dat er niet enkel een kwantitatieve invulling wordt vooropgesteld maar ook dat een kwalitatieve afstemming een vereiste is. Net zoals het naar voor komt in het WBP bepleit de Raad de nood aan een divers en flexibel woonaanbod enerzijds en het belang van het faciliteren van woonmobiliteit anderzijds. De Raad acht het hierbij essentieel om voldoende aandacht te schenken aan de problematiek van de onderkant van de woningmarkt, waar het mechanisme van vraag en aanbod niet naar behoren functioneert en de inefficiëntie zich uit in een grijs wooncircuit en misbruik. Zoals hoger gesteld, zal in de operationalisering dan ook specifieke differentiatie nodig zijn en zal een overheidsingrijpen noodzakelijk blijven voor de onderkant van de woningmarkt¹³.

Verder waardeert de Raad het engagement om het aandeel huishoudens dat behoort tot de theoretische doelgroep voor woonondersteuning tot nul te reduceren in 2050. De Raad onderschrijft ten volle deze ambitie maar vraagt alvast zoals hoger gesteld de 'stepping stones' in het operationeel kader te willen aangeven, net om de actieplanning gerichter te laten verlopen. Daarnaast onderschrijft de Raad de expliciete aandacht voor de situatie van noodkopers, gezien de ernstige kwetsbare positie die ze innemen op de woningmarkt¹⁴. De Raad heeft tegelijk aandacht gevraagd voor de noodeigenaars, de groep eigenaars waarvan de verwerving bij aanvang niet problematisch was, maar dit door gewijzigde omstandigheden (o.a. een echtscheiding) wel is geworden. De Raad erkent dat de verschillende indicatoren de mate van afstemming tussen vraag en aanbod in kaart brengen, maar er wordt bijvoorbeeld enkel aandacht besteed aan overbewoning, terwijl ook onderbezetting kan bijdragen tot een optimale afstemming van vraag en aanbod (denken we maar aan de toenemende vergrijzing en het wonen van ouderen in te grote woningen).

SD 5 In 2050 heeft iedereen toegang tot een woning

Als laatste doelstelling wordt de ongelijke toegang tot een woning aangekaart als een factor die het menswaardig wonen onder druk kan zetten. Dat de toegang belemmerd kan worden door verschillende factoren (zoals de hoogte en de aard van het inkomen, het gezinstype, nationaliteit), is reeds veelvuldig aangetoond in onderzoek¹⁵. Ook voor deze SD erkent de Raad dat een transversale aanpak aangewezen is. De Raad wenst echter te benadrukken dat het beleidsveld wonen een cruciale rol speelt in de aanpak van deze problematiek. In het bijzonder wordt gewezen op de problematiek van de private huurmarkt die al te vaak fungeert als restmarkt, met een oververtegenwoordiging van kwetsbare profielen, wat leidt tot stelselmatige selectie enerzijds en een mogelijk rendementsverlies anderzijds. De Raad acht het dan ook raadzaam deze SD sterker te formuleren en aan te geven wat het beleidsveld wonen in het kader van een optimale toegang dient te bewerkstelligen. De Raad vraagt dan ook naar de nodige handvaten om een beleid tot stand te brengen die de stelselmatige selectie en ongelijke toegang van bepaalde groepen kan keren. In dit verband heeft de Raad

¹³ Zie o.a. het advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 2017/06, 27 april 2017.

¹⁴ Advies Moeilijke Eigendomssituaties, Advies 2017/13, 6 oktober 2017.

¹⁵ Interfederaal Gelijke Kansencentrum (2014). Diversiteitsbarometer Huisvesting. Brussel, Interfederaal Gelijke Kansencentrum; Verstraete, J., Vermeir, D., De Decker, P. & Hubeau, B. (2017). Een Vlaamse antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt. De mogelijke rol van zelfregulering. Leuven, Steunpunt Wonen.

in eerdere adviezen gepleit voor een adequaat toegangs- en antidiscriminatiebeleid¹⁶. Bij de operationalisering van de toegangsproblematiek moet hier voldoende aandacht naar uitgaan en vanuit het beleidsveld wonen moet een coördinerende rol worden opgenomen.

3.3 AANVULLENDE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN

Hoewel verschillende strategische doelstellingen geformuleerd worden, die nauw aansluiten bij de vooropgestelde dimensies binnen de VWC, meent de Raad dat enkele strategische doelstellingen ontbreken om effectief het geformuleerde toekomstbeeld te bewerkstelligen. In eerder advies heeft de Raad reeds aangehaald dat om het recht op wonen te kunnen realiseren, in het bijzonder voor kwetsbare huishoudens, heel wat inspanningen nodig zullen zijn¹⁷. Het is terecht dat doelstellingen inzake toegankelijkheid, betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid een centrale plaats innemen in het WBP en dat erkend wordt dat de overheid voor welbepaalde doelgroepen blijvend moet tussenkomen om het grondwettelijke rechten te helpen verwezenlijken¹⁸. In het toekomstbeeld komt evenwel naar voor dat de woningmarkt in 2050 inclusief is. Hoewel de vooropgestelde doelstellingen dit mede kunnen stimuleren, meent de Raad dat het expliciet opnemen van een inclusieve woningmarkt als strategische doelstelling noodzakelijk is. Via de inclusieve aanpak kan een omvattend beleid worden gevoerd waarbij de diverse facetten van de woonproblematiek worden overstege. Momenteel worden de SD geënt op de diverse deelaspecten, waardoor de samenhang van de problemen (en hun oorzaken) dreigt verloren te gaan. De inclusieve woningmarkt kan naar operationalisering worden verduidelijkt naar het versterken van recht op wonen van de zwakste bewoners, het gericht aanpakken van het 'grijs woongecircuit' en het bestrijden van dak- en thuisloosheid. Tot slot dringt de Raad erop aan de rechtenbenadering explicieter in beeld te brengen. Het is noodzakelijk aan te geven hoe en in welke mate het recht op wonen moet en kan evolueren, en wat hierbij de rol is van de (gewestelijke) overheid.

¹⁶ Advies over de beleidsbrief 201-2018, advies 2017/17, 23 november 2017.

¹⁷ Advies Vizioer 2030. Doelstellingenkader Vlaanderen, Advies 2018/09, 26 maart 2018.

¹⁸ Zie ook advies over de Wooncrisis in de onderste lagen van de Private Huurmarkt, Advies 2017/06, 27 april 2017.