



# Jaarverslag 2019

VLAAMSE  
WOONRAAD



Vlaanderen  
is wonen

## Colofon

Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen.

Adres: Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel

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

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

Tel.: 02 553 10 39

**VLAAMSE  
WOONRAAD**

## VOORWOORD

Als voorzitter van de Vlaamse Woonraad heb ik de eer om samen met u te kunnen terugblikken op 2019. Het afgelopen werkjaar was voor de Raad door het grote aantal eigen initiatiefadviezen intensief.

Afgelopen jaar bracht de Vlaamse Woonraad in totaal 13 adviezen uit. De Raad wenst met de adviezen het beleid te inspireren en een constructieve bijdrage te leveren aan het beleidsdebat. Op die manier hoopt de Raad het Vlaamse woonbeleid te kunnen verrijken.

Afgelopen jaar werd de Raad verschillende keren verzocht advies te willen verlenen. Nieuwe beleidsinitiatieven vroegen om beleidsadvies, zoals het fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen in de sociale huisvesting. Omdat 2019 een verkiezingsjaar was werden relatief minder vragen naar advies aan de Raad voorgelegd. Mede daarom heeft de Raad, meer dan anders, gefocust op eigen initiatiefadviezen die specifieke thema's uitdiepen. Zo reikte de Raad in zijn memorandum (ter voorbereiding van de nieuwe regeringsploeg) verschillende bouwstenen aan voor een beter woonbeleid. Met het advies '(Over) Leven in armoede', in samenwerking met het Netwerk tegen Armoede, hebben de Raad en het Netwerk de ervaringen van mensen in armoede en hun overlevingsstrategieën op de voorgrond geplaatst en hiervoor de nodige aandacht gevraagd. Verder is de Raad met het advies 'Geconventioneerd verhuren' nagegaan wat dergelijk instrument zou kunnen betekenen voor de private huurmarkt. In het advies 'klimaat en wonen' schuift de Raad enkele randvoorwaarden naar voor die noodzakelijk zijn om het transitietraject klimaat en wonen volwaardig te kunnen ontplooiën. Met het advies omtrent verdichten en leefbaarheid is de Raad op zoek gegaan hoe verdichting en kwalitatieve leefbare woonsituaties samen kunnen gaan. Om de adviezen te stofferen heeft de Raad meerdere bevoorrechte getuigen uit het werkveld beluisterd. Door nauw overleg en hechte samenwerking konden alle adviezen afgelopen jaar rekenen op consensus binnen de Raad.

De Raad hecht veel belang aan visievorming. Naar aanleiding van het advies '(Over)Leven in armoede: het woonverhaal van mensen in armoede' werd een studiemoment georganiseerd. Experts gaven een kritische kijk op de aanbevelingen en mensen in armoede brachten een getuigenis.

Adviesverlening is intensief en vergt van de leden samenwerking in een constructieve houding. Voor hun inzet afgelopen jaar wens ik de leden extra te danken.

In voorliggend jaarverslag wordt de werking van de Vlaamse Woonraad belicht en worden de diverse adviezen kort toegelicht. In haar regeerakkoord 2019-2024 heeft de Vlaamse Regering aangekondigd de Vlaamse Woonraad op te heffen, dit jaarverslag betreft dan ook het laatste jaarverslag van de Vlaamse Woonraad. Ik wens dan ook de leden van de Vlaamse Woonraad uitdrukkelijk te danken voor de jarenlange inzet, de constructieve houding en de intense samenwerking.

Bernard Hubeau,  
Voorzitter Vlaamse Woonraad

## Inhoud

1.	De werking van de Vlaamse Woonraad	2
1.1.	Situering	2
1.2.	Juridische basis	2
1.3.	Samenstelling	2
1.4.	Opdrachten	4
1.5.	Concrete werking	4
1.6.	Communicatie	5
1.7.	Secretariaat	5
2.	Adviesverlening	6
2.1.	Initiatiefadviezen	6
2.2.	Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering	8
2.3.	Advies op vraag van derden	10
3.	VISIEVORMING	11
4.	STEUNPUNT WONEN	12

# 1.

## De werking van de Vlaamse Woonraad

### 1.1. Situering

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Raad brengt in hoofdzaak adviezen uit over onderwerpen die betekenisvol zijn voor het beleidsveld wonen. De Raad formuleert zijn adviezen vanuit een dialoog met vertegenwoordigers uit het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het overwegen van de diverse standpunten en bijeenbrengen van de verschillende invalshoeken resulteert in weloverwogen standpunten, en draagt bij tot visievorming binnen het beleidsveld wonen.

### 1.2. Juridische basis

De werking en het statuut van de strategische adviesraden worden generiek geregeld door het bestuursdecreet van 07 december 2018. In artikel 21 van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) worden de diverse opdrachten gespecificeerd en vertaald naar het beleidsveld wonen.

Decretaal wordt bepaald dat de Vlaamse Woonraad 5 onafhankelijke deskundigen, 12 vertegenwoordigers van middenveldorganisaties en 3 vertegenwoordigers van de steden, gemeenten en provincies moet tellen. De Vlaamse Regering benoemt deze leden en stelt de Raad samen voor een periode van vier jaar. Concreet is de samenstelling geregeld door het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2015. De samenstelling van de Raad werd eenmalig verlengd door het BVR van 16 november 2018.

### 1.3. Samenstelling

Zoals gesteld heeft de Vlaamse Regering op 19 juni 2015 de samenstelling van de Vlaamse Woonraad opnieuw vastgelegd. Individuele leden kunnen na voordracht door de middenveldorganisatie via besluit van de Vlaamse Regering worden vervangen. Normaliter diende de Vlaamse Regering in een besluit de leden van de Vlaamse Woonraad opnieuw aan te duiden vóór 30 juni 2019. Op 16 november 2018 werd de samenstelling van de Vlaamse Woonraad evenwel tijdelijk verlengd.

De huidige samenstelling van de Vlaamse Woonraad is als volgt:

#### Onafhankelijke deskundigen

Bernard Hubeau (voorzitter)

Sien Winters

Els Vandevyvere

Dries Braeye

Frank Delmulle

#### Vertegenwoordigers van het middenveld

<b>Organisatie</b>	<b>Effectief</b>	<b>Plaatsvervangend</b>
Beroepsvereniging van de Vastgoedsector	Claudia Callens	Bjorn Dillien
Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen	Bjorn Mallants	Myriam Indekleef
Huurpunt	Lies Baarendse / Eric Vos	Thomas Raes
Vlaams Huurdersplatform	Geert Inslegers	Viki Leysen
Beweging.net	Michel Debruyne	Sandra Rosvelds
Gezinsbond	Elke Valgaeren	Pieter Ledeganck
Verenigde Eigenaars	Katelijne D'Hauwers	Hendrik De Vos
Bouwunie	Anja Larik	Nadia Schepens
Confederatie Immobiliënberoepen Vlaanderen	Peggy Verzele	Pieter Decelle
Vlaamse Confederatie Bouw	Marc Dillen	Gert Huybrechts
Vlaamse architectenorganisatie	Kris Baetens	
Samenlevingsopbouw	Frank Vandepitte	Leen Smets

#### Vertegenwoordigers van de provincies en de gemeenten

Vereniging van de Steden en Gemeenten - gemeenten	Joris Deleenheer	Linda Boudry
Vereniging van de Steden en Gemeenten - OCMW's	Geraldine Serras	Peter Jonckheere
Vereniging van de Vlaamse Provincies	Tom Raes	Mariska Vonck

### 1.4. Opdrachten

De opdrachten van elke strategische adviesraad worden bepaald door hogervermeld bestuurs-decreet. Deze opdrachten worden door de Vlaamse Wooncode hertaald naar het beleidsveld wonen. Volgende opdrachten worden aan de Vlaamse Woonraad toegekend:

- uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over de hoofdlijnen van het beleid inzake het wonen in het algemeen en de sociale huisvesting in het bijzonder;
- bijdragen tot het vormen van een beleidsvisie over het wonen;
- de maatschappelijke ontwikkelingen op het vlak van het wonen en de sociale huisvesting volgen en interpreteren;
- advies uitbrengen over voorontwerpen van decreet met betrekking tot het woonbeleid;
- uit eigen beweging of op verzoek advies uitbrengen over voorstellen van decreet en over ontwerpen van besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot het woonbeleid;
- reflecteren over de bij het Vlaamse Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid.

### 1.5. Concrete werking

**Plenaire vergaderingen:** De Vlaamse Woonraad vergadert in principe maandelijks (met uitzondering van de vakantieperiodes). Op de plenaire vergaderingen wordt het jaarprogramma afgesproken, worden inhoudelijke punten bediscussieerd, adviezen besproken en goedgekeurd. In 2019 werden 6 plenaire vergaderingen georganiseerd, op volgende data: 17/01, 21/02, 18/04, 23/05, 27/06, 26/09. Omwille van de aangekondigde opheffing werden vanaf oktober geen plenaire vergaderingen meer gepland.

**Werkgroepen:** Adviezen op eigen initiatief (zie 2.1) zijn meer omvattend en vergen een bijzondere aanpak bovenop de plenaire vergaderingen. Via aparte werkgroepen wordt het onderwerp afgebakend, bestudeerd en geanalyseerd. Inhoudelijke voorstellen krijgen vorm in de werkgroepen. Op de plenaire vergadering worden deze dan besproken, bijgestuurd en uiteindelijk gevalideerd.

Het aantal eigen initiatiefadviezen wordt op vraag van de Raad beperkt. Enerzijds zijn er de thema-adviezen die een onderwerp diepgaand analyseren en uitdiepen. In 2019 heeft de Raad zich gebogen over volgende thema's: geconventioneerd verhuren, armoede en wonen, verdichting en leefbaarheid. Daarnaast wenst de Raad extra aandacht te schenken aan de actualiteit binnen het beleidsveld wonen. Bepaalde gebeurtenissen kunnen aanleiding geven tot het formuleren van een actualiteitsadvies. Actualiteitsadviezen worden meer praktijkgericht uitgewerkt en kunnen in de loop van het jaar worden aangevraagd door de leden van de Raad. Het afgelopen jaar werd in dit verband twee adviezen opgesteld, namelijk het Memorandum van de Vlaamse Woonraad en het advies 'Klimaat en wonen'.

## 1.6. Communicatie

Adviezen worden in eerste instantie per e-mail bezorgd aan de bevoegde minister(s) en de bevoegde commissie(s) van het Vlaams Parlement.

Kort daarna worden de adviezen op de website [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be) geplaatst. Alle adviezen zijn openbaar.

Via een digitale nieuwsbrief wenst de Raad zijn adviezen kenbaar te maken bij personen en organisaties die betrokken zijn bij het woonbeleid.

## 1.7. Secretariaat

Het secretariaat staat in voor de inhoudelijke en praktische ondersteuning van de Vlaamse Woonraad.

Het secretariaat telt 2 personeelsleden (voltijds). Pol Van Damme is Secretaris van de Vlaamse Woonraad en Isabelle Pannecoucke is beleidsmedewerker.

Door de administratieve inbedding van het secretariaat in het Agentschap Wonen Vlaanderen (2016) worden de personeelsadministratie, ICT, boekhouding en begroting voortaan als opdrachten door het Agentschap Wonen Vlaanderen opgenomen.



## 2. Adviesverlening

In 2019 bracht de Vlaamse Woonraad in totaal 13 adviezen uit. Op eigen initiatief werden 5 adviezen uitgebracht en op verzoek van de Vlaamse Regering werden 7 adviezen geformuleerd. Tevens werd een adviesvraag over de Alternatievenonderzoeksnota Kluisbos, op vraag van het betrokken projectbureau, uitgewerkt. Alle adviezen zijn beschikbaar op [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be).

### 2.1. Initiatiefadviezen

#### Memorandum Vlaamse Woonraad - Bouwstenen voor een beter woonbeleid, van 25 februari 2019

Het recht op behoorlijk of menswaardig wonen geldt voor elk individu. Dit recht is juridisch verankerd en uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Woonraad neemt in voorliggend memorandum dit recht op wonen als fundamenteel onvoorwaardelijk uitgangspunt voor het (toekomstige) woonbeleid. De Raad stelt verder dat een kwalitatief woningpatrimonium een essentiële bouwsteen vormt en dat de diversiteit op de verschillende woningmarktsegmenten manifest aan bod moet komen in het woonbeleid. Het woonbeleid kan niet worden opgebouwd zonder rekening te houden met de transversale verbanden naar andere beleidsdomeinen (zoals ruimtelijke ordening, welzijn). Tenslotte is het opstellen van langetermijnperspectieven naast een krachtig institutionele en organisatorische omkadering cruciaal voor de realisatie van het recht op wonen.

#### Advies Vlaamse Woonraad over Geconventioneerd verhuren, Advies 2019/09 van 19 september 2019

Veel huurders hebben het op de private huurmarkt erg moeilijk om een goede, betaalbare woning te vinden. In eerdere adviezen heeft de Raad al aangedrongen op dringende maatregelen om dat probleem aan te pakken. Een voor Vlaanderen nieuw instrument is het geconventioneerd verhuren. Die maatregel moet volgens de Raad zowel de toegang als de positie van inkomenszwakke kandidaat-huurders verbeteren. In ruil voor verhuring aan die huurdersgroep krijgen de verhuurders een aantal voordelen, zoals een gegarandeerde betaling van een deel van de huurprijs. Het geconventioneerd verhuren moet dan ook leiden tot een betere bescherming van inkomenszwakke huurders op de private huurmarkt, en tegelijk de verhuurders stimuleren om aan hen te verhuren.

Met dit advies op eigen initiatief wil de Raad een eerste aanzet tot uitwerking geven en het debat over de versterking van de private huurmarkt aanwakkeren.

#### Advies Vlaamse Woonraad over (Over)Leven in armoede: het woonverhaal van mensen in armoede, Advies 2019/10 van 3 oktober 2019

De jaarlijkse bevraging van het Netwerk tegen Armoede toont aan dat inkomen en huisvesting de twee basisbehoeften zijn waar mensen in armoede zich het meeste zorgen om maken. Het vinden van een kwaliteitsvolle en betaalbare woning is voor huishoudens met een beperkt inkomen allesbehalve een evidentie. Tegelijkertijd speelt huisvesting een heel belangrijke rol in het mee kunnen participeren in de samenleving en gaat het dan ook meer dan enkel het hebben van een dak boven het hoofd. Een degelijke en betaalbare woning is een noodzakelijke voorwaarde om een volwaardige burger te kunnen zijn. Bij het uitwerken van een efficiënt (woon)beleid is het volgens het Netwerk en de Raad van belang om het leefwereldperspectief van mensen in armoede mee te nemen. Hoe zien mensen in armoede hun woonsituatie? Wat ervaren ze als grootste struikelblokken? Hoe belemmert op heden hun woonsituatie hun maatschappelijke deelname? Cruciaal is de overlevingsstrategieën die ze ontwikkelen om met hun (gebrekkige) woonsituatie om te gaan? In een gezamenlijk advies van de Vlaamse Woonraad en het Netwerk tegen Armoede en met betrokkenheid van mensen die leven in armoede worden antwoorden gegeven op deze vragen. Het Netwerk en de Raad menen dat dit gezamenlijk advies kan bijdragen tot een meer inclusief (woon)beleid voor mensen die kampen met armoede.

#### Advies Vlaamse Woonraad over Klimaat en Wonen, Advies 2019/11 van 13 november 2019

De aandacht voor het klimaat en klimaat(verandering) vormt steeds vaker onderwerp van debat, zowel maatschappelijk als politiek. Onder andere de vraag om acties af te stemmen en te coördineren over verschillende domeinen heen klinkt steeds luider. Op het vlak van wonen bijvoorbeeld zal vooral de verbetering van de energiezuinigheid van het (verouderde) Belgische woningenpark kunnen bijdragen aan het behalen van de ambitieuze doelstellingen. Zo blijkt dat meer dan de helft van de Vlaamse woningen voor 1980 is gebouwd, waardoor de energieprestaties van deze woningen dus vaak te wensen over laten. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat vooral kwetsbare huishoudens geconfronteerd worden met zowel kwaliteitsproblematiek en dat de energieomslag bij hen minder zichtbaar is. Indien echter op een verantwoorde manier wordt geïnvesteerd en ondersteund in de verbetering van het woningpatrimonium, vallen er winsten te boeken, zowel op sociaal vlak als op het vlak van klimaat. In dit advies formuleert de Woonraad dan ook enkele randvoorwaarden zodoende het transitietraject klimaat en wonen volwaardig te kunnen ontplooiën.

#### Advies Vlaamse Woonraad over Verdichting en leefbaarheid, Advies 2019/12 van 13 november 2019

Hoe en waar gebouwd wordt staat niet los algemene ontwikkelingen. Zo zetten de hoge bouwgrondprijzen ontwikkelaars ertoe aan om meer eenheden op een kleinere oppervlakte te creëren. Daarenboven vereisen de bevolkingsgroei en demografische ontwikkelingen bijkomende woongelegenheden. Om dit woningtekort op te vangen wordt onder meer gezocht naar passende oplossingen binnen het bestaand bebouwd gebied. De klemtoon komt dan ook te liggen op inbreiden in plaats van uitbreiden, met hogere dichtheden als gevolg. Dergelijke verdichting in bestaand bebouwd weefsel zal dan ook het ruimtelijk rendement verhogen. Evenwel strookt dit niet altijd met de woonwensen van de Vlamingen. Het is bijgevolg belangrijk om op een doordachte manier te werk te gaan waarbij onder meer aandacht dient besteed te worden aan kwaliteitsvol verdichten. De opzet van dit advies is dan ook hoe verdichting en kwalitatieve

leefbare woonsituaties kunnen samengaan. Op basis van literatuur en praktijkervaringen formuleren we enkele bouwstenen voor het kwaliteitsvol verdichten en benadrukt het belang van de lokale context zonder evenwel de bredere omgeving en andere beleidsdoelstellingen uit het oog te verliezen.

## 2.2. Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering

### Advies Vlaamse Woonraad over ontwerpbesluit Woningkwaliteit, Advies 2019/01 van 23 januari 2019

De Vlaamse Regering keurde op 21 december 2018 het voorontwerp van besluit rond woningkwaliteit principieel goed. Het ontwerpbesluit geeft uitvoering aan de categorisering van de woningkwaliteitsgebreken en wijzigt de modellen van het technische verslag, het instrument om de kwaliteit van de woning te beoordelen. De Raad ondersteunt de voorgestelde aanpassingen aan het instrumentarium. In plaats van het werken met strafpunten komt er een categorisering van de gebreken, met bijpassende gevolgen. De Raad staat achter die werkwijze, en meent dat ze de nodige continuïteit en flexibiliteit zal waarborgen. De Raad vraagt wel de waarschuwingsprocedure niet te gebruiken bij ernstige structurele gebreken die op korte termijn moeilijk te verhelpen zijn.

### Advies Vlaamse Woonraad over Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, Advies 2019/02 van 23 januari 2019

De Vlaamse Regering keurde op 21 december 2018 het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de werking van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen principieel goed. Daarmee wijzigt de Vlaamse Regering de werking van het huidige Fonds, met focus op tussenkomst in een vroeg stadium van huurachterstal. Het voorstel gaat uit van een decentrale werking vanuit het OCMW. De Raad ziet in dit initiatief een belangrijke stap naar een meer effectieve aanpak, en steunt dan ook het voorstel. Er zijn wel enkele bedenkingen, zoals over de laatste schijf van uitbetaling nadat de huurder een jaar een stabiele woonsituatie heeft.

### Advies Vlaamse Woonraad over Gebruik van hernieuwbare energiebronnen sociale huisvesting, Advies 2019/03 van 22 februari 2019

De Vlaamse Regering gaf op 8 februari 2019 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit over de hernieuwbare energiebronnen in sociale huisvesting. Het ontwerpbesluit houdt een regeling in om sociale huisvestingsmaatschappijen toe te laten om zonnepanelen te plaatsen op sociale huurwoningen. Voor de sociale huurder kan dit de energiefactuur drukken waarvoor in ruil wel een billijke vergoeding moet worden betaald aan de sociale verhuurder (win – win principe). Het ontwerpbesluit legt de maxima voor deze vergoeding vast en hanteert hiervoor als parameters - onder meer het sociaal tarief en een zuinig energieverbruik (normatief verbruik). De Raad onderschrijft de beleidsinspanning om hernieuwbare energie te faciliteren en te integreren in het sociaal huurpatrimonium (zowel bestaand als nieuwbouw). Hiermee wordt een effectieve inspanning geleverd om het sociaal woonpatrimonium te verduurzamen en het draagt bij aan de strijd tegen energiearmoede. De Raad vraagt wel om de productiecapaciteit optimaal af te stemmen op het te verwachten effectief verbruik, wat volgens de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) hoger ligt dan het vooropgestelde normatief verbruik.

#### Advies Vlaamse Woonraad over Verzekering Gewaarborgd Wonen, Advies 2019/04 van 14 maart 2019

De Vlaamse Regering keurde op 1 maart 2019 principieel het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit over de verzekering gewaarborgd wonen goed, na spoedadvies van de Vlaamse Woonraad. De Raad kan zich vinden in het voorstel om het toepassingsgebied te verruimen tot zelfstandigen en uitzendkrachten die onvrijwillig werkloos worden, maar ziet wel enkele mogelijke problemen, zoals het tijdelijke karakter van uitzendarbeid. Zo'n contracten bieden immers weinig tot geen solide basis om een eigendom te verwerven. Verder heeft de Raad vragen bij het in stand houden van een proefperiode bij langdurige contracten, terwijl die niet geldt voor kortlopende contracten.

#### Advies Vlaamse Woonraad over Wijziging van diverse bepalingen op vlak van wonen, Advies 2019/05 van 14 maart 2019

De Vlaamse Regering keurde op 1 maart 2019 principieel het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering goed tot wijziging van het besluit over wijzigingen van diverse bepalingen op vlak van wonen, na spoedadvies van de Vlaamse Woonraad. Het ontwerpbesluit wijzigt het leningenbesluit door een voorgestelde territoriale differentiatie. De Raad onderschrijft de vooropgestelde clustering, die steunt op voldoende parameters, maar vraagt wel om op termijn ook rekening te houden met woningkwaliteit en woningtypologie. De Raad stelt ook vast dat de verplichte schuldsaldoverzekering wordt geschrapt, ten behoeve van de keuzemogelijkheid van de lener. In het licht van een selectief instrument voor huishoudens die zonder sociale lening geen eigendom kunnen verwerven, heeft de Raad haar twijfels bij het nut van die keuzemogelijkheid.

#### Advies Vlaamse Woonraad over Erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties, Advies 2019/06 van 14 maart 2019

De Vlaamse Regering keurde op 1 maart 2019 principieel het ontwerp van besluit over de erkenning en subsidiëring van de verhuurdersorganisaties goed, na spoedadvies van de Vlaamse Woonraad. Het ontwerpbesluit wil via de erkenning en subsidiëring van de verhuurdersorganisaties de verhuurmarkt sterker professionaliseren en inschakelen in het beleid. De Raad ziet de redenen om verhuurdersorganisaties van private verhuurders te erkennen en te subsidiëren, maar acht het wel aangewezen het nut van die subsidiëring afdoende aan te tonen, in het licht van de beoogde grotere professionalisering.

Een van de opdrachten van de erkende verhuurdersorganisaties is hun bijdrage aan de realisatie van het recht op wonen. De Raad wil daarbij wijzen op de mogelijke spanning tussen enerzijds die bijdrage aan het recht op wonen, en anderzijds de rechtstreekse belangenbehartiging en adviesverlening voor verhuurders.

#### Advies Vlaamse Woonraad over Erkende kredietmaatschappijen, Advies 2019/07 van 11 april 2019

Op 29 maart 2019 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit tot wijziging van het erkenningsbesluit van de erkende kredietmaatschappijen principieel goed. Het ontwerp doet voorstellen om de waarborgen op de funding en op de hypothecaire lening te optimaliseren, en wijzigt ook een aantal voorwaarden voor de lener, zoals de bewoningsplicht en de eigendomsvoorwaarde. Algemeen vraagt de Raad een evaluatie van de eigendomsondersteuning via erkende kredietmaatschappijen: welke zijn de beleidsdoelstellingen en in welke mate moet men selectiviteit waarborgen? Ook de efficiëntie en de effectiviteit van de vooropgestelde voordelen zijn nader te bekijken, met name de quotiteit en lagere intrestvoet door de gewestwaarborg. Tot slot stelt de Raad zich vragen bij het schrappen van de verplichte schuld-saldoverzekering, wat een onnodig risico kan inhouden voor de leners.

### 2.3. Advies op vraag van derden

#### Advies Vlaamse Woonraad over Alternatievenonderzoeknota Kluisbos, Advies 2019/08 van 3 juli 2019

In het kader van de procesaanpak van complexe projecten werd een adviesvraag aan de Vlaamse Woonraad voorgelegd. De adviesvraag betreft het alternatievenonderzoek van het project Kluisbos, in het zuiden van Oost-Vlaanderen. Het project streeft naar een evenwicht tussen verschillende functies in het projectgebied. Naast de zorg om de ecologische waarde en het publieke karakter van het bos is er ook nood aan een oplossing voor de zonevreemde bewoning, horeca en recreatie. De Vlaamse Woonraad gaat akkoord met de voorgestelde werkwijze en methode, maar ziet wel nog enkele potentiële punten van verbetering aan het project.

# 3.

## VISIEVORMING

De Vlaamse Woonraad heeft ook in 2019 ingezet op visievorming. Naar aanleiding van het advies 'Over)Leven in armoede' werd een studiemoment opgezet. Externe sprekers becommentarieerden het advies en de aanbevelingen hierin. Tevens brachten mensen in armoede enkele getuigenissen.

Vakbladen worden gecontacteerd om artikels over bepaalde adviezen op te nemen. Over het advies 'Over)Leven in armoede' werd een artikel uitgewerkt voor Sociaal net. De kernelementen van het Memorandum werden opgenomen in een bijdrage voor het tijdschrift VIEWZ (visie en expertise in welzijn en zorg). Tevens wordt een artikel rond verdichting en leefbaarheid voorbereid.

Op 18 maart 2019 heeft de Minaraad een event over de gebouw- en woningpas georganiseerd. De Vlaamse Woonraad heeft hieraan haar medewerking verleend. In een bijdrage werd de visie toegelicht en meerdere aandachtspunten werden geformuleerd.

De Raad meent verder dat interne visievorming verrijkend kan zijn voor de Raad. In 2019 werden een aantal vormingsmomenten opgezet rond volgende thema's:

- 19/01: Toelichting over het beleidsinitiatief 'Fonds ter bestrijding van de uithuiszetting' door David Van Vooren, Adviseur Wonen Vlaanderen.
- 19/04: Toelichting over Wooncoop als coöperatief woonmodel door Karel Lootens, bezieler van dit initiatief.
- 23/05: Uiteenzetting over de asbest-problematiek en het ontwikkelde beleid hieromtrent door Sven de Mulder, projectmanager Asbest(afbouw)beleid OVAM.

## 4. STEUNPUNT WONEN

De Vlaamse Woonraad is een partner in de stuurgroep en diverse (inhoudelijke) begeleidingsgroepen van het Steunpunt Wonen. Op die manier kunnen verbanden worden gelegd tussen bekommernissen van het maatschappelijk middenveld inzake het woonbeleid en het wetenschappelijk onderzoek.

Verantwoordelijke uitgever:  
Pol Van Damme, Secretaris Vlaamse Woonraad  
Havenlaan 88, bus 40  
1000 Brussel