



Jaarverslag 2018

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

Website: 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 2018. Het afgelopen werkjaar was voor de Raad door het grote aantal adviesvragen intensief.

Afgelopen jaar bracht de Vlaamse Woonraad in totaal 27 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 heeft de Raad via de eigen initiatiefadviezen specifieke thema's uitgediept. Met het advies 'Wonen en Gezondheid' heeft de Raad aandacht gevraagd voor het binnen- en buitenmilieu. Dit advies is tot stand gekomen in samenspraak met diverse experts uit de gezondheidswereld. Met het advies 'Wonen en verordeningen' heeft de Raad nagegaan wat dergelijk instrument kan betekenen voor het lokale woonbeleid. Om de adviezen te stofferen heeft de Raad meerdere bevoorrechte getuigen uit het werkveld beluisterd, wat de aanbevelingen onderbouwt. Afgelopen jaar werd de Raad eveneens verscheidene malen verzocht advies te willen verlenen. Nieuwe beleidsinitiatieven vroegen om beleidsadvies, zoals de inbreng van de private actoren om het SVK-aanbod aan sociale woningen te verhogen of de vereenvoudiging van het sociale huurstelsel. Via zorgvuldig overleg en nauwe samenwerking konden alle adviezen afgelopen jaar rekenen op consensus binnen de Raad.

De Raad hecht veel belang aan visievorming. Naar aanleiding van het advies 'Wonen en Gezondheid' werd een studiemoment georganiseerd. Experts gaven een kritische kijk op de aanbevelingen en praktische voorbeelden werden uiteengezet. Het thema 'juridische evolutie binnen het beleidsveld wonen' werd intern toegelicht.

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. Ik wens u veel leesplezier.

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	7
2.3.	Advies op vraag van de Commissie Wonen van het Vlaamse Parlement	14
3.	VISIEVORMING	15
4.	BELANGHEBBENDENMANAGEMENT	16
5.	STEUNPUNT WONEN	17

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 Vlaamse Woonraad wordt geregeld door het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van de strategische adviesraden. In artikel 21 van de Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) worden de diverse opdrachten verder 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. Omwille van de verkiezingen in mei 2019 werd geopteerd om de huidige samenstelling te verlengen tot eind 2019 (Besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018).

Het decreet van 7 juli 2015 houdende de hervorming van de Strategische adviesraden bepaalt dat vanaf 1 januari 2016 de Vlaamse Woonraad niet langer fungeert als een entiteit met eigen rechtspersoonlijkheid. Overeenkomstig het vernoemd decreet van 18 juli 2003 behoudt de Raad zijn onafhankelijke positie en autonome werking, en blijft dit decreet van toepassing. Om de decretaal bepaalde opdrachten te kunnen vervullen, beschikt de Raad over een eigen secretariaat dat administratief wordt ingebed binnen het Agentschap Wonen Vlaanderen.

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 middelveldorganisatie via besluit van de Vlaamse Regering worden vervangen.

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

Organisatie	Effectief	Plaatsvervangend
Beroepsvereniging van de Vastgoedsector	Claudia Callens	Bjorn Dillien
Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen	Bjorn Mallants	Myriam Indekleef
Huurpunt	Lies Baarendse	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 Immobiliënbe-roepen 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

Zoals gesteld worden de opdrachten van de strategische adviesraad algemeen vastgelegd in het decreet van 18 juli 2003. 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 vakantieperiode). Op de plenaire vergaderingen wordt het jaarprogramma afgesproken, worden inhoudelijke punten bediscussieerd, adviezen besproken en goedgekeurd. In 2018 werden 10 plenaire vergaderingen georganiseerd, op volgende data: 18/01, 15/02, 15/03, 26/04, 17/05, 21/06, 23/08, 27/09, 22/11, 20/12.

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. In 2018 vonden diverse werkgroep-vergaderingen plaats omtrent het thema 'neutrale woonfiscaliteit'. Omwille van de vele lopende adviesaanvragen en de inhoudelijke complexiteit werd dit initiatiefadvies tijdelijk voor onbepaalde duur verdaagd.

Het aantal eigen initiatiefadviezen wordt op vraag van de Raad beperkt. Enerzijds zijn er de thema-adviezen die een onderwerp diepgaand analyseren en uitdiepen (deze adviezen worden beperkt tot een tweetal per jaar). In 2018 heeft de Raad zich gebogen over de neutrale woonfiscaliteit (zie hoger) en wonen en gezondheid. 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 het advies 'Wonen en Verordeningen' geformuleerd.

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 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. De beleidsmedewerker is vanaf juni 2017 werkzaam bij de Vlaamse Woonraad.

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

2. Adviesverlening

In 2018 bracht de Vlaamse Woonraad in totaal 27 adviezen uit. Op eigen initiatief werden 4 adviezen uitgebracht en op verzoek van de Vlaamse Regering werden 21 adviezen geformuleerd. Op vraag van de Commissie Wonen van het Vlaamse Parlement werd de conceptnota's over het gewaarborgd huren en het premiebeleid voor de private huurmarkt geadviseerd. Tevens werd een adviesvraag van de Provinciegouverneur van Oost-Vlaanderen over het Project Klein Rusland uitgewerkt. Alle adviezen zijn beschikbaar op www.vlaamsewoonraad.be.

2.1. Initiatiefadviezen

Advies Vlaamse Woonraad over het Woonbeleidsplan, Advies 2018/11 van 16 juni 2018

Op 23 maart 2018 keurde de Vlaamse Regering het Woonbeleidsplan Vlaanderen goed. Het Woonbeleidsplan bestaat uit een informatief gedeelte en een deel met de langetermijnvisie en -doelstellingen voor het Vlaamse woonbeleid met tijdschhorizon 2050. De visie en doelstellingen kunnen om de 15 jaar worden herzien, om in te spelen op maatschappelijke evoluties en veranderingen. Om het Woonbeleidsplan uit te voeren wordt bij het begin van iedere regeerperiode een actieplan opgemaakt. Volgens de Woonraad moeten doelstellingen op lange termijn de bakens uitzetten voor het toekomstige beleid, en zorgen voor een doelmatige en inclusieve invulling ervan. De Raad ziet dan ook heil in de ontwikkeling van een kader voor het woonbeleid op (middel)lange termijn.

Toegankelijkheid, betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid bekleden volgens de Woonraad geheel terecht een centrale plaats in het Woonbeleidsplan. De Raad wijst wel op het ontbreken van een operationele tussenschakel tussen de vooropgestelde ambities en de actieplanning. Daarom pleit de Raad voor de uitwerking van een operationeel kader dat een aantal gerichte en/of instrumentele stappen formuleert om de actieplanning gericht te kunnen invullen. Ten slotte lijken een aantal ambities weinig of niet aan bod te komen in het Woonbeleidsplan. Zo acht de Woonraad het noodzakelijk om de rechtenbenadering explicieter in beeld te brengen en een inclusieve woningmarkt als strategische doelstelling op te nemen.

Advies Vlaamse Woonraad over de beleidsbrief Wonen 2018-2019, Advies 2018/25 van 22 november 2018

Op 26 oktober 2018 stond de beleidsbrief Wonen 2018-2019 als mededeling op de agenda van de Vlaamse Regering. De Raad ziet belangrijke stappen die tijdens deze legislatuur zijn gezet om het Vlaamse woonbeleid verder vorm te geven of te verbeteren. Zo was er de opmaak van het Vlaamse Woonbeleidsplan, de uitwerking van het Vlaamse Woninghuurdecreet en de optimalisatie van de woningkwaliteitsbewaking. Toch wijst de Raad op een aantal blijvende knelpunten, onder meer op de private huurmarkt. Daar vraagt de Raad initiatieven die krachtig genoeg zijn om een kentering te kunnen teweegbrengen, zowel in het aanbodbeleid als op het vlak van de betaalbaarheid voor de zwakste inkomensgroepen.

Advies Vlaamse Woonraad over Wonen en Verordeningen, Advies 2018/26 van 30 november 2018

De Vlaamse Woonraad heeft op eigen initiatief een thema-advies geformuleerd, om na te gaan of lokale stedenbouwkundige verordeningen kunnen dienen om het lokale woonbeleid vorm te geven of om woonproblemen aan te pakken. Getuigenissen van sleutelfiguren uit diverse steden leiden tot een aantal beleidsreflecties. Op basis daarvan dringt de Raad erop aan om in het verordeningenbeleid steeds de verschillende doelstellingen te expliciteren. Verder vraagt de Raad om de lokale verordeningen te laten samen sporen met de gewestelijke doelstellingen (onder meer op het vlak van verdichting en ruimtelijk rendement). Uit de interviews kwam ook een vraag naar gewestelijke kaders naar voor, bijvoorbeeld over nieuwe woonvormen en co-housing. Dergelijk kader kan stimulerend werken voor plaatselijke initiatieven.

Advies Vlaamse Woonraad over Wonen en Gezondheid, Advies 2018/27 van 18 december 2018

De meeste Vlamingen wonen in een goede woning, al is dat lang niet voor iedereen het geval. Wonen in een vochtige woning of in een buurt met veel geluidshinder tast rechtstreeks de gezondheid van de bewoners aan. Slecht wonen leidt ook tot hogere kosten voor het huishouden, en kan indirect gevolgen hebben op het vlak van onderwijs of werk. De maatschappelijke kost van slecht wonen (uitgaven voor de gezondheidszorg, het verlies aan menselijk kapitaal,...) is dan ook hoog. Het advies 'Wonen en Gezondheid' van de Vlaamse Woonraad schetst de problemen van zowel het binnen- als buitenhuismilieu die de gezondheid van de bewoners kunnen bedreigen en belicht verder verschillende dimensies van wonen en gezondheid. De Raad wijst ook op enkele goede praktijkvoorbeelden en formuleert een aantal beleidsaanbevelingen, zoals de nood aan een multidisciplinaire aanpak en een bredere benadering van woningkwaliteit.

2.2.

Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering

Advies Vlaamse Woonraad over wijziging ADL-besluit, Advies 2018/02 van 18 januari 2018

Het besluit van de Vlaamse Regering tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, kortweg het ADL-besluit, laat sociale huisvestingsmaatschappijen toe samen te werken met erkende en gesubsidieerde zorgverstrekkers. Binnen de sociale huisvestingsprojecten kunnen dan specifiek aangepaste woningen en een zorgcentrum worden opgericht om personen met een handicap te begeleiden in de nabijheid van hun sociale huurwoning. Door de wijziging in financiering in het beleidsveld welzijn dient dit besluit te worden aangepast. De Raad ondersteunt het concept waarbij zorg en wonen worden gecombineerd binnen de sociale huisvesting, en kan zich vinden in de voorliggende keuzes in het wijzigend besluit.

Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerp van bestuursdecreet , Advies 2018/03 van 22 januari 2018

Het ontwerp bestuursdecreet (princiëel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 22 december 2017) geeft uitvoering aan verschillende engagementen uit het Vlaamse Regeerakkoord 2014–2019. Enkele krachtlijnen zijn: een vernieuwde overheidswerking, een beter advies- en overlegstelsel en een betere verhouding tussen burger en overheid. Het ontwerp van decreet wil de basis leggen voor een open en wendbare overheid, via coördinatie van twaalf bestaande bestuurlijke decreten. Volgens de Woonraad lijkt het opzet ambitieus en vergaand, maar kan het leiden tot een performantere overheid en overheidswerking.

Advies Vlaamse Woonraad over de rationalisering van de fiscale gunstmaatregelen, Advies 2018/04 van 30 januari 2018

Op 22 december 2017 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van decreet rond de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen principiëel goed. Dat ontwerp vereenvoudigt, actualiseert of schrapt een aantal fiscale gunstmaatregelen. Zo verdwijnt vanaf het aanslagjaar 2019 de belastingvermindering voor vernieuwing van woningen in grootstedelijke gebieden. De belastingvermindering voor renovatie van een via een sociaal verhuurkantoor verhuurde woning wordt vervangen door een vermindering van het basistarief voor de onroerende voorheffing. De Woningraad vindt de zorg om vereenvoudiging of rationalisering van maatregelen terecht, en wijst er nog op dat men daarbij altijd moet uitgaan van hun beoogde doelstellingen of effecten. De Raad dringt ook aan op een gelijke fiscale behandeling van sociale woningen. Daarom kan ze de vermindering van het basistarief voor de onroerende voorheffing voor enkel SVK-woningen niet bijtreden.

Advies Vlaamse Woonraad over de hervorming verkooprecht en vereenvoudiging in registratiebelasting, Advies 2018/05 van 01 februari 2018

De Vlaamse Regering wenst de bestaande gunstregimes van het klein bedrijf en de diverse abbatementen om te zetten naar een eenvoudig verlaagd tarief van 7% bij aankoop van een gezinswoning. Hiertoe wordt een ontwerp van decreet principiëel goedgekeurd. Naast het eenvoudige tarief wordt verder een fiscale energiemaatregel ingevoerd, en wordt de aankoop van een woning om deze te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, fiscaal gestimuleerd. De Raad meent dat het streven naar vereenvoudiging en rationalisering een terechte beleidsbekommernis is. Ook kan de Raad zich vinden in het fiscaal stimuleren van energiezuinigheid en het sociaal verhuren. De Raad wenst evenwel een aantal kritische bezwaren te uiten, onder meer over de sociale correctie en het grensbedrag dat wordt gehanteerd om bijkomende korting te verlenen. Het invoeren van een grensbedrag zet immers druk op het segment van de goedkopere woningen en kan leiden tot prijsbewimpeling.

Advies Vlaamse Woonraad over de aanpassing decreten aan de algemene verordening gegevensbescherming, Advies 2018/06 van 15 februari 2018

Op 12 januari 2018 gaf de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet rond de aanpassing van decreten aan de Europese verordening 2016/679 (AGV). Die verordening gaat over de verwerking van persoonsgegevens, en moet worden omgezet naar het interne recht. Per Vlaams beleidsdomein werden de decreten rond gegevensverwerking en gegevensbeheer gescreend en waar nodig aangepast. De Raad ziet de noodzaak om de wijzigingen en de toegekende rechten in de interne rechtsregeling te waarborgen, met de nodige aandacht voor enkele bijzonderheden binnen het beleidsveld wonen. Daar werken met name de wooninspectie en toezichhoudende diensten met persoonlijke gegevens op strafrechtelijk vlak.

Advies Vlaamse Woonraad over de impact van de gemeentefusies op de regelgeving Wonen, Advies 2018/07 van 26 februari 2018

Op 24 juni 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet over de vrijwillige samenvoeging van gemeenten. Dat schept duidelijkheid over de procedure en de voorwaarden voor een vrijwillige samenvoeging van twee of meer gemeenten. Zo'n fusie heeft een impact op een aantal beleidsvelden, waaronder ook wonen. De Vlaamse Regering wijzigt daarom principiële het decreet grond- en pandenbeleid, het besluit dat de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren bepaalt, en het subsidiebesluit van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. De Vlaamse Woonraad ondersteunt de vooropgestelde regeling die het sociaal objectief voor sociale huurwoningen in de nieuwe fusiegemeente bepaalt. Ook voor de werking van sociale verhuurkantoren in nieuwe fusiegemeenten is een regeling in de maak. De Raad kan zich vinden in het algemene streven naar continuïteit en rechtszekerheid.

Advies Vlaamse Woonraad over het voorontwerp decreet gebouwenpas, Advies 2018/08 van 26 februari 2018

Op 2 februari 2018 keurde de Vlaamse Regering principiële het voorontwerp van decreet over de gebouwenpas goed. Dat biedt de burger een uniek digitaal platform om informatie over zijn gebouw of woning te raadplegen. De applicatie is consulteerbaar via een web-portaal, en laat toe alle informatie waarover de overheid beschikt, zoals attesten (EPC), vergunningen en keuringen, te bundelen en digitaal ter beschikking te stellen. In eerste instantie betreft het informatie over woningen, maar het is de bedoeling dit uit te breiden naar alle gebouwen. Naderhand zullen woningeigenaars ook een tool aangeboden krijgen die hen helpt bij de planning van renovatiewerken en bij de aanvraag van premies en attesten. De Vlaamse Woonraad kan dit initiatief, dat informatie bundelt, overzichtelijk aanbiedt en toegankelijk maakt, alleen maar toejuichen.

Advies Vlaamse Woonraad over Vizier 2030 doelstellingenkader voor Vlaanderen, Advies 2018/09 van 26 maart 2018

Op 9 maart 2018 keurde de Vlaamse Regering Vizier 2030, het doelstellingenkader voor een duurzaam Vlaanderen principieel goed. Vizier 2030 haakt in op de VN-resolutie rond een mondiale duurzame ontwikkeling, via 17 globale ontwikkelingsdoelstellingen ('Sustainable Development Goals') die de lidstaten naar eigen doelstellingen moeten vertalen. De Woonraad stelt vast dat het doelstellingenkader wordt afgestemd en ingeschoven in de Visie 2050, met onder meer aandacht voor een inclusieve samenleving. De Raad kan Vizier 2030 en de afstemming op Visie 2050 bijtreden, maar vraagt wel aandacht voor de realisatie van de sectorale doelstellingen die eraan zijn gekoppeld.

Advies Vlaamse Woonraad over de wijziging Vlaamse Wooncode voor de Sociale Verhuurkantoren, Advies 2017/12 van 26 april 2018

De Vlaamse Regering keurde op 16 maart 2018 principieel het voorontwerp goed van het decreet dat een kader biedt aan private investeerders voor de bouw van nieuwe woningen voor verhuring via sociale verhuurkantoren.

De Vlaamse Woonraad ziet de nood aan inspanningen om het sociale woonaanbod te verruimen. Het voorzien van bijkomende huurwoningen is dan ook een legitieme doelstelling, mits ze blijft uitgaan van de uitgangspunten van het SVK-model, met een blijvende focus op de huishoudens met de meest acute woonnood. In dat opzicht ligt de vooropgestelde solvabiliteitstoets dan ook eerder moeilijk; door de hogere huurprijzen op de nieuwbouwmarkt acht de Woonraad bijkomende ondersteuning aan de SVK-huurder noodzakelijk. De Raad wil ook waarborgen voor de kwaliteit van het aanbod, zowel bouwtechnisch, ruimtelijk als projectmatig.

Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerpbesluit ter uitvoering van het Vlaamse Woningdecreet, Advies 2018/12 van 21 juni 2018

De Vlaamse Regering keurde op 25 mei 2018 het ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaamse Woninghuurdecreet principieel goed. Het ontwerp van besluit legt een lijst van kleine huurherstellingen vast en bepaalt een regeling voor de verdeling van de aan de huur verbonden kosten. De voorgestelde toewijzing van herstellingen aan hetzij de huurder of verhuurder zorgt voor een werkbare en duidelijke regeling, die ook streeft naar continuïteit. Voor de kosten kiest men voor een duidelijke, forfaitaire aanpak, wat gerechtelijke betwistingen kan helpen voorkomen. De verdeling is gebaseerd op de verdelingsprincipes uit het Vlaamse Woninghuurdecreet. De Raad kan zich vinden in die consistente en objectieve grondslag.

Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerpbesluit tot instelling van een huurwaarborglening, Advies 2018/13 van 25 juni 2018

De Vlaamse Regering keurde op 18 mei 2018 het ontwerp van besluit tot instelling van een huurwaarborglening principieel goed. Die huurwaarborglening moet de toegankelijkheid tot de private huurmarkt bevorderen voor huishoudens met lagere inkomens. Eerder werd immers beslist om het maximale bedrag van de huurwaarborg te verhogen tot drie maand huur, wat op zich een belemmering kan zijn voor inkomenszwakke huurders. De Raad stelt dat de huurwaarborglening het effect van die verhoging van de huurwaarborg voldoende moet compenseren. Er is dan ook nood aan een maatregel voor wie na de betaling van de huur te weinig over-

houdt om menswaardig te kunnen leven, en zo in de armoede verzeilt (wat volgens het Groot Woononderzoek 2013 toch 30% van de private huurders treft). De Vlaamse Woonraad meent dat een bijkomende financiële last voor inkomenszwakke huishoudens niet wenselijk is en evenmin een afdoende compensatie oplevert. De Raad treedt verder een aantal elementen van de regeling bij, zoals het loslaten van een maximumhuurprijs en de aandacht voor territoriale verschillen, maar plaatst tegelijk een aantal vraagtekens, zoals het ontbreken van een alternatief voor personen zonder referentieadres of inschrijving in de bevolkingsregisters.

Advies Vlaamse Woonraad over de wijziging van de erkenning en subsidiëring van de huurdersorganisaties en de sociale verhuurkantoren, Advies 2018/14 van 06 juli 2018

De Vlaamse Regering keurde op 8 juni 2018 het ontwerp van besluit principieel goed dat de erkenning en subsidiëring van huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren wijzigt. Het besluit erkent ten volle de rol van de sociale verhuurkantoren (SVK's) in het Vlaamse woonbeleid, en wil de regelgeving en de werking van de SVK's optimaliseren. Zo worden de erkennings- en de subsidievoorwaarden gewijzigd en wordt de financiering zelf aangepast, onder meer via de integratie van de VIA-subsidie in bestaande subsidiebedragen voor SVK's en huurdersbonden. Om de oprichting van nieuwe SVK's te stimuleren, komt er een aantrekkelijkere opstartsubsidie en een aanpassing van het groeipad. De Raad steunt algemeen het voorstel om de SVK's te versterken, niet enkel om hun financiering en subsidiëring te verbeteren, maar ook om de professionalisering van de sector verder te zetten. Over de afschaffing van het verplichte conformiteitsonderzoek heeft de Raad wel enkele bedenkingen.

Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerp van decreet bestuurlijke handhaving, Advies 2018/15 van 06 augustus 2018

De Vlaamse Regering keurde op 29 juni 2018 het ontwerp van decreet betreffende bestuurlijke handhaving principieel goed. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het Vlaams Regeerakkoord om de procedures te stroomlijnen in de bestaande handhavingsregelingen. De Raad waardeert het initiatief om op Vlaams niveau een kader voor bestuurlijke handhaving uit te bouwen. Er wordt volgens de Raad een volwaardig luik complementair aan de federale strafrechtelijke aanpak ontwikkeld. De bestuurlijke handhaving kan hiermee tot stand komen volgens eigen beleidsprioriteiten die uitsluitend worden bepaald op Vlaams niveau. Hoewel de Raad in het ontwerp de mogelijkheden van een autonoom, bestuurlijk handhavingsbeleid erkent, vraagt de Raad aandacht voor een voldoende mate van rechtsbescherming en een transparante functiescheiding tussen opsporing, vervolging en bestraffing.

Advies Vlaamse Woonraad over het wijzigingsbesluit huurprijsberekening sociale huurwoningen, Advies 2018/16 van 30 augustus 2018

Op 6 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering principieel het ontwerp van besluit goed tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel. Het ontwerpbesluit wil onder meer een energiecorrectie doorvoeren voor recente sociale huurwoningen, en de marktwaarde van sociale huurwoningen berekenen volgens een objectief schattingsmodel. De Raad steunt de huurprijsberekening die rekening houdt met de energie-efficiëntie van de woning, wat zowel een voordeel voor de huurder als voor de verhuurder moet kunnen opleveren, en ze staat ook achter de invoering van het objectieve schattingsmodel via de huurschatter. De Raad blijft ook wijzen op het belang van een duidelijke en transparante sociale huurprijsberekening.

Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerpbesluit Lokaal Woonbeleid, Advies 2018/17 van 30 augustus 2018

Op 13 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit over het lokaal woonbeleid principieel goed. Het ontwerp positioneert het lokale woonbeleid binnen de Vlaamse beleidsprioriteiten uit het Woonbeleidsplan. De uitvoering van het lokale woonbeleid wordt gekoppeld aan de beleids- en beheerscyclus 2020-2025 en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden blijven ondersteund. De Raad meent dat vooropgesteld structureel kader een goede stap voorwaarts is in de verdere ontwikkeling en organisatie van het lokaal woonbeleid. De Raad vraagt wel enige opvolging (o.a. administratieve last) en de nodige aandacht voor de woonsituatie van kwetsbare huishoudens en voor transversale/bovenlokale problematieken.

Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerpbesluit aanpassingspremie voor woningen, Advies 2018/18 van 30 augustus 2018

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 het ontwerp van besluit principieel goed dat de aanpassingspremie voor woningen regelt. De aanpassingspremie wordt losgekoppeld van de renovatiepremie en de voorwaarden en de modaliteiten worden geregeld in het ontwerpbesluit. 65-plussers kunnen met de aanpassingspremie hun woning aanpassen aan hun fysieke behoeften. De Raad ondersteunt dit initiatief maar vraagt algemeen een verruimde aandacht in het woonbeleid voor de problematiek van de toenemende vergrijzing, in het bijzonder het aandeel 80-plussers.

Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerpbesluit geïntegreerde renovatiepremie voor woningen, Advies 2018/19 van 30 augustus 2018

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie of verbetering van een woning principieel goed. Het ontwerp beoogt de integratie van de bestaande verbeterings- en renovatiepremie. Op basis van het inkomen van de begunstigde wordt een onderscheid gemaakt naar procedure, betoelaging en mogelijkheden van spreiding. Voor de lagere inkomensgroep wordt het beschermende en selectieve karakter van de huidige verbeteringspremie behouden. Zo wordt de spreiding van de werken over een periode van tien jaar behouden. De Raad kan zich vinden in de vooropgestelde uitgangspunten en meent dat het voorstel een meer transparante en efficiënte werkwijze met zich meebrengt. De Raad vraagt wel aandacht voor enkele modaliteiten die geoptimaliseerd kunnen worden zoals de strikte verdeling van de werken in categorieën en de beperking tot twee gespreide aanvragen.

Advies Vlaamse Woonraad over de bescheiden huur bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, Advies 2018/20 van 30 augustus 2018

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 principieel het ontwerp van besluit goed dat de reglementering van de bescheiden huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen wijzigt. Het ontwerpbesluit bepaalt als doelgroep van het bescheiden huuraanbod de huishoudens die tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie verkeren. Het koppelt verder ook voorwaarden aan de verhuring, zoals een maximale huurprijs van 90% van de marktwaarde en huurcontracten van zes jaar. Volgens de Raad komt het bescheiden huuraanbod tegemoet aan een maatschappelijke nood, al blijft sociale verhuring wel de kernopdracht van de sociale verhuurders. Voor het bescheiden woonaanbod kunnen ze dan ook maximaal 20% van het jaarlijkse investeringsvolume benutten.

Advies Vlaamse Woonraad over de huursubsidie en de huurpremie, Advies 2018/22 van 30 augustus 2018

Op 20 juli keurde De Vlaamse Regering principieel het ontwerp van besluit goed tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 rond de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders. Het ontwerpbesluit trekt onder meer de inkomensgrens op tot die voor de sociale huur, waardoor een grotere potentiële doelgroep voor financiële steun in aanmerking komt. Daarnaast wordt de betoelaging voor de SVK-huurders meer uniform gemaakt. De Raad waardeert de aanpak van de betaalbaarheidsproblematiek door een versterking van de huursubsidie en de huurpremie als beleidsinstrumenten. Ook de uitbreiding van het toepassingsgebied lijkt een goede zaak. De Raad heeft wel haar bedenkingen bij de beperkte steun op de private huurmarkt en het gebrek aan een fundamenteel debat over de uitgangspunten van het huidige stelsel.

Advies Vlaamse Woonraad over het voorontwerp van decreet over de Woningkwaliteit, Advies 2018/23 van 27 september 2018

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 het voorontwerp van decreet over woningkwaliteit principieel goed. Dat voorontwerp van decreet wil het beleidskader woonkwaliteitsbewaking structureel verbeteren, door een betere categorisering van de gebreken, een betere afstemming van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en de strafrechtelijke procedure, en een nieuwe, decretaal vastgelegde waarschuwingsprocedure als voorafgaande niet-sanctionerende aanpak. Volgens de Raad zal het ontwerp van decreet voor meer duidelijkheid zorgen en zo het instrumentarium slagkrachtiger maken.

Advies Vlaamse Woonraad over de vereenvoudiging van het Kaderbesluit Sociale Huur, Advies 2018/24 van 27 september 2018

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 een ontwerp van besluit en een voorontwerp van decreet goed die het sociale huurregime wijzigen en vereenvoudigen, via onder meer aangepaste definities van "sociale huurder" en "woongerechtigde", en een herwerking van de toewijzing aan de bijzondere doelgroepen. De Raad kan algemeen instemmen met de vooropgestelde vereenvoudiging maar ziet nog verdere mogelijke stappen, zoals ook geformuleerd in het voorbereidende onderzoek over de vereenvoudiging van de sociale huur door het steunpunt Wonen. De Raad heeft ook haar vragen bij een aantal wijzigingen aan concrete modaliteiten.

2.3. Advies op vraag van de Commissie Wonen van het Vlaamse Parlement

Advies Vlaamse Woonraad over de conceptnota's renovatiepremie verhuur, gewaarborgd huren en geïntegreerde premies, Advies 2018/01 van 18 januari 2018

In de commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen van het Vlaams Parlement werden op 7 december 2017 drie conceptnota's voor nieuwe regelgeving toegelicht. De conceptnota van 7 juli 2017 gaat over de renovatiepremie voor verhuurders, de conceptnota van 8 november 2017 over een systeem van huur- en woonzekerheid, en de conceptnota van 9 november 2017 over de creatie van één premiesysteem voor de renovatie van een woning.

De commissie heeft daarbij advies gevraagd aan de Vlaamse Woonraad. De Raad baseerde zich op eerdere adviezen over deze en/of vergelijkbare onderwerpen. De Raad kan de voorstellen globaal steunen, maar wil toch wijzen op een aantal aandachtspunten.

2.4. Advies op vraag van derden

Advies Vlaamse Woonraad over het voorkeursbesluit Project Klein-Rusland, Advies 2018/21 van 30 augustus 2018

Op vraag van de Provinciegouverneur van Oost-Vlaanderen gaf de Vlaamse Woonraad een advies over het voorkeursbesluit van het project 'Klein Rusland' in Zelzate. Het voorkeursbesluit wil de bewoners van de sociale woonwijk Klein Rusland herhuisvesten op diverse locaties in Zelzate. Op de oorspronkelijke site van de woonwijk Klein Rusland viel de leefbaarheid maar moeilijk te verbeteren. De Raad kan die keuze bijtreden maar vraagt, in het op te maken masterplan, wel om voldoende aandacht voor de erfgoedwaarde van de oorspronkelijke site.

3.

VISIEVORMING

De Vlaamse Woonraad heeft ook in 2018 ingezet op visievorming. Naar aanleiding van het advies 'Wonen en Gezondheid' werd een studiemoment opgezet. Externe sprekers becommentarieerden het advies en de aanbevelingen hierin. Tevens werden wervende initiatieven die aandacht verlenen aan het binnen- en buitenmilieu toegelicht.

In samenspraak tussen de Vlaamse Woonraad en het Kinderrechtencommissariaat werd in 2017 het advies Kinderen en Huisvesting uitgewerkt. Naar aanleiding van dit advies werden in de lente van 2018 in de vijf provincies een event georganiseerd, telkens in samenwerking met het Kinderrechtencommissariaat en de VVSG. Het thema 'Kindvriendelijke woonomgeving' werd belicht vanuit een theoretische en praktijkgerichte invalshoek.

In de Commissie Wonen van het Vlaamse Parlement werden respectievelijk het advies over 'Wonen In Eigen Streek' en het advies over de diverse conceptnota's (zie hoger) toegelicht.

Vakbladen worden gecontacteerd om artikels over bepaalde adviezen op te nemen. Over het advies 'Wonen en Verordeningen' werd een artikel uitgewerkt voor het vakblad Ruimte.

De Raad meent verder dat interne visievorming verrijkend kan zijn voor de Raad. In 2018 werden een aantal vormingsmomenten opgezet rond volgende thema's:

- 15/02: Reflecties op het advies 'Een raamwerk voor Lokaal Woonbeleid' door Tom Nulens, Adviseur Wonen Vlaanderen.
- 26/04: Toelichting over een neutrale woonfiscaliteit door Sien Winters, onderzoeksleider bij het HIVA en coördinator van het Steunpunt Wonen, tevens lid van de Raad.
- 17/05: Uiteenzetting over de juridische evoluties in het beleidsveld wonen door Tom Van Dromme, Senior Adviseur Wonen Vlaanderen.
- 20/12: Reflecties op het advies 'Wonen en Verordeningen' door Wolfgang Vandevyvere, Adviseur Departement Omgeving.

4.

BELANGHEBBENDENMANAGEMENT

In samenspraak met het kabinet en de administratie wordt periodiek nagegaan of de Vlaamse Woonraad geen inbreng kan doen in lopende beleidsprocessen. Het consulteren van het veld kan een nuttige bijdrage opleveren bij opstartende beleidsprocessen, en biedt het beleid een inzicht in de diverse standpunten. Afgelopen jaar heeft de Raad geen consultaties opgezet.

5. STEUNPUNT WONEN

De Vlaamse Woonraad is een partner in de stuurgroep en diverse (inhoudelijke) begeleidingscommissies 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