



Jaarverslag 2017

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 2017. Het afgelopen werkjaar was voor de Raad andermaal intensief.

Afgelopen jaar bracht de Vlaamse Woonraad in totaal 16 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 Kinderen en Huisvesting heeft de Raad aandacht gevraagd voor de kind-benadering in het Vlaamse woonbeleid. Dit advies is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met het Kinderrechtencommissariaat. Met het advies naar een raamwerk voor het woonbeleid wenst de Raad bij te dragen aan het Vlaamse kader, een beleidsinitiatief aangekondigd in de beleidsbrief wonen 2017-2018. Het advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt onderstreept de moeilijke woonsituatie van inkomenszwakke huurders. Afgelopen jaar werden eveneens de moeilijke eigendomssituaties belicht. Noodkopers en noodeigenaars raken moeilijk uit hun penibele situatie zonder begeleiding en ondersteuning. Om de adviezen te stofferen heeft de Raad meerdere bevoorrechte getuigen uit het werkveld beluisterd. Het maakt de aanbevelingen meer gedragen en sterker.

De Raad hecht eveneens belang aan visievorming. Ter voorbereiding van een aantal adviezen werden interne vormingsmomenten opgezet. Onder meer werd het witboek Ruimte Vlaanderen toelicht en werd de evolutie van het lokaal woonbeleid geschetst. Adviesverlening is intensief en vergt van de leden een constructieve samenwerking. 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	6
2.	Adviesverlening	7
2.1.	Initiatiefadviezen	7
2.2.	Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering	9
2.3.	Advies op vraag van de Commissie Wonen van het Vlaamse Parlement	13
3.	VISIEVORMING	14
4.	BELANGHEBBENDENMANAGEMENT	15
5.	STEUNPUNT WONEN	16

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 worden de decretale 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.

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 tot 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	Joris Van Gool
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 Immobiliënberoepen Vlaanderen	Peggy Verzele	Pieter Decelle
Vlaamse Confederatie Bouw	Marc Dillen	Gert Huybrechts
Vlaamse architectenorganisatie	Kati Lamens	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 2017 werden 10 plenaire vergaderingen georganiseerd, op volgende data: 12/01, 17/02, 30/03, 27/04, 29/06, 25/08, 21/09, 26/10, 23/11, 21/12.

Werkgroepen: Adviezen op eigen initiatief (zie 2.1) of meer omvangrijke adviesvragen 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 besproken, bijgestuurd en uiteindelijk gevalideerd. In 2017 vonden volgende werkgroepen plaats:

- Initiatiefadvies wooncrisis op de onderste lagen van de private huurmarkt (opgestart eind 2016): 12/01
- Initiatiefadvies kinderen en wonen (opgestart eind 2016): 27/01
- Initiatiefadvies moeilijke eigendomssituaties: 19/05, 13/06, 14/09
- Initiatiefadvies een raamwerk voor het woonbeleid: 28/06, 28/08, 11/10, 07/11

Omwille van de intensiteit wordt het aantal thema-adviezen (op eigen initiatief) op vraag van de Raad beperkt tot een tweetal per jaar. Daarnaast wenst de Raad extra aandacht te schenken aan de actualiteit binnen het beleidsveld wonen. Actualiteitsadviezen komen tot stand naar aanleiding van specifieke gebeurtenissen in het veld. Het afgelopen jaar werd in dit verband het advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt geformuleerd. Ook werden de knelpunten in de toepassing van de huurpremies en huursubsidies gebundeld in een actualiteitsadvies.

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

De Vlaamse Woonraad bracht in 2017 16 adviezen uit. Op eigen initiatief werden 6 adviezen uitgebracht en op verzoek van de Vlaamse Regering werden 9 adviezen geformuleerd. Op vraag van de Commissie Wonen van het Vlaamse parlement werd de conceptnota Wonen in Eigen Streek geadviseerd. Alle adviezen zijn beschikbaar op www.vlaamsewoonraad.be.

2.1. Initiatiefadviezen

Advies Vlaamse Woonraad i.s.m. Kinderrechtencommissariaat over kinderen en huisvesting, Advies 2017/02 van 16 februari 2017.

De grondwet garandeert het recht op menswaardig bestaan, wat eveneens het recht op behoorlijk wonen bevat. Ook de allerjongsten in onze samenleving, minderjarigen en kinderen, moeten dit recht gerealiseerd zien. In het advies 'Kinderen en huisvesting' plaatsen de Vlaamse Woonraad en het Kinderrechtencommissariaat de minderjarigen op het voorplan. We analyseren het Vlaamse woonbeleid vanuit kindperspectief en besteden extra aandacht aan het woonrecht van maatschappelijk kwetsbare kinderen en jongeren. Ook de woonomgeving – als medebepalende factor in de ontwikkeling van kinderen en jongeren – komt aan bod, naast een aantal concrete aanbeveling op vlak van het instrumentarium (cf. woonkwaliteitsbewaking).

Advies Vlaamse Woonraad over de knelpunten van de huursubsidie en huurpremie, Advies 2017/03 van 06 maart 2017.

Huurders op de private huurmarkt kunnen onder bepaalde voorwaarden genieten van een huursubsidie of een huurpremie. De ondersteuning wordt voorbehouden voor huurders uit de laagste inkomenscategorieën, waar de betaalbaarheid van het wonen ernstig in het gedrang is. In de beleidsbrief wonen 2016-2017 wordt een optimalisering en afstemming van beide stelsels aangekondigd. De Raad heeft op eigen initiatief de huidige toepassing van de regelgeving inzake huursubsidie en huurpremie bevestigd. Praktijkwerkers reikten bedenkingen, knelpunten en ideeën aan. Deze werden door de Raad gebundeld. Het advies houdt op zich geen standpunt van de Raad in, maar kan bijdragen aan het vooropgesteld beleidsinitiatief.

Advies Vlaamse Woonraad over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 2017/06 van 27 april 2017.

De Vlaamse Woonraad heeft op eigen initiatief een aantal actoren uit het veld bevestigd, om een advies te kunnen uitbrengen over de woonproblematiek op de private woonmarkt. De onderste lagen van die markt lijken in een toegenomen mate onder druk te staan, mede door stijgende woningprijzen en een vaak ondermaatse woningkwaliteit. Het aanbod van goede en betaalbare woningen blijft ontoereikend, zodat het voor huurders met een laag inkomen erg moeilijk is een geschikte woning te vinden. De zoektocht naar een huurwoning duurt, zelfs met begeleiding, vaak langer dan een half jaar. Die toestand versterkt de illegaliteit en het grijze woonecircuit, en bemoeilijkt de toepassing van een aantal overheidsinstrumenten, zoals de toekenning van de huursubsidie. Met dit advies wenst de Raad de extra aandacht te vragen voor de aanpak van de problematiek op de onderste lagen van de private huurmarkt.

Advies Vlaamse Woonraad over de moeilijke eigendomssituaties, Advies 2017/13 van 06 oktober 2017

Voor een aantal bevolkingsgroepen is eigenwoningbezit problematisch, in het bijzonder voor noodkopers, noodeigenaars en oudere eigenaars. Kenmerkend voor deze groepen is dat ze geconfronteerd worden met betaalbaarheidsproblemen en/of kwaliteitsproblemen.

De woonmarkt kan onvoldoende tegemoet komen aan de woonvraag van inkomenszwakke huishoudens. In hun zoektocht wenden inkomenszwakke huishoudens zich ook tot het segment van de eigendomsmarkt, zij het wel het deel van goedkopere maar niet-kwalitatieve woningen. Het is volgens de Raad vooreerst aangewezen de inadequate werking van de woonmarkt voor deze inkomensgroepen te verhelpen, via een versterkt privaat huurbeleid en een substantieel aanbod sociale huurwoningen.

Wat eigendomsverwerving en -behoud betreft, moet volgens de Raad de aanpak van zwakke inkomensgroepen uitgeklaard worden. Hoewel de wens om een eigen woning te verwerven wordt erkend, meent de Raad dat eigendomsverwerving er niet mag toe leiden dat huishoudens ruime tijd in een kwalitatief ondermaatse woning moeten wonen en voor lange tijd in ernstige betaalbaarheidsproblemen worden gebracht.

Daarnaast dringt de Raad aan op een remediërend beleid om de bestaande problematiek te verhelpen. Noodkopers en noodeigenaars verzeilen in een situatie waarbij het moeilijk is de woning te behouden en te renoveren, en hebben dan ook nood aan ondersteuning. Op het terrein werden een aantal inspirerende initiatieven opgestart.

Wat de oudere eigenaars betreft, erkent de Raad de veelzijdigheid van de problematiek (woonkwaliteit, toegankelijkheid, ruimere woonomgeving) en pleit voor een omvattend beleid en structurele maatregelen die de betrokken beleidsvelden kunnen overstijgen en waarbij het van belang is te focussen op ontzorging.

Advies Vlaamse Woonraad over de beleidsbrief wonen, Advies 2017/14 van 23 november 2017

De beleidsbrief haalt verschillende initiatieven aan die een aanzet moeten vormen voor een versterkt woonbeleid. Zo is op het vlak van de private huur het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet tot stand gekomen. Volgens de Raad biedt dit voorontwerp een duurzaam en stabiel werkkader voor een doelmatig huurbeleid. Dit neemt niet weg dat er nood is aan een flankerend beleid. Ook daarover bevat de beleidsbrief 2017-2018 een aantal intenties, onder meer wordt een stelsel van geconventioneerd huren aangekondigd, en zal een Vlaams antidiscriminatiebeleid worden ontwikkeld. De Raad verwacht verdere inhoudelijke verduidelijking en uitwerking van de vooropgestelde maatregelen.

Advies Vlaamse Woonraad over het raamwerk voor het woonbeleid, Advies 2017/15 van 30 november 2017

De beleidsbrief Wonen 2017-2018 kondigt een Vlaams kader voor wonen aan, waarbinnen de gemeenten hun regisseursrol kunnen waarmaken. Hierbij moet een nieuw besluit lokaal woonbeleid een slagkrachtig beleid mogelijk maken. De Vlaamse Woonraad wenst met het advies een 'raamwerk voor het woonbeleid' een aanzet geven tot het debat. Het advies kan inspiratie bieden voor een hernieuwd Vlaams kader en mede de richting uitzetten. De wisselwerking tussen gemeente en gewest moet volgens de Raad goed omkaderd worden. Doelstellingen moeten in samenspraak worden geformuleerd en naar concrete opdrachten worden vertaald. De regie en de autonomie van de gemeente blijft het uitgangspunt, maar de bovenlokale thematiek krijgt bijzondere aandacht en moet intergemeentelijk worden aangepakt via thematisch gerichte samenwerkingsverbanden. Hierbij is een specifieke ondersteuning van het gewest en/of de provincie aangewezen. Ook de bestaande intergemeentelijke samenwerkingsprojecten (IGS) krijgen in het voorstel een sterkere bovenlokale opdracht.

2.2.

Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering

Advies Vlaamse Woonraad over het witboek Ruimte Vlaanderen, Advies 2017/01 van 16 februari 2017.

De Vlaamse Regering heeft op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goedgekeurd. Het witboek omvat de strategische visie en strategische doelstellingen, met een toekomstbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling. De Vlaamse Woonraad kan zich globaal vinden in de vooropgestelde ambities en de ruimtelijke principes van het witboek BRV. Een samenhangende ontwikkeling -wonen, werken, mobiliteit, voorzieningenaanbod- wordt beoogd en gekoppeld aan duurzaamheid. Het verhogen van het ruimtelijk rendement, een slimmer ruimtegebruik door verwevenheid en multifunctioneel gebruik, leefbare kernen en steden en het verduurzamen van wonen, werken en leven resulteren volgens de Raad in winsten, en dit zowel op ruimtelijk vlak als op het vlak van milieu, mobiliteit, wonen en leven. De Raad vraagt tegelijk een aanpak te willen ontwikkelen met ruimere aandacht voor de sociale gevolgen. De inclusieve samenleving vraagt een kwaliteitsvolle realisatie van het recht op wonen voor iedereen. Dit vraagt om een ondersteunend en begeleidend beleid op de woonmarkt, en heeft zowel sociale als ruimtelijke consequenties. Deze aspecten moeten volgens de Raad extra worden benadrukt in het beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Advies Vlaamse Woonraad over de alternatieven onderzoek van het project Klein Rusland, Advies 2017/04 van 30 maart 2017.

In het kader van de regelgeving complexe projecten heeft de Vlaamse Woonraad op vraag van de provinciegouverneur van Oost-Vlaanderen een advies over het alternatievenonderzoek van het project Klein Rusland in Zelzate geformuleerd. Dit project wenst de leefbaarheid van de woonwijk Klein Rusland, gelegen te Zelzate, te verbeteren. Deze modernistische woonwijk uit de jaren 1920 wordt de laatste decennia geconfronteerd met achteruitgang van de sociale cohesie en fysieke verloedering. De Vlaamse Woonraad gaat akkoord met het voorstel van werkwijze en de methodiek, maar wenst enkele aandachtspunten en bedenkingen ten aanzien van het project te beklemtonen.

Advies Vlaamse Woonraad over het fonds investeringen stadsvernieuwing en plattelandsontwikkeling, Advies 2017/05 van 30 maart 2017.

Op 24 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit bij het decreet tot vaststelling van de regels over de werking en de verdeling van het Vlaams Fonds ter stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen goed. Algemeen kan de Vlaamse Woonraad zich vinden in dit besluit, maar de Raad wenst enkele kanttekeningen te plaatsen. Volgens de Raad zijn stad en bewoners inherent met elkaar verbonden. Stadsvernieuwing mag dan ook niet worden losgekoppeld van de bewoners. Het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving moet mede vanuit dit perspectief worden ingevuld. De Raad vraagt dit aspect sterker te willen benadrukken, vooral in de projecten 'grootstedelijk beleid'. Volgens de Raad is het van belang om in de stadsvernieuwingsprojecten het beleidsveld wonen een ruime plaats toe te kennen. Het stedelijk wonen staat immers voor tal van uitdagingen, niet in het minst door de nood aan een betaalbaar en kwalitatief aanbod aan huurwoningen (zowel op de private als de sociale huurmarkt) en de nood aan de opwaardering van het woonpatrimonium. Verder herneemt de Raad zijn vraag die naar aanleiding van het ontwerp van decreet werd gesteld, onder meer inzake het aanhouden van de bestaande verhoudingen en de verdeling van de middelen voor stadsvernieuwing.

Advies Vlaamse Woonraad over de startnota Slim Wonen en Leven, Advies 2017/07 van 04 mei 2017

Op 31 maart 2017 keurde de Vlaamse Regering de startnota Slim Wonen en Leven principieel goed. Slim Wonen en Leven is een van de zeven vooropgestelde transitieprioriteiten van Visie 2050, de langetermijnstrategie voor Vlaanderen. De Vlaamse Woonraad kan zich vinden in de inhoud van de startnota. Het concept van de duurzame buurt kan die transitieprioriteit verder uitwerken, op een schaalniveau dat vernieuwende projecten toelaat. De Raad wil wel wijzen op enkele specifieke problemen die het buurtniveau overstijgen, zoals de betaalbaarheid op de private huurmarkt en de maatschappelijke fenomenen van armoede en uitsluiting. Dergelijke problemen moeten volgens de Vlaamse Woonraad sterker aan bod komen in de toekomstvisie rond wonen en leven. Het bepaalt immers mede het al dan niet inclusief karakter van de toekomstige buurten en samenleving. Daarenboven is het volgens de Raad aangewezen dat het aangekondigde woonbeleidsplan hierop ten volle inspelt (zodoende kunnen beide beleidsplannen complementair werken).

Advies Vlaamse Woonraad over de betoelaging van de gevolgen van de herstructurering 2017/08 van 19 juni 2017.

De Vlaamse Regering wenst een schaalvergroting door te voeren bij de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM). Deze moeten evolueren naar 1.000 sociale huurwoningen per SHM. Dit betekent dat een aantal SHM in de toekomst moeten fuseren. De Vlaamse Regering wenst tussen te komen in de kosten van deze operatie. Om dit te realiseren heeft de Vlaamse Regering op 19 mei 2017 het ontwerp van besluit tot betoelaging van de nadelige gevolgen van de herstructurering principieel goedgekeurd.

In eerdere adviezen pleitte de Vlaamse Woonraad al voor performante en accurate sociale huisvestingsmaatschappijen. Via visitatie, zelfverbetering en interne sturing werkt de sector aan een efficiënte werking en organisatie. Ook schaalvergroting kan daartoe bijdragen: die tendens is in de sector dan ook al enkele jaren aan de gang.

De Vlaamse Woonraad kan zich vinden in het ontwerp van besluit, zij het met enkele kanttekeningen. Zo is de toepassing van de voorgestelde de forfaitaire tegemoetkoming niet altijd even duidelijk, en kunnen ook de financiële gevolgen van de fusie verschillen naargelang het de kleinere of de grote sociale huisvestingsmaatschappij is die optreedt als fusievenootschap.

Advies Vlaamse Woonraad over de subsidiëring van de woonwagenterreinen, Advies 2017/09 van 03 juli 2017.

Op 16 juni 2017 heeft de Vlaamse Regering het ontwerp van besluit over de subsidiëring van de woonwagenterreinen principieel goedgekeurd, met als doel een aantal onduidelijkheden in de bestaande regelgeving te verhelpen. Onder meer moet een ruimere definiëring van het begrip verwerving het mogelijk maken om via de juridische figuren van erfpacht en opstal woonwagenterreinen te realiseren. Ook de te hanteren subsidiepercentages worden verduidelijkt. De Raad steunt dit beleidsinitiatief waarbij de regelgeving ter zake wordt verbeterd en verduidelijkt.

Advies Vlaamse Woonraad rond het ontwerp van uitvoeringsbesluit over het onteigeningsdecreet, Advies 2017/10 van 03 juli 2017.

In uitvoering van het onteigeningsdecreet heeft de Vlaamse Regering op 16 juni 2017 het ontwerp van uitvoeringsbesluit principieel goedgekeurd. De Raad kan zich globaal vinden in het voorgestelde ontwerpbesluit. De voorstellen bieden bij het opstarten en afhandelen van de onteigeningsdossiers duidelijkheid over de te hanteren vorm, werkwijze en vereisten. De Raad vraagt wel om de zekerheden die het onteigeningsdecreet biedt, te behouden in het ontwerp van besluit. Het betreft onder meer de wijze van financiële zekerheidsstelling opgelegd in het ontwerp van besluit, terwijl het decreet uitgaat van een contractvrijheid tussen partijen.

Advies Vlaamse Woonraad over de wijziging van het decreet recht op voorkoop en sociaal beheersrecht, Advies 2017/11 van 04 september 2017.

De Vlaamse Regering keurde op 14 juli 2017 het voorontwerp van decreet tot wijziging van recht van voorkoop en het sociaal beheer principieel goed. Het voorontwerp van decreet heeft in hoofdzaak als doel de procedure van het sociaal beheersrecht te vereenvoudigen, en de knelpunten en/of onduidelijkheden in de toepassing ervan weg te werken. De Vlaamse Woonraad ondersteunt het initiatief en erkent volop de meerwaarde van het instrument. Zo is het volgens de Raad legitiem om bij niet-gebruikte en/of ondermaatse woningen de woonfunctie terug te herstellen, om vervolgens deze opnieuw in te schakelen in het woonsysteem. De Raad werpt wel enkele kanttekeningen op bij een aantal modaliteiten. Onder meer roept de uitoefening van het sociaal beheersrecht op woningen die nog bewoond worden door de eigenaar ernstige vragen op. Ook de uitoefening van het sociaal beheer op een volledig gebouw in geval woningen nog niet eerder ongeschikt zijn verklaard, moet volgens de Raad beter worden onderzocht en/of beargumenteerd, meer bepaald in relatie tot de (federale) wet op de mede-eigendom.

Advies Vlaamse Woonraad over het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet, Advies 2017/12 van 15 september 2017.

De Vlaamse Regering keurde op 14 juli 2017 het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor woningen bestemde goederen. De Vlaamse Regering wil met het voorontwerp van decreet een Vlaams huurdecreet installeren die de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder regelt. De Vlaamse Woonraad meent dat het voorliggend voorontwerp een samenhangend werkbaar geheel vormt, dat bovendien juridisch doordacht en kwaliteitsvol is. De Raad kan zich vinden in de vooropgezette doelstellingen die het Vlaams huurdecreet nastreeft. Evenwel meent de Raad dat de toegang als doelstelling beperkt is uitgewerkt, in het bijzonder wordt de huurwaarborgregeling gekoppeld aan een waarborglening. De Raad erkent dat de huurwaarborg cruciaal is voor de bescherming van het rendement voor de verhuurder, en het uitwerken van een waarborglening kan eveneens het aanbod ondersteunen. De Raad plaatst wel enkele kanttekeningen bij de huurwaarborglening waarvan de effectiviteit onzeker is. Indien geen effectieve en efficiënte compenserende maatregelen worden genomen, zal de toegankelijkheid en de betaalbaarheid voor welbepaalde huurdersgroepen nog meer in het gedrang komen. Algemeen roept de Raad op om de flankerende maatregelen die de betaalbaarheid, de toegankelijkheid en het aanbod moeten ondersteunen, en die werden aangekondigd in de conceptnota private huur, verder uit te werken.

2.3.

Advies op vraag van de Commissie Wonen van het Vlaamse Parlement

Advies Vlaamse Woonraad over de conceptnota Wonen in Eigen Streek, Advies 2017/16 van 21 december 2017.

De commissie Wonen van het Vlaams Parlement besprak de conceptnota Wonen in Eigen Streek (WIES), die begin juli 2017 werd ingediend. Die conceptnota wil een nieuw kader bieden om WIES te ondersteunen, nadat het Grondwettelijk Hof de vorige regeling uit het grond- en pandendecreet had vernietigd. Het doel van de WIES-regeling is om minder kapitaalkrachtige burgers die een binding hebben met de gemeente kans te bieden zich in die gemeente te vestigen, ondanks de stijgende vastgoedprijzen. Daarom het voorstel om in bepaalde gemeenten een deel van de nieuw te bouwen woningen voor te behouden aan minder kapitaalkrachtige gezinnen.

De Raad schaart zich achter het plan om minder kapitaalkrachtige huishoudens te ondersteunen op een vastgoedmarkt die onder druk staat, ook al omdat dit sociale uitsluiting helpt tegengaan. Toch ziet de Raad een aantal pijnpunten in het voorstel. Zo wordt het toepassingsgebied beperkt tot het segment van de nieuwbouw, terwijl minder kapitaalkrachtigen doorgaans niet in dat segment terechtkomen. Ook wordt de doelgroep weinig selectief afgebakend, wat mogelijk haaks staat op de doelstelling om specifiek minder kapitaalkrachtige huurders te ondersteunen.

3.

VISIEVORMING

De Vlaamse Woonraad hecht groot belang aan de visievorming en wenst hiertoe een aantal initiatieven te ontplooiën. Zo werden in het verleden publieksmomenten / studiedagen georganiseerd waarop telkens een thema-advies werd toegelicht. Omwille van personeelstekort werd afgelopen jaar geen studiedag georganiseerd.

In samenspraak tussen de Vlaamse Woonraad en het Kinderrechtencommissariaat werd op 20 april 2017 het advies Kinderen en Huisvesting toegelicht voor de leden van de commissie wonen van het Vlaams Parlement. Op basis van dit advies werken het Kinderrechtencommissariaat, de VVSG en de Vlaamse Woonraad een vervolgluik uit. Hierbij zal naast een algemene kadering van het advies en de bredere context in elke Vlaamse provincie wervende voorbeelden worden aangehaald en staan projectbezoeken gepland (uitvoering voorzien in 2018).

Op 29 juni 2017 werd het advies over de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt toegelicht op de stedelijke Woonraad van Gent.

Vakbladen worden gecontacteerd om artikels over bepaalde adviezen op te nemen. Over het advies moeilijke eigendomssituaties werd een artikel uitgewerkt voor Mens en Ruimte. Het advies inzake het raamwerk voor het woonbeleid was aanleiding voor een bijdrage in het tijdschrift Lokaal.

De Raad meent verder dat interne visievorming verrijkend kan zijn voor de Raad. In 2017 werden een aantal vormingsmomenten opgezet rond thema's die aanleiding gaven tot een advies:

- 12/01: Toelichting Witboek Ruimte Vlaanderen door Shana Debrock, beleidsmedewerker departement Omgeving.
- 27/04: Uiteenzetting lokaal woonbeleid, evoluties en uitdagingen door Jeroen Pottelberghe, beleidsmedewerker Wonen Vlaanderen
- 26/10: Toelichting onderzoek effecten van wonen op gezondheid, door Hilde Maelstaf, Lector-onderzoeker van het Sociaal Werk – kenniscentrum ISOS Departement Gezondheid en Welzijn AP Hogeschool.

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 een consultatie opgezet over het Vlaamse Woonbeleidsplan. Hierbij werden de leden bevraagd en werd nagegaan wat de speerpunten moeten zijn voor het Vlaamse Woonbeleidsplan. De diverse standpunten werden gebundeld in een consultatienota, zonder dat de Raad hierbij heeft gestreefd naar consensus.

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,
Havenlaan 88, bus 40,
1000 Brussel