



# Jaarverslag 2016

VLAAMSE  
WOONRAAD



Vlaanderen  
is wonen

## Colofon

Vlaamse Woonraad

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

Adres: Koning Albert II-laan 19, bus 23, 1210 Brussel

E-mail: [vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be](mailto:vlaamse.woonraad@rwo.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 2016. Het afgelopen werkjaar was voor de Raad intensief, niet in het minst door de vele adviezen die werden geformuleerd.

Afgelopen jaar bracht de Vlaamse Woonraad in het totaal eenentwintig adviezen uit, waaronder drie adviezen op eigen initiatief. De Raad wenst met zijn adviezen het beleid te inspireren en waar mogelijk een kwalitatieve aanzet te geven voor het (beleids)debat. Op die manier hoopt de Raad een steentje te kunnen bijdragen aan het Vlaamse woonbeleid.

Elk jaar wenst de Raad enkele onderwerpen extra te belichten in thema-adviezen. In 2016 boog de Raad zich over de dak- en thuisloosheid in Vlaanderen. De Raad heeft het onderwerp bestudeerd, bevoorrechte getuigen gehoord en een aantal aanbevelingen geformuleerd. Dergelijke adviezen vergen een intensieve aanpak en onderlinge samenwerking. Ik wens de leden te danken voor hun enthousiasme, inzet en expertise die zij telkens inbrengen.

Afgelopen jaar heeft de Raad twee publieksmomenten georganiseerd waarop een eigen initiatiefadvies werd uiteengezet en reflecties hierop werden geformuleerd. Een eerste studiomoment handelde over het aanbodbeleid op de private huurmarkt, een tweede over dak- en thuisloosheid in Vlaanderen. Hiermee vervult de Raad zijn decretale opdracht om bij te dragen aan de vorming van de beleidsvisie rond wonen.

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.	Vorming	6
1.8.	Secretariaat	6
2.	Adviesverlening	7
2.1.	Initiatiefadviezen	7
2.2.	Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering	8
3.	Visievorming	17
4.	Steunpunt Wonen	18

# 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 relevant zijn voor het beleidsveld wonen. De Raad formuleert zijn adviezen en standpunten 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 adviezen, 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 gespecificeerd en vertaald naar het beleidsveld wonen.

Deze decreten bepalen 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.

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. Om de decretaal bepaalde opdrachten te kunnen vervullen, blijft de Raad beschikken over een eigen secretariaat dat administratief wordt ingebed binnen het Agentschap Wonen Vlaanderen.

### 1.3. Samenstelling

Op 19 juni 2015 heeft de Vlaamse Regering de samenstelling van de Vlaamse Woonraad opnieuw vastgelegd. Bijkomend heeft het besluit van de Vlaamse Regering van 27 mei 2016 dhr. Kris Baetens aangeduid als plaatsvervanger voor de Vlaamse Architectenorganisatie, en dhr. Hendrik De Vos als plaatsvervanger voor de Verenigde Eigenaars.

De huidige samenstelling van de Vlaamse Woonraad is als volgt:

#### Onafhankelijke deskundigen

Bernard Hubeau (voorzitter)

Sien Winters

Els Vandevyvere

Dries Braeye

Jaak Floridor

#### 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	Luc Wouters
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	Martine Brackeleire

## 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 in juli en augustus). In 2016 werden 10 plenaire vergaderingen georganiseerd (op 21/1, 18/2, 24/3, 21/4, 23/6, 25/8, 29/9, 20/10, 17/11, en 22/12).

Op 12 januari werd een extra facultatieve vergadering georganiseerd om het wijzigend decreet en het kaderbesluit sociale huur te bespreken.

Werkgroepen: Adviezen op eigen initiatief (zie 2.1) of meer omvangrijke adviesvragen vergen een meer langdurige aanpak. Aparte werkgroepen worden geïnstalleerd die het onderwerp afbakenen en analyseren. Voorstellen worden vanuit de werkgroep geformuleerd en worden op de plenaire vergadering besproken, bijgestuurd en uiteindelijk gevalideerd. In 2016 vonden volgende werkgroepen plaats:

- Initiatiefadvies dak- en thuisloosheid: 22/02
- Initiatiefadvies kinderen en wonen: 26/9, 7/11
- Initiatiefadvies druk op het onderste segment private huurmarkt: 20/12

In het kader van het E.U project 'towards a more cost-effective housing policy for Flanders' werden twee extra werkgroepen georganiseerd waarop de belanghebbenden hun standpunten konden weergeven (03/03/2016 en 19/04/2016).

Het aantal grotere initiatiefadviezen (met tijdsintensieve aanpak) wordt op vraag van de Raad beperkt tot een tweetal thema-adviezen per jaar.

De Raad wenst extra aandacht te schenken aan actuele onderwerpen met relevantie voor het beleidsveld wonen, maar waarvoor niet werd verzocht om advies. Het afgelopen jaar werd in dit verband een advies over de conceptnota energiearmoede geformuleerd.

Evaluatie: Medio 2016 heeft de Raad een evaluatiemoment ingelast. Er werd teruggeblikt op één jaar werking van de Raad (na aanduiding van de Raadsleden in 2015 ). De adviesverlening, de werking en de opvolging ervan werden geëvalueerd.

## 1.6. Communicatie

Adviezen worden in eerste instantie per post en/of e-mail bezorgd aan de bevoegde minister(s) en 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.



## 1.7. Vorming

Op 8/03/2016 organiseerde de Vlaamse Woonraad een publieksmoment waarop het advies 'aanbodbeleid op de private huurmarkt' werd voorgesteld.

Op 13/05/2016 werd een tweede publieksmoment georganiseerd waarop het advies 'Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid' werd toegelicht.

De presentaties van deze studievoormiddag zijn beschikbaar op de website.

De Vlaamse Woonraad wordt geregeld gevraagd zijn adviezen of visie op het woonbeleid voor te stellen aan derden. In 2016 werden volgende presentaties gegeven:

- 28/04/2016: 'woonbeleid in Vlaanderen. Reflecties op wonen'. Uiteenzetting voor samenlevingsopbouw Gent.
- 19/05/2016: 'aanbodbeleid private huurmarkt'. Uiteenzetting stedelijke woondienst Gent.
- 27/09/2016: 'Dak- en thuisloosheid'. Uiteenzetting stedelijke woonraad Leuven.
- 21/06/2016: studiedag E.U. project : towards a more cost-effective housing policy for Flanders'. Hier werden twee uiteenzettingen gegeven: (1) over de uitdagingen voor het Vlaams woonbeleid ; (2) reflecties over het studierapport en het voorgestelde 'framework'.
- 12/10/2016: regelluwe zones – proefomgeving experimentele woonvormen. Uiteenzetting voor de SERV.

Naar aanleiding van het advies dak- en thuisloosheid werd een samenvattend artikel geschreven. Dit artikel wordt opgenomen in het tijdschrift Mens en Maatschappij.

## 1.8. 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 David Van Vooren is beleidsmedewerker. De beleidsmedewerker wordt vanaf november 2016 bij de Koning Boudewijnstichting te werk gesteld. In de loop van 2017 wordt in vervanging voorzien.

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 2016 21 adviezen uit, waarvan 3 initiatiefadviezen en 18 adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering. Alle adviezen zijn beschikbaar op [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be).

### 2.1. Initiatiefadviezen

**Advies Vlaamse Woonraad over dak- en thuisloosheid: pistes voor een woongericht beleid, Advies 2016/04 van 24/03/2016.**

Dakloosheid vormt een schending van de menselijke waardigheid en van de mensenrechten. Huisvesting is een basisbehoefte van ieder mens en een voorwaarde voor behoorlijke levensomstandigheden en sociale insluiting. In het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding kondigt de Vlaamse Regering aan te willen inzetten op kwalitatieve huisvesting en dak- en thuisloosheid te willen voorkomen en bestrijden. Hierbij wordt geopteerd voor een preventief en meer woongericht beleid.

In zijn advies 'Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: Pistes voor een meer woongericht beleid' wenst de Vlaamse Woonraad na te gaan of en hoe een meer 'woongericht' beleid inzake dak- en thuisloosheid vorm kan krijgen. Uitgangspunt is dat het woonbeleid een belangrijker verantwoordelijkheid dient te dragen in de strijd tegen dak- en thuisloosheid. Een kwaliteitsvolle woonsituatie is immers essentieel om de maatschappelijke integratie van dak- en thuislozen te bevorderen.

**Advies Vlaamse Woonraad over de conceptnota Energiearmoedeprogramma, Advies 206/08 van 03/06/2016.**

Op 4 maart 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de conceptnota Energiearmoedeprogramma. De Vlaamse Woonraad besliste op eigen initiatief advies uit te brengen over deze conceptnota.

De Vlaamse Woonraad meent dat energiearmoede het recht op wonen op een ernstige en ontoelaatbare wijze schaadt. Volgens de Raad mag het probleem van de energiearmoede niet worden herleid tot het ontberen van energie in de woning of de toegang hiertoe, of het kampen met een te hoge energiekost. Energiearmoede is eerder het gevolg van dieperliggende problemen (en veel minder een op zich staande problematiek). Het raakt huishoudens die zich reeds in een precaire (woon)situatie bevinden. Ze worden vaker dan gemiddeld geconfronteerd met een gebrekkige woningkwaliteit, en/of is er sprake van een (structureel) inkomensprobleem. Volgens de Vlaamse Woonraad moet de energiearmoede dan ook worden aangepakt in samenhang met het meer omvattend beleid dat het fundamentele inkomens- en woonprobleem verhelpt.

De Raad meent tevens dat een sterker woonbeleid cruciaal is om de problematiek ten gronde aan te pakken. In het verleden heeft de Raad hiertoe diverse voorstellen geformuleerd, met onder meer voorstellen voor een versterkt privaat huurbeleid en een substantiële uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium.

[Advies Vlaamse Woonraad over de beleidsbrief wonen 2016 - 2017, Advies 2016/20 van 22/11/2016.](#)

De beleidsbrief wonen bevat meerdere intenties en voorstellen die waardevol zijn. De Vlaamse Woonraad kijkt met belangstelling uit naar de verdere invulling van vooropgesteld beleid, onder meer wat betreft de initiatieven op de private en sociale huurmarkt en de versterking van het lokale woonbeleid. De Vlaamse Woonraad waardeert de verruimde beleidsbelangstelling voor de private huursector. De Raad heeft in diverse adviezen gepleit voor een versterkt beleid en de conceptnota private huur vormt alvast een zinvolle aanzet. Onder meer worden initiatieven aangekondigd om discriminatie tegen te gaan en de toegang tot de woonmarkt te verbeteren (o.m. via het geconventioneerd huren). De Vlaamse Woonraad onderschrijft deze voorstellen. Het is volgens de Raad van belang om de toenemende druk op het lagere segment van de private huurmarkt, met een gebrek aan betaalbare, kwalitatieve woningen, te kunnen doorbreken. Hiertoe vraagt de Raad een krachtig beleid. Verder wordt in de beleidsbrief volop het belang van de sociale huisvestingssector erkend. Er wordt aangehaald de verhoging van het budget te willen aanhouden, en specifieke middelen voor het verduurzamen van het sociaal woonaanbod uit te trekken. Deze voorgenomen investeringen worden onderschreven en vormen volgens de Raad eveneens een stimulans voor de economie.

## 2.2.

### Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering

[Advies Vlaamse Woonraad over de prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen en advies 2016/02 van 08/01/2016.](#)

Op 4 december 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerpbesluit inzake vaststelling van de procedure voor beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen.

De Vlaamse Woonraad heeft zich in het verleden positief uitgesproken over de visitatie als middel om de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen te verbeteren. De visitaties brengen zelfreflectie met zich mee en houden de sector alert. De Raad meent dat de aanpak heeft geleid tot meer dynamiek en een meer performante sociale huisvestingssector.

Het ontwerp van besluit is tot stand gekomen na evaluatie van de beoordelingstool, en in ruim overleg met betrokken sector en actoren. Dit proces heeft geleid tot ruim gedragen resultaten en voorgestelde wijzigingen. De Vlaamse Woonraad kan deze werkwijze ten volle onderschrijven. De krachtlijnen die worden voorgesteld bieden volgens de Vlaamse Woonraad voldoende kapstokken voor optimalisatie, vernieuwing en vereenvoudiging.

**Advies Vlaamse Woonraad over diverse decreten met betrekking tot wonen, Advies 2016/02 van 28/01/2016.**

De Vlaamse Regering stelt met het ontwerp van decreet diverse wijzigingen voor aan onder meer het Heffingsdecreet, de Vlaamse Wooncode en het Grond- en Pandendecreet.

Een groot deel van de wijzigingen betreft operationele verbeteringen, die door de Vlaamse Woonraad kunnen worden ondersteund. Voorts voorziet het ontwerp in een decretale verankering van het woonbeleidsplan en het wetenschappelijk woononderzoek – wat door de Raad ten volle wordt ondersteund. De Vlaamse Woonraad plaatst kanttekeningen bij o.a. de beleidsintenties inzake de informatie-uitwisseling bij de strijd tegen domiciliefraude, het instrumentarium inzake woningkwaliteitsbewaking en de aanpassing van het bindend sociaal objectief.

**Advies Vlaamse Woonraad over de aanpassing van het Kaderbesluit Sociale Huur, Advies 2016/03 van 28/01/2016.**

De Vlaamse Regering wil wijzigingen aanbrengen aan de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur. Deze wijzigingen betreffen de invoering van tijdelijke contracten (uitstroom hogere inkomensgroepen realiseren en onderbezetting tegengaan), de bestrijding van domiciliefraude en de snellere sanctionering van woonoverlast in de sociale huur.

De Vlaamse Woonraad ijvert voor de toepassing van de reguleringssimpactanalyse (RIA). Dit kan inzicht verschaffen in diverse scenario's die kunnen leiden tot een meer efficiënt gebruik van het sociale huurpatrimonium. De Raad betreurt dat ter zake geen RIA werd uitgewerkt.

Het principe van een meer optimale benutting van het sociale huurpatrimonium vormt een legitieme beleidskeuze. De Vlaamse Woonraad heeft echter bedenkingen bij de wijze waarop dit principe wordt uitgewerkt. De Raad stelt zich met name de vraag of het noodzakelijk en proportioneel is om de volledige groep van (nieuwe) sociale huurders te vatten met tijdelijke huurcontracten.

Wat betreft de aanpak van onderbezetting lijkt het de Vlaamse Woonraad aangewezen om de lokale woonactoren te responsabiliseren inzake het optimale gebruik van hun patrimonium én hen hiertoe de nodige instrumenten aan te reiken. Ter bestrijding van woonoverlast meent de Raad dat vooral moet worden geijverd voor preventieve en positieve acties, waarbij sanctionering eerder een laatste redmiddel kan zijn.

Advies Vlaamse Woonraad over de wijziging van de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woningen, Advies 2016/05 van 08/04/2016.

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Deze normen worden verder uitgewerkt in het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Voorliggend ontwerp van besluit voert op een beperkt aantal punten wijzigingen door aan de minimale woonkwaliteitsnormen. Het betreft in hoofdzaak verduidelijking of verbeterde toepassing van de minimale woonkwaliteitsnormen naar aanleiding van een aantal interpretatieproblemen of praktische knelpunten die de woningcontroleurs op het terrein ondervinden. Daarnaast wordt geopteerd om enkele normen aan te passen aan gewijzigde bouwconcepten en/of aan (bouwtechnische) ontwikkelingen.

De Vlaamse Woonraad onderschrijft het beleidsvoornemen om de kwaliteit van het woonpatrimonium op te trekken. Het opwaarderen van de minimale woonkwaliteitsnormen is volgens de Raad een onderdeel van een renovatiebeleid dat op verschillende sporen uitwerking moet krijgen. Met het voornemen om de minimale woonkwaliteitsnormen aan te passen geeft het beleid bovendien het signaal dat de minimale standaard evolutief is, en moet worden aangepast aan voortschrijdende bouwinzichten en technische verbeteringen. De Raad vraagt wel om de aanpassingen van de woningkwaliteitsnormen doordacht te willen doorvoeren, en de mogelijke consequenties te willen onderzoeken (en desgevallend op te vangen). Hierbij dient rekening te worden gehouden met bouwtechnische evoluties, het bieden van (investerings)zekerheid op de (huur)markt en mogelijke gevolgen voor de private huurder.

Advies Vlaamse Woonraad over de subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid, Advies 2016/06 van 25/04/2016.

Op 25 maart 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. Het ontwerpbesluit wil een tijdelijke, vereenvoudigde subsidieregeling instellen tot eind 2019. Voor de periode vanaf 2020 zal een nieuwe, veralgemeende regeling worden opgemaakt, die geïntegreerd zal worden in een BVR lokaal woonbeleid.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt het beleidsvoornemen om de subsidie voor de intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid tot 2019 voort te zetten. Een dergelijke ondersteuning is aangewezen om in bepaalde gemeenten of regio's het woonbeleid vorm te kunnen geven. Het ontwerpbesluit biedt een grotere (financiële) zekerheid aan de betrokken lokale besturen, waardoor de kans op een voortzetting van de projecten lokaal woonbeleid aanzienlijk stijgt. De Raad formuleert enige bedenkingen over de nieuwe doelstelling inzake de private huurmarkt, de betrokkenheid van de intergemeentelijke projecten bij de sociale verhuurkantoren en de rol van de provincies. De Vlaamse Woonraad kijkt daarnaast met belangstelling uit naar de krachtlijnen en de vernieuwing van het BVR lokaal woonbeleid. Naar aanleiding van de opmaak van dit BVR is het volgens de Raad wenselijk om in samenspraak met de belanghebbenden een grondige, inhoudelijke reflectie over de organisatie en finaliteit van het lokaal woonbeleid op te zetten.

**Advies Vlaamse Woonraad over het voorontwerp van decreet onteigening voor algemeen nut, Advies 2016/07 van 25/04/2016.**

Op 25 maart 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut. Het actualiseren en herdenken van de onteigeningsregeling wordt al langer als een noodzaak ervaren. De Vlaamse Woonraad onderschrijft het beleidsvoornemen om een eenvormige, efficiënte en versnelde procedure te realiseren. Het ontwerp van decreet streeft volgens de Raad op een volwaardige wijze naar een evenwicht tussen de realisatie van een doel van algemeen nut enerzijds, en maximale rechtszekerheid voor de betrokken partijen anderzijds. De Raad vraagt aandacht voor een optimaal sporende uitvoering van voorliggend ontwerpdecreet enerzijds en de onteigeningsbepalingen in de diverse decreten anderzijds. Tevens vraagt de Raad De aandacht voor de termijnen opgelegd bij de wederoverdracht en de toepassing van de zelfrealisatie binnen de sociale huisvesting.

**Advies Vlaamse Woonraad aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaams Parlement, Advies 2016/09 van 07/06/2016.**

In het kader van de opvolging van het klimaatbeleid in Vlaanderen legde de bijzondere commissie Klimaat van het Vlaams Parlement op 2 mei 2016 een aantal vragen voor aan de strategische adviesraden. De bijzondere klimaatcommissie wenst te peilen naar de visie en het standpunt van de raden, meer bepaald hoe kunnen de vooropgestelde klimaatdoelstellingen worden bewerkstelligd binnen de specifieke beleidsvelden. De Vlaamse Woonraad heeft voor dit advies geput uit diverse adviezen die de Raad heeft geformuleerd en die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met het onderwerp.

Ondanks de daling van de broeikasgasuitstoot is er nog ruime marge voor verbetering van de energieprestaties door ingrepen in het woonpatrimonium. In vergelijking met andere Europese landen kampen we in Vlaanderen met een relatief hoog energieverbruik per woning en is een aanzienlijk deel van het woonpatrimonium onvoldoende geïsoleerd (hierbij zijn de huurwoningen er doorgaans slechter aan toe).

Het formuleren van reductiedoelstellingen voor de residentiële sector kan een meerwaarde inhouden, maar het energiebeleid moet volgens de Raad hand in hand gaan met een (woon) beleid ter verbetering van het woningbestand. Bovendien moet een dergelijk beleid op een sociaal rechtvaardige wijze tot stand kunnen komen. Het zal dan ook van belang zijn de sociale gevolgen van een terecht doorgedreven klimaatbeleid te kunnen opvangen, in het bijzonder op de private huurmarkt.

**Advies Vlaamse Woonraad over de proefomgeving voor experimentele woonvormen en de coördinatie van de woninghuurwetgeving, Advies 2016/10 van 06/09/2016.**

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving woninghuurwetgeving.

De Vlaamse Woonraad erkent de problematiek van regelgeving die niet is aangepast aan nieuwe ontwikkelingen en/of belemmerend werkt ten aanzien van nieuwe initiatieven. Het regelgevend kader is geen vast of statisch gegeven, en moet (in principe soepel) aanpasbaar zijn om tegemoet te kunnen komen aan wijzigende omstandigheden. Volgens de Raad is het dan ook een prioritaire zorg van het beleid het bestaande regelgevend kader te optimaliseren en aan te passen aan de wijzigende context. Toch kan de Raad in principe instemmen met het opzetten van tijdelijke proefomgevingen met afwijkend regelgevingsregime (voor het specifieke project). De Raad meent evenwel dat hiervoor een aantal voorwaarden moeten worden vervuld.

**Advies Vlaamse Woonraad over de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, Advies 2016/11 van 06/09/2016.**

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren. Bedoeling is de uitbetalingsvoorwaarden bij te stellen en de subsidie uit te breiden met het oog op de versterking van het eigen vermogen.

De Raad ondersteunt de beleidskeuze om de financiële positie van de SVK's te versterken. Daarnaast pleit de Raad voor de oprichting van een gewestelijk waarborgfonds voor SVK's. Dit vormt een bijkomende zekerheid voor verhuurders die geconfronteerd worden met huurachterstal of huurschade die niet door het SVK kan worden vergoed. De Raad formuleert enkele bedenkingen bij de modaliteiten die in het ontwerpbesluit worden uitgewerkt.

**Advies Vlaamse Woonraad over het ontwerp van decreet houdende diverse fiscale bepalingen. Advies 2016/12 van 08/09/2016.**

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van decreet houdende diverse fiscale bepalingen. Er wordt o.a. voorgesteld de heffing op de verwaarloosde woningen over te hevelen naar het lokaal niveau, waarbij de gewestelijke heffing volledig wordt opgeheven. De heffing op de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen blijft gewestelijk tenzij het lokale bestuur een heffing oplegt.

De Raad meent dat een wijziging van de heffing op zich geen probleem vormt zolang de doelstellingen (waartoe de heffing bijdraagt) minstens op een gelijkwaardige en efficiënte manier kunnen worden vervuld. In dit verband erkent de Raad dat de lokale besturen goed geplaast zijn om de kwaliteit van de plaatselijke leefomgeving op te volgen en hiertoe een beleid te voeren. De Raad wenst echter een aantal kanttekeningen te formuleren. Ongeschiktheid of onbewoonbaarheid raakt de bewoner rechtstreeks, en houdt een ernstige schending van het recht op wonen in. De Vlaamse Woonraad acht het essentieel dat iedere burger aanspraak kan maken op eenzelfde behandeling en gelijke bescherming wanneer het recht op wonen in het geding is. Vanuit die optiek is moet de aanpak van de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid in het Vlaamse gewest (in beginsel) gelijk worden gerealiseerd. De Raad meent de overheveling van de heffing naar de gemeente omzichtigheid vereist.

**Advies Vlaamse Woonraad over de performante werking van sociale woonorganisaties. Advies 2016/13 van 08/09/2016.**

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van performante werking van sociale woonorganisaties. In het Vlaams Regeerakkoord 2014 – 2019 wordt voorzien dat de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) tegen 2019 een minimale schaalgrootte van tenminste 1.000 sociale woningen moeten hebben. In voorliggend ontwerp van decreet wordt hiertoe de Vlaamse Wooncode aangepast. Om de minimale schaalgrootte effectief te kunnen realiseren worden eveneens de sancties op de niet-naleving van de erkenningsvoorwaarden aangepast.

De Raad is niet gekant tegen een schaalvergroting op zich, maar vraagt te willen nagaan of een schaalvergroting vertrekkend van de prestaties en het functioneren van de SHM geen beter alternatief biedt voor de minimale schaal als een op zich staande (erkennings)voorwaarde. De Raad vraagt daarom om het voorstel in overeenstemming te willen brengen met de beleidslogica van de visitaties (meer differentiatie en gericht op zelfverbetering).



**Advies Vlaamse Woonraad over de vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen. Advies 2016/14 van 08/09/2016.**

Op 1 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot vaststelling van nadere regels voor de gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen. Het decreet grond- en pandenbeleid bevat de principes van het bindend sociaal objectief dat wordt opgelegd aan elke gemeente. De gemeente moet binnen de tijdspanne van 2009-2025 een aandeel sociaal huuraanbod realiseren. Wanneer de gemeente een gering sociaal huuraanbod heeft wordt bijkomend een specifieke inhaalbeweging voorzien. Deze inspanning komt bovenop het bindend objectief voor het sociaal huuraanbod. De gemeente kan wel verzoeken om geheel of gedeeltelijk te worden vrijgesteld van de specifieke inhaalbeweging. Om hiervoor in aanmerking te komen formuleert het decreet GPB een aantal criteria, zoals de manifest ruimtelijke beperkingen, de inspanning die de gemeente doet voor de opvang van andere behoeftige doelgroepen.... Met dit ontwerp van besluit wil de Vlaamse Regering uitvoering geven aan de mogelijkheid tot gedeeltelijke of gehele vrijstelling.

Vanuit de vaststelling dat betrokken gemeenten reeds een gering aanbod hebben, meent de Vlaamse Woonraad dat de specifieke inhaalbeweging in regel moet worden nagestreefd. De mogelijkheid tot vrijstelling moet hierbij als een strikte uitzondering gelden (en steeds in relatie staan met de voortgang van de reguliere inspanning). Een al te ruimhartig uitzonderingsregime dreigt immers op gemeentelijk en gewestelijk niveau te leiden tot een vermindering van de kwantitatieve doelstellingen inzake het sociale huuraanbod. Daarnaast vraagt de Raad om de vrijstelling die nu een definitief karakter heeft (decretaal) om te buigen tot een tijdelijke vrijstelling (waarbij de tijdelijkheid afhankelijk is van het aanhouden van de criteria die nopen tot vrijstelling). Op die manier zou alsnog het vooropgesteld minimaal niveau in betrokken gemeente kunnen worden behaald.

**Advies Vlaamse Woonraad over de uitwerking van de krijtlijnen inzake sociale koopwoning. Advies 2016/15 van 08/09/2016.**

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen. Het ontwerpbesluit is een verdere uitwerking van de krijtlijnen rond sociale koopwoningen, zoals die vastgelegd zijn in de conceptnota 'Het nieuwe kader voor sociale koopwoningen' en het decreet hierover. Het nieuwe kader stelt enerzijds de betaalbaarheid voor de sociale kopers en anderzijds de rentabiliteit van de sociale huisvestingsmaatschappijen voorop.

De Vlaamse Woonraad ondersteunt de beleidsintentie om de sociale koop te heroriënteren naar andere vormen van sociale eigendomsondersteuning. De Vlaamse Woonraad onderkent het belang van de eigen woning en de rol van gerichte ondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid. Tegelijk heeft de Raad steeds aangedrongen op een grondig, fundamenteel debat over de draagwijdte van eigendomsondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid, en vooral rond cruciale vragen zoals welke doelgroepen moeten worden ondersteund en welke instrumenten hiertoe het meest doeltreffend en efficiënt zijn. De Vlaamse Woonraad stelt vast dat het ontwerpbesluit vooral de afbouw van de (historische) subsidies aan de sociale koopsector en bijhorende overgangsmaatregelen regelt. De alternatieve vormen van eigendomsondersteuning worden in het ontwerpbesluit eerder beperkt uitgewerkt.

**Advies Vlaamse Woonraad over de inburgering en taalkennisvereiste in de sociale huur. Advies 2016/16 van 08/09/2016.**

In het Vlaams Regeerakkoord 2014 – 2019 wordt -voor wat betreft de sociale huur- vooropgesteld de taalbereidheidsvoorwaarde te laten evolueren van een inspanningsverbintenis naar een geattesteerd of bewezen resultaat, en dit met respect voor de rechtspraak en het recht op wonen. Om dit te bewerkstelligen wordt een taalkennisvereiste ingevoerd. Deze taalkennisvereiste geldt als een huurdersverplichting. Het niet voldoen aan deze verplichting kan worden gesanctioneerd met een geldboete, maar leidt niet tot het verlies van toegang tot een sociale woning. De taalkennisvereiste functioneert bijgevolg niet als een inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde (de bestaande taalbereidheidsvereiste wordt als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde geschrapt).

In het voorontwerp van decreet wordt voorgesteld het inschrijven en volgen van een inburgeringscursus niet langer als een voorwaarde te beschouwen om ingeschreven en toegelaten te worden tot een sociale huurwoning. De Vlaamse Woonraad kan deze beleidskeuze onderschrijven. De Raad heeft in het verleden meermaals gepleit voor een inschrijvings- en toewijzingsbeleid dat nauw aansluit op de woonnood van betrokken kandidaat huishoudens. Inburgering is een legitieme en waardevolle doelstelling op zich. De Raad meent echter dat het recht op wonen als grondwettelijk recht in principe niet moet worden ontwikkeld via vereisten uit een ander beleidsveld (en die mogelijk de toegang kunnen hypothekeren). Ook het bevorderen van de taalkennis is een legitieme beleidsdoelstelling. Het is echter de vraag hoe deze doelstelling in de sociale huur kan worden bewerkstelligd. Dit vergt volgens de Raad voorafgaande studie en debat, en een evaluatie van het huidige taalbeleid. De Raad heeft alvast bedenkingen bij het nastreven van de vooropgestelde doelstelling door de taalkennisvereiste als huurdersverplichting op te leggen. Een huurdersverplichting moet volgens de Raad in eerste instantie worden gekoppeld aan een verbintenis die rechtstreeks voortvloeit uit de huur zelf en de verplichting impliceert een zekere noodzakelijkheid (om de verbintenis na te leven).

**Advies Vlaamse Woonraad over het gecoördineerd Vlaams vrijwilligersbeleid. Advies 2016/17 van 29/09/2016.**

Op 8 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het traject voor een gecoördineerd Vlaams vrijwilligersbeleid. De Vlaamse Regering wil het vrijwilligersbeleid rond drie inhoudelijke assen opbouwen, met name wetgeving en statuut, informatie en ondersteuning en het vermijden van overregulering.

De Vlaamse Woonraad erkent het belang van het vrijwilligerswerk. Het zorgt voor dynamiek, engagement en verbondenheid in het (sociaal) weefsel van de samenleving. Meerdere woonactoren, zoals sociale verhuurkantoren, huisvestingsmaatschappijen en huurdersorganisaties, werken met vrijwilligers. Algemeen wordt vanuit het beleidsveld wonen beleidsmatig weinig tot geen aandacht geschonken aan het vrijwilligerswerk. Zo is er geen specifiek sectoraal vrijwilligersbeleid uitgewerkt. Mogelijk kan een globaal gecoördineerd vrijwilligersbeleid het tij doen keren, en kan dit een steentje bijdragen tot het stimuleren van het vrijwilligerswerk in het beleidsveld wonen.

#### Advies Vlaamse Woonraad over het Programmadecreet 2017. Advies 2016/18 van 20/10/2016.

Op 7 oktober 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2017 (Programmadecreet). De Vlaamse Woonraad kan de voorstellen inzake de vermindering van onroerende voorheffing bij ingrijpende energetische renovatie en de belastingvermindering voor dakisolatie ondersteunen. De Raad formuleert enkele specifieke aandachtspunten.

#### Advies Vlaamse Woonraad over het Vlaams Fonds ter stimulering van (groot-) stedelijke en plattelandsinvesteringen. Advies 2016/19 van 20/10/2016.

Op 15 juli 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van decreet tot vaststelling van de regels inzake werking en verdeling van het Vlaams Fonds ter stimulering van (groot-) stedelijke en plattelandsinvesteringen. De Vlaamse Woonraad werd op 27 september 2016 verzocht advies uit te brengen over dit ontwerp van decreet.

Het ontwerp van decreet bundelt de middelen van het federale grootstedenbeleid, de stadsvernieuwingsprojecten en het plattelandsfonds. De Vlaamse Woonraad kan de voorgestelde bundeling onderschrijven, maar meent dat dit voornamelijk een vormelijk gegeven betreft. In het ontwerp van decreet wordt gekozen voor het aanhouden van de bestaande verhoudingen en relatieve verdeling van de middelen (als reden wordt de continuïteit aangehaald). De Raad meent evenwel dat een evaluatie van de werking en de gehanteerde parameters aangewezen is.

#### Advies Vlaamse Woonraad over het groenboek bestuur. Advies 2016/21 van 22/12/2016.

Eind oktober 2016 nam de Vlaamse Regering akte van het groenboek bestuur. Het groenboek omvat principes en voorstellen om het Vlaamse bestuur te vernieuwen en te verbeteren.

De Vlaamse Woonraad erkent het belang van een flexibele en wendbare overheid die via bestuurlijke vernieuwing optimaal kan inspelen op wijzigende maatschappelijke noden en uitdagingen. Het is hierbij van belang in te zetten op vernieuwende vormen van beleidsconsultatie, open samenwerkingsvormen en transparante communicatie.

Het groenboek getuigt van een openheid om de bestaande paden te willen verlaten. Er wordt geijverd voor een meer open en transparante overheid die in dialoog kan treden met actoren en burgers. Er wordt gepleit om het beleid te stoelen op onderbouwing, en om de effectiviteit en de efficiëntie van het beleid te verhogen. De Raad kan de algemene intenties om een aangepaste, moderne en adequate overheid te realiseren, onderschrijven. Algemeen meent dan de Raad dat de voorstellen een waardevolle stap betekenen voor een verbeterde bestuurlijke werking van de Vlaamse overheid.

# 3.

## Visievorming

De Raad hecht groot belang aan de visievorming en wenst hiertoe een aantal initiatieven te ontplooien. Extern werden twee publieksmomenten georganiseerd waarop telkens een thema-advies werd toegelicht (zie hoger).

Bij de interne visievorming worden onderwerpen op de plenaire vergaderingen van de Raad toegelicht en besproken. Interne visievorming vond plaats:

- 18/02: toelichting E.U. project: 'towards a more cost-effective housing policy for Flanders' door Kathleen Van den Broeck, K.U.Leuven.
- 24/03: Uiteenzetting woonbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk gewest door W. Van Mieghem (BROW).
- 21/04: stand van zaken witboek Ruimte Vlaanderen door R. Van der Lecq.
- 29/09: Uiteenzetting woonbeleid in het Waals Gewest door P. Defeyt (conseil supérieure du logement région Wallonne).

## 4. 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.

Daarnaast heeft de Vlaamse Woonraad zijn medewerking aan het project 'Support for the design of reform strategies for more cost-effective social protection systems' (Onderzoek gefinancierd door Europese Commissie) verleend. Het project werd uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen, gesteund door een breder consortium van Vlaamse en internationale partners, waaronder ook het Steunpunt Wonen. De Raad heeft in dit kader de Vlaamse stakeholders/belanghebbenden gehoord. Dit project werd in 2016 gefinaliseerd.

Verantwoordelijke uitgever:  
Pol Van Damme,  
Koning Albert II-laan 19, bus 23,  
1210 Brussel