



Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad

Jaarverslag 2013

Vlaamse Woonraad

Koning Albert II-laan 19 bus 23 - 1210 Brussel

www.vlaamsewoonraad.be



Inhoud

Inhoud	2
Voorwoord	3
1. De werking van de Vlaamse Woonraad	4
1.1. Juridische basis	4
1.2. Samenstelling	4
1.3. Opdrachten	6
1.4. Concrete werking	6
1.5. Communicatie	7
1.6. Secretariaat	8
1.7. Financiering	8
2. Adviesverlening	9
2.1. Initiatiefadviezen	9
2.2. Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering	11
2.3. Adviezen op verzoek van het Vlaams Parlement	16
3. Visievorming	17
4. Steunpunt Wonen	17

VOORWOORD

Geachte lezer,

2013 was opnieuw een boeiend werkjaar voor de Vlaamse Woonraad. De agenda stond goed gevuld met plenaire vergaderingen, besprekingen en bijeenkomsten van werkgroepen. Afgelopen jaar heeft de Vlaamse Woonraad met zijn adviezen - die alle in consensus werden geformuleerd - getracht een steentje bij te dragen aan het Vlaams woonbeleid en de visie rond wonen.

De Vlaamse Woonraad werd in 2013 diverse malen om adviezen verzocht door de Vlaamse regering en het Vlaams Parlement. Met veel ijver heeft de Raad zich telkenmale gebogen over de adviesvragen om kritisch maar constructief zijn standpunt te vormen en weer te geven. Daarnaast heeft de Vlaamse Woonraad ook op eigen initiatief enkele adviezen geformuleerd.

Het is voor de Raad een vaste gewoonte om jaarlijks één of twee bijzondere thematieken uit te diepen. Dit jaar boog de Raad zich over de mogelijkheid van een versterkt recht op wonen. Twintig jaar geleden werd het recht op wonen in de grondwet opgenomen. De grondwettelijke verankering werd toen beschouwd als een mijlpaal, en de juridische pijler om het menswaardig wonen te kunnen waarborgen. Twee decennia later achtte de Vlaamse Woonraad het raadzaam stil te staan bij het woonrecht zelf, en het bilan op te maken van de doorwerking en de effectiviteit van het grondrecht op wonen. De Vlaamse Woonraad heeft hierbij diverse scenario's nagegaan die het recht op wonen kunnen optimaliseren. Buitenlandse voorbeelden golden als inspiratiebron. Het initiatiefadvies 'naar een versterkt recht op wonen' heeft de betrachting visievormend te werken en het fundamentele debat rond wonen te heropenen. In dit verband krijgt het advies in 2014 een vervolg: in maart wordt hierover een studiedag gehouden.

In voorliggend jaarverslag wordt het overzicht gegeven van de adviezen die de Vlaamse Woonraad heeft geformuleerd in 2013. Daarnaast wordt de samenstelling en de werking van de Raad kort toegelicht.

Namens de Vlaamse Woonraad wens ik u veel leesplezier toe.

Bernard Hubeau,
Voorzitter Vlaamse Woonraad.

1. DE WERKING VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

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.

1.1. Juridische basis

De werking en het statuut van de Vlaamse Woonraad wordt geregeld in artikel 21 van de Vlaamse Wooncode en het decreet van 18 juli 2003 tot regeling van de strategische adviesraden.

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.

De Vlaamse Woonraad is binnen het Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) een entiteit met eigen rechtspersoonlijkheid.

1.2. Samenstelling

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juni 2011 (gewijzigd op 22/6/2012 en 17/5/2013) bepaalt de samenstelling van de Vlaamse Woonraad. Volgende leden zijn aangeduid om te zetelen in de Vlaamse Woonraad (periode juli 2011 – juli 2015):

<i>Onafhankelijke deskundigen</i>
Bernard Hubeau (voorzitter)
Sien Winters
Pascal De Decker
Filip Canfyn
Jaak Floridor

<i>Vertegenwoordigers van het middenveld</i>		
<i>Organisatie</i>	<i>Effectief</i>	<i>Plaatsvervangend</i>
Vlaamse Erkende Maatschappijen Krediet en Verkoop	Luc Gysen	Chantal Sysmans
Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen	Myriam Indekleef	Bjorn Mallants
Huurpunt / Vlaamse Architectenorganisatie NAV	Lies Baarendse	Ilse Van Bellegem
Vlaams Huurdersplatform	Geert Inslegers	Myriam Vanvinckenroye
Algemeen Christelijk Werknemersverbond	Michel Debruyne	Sandra Rosvelds
Gezinsbond	Michel Cappan	Luc Wouters
Algemeen eigenaars en mede-eigenaars syndicaat	Katelijne D'Hauwers	Fred Niemans
Bouwunie	Anja Larik	Geert Ramaekers
Confederatie Immobiliënberoepen Vlaanderen	Kristien Berkein	Peggy Verzele
Vlaamse Confederatie Bouw	Marc Dillen	Gert Huybrechts
Vereniging inwoners van Sociale woningen	Robert Janssen	Eric Wilms
Vlaams Netwerk van Verenigingen waar Armen het woord nemen	Thijs Callens	Guido Straetmans

<i>Vertegenwoordigers van de provincies en de gemeenten</i>		
Vereniging van de Steden en Gemeenten	Joris Deleenheer	Linda Boudry
Vereniging van de Steden en Gemeenten	Geraldine Serras	Piet Van Theemsche
Vereniging van de Vlaamse Provincies	Ingrid Quintens	Tom Raes

1.3. Opdrachten

Algemeen worden de opdrachten van een strategische adviesraad vastgelegd in het decreet van 18 juli 2003. In de Vlaamse Wooncode worden deze algemene opdrachten vertaald voor 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.

1.4. Concrete werking

Plenaire vergaderingen: De Vlaamse Woonraad vergadert in principe maandelijks (met uitzondering in juli en augustus). In 2013 werden 11 plenaire vergaderingen georganiseerd (op 31/1, 21/2, 21/3, 18/4, 23/5, 20/6, 29/8, 19/9, 31/10, 21/11 en 19/12).

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 2013 vonden volgende werkgroepen plaats:

- Adviesvraag woonbeleidsplan: 7/1, 14/1 (terugkoppeling SAR)
- Adviesvraag sociale koop / CLT: 14/1
- Initiatiefadvies Versterkt recht op wonen: 13/3, 26/4, 29/8, 13/9, 20/9, 4/12
- Initiatiefadvies Toekomst sociale huur (afronding 2014): 19/9, 16/10, 20/11,

Het aantal tegelijkertijd lopende eigen initiatieven (met tijdsintensieve aanpak) wordt op vraag van de Raad beperkt tot twee.

Interne evaluatie: De evaluatie van eind 2012 kende een vervolg en werd besproken op de plenaire vergadering 31 maart 2013. Concrete afspraken werden gemaakt in functie van de optimalisering van de werking van de Raad.

1.5. Communicatie

De adviezen van de Vlaamse Woonraad worden op de website geplaatst (www.vlaamsewoonraad.be). De adviezen zijn openbaar. Ze worden steeds bezorgd aan de bevoegde minister en aan de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie van het Vlaams Parlement.

In lijn met de afspraken geldend binnen de Vlaamse overheid wordt geopteerd om de adviezen op verzoek (of andere documenten zoals het jaarprogramma of het jaarverslag) niet stelselmatig te drukken. Het initiatiefadvies 'versterkt recht op wonen' zal begin 2014 in beperkte oplage worden gedrukt omdat dit advies voor een ruimer publiek bestemd is.

In 2013 startte de Vlaamse Woonraad met de verspreiding van een digitale nieuwsbrief. Via deze nieuwsbrief wenst de Raad zijn adviezen kenbaar te maken bij personen en organisaties die betrokken zijn bij het woonbeleid.

In 2013 werden twee nieuwsbrieven verstuurd (mei en november).

Op 29/1/ 2013 organiseerde de Vlaamse Woonraad een studienamiddag waarop het advies over de regionalisering van de woonbonus (zie jaarverslag 2012) werd voorgesteld.

De Vlaamse Woonraad stelde volgende adviezen voor in het Vlaams Parlement (commissie woonbeleid):

- Advies over de regionalisering van de woonbonus (6/2/2013)
- Advies over het klimaatbeleidsplan (28/5/2013)

De Vlaamse Woonraad wordt geregeld gevraagd zijn adviezen of visie op het woonbeleid voor te stellen aan derden. In 2013 werden diverse presentaties gegeven:

- 30/3: Jong CD&V
- 13/6: Gezinsbond
- 26/4: Brusselse Bond voor het Recht op Wonen
- 20/6: Vastgoedacademie CIB
- 5/12: CIB Vlaams-Brabant

1.6. Secretariaat

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

Het secretariaat telt 2 personeelsleden (voltijds):

- Pol Van Damme (secretaris)
- David Van Vooren (beleidsmedewerker)

Voor ondersteuning inzake personeelsadministratie, ICT, boekhouding en begroting kan de Vlaamse Woonraad een beroep doen op de Managementondersteunende Diensten (MOD) van het Departement RWO.

1.7. Financiering

Overeenkomstig artikel 13 van het decreet houdende regeling van de strategische adviesraden van 18 juli 2003 beschikt de Vlaamse Woonraad over een jaarlijkse dotatie. In 2013 bedroeg de oorspronkelijke basisdotatie (bij begrotingsopmaak) 257.000 euro. Door de begrotingscontrole werd dit initieel dotatiebedrag verminderd tot 252.000 euro (en als volgt opgedeeld naar posten: wedde gebonden kosten 230.000 euro - werkingskost 32.000 euro).

De middelen werden aangewend om de kosten verbonden aan de werking van de Raad te dekken:

- De totale uitgaven in 2013 bedroegen 281.808,82 euro;
- Het weddekrediet werd overschreden met 29.845,36 euro en de wedde gebonden kosten bedroegen 259.845,36 euro;
- De werkingskost bedroeg 21.963,46 euro.

In 2013 bedroeg het tekort van de Vlaamse Woonraad 29.808,82 euro.

De kostenproblematiek van de Vlaamse Woonraad werd in het verleden diverse malen aangekaart ten aanzien van de beleidsmakers. Voor 2014 is een verhoging van de dotatie toegekend.

2. ADVIESVERLENING

De Vlaamse woonraad bracht in 2013 17 adviezen uit, waarvan 6 initiatiefadviezen, 10 adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering en 1 advies op verzoek van het Vlaams Parlement

Alle adviezen zijn beschikbaar op www.vlaamsewoonraad.be

2.1. Initiatiefadviezen

Advies 2013/09: Briefadvies over de toepassingsmogelijkheden van de volkslening binnen het beleidsveld Wonen (20/06/2013)

De federale Regering heeft in 2013 een wetsontwerp voorbereid inzake de volksleningen. In dit verband vond tussen de federale overheid en de gewesten een overleg plaats, met als doel een KB op te maken over de categorieën van projecten die in aanmerking kunnen komen.

In diverse adviezen gaf de Vlaamse Woonraad aan dat er grote (budgettaire) noden zijn op het vlak van wonen, en dit zowel in de sociale huisvestingssector als op de private woningmarkt. De Vlaamse Woonraad wenst te vernemen of er initiatieven zullen worden genomen om, onder meer via volksleningen, een bijkomende financiering van dergelijke huisvestingsprojecten mogelijk te maken.

Advies 2013/11: Briefadvies over het Programmadecreet bij de Begroting 2014 (15/10/2013)

het Programmadecreet bij de Begroting 2014 voorziet een verlaagd tarief inzake onroerende voorheffing voor woningen verhuurd door sociale verhuurkantoren. De Vlaamse Woonraad is tevreden met deze maatregel. De verlaagde onroerende voorheffing kan immers een stimulans inhouden voor private eigenaars die hun woning wensen te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. De Raad vraagt om na te gaan hoe het verlaagd tarief op termijn met een minimum aan administratieve lasten kan worden toegekend.

De Vlaamse Woonraad benadrukt eveneens het belang van globale fiscale impulsen voor de private huurwoningmarkt. De verlaagde onroerende voorheffing voor SVK's vormt hierbij slechts een eerste stap. Daarnaast is het evenzeer van belang een fiscaal stimulerend beleid voor de verhuurders op de private huurmarkt te ontwikkelen zodanig dat de private huurders kwalitatief en betaalbaar kunnen worden

gehuisvest. Een doelgroepgericht perspectief gebaseerd op de reële woonneed moet hierbij in rekening worden gebracht.

Advies 2013/12: Briefadvies over de beperking van het aantal entiteiten bij de Vlaamse administratie – inbedding Vlaamse Woonraad in de SERV (31/10/2013)

Op 20 september 2013 verleende de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan een conceptnota betreffende de beperking van het aantal entiteiten bij de Vlaamse administratie. Enkele strategische adviesraden zouden in voorliggend voorstel verdwijnen of fusioneren. Wat de Vlaamse Woonraad betreft, wordt voorgesteld deze in te bedden in de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV).

Algemeen betreurt de Vlaamse Woonraad dat tot nog toe geen consultatie of dialoog werd opgestart met de betrokken strategische adviesraden. Tevens lijkt de herschikking niet te zijn voorafgegaan door een gedegen analyse of onderzoek. Wat de eigen werking betreft, meent de Vlaamse Woonraad dat een eigen organisatie en rechtspersoonlijkheid de ultieme waarborgen vormen voor een volledig onafhankelijke werking en positie van een strategische adviesraad. Toch kant de Raad zich niet noodzakelijk tegen een administratieve inbedding van de Vlaamse Woonraad in de SERV, voor zover voldaan kan worden aan twee voorwaarden: ten eerste moet op inhoudelijk vlak de onafhankelijke en autonome werking kunnen worden verzekerd; ten tweede moet de representatieve vertegenwoordiging van het op het beleidsveld wonen betrokken middenveld gewaarborgd blijven.

Advies 2013/14: Reflectienota bij de Beleidsbrief Wonen 2013-2014 (12/11/2013)

De Vlaamse Woonraad heeft als opdracht te reflecteren over de bij het Vlaamse Parlement ingediende beleidsnota's en beleidsbrieven over het woonbeleid. De Raad heeft dan ook onder de vorm van een reflectienota een advies geformuleerd over de ingediende beleidsbrief Wonen 2013-2014. Net als de voorgaande jaren geeft de beleidsbrief een concreet beeld van de op stapel staande initiatieven en maatregelen. In zijn reflectienota geeft Vlaamse Woonraad zijn voornaamste bedenkingen bij de beleidsbrief op hoofdlijnen.

Advies 2013/16: Advies over de hervorming van de strategische adviesraden (19/12/2013)

De strategische adviesraden brachten unaniem een gezamenlijk advies uit naar aanleiding van het voorstel van de Vlaamse Regering tot hervorming van de strategische adviesraden. Daarin formuleren zij een aantal verbeteropties voor de adviesprocessen enerzijds en het advieslandschap anderzijds. Dit advies is voor de strategische adviesraden geen eindpunt. Zij dringen aan op verdere dialoog via een gestructureerd overleg tussen de Vlaamse regering en de voorzitters van de raden.

Advies 2013/17: Naar een versterkt recht op wonen? Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad, met pleidooi voor een Vlaamse woonrechtcommissaris (19/12/2013)

In dit advies pleit de Vlaamse Woonraad voor een opwaardering van het woonrecht. Als grondrecht dient het recht op wonen een meer prominente plaats en een juridisch volwaardige status in te nemen. Het stelselmatig waarborgen en invullen van het woonrecht moet worden nagestreefd, dit geldt als overheidsverplichting ten aanzien van diegenen die het woonrecht niet op eigen kracht kunnen waarmaken.

De Raad stelt op diverse niveaus een versterkt recht op wonen voor. Vooreerst moet elke vorm van versterkt recht op wonen gepaard gaan met een aanbodverruiming aan betaalbare en kwaliteitsvolle sociale en private woningen (als noodzakelijke materiële basis). Naast een uitgebouwd categoriaal selectief beleid, met een toenemende resultaat gebonden aanpak, wordt voorgesteld de lokale woonactoren een versterkt woonrecht te laten toekennen aan huishoudens wiens woonsituatie niet beantwoordt aan de menswaardigheid. De toekenning houdt een prioritaire behandeling in met principiële garantie op resultaatgerichte aanpak.

Daarnaast adviseert de Raad de aanstelling van een Vlaamse woonrechtcommissaris die waakt over de toepassing van het versterkt recht op wonen. Hij of zij formuleert voorstellen ten aanzien van het beleid en neemt een ombudsfunctie op. De Vlaamse woonrechtcommissaris is de hoeder van het grondrecht op wonen.

2.2. Adviezen op verzoek van de Vlaamse Regering

Advies 2013/01: Advies over het fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen (31/01/2013)

Op 21 december 2012 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit houdende instelling van een tegemoetkoming van het

fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het ontwerp van besluit beoogt enerzijds de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verhogen door de preventie van de gerechtelijke uithuiszetting. Anderzijds wordt met dit ontwerpbesluit beoogd de krappe woninghuurmarkt voor investeerders aantrekkelijker te maken door private verhuurders een grotere zekerheid op hun huurinkomsten te bieden.

De Vlaamse Woonraad is tevreden met de inwerkingtreding van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het Fonds kan uitgroeien tot een goed instrument voor private huurders met een tijdelijk betalingsprobleem en biedt tevens inkomenszekerheid aan verhuurders. In zijn advies pleit de Vlaamse Woonraad voor een inbedding van het Fonds in een versterkt beleid voor de private huurmarkt, een verruiming van het toepassingsgebied en aandacht voor preventie en begeleiding.

Advies 2013/02: Advies over de visienota en het doelstellingenkader voor het Woonbeleidsplan Vlaanderen (13/02/2013)

Op 5 december 2012 verzocht de minister bevoegd voor wonen de Vlaamse Woonraad advies uit te brengen over het doelstellingenkader van het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

De Vlaamse Woonraad meent dat een Vlaams Woonbeleidsplan noodzakelijk is om de bestaande en toekomstige problemen inzake wonen te kunnen aanpakken. De Raad juicht dan ook het opgezette initiatief toe en meent dat hieraan prioriteit moet worden verleend omwille van het indringend en hoogdringend karakter van de problemen waarvoor het woonbeleid staat. De Raad meent dat een fundamentele ommezwaai in het beleid noodzakelijk is. Voor een aantal woonproblemen biedt het huidig beleidskader te weinig oplossingen. Verder benadrukt de Raad de nood aan een geïntegreerde aanpak als waarborg voor succes.

Advies 2013/04: Advies over de bijzondere sociale leningen aan particulieren (eengemaakt leningenbesluit VMSW en Vlaams Woningfonds) (28/02/2013)

De Vlaamse Regering wil overgaan tot een ingrijpende hervorming van het landschap van de bijzondere sociale leningen op basis van drie uitgangspunten: klantvriendelijkheid, meer duidelijkheid voor de gezinnen en efficiëntiewinsten voor de overheid met behoud van de sterktes van betrokken instellingen. Het uiteindelijke doel is te komen tot één instelling voor gesubsidieerd sociaal woonbeleid. Een belangrijk onderdeel betreft de opmaak en operationalisering van een eengemaakt leningenbesluit.

De Vlaamse Woonraad kan zich vinden in een eengemaakte regeling waarbij de verschillen in het sociale krediet worden weggewerkt. Het is de vraag hoe de gelijkstelling op deze aspecten kan worden gerealiseerd, nu alsnog geopteerd wordt voor het behoud van twee instellingen. Het lijkt de Raad voor de hand liggend om tot één financieringsinstelling te komen. Daarnaast heeft de Raad bedenkingen bij het loslaten van een aantal beschermende maatregelen (o.a. minimuminkomen en verplichte schuldsaldoverzekering) en bij de beperkte mogelijkheden inzake differentiatie (naar locatie of type verrichting). De Raad is tevreden met de vereenvoudiging en verbetering van de regelgeving op een aantal aspecten (o.a. bij co-ouderschap).

**Advies 2013/05: Advies over het Vlaams Klimaatbeleidsplan 2013-2020
(28/02/2013)**

Op 1 februari 2013 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van Vlaams Klimaatbeleidsplan 2013-2020.

Het klimaatplan bevat een duidelijk overzicht van de diverse energiebesparende maatregelen die de voorbije jaren werden geïmplementeerd. Over een aantal van deze maatregelen bracht de Vlaamse Woonraad eerder advies uit. De kern van deze adviezen is dat er (1) bijkomende aandacht dient uit te gaan naar een verbetering van de energieprestatie van het bestaande woningpark (in het bijzonder in de huursector); er (2) bij het toekennen van premies of fiscale stimuli grondig moet worden nagegaan wat het additionele effect van deze maatregelen is. (3) Het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen dient deel uit te maken van een globaal plan voor de verbetering van de woningkwaliteit waarbij (4) ook aandacht uitgaat naar de sociaaleconomische effecten van een dergelijk beleid. Deze bedenkingen blijven van toepassing. In dit advies beklemtoont de Raad de nood aan een verbetering van het bestaande gebouwenpark en aandacht voor het globale energieverbruik van woningen (o.a. rekening houdend met materiaalgebruik en transportbehoefte).

Advies 2013/06: Advies over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (30/04/2013)

Op 29 maart 2013 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Het ontwerpbesluit voorziet in een vereenvoudiging van de procedures en het begrippenkader. Verder worden enkele

nieuwe inhoudelijk keuzes vooropgesteld, onder meer inzake de bezettingsnorm en het conformiteitsattest.

De Vlaamse Woonraad meent dat de integratie van het luik woonkwaliteitsbewaking algemeen een goede zaak is, en leidt tot een beter afgestemd geheel van vereenvoudigde procedures, instrumentarium en werkwijzen. Tevens kan de keuze voor meer objectgerichte benadering worden onderschreven.

De Raad formuleert in zijn advies een aantal bedenkingen, onder meer inzake de woonbezettingsnorm, de regeling voor seizoenarbeiders, de procedure ongeschiktheid en het technisch verslag.

Advies 2013/07: Advies over de huisvesting van seizoenarbeiders (21/05/2013)

Op 10 mei 2013 verzocht de minister bevoegd voor wonen de Vlaamse Woonraad een spoedadvies uit te brengen over de woonkwaliteitsnormen van toepassing op de huisvesting van seizoenarbeiders. Dit als aanvulling bij het recente advies over de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

De Vlaamse Woonraad pleit voor een objectbenadering in de woningkwaliteitsregelgeving. Het aanhouden van een aparte normering naargelang wie de woning betreft, roept dan ook vragen op. De Raad heeft op zich geen bezwaar tegen een flexibele invulling van de kwaliteitsnormen. Elk voorstel dat wenst in te grijpen op de tijdelijke huisvesting van werknemers dient echter ruimschoots het niveau halen van wat in het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming werd vooropgesteld.

Advies 2013/08: Advies over de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur (7/06/2013)

Op 30 april 2013 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerpbesluit tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid. De meeste wijzigingen situeren zich in het Kaderbesluit Sociale Huur. Het ontwerpbesluit verruimt onder meer de doelgroep van de sociale huursector en wijzigt de regels voor versnelde toewijzing.

De Vlaamse Woonraad meent dat zowel de voorgestelde verhoging van de inkomensgrenzen als de aanpassing van de versnelde toewijzing aan maatschappelijk kwetsbare personen botsen op de limieten van het aanbod aan sociale huurwoningen. Tevens heeft de Raad bedenkingen bij de bepalingen inzake taal- en inburgeringsverplichting en de lokale binding.

De Raad pleit voor een algemeen debat over de visie en het toekomstperspectief voor de sociale huursector in Vlaanderen. Dit is noodzakelijk om een coherent sociaal woonbeleid uit te stippelen.

Advies 2013/10: Advies over de verhuring van bescheiden huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen (16/07/2013)

Op 14 juni 2013 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerpbesluit tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. Door een aanbod bescheiden huurwoningen te creëren wil de Vlaamse Regering het onder meer voor jonge gezinnen en alleenstaanden mogelijk maken een betaalbare woning te huren. De Vlaamse Woonraad heeft reeds meerdere malen gepleit voor een versterkt beleid op de private huurmarkt. Het voorgestelde initiatief kan een stap naar een beter huurbeleid inhouden en op die manier verdienstelijk zijn. Er stellen zich evenwel randvoorwaarden inzake de realisatie van het sociaal woonaanbod, de omschrijving van het concept 'bescheiden woningen', de beoogde doelgroep, de prijszetting, de lokale toewijzingsregels en het draagvlak bij de betrokken actoren.

Advies 2013/13: Briefadvies over het Groenboek implementatie zesde staatshervorming (31/10/2013)

Op 20 september 2013 nam de Vlaamse Regering akte van het "Groenboek implementatie zesde staatshervorming". Een belangrijk onderdeel in dit groenboek wordt gewijd aan de nakende regionalisering van de huurwetgeving en de fiscale uitgaven inzake huisvesting.

De Vlaamse Woonraad wenst het grote belang van de zesde staatshervorming voor het woonbeleid te benadrukken. De regionalisering van de woninghuur en de woonfiscaliteit is een unieke opportuniteit om vorm te geven aan een meer coherent en doeltreffend Vlaams woonbeleid. Het is uitermate belangrijk deze overheveling van bevoegdheden grondig voor te bereiden, zowel beleidsmatig als qua implementatie. Het Groenboek vormt hierbij een eerste waardevolle stap.

Advies 2013/15: Advies over de harmonisatie van de Huursubsidie en de Huurpremie (19/12/2013)

Op 29 november 2013 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van besluit tot wijziging van het Huursubsidiebesluit en het huurpremiebesluit. De huursubsidie en de huurpremie worden op elkaar afgestemd. Beide zullen mekaar voortaan opvolgen in een voortraject voor het bekomen van een sociale huurwoning. Deze afstemming wordt gerealiseerd door de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij als voorwaarde in te schrijven in het Huursubsidiebesluit en de overige voorwaarden en bedragen van beide tegemoetkomingen zoveel mogelijk gelijk te schakelen.

De Vlaamse Woonraad meent dat het huursubsidiestelsel moet worden uitgebreid tot een volwaardige pijler van het Vlaamse woonbeleid. Doelstelling moet zijn om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor huurders met een laag inkomen ook op de private huurmarkt mogelijk te maken. De Raad kan zich globaal niet vinden in de voorgestelde wijzigingen aan het huidige huursubsidiestelsel. De Raad meent dat het streven naar meer uniformiteit tussen beide stelsels niet mag overheersen op een grondige analyse van de doelmatigheid van beide vormen van tegemoetkoming. Zo heeft de Raad onder meer bedenkingen bij de verplichte inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij en de aanpassing van de bedragen van de huursubsidie. Tevens verwacht de Raad een negatieve impact op de werking van de sociale verhuurkantoren. Wat betreft de huurpremie vraagt de Raad de redenen achter de hoge uitval op korte termijn te onderzoeken en te remediëren.

2.3. Adviezen op verzoek van het Vlaams Parlement

Advies 2013/03: Advies over het voorstel van resolutie betreffende het afschaffen van sociale koopwoningen (13/02/2013)

Op 6 december 2012 besliste de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie van het Vlaams Parlement de opinie van de Vlaamse Woonraad te vragen over het voorstel van resolutie van mevrouw Mieke Vogels e.a. betreffende het afschaffen van sociale koopwoningen en het heroriënteren van het budget voor de sociale koopsector naar 'Community Land Trusts' (CLT).

De Vlaamse Woonraad pleit voor een voorafgaand fundamenteel debat over de rol van eigendomsondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid. De discussie over het nut en/of eventuele heroriëntering van de sociale koopwoningen moet in dit perspectief kaderen. De Vlaamse Woonraad stelt voor om een grondige evaluatie te maken van de effectiviteit en doelmatigheid van de sociale koopwoningen. De CLT's

dienen de nodige kansen te krijgen om zich te ontwikkelen. Het beleid moet een kader bieden voor experimentele woonvormen. Echter, de CLT onverkort als vervangend nieuw beleidsinstrument naar voren schuiven is niet aangewezen.

3. VISIEVORMING

De Raad hecht groot belang aan de visievorming en wenst hiertoe een aantal initiatieven te ontplooiën.

Interne visievorming via het behandelen van een thema met toelichting en bespreking op Vlaamse Woonraad vond plaats:

- 18/4: cohousing (door David Van Vooren, beleidsmedewerker Vlaamse Woonraad n.a.v. studiereis te Denemarken – zie verder)
- 29/8: Visitatieraad sociale huisvesting (door Gerard Van Bortel, voorzitter Visitatieraad)
- 21/11: Verdeling van de subsidies op vlak van wonen (door Sien Winters en Kristof Heylen, HIVA)

De Vlaamse Woonraad heeft als opdracht actuele ontwikkelingen inzake wonen op te volgen. In dit verband nam beleidsmedewerker David Van Vooren van 24/3 tot 29/3 deel aan een studiereis, georganiseerd door Samenhuizen vzw, naar cohousing projecten in Denemarken (bakermat cohousing). Hierover werd op 18/4 verslag uitgebracht op de Vlaamse Woonraad en op 6/9 op het 'helikopterdebat' over alternatieve woonvormen door Wonen-Vlaanderen (intern medewerkersoverleg).

4. STEUNPUNT WONEN

De Vlaamse Woonraad is een actieve 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.