

JAARVERSLAG 2008

1. VOORBESCHOUWING	3
2. SAMENSTELLING	4
3. WERKING	5
4. ADVIEZEN	6
4.1. HET SOCIALE HUURSTELSEL	6
4.2. HET FINANCIERINGSTELSEL SOCIALE HUISVESTING (NFS2)	6
4.3. HET GROND- EN PANDENDECREET	7
4.4. HET TOEZICHTBESLUIT	7
4.5. HET DECREET HOUDENDE BEPALINGEN TER BEGELEIDING VAN DE AANPASSING BEGROTING 2008	8
4.6. DECREET HOUDENDE BEPALINGEN TOT BEGELEIDING BEGROTING 2009	8
4.7. HET EU-VOORZITTERSCHAP	8
4.8. AMENDEMENT GROND EN PANDENDECREET	9
5. BESLUIT	10

1. VOORBESCHOUWING

Het voornemen om de Vlaamse Woonraad op te richten is niet nieuw. In de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 - het basisdecreet voor het Vlaamse woonbeleid - wordt de oprichting van een strategisch adviesorgaan voor het beleidsdomein Wonen al aangekondigd. De decretale grondslag ten spijt is in de daaropvolgende jaren geen werk gemaakt van de oprichting. Met de herstructurering van de Vlaamse administratie en het voornemen om de adviesstelsels te reorganiseren is hierin verandering opgetreden. Het decreet tot regeling van de strategische adviesraden van 18 juli 2003 bepaalt dat in elk beleidsdomein een strategische adviesraad moet worden opgericht. Per besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 wordt de Vlaamse Woonraad formeel opgericht en worden de leden aangewezen.

De opdracht van de Vlaamse Woonraad is decretaal vastgelegd en bestaat erin te reflecteren over het gevoerde beleid en alle relevante beleidsaangelegenheden, en hierover advies uit te brengen aan de beleidsmakers. Ook kunnen specifieke ontwikkelingen in belendende beleidsdomeinen worden opgevolgd. Op strategisch niveau dient de Vlaamse Woonraad bij te dragen tot de vorming van een gedragen beleidsvisie. Vanuit deze opdracht kunnen cruciale keuzes voor het beleidsdomein Wonen worden aangereikt.

Binnen de Vlaamse Woonraad worden diverse standpunten en argumenten afgewogen, en wordt in dialoog een onderbouwd advies uitgewerkt. In de adviezen wordt inhoudelijk een grootste gemene deler nagestreefd, waar nodig wordt dit aangevuld met een minderheidstandpunt. Op die manier krijgt het beleid een adequaat beeld van het standpunt van het middenveld en de deskundigen. Een dergelijke aanpak en een beleidscyclus met een participatieve inbreng houdt voor het beleid een verrijking en meerwaarde in, en vergroot de kans op een succesvol beleid.

Dit jaarverslag bestrijkt zowel de tweede helft van 2007 als 2008. In deze periode werden meerdere adviezen geformuleerd. Daarnaast werden diverse stappen ondernomen om de interne werking te regelen. Het huishoudelijke reglement werd uitgeschreven en de procedure voor de aanwerving van een secretaris werd in 2008 opgestart. De adviezen worden hierna gekaderd en beknopt toegelicht. In dit jaarverslag willen we tevens stilstaan bij de samenstelling en de werking van de Vlaamse Woonraad.

2. SAMENSTELLING

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode worden in de Vlaamse Woonraad vertegenwoordigers van het middenveld opgenomen, naast onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van de verschillende bestuursniveaus. In de Vlaamse Woonraad zetelen 12 vertegenwoordigers van het middenveld, 5 onafhankelijke deskundigen en 3 vertegenwoordigers van de bestuursniveaus.

De Vlaamse regering benoemt de leden voor vier jaar en duidt een voorzitter onder de leden aan. De leden van de Vlaamse Woonraad oefenen hun functie volledig in onafhankelijkheid uit van de Vlaamse overheid. In het besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2007 wordt de samenstelling van de Vlaamse woonraad als volgt geregeld:

Onafhankelijke deskundigen:

1. Sien Winters
2. Raf Desaeger
3. Pascal De Decker
4. Phillipe Janssens
5. Jaak Floridor

Vertegenwoordigers van het middenveld:

1. Luc Gysen
2. Anja Larik
3. Ann de boeck
4. Petra Demeyer
5. Swa schyvens
6. Ilse Van bellegem
7. Katelijne D'Hauwers
8. Myriam Indenkleef
9. gaëtan Hannecart
10. Goele kerckhofs
11. Benedikt Van Damme
12. Robert Janssens

Vertegenwoordigers van de provincies en gemeenten:

1. Ingrid Quintens
2. Xavier Buys
3. Lut Verbeek

Dhr. Jaak Floridor wordt als voorzitter aangeduid. Voor de vertegenwoordigers van het middenveld en de provincies en gemeenten worden zowel effectieve leden als plaatsvervangers aangeduid.

In de periode 2007-2008 hebben meerdere effectieve en plaatsvervangende leden hun ontslag ingediend. De nodige stappen zullen worden ondernomen om in hun vervanging te voorzien. Hiertoe zal aan de nieuwe regering in het najaar van 2009 een ontwerp van besluit worden voorgelegd.

3. WERKING

Na een verkennende startvergadering op 18 september 2007 is de Vlaamse Woonraad in de periode 2007-2008 rond een zevental onderwerpen bijeen gekomen, met de bedoeling het voorgelegde onderwerp te bespreken en een inhoudelijk advies te formuleren. Voor de opmaak van het uiteindelijke advies worden soms meerdere bijeenkomsten belegd. Een aparte vergadering is gewijd aan de voorbereiding van de aanwerving van de secretaris.

In de afgelopen periode heeft de Vlaamse Woonraad adviezen geformuleerd op vraag van de Vlaamse regering, telkenmale naar aanleiding van de principiële goedkeuring van een ontwerpbesluit of een ontwerp van decreet. Er is geen toepassing gemaakt van het eigen initiatiefrecht.

De werkwijze volgt een eigen stramien. Vooraleer een advies uit te schrijven wordt de regelgeving toegelicht door een personeelslid van de administratie. Na een interne bespreking in de Vlaamse Woonraad wordt een eerste tekstvoorstel van advies uitgeschreven. Na overleg kan het advies desgevallend worden verbeterd of aangepast. Een aantal adviezen is bij spoedprocedure op 10 dagen aangevraagd, voor andere wordt de gangbare termijn van 30 dagen gerespecteerd.

Het advies wordt door de beleidsmakers aangevraagd nadat het proces van besluitvorming grotendeels is afgerond. Het ontwerp van besluit of decreet is doorgaans principieel goedgekeurd. Dergelijke werkwijze laat wel toe een verkennende analyse te verrichten, maar is geenszins optimaal. Ze leent zich niet voor het inhoudelijk diepgaand analyseren van het onderwerp, of het formuleren van onderbouwde alternatieven. De Vlaamse Woonraad heeft hier verschillende malen op gewezen in haar adviezen.

Mede daarom is beslist om in de toekomst meer proactief een aantal thema's inhoudelijk te belichten, en hierover op basis van het initiatiefrecht een standpunt te bepalen. Daarnaast wordt bij de beleidsmakers erop aangedrongen te kunnen tussenkomen tijdens het lopende besluitvormingsproces.

4. ADVIEZEN

4.1. Het sociale huurstelsel

In de Vlaamse Wooncode zijn in het luik m.b.t. het sociale huurregime bijkomende voorwaarden en modaliteiten ingeschreven. Het proefcontract voor twee jaar, de bereidheid om Nederlands te leren, de controle op de meldingsplicht inzake domicilie zijn nieuwe concepten die door het decreet van 15 december 2006 worden aangebracht. Deze wijzigingen dienen te resulteren in een betere aanpak en een grotere slagkracht op het terrein.

Deze bepalingen in het sociale huurregime worden verder uitgewerkt en ingevuld in het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007. De Vlaamse Woonraad is op 25 september 2007 gevraagd hierover een spoedadvies te willen verlenen.

De Vlaamse woonraad betreurt het feit dat voor een dergelijke cruciaal beleidsinitiatief - met name het uitwerken van een vernieuwd sociaal huurregime - een spoedadvies wordt aangevraagd. De korte periode laat niet toe een grondige analyse van het nieuwe huurregime te verrichten. Het advies beperkt zich dan ook tot puntsgewijze tekstbemerkingen, en is niet gericht op de een kritische benadering van de basisprincipes van het ontwerp.

In het advies van de Vlaamse Woonraad wordt wel aandacht gevraagd voor een grondige analyse van de voorgenomen keuzes en er wordt aangedrongen op een evaluatie na 1 of 2 jaar.

4.2. Het financieringsstelsel sociale huisvesting (NFS2)

Tegelijk met het sociale huurbesluit heeft de Vlaamse regering op 12 oktober 2007 het ontwerpbesluit over de nieuwe financieringsmethodiek voor de sociale huisvesting goedgekeurd. Aan de Vlaamse Woonraad is een spoedadvies gevraagd op 25 september 2007.

Hier schuift de Vlaamse Woonraad een aantal principes naar voor die noodzakelijk worden geacht voor een optimale financiering van de sociale huisvesting, en die als toetsstenen kunnen fungeren bij een latere evaluatie.

Fundamenteel hierbij zijn de financiële implicaties van het stelsel. De Vlaamse Woonraad drukt haar bezorgdheid uit over de onduidelijke, uiteindelijke financiële lasten voor de overheid en de mogelijke neveneffecten die het stelsel heeft op de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Verder worden vraagtekens geplaatst bij de gehanteerde parameters en het ontbreken van elke differentiatie naargelang specifieke omstandigheden. Mede in dit licht wordt aangedrongen op een evaluatie binnen afzienbare termijn.

4.3. Het grond- en pandendecreet

Op 11 april 2008 heeft de Vlaamse regering het ontwerp van het grond- en pandendecreet principieel goedgekeurd. De betrokken strategische adviesraden worden verzocht een advies uit te brengen binnen dertig dagen.

De Vlaamse Woonraad heeft in haar advies een aantal fundamentele vragen gesteld en opmerkingen geformuleerd. Zo wordt vastgesteld dat het decreet vertrekt vanuit een verondersteld algemeen probleem dat de betaalbaarheid van het wonen in het gedrang is, terwijl divers onderzoek heeft aangetoond dat dit uitgangspunt op zijn minst nuance behoeft. Betaalbaarheidsproblemen komen geconcentreerd voor bij bepaalde doelgroepen en in bepaalde segmenten van de woonmarkt.

Er is dan ook geen sprake van een algemene problematiek. In dit licht dringen zich veeleer maatregelen op die een gericht en gedifferentieerd beleid toelaten. In de memorie wordt bovendien de nodige rechtvaardiging van de maatregelen gezocht in de woonbehoefte. Hier merkt de Vlaamse Woonraad op dat er geen duidelijk methodologisch kader is uitgewerkt en dat de woonbehoefte op basis van wetenschappelijke parameters tot nog toe niet voldoende in kaart is gebracht. Toch kan het vooropgestelde objectief om meer sociale huurwoningen te realiseren worden onderschreven, omwille van het urgente en pertinente karakter van de noden op het terrein.

De Vlaamse Woonraad meent dat de veelheid aan instrumenten en maatregelen mogelijk niet-optimaal zal werken. De consistentie in de set van maatregelen ligt niet voor de hand en het zal voor de betrokken actoren - in het bijzonder de gemeenten - complex zijn, en moeilijk te beheersen of adequaat uit te voeren. Zo zijn een aantal begrippen en definities niet consistent met bestaande regelgeving. Verder worden vragen geplaatst bij de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het decreet.

Een voorafgaande analyse naar de effecten en de impact van de instrumenten en maatregelen ware dan ook aangewezen geweest. Een vooraf uitgewerkte en onderbouwde visie is in dit licht noodzakelijk voor een gedegen grond- en pandenbeleid. Nieuw instrumentarium moet kunnen steunen op een grondige analyse en een richtinggevende visie. Het lijkt erop dat dit ontwerp van decreet deze stap enigszins heeft gemist.

In het advies heeft de Vlaamse Woonraad ook de opmerkingen van de diverse leden ad nominatum meegegeven, voor zover nuttig kan de Vlaamse regering hiermee rekening houden.

4.4. Het toezichtbesluit

Op 13 juni 2008 hechtte de Vlaamse regering haar principiële goedkeuring aan het besluit dat het toezicht op de woonactoren regelt. De Vlaamse Woonraad is verzocht advies uit te brengen binnen een termijn van dertig dagen.

In het advies wordt de nadruk gelegd op de noodzaak aan een andere vorm van toezicht met aandacht voor de uitbouw van eigen controle- en beheersmechanismen en binnen een wederzijds afsprakenkader. Dergelijke beheersvormen dringen zich op, mede omdat het takenpakket van de actoren is geëvolueerd en meer complex is geworden. Ook is algemeen de positie en de relatie met de overheid grondig gewijzigd. In deze context is een louter toezicht op vooraf bepaalde regels niet langer de meest geschikte beheersvorm.

De uitgewerkte toezichtregeling vertrekt teveel van een strikt hiërarchische positie tussen de overheid en de uitvoerders van het woonbeleid, waarbij de overheid eenzijdig toeziet op de naleving van de opgelegde regels. Dergelijke werkwijze gaat uit van een ondergeschikte positie van de

uitvoerders. Bovendien vreest de Vlaamse Woonraad een toename van de administratieve lasten om te kunnen voldoen aan de diverse verplichtingen die in het kader van de toepassing van dit besluit zijn vereist.

Daarnaast wordt gevraagd rekening te houden met de diversiteit aan actoren en opdrachten. Een uniform toezicht is te onderschrijven maar moet eveneens oog hebben voor diversiteit op het terrein. De Vlaamse Woonraad vraagt dan ook te evolueren naar een meer eigentijdse vorm van sturing en beheersing met aandacht voor een ruimer aandeel en verantwoordelijkheid van de betrokken uitvoerders.

4.5. Het decreet houdende bepalingen ter begeleiding van de aanpassing begroting 2008

De Vlaamse regering keurde op de zitting van 20 juni 2008 het voorontwerp van decreet m.b.t. de tweede aanpassing van de begroting 2008 goed. Met dit voorontwerp van decreet worden onder meer een aantal bepalingen in de Vlaamse wooncode gewijzigd.

Aan de Vlaamse Woonraad wordt gevraagd een advies te willen verlenen, voor wat betreft de gedeeltes die betrekking hebben op het beleidsveld Wonen (onder meer de herstellvordering, de gevolgen van de opzeg van een sociale huurovereenkomst, de rechtsopvolging van de VHM).

De wijzigingen aan de Vlaamse wooncode betreffen voornamelijk technische modaliteiten die een verbeterde werking op het terrein moeten toelaten. In die optiek heeft de Vlaamse Woonraad de voorgestelde wijzigingen in een korte motivering globaal onderschreven.

4.6. Decreet houdende bepalingen tot begeleiding begroting 2009

De Vlaamse regering hechtte op 10 oktober 2008 haar goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2009. De Vlaamse Woonraad wordt verzocht spoedadvies te willen uitbrengen voor de bepalingen die betrekking hebben op het beleidsdomein wonen.

Het voorontwerp van decreet bevat een wijziging die ingrijpt op het heffingsdecreet. De wijziging moet de registratie van de onbewoonbaar verklaarde woningen op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet toelaten. Voordien bestond hierover onduidelijkheid en rechtsonzekerheid. Mogelijk was een gelijke behandeling niet gewaarborgd.

De Vlaamse Woonraad heeft in haar advies gesteld dat de gevolgen van een registratie van een onbewoonbaar pand voor elke rechtsonderhorige gelijk moeten zijn, ongeacht het feit dat de juridische vaststellingsgrond kan verschillen. In een beknopte motivatie onderschrijft de Vlaamse woonraad dan ook de voorgestelde wijziging.

4.7. Het EU-voorzitterschap

Naar aanleiding van het Belgische EU-voorzitterschap in 2010 is de Vlaamse Woonraad uitgenodigd een aantal thema's naar voor te brengen die mogelijk als te bespreken onderwerpen kunnen fungeren. De thema's kunnen desgevallend op de agenda worden geplaatst van de diverse (informele) ministerraden die in het kader van het EU-voorzitterschap worden gepland.

In een advies gericht aan de Vlaamse minister-president worden meerdere thema's opgelijst. Aansluitend worden werkgroepen in het vooruitzicht gesteld die bepaalde onderwerpen kunnen voorbereiden en uitwerken. Concreet gaat het hierbij onder meer over de energie-efficiëntie van woningen, de impact van Europese regelgeving op het woonbeleid.....

4.8. Amendement Grond en pandendecreet

Op 5 december 2008 heeft de Vlaamse regering het decreet inzake het grond- en pandenbeleid definitief goedgekeurd. In dit verband verleent ze tegelijk haar principiële goedkeuring aan een ontwerp van amendement dat in een overgangsregeling voorziet. Voor bepaalde verkaveling- of stedenbouwkundige vergunningen toegekend vóór de inwerkingtreding van het decreet geldt een vrijstelling van sociale lasten. Over het amendement wordt een spoedadvies aan de Vlaamse Woonraad gevraagd.

In het advies wordt betreurd dat enkel het amendement het voorwerp is van de adviesaanvraag, terwijl in vergelijking met de principiële goedkeuring fundamentele wijzigingen aan het ontwerpdecreet zijn doorgevoerd. De Vlaamse Woonraad heeft geen unaniem advies in deze aangelegenheid geformuleerd. In het advies worden twee verschillende standpunten over het nut, de draagwijdte en de impact van de overgangsregeling weergegeven.

5. BESLUIT

Groeipijnen zijn eigen aan startende of nieuwe organisaties. Ook de Vlaamse Woonraad ontsnapt niet aan deze wetmatigheid. Het eerste werkjaar van de Vlaamse Woonraad wordt gekenmerkt door het zoeken en streven naar een adequate aanpak en werkwijze. Zo wordt nagegaan welke inhoudelijke onderwerpen aan bod kunnen komen, of in welke mate een proactieve rol is weggelegd voor de Vlaamse Woonraad. Ook aan organisatorische aspecten wordt in het eerste werkjaar aandacht besteed. De omkadering en de invulling van het personeelsbestand worden opgestart. Deze aangelegenheden kunnen in de komende periode verder hun beslag krijgen.

Toch kan de Vlaamse Woonraad in haar eerste werkjaar een aantal resultaten neerzetten. Verschillende adviezen worden geformuleerd over uiteenlopende onderwerpen binnen het beleidsdomein Wonen, weliswaar nog steeds op vraag van de Vlaamse regering. Diverse malen worden door de Vlaamse Woonraad fundamentele vragen over de ingeslagen weg geformuleerd, of worden kanttekeningen bij de voorstellen geplaatst. Alvast worden vanuit het algemene en brede perspectief van het middenveld en deskundigen op hoofdlijnen de nodige reflecties weergegeven. Dergelijke benadering resulteert in een gedragen en doordacht beleid, wat uiteindelijk voor de realisatie van het grondwettelijke recht op wonen een meerwaarde moet inhouden.

We blikken graag vooruit en in de komende periode dient de werking van de Vlaamse Woonraad verder gestalte te krijgen. Het benutten van het initiatiefrecht, het inhoudelijk analyseren van onderwerpen en het organisatorisch optimaliseren en consolideren van de werking staan hierbij voorop. Verder gaat aandacht uit naar het opmaken van een inhoudelijke jaarplanning, bij voorkeur in nauw overleg met de nieuwe beleidsploeg. Met andere woorden, er ligt de komende periode voldoende werk op de plank.