



Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad



KRIJTLIJNEN VOOR EEN DUURZAAM WOONBELEID

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad
voorafgaand aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen

Advies 2011 / 06
30 juni 2011



KRIJTLIJNEN VOOR EEN DUURZAAM WOONBELEID

Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad
voorafgaand aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen

Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad brengt advies uit over de hoofdlijnen van het Vlaamse woonbeleid en draagt bij tot de visievorming erover. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen en standpunten vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen en standpunten. Vanuit deze unieke positie levert de Vlaamse Woonraad een constructieve bijdrage aan het woonbeleid in Vlaanderen.

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

E-mail: vlaamse.woonraad@rwo.vlaanderen.be

Website: www.vlaamsewoonraad.be

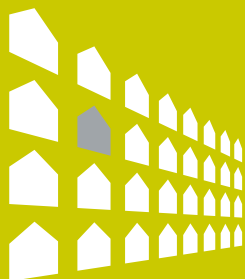
Tel.: 02 553 10 39

Verantwoordelijke uitgever:

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

INHOUDSOPGAVE

1	Situering	7
2	Raamwerk voor het woonbeleidsplan	7
3	Duurzaam woonbeleid	9
3.1	Economisch	10
3.2	Sociaal	13
3.3	Ecologisch	15
3.4	Ruimtelijk	16
3.5	Bestuurlijk	18
4	Ter afronding	20



1 Situering

In zijn memorandum “Strategische keuzes voor het Vlaamse woonbeleid” pleitte de Vlaamse Woonraad voor een algemeen Vlaams woonplan waarbij de visie, de termijndoelstellingen en een algemene aanpak worden geëxpliciteerd en verduidelijkt.¹ In de beleidsnota Wonen 2009–2014 kondigde de minister bevoegd voor wonen de opmaak van een grond- en pandenbeleidsplan en het Woonbeleidsplan Vlaanderen aan. De beleidsbrief Wonen 2010 bevat een timing voor de opmaak van dit woonplan.

De Vlaamse Woonraad is tevreden dat er werk wordt gemaakt van een Vlaams woonbeleidsplan, en wenst actief mee te werken aan het proces m.b.t. het tot stand komen ervan. Daarom besloot de Vlaamse Woonraad om in het voorjaar 2011 voorliggend advies uit te werken. Dit advies kan fungeren als algemeen kader voor het Woonbeleidsplan Vlaanderen, en bevat een aantal principes en aandachtspunten. Dit kader kan als inspiratiebron en uitgangspunt dienen om het woonbeleidsplan effectief uit te tekenen. Dit advies heeft dus niet de ambitie om in de plaats te treden van het eigenlijke woonplan, waarin meer concrete strategische en operationele doelstellingen en bijhorend tijdspad dienen te worden opgenomen. Het betreft bijgevolg veeleer een voorafgaande maar noodzakelijke denkoefening.

De Vlaamse Woonraad streefde een zo groot mogelijke gedragenheid van dit advies na. Dit advies kwam daarom tot stand na een bevraging van de leden van de Vlaamse Woonraad en een aantal externe bevoorrechte getuigen.

In wat volgt geven we de voornaamste bevindingen van deze bevraging weer en op basis hiervan schetsen we een mogelijk kader dat bruikbaar is voor het Woonbeleidsplan Vlaanderen. De aanbevelingen richten zowel op de beleidsverantwoordelijken als op andere actoren die op het beleidsveld wonen betrokken zijn.

2 Raamwerk voor het woonbeleidsplan

Visie

De Vlaamse Woonraad onderschrijft ten volle de visie van de Vlaamse Wooncode, die stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen, en dat bijzondere aandacht moet uitgaan naar de meest behoeftige huishoudens. Wel dient het woonbeleid bijkomend ook rekening te houden met andere dimensies die betrekking hebben op bouwen en wonen, zoals de impact van bouwen en wonen op het leefmilieu en de economische ontwikkeling. In het Vlaamse woonplan moeten de vooropgestelde doelstellingen hierop worden gericht. Dit houdt enerzijds een verbreding van het woonbeleid in. Anderzijds, moeten de prioriteiten binnen het woonbeleid duidelijker worden afgelijnd. Dit laatste houdt een vraag naar een meer gericht en selectief beleid in.

(1) Vlaamse Woonraad (2009) *Strategische keuzes voor het Vlaamse woonbeleid. Memorandum 2009–2014*. Brussel, Vlaamse overheid.

Volgens de Vlaamse Woonraad moeten de voorop te stellen doelstellingen in het Vlaamse woonplan worden afgewogen aan hun impact op het daadwerkelijk lenigen van de woonneed. De uiteindelijke finaliteit is in welke mate het beleid het recht op wonen kan ondersteunen of realiseren, in de eerste plaats voor diegenen die dit niet op eigen kracht kunnen verwezenlijken op de woningmarkt.

Draagwijdte van het woonbeleidsplan

Het woonbeleidsplan moet het algemene kader vormen voor de uitbouw van het Vlaamse woonbeleid. Het dient dan ook richtinggevend te zijn voor alle betrokken overheidsniveaus en woonactoren. Het opnemen van een aantal bindende bepalingen kan hiertoe bijdragen. Alvast moeten de strategische doelstellingen en aanpak worden geëxpliciteerd.

Tijdshorizon van het woonbeleidsplan is idealiter 2050 – naar analogie met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Om de nodige flexibiliteit en mogelijkheden tot bijsturing te garanderen, zijn voldoende tussentijdse ijkpunten noodzakelijk (bv. tienjaarlijks). Een eerste ijkpunt is 2020, met o.a. de evaluatie van de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid en ViA / Pact 2020. Verder moet de relatie met andere voor het beleidsveld wonen relevante beleidsplannen worden uitgeklaard, net omdat het beleidsveld wonen raakvlakken heeft met heel wat andere beleidsvelden (onder meer ruimtelijke ordening, welzijn, energie en economie). Bij de uitwerking van het Woonbeleidsplan moet aangegeven worden welke inbreng vanuit andere beleidsvelden aangewezen is, met de bedoeling een coherent en globaal beleid te kunnen realiseren.

Problemen van vandaag en uitdagingen van morgen

Het woonbeleid moet inspelen op de huidige problemen en de te verwachten uitdagingen. Het woonbeleidsplan moet hier ten volle rekening mee houden en een anticiperend beleid ontwikkelen. Zonder volledigheid na te streven zien we een aantal belangrijke trends en uitdagingen waar het woonbeleid (mee) een antwoord op moet bieden: demografisch (o.a. bevolkingstoename, migratie, vergrijzing,...); ruimtelijk (o.a. verstedelijking en suburbanisatie,...); milieu (o.a. klimaatverandering, uitputting fossiele brandstoffen,...); economisch (o.a. betaalbaarheid voor huurders en kopers, rendabiliteit van de diverse woonactoren,...) en sociaal (o.a. ondersegment woningmarkt, toenemende zorgbehoeften...)² De diversiteit aan problemen, uitdagingen en ontwikkelingen onderstreept andermaal de noodzaak aan een coherent en globaal beleid, de samenhang met andere beleidsvelden en onderlijnt de nood aan een mogelijke periodieke bijsturing van het Woonbeleidsplan.

Andere vormen van overheidsingrijpen

Het woonbeleid moet doeltreffend en efficiënt zijn om de vooropgezette doelstellingen te realiseren. Hierbij moet aandacht uitgaan naar de ontwikkeling van andere vormen van overheidsoptreden en -instrumenten. Het beleid moet sneller kunnen inspelen op de uitdagingen en hierop anticiperen. Daarnaast moeten nieuwe concepten moeten worden onderzocht, bijvoorbeeld op vlak van alternatieve eigendomsverwerving en financiering. Innovatie moet worden gestimuleerd en hiertoe moeten de actoren de nodige

(2) Deze verkenning wordt in dit advies niet uitvoerig uitgewerkt. Zowel de actuele problemen als de trends betreffende het wonen en de maatschappelijke ontwikkelingen en hun gevolgen voor en impact op het wonen in Vlaanderen zullen worden geformuleerd in een 'startnota' (Beleidsbrief Wonen 2010-2011, p. 8.). Ook het Steunpunt Ruimte en Wonen verricht een soortgelijke oefening.

ruimte krijgen. Tevens weerklinkt de vraag naar een meer kaderscheppende overheid die de woonactoren responsabiliseert op basis van duidelijke prestatie- en resultaatsindicatoren. De afstemming met andere beleidsniveaus en een adequate bevoegdheidsverdeling zijn eveneens noodzakelijk.

Inhoudelijke ankerpunten voor het woonbeleidsplan

Er is een vraag om de reikwijdte van het woonbeleid inhoudelijk te verbreden, door bv. meer rekening te houden met de ecologische, economische en ruimtelijke aspecten van bouwen en wonen, maar tegelijk duidelijke prioriteiten te stellen.

De verschillende thema's kunnen gevat worden onder de noemer van een 'duurzaam' woonbeleid als algemeen kader. In wat volgt geeft de Vlaamse Woonraad verdere invulling aan dit kader.

3 Duurzaam woonbeleid

Duurzame ontwikkeling wordt omschreven als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden tot behoeftevoorziening van toekomstige generaties in gevaar te brengen en waarbij aandacht wordt gegeven aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie.

In de context van het woonbeleid, lijkt het de Vlaamse Woonraad wenselijk deze basisdefinitie uit te breiden met een ruimtelijke en bestuurlijke dimensie. De ruimtelijke ordening is immers sterk bepalend voor de wijze waarop we wonen (en vice versa) en de wijze waarop het woonbeleid vormt krijgt, zal in sterke mate de resultaten op het vlak van de overige dimensies bepalen.

Duurzaam woonbeleid

Economisch	Sociaal	Ecologisch	Ruimtelijk
Bestuurlijk			

De Vlaamse Woonraad meent dat bij de uitwerking van het woonbeleidsplan rekening moet worden gehouden met de vier inhoudelijke dimensies, en er moet worden nagegaan welke inhoudelijke strategische en operationele doelstellingen er kunnen gelden. Dit alles rekening houdende met de ruimere context waarbinnen het woonbeleid vorm krijgt (o.a. demografische, sociaal-culturele en technologische ontwikkelingen).

Via het woonbeleid dient de overheid in te grijpen op de woningmarkt om de efficiëntie van de markt te verhogen (3.1), om een rechtvaardige verdeling van de welvaart en het recht op wonen voor elke woonbehoefte effectief te verzekeren (3.2) en om milieu- (3.3) en ruimtelijke doelstellingen (3.4) te realiseren. Het overheidsbeleid dient doeltreffend en efficiënt te zijn (3.5).

Het vooropgestelde kader biedt de mogelijkheid te werken met verschillende scenario's waarin andere prioriteiten of accenten kunnen worden afgetoetst. Uiteraard kan het overheidsoptreden verschillen naargelang het geopteerde scenario of naargelang de dimensie (qua aard, intensiteit en instrumentarium).

Bij het uitwerken van het woonbeleidsplan is het voor de Vlaamse Woonraad van belang de mogelijke dwarsverbanden tussen de dimensies te bewaken en de impact van mogelijke ingrepen op het geheel na te gaan (bv. de impact van de ecologische maatregelen op de sociale dimensie). Er is nood aan een totaalvisie en geëxpliciteerde keuzes: ieder overheidsingrijpen op de woningmarkt dient verantwoord te worden. Zo dient te worden aangegeven welke ongewenste ontwikkelingen (bv. inzake prijsvorming, kwaliteit of toegang tot de woningmarkt) de overheid wenst bij te sturen, en welke maatregelen ze daartoe wil treffen, en tot wie ze zich hierbij wil richten.

In wat volgt worden per dimensie een aantal principes geformuleerd. Deze worden door de Vlaamse Woonraad beschouwd als fundamentele keuzes waarmee rekening kan worden gehouden bij de uitwerking van het woonplan. Telkens worden hierbij (niet-limitatief) inhoudelijke aandachtspunten geformuleerd die concreet invulling kunnen geven aan het principe of die richting kunnen geven aan de mogelijke doelstellingen. In dit advies reikt de Vlaamse Woonraad bijgevolg voornamelijk een kader aan, zonder aan te geven welke hierbinnen de prioritaire keuzes zijn.

3.1. Economisch

Het proces van bouwen en wonen heeft een belangrijke economische impact, zowel voor de particuliere huishoudens als voor de bouw- en immobiële sector en de overheid. Dit proces, en de gevolgen ervan, moeten worden opgevolgd, met het oog op een mogelijke bijsturing.

Principe: een optimale werking van de woningmarkt mogelijk maken en de tekortkomingen ervan remediëren

Wat?

De woningmarkt is een economische markt. Voor een grote groep mensen kan via de marktwerking tegemoet worden gekomen aan hun woonbehoeften. Voor andere groepen, en dan met name de meest kwetsbaren, is de markt echter niet in staat om het recht op menswaardig wonen te realiseren.

Mogelijke aandachtspunten

- *Aangeven van de rol van de verschillende deelmarkten in het woonbeleid:* de woningmarkt bestaat uit verschillende deelmarkten, met elk hun eigenheid (huur en koop, privaat en sociaal, nieuwbouw of bestaande voorraad). Er moet worden nagegaan welke functie deze markten vervullen en niet vervullen, en hoe deze zich onderling kunnen verhouden, zodat duidelijk wordt waar bijsturing door het beleid nodig is;
- *Uitwerken van een gericht beleid voor de private huurmarkt:* omwille van de gekende problematiek –o.m. krimpende markt, niet aflatende vraag,

verouderende verhuurders- moet nagegaan worden welke gericht huurbeleid kan worden ontwikkeld;

- *Uitwerken van een evenwichtig eigendomsbeleid dat anticipeert op de toekomstige problemen:* omwille van een aantal ontwikkelingen (onder meer de duurdere bouwkost door hogere eisen op vlak van energiezuinigheid) moet worden nagegaan op welke principes het eigendomsbeleid kan steunen en evolueren.
- ...

Principe: Keuzemogelijkheid bieden zodat voor alle woonbehoeften een gepast aanbod aanwezig is

Wat?

Alle woningzoekenden moeten een passende, betaalbare en kwalitatief goede woning kunnen vinden op de woningmarkt, en moeten beschikken over voldoende keuzevrijheid. Schaarste moet worden vermeden (de toename van het aantal huishoudens zal een toename vergen van de woningvoorraad). Hoe, en in welke mate, kan een beleid worden uitgetekend dat gericht is op een ruimere en flexibele afstemming van aanbod en behoefte?

Mogelijke aandachtspunten

- *Monitoring van vraag en aanbod:* het is essentieel dat de overheid een accuraat beeld heeft van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Hiertoe kan een gericht instrumentarium worden ontwikkeld. Een permanente monitoring van de evolutie van het werkelijke aantal huishoudens en het woningaanbod is noodzakelijk. In regio's of woningmarktsegmenten waar schaarste dreigt of heerst, moet kunnen worden ingespeeld op aanbodtekorten.
- *Wegwerken van de schotten tussen de diverse deelmarkten:* Het beleid moet nagaan hoe de markt werkt (en wat de ontwikkelingen hierin zijn), in welke mate de deelmarkten op elkaar inwerken en nagaan of de werking optimaal is. Zo kan nagegaan worden hoe de bestaande schotten tussen de private en sociale huurmarkt en de eigendomsmarkt (bv. transactiekosten, lokale bindingscriteria, fiscaliteit...) in de mate van het mogelijke kunnen worden weggewerkt (dit kan de residentiële mobiliteit stimuleren en een betere woningallocatie in de hand werken);
- *Nood aan diverse woontypologieën:* de woonbehoeften variëren naargelang de levensfase of de wooncultuur van de woningzoekenden. Het beleid kan nagaan of een stimulerend beleid moet worden gevoerd om de diverse betrokken actoren beter toe te laten producten of diensten (kunnen) aanbieden die aansluiten bij deze wijzigende woonbehoeften (bv. aanpasbaar bouwen, diverse samenlevingsvormen).
- ...

Principe: Een structurele kwaliteitsverbetering van het woningbestand stimuleren

Wat?

De 'keuze' voor een slechte woning is geen echte keuze. Iedere woning dient over een voldoende basiskwaliteit te beschikken. Dit is noodzakelijk om de

veiligheid, gezondheid en kansen tot maatschappelijke ontplooiing van de bewoners te garanderen. Een algemene verbetering van de kwaliteit van het woonpatrimonium moet op termijn worden nagestreefd.

Mogelijke aandachtspunten

- *Monitoring van de kwaliteit:* de kwaliteit van het Vlaamse woningbestand is nauwelijks gekend. Dit is noodzakelijk om een degelijk beleid te kunnen voeren.
- *Kwaliteitsnormering:* de bestaande kwaliteitsnormen bieden minimale garanties. Er dient te worden nagegaan hoe de basiskwaliteit op een sociaal en economisch aanvaardbare manier kan worden verbeterd. Een efficiënte inzet van het instrumentarium inzake kwaliteitsbewaking moet worden uitgewerkt.
- Het beleid gaat na hoe op termijn en gefaseerd een algemene verbetering van het woonpatrimonium kan worden bewerkstelligd.
- *Ambitieuze renovatie- en woningvernieuwingsprogramma's kunnen worden ontwikkeld:* er is nood aan een ambitieus renovatie- en woningvernieuwingsprogramma om het aantal woningen van te lage kwaliteit te verminderen. De focus moet liggen op de private huurmarkt en op financieel zwakke eigenaars. Desgevallend kan een gebiedsgerichte aanpak worden uitgewerkt.
- *Energiezuinigheid en betaalbaarheid:* de toenemende normen inzake kwaliteit en energiezuinigheid dienen te worden verzoend met de betaalbaarheid van het wonen, en er dient rekening te worden gehouden met de impact op het aanbod.
- ...

Principe: Maatschappelijk verantwoord ondernemen en innovatie in de bouwsector aanmoedigen

Wat?

De bouwsector is één van de drijvende krachten van de economie (met ruime tewerkstelling) die meer en meer inspeelt op de ecologische en duurzame ontwikkelingen. Innoverend en maatschappelijk verantwoord ondernemen – de integratie van economische, milieu en sociale overwegingen – dient meer centraal komen te staan en door de overheid te worden ondersteund.

Mogelijke aandachtspunten

- *Duurzaam bouwen stimuleren:* de bouwsector beschikt over de nodige knowhow en creativiteit om duurzaam in bouwwerken te investeren. De overheid kan dit gericht ondersteunen en stimuleren, o.a. door duurzame klemtonen te leggen in haar investeringsbeleid en door voldoende ruimte voor innovatie te creëren;
- *De overheid creëert een kader* waarbinnen innoverend wonen en bouwen kan worden aangemoedigd;
- *Extra jobs creëren:* duurzame investeringen leiden tot extra werkgelegenheid, zowel in de bouwsector zelf als bij leveranciers en producenten die aan de bouwsector gelieerd zijn. De tewerkstelling van kansengroepen in de bouwsector dient te worden gestimuleerd.
- ...

Principe: Alternatieve vormen van woninggebruik en –financiering mogelijk maken

Wat?

Het bouwen van woningen, het gebruik en de financiering ervan verlopen volgens traditionele paden en is voornamelijk gericht op het vervullen van de behoefte van één huishouden. Andere vormen van bouwen, financieren en het gebruik van woningen moeten worden aangemoedigd. Er dient te worden nagegaan hoe het beleid vernieuwende vormen kan ondersteunen (o.m. door de bestaande juridische obstakels weg te werken).

Mogelijke aandachtspunten

- Er kan worden nagegaan hoe *andere vormen van woningbouw*, zoals groepswoningen een antwoord kunnen bieden op en wijzigende vraag en behoefte. Ook de herbestemming van bestaande, grote entiteiten (bv. hoeves, villa's) kan inspelen op de stijgende vraag naar comfortabele, kleinere en betaalbare woongelegenheden.
- *Alternatieve vormen van woningfinanciering* kunnen worden onderzocht. Deze kunnen een antwoord bieden op problemen inzake de betaalbaarheid van het wonen (bv. leningen die rekening houden met de verhoogde afbetalingscapaciteit bij energiebesparende ingrepen);
- *Alternatieve eigendomsformules* kunnen worden onderzocht en dienen ruimte te kunnen krijgen. Formules zoals erfpacht of 'community land trusts' kunnen een gepaste woning voor een grotere groep mensen binnen handbereik brengen en stellen de overheid in staat een doordacht grond- en pandenbeleid te voeren.
- ...

3.2. Sociaal

Het recht op huisvesting is verankerd en uitgewerkt op diverse juridische echelons (de universele verklaring van de rechten van de mens, de Belgische Grondwet en de Vlaamse Wooncode). Het beschikken over een degelijke woning, is een basisrecht en een voorwaarde om andere grondrechten te kunnen vervullen. De overheid dient te streven naar maximale garanties om het recht op wonen te realiseren als vorm van een rechtvaardige verdeling van de welvaart.

Principe : Het recht op menswaardig wonen garanderen, in het bijzonder voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen

Wat?

Wonen is een basisbehoefte en is daarom uitgewerkt als een grondrecht. Het beleid moet erop gericht zijn iedereen de toegang tot een betaalbare, kwaliteitsvolle woning met voldoende woonzekerheid te bieden, en daadwerkelijk het recht op wonen te realiseren, in het bijzonder voor de meest kwetsbare bevolkingsgroepen.

Mogelijke aandachtspunten

- *Naar een inroepbaar recht op wonen:* Hoewel het recht op menswaardig wonen (grond)wettelijk verankerd is, slaagt een grote groep mensen er niet in dit recht daadwerkelijk te realiseren. Daarom moet worden nagegaan of en onder welke vorm het recht op wonen kan worden versterkt. Er kan worden overwogen om betere waarborgen voor de toepassing van het recht op wonen in te bouwen, en na te gaan welke rechten en plichten dit met zich meebrengt (zowel voor de burger als voor de overheid);
- *Naar een meer maatgericht woonbeleid:* De overheid dient na te gaan hoe in het bijzonder de kwetsbare huishoudens maatgericht kunnen worden ondersteund in de realisatie van hun recht op wonen. Dit houdt in dat nagegaan wordt of steunmaatregelen selectiever kunnen worden ingezet voor een beperktere doelgroep, en dat in de nodige omkadering wordt voorzien;
- *Naar een grondrecht op energie:* Het beschikken over een voldoende minimumlevering aan energie (gas, elektriciteit en water) is noodzakelijk om kwaliteitsvol te wonen. Vanuit de vaststelling dat er zich op dit vlak ernstige problemen stellen, kan worden overwogen het recht op energie juridisch beter te verankeren (mogelijk als basisgrondrecht) en de nodige uitvoering eraan te geven.
- *Druk op het recht op wonen:* er kan worden nagegaan wat de impact is van de ontwikkelingen (zoals migratie, sociale verdringing) op het recht op wonen en de woonsituatie, in het bijzonder van de preciaire bevolkingsgroepen.
- ...

Principe : Samenwerking tussen wonen en welzijn structureel uitbouwen

Wat?

Wonen en welzijn zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door aanhoudende (en mogelijk toenemende) welzijnsnoden in onze samenleving is er nood aan intense samenwerking tussen het woon- en welzijnsbeleid, waarbij woon- en welzijnsvoorzieningen meer op elkaar inspelen.

Mogelijke aandachtspunten

- *Verdere uitbouw woonbegeleiding:* op diverse woningdeelmarkten (o.a. op de sociale en private huurmarkt) hebben bewoners nood aan woonbegeleiding. Een structureel afsprakenkader tussen woon- en welzijnsorganisaties kan worden overwogen en moet ervoor zorgen dat alle hulpbehoevenden op een gepaste vorm van woonbegeleiding kunnen rekenen;
- *Woonzorg:* gelet op de toenemende veroudering van de bevolking kan versterkt worden ingezet op een beleid inzake aanpasbaar bouwen en wonen. Het concept 'woonzorgzones' kan verder worden onderzocht, ontwikkeld en uitgebouwd;
- *Verder ontwikkelen van creatieve oplossingen* is aangewezen om te kunnen anticiperen op de ontwikkelingen (onder meer op vlak van welzijn en zorg, cfr extramuralisering).
- ...

Principe: De sociale leefbaarheid bevorderen

Wat?

Een sociaal aangename leefomgeving is een wezenlijk element van het recht op menswaardig wonen. Sociale en gemeenschapsgerichte initiatieven die het sociale klimaat en de kwaliteit van de leefomgeving bevorderen kunnen hiertoe bijdragen.

Mogelijke aandachtspunten

- *Buurtwerking en bewonersparticipatie kunnen worden gestimuleerd:* lokale besturen en actoren kunnen worden ondersteund om de nodige inspanningen te leveren om gemeenschapsvormende activiteiten te stimuleren. In de sociale huisvesting kan bijzondere aandacht uit te gaan naar het stimuleren van huurdersparticipatie;
- *(Veiligheid)spreventie en maatregelen voor een aangename leefomgeving kunnen worden aangemoedigd:* het beschikken over een veilige en aangename leefomgeving is noodzakelijk om zich 'thuis' te voelen. Het beleid kan hiermee meer rekening te houden (waarbij diverse diensten zoals buurt- en welzijnsdiensten aangezet worden om de handen in mekaar slaan);
- *Het bevorderen van de integratie en de maatschappelijke deelname:* kwaliteitsvol wonen in een aangename woonomgeving is van belang om te kunnen deelnemen aan het maatschappelijk leven. De overheid kan hiertoe een stimulerend beleid ontwikkelen.
- ...

3.3. Ecologisch

De sector bouwen en wonen vertegenwoordigt zo'n 30% van onze (grote³) 'ecologische voetafdruk' (de oppervlakte die nodig is om alles wat we produceren en consumeren te verwerken). Om de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties niet in het gedrang te brengen, is het noodzakelijk dit sterk te reduceren.

Principe : Rationeel energiegebruik aanmoedigen

Wat?

De energiekwaliteit van de woningen in Vlaanderen moet worden verbeterd. Emissies moeten worden beperkt en op gebied van verwarming moet het energieverbruik worden verbeterd. De overheid dient hiertoe een aangepast beleid te ontwikkelen en een aangepaste manier van wonen wordt aangemoedigd.

Mogelijke aandachtspunten

- *Verbetering van de energie-efficiëntie in bestaande gebouwen:* om de Europese doelstellingen inzake energiegebruik en CO₂-uitstoot te behalen, moet gestreefd worden naar een verbeterde energie-efficiëntie van bestaande gebouwen. Hiertoe kan worden nagegaan welke rol een aangepaste reglementering en een stimulerend beleid kan vervullen;

(3) De voetafdruk van Vlaanderen is bijna 5 keer zo groot als het ecologisch draagvlak van Vlaanderen, en zelfs 29 keer zo groot als de fysieke oppervlakte van Vlaanderen.

- *Innovatieve technologieën en bedrijfstakken* kunnen worden ondersteund om het potentieel aan energiebesparing en alternatieve energieopwekking optimaal te benutten;
- *Aandacht voor financieel zwakke groepen*: bijzondere aandacht kan uitgaan naar financieel zwakke groepen. Zij hebben het meeste baat bij energiebesparing (besteden hier verhoudingsgewijs een groot deel van hun inkomen aan), maar beschikken vaak niet over de nodige middelen om energiebesparende ingrepen te financieren.
- ...

Principe : Duurzaam bouwen en materiaalgebruik stimuleren

Wat?

De 'duurzaamheid' – in de betekenis van lange termijn – van het bouwproces en het woningbestand kunnen worden verbeterd. Er dient te worden nagegaan hoe het materiaalgebruik bij woningbouw en –renovatie meer duurzaam kan worden en de milieu-impact (met inbegrip van het energiegebruik tijdens het bouw- en sloopproces) van het woonpatrimonium kan worden verminderd.

Mogelijke aandachtspunten

- *Het gebruik van de 'levenscyclusanalyse' van het bouwproces aanmoedigen*: bij een levenscyclusanalyse wordt de ecologische impact van alle fasen van het bouwproces (grondstoffen, productie, transport, gebruik en afvalverwerking) nagegaan. De overheid dient het gebruik van dit concept te stimuleren (voorbeeldfunctie)
- *Het verlengen van de levenscyclus van een woning* is één van de manieren waarop de ecologische voetafdruk van het bouwen en wonen kan worden verminderd (vnl. verminderd materiaalgebruik en bijhorende energie). Hier moet oog voor zijn bij het ontwerpen van woningen (bv. aanpasbaarheid en flexibiliteit integreren voor ogen houden ontwerpfase);
- ...

3.4. Ruimtelijk

Vlaanderen kent een grote bevolkingsdichtheid en de open ruimte is er schaars. Dit gegeven noopt tot een efficiënt ruimtelijk ordeningsbeleid. De verschillende sectoren (recreatie, landbouw, economie...) hebben immers ruimtelijke implicaties. Ook voor wonen en bouwen is dit het geval en hier dient rekening te worden gehouden met de beleidslijnen binnen het ruimtelijk ordeningsbeleid.

Principe : Zuinig omgaan met de beschikbare ruimte en het ontwikkelen van een afgestemd ruimtelijk beleid en woonbeleid

Wat?

Verstandig en duurzaam omgaan met de schaarse beschikbare ruimte is aangewezen, ook al is een aanbodverruiming van het woonpatrimonium nodig.

Het Vlaamse woonbeleid wordt uitgetekend rekening houdend met een coherent en duurzaam ruimtelijk beleid, en het ruimtelijk beleid wordt geïnspireerd vanuit het woonbeleid.

Mogelijke aandachtspunten

- *Er moet worden nagegaan hoe een evenwichtig beleid kan worden uitgetekend*, dat rekening houdt met zowel de ruimtelijke objectieven als de objectieven binnen het woonbeleid; hierbij gaat onder meer aandacht uit naar de hiernavolgende punten:
- *'Herverkavelde woningen'*: door meer dan één woongelegenheden toe te laten en te realiseren op een bestaand perceel (of door samenvoeging van meerdere percelen) kan worden vermeden dat steeds meer bouwgrond moet worden aangesproken; de overheid gaat na hoe een dergelijk beleid kan worden ontwikkeld en aangemoedigd, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke en woonkwaliteit;
- *Flexibel omgaan met woondichtheden*: de historisch gegroeide woondichtheden werken een zuinig ruimtegebruik niet altijd in de hand. Waar dit ruimtelijk en architecturaal verantwoord is, kan een ruimere flexibiliteit impulsen geven aan een verbeterd woon- en ruimtelijk beleid.
- *De individuele mobiliteitsbehoefte terugdringen*: er moet worden nagegaan hoe door bundeling van de woonfunctie in steden en kernen de individuele mobiliteitsbehoefte kan worden verminderd (een te sterk versnipperde bebouwing bemoeilijkt een performant openbaar vervoersaanbod en leidt tot een toename van het auto- en bijhorend energiegebruik).
- ...

Principe: Rekening houden met regionale woonmarkten en territoriale eigenheid

Wat?

Eén globale Vlaamse woningmarkt met territoriaal gelijke noden bestaat niet. De overheid dient rekening te houden met de (territoriale) verschillen in de ruimtelijke en woondynamiek, en dient een schaalgrootte te ontwikkelen om hier mee om te gaan. In het bijzonder gaat specifieke aandacht uit naar het stedelijk woonbeleid in relatie met haar agglomeratie.

Mogelijke aandachtspunten

- *Territoriale en ruimtelijke verschillen*: het woonbeleid dient ruimte te creëren en rekening te houden met de territoriale en ruimtelijke verschillen, een maatgericht ruimtelijk beleid binnen een afgelijnd (gewestelijk) kader kan worden onderzocht
- *Organisatie van het woon- en ruimtelijk beleid*: er dient te worden nagegaan hoe een meer optimale schaalgrootte kan worden toegepast, rekening houdend met de ruimtelijke woonmarkten; hierbij kunnen concepten als regionale woonmarkten of stadsgewesten worden onderzocht;
- *Polarisering tegengaan*: er moet worden nagegaan in welke mate een beleid kan worden ontwikkeld dat polariserende ruimtelijke verschillen remédieert (onder meer tussen stad- platteland of tussen stad en stedelijke rand), en sociaal-ruimtelijke segregatie vermijdt;
- ...

Principe: De ruimtelijke leefbaarheid bevorderen

Wat?

Er wordt zorg gedragen voor de directe fysieke leefomgeving waarbinnen het wonen zich afspeelt (straat-, dorps- of wijkniveau). Vanuit de beleidsvelden wonen en ruimtelijke ordening kan hieraan gezamenlijk aandacht worden besteed.

Mogelijke aandachtspunten

- *De verweving van diverse functies* moet worden gestimuleerd en kan zorgen voor levendige wijken en dorpen, en vermindert de mobiliteitsdruk;
- *Aandacht voor de inrichting en onderhoud van het publieke domein en een voldoende aanbod aan buurtvoorzieningen* kunnen leiden tot een meer aangename woonomgeving;
- ...

3.5. Bestuurlijk

De bovenvermelde inhoudelijke principes en aandachtspunten kunnen slechts worden gerealiseerd wanneer de bestuurlijke organisatie van het woonbeleid hierop wordt afgestemd. In wat volgt formuleert de Vlaamse Woonraad een aantal principes die tot de 'grondhouding' van het Vlaamse woonbeleid zouden moeten behoren. Hier worden enkel de principes aangegeven (zonder aandachtspunten).

Principe: Een integraal en globaal beleid

Hoger is het belang van het bewaken van de dwarsverbanden aangehaald. Het Vlaamse woonbeleid is verweven met tal van andere beleidsvelden (ruimtelijke ordening, energie, welzijn...), wat noopt tot goede afstemming.

Bovendien bestaat de woningmarkt uit diverse deelmarkten (eigendomsmarkt, private en sociale huurmarkt). Bij het voeren van een woonbeleid moet er steeds aandachtig over worden gewaakt dat een maatregel op een bepaalde deelmarkt geen ongewenste neveneffecten heeft in een ander segment.

Principe: Een doeltreffend beleid en efficiënt beleid

Het woonbeleid heeft nood aan duidelijke keuzes, prioriteiten en doelstellingen. Voorafgaand aan deze doelbepaling dient er een grondige analyse van de woningmarkt en het woonbeleid te worden gemaakt (welke uitdagingen? welke bijstellingen nodig? welke doelgroepen, instrumenten en actoren?...).

De beschikbare overheidsmiddelen moeten optimaal worden ingezet om de vooropgestelde doelstellingen te realiseren. Dit vergt een voortdurende kritische bevraging en eventuele bijsturing van het bestaande beleidsinstrumentarium. Hierbij moet de focus vooral liggen op de additionele effecten van steunmaatregelen en de eventuele meerwaarde van het overheidsaanbod t.o.v. een aanbod door marktactoren. Dit houdt ook in dat moet worden nagegaan of private en publieke woonactoren een

gelijke overheidsondersteuning moeten kunnen genieten wanneer zij onder gelijke condities een gelijkaardig aanbod ontwikkelen ter realisatie van de geformuleerde doelstellingen.

Principe: Een 'evidence-based' woonbeleid

Er is nood aan een 'evidence-based' woonbeleid. Maatregelen en instrumenten moeten optimaal worden ingezet om de gewenste effecten (betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, toegankelijkheid...) van het woonbeleid te realiseren. De registratie van basisgegevens, permanente beleidsmonitoring en -evaluatie zijn hiertoe noodzakelijk (o.b.v. indicatoren voor het woonbeleid). Bij het uitstippelen of evalueren van het woonbeleid moeten degelijk maatschappelijke kosten-batenanalyses worden gemaakt. Via benchmarking en peer reviews kunnen goede praktijken uit andere regio's of landen navolging krijgen.

Principe: Een kaderscheppend en vernieuwend beleid

De Vlaamse Woonraad pleit voor een kaderscheppende overheid die woonactoren responsabiliseert op basis van duidelijke inspannings-, prestatie- en resultaatsindicatoren. Hierbij moet een afweging worden gemaakt tussen de mate van autonomie die men de diverse woonactoren gunt, en de autonomie en bijhorende opdrachten die zij aankunnen. Regulering blijft noodzakelijk, maar overreglementering dient te worden vermeden. Binnen dit beleid dient tevens ruimte zijn voor innovatie en 'structurele experimenteerimte'⁴. Dit is noodzakelijk om blijvend passende antwoorden te vinden op steeds wijzigende woonbehoeften.

Principe: Een participatief beleid

Een participatief beleid is één van de uitgangspunten van duurzame ontwikkeling. Ook binnen het woonbeleid is de participatie van de verschillende woonactoren (zowel aanbieders als gebruikers) essentieel bij het plannen, uitvoeren en evalueren van het beleid. Op de verschillende beleidsniveaus (van het Vlaamse tot het lokale niveau) moet er voldoende ruimte worden uitgebouwd voor structurele, kwaliteitsvolle participatie.

Principe: Een optimaal institutioneel kader

Een veelheid aan (semi-) publieke actoren is betrokken op het woonbeleid: gemeenten, sociale huisvestingsmaatschappijen, intercommunales, provincies, de Vlaamse en federale overheid,... Om een coherent woonbeleid te kunnen voeren, is er nood aan een 'kerntakendebat' waarbij de taak- en bevoegdheidsverdeling tussen de bestuursniveaus verder wordt uitgeklaard, en waar aandacht is voor het streven naar optimale schaalgrootte. Ook de rol van de diverse actoren, de publieke taakstelling en de inbreng van de private sector, moet meer beter worden afgelijnd. Daarnaast wordt het ook steeds belangrijker om de mogelijke impact van beslissingen van supranationale instellingen (bv. EU inzake klimaatbeleid of overheidssteun) op het woonbeleid op te volgen.

 (4) Bv. naar analogie met de Nederlandse 'Stichting Experimenten Volkshuisvesting' (www.sev.nl)

Principe: stabiel kader en regelgeving

Binnen de contouren van een duurzaam woonbeleid, is er nood aan een relatief standvastig (regelgevend) kader. Dit is noodzakelijk opdat alle betrokken actoren hun opdrachten optimaal zouden kunnen uitvoeren binnen vooropgestelde beleidslijnen, –doelstellingen en kaders. De regelgeving dient hiertoe de nodige ruimte, autonomie en verantwoordelijkheid aan actoren te bieden. Onzekerheid i.v.m. (te) snelle wijzigingen van de regelgeving vormen een belemmering, en kunnen toekomstgerichte ontwikkelingen en investeringen in bouwen en wonen hypothekeren.

4 Ter afronding

Zoals reeds vermeld in de inleiding, stelt de Vlaamse Woonraad in dit advies een algemeen kader met principes en aandachtspunten voorop. Het biedt volgens de Vlaamse Woonraad meerdere aanknopingspunten voor het uit te werken Vlaamse woonbeleidsplan. Bovendien kunnen vanuit dit generieke kader diverse scenario's worden uitgetekend en afgetoetst.

Dit advies kan dan ook worden beschouwd als de start van een interactief proces, en is zeker geen eindpunt. De Vlaamse Woonraad is graag bereid om zijn volle medewerking te verlenen aan de verdere totstandkoming van het woonbeleidsplan, o.a. via een actieve betrokkenheid bij de aangekondigde maatschappelijke aftoetsing van de start- en debatnota.