

# Vlaamse Woonraad

## Bouwstenen voor een beter woonbeleid

memorandum Vlaamse verkiezingen

VLAAMSE  
WOONRAAD



## INHOUD

Vooraf.....	3
<b>1</b> <b>Recht op wonen als fundament.....</b>	<b>4</b>
problematiek	4
aanbevelingen	5
<b>2</b> <b>Een kwalitatief woningpatrimonium als belangrijke bouwsteen.....</b>	<b>6</b>
problematiek	6
aanbevelingen	7
<b>3</b> <b>Wonen in verschillende woningmarktsegmenten als diverse realiteit.....</b>	<b>8</b>
probleemstelling	8
aanbevelingen	9
<b>4</b> <b>Ruimtelijke inbedding als contextueel element.....</b>	<b>13</b>
probleemstelling	13
Aanbevelingen	13
<b>5</b> <b>Wonen en welzijn als versterkende dynamieken.....</b>	<b>14</b>
Probleemstelling	14
Aanbevelingen	15
<b>6</b> <b>Organisatorische omkadering als essentiële randvoorwaarde.....</b>	<b>16</b>
Probleemstelling	16
Aanbevelingen	16
<b>7</b> <b>Recht op Wonen in de toekomst.....</b>	<b>18</b>
Probleemstelling	18
Aanbevelingen	19
<b>Bijlage 1: Overzicht van geraadpleegde adviezen per bouwsteen.....</b>	<b>20</b>



## VOORAF

Het recht op behoorlijk of menswaardig wonen geldt voor elk individu. Dit recht is in de Belgische grondwet opgenomen, en op Vlaams niveau verder ingevuld en uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Woonraad neemt in voorliggend memorandum dit recht op wonen als fundament. De Raad stelt verder dat een kwalitatief woningpatrimonium een essentiële bouwsteen vormt en dat de diversiteit op de verschillende woningmarktsegmenten manifest aan bod moet komen in het woonbeleid. Het woonbeleid kan niet worden opgebouwd zonder rekening te houden met de transversale verbanden naar andere beleidsdomeinen (zoals ruimtelijke ordening, welzijn). Tenslotte is het opstellen van langetermijnperspectieven naast een krachtige institutionele en organisatorische omkadering cruciaal voor de realisatie van het recht op wonen.

Bovenvermelde hoofdlijnen werden telkens uitgewerkt via een voorafgaande schets van de problematiek waarop vervolgens een aantal beleidsaanbevelingen worden geformuleerd. Hiertoe steunen we grotendeels op de initiatieven die door de Raad werden opgesteld tijdens de voorbije legislatuur<sup>1</sup>. Deze adviezen beoogden een bijdrage aan de optimalisatie van het Vlaamse Woonbeleid en voedden een brede visievorming. Met dit memorandum wenst de Vlaamse Woonraad kernachtig een aantal standpunten te hernemen als inspiratiebron voor het toekomstige woonbeleid. Veeleer dan concreet uitgewerkte maatregelen of instrumenten worden cruciale elementen geformuleerd die moeten leiden tot een grotere realisatie of ondersteuning van het recht op wonen.

---

<sup>1</sup> In bijlage 1 wordt per bouwsteen (onderdeel) de adviezen waarop gesteund werd opgelijst.



# 1 RECHT OP WONEN ALS FUNDAMENT

## PROBLEMATIEK

Signalen vanuit het middenveld dat het zoeken en vinden van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning niet voor iedereen evident is, worden bevestigd door onderzoeksresultaten<sup>2</sup>. Deze wijzen op het gebrek aan betaalbare woningen, op de woningkwaliteit die niet voor alle woningen gunstig evolueert, op de woonzekerheid die niet voor iedereen gegarandeerd is en dat een faire toegang tot de woningmarkt niet steeds verzekerd is<sup>3</sup>.

Wat de **betaalbaarheid** betreft, is de groep met een woonquote boven 30% gestegen van 13% in 2005 naar 20% in 2013<sup>4</sup>. Bij private huurders ligt dit aandeel op 52% in 2013. In theorie kunnen deze huurders in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en dit betreft 37% van de private huurders uit de twee laagste inkomensgroepen<sup>5</sup>. Ook signalen vanuit het werkveld doen vermoeden dat de situatie in de onderste lagen van de private huurmarkt er niet is op verbeterd<sup>6</sup>.

Ondanks de positieve evolutie inzake **woningkwaliteit** blijft er nog steeds een kern van slechte woningen bestaan. In 2015 beschikt nog altijd 15,6% van de woningen niet over middelmatig comfort (d.w.z. stromend water, wc met waterspoeling, badkamer of douche en CV)<sup>7</sup>. Vooral de laagste inkomensgroepen worden getroffen, zowel huurders als noodeigenaars en noodkopers<sup>8</sup>.

Tot slot blijkt dat ook de **woonzekerheid** niet voor iedereen vanzelfsprekend is. Op basis van de OCMW barometer 2017 wordt aangenomen dat in 2017 in Vlaanderen naar schatting 11.557 huishoudens bedreigd werden met uithuiszetting nadat een vordering tot ontbinding van het huurcontract was ingeleid. Deze precaire situatie is het meest uitgesproken op de onderste lagen van de private huurmarkt. Woononzekerheid is echter meer dan uithuiszetting: heel wat huishoudens kampen met instabiliteit van hun woonsituatie, wat vaak niet los staat van betaalbaarheids- en woningkwaliteitsproblemen.

---

<sup>2</sup> Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Leuven, Steunpunt Wonen. Dewilde, C., & De Decker, P. (2016). Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 121-161.

<sup>3</sup> De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., Schillebeeckx, E., Verstraete, J., & Volckaert, E. (2015). Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen/Apeldoorn, Garant.

<sup>4</sup> Heylen K. (2015). Eigendomsstatuut, woonuitgaven en betaalbaarheid, in: De Decker, P., e.a. (2015). Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen/Apeldoorn, Garant, 25-41.

<sup>5</sup> Heylen, K. (2016). Doelgroepen en wachtlijst sociale huur. Leuven, Steunpunt Wonen.

<sup>6</sup> Zie ook Vlaamse Woonraad (2017). Advies de wooncrisis in de onderste segmenten van de private huurmarkt. Advies 2017-06 van 27.04.2017.

<sup>7</sup> European Survey on Income and Living Conditions – EU SILC data.

<sup>8</sup> Zie ook Vlaamse Woonraad (2017). Advies Moeilijke eigendomssituaties. Advies 2017-13 van 06.10.2017.



Kortom, een deel van de Vlamingen woont niet in een betaalbare, kwalitatieve woning, mist woonzekerheid en vindt geen toegang tot de woningmarkt. Met andere woorden voor deze groep is de realisatie van het recht op menswaardig wonen, zoals geformuleerd in de grondwet en de Vlaamse Wooncode (VWC), geen realiteit. Oorzaken zijn te vinden in het inadequaat functioneren van de woningmarkt, maar ook in het gevoerde inkomens- en sociaal welvaartsbeleid<sup>9</sup>. Maar ook het feit dat het recht (individueel of in groepsverband) moeilijk afdwingbaar is, speelt een belangrijke rol<sup>10</sup>.

## AANBEVELINGEN

De Raad meent dat het recht op menswaardig wonen (zoals gedefinieerd in art. 3 VWC) het centraal leidmotief moet vormen voor het Vlaamse woonbeleid. Betaalbaarheid, woningkwaliteit, toegang en zekerheid van wonen zijn robuuste pijlers van het woonrecht. Omgekeerd doet een schending van één van deze elementen afbreuk aan het recht op menswaardig wonen. De Vlaamse Woonraad bepleit dan ook een **versterkte beleidsaandacht** voor de woonproblematiek én voor het recht op wonen. Behoorlijke huisvesting is immers een fundamentele hoeksteen om een menswaardig leven te kunnen leiden en vormt een cruciale voorwaarde om andere rechten te kunnen uitoefenen.

Het effectief vervullen van het recht op wonen voor iedereen is bijgevolg inherent verbonden aan een **inclusieve samenleving**<sup>11</sup>. Iedereen optimale ontwikkelingskansen bieden en het bevorderen van gelijke kansen gelden overigens als bijzondere doelstellingen van het woonbeleid (cf. art 4 § 2 VWC) en beogen een inclusieve samenleving. Dit kan enkel bereikt worden indien de betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid en toegang pertinent naar voor komen in een inclusief woonbeleid. Hierbij moet tevens aandacht worden verleend aan de toegang tot voldoende energie (of energievoorziening) en het wonen in een gezonde en veilige **woonomgeving**. Ook deze aspecten kunnen en moeten beschouwd worden als onderdeel van het recht op wonen, en dienen dan ook sterker aan bod te komen in het woonbeleid.

In het bijzonder moet het Vlaamse woonbeleid aandacht besteden aan de **meest behoeftige huishoudens**. Daar een autonome invulling van het recht op wonen voor hen niet vanzelfsprekend is, zal overheidstussenkomst noodzakelijk zijn en is een sturende en/of ondersteunende overheid vereist. De invulling van het recht op wonen van de meest behoeftige huishoudens kan niet worden overgelaten aan de marktwerking daar volgens de Raad van de markt niet kan worden verwacht dat deze tegemoetkomt aan de woonnoden van alle huishoudens. Omdat de woonbehoeften eveneens gelinkt kunnen zijn aan andere welzijnsproblemen moet worden nagegaan hoe het recht op wonen het best kan worden ingevuld voor dergelijke doelgroepen (zie ook verder).

---

<sup>9</sup> Dewilde C. & Pannecoucke I. (2018). De 'nieuwe sociale kwestie 2.0': hoe wonen armer maakt, in: Coene J., e.a. (red.) Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2018. Leuven, Acco, 173-196.

<sup>10</sup> Spinnewijn F. (2015). Het afdwingbaar recht op huisvesting, in: De Decker, P., e.a. (2015). Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen/Apeldoorn, Garant, 545-554.

<sup>11</sup> Onder andere de langetermijnvisie Vizier 2030, Slim Wonen en Leven stellen een inclusieve samenleving voorop, een samenleving waar iedereen tot zijn recht kan komen (zie ook later).



Daarnaast bepleit de Raad een kader dat waarborgen kan bieden voor een grotere effectiviteit van het recht op wonen. Momenteel is de afdwingbaarheid van het grondwettelijk recht beperkt, en dit ontnemt huishoudens gelijke kansen om het recht op menswaardig wonen te realiseren. Om gelijkheid effectief te bewerkstelligen zal de overheid dan ook moeten streven naar een betere omkadering en/of meer effectieve invulling van het woonrecht, onder meer via resultaatsverbintenissen. Het inclusief woonbeleid (zoals o.a. vooropgesteld in de transitie Slim Wonen en Leven) moet hiertoe concrete invulling krijgen. Het zal een van de grootste uitdagingen voor het Vlaamse woonbeleid zijn om dit stapsgewijs te bewerkstelligen in volgende legislatuur.

## 2 EEN KWALITATIEF WONINGPATRIMONIUM ALS BELANGRIJKE BOUWSTEEN

### PROBLEMATIEK

Het Grote Woononderzoek 2013 leert ons dat het aandeel woningen van goede kwaliteit de afgelopen decennia stelselmatig gestegen is<sup>12</sup>. Toch blijft er een aanzienlijk aandeel slechte woningen. Op basis van een screeningsmethode becijferden de onderzoekers dat in 2013 37% van de woningen ontoereikend zijn qua kwaliteit, wat na extrapolatie overeenkomt met zo'n miljoen Vlaamse woningen<sup>13</sup>. Het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit is het grootst bij de oudere woningen, bij huurders, bij alleenstaanden en bij 80-plussers. In het bijzonder is de private huurmarkt problematisch omdat hier de split-incentive een bijkomende drempel vormt.

Een bijzonder aspect van de woonkwaliteit is de energie-efficiëntie. De REG-enquête 2017 van het Vlaamse Energieagentschap (VEA) toont aan dat reeds 85% van de Vlaamse woningen geheel of gedeeltelijk beschikt over dakisolatie, en bijna 1 op 2 van de woningen over muurisolatie, iets meer dan 1 op 3 over vloerisolatie en 1 op 5 over kelderisolatie. Hoewel de situatie aangaande de energie-efficiëntie gunstig evolueert, zal een substantieel aantal woningen tegen 2020 niet voldoen aan de dakisolatienorm.

---

<sup>12</sup> Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld. Leuven, Steunpunt Wonen.

<sup>13</sup> Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit. Leuven, Steunpunt Wonen.



## AANBEVELINGEN

Ondanks de positieve evolutie inzake woonkwaliteit heeft nog een ruim deel van het bestaande woningenpark een aanzienlijke upgrade nodig vooraleer er sprake kan zijn van kwaliteitsvolle woningen. Kwaliteitsproblemen worden vooral vastgesteld op de private huurmarkt en in de steden.

Gezien de kwaliteitsproblematiek acht de Raad de opmaak van een globaal renovatieplan met een duidelijke visie en een structurele aanpak voor de verbetering van het bestaande woningpatrimonium noodzakelijk. Het verduurzamen en energiezuiniger maken van het bestaande patrimonium vormt hierbij een bijzonder grote uitdaging. Volgens de Raad houdt dergelijk renovatieplan in eerste instantie een **opwaardering van de woningkwaliteit** in, en maakt de verbetering van de energieprestaties hiervan deel uit. In het bijzonder moeten de inspanningen gericht zijn op de opwaardering van de private huurmarkt. Maar eveneens noodzakelijk is renovatie van de sociale huurmarkt en van de eigendomsmarkt waarbij in het bijzonder aandacht moet uitgaan naar de moeilijke eigendomssituaties. Dit geeft dan ook dat naast het verder inzetten op een gerichte aanpak met individuele ondersteuning een planmatige en meer collectieve aanpak aangewezen is (en in een aantal gevallen zal sloop en vervangingsbouw noodzakelijk zijn).

Daarnaast zal het bestaand **woningpatrimonium getransformeerd** moeten worden. Het woonpatrimonium dient immers dynamisch te kunnen inspelen op de wijzigende noden als gevolg van de demografische ontwikkelingen (zoals gezinsverdunding met een toenemend aandeel alleenstaanden en eenoudergezinnen). De voorspelde toename van het aantal huishoudens noopt eveneens tot een verruiming van het aanbod de komende decennia (zie verder).

Een belangrijke randvoorwaarde voor het slagen van de vooropgestelde transformatie en woningrenovatie is de realisatie op een  **sociaal verantwoorde wijze**. Volgens de Raad kan de beoogde transitie enkel succesvol zijn wanneer dit samengaat met sociale correcties en flankerende ondersteunende maatregelen. De transitie moet tevens worden ingebed in een doordacht ruimtelijk beleid (zie verder).



### 3 WONEN IN VERSCHILLENDE WONINGMARKTSEGMENTEN ALS DIVERSE REALITEIT

#### PROBLEEMSTELLING

Analyses op basis van de EU-SILC data zijn duidelijk: private huurders, en vooral de groep van de inkomensarme private huurders, scoren het slechtst op verschillende woonindicatoren<sup>14</sup>. Voor inkomensarme respondenten in de private huursector steeg (tussen 2005 en 2016) de betaalbaarheidsproblematiek<sup>15</sup> van 47,1% tot maar liefst 66,9%, en daalde de woonkwaliteit<sup>16</sup>. Algemeen is de situatie van eigenaars beter. In het bijzonder de 'niet-inkomensarme' eigenaars tekenen over de hele lijn de beste scores op. Opvallend is ook de verbetering van de situatie voor de 'inkomensarme' eigenaars tussen 2005 en 2016. De sociale huursector bevindt zich in een tussenpositie. Desondanks geven de resultaten aan dat bijna 20% van inkomensarme sociale huurders in 2015 meer dan 40% van hun inkomen aan huur besteedt. Voor niet-inkomensarme sociale huurders bedraagt dit 5,4%.

De bevindingen van deze differentiatie naar woningmarkt liggen in dezelfde lijn als die van het Grote Woononderzoek 2013. Wat dit laatste onderzoek bijkomend illustreert, is de cumul van woonproblemen bij een en hetzelfde huishouden. Zo blijkt dat 11% van de huishoudens in Vlaanderen geconfronteerd wordt met zowel een kwaliteits- als met een betaalbaarheidsproblematiek<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> Dewilde C. & Pannecoucke I. (2018). De 'nieuwe sociale kwestie 2.0': hoe wonen armer maakt, in: Coene J., e.a. (red.) Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2018. Leuven, Acco, 173-196.

<sup>15</sup> Woonkosten zijn als 'problematisch' gedefinieerd wanneer de totale woonkost (inclusief kosten voor elektriciteit, gas, water en verwarming, maar na aftrek van woontoelagen) méér dan 40% van het netto-beschikbaar gezinsinkomen bedraagt (cfr. Eurostat). Ter vergelijking: wanneer enkel naar de 'naakte' woonkost wordt gekeken, wordt veelal de 30%-grens gehanteerd.

<sup>16</sup> Wat de woonkwaliteit betreft, steeg de gemiddelde score voor woonproblemen steeg van 0,43 tot 0,57 tussen 2005 en 2016. De index van woonkwaliteit bestaat uit de somscore (0=geen problemen; 1=problemen) van volgende vier items: lekkend dak, vochtproblemen, houtrot; geen bad, douche; geen toilet met waterspoeling binnenshuis; woning te donker.

<sup>17</sup> Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015). Het verhaal van noodkopers en 'captive renters'. Ontoereikende woningkwaliteit in Vlaanderen, in: De Decker, P., e.a. (2015). Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen. Antwerpen/Apeldoorn, Garant, 87-106.





## AANBEVELINGEN

### Algemeen

Bovenstaande geeft duidelijk aan dat de markt onvoldoende kan tegemoetkomen aan de diverse woonnoden, in het bijzonder die van de inkomenszwakke huishoudens. Onder andere een tekort aan een betaalbaar kwalitatief aanbod leidt ertoe dat een deel van de huishoudens met woonnood hun recht op wonen niet kunnen realiseren.

Enkel stelselmatige tussenkomst van de overheid en het opzetten van een **structurele aanpak** zal volgens de Raad de woonnoden kunnen keren. Verschillende maatregelen moeten hierbij worden ontwikkeld: 1) het verruimen van het aanbod aan betaalbare en kwalitatieve private huurwoningen, 2) het ondersteunen van de betaalbaarheid voor huishoudens die niet beschikken over een betaalbare, kwaliteitsvolle woning en 3) het substantieel verruimen van het sociaal huuraanbod.

Daarnaast meent de Raad dat moet worden gestreefd naar een beleid dat de woningmarktsegmenten ondersteunt en bijstuurt. Hierbij staat een meer gelijkwaardige behandeling in de realisatie van het recht op wonen als streefdoel voorop. Dit moet een inclusief woonmodel bevorderen, maar ook zal de keuze voor een specifieke woonmarkt bepaald worden door de individuele voorkeur en de intrinsieke voordelen van deze woonmarkt. Een voorwaarde betreft wel de **heroriëntatie van de woonfiscaliteit** naar een beleidsinstrument zonder (ongewenste) neveneffecten in en tussen woningmarktsegmenten. Het is hierbij van belang dat de doelstellingen van het woonbeleid en de woonfiscaliteit beter op elkaar afgestemd worden. Verder moet de herverdelende impact van de fiscaliteit mee in beoordeling worden genomen om de vooropgestelde gelijkwaardigheid in realisatie van het recht op wonen te bevorderen.

Verder dient het beleid oog te hebben voor de **evoluties** op de markt, en moet rekening worden gehouden met wijzigende marktsituaties en trends (bv. meer appartementen, de vraag naar andere woonvormen). In die zin moet het woonbeleid dynamisch zijn en pro actief worden uitgewerkt (naar aanpak, wetgeving edm). Dergelijke aanpak moet volgens de Raad worden geconcretiseerd in het actieplan in uitvoering van het woonbeleidsplan (zie verder).



## Private huurmarkt

Een constante in de ruime waaier aan onderzoeksresultaten is de relatief slechtere positie van de private huurmarkt op de woningmarkt. Zowel op het vlak van betaalbaarheid, kwaliteit als naar woonzekerheid en toegankelijkheid stellen de problemen zich scherper bij een deel van de private huurders. Dit noopt dan ook tot inspanningen op korte en op middellange termijn.

De cijfers tonen duidelijk aan dat op korte termijn een specifieke focus op de onderste lagen van de private huurmarkt vereist is. De aanpak van dit segment vergt ingrijpende maatregelen gericht op de uitbreiding van het **aanbod van kwaliteitsvolle en betaalbare** woningen. Dergelijke uitbreiding zal ertoe bijdragen dat ook de zwakste huishoudens hun woonrecht kunnen realiseren op de private huurmarkt. Naast het toegankelijk maken van het bestaande instrumentarium (cf. huurtoelage) moet ook bekeken worden welke andere instrumenten de private huurmarkt kunnen ondersteunen, in het bijzonder in samenhang met het aanbieden van woningen aan de zwakste huishoudens (cf. geconventioneerd huren). Het versterken van de private huurmarkt houdt dan ook volgens de Raad ontegensprekelijk **een flankerend beleid** in.

Verder moet ook een faire en optimale **toegang** tot de private huurmarkt worden bewerkstelligd, o.a. door het voeren van een adequaat toegangs- en antidiscriminatiebeleid. De Raad meent immers dat elke vorm van discriminatie ethisch en juridisch verwerpelijk is. De Raad ijvert voor een voldoende krachtig beleid dat in staat moet zijn om discriminatie en ongeoorloofde praktijken die het recht op wonen miskennen, te kunnen keren. Dit vraagt om de uitwerking van een performant toegangs- en antidiscriminatiebeleid, met omkaderende maatregelen om een gelijkwaardige toegang te bewerkstelligen. Een gebrekkige toegang tot de markt staat immers een inclusief woonbeleid in de weg.

Tot slot dient de problematiek van de woononzekerheid in het beleid sterker naar voor te komen. Woononzekerheid kan immers een vicieuze cirkel inluiden en de kwetsbaarheid van betrokken huishoudens doen toenemen. Naast een algemeen preventief en versterkend beleid moet structurele ondersteuning en/of begeleiding worden geboden in situaties waar de woonzekerheid van huishoudens in het gedrang komt of niet langer gegarandeerd is. Verder benadrukt de Raad dat nagegaan moet worden hoe woonzekerheid voldoende institutioneel verankerd kan worden (mogelijk uitgaand van het principe van een minimaal gegarandeerd beschermingsniveau).

Een beleid dat bovenstaande uitgangspunten opneemt kan een antwoord bieden op bestaande vragen en noden. Maar de Raad pleit voor meer: de ontwikkeling van een **volwaardige private huurmarkt** op middellange termijn is meer dan aangewezen (zie hoger gelijkwaardige woonmarkten). Op die manier kan uiteindelijk het privaat huuraanbod als een volwaardige oplossing fungeren voor meerdere inkomensgroepen. De private huurmarkt vervult dan niet langer de rol van restmarkt en/of secundaire markt in afwachting van een ander alternatief. Dit vereist evenwel een andere mentaliteit (bij bevolking en beleidsmakers) en een andere aanwending van het bestaand instrumentarium.

Tot slot meent de Raad dat een volwaardige private huurmarkt gebaat is bij een sterke sociale huursector. Ook zwakkere inkomensgroepen zullen dan over de mogelijkheid beschikken om hun



woningkeuze te baseren op hun individuele voorkeur indien zowel de sociale als de private huursector een antwoord kan bieden op hun woonvraag. In andere woorden de hoger vermelde theoretische doelgroep voor de sociale huursector zal dan in de mogelijkheid zijn om effectief meer keuzes te maken (door een verruiming van de alternatieven). De randvoorwaarde hiertoe is wel de gewaarborgde gelijkwaardige invulling van het woonrecht (naar kwaliteit, woonzekerheid en betaalbaarheid).

### Sociale huurmarkt

De sociale huur vormt een **cruciaal beleidsinstrument** binnen het Vlaamse woonbeleid. Via financiering en regelgeving heeft de overheid een ruime impact op deze deelmarkt (meer dan op de eigendomsmarkt en private huurmarkt). De sociale huur draagt dan ook bij tot betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor een grote groep van de Vlaamse huishoudens en slaagt erin de moeilijke situatie van de zwakste groep fundamenteel te verzachten. Sociale huisvesting vormt effectief een **structurele dam tegen armoede**, en wordt mede daarom door de Raad sterk ondersteund.

Tegelijkertijd kunnen niet alle rechthebbenden een beroep doen op een sociale huurwoning. Dit onderstreept de nood aan een **substantiële uitbreiding van sociale huurwoningen**. De Raad dringt aan op het versterken van de inspanningen. Volgens de Raad vormt het werken met een groeipad een legitiem systeem, zij het wel dat een actualisatie en differentiatie zich opdringt rekening houdend met de gestegen woonnood op de private huurmarkt enerzijds en de regionale en lokale noden anderzijds. Het sociaal objectief wordt eveneens als instrument onderschreven. Het gewestelijk vastleggen van objectieven met middellang tijdsperspectief vormt een adequate en toekomstgerichte aanpak. Dergelijke aanpak wordt volgens de Raad beschouwd als een noodzakelijk engagement van algemeen nut dat in samenspraak tussen actoren en gemeenten tot stand moet komen. Voor de realisatie van sociale huisvesting heeft de Raad zich achter het standpunt van de Europese Commissie geschaard waarbij een last als een publiekrechtelijk instrument aanvaard wordt om een doel van algemeen belang te realiseren. Indien geopteerd zou worden voor een sociale last is volgens de Raad een generieke regeling aangewezen, omwille van de mogelijke staatssteun die actoren hierdoor kunnen bekomen (onder meer een verlaagde btw). Verder vraagt de Raad de financieringsvorm (object- of subjectgericht) voor de (toekomstige) realisatie van het sociaal huurpatrimonium te willen nagaan, waarbij volgens de Raad de standvastigheid van een opgebouwd patrimonium een belangrijk element vormt van het debat.

Daarnaast meent de Raad dat de **globale visie en toekomstoriëntatie** voor de sociale huur in Vlaanderen sterker moet worden uitgeklaard. Hierbij is het volgens de Raad aangewezen de betaalbaarheid en de inkomensafhankelijkheid als cruciale uitgangspunten te hanteren. In de sociale huisvesting vormt dan ook het inkomen een fundamenteel toegangscriterium. In eerste instantie moet sociale huisvesting volgens de Raad gericht zijn op het huisvesten van de inkomenszwakkere huishoudens met woonnood in betaalbare, kwalitatieve woningen met voldoende woonzekerheid, en dit zonder te moeten evolveren naar een loutere armenhuisvesting. Het is dan ook van belang dat de huurders via sociale huisvesting meer **maatschappelijke kansen** kunnen benutten, en de sociale huisvesting moet de maatschappelijke stijging kunnen bewerkstelligen en/of faciliteren.



## Eigendom

Het stimuleren van eigenwoningbezit vormt een **belangrijke pijler** in het Vlaamse woonbeleid. Via verschillende instrumenten wordt de eigendomsverwerving gefaciliteerd en de toegang tot de eigendomsmarkt bevorderd. Naast de lage rentevoeten van de laatste decennia heeft dit doorgedreven beleid ertoe geleid dat een groot aandeel van de Vlaamse huishoudens eigenaar is van de woning. Woningeigendom wordt beschouwd als een vorm van vermogensopbouw en kan psychologisch bijdragen tot een zekere mate van welzijn.

Algemeen onderkent de Raad het belang van de eigen woning en eigendomsverwerving. Evenwel dringen er zich onvermijdelijk structurele maatregelen op. Zo dringt de Raad aan op een **meer gericht effectief instrumentarium** inzake eigendomsondersteuning. Dit vergt onder meer een fundamenteel debat over de draagwijdte van eigendomsondersteuning binnen het Vlaamse woonbeleid. Cruciale vragen zijn onder andere welke doelgroepen ondersteund moeten worden en welke instrumenten hiertoe het meest doeltreffend en efficiënt zijn. De Raad meent hierbij dat de woonfiscaliteit een sleutelrol vervult en gericht moet worden geheroriënteerd, dit zowel om kansen mogelijk te maken als een gelijkwaardige behandeling tussen woonmarkten te bewerkstelligen. Verder is het van belang dat niet enkel aandacht geschonken wordt aan eigendomsverwerving maar evenzeer aan het duurzaam eigendomsbehoud. Hoewel het gros van de huishoudens die een woning verwerft dit zonder noemenswaardige problemen ook kan behouden, geldt dit niet voor een aantal bevolkingsgroepen. Voor dergelijke moeilijke eigendomssituaties dringt de Raad aan op een remediërend beleid om de bestaande problematiek te verhelpen.



## 4 RUIMTELIJKE INBEDDING ALS CONTEXTUEEL ELEMENT

### PROBLEEMSTELLING

Wonen is een van de belangrijkste ruimte-behoevende activiteiten, en heeft bijgevolg grote planologische en stedenbouwkundige implicaties<sup>18</sup>. In Vlaanderen vertaalt dit ruimtelijk beleid zich in een van woonlinten, verspreide bebouwing, vrijstaande gezinswoningen op relatief grote percelen in verkavelingen en een geringe oriëntatie op stedelijk wonen. Het is genoegzaam aangetoond dat dergelijke aanpak van inplanting van wonen weinig duurzaam is, en dit op verschillende vlakken. Zo werken lage dichtheden van woningen een hoger energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot, een economisch productiviteitsverlies, een dure (publieke) dienstverlening en een druk op de open ruimte en de natuur in de hand. Daarnaast draagt de verharding bij tot een grotere kwetsbaarheid voor overstromingen en hittestress en minder levenskwaliteit en groen in steden en gemeenten. De verspreide bebouwing op zich resulteert in (meer) congestie door meer, langere en autoafhankelijke verplaatsingen<sup>19</sup>. Bovendien wordt op basis van de demografische ontwikkelingen een verruiming van het aanbod verwacht, wat op zijn beurt de ruimtelijke impact kan verzwaren indien de huidige principes verder gehanteerd worden.

### AANBEVELINGEN

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) wenst een meer duurzaam ruimtegebruik, ingebed in een langetermijnvisie. Duidelijke ambities, zoals het terugdringen van het ruimtebeslag, worden vooropgesteld. Deze moeten worden gerealiseerd via verschillende ruimtelijke ordeningsprincipes. Zo moeten het ruimtelijk rendement worden verhoogd en het bestaande ruimtebeslag worden verbeterd door verweving, hergebruik en intensivering. Wonen, werken en voorzieningen worden dan ruimtelijk optimaal geïntegreerd en verweven, met als resultaat een efficiënter en slimmer ruimtegebruik.

Globaal kan de Raad zich vinden in het BRV en de daarin vooropgestelde ambities en principes. Bovenstaande probleemstelling benadrukt immers uitdrukkelijk de nood aan een economisch en ecologisch verantwoord nederzettingenbeleid en onderstreept de verwevenheid van het wonen in de woonomgeving. Het **verdichten in kernen en knooppunten**, (waar mogelijk) het **verweven van functies** en het inzetten op **stadsvernieuwing** zijn volgens de Raad cruciaal om meer ruimtelijk rendement te realiseren en leefbare woonomgevingen te creëren. Stedelijke kernen fungeren dan als groeipolen, en dit in de nabijheid van publieke vervoersassen, het aanbod aan voorzieningen en de potentie op vlak van tewerkstelling. Op die manier kunnen verdere groei en aanbodverruiming ruimtelijk worden gestuurd

---

<sup>18</sup> De Smedt P. (2010). Wonen en ruimtelijke ordening. , in: Hubeau B., e.a. (eds). Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Brugge, Die Keure, 1307-1344.

<sup>19</sup> Gebaseerd op: [https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/Witboek\\_BRV\\_Informatiemomenten\\_01-2017.pdf](https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/Witboek_BRV_Informatiemomenten_01-2017.pdf)



en afgebakend, en het stedelijk wonen neemt hier een prioritaire plaats in. Hiertoe dient het **stedelijk woonbeleid** meer aandacht te krijgen binnen het woonbeleid.

Het keren van huidig ruimtelijk beleid zal noodzakelijkerwijs gepaard moeten gaan met een wijzigend beleid in verschillende beleidsvelden, zoals wonen, mobiliteit en energie. De ruimtelijke transitie zal dan ook implicaties hebben op het huidige **woonmodel**. En omgekeerd kan een wijzigend woonmodel de ruimtelijke transitie ondersteunen. Onder andere het opwaarderen van de huurmarkt, het zorgen voor een flexibele woonmarkt en het introduceren van diverse woonvormen en collectieve woonformules zijn belangrijke ankerpunten voor een ander woonmodel. Verder meent de Raad dat de ruimtelijke doelstellingen eveneens rekening moeten houden met de wijzigende demografische noden. Het groter aandeel alleenstaanden vergt een **wijziging van de types** en ouderen wonen nog te vaak veraf van de voorzieningen en de zorgverlening. De uitdagingen mogen bijgevolg niet worden verengd tot een vraagstelling met een louter fysiek-ruimtelijke component. Het realiseren van een coherent en afgestemd beleid vanuit de verschillende beleidsvelden vormt hierbij een belangrijke randvoorwaarde.

## 5 WONEN EN WELZIJN ALS VERSTERKENDE DYNAMIEKEN

### PROBLEEMSTELLING

Een ruim deel van de huishoudens ervaren moeilijkheden bij de realisatie van hun recht op wonen op de woningmarkt. Bovendien staan de moeilijkheden vaak niet los van problemen op andere vlakken. Zo is het voor mensen met een instellingsverleden, een psychiatrische aandoening<sup>20</sup> of kwetsbare ouderen<sup>21</sup> moeilijk om hun elementaire woonbehoeften in te vullen, terwijl dit net voor personen in kwetsbaarheid een cruciale voorwaarde vormt om maatschappelijk te kunnen deelnemen (zie ook hoger). De verwevenheid van diverse facetten komt ook uitdrukkelijk naar voor bij mensen in armoede (armoede wordt expliciet gezien als een multidimensionaal gegeven). Een uitgesproken vorm van armoede is dak- en thuisloosheid. Onderzoek heeft vastgesteld dat dak- en thuisloosheid geen exclusief stedelijk fenomeen is: één op dertien OCMW-cliënten in meer landelijke gemeenten is dak- of thuisloos<sup>22</sup>. Problemen van dak- en thuisloosheid en onzekere woonsituaties zijn enerzijds gerelateerd aan een tanende sociale bescherming en anderzijds aan de problemen op de woningmarkt<sup>23</sup>.

---

20 De Decker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I. & Verstraete, J. (2014), De moeilijke oversteek. Wonen na verblijf in gevangenis, bijzondere jeugdzorg en psychiatrie. Antwerpen, Garant.

21 De Decker P., Schillebeeckx E., Volckaert E. & Oosterlynck S. (2016), Wonen, zorg en ruimtelijk ordenen in een vergrijzende samenleving: een verkenning. Antwerpen/Brussel, Steunpunt Ruimte.

22 Demaerschalk E., e.a. (2018). Measuring Homelessness in Belgium – Final Report. Brussel, Belgian Science Policy.

23 Dewilde C. & Pannecoucke I. (2018). De 'nieuwe sociale kwestie 2.0': hoe wonen armer maakt, in: Coene J., e.a. (red.) Armoede en Sociale Uitsluiting. Jaarboek 2018. Leuven, Acco, 173-196.



## AANBEVELINGEN

De verwevenheid van verschillende problematieken compliceert vaak de aanpak en vormt een extra uitdaging voor de actoren. Ook de verkokering van de verschillende beleidsvelden staat een vlotte en transversale samenwerking in de weg. Dit benadrukt de nood aan een integrale/transversale aanpak.

Voor verschillende kwetsbare bewoners vormt **de combinatie van zorg en wonen** een essentiële voorwaarde voor de vervulling van hun recht op wonen. Enkel via een gezamenlijke aanpak zullen de beleidsvelden wonen en welzijn een versterkende dynamiek kunnen bewerkstelligen voor die doelgroep. Dit vergt een grondig debat over de verantwoordelijkheden van zorg en welzijn enerzijds en wonen anderzijds. Het uitklaren van de wederzijdse verantwoordelijkheden en het zoeken naar de nodige synergiën zijn van belang om een gezamenlijke en/of samenhangende aanpak te bekomen.

Samenwerking is eveneens noodzakelijk om **armoede te kunnen aanpakken**. Een efficiënt armoedebeleid moet hand in hand kunnen gaan met het uittekenen van een algemeen inclusief beleid (wat preventief en toekomstgericht moet werken). Zo heeft het gevoerde woonbeleid op zich een belangrijke opdracht in het opbouwen en uitwerken van beschermende mechanismen die als structurele dam tegen armoede fungeren. Een dergelijke benadering moet dan ook volgens de Raad worden vertaald in termen van beschikbaarheid en aanbodverruiming en het verhogen van de betaalbaarheid van het wonen. Het betekenisvol optrekken van het aantal begunstigen voor de huurtoelage en de verruiming van het sociaal huurwoningbestand vormen de meest effectieve instrumenten om vanuit het beleidsveld wonen de armoede te bestrijden. Vooral in het onderste segment van de woningmarkt zal een systematisch overheidsingrijpen noodzakelijk blijven. Daarnaast blijft het uitbouwen van een voldoende sociale bescherming, waaronder het optrekken van het niveau van de vervangingsinkomens noodzakelijk.

Een extreme vorm van woonnood is **dakloosheid**. Met het oog op een adequate aanpak van dakloosheid moet een meer woongerichte aanpak worden ontwikkeld en kan de verplichte begeleiding als voorwaarde tot het bekomen van een woning in vraag worden gesteld. Onderzoek toont aan dat het creëren **van stabiele huisvesting als eerste stap** in de aanpak van dak- en thuisloosheid loont<sup>24</sup>. Volgens de Raad vergt een noodzakelijk *housing led* beleid dan ook in eerste instantie de zorg voor geschikte, stabiele huisvesting voor de betrokkenen én een navolgend afgestemd begeleidingsaanbod. Evenzeer van belang is een geïntegreerd beleid inzake de preventie van uithuiszettingen. Dit kan vorm krijgen door sterkere synergiën met het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen en de projecten preventieve woonbegeleiding van de CAW's en OCMW's.

---

<sup>24</sup> Voor een overzicht zie onder andere: Pannecoucke, I. & De Decker, P. (2015). 'Housing First': een alternatief voor de woonladder?, in: De Decker, P. et al. (red.). *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Antwerpen: Garant, 399-412. Zie ook: Brosius, C. (2016), *Housing First Belgium. Tussentijdse resultaten van het Vlaamse project na één jaar evalueren*. Brussel-Antwerpen, Housing First Belgium en Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.



## 6 ORGANISATORISCHE OMKADERING ALS ESSENTIËLE RANDVOORWAARDE

### PROBLEEMSTELLING

Dat het aanpakken van transversale problematieken de nodige uitdagingen met zich meebrengt komt in bovenstaande bespreking van wonen in relatie met welzijnsproblemen naar voor. Ook het inspelen op bovenlokale woonproblemen vraagt een specifieke aanpak. De bestuurlijke grenzen van de gemeenten vallen immers meestal niet samen met de maatschappelijke grenzen waarbinnen woonproblemen zich afspelen. Zo kan het lokaal uitgevoerde woonbeleid resulteren in externe effecten op de omliggende gemeenten, of overstijgen bepaalde aspecten van de woonproblematiek de gemeentegrenzen. De vraag rijst dan onder meer wie welke verantwoordelijkheid moet opnemen<sup>25</sup>. Diezelfde vraag stelt zich ook in de verhouding tussen de verschillende beleidsniveaus (gewest – provincie – lokale besturen). Het woonbeleid is immers lokaal sterk verankerd (wat noodzakelijk is om de beleidsdoelstellingen van het woonbeleid te kunnen realiseren), en effectieve uitvoerders en diverse lokale actoren vervullen hierbij een essentiële rol. Een niet onbelangrijke participant in het woonbeleid is de bewoner zelf (om wie het vaak uiteindelijk te doen is). Het betrekken van de burgers / bewoners kan tijdens verschillende fases van het beleidsproces. Een enorme uitdaging hierbij is en blijft het betrekken van de kwetsbare huishoudens.

### AANBEVELINGEN

#### Een raamwerk voor lokaal en gewestelijk woonbeleid

De Raad erkent de regierol van de gemeenten en de lokale inbedding van het woonbeleid. Dit blijven essentiële uitgangspunten en hoekstenen voor het woonbeleid. Lokale besturen en woonactoren spelen bijgevolg een belangrijke rol in de uitvoering en de realisatie van het grondrecht op wonen. Hoewel het gewestelijk woonbeleid steunt op de medewerking en de expertise van de lokale actoren, blijft finaal de eindverantwoordelijkheid voor de realisatie van het recht op wonen bij de gewestelijke overheid liggen. Deze **onderlinge afhankelijkheid en wisselwerking** vereist het voldoende uitklaren van opdrachten en verantwoordelijkheden van de betrokken beleidsniveaus. Dit vraagt volgens de Raad samenspraak, overleg en samenwerking om tot duidelijke en bindende afspraken te komen. Het uitwerken van een **institutioneel raamwerk** moet dit proces kunnen faciliteren en resulteren in een meer effectieve aanpak van het woonbeleid. Naast een dergelijk kader moet het ter beschikking stellen van de nodige middelen de waarborg bieden dat alle gemeenten het recht op wonen kunnen waarmaken. Eerste stappen in de ontwikkeling van het kader zijn de koppeling van de uitvoering van het lokale woonbeleid aan de beleids- en beheerscyclus 2020-2025 en het vooropstellen van Vlaamse beleidsprioriteiten. Op dergelijke

<sup>25</sup> Zie ook Vlaamse Woonraad (2017). *Advies een raamwerk voor het woonbeleid. Naar een kader lokaal woonbeleid*. Advies 2017-15/30.11.2017.





manier wordt volgens de Raad de positionering en samenwerking tussen gemeente en gewest robuust verankerd én verduidelijkt. Wel dienen de beleidsprioriteiten verder te worden ingevuld zowel op strategisch niveau (dit in samenhang met strategische planningsdocumenten in belendende beleidsvelden) als op operationeel vlak (via de legislatuur gebonden actieplannen waarvan het uitgangspunt het realiseren van het recht op wonen voor eenieder, met bijzondere aandacht voor de meest behoeftige huishoudens, dient te zijn).

### **Aanpak bovenlokale/transversale problemen**

De Raad erkent de lokale verankering van het woonbeleid. Tegelijk meent de Raad dat een lokaal georiënteerde woonaanpak tekortschiet om de bovenlokale en/of transversale problemen te verhelpen. Naast de gebiedsgerichte werking van meerdere actoren dringt de Raad erop aan in het woonbeleid een meer woonregionale en/of **gebiedsgerichte benadering** te ontwikkelen. Dit kan onder meer via intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en/of intergemeentelijke taakstellingen. Het is aangewezen de uitwerking van een bovenlokale aanpak in het woonbeleid op korte termijn vorm te geven.

### **Een onderbouwd beleid**

Het voeren van een adequaat beleid vereist een degelijke en onderbouwde beleidsvoorbereiding, een opvolging van de beoogde resultaten en een grondige evaluatie van de ingezette instrumenten en het gevoerde beleid in totaliteit. Een onderbouwd beleid gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek en feiten (*evidence based*) vormt volgens de Raad dan ook een **waarborg voor kwaliteit en doelmatigheid** van het woonbeleid. Het maakt het mogelijk het woonbeleid beter te oriënteren op de beleidsdoelen en de beleidsinstrumenten efficiënter en effectiever te maken. Het Steunpunt Wonen is hierbij een belangrijke bron en heeft precies als doel via gedegen wetenschappelijke analyses bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

### **Participatie en betrokkenheid als meerwaarde voor een gedragen beleid**

Naast een onderbouwd beleid is het van belang een gedragen beleid te realiseren, met inbreng vanuit de betrokken actoren maar evenzeer van de bewoners zelf. Omwille van het belang van bewonersparticipatie dient volgens de Raad de overheid dit te versterken door onder andere de nodige maatregelen te ontwikkelen (cf. art 4 § 3 VWC), initiatieven te faciliteren door het voorzien van een volwaardige en duurzame omkadering. Bijzondere aandacht hierbij dient uit te gaan naar **empowerment en participatie** van kwetsbare huishoudens. Dit vereist dan ook de blijvende professionele en duurzame ondersteuning van acties gericht op deze doelgroep, initiatieven die moeten aansluiten op hun specifieke leefwereld. Enkel op deze manier zal het woonbeleid de gelijke kansen en de emancipatie van zwakkere huishoudens aan de samenleving kunnen bevorderen.



## 7 RECHT OP WONEN IN DE TOEKOMST

### PROBLEEMSTELLING

Naast het ingrijpen op de bestaande probleemsituaties, dient het woonbeleid ook perspectieven op de lange termijn voorop te stellen. Een samenleving is immers dynamisch en evolutief, en vraagt dan ook om nieuwe antwoorden of bijsturing van het beleid. Hoewel niet altijd eenduidig te bepalen valt wat de toekomst zal brengen, zullen evoluties - zoals technologische vernieuwing, mondialisering, individualisering, klimaatverandering - zich verder zetten.

Zo formuleert het veranderingstraject Slim Wonen en Leven meerdere uitdagingen (onder meer het slim benutten van de ruimte, inspelen op de demografische noden, een mobiliteit op maat van de buurt). De transitie beoogt (als toekomstbeeld) een duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven. Om te verduurzamen zal er worden ingezet op de leefbaarheid en op ecologische, sociale en economische aspecten van de buurt. Dit moet worden gerealiseerd in samenhang met het streven naar een inclusieve samenleving waar iedereen meetelt. Deze geformuleerde ambities sluiten aan op het woonbeleidsplan: *“In 2050 kan iedereen in Vlaanderen woonzeker en betaalbaar wonen in een aangepaste en kwaliteitsvolle woning en woonomgeving. De woningmarkt is inclusief. Er is gelijke toegang en een voldoende en flexibel aanbod.”* Het is evenwel de vraag hoe dit toekomstperspectief kan worden gerealiseerd gelet op de diverse huidige problemen, onder meer aan de onderkant van de samenleving waar huishoudens systematisch kampen met woonnood, betaalbaarheidsproblemen edm (zie ook hoger).



## AANBEVELINGEN

Het pro actief nadenken over toekomstige ambities die een samenleving voorop wil stellen, is volgens de Raad noodzakelijk. De toekomst moet worden voorbereid en de geformuleerde ambities (die diverse legislaturen overspannen) bieden hiertoe het **referentiekader**. Met onder meer het Vlaamse woonbeleidsplan werden eerste belangrijke stappen gezet en werden strategische doelstellingen geformuleerd die het toekomstig wonen duurzaam vorm moeten geven. De uiteindelijke ambitie is om iedereen kansen te geven om behoorlijk te wonen, waar mogelijk op autonome kracht, zo niet met voldoende steun om toegang, kwaliteit, woonzekerheid en betaalbaarheid van het wonen te verzekeren. In dit verband dringt de Raad erop aan om voldoende **tussendoelen** te formuleren die de operationalisering en de verdere uitwerking kunnen aansturen, en een aantal vooropgestelde doelstellingen in de tijd sneller te realiseren. Hierbij moet tevens voldoende aandacht uitgaan naar een geïntegreerde aanpak omwille van de betrokkenheid van diverse beleidsvelden. Een randvoorwaarde om de vooropgestelde ambities waar te maken is dat er middelen gereserveerd worden in overeenstemming met deze ambities, en het engagement om deze ambities aan te houden over de verschillende legislaturen heen.

Dat een inclusieve samenleving en een inclusieve woningmarkt vooropgesteld wordt in de strategische planningsdocumenten, kan de Raad enkel toejuichen. Zoals eerder vermeld is het effectief vervullen van het recht op wonen voor iedereen inherent verbonden aan de inclusieve samenleving. Evenwel is de **kloof met de (huidige) realiteit** volgens de Raad nog bijzonder groot en het overbruggen zal stapsgewijs moeten gebeuren. Dit moet volgens de Raad gepaard gaan met voldoende aandacht voor de sociale gevolgen. Hoger stelde de Raad dat het aanpakken van de diverse uitdagingen, zoals de grotere energiezuinigheid en de woningkwaliteitsverbetering, steeds een **flankerend beleid** zal vereisen om een inclusieve woonmarkt te kunnen bewerkstelligen. Daarnaast meent de Raad dat in de toekomstvisie rond wonen ruimere aandacht moet uitgaan naar de **effectuering** en de **versterking van het recht op wonen als resultaatverbintenis**. Een stapsgewijze woonrechtenbenadering moet hiertoe worden ontwikkeld. Tenslotte meent de Raad dat bij het vervullen van het toekomstbeeld noodzakelijkerwijs de overheid een blijvende rol moeten opnemen en corrigerend en complementair aan de marktwerking zal moeten optreden (zie ook hoger).



# BIJLAGE 1: OVERZICHT VAN GERAADPLEEGDE ADVIEZEN PER BOUWSTEEN

## 1. Recht op wonen als fundament

- Advies over de Beleidsnota Wonen 2014-2019, Advies 2014/09, 17 november 2014
- Advies over Visie 2010 – een langetermijnstrategie voor Vlaanderen, Advies 2015/12, 19 november 2015
- Advies over Aanbodbeleid op de private huurmarkt. Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad, Advies 2015/14, 17 december 2015
- Advies Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid, Advies 2016/04, 24 maart 2016

## 2. Een kwalitatief woningpatrimonium als belangrijke bouwsteen

- Advies 'Naar een renovatie van het Vlaamse woningbestand', Advies 2015/01, 29 januari 2015
- Advies over de conceptnota Energiearmoedeprogramma, Advies 2016/08, 3 juni 2016
- Advies aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaams Parlement, Advies 2016/09, 7 juni 2016
- Advies Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Advies 2017/01, 16 februari 2017

## 3. Wonen in verschillende woningmarktsegmenten als diverse realiteit

- Advies over de Beleidsnota Wonen 2014-2019, Advies 2014/09, 17 november 2014
- Advies over 'huisvestingsnood en vluchtelingen', Advies 2015/10, 15 oktober 2015
- Advies over Aanbodbeleid op de private huurmarkt. Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad, Advies 2015/14, 17 december 2015
- Advies over de vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen, Advies 2016/04, 8 september 2016
- Advies over startnota Slim Wonen en Leven, Advies 2017/07, 4 mei 2017
- Advies over Moeilijke eigendomssituaties, Advies 2017/13, 6 oktober 2017
- Advies over conceptnota's renovatiepremie verhuurders, gewaarborgd huren en geïntegreerde premies, Advies 2018/01, 18 januari 2018
- Advies over Hervorming verkooprecht en vereenvoudiging in registratiebelasting, Advies 2018/05 van 1 februari 2018
- Advies over Woonbeleidsplan, Advies 2018/11, 1 juni 2018
- Advies over Wonen en verordeningen, Advies 2018/26, 30 november 2018



#### **4. Ruimtelijke inbedding als contextueel element**

Advies aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaams Parlement, Advies 2016/09, 7 juni 2016

Advies Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Advies 2017/01, 16 februari 2017

Advies over Wonen en Gezondheid, Advies 2018/27, 18 december 2018

#### **5. Wonen en welzijn als versterkende dynamieken**

Advies over 'huisvestingsnood en vluchtelingen', Advies 2015/10, 15 oktober 2015

Advies Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid, Advies 2016/04, 24 maart 2016

Advies over Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, Advies 2017/06, 27 april 2017

Advies over Moeilijke eigendomssituaties, Advies 2017/13, 6 oktober 2017

Advies over de Beleidsbrief Wonen 2017-2018, Advies 2017/14, 23 november 2017

#### **6. Organisatorische omkadering als essentiële randvoorwaarde**

Advies over de Beleidsnota Wonen 2014-2019, Advies 2014/09, 17 november 2014

Advies over de Beleidsbrief Wonen 2015-2016, Advies 2015/12, 13 november 2015

Advies aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaams Parlement, Advies 2016/09, 7 juni 2016

Advies over het gecoördineerd Vlaams vrijwilligersbeleid, Advies 2016/17, 29 september 2016

Advies over de Beleidsbrief Wonen 2016-2017, Advies 2016/20, 17 november 2016

Advies over het Groenboek Bestuur, Advies 2016/21, 22 december 2016

Advies ism Kinderrechtencommissariaat over Kinderen en Huisvesting, Advies 2017/02, 16 februari 2017

Advies over startnota Slim Wonen en Leven, Advies 2017/07, 4 mei 2017

Advies over de Beleidsbrief Wonen 2017-2018, Advies 2017/14, 23 november 2017

Advies over een raamwerk voor het woonbeleid, Advies 2017/15, 30 november 2017

#### **7. Recht op Wonen in de toekomst**

Advies over startnota Slim Wonen en Leven, Advies 2017/07, 4 mei 2017

Advies over Woonbeleidsplan, Advies 2018/11, 1 juni 2018



Verantwoordelijke uitgever:  
Pol Van Damme, Secretaris Vlaamse Woonraad  
Havenlaan 88 bus 40  
1000 Brussel