

Beleidsvoorstellen op basis van Visie 2050

BIJDRAGE VAN DE VLAAMSE ADMINISTRATIE
AAN HET REGEERAKKOORD VAN
DE VLAAMSE REGERING 2019-2024

SLIM WONEN EN LEVEN

Het is goed wonen in Vlaanderen. Toch botst ons woonsysteem op een aantal grenzen: ecologisch, ruimtelijk, sociaal en economisch. Bovendien vallen bepaalde groepen uit de boot. De voorzichtige verbeteringen die we al zien, moeten fundamenteel en sneller gaan. Het doel is duurzame buurten die een thuis bieden aan iedereen. Wij kunnen daar als overheid, samen met de vele actoren op het terrein, een belangrijke rol in spelen.

Wonen is belangrijk in het leven en het welbevinden van mensen. Een goede woonsituatie, inclusief de woon- en leefomgeving, biedt stabiliteit en toekomstperspectief en is cruciaal voor andere levensdomeinen. De kwaliteit van de woning heeft een rechtstreekse impact op de gezondheid van de bewoners. Woonzekerheid en voldoende stabiliteit in de woonomgeving zijn voorwaarden om aan andere levensdomeinen als onderwijs, tewerkstelling, vrijetijdsbesteding te kunnen participeren en om een duurzaam sociaal netwerk uit te bouwen.

De meeste inwoners in Vlaanderen geven aan tevreden te zijn over hun woning en hun woonomgeving. De meeste gezinnen wonen in een kwaliteitsvolle woning, met voldoende woonzekerheid en hebben geen betaalbaarheidsproblemen voor wonen. In 2018 woonde 72% van de huishoudens in een eigen woning, terwijl 19% een private woning huurde en 7% een sociale woning (Woonsurvey 2018). Dat neemt niet weg dat er nog een grote verbetering van de woonkwaliteit en duurzaamheid mogelijk is, zeker in de private huursector.

Het woonsysteem in Vlaanderen

Het woonsysteem in Vlaanderen is sterk gericht op het bezit van een eigen woning. Dat is historisch gegroeid, door een decennialange beleidsfocus op de stimulering en ondersteuning van de individuele verwerving van een woning. In de hoofden van de Vlamingen is het droombeeld van de eigen woning diepgeworteld. Alle huishoudens die dat enigszins kunnen, kopen zo snel mogelijk een eigen woning. Ze kopen bij voorkeur indi-

vidueel en liefst een vrijstaande woning in een voorstedelijke of landelijke omgeving.

Het woningbestand evolueert erg traag, omdat woningen een lange levensduur hebben.

De nederzettingsstructuur in Vlaanderen is dus sterk historisch bepaald. Ook het beleid en de organisatie van de sector lijken vrij traag te evolueren.

Grenzen aan het woonsysteem

Ons woonsysteem heeft geleid tot ruimtelijke versnippering en botst op een aantal grenzen, zowel ecologisch als ruimtelijk, sociaal en economisch. De resterende bouwgrond ligt vaak op verkeerde plekken. Die aanboren betekent extra kosten voor nutsvoorzieningen, de aanleg van het openbaar domein en ontsluiting via openbaar vervoer. De mobiliteitsknoop dreigt alleen strakker te worden. Deze manier van wonen vreet bovendien energie: ruime en vrijstaande woningen hebben al een grote ecologische voetafdruk, die eigenlijk nog groter is als de mobiliteit mee in rekening gebracht wordt.

Bovendien blijven bepaalde groepen uit de boot vallen. Voor heel wat kwetsbare groepen op de woningmarkt is het grondwettelijke en decretale recht op wonen niet gerealiseerd. Een eigen woning is niet voor iedereen haalbaar. Door de focus op woningbezit is nooit een uitgebreide sociale huurmarkt uitgebouwd en ook de private huurmarkt vormt geen volwaardig alternatief.

De kloof tussen eigenaars en huurders, tussen rijk en arm, blijft bestaan. De druk op de woningmarkt verschilt evenwel sterk van regio tot regio en van buurt tot buurt. Die verschillen worden mede beïnvloed door zowel binnenlandse als buitenlandse migratie. In buurten en gebieden met een hoge vastgoeddruk en met (zeer) hoge vastgoedprijzen, kunnen lage inkomensgroepen alleen aan een woning raken door fors in te moeten op kwaliteit.

Tekenen van verandering

Een aantal tekenen wijst voorzichtig op veranderingen in het traditionele woonsysteem. Het aandeel eigenaars is sinds 2005 niet verder gestegen. De vrijstaande woning heeft op de nieuwbouwmarkt aan belang ingeboet en plaatsgemaakt voor appartementen en kleinere woningen. Ook de nieuwbouwmarkt zelf verliest terrein. Het aantal verkopen van bestaande woningen en het aantal renovaties stijgen. Bovendien is de laatste jaren de stedelijke bevolking opnieuw gegroeid, de gemiddelde kavelgrootte voor nieuwe woningen is gedaald en projectmatig bouwen, groepswoonbouw en de zogenaamde nieuwe wooninitiatieven nemen toe.

Niettemin is de stadsvlucht blijven doorgaan. Huishoudens blijven op zoek gaan naar een woning met tuin, buiten de stad. Het concept 'woning per kavel' blijft overeind. Hoewel het in Vlaanderen globaal genomen goed wonen is en de woningkwaliteit erop vooruitgaat, is dus nog lang niet voor iedereen het recht op wonen gerealiseerd.

Langetermijnvisie op wonen en leven

In het voorjaar van 2017 keurde de Vlaamse Regering de Startnota Slim Wonen en Leven goed. Die bevat duidelijke ambities voor een grondige transitie in het wonen en leven in Vlaanderen, met de blik op 2050. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering in het voorjaar van 2018, bouwt verder op die ambities en formuleert strategische doelstellingen voor 2050, die specifiek gericht zijn op de instrumenten van het woonbeleid.

Centraal in het toekomstbeeld van de transitie Slim Wonen en Leven staat het concept van de duurzame buurt, waarbij wordt ingezet op de leefbaarheid en de ecologische, sociale en economische aspecten ervan. Daarnaast is ook de samenwerking met relevante partners van belang. Vanuit het streven naar een inclusieve samenleving moeten de buurten een thuis bieden aan alle groepen uit de samenleving, ook aan wie uit de boot dreigt te vallen of zijn woonbehoefte niet op eigen kracht kan invullen. De buurten moeten

gewild zijn om in te wonen en te leven, zodat de vraag naar duurzame buurten grotendeels vanuit de burger zelf komt. Slimme steden (smart cities) en sociaal innovatieve toepassingen spelen een belangrijke rol in de realisatie van dat toekomstbeeld.

Beleidsdoelstelling 1 –

MEER KWALITEITSVOLLE EN DUURZAME WONINGEN

Vanuit verschillende domeinen en invalshoeken, zoals energie, materialen, wonen, toegankelijkheid, inclusiviteit, beschermd erfgoed en ruimtegebruik, werken we aan een gezamenlijke visie op duurzaamheid. We dragen de visie samen uit en bieden zo een helder inzicht in de ambities voor onze woningen. Uiteraard stopt het niet bij dat noodzakelijke geïntegreerde beleidskader. We koppelen daaraan effectieve en efficiënte beleidsmaatregelen, om de visie te ondersteunen en de noodzakelijke kwaliteits- en duurzaamheidssprongen te maken, met aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen op de woningmarkt.

CONTEXT

De Vlaamse Wooncode stelt minimale kwaliteitsnormen voor de woningen om het recht op menswaardig wonen te waarborgen. Die kwaliteitsnormen zijn verplicht na te komen en geven aanleiding tot kwaliteitsbewaking en handhaving, in het bijzonder op de huurmarkt. In 2013 voldeed 67% van de woningen aan de normen, in de private huursector maar 53%. De ambitie van de transitie Slim Wonen en Leven en het Woonbeleidsplan is dat in 2050 alle woningen aan de minimale normen voldoen. Voor 2020 is de ambitie op 70% gesteld, voor 2030 op 80%.

Het woningpark representeert een enorme voorraad aan materialen en grondstoffen en heeft een belangrijk aandeel in de CO₂-uitstoot. Maar 3% van het bestaande Vlaamse woningpark voldoet momenteel aan de energetische langetermijndoelstelling. De klimaatambitie houdt in dat we in 2050 een volledig CO₂-neutraal gebouwenpark hebben, waarbij we onze gebouwen niet meer verwarmen met fossiele brandstoffen en

voor 100% van koolstofarme en hernieuwbare technologieën gebruikmaken. Voor 2030 stelt het Vlaams klimaatplan een emissiereductie van 50% tegenover 2005 als doel.

De startnota van de transitie Slim Wonen en Leven heeft de ambitie geformuleerd om alle woongebouwen in 2050 te laten beantwoorden aan de duurzaamheidsprincipes. Een duurzame woning houdt rekening met aspecten van sociale aard (kwaliteitsvol, veilig, comfortabel, toegankelijk), van economische aard (toekomstgericht, aanpasbaar, met een lange levensduur, financieel beheersbaar) en van ecologische aard (impact op klimaat en omgeving, gesloten kringlopen).

Beleidsvoorstel 1.1 –

We stellen minimale woningkwaliteitsnormen op om aan het grondrecht op menswaardig wonen en het toekomstbeeld van Slim Wonen en Leven te voldoen.

We evalueren het – recent vernieuwde – uitvoeringskader van de minimale kwaliteitsnormen. We onderzoeken de mogelijkheden om ook ruimere aspecten van duurzaamheid te integreren in de woningkwaliteitsnormen, om het grondrecht op menswaardig wonen te blijven garanderen.

Beleidsvoorstel 1.2 –

We bieden woningeigenaars streefdoelen aan om de duurzaamheid van de woning te kunnen bepalen.

Om alle partijen op de woningmarkt een inzicht te bieden in het te volgen pad tot 2050, ontwikkelen we streefdoelen. Die streefdoelen leggen de lat en stuk hoger dan de minimale normen en sluiten aan op de duurzaamheidsdoelstellingen van de diverse beleidsvelden. De streefdoelen kunnen vervolgens een leidraad vormen bij de bouw en de renovatie van woningen.

Beleidsvoorstel 1.3 –

We bouwen de woningpas/gebouwenpas verder centraal uit als digitaal communicatiemiddel voor de doelgroep van woning- en gebouweigenaars.

We laten de woningpas uitgroeien tot een overkoepelend beheerd centraal instrument dat alle relevante informatie over de woning, de grond en de omgeving samenbrengt en voor de eigenaar en de door hem gemachtigden ontsluit. De woningpas helpt de woningeigenaar bij de duurzame en kwaliteitsvolle renovatie van zijn woning. Er wordt gewerkt aan automatische toegang tot de woningpas door andere groepen, zoals huurders. De woningpas vervult op termijn de rol van automatisch loket voor premie- of subsidieaanvragen.

Beleidsvoorstel 1.4 –

We verduurzamen het private huurwoningbestand.

De private huurmarkt heeft nog de grootste weg af te leggen voor de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningen, maar ze kent, mede door de split incentive, ook de minste investeringen. We ontwikkelen daarom een systeem om het de eigenaar mogelijk te maken om duurzame investeringen eenvoudiger terug te verdienen. Daarnaast moeten financiële stimuli die investeringen ondersteunen.

Beleidsvoorstel 1.5 –

We verduurzamen het sociale huurwoningbestand.

We willen de renovatiegraad van het sociaal patrimonium versnellen door het beschikbare budget te verhogen en bijkomende subsidies uit te werken. Daarnaast willen we bijkomende instrumenten ontwikkelen die duurzame (renovatie)projecten ondersteunen.

Beleidsvoorstel 1.6 –

We informeren en begeleiden woningeigenaars bij het duurzaam (ver)bouwen.

Nog te weinig eigenaars renoveren hun woning op een duurzame manier. Dat heeft niet altijd

financiële redenen. Vaak ontbreekt het hen aan heldere informatie en begeleiding. We willen de zorgen van eigenaars verkleinen door ze voor en tijdens het renovatietraject beter te informeren en begeleiden.

Beleidsvoorstel 1.7 –

We ondersteunen de keuze tussen renoveren en slopen via een gewestelijk maatschappelijk afwegingskader en een individueel afwegingskader.

Soms is het beter om een woning te slopen en een nieuwe, duurzame woning te bouwen in plaats van ze te renoveren. Dat is een complexe afweging. We werken een kader uit dat de woning-eigenaar adviseert bij zijn keuze voor renovatie of vernieuwbouw. Daarnaast creëren we ook een maatschappelijk afwegingskader dat onder andere rekening houdt met de impact op de woningmarkt, het milieu en de ruimtelijke ordening.

Beleidsvoorstel 1.8 –

We stimuleren veranderingsgericht bouwen en flexibel gebruik van gebouwen.

We ontwikkelen een beleidskader en een regelgevend kader om de publieke en private opdrachtgevers en beheerders van het gebouwenpark in Vlaanderen aan te zetten om veel meer rekening te houden met de principes van veranderingsgericht bouwen, multifunctionaliteit en tijdelijk en gedeeld gebruik van gebouwen. Onze voorbeeldrol komt uitdrukkelijk in beeld bij nieuwe gebouwen of renovaties waarvan we zelf opdrachtgever zijn en bij gebouwen die we subsidiëren.

De beleidsdoelstelling over kwaliteitsvolle en duurzame woningen is tevens sterk gelinkt aan beleidsdoelstellingen en bijhorende voorstellen uit andere hoofdstukken, met name beleidsdoelstelling 5 van Circulaire Economie (Circulair bouwen en circulair ruimtegebruik als standaardpraktijk) en beleidsdoelstelling 1 van Energietransitie (Maximale energie-efficiëntie in alle sectoren).

Beleidsdoelstelling 2 –

MEER DUURZAME BUURTEN

Mensen willen in hun woonomgeving rust, natuur en voorzieningen en ze willen een buurt die gezellig, aangenaam, mooi en prettig is om in te wonen. Voor de meeste mensen sluit het niveau van de omgeving of buurt het meest aan op hun beleving. Dat geldt in het bijzonder voor kwetsbare groepen op de woningmarkt: als die groepen vlot toegang hebben tot openbare en private diensten en de leefomgeving integraal toegankelijk is, kunnen ze hun maatschappelijke positie ook gemakkelijker verbeteren.

Het buurtniveau raakt soms wat verloren tussen de aandacht voor de gebouwen en de ruimtelijke plannen die op een hogere schaal verbeteringen doorvoeren. Op dat niveau zijn steeds vaker burgerinitiatieven actief die een buurt ruimtelijk en sociaal vormgeven. Het buurtniveau is ook het best geplaatst om zaken aan te pakken als de groen-blauwe dooradering, bepaalde vormen van milieuhinder, de circulariteit, de diversiteit van de functies (wonen, werk, ontspanning, onderwijs, dienstverlening), de ruimte voor kinderen en jongeren en de sociale cohesie.

We moeten onze ondersteunende rol voor de lokale partners blijven opnemen door grote en meer beleidsdomeinoverschrijdende initiatieven te ondersteunen en de lokale overheden instrumenten aan te reiken om buurtinitiatieven te faciliteren.

CONTEXT

Voor de transitie Slim Wonen en Leven is de ambitie duidelijk: de buurten van de toekomst zijn duurzaam, leefbaar en inclusief. De ruimtelijke organisatie ervan draagt bij tot de beheersing van de mobiliteit en de energiezuinigheid. De nabijheid van voorzieningen en collectief vervoer leidt tot een intensiever gebruik van duurzame vervoerswijzen. Compacter en meer gestapeld wonen en functiemenging creëren nieuwe, vaak onverharde ruimte, die de bebouwde ruimte met hoogwaardige groene elementen en water dooradert. Dat maakt de omgeving aangenamer, komt de natuur ten goede en verhindert water- en

hitteoverlast. De inrichting houdt ook rekening met de karakteristieken van het landschap, bouwt verder op de cultuurhistorische waarden en verhoogt de leesbaarheid en herkenbaarheid van de omgeving. Buurten hebben een ruim en gevarieerd aanbod aan kwaliteitsvolle woningen en kwaliteitsvolle, veilige en gezonde collectieve binnen- en buitenruimte om te spelen, te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

Beleidsvoorstel 2.1 –

We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van woonomgevingen.

Vanaf de ontwerpfase van plannen en projecten passen we de kernkwaliteiten voor de ruimtelijke ontwikkeling, zoals die opgenomen zijn in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, maximaal toe.

Beleidsvoorstel 2.2 –

We stimuleren een groen-blauwe reflex en zetten een kennis- en ervaringsforum op om een kwaliteitsvolle groen-blauwe dooradering als essentieel onderdeel van een gezonde woon- en leefomgeving te bevorderen.

Om de voordelen van groene elementen en water op lange termijn te verzekeren, moeten we groen-blauwe netwerken integreren en die beschermen en waar nodig versterken. We scheppen een inspirerende en stimulerende beleidsomgeving die de mogelijkheden toont, de innovatie bevordert, de kennis versterkt en de beleidsinstrumenten laat samenwerken.

Beleidsdoelstelling 3 –

EEN RUIMTELIJK DUURZAAM

WOONSYSTEEM

Een duurzame woning is een woning op de juiste plaats. Door woningen nabij knooppunten van voorzieningen en openbaar vervoer te concentreren, kunnen we de druk op de open ruimte en het aantal verplaatsingen beperken. We kunnen collectieve voorzieningen zoals openbaar vervoer, nutsvoorzieningen en de inrichting van de open-

bare ruimte, efficiënter en goedkoper organiseren. In plaats van het slecht gelegen woonaanbod te ontwikkelen, willen we de ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag herontwikkelen. Zo beschermen en versterken we de open ruimte.

Om dat te realiseren, hebben we een beleidskader nodig dat de bovenstaande doelstellingen in heldere criteria omzet. Waar precies willen we het wonen stimuleren en waar niet? Welke beleidsinstrumenten kunnen we daarvoor inzetten? Dat kader hebben we nodig om via verschillende beleidsinstrumenten het wonen op slimme locaties te bevorderen. Daarbij mogen we de betaalbaarheid van projecten voor diverse bevolkingsgroepen niet uit het oog verliezen.

CONTEXT

De nadelen van het versnipperd wonen in Vlaanderen zijn bekend. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zet met duidelijke ambities voor het ruimtelijk beleid in op een grondige omslag. In Vlaanderen mag na 2040 geen nieuw beslag meer worden gelegd op de open ruimte (de 'beton-stop'). Het ruimtelijk rendement moet omhoog door een inbreidingsgerichte en kwalitatieve transformatie van de bebouwde ruimte. Ontwikkelingen voor wonen, werken, voorzieningen en vrije tijd worden samengebracht op goed gelegen locaties. De grote uitdagingen van vandaag, zoals de klimaatverandering, het energievraagstuk, de mobiliteit en de betaalbaarheid van publieke diensten, laten het niet meer toe om de ruimtelijke ontwikkeling op dezelfde manier voort te zetten.

We moeten het ruimtelijke rendement dus verhogen door de ruimte efficiënter te gebruiken en goed gelegen locaties beter te benutten. Alleen bij uitzondering wordt bijkomende ruimte ingenomen. De leegstand en de verloedering worden aangepakt. Bij de ruimtelijke ontwikkeling houden we grondig rekening met de bereikbaarheidscriteria, de nabijheid van integraal toegankelijke voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte, de landschappelijke karakteristieken, de groen-blauwe aders en de mogelijkheden voor energie-uitwisseling.

Beleidsvoorstel 3.1 –

We ontwikkelen ruimere streefdoelen om een ruimtelijk selectief beleid te bevorderen.

Door beleidsinstrumenten ruimtelijk te differentiëren en ze op bepaalde locaties al dan niet of in meer of mindere mate in te zetten, kunnen we het wonen op slimme locaties bevorderen en op andere locaties ontmoedigen. Daarvoor moeten we eerst zicht krijgen op de rendementskansen van locaties, zodat we voor elke locatie aan de hand van heldere criteria kunnen afwegen of verdere ontwikkeling al dan niet wenselijk is. Op die manier maken we de algemene ruimtelijke doelstellingen toepasbaar in concrete beleidsmaatregelen.

Beleidsvoorstel 3.2 –

We zetten maatregelen in om een ruimtelijk selectief beleid te bevorderen.

We zetten de nodige maatregelen in om te garanderen dat alle bevolkingsgroepen op goed gelegen locaties kunnen wonen en leven. Publieke woonactoren spelen daarin een cruciale rol. Via een gericht grond- en pandenbeleid creëren we een marktwerking die in overeenstemming is met de principes van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Beleidsdoelstelling 4 –

**EEN VERSTERKT WOONAANBOD
VOOR EEN INCLUSIEVE
WONINGMARKT**

Er is vaak een onevenwicht tussen de vraag en het aanbod op de woningmarkt. Daarom moeten we de woningmarkt versterken, zodat iedereen een geschikte woning kan vinden. Om op elk levensmoment aan de behoeften te kunnen voldoen, moeten zowel het woningaanbod als de bewoners flexibel zijn. Woonbehoeften veranderen immers in de loop van het leven. Met een divers woonaanbod beschikken we over de mogelijkheid om een bewuste woonkeuze te maken. Zo zal ook de woonmobiliteit verhogen.

Het aanbod moet inspelen op de sociaal-economische situatie van de huishoudens en de mogelijkheden waarover ze beschikken om hun woonbehoefte in te vullen. De uitdaging is om ook kwetsbare groepen toegang te geven tot betaalbaar, kwaliteitsvol, integraal toegankelijk en duurzaam wonen.

Beleidsbeslissingen werken lang door op de woningmarkt. Daarom moeten we de beleidsinitiatieven steeds doordacht en voor de lange termijn nemen. De verandering en de aangroei van de woningvoorraad die zich nu voordoen, moeten we aangrijpen om de doelen voor de lange termijn te realiseren.

Als overheid is het onze taak om het kader te scheppen zodat de woningmarkt in de juiste richting kan evolueren en uitbreiden, maar het zijn de diverse actoren op het terrein (lokale besturen, vastgoedpromotoren, de bouwsector, investeerders, grondeigenaars, sociale huisvestingsmaatschappijen, burgers) die effectief zullen zorgen voor de uitbreiding van het aanbod en de overheidsdoelen dus zullen ondersteunen. Een sterk partnerschap tussen de Vlaamse overheid en de actoren, dat rekening houdt met de diverse behoeften, is dan ook van groot belang.

CONTEXT

Hoewel de bevolkingsprognoses in de richting wijzen van een langzaam stagnerende groei, zal het aantal huishoudens blijven stijgen door de toenemende gezinsverdunding. Het Federaal Planbureau voorspelt tegen 2050 een aangroei van het aantal huishoudens in Vlaanderen met bijna 449.000 tegenover 2018. De toename van het aantal inwoners en huishoudens zal zich vertalen in een behoefte aan bijkomende woningen. Door demografische trends zoals de vergrijzing en de verjonging, de gezinsverdunding, de migratie en nieuwe samenlevingsvormen, verandert de woningvraag en is er een grotere diversiteit aan woontypes en -vormen nodig.

Bovendien zijn er regionale verschillen. De vraag naar bijkomende woningen zal niet overal even groot zijn, omdat de bevolkingsgroei en de demografische trends zich niet overal in dezelfde mate

of met dezelfde snelheid zullen voordoen. Hoewel er globaal genomen nog voldoende (theoretisch) aanbod aan onbebouwde percelen is, komen die percelen daarom nog niet op de markt en sluit de ligging ervan ook niet altijd aan bij de woningvraag of de ruimtelijke doelstellingen.

Het grondrecht op menswaardig wonen is niet voor alle gezinnen in Vlaanderen gerealiseerd. De problemen zijn voornamelijk op de private huurmarkt geconcentreerd. Op die markt waren in vergelijking met de andere deelmarkten de overheidsinvesteringen veel lager. De woningen zijn er in minder goede staat en er zijn frequenter betaalbaarheidsproblemen. Ook de woonzekerheid staat er vaker onder druk, wat kan leiden tot uithuiszetting. De sociale huurmarkt in Vlaanderen is te beperkt in aanbod om alle woonbehoeftige gezinnen een woning te bieden.

Er zijn diverse recente ontwikkelingen die impact hebben op de dynamiek van de woningmarkt en dus nieuwe accenten in het beleid vragen. We denken daarbij aan de vermaatschappelijking van de zorg, de opmars van nieuwe woonvormen en de regionalisering van de vastgoedfiscaliteit.

Beleidsvoorstel 4.1 –

We stemmen het woonbeleid en het welzijns- en zorgbeleid op elkaar af, met bijzondere aandacht voor nieuwe financieringsmodellen, alternatieve woonvormen en de preventie van dak- en thuisloosheid.

De vermaatschappelijking van de zorg heeft implicaties op de woningmarkt. Die vraagt een woningaanbod dat daaraan aangepast is, en stelt bijzondere eisen aan de woonomgeving, onder andere voor de toegankelijkheid. De woonsituatie van mensen en hun gezondheid en welbevinden hangen nauw samen. We leggen de beleidsverbanden die nodig zijn om tot een efficiënt en effectief samenspel tussen de woon- en welzijnsfactoren op het terrein te komen. Zowel betaalbaar en toegankelijk wonen als begeleiding en ondersteuning op maat, ook preventief, staan daarbij centraal.

Beleidsvoorstel 4.2 –

We faciliteren en ondersteunen nieuwe wooninitiatieven.

De laatste jaren zien we een nieuwe golf aan wooninitiatieven voor groepen die moeilijkheden ervaren op de reguliere woningmarkt. Daarbij gaat het vaak niet alleen over wonen, maar ook over andere aspecten zoals zorg, duurzaamheid en solidariteit. Ook het beleid toont steeds meer interesse voor die nieuwe woonvormen, maar de initiatiefnemers botsen vaak nog op hinderpalen in de regelgeving of een gebrek aan kennis- en ervaringsuitwisseling. We komen daaraan tegemoet door een coherent regelgevend kader en een transitieruimte die nieuwe wooninitiatieven faciliteert en ondersteunt.

Beleidsvoorstel 4.3 –

We kiezen een nieuwe benadering voor de Vlaamse vastgoedfiscaliteit.

Het geheel van fiscale bevoegdheden maakt het mogelijk voor Vlaanderen om een meer geïntegreerd beleid voor de vastgoedfiscaliteit te voeren. We willen de bestaande instrumenten voor de vastgoedfiscaliteit verder hervormen om tot een coherenter vastgoedfiscaliteit te komen die rekening houdt met Vlaamse, nationale, supra- en internationale tendensen en doelen.

Beleidsdoelstelling 5 –

DUURZAMERE WOONWENSEN

De woonwensen van de Vlaming stemmen niet overeen met de ambities van de transitie Slim Wonen en Leven. Die woonwensen werken een nog verdere verspreiding van de al erg versnipperde nederzettingsstructuur in de hand. Ook de wens van een eigen woning is diepgeworteld bij de Vlaming.

De woningmarkt en hoe er daadwerkelijk wordt gewoond, zijn altijd het resultaat van vraag en aanbod. De meeste beleidsdoelstellingen en -voorstellen in dit hoofdstuk houden verband met de aanbodzijde. Om het toekomstbeeld te bereiken van een duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen, moeten we niet alleen inspelen op het

‘kunnen’, maar ook op het ‘willen’. Daarom spelen we in op de achterliggende motieven, weerstanden en omgevingsinvloeden. Op die manier kunnen we het wensbeeld van de Vlaming veranderen.

Informereren, sensibiliseren en financiële stimulansen geven blijven belangrijk, maar om het wensbeeld van de Vlaming te veranderen, is dat niet voldoende. We stellen een mix aan instrumenten voor die inspelen op de achterliggende motieven, weerstanden en omgevingsinvloeden.

CONTEXT

De Woonsurvey 2018 leert dat de Vlaamse huishoudens nog niet spontaan kiezen voor slim wonen en leven. Voor 72% van de Vlaamse huishoudens heeft een open of halfopen woning nog steeds de voorkeur. 35% verkiest een woning op het platteland en 32% in de stadsrand. 69% geeft wel aan dat ze tevreden zouden zijn met minder private buitenruimte als er meer groen en pleintjes in de buurt zouden zijn. 53% toont enige bereidheid tot het delen van een parkeerterrein of fietsenstalling, maar voor het delen van een tuin of een deel ervan, een wasplaats of een berging is de bereidheid veel kleiner (respectievelijk 27,5% en 18%).

Het is de ambitie van de transitie Slim Wonen en Leven voor 2050 om slim wonen en leven in een aantrekkelijke buurt vanzelfsprekend te maken. Om het wensbeeld van de Vlaming te veranderen, moeten we op de diverse achterliggende factoren inspelen. Het huidige wensbeeld is ook niet zomaar ontstaan, het is mede het resultaat van beleidskeuzes uit het verleden.

Tot nu toe hebben we weinig aandacht besteed aan het wijzigen van de woonwensen en het beïnvloeden van het woongedrag. Recent hebben we binnen de transitie Slim Wonen en Leven een aantal eerste beleidsinitiatieven opgestart. Daarop willen we in de toekomst verder bouwen.

Beleidsvoorstel 5.1 –

We zetten een mix aan instrumenten in om duurzame woonwensen te stimuleren.

Om het wensbeeld van de Vlaming te veranderen, moeten we inzetten op verschillende sporen. We stellen een aantal instrumenten voor om niet-duurzame woonwensen tegen te gaan, die gebaseerd zijn op wetenschappelijk onderzoek. Door samenwerking met (boven)lokale besturen, middenveldorganisaties, koplopers en het onderwijs willen we die instrumenten versterken en ruim verspreiden. Een grootschalige campagne kan daarbij ondersteuning bieden.

**DEPARTEMENT
KANSELARIJ EN BESTUUR**

Havenlaan 88 bus 20
1000 Brussel
departement.kb@vlaanderen.be
www.vlaanderen.be