

////////////////////////////////////

CONSULTATIE VLAAMSE WOONRAAD
WOONBELEIDSPLAN

Consultatienota / 14.07.2017

////////////////////////////////////

1 SITUERING

In de beleidsbrief Wonen 2016-2017 wordt aangekondigd werk te maken van het woonbeleidsplan en dit te koppelen aan de Visie 2050. De Visie 2050 omvat een omvattend transversaal project voor Vlaanderen en wenst een antwoord te bieden op de (toekomstige) maatschappelijke uitdagingen. In de Visie 2050 worden zeven transitietrajecten vooropgesteld, waaronder Slim Wonen en Leven 2050. ‘Slim Wonen en Leven’ spreekt zich uit over het wonen en de (smart) woonomgeving via de buurt, en overstijgt verschillende beleidsdomeinen. De startnota werd reeds goedgekeurd.

Het woonbeleidsplan wordt ingebed in het transitietraject Slim Wonen en Leven (SWL). Het doel van het woonbeleidsplan is het vastleggen van de strategische doelstellingen voor het wonen. Enerzijds is het aangewezen het woonbeleidsplan niet te begrenzen door de bevoegdheden toegekend aan de minister bevoegd voor wonen (bijgevolg moet het woonbeleidsplan globaal richtinggevend kunnen werken). Anderzijds moet na het vastleggen van de strategische doelstellingen aangegeven worden welke doelstellingen concreet worden opgenomen door het woonbeleid, welke voor belendende beleidsvelden zijn en welke worden opgenomen in het kader van het SWL. De strategische doelstellingen hebben een horizon 2050, maar om samen te sporen met SWL worden bij voorkeur strategische tussendoelstellingen geformuleerd, met horizon 2020, 2030 en 2040.

2 OPZET CONSULTATIE

De finaliteit van de consultatie is tweërlei. Enerzijds beoogt de consultatie een ruime en open denkoefening die er moet toe leiden elementen aan te reiken die van belang kunnen zijn in het formuleren van de strategische doelstellingen 2050. De aangereikte input is bijgevolg uiteenlopend (diverse ideeën / standpunten / elementen). Bovendien wordt de scope breed gehouden (waardoor mogelijk fundamentele maatschappelijke mechanismen worden aangehaald). Anderzijds wordt waar mogelijk een aanzet gegeven om de strategische doelen te bepalen.

Voorliggende consultatienota is het resultaat van de consultatie van de Vlaamse Woonraad op 29/06/2017 en de bijkomende aanvullingen geformuleerd door de leden van de Raad. Via open vragen werden tijdens de consultatie ideeën, standpunten en meningen verzameld, waarbij het niet de bedoeling was te streven naar consensus. De resultaten van de bevraging werden gebundeld en geordend in deze consultatienota (en betreffen bijgevolg geen letterlijke weergave van de bespreking).

////////////////////////////////////

3 CONSULTATIENOTA

De centrale vraagstelling van de consultatie is ‘waar willen we staan op het vlak van wonen in 2050?’. Deze vraagstelling beantwoorden we door in te gaan op verschillende dimensies, namelijk die van het individu, de markten en op het vlak van omkadering. We schetsen telkens eerst de inhoudelijke verwachtingen ten aanzien van de desbetreffende dimensie van het toekomstbeeld. Daarna geven we enkele aandachtspunten mee die van belang kunnen zijn in de formulering of uitwerking van de strategische doelstellingen (mogelijke uitdagingen, obstakels of probleempunten). In 3.4 formuleren we een aanzet voor de bepaling van enkele strategische doelstellingen.

3.1 INDIVIDU

Verwachtingen – de gelaagdheid van goed wonen in 2050

- Wonen in 2050 houdt in dat iedere Vlaming woonzeker en betaalbaar moet kunnen wonen in een aangepaste kwaliteitsvolle woning. Voor sommigen betekent dit dat er ondersteuning nodig zal zijn, anderen kunnen dit op eigen kracht waarmaken.
- Het wonen en de woonmarkt zijn uiteindelijk inclusief: discriminatie en dakloosheid zijn gebannen, en huishoudens in armoede worden ondersteund om hun woonneed te kunnen keren.
- Het kunnen wonen betekent dat er gelijke toegang is, dat er een beschikbaar aanbod is (en wordt gecreëerd). Gelijkheid in toegang vergt een structureel ingrijpen door geïnstitutionaliseerde partners.
- Dit aanbod heeft niet enkel betrekking op een kwantitatieve invulling maar vereist ook een kwalitatieve benadering. Er zal, als gevolg van demografische evoluties (vergrijzing en verdunning) en maatschappelijke ontwikkelingen (zoals vermaatschappelijking van de zorg), nood zijn aan meer diversiteit in wonen. De diversiteit impliceert dat er verschillende keuzemogelijkheden zijn met verschillende vormen en typologieën (aangepast aan de diverse noden).
- Nieuwe woonvormen zullen belangrijker en noodzakelijk worden in de toekomst, dit zowel naar typologie als naar formules (collectieve benadering en met andere juridische figuren). Belangrijk bij de ontwikkeling van dergelijke woonvormen is ook het in rekening brengen van de (toekomstige) woonwensen van de Vlaamse huishoudens.
- Deze woonwensen dienen ruim geïnterpreteerd te worden: ze verwijzen niet enkel naar de woning maar ook naar de ruimere woonomgeving. Omgevingselementen die in de toekomst aan belang zullen winnen, zijn hogere eisen inzake gezondheid (vermijden verontreiniging in de omgeving), vermijden van omgevingslawaaï en verkeersveiligheid. Het recht op behoorlijk wonen houdt ook een recht op een behoorlijke woonomgeving in.
- Een ander belangrijk element op het niveau van individuen is het betrokkenheidsaspect, empowerment in het recht op wonen: mensen zouden zelf meer greep moeten krijgen op hun eigen woonsituatie (mensen

wijze waarop dit (al dan niet) correspondeert met de vraag is de centrale dynamiek die de woonmarkt (en de deelmarkten) bepaalt.

- Hiertoe moet zowel de vraag als het aanbod worden opgevolgd, is een kaderscheppend en faciliterend beleid aangewezen, en waar nodig moet worden bijgestuurd (bv. in functie van aanbodcreatie - zie verder). Het is noodzakelijk om het aanbod te formuleren in functie van toekomstige vraag. Hierbij moet de markt kansen worden geboden om de (wijzigende) vraag te kunnen volgen, om te kunnen inspelen op de verschillende woonbehoeften. Waar dit niet mogelijk is, moet sturend corrigerend worden opgetreden.
- Een inclusieve woonmarkt kan niet worden gerealiseerd door de vrije marktwerking alleen, en vergt noodzakelijkerwijs opvolging en bijsturing door de overheid (via partners die een structureel aanbod voorzien).
- De woonmarkt is, in zijn totaliteit en zijn deelmarkten, flexibel. Dit houdt in dat tussenschotten minder strikt zijn, en dat mobiliteit fungeert als een middel om optimale afstemming tussen vraag en aanbod te realiseren (bv. om te verhuizen naar aangepaste woonentiteiten). Instrumenten en beleid zijn erop gericht vraag en aanbod en flexibiliteit optimaal te ondersteunen.
- De woonmarkt in zijn totaliteit en in deelmarkten is afgestemd op het beoogde peil van woonkwaliteitsverbetering en energieprestatie (hiertoe moet een deel van de woonmarkt gerenoveerd en / of zelfs vervangen worden).
- Een aanbodverruiming (aantal huishoudens) en aanbodwijziging (wijziging noden o.m. door vergrijzing en gezinsverdunding) zijn nodig (naast vervanging en renovatie van de bestaande woningstock). Hierbij wordt in eerste instantie geïnvesteerd door de markt zelf (aangevuld door de overheid waar de markt niet of niet voldoende kan aan tegemoetkomen).
- De woonmarkt biedt meer mogelijkheden, o.m. formules aangepast aan de woonwensen, en op de woonmarkt wordt uitgegaan van een evenwaardige benadering tussen huren en eigendom (zo gelden kapstokken in VWC gelden voor alle deelmarkten en voor alle typologieën).
- De private huurmarkt wordt opgewaardeerd. Een voldoende toegankelijk, betaalbaar en kwalitatief aanbod wordt gerealiseerd (met een grotere mogelijkheid op mobiliteit) en de sociale woonmarkt beantwoordt de noden op het terrein. Hiertoe neemt het aandeel sociale huisvesting toe (waarbij een evenwicht wordt bereikt tussen private en sociale huurmarkt: sociale huisvesting is in staat de druk op de onderste lagen van de private huurmarkt weg te nemen).
- De vraagzijde wordt opgevolgd: woonmobiliteit en flexibiliteit worden aangemoedigd en waar nodig wordt de vraag globaal ondersteund (naargelang de woonneed).

Bijkomende aandachtspunten

- Het actuele beleid is te weinig gericht op vraag en aanbod, en op de inefficiënties op de woonmarkt .
- Naast een focus op aanbod dient er aandacht geschonken te worden aan de kwaliteit van het aanbod, van de woningen. Een afstemming met het renovatiepact is aangewezen. Verder moeten duidelijke (kwantificeerbare) doelstellingen voor woonkwaliteit worden vooropgesteld. Dit is van belang omdat we met een bestaand patrimonium zitten, waarvan een deel moet worden vervangen, maar dit niet

onmiddellijk en in grote omvang kan gebeuren. Het woonbeleidsplan moet rekening houden met het kwalitatief ondermaatse deel van de woningmarkt.

- De rol van de private huurmarkt versus de rol van de overheid om huishoudens met woonnood op te vangen moet worden uitgeklaard.
- Het woonbeleidsplan moet rekening houden met ingezette evoluties en toekomstige ontwikkelingen. Zo dient het beleid rekening te houden met de evolutie van de 'verappartementisering' in het bijzonder in het tot stand komen en implementeren van nieuwe regelgeving (waarbij rekening moet worden gehouden met de specificiteit o.a. inzake mede-eigendom). Algemeen moet het beleid inspelen en anticiperen op marktevoluties.
- Er is een duidelijke rol voor de overheid weggelegd in functie van de wenselijke evolutie op de woonmarkt (met evenwicht in vraag en aanbod). Zo kan bijvoorbeeld een faciliterend ruimtelijk beleid worden gevoerd, het opdelen van woningen worden aangemoedigd of de kostprijs voor het ruilen van een woning verminderd worden (verschillende obstakels die nu de woonmobiliteit in de weg staan). De overheid heeft een rol te vervullen als het gaat over informeren, sensibiliseren, faciliteren van de vraag. De overheid moet eveneens het instrumentarium, onder andere de woonfiscaliteit, aanwenden om wenselijke evoluties te bewerkstelligen (locatiebeleid, neutrale deelmarkten, opwaarderen huurmarkt,....).
- Een uitgangspunt kan zijn het levenslang wonen in een aangepaste woning zonder dat dit inhoudt dat het over dezelfde woning moet gaan (maar stimulerend en anticiperend woonmobiliteit, niet verplichtend).
- Er moet in de strategische doelen en het woonbeleidsplan aandacht uitgaan naar de belendende domeinen, onder meer wat betreft energie, mobiliteit, welzijn, ruimtelijke ordening....

3.3 OMKADERING

Verwachtingen – een generiek beleid, specifiek waar nodig

- De overheid moet een generiek beleid voeren (wonen is meer dan betaalbaar of sociaal wonen), maar waar nodig moet een gericht en selectief beleid worden gevoerd (naargelang de woonnoden).
- Het beleid richt zich naar alle groepen en maakt een beleid die hierop past, soms voorwaardensteppend, soms doelgericht en selectief (bv. bij woonnood). Het beleid richt zich eveneens tot de woonmarkt (en de deelmarkten) om vraag en aanbod evenwicht te realiseren en/of te bewaken.
- Woonbeleid is een verhaal van verschillende woonactoren, bestuursniveaus in partnerschap, elk met eigen opdrachten en verantwoordelijkheden.
- Overheid moet volgens de filosofie van de grondrechten voortschrijdend het recht op wonen invullen en dit moet concreet gemaakt worden in beleidsinstrumenten (met doorvertaling naar de partners in en van het woonbeleid).
- Er is nood aan een generiek beleid dat een globaal, algemeen gewestelijk kader schept. Het Vlaamse woonbeleidsplan stelt een minimumkader voorop, en rekening houdend met de regierol van de

gemeenten en de draagkracht wordt dit doorvertaald naar het lokale (en waar nodig in een bovenlokale aanpak), zij het wel dat de doorvertaling niet geheel vrijblijvend kan en mag zijn.

- Er wordt ook een faciliterend kader voorzien. Gemeenten moeten gewapend zijn om de doelstellingen te realiseren of geflankeerd worden om de doelstellingen te realiseren. Tegelijkertijd moet de Vlaamse overheid de mogelijkheid hebben om als de gemeente er niet in slaagt het recht op wonen te realiseren, of lokale initiatieven ontwikkelt die indruisen tegen Vlaamse beleid, zelf op te treden om het recht op wonen te bewaken.
- Vooropgestelde doelstellingen opvolgen en monitoren om de fricties of obstakels weg te werken.

Bijkomende aandachtspunten

- Overheid gaat na of het huidige beleid via inspanningsverbintenis de doelstellingen kan realiseren (en of een resultaatsverbintenis in het beleid geheel of gedeeltelijk aangewezen is).
- Nood aan rationeler inzetten van de bestaande middelen (doel-middel-discussie). Bijvoorbeeld, geen versnippering van premies waardoor er soms te weinig overblijft voor de zwakkeren, maar een goede besteding van middelen aan de juiste groep.
- Belangrijk dat het woonbeleidsplan aandacht schenkt aan de rol van de verschillende partners (overheden, woonactoren). De verdeling van de bevoegdheden, de keuzes wie wat doet, dient op een doordachte manier te gebeuren.
- Er moet bovendien afstemming worden gerealiseerd met belendende beleidsvelden om de problemen die een directe invloed hebben op het wonen aan te pakken (welzijn, mobiliteit, ruimte, fiscaliteit, ...). Op het vlak van Ruimtelijke ordening is het bijvoorbeeld van belang -naast de beoogde ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijk rendement- eveneens de kwaliteit van het wonen voor ogen te houden.
- Het gaat ook om rechtszekerheid in een ruim perspectief (huurder, eigenaar, ruimtelijke waarborgen ...). Het voeren van een woonbeleid vereist dat de rechtszekerheid optimaal wordt gewaarborgd. Zekerheid is uiteindelijk een randvoorwaarde voor elk beleid.

3.4 EERSTE AANZET STRATEGISCHE DOELEN EN WOONBELEIDSPLAN

Inhoudelijk

- De VWC vormt een goede vertrekbasis die aandacht heeft voor de cruciale componenten van het wonen: woonzekerheid, toegang, kwaliteit, betaalbaarheid, en de woonomgeving. Deze componenten vormen de kern van het behoorlijk kunnen wonen, en worden op microniveau als centrale doelstellingen van het woonbeleid beschouwd (hieromtrent bestaat binnen de Raad zeer ruime overeenstemming).

- Het woonbeleidsplan moet verduidelijkt worden naar zijn statuut en finaliteit (zijn er bindende bepalingen, wat is de impact van het kader naar institutionalisering, hoe bindend werkt het voor actoren en opdrachten, wat is de uitwerkingsgraad,....).

