



Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Vaststellingen, toekomstverwachtingen en uitdagingen	5
1.	Sociaal	5
2.	Economisch	13
3.	Ecologisch	19
4.	Ruimtelijk	25
5.	Bestuurlijk	31
3.	Duurzaam woonbeleid: het Vlaamse wonen herdacht? Een aanzet tot debat	35



1. Inleiding

Minister voor Wonen Freya Van den Bossche kondigde in haar beleidsnota 2009-2014 de opmaak van een Woonbeleidsplan Vlaanderen aan. Het Woonbeleidsplan Vlaanderen moet de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid op middellange en lange termijn bepalen en aangeven op welke manier daarnaar gewerkt kan worden, onder een voldoende brede invalshoek. De eerste fase in het planningsproces is intussen afgerond. In een voorstudie maakte de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO een grondige analyse van het wonen in Vlaanderen¹. In eerste instantie wordt de situatie van de woningen en bewoners in beeld gebracht, op basis van onderzoeksresultaten: zowel de actuele toestand als de vastgestelde trends.

¹ Afdeling Woonbeleid (2011), Voorstudie Woonbeleidsplan Vlaanderen

Ook algemene maatschappelijke ontwikkelingen met impact op het wonen (demografische, economische, sociaal-culturele, ecologische en politiek-institutionele ontwikkelingen en verwachte veranderingen) komen aan bod.

Het Steunpunt Ruimte en Wonen schreef, op basis van 5 jaar beleidsvoorbereidend onderzoek, een toekomstverkenning waarin de uitdagingen voor het Vlaamse woonbeleid en de maatschappelijke actoren worden geschetst². Dit essay vertrekt van de huidige trends op de woningmarkt, trekt deze door naar de toekomst en verkent de mogelijke richtingen. Ten slotte formuleerde de Vlaamse Woonraad in een advies een aantal krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid, met aanbevelingen voorafgaand aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen³.

Deze debatnota bouwt verder op de drie voorliggende documenten en laat toe het debat over de toekomst van het wonen en het woonbeleid in Vlaanderen gestoffeerd te openen.

Op 29 november 2011 wordt dit debat opgestart tijdens een publieksmoment.

In dit stadium van het planningsproces worden nog geen keuzes gemaakt, de keuzemogelijkheden worden verkend en afgetoetst. Voorlopig blijven er heel wat vraagtekens. Het debat met het middenveld is een noodzakelijke stap om een antwoord te vinden op de vele open vragen, pas nadien kan de stap gezet worden tot het bepalen van toekomstvisie, doelstellingen en instrumenten.

Het advies van de Vlaamse Woonraad reikt een aantal krijtlijnen aan voor een duurzaam woonbeleid. Dit begrip wordt ingevuld op basis van vijf dimensies. De basisdimensies van duurzame ontwikkeling, de economische, sociale en ecologische, worden in de context van het woonbeleid uitgebreid met een ruimtelijke en een bestuurlijke dimensie.

Duurzaam Woonbeleid			
Economisch	Sociaal	Ecologisch	Ruimtelijk
Bestuurlijk			

Bron: Vlaamse Woonraad (2011), Krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid. Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad voorafgaand aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen, Advies 2011/06

Dit kader wordt gebruikt als basis van voorliggende debatnota. Het hoofdblok vormt een analyse voor de vijf dimensies afzonderlijk. Daarin wordt telkens, met de hiervoor genoemde documenten als voornaamste bronnen, een samenvatting gemaakt van de specifieke vaststellingen en toekomstverwachtingen, waarna een vertaling naar het beleid volgt. Hoe kan het beleid nu omgaan met de verwachte uitdagingen? Welke zijn de mogelijke pistes en wat is meer of minder aangewezen? Tot slot worden deze analyses en beleidsopties gesynthetiseerd tot een aantal globale sleutelvragen voor een duurzaam Vlaams woonbeleid.

² Ryckewaert M., P. De Decker, S. Winters, B. Vandekerckhove, F. Vastmans, M. Elsinga en K. Heylen (2011), Een woonmodel in transitie. Een toekomstverkenning van het Vlaamse wonen, Steunpunt Ruimte en Wonen, Garant

³ Vlaamse Woonraad (2011), Krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid. Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad voorafgaand aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen, Advies 2011/06, te consulteren op: <http://www.vlaamsewoonraad.be/>



2. Vaststellingen, toekomstverwachtingen en uitdagingen

1. Sociaal

Vaststellingen

De Vlaamse Wooncode definieert de hoofddoelstelling van het woonbeleid als volgt (art. 3):

Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.

De sociale dimensie krijgt dus een centrale plaats in het Vlaamse woonbeleid.

Uit recent onderzoek blijkt dat voor de meerderheid van de Vlaamse huishoudens deze doelstelling ook effectief wordt gerealiseerd. Globaal genomen is de kwaliteit van de Vlaamse woningen goed. En hoewel de vastgoedprijzen zijn gestegen, is wonen niet per definitie minder betaalbaar geworden, gezien de prijsstijgingen in belangrijke mate gekoppeld zijn aan de toename van inkomens en welvaart. Dit leidt ertoe dat de tevredenheid over de woning en de woonomgeving in Vlaanderen in het algemeen erg groot is.

Niettemin blijft een aantal groepen uit de boot vallen en is voor hen het recht op menswaardig wonen niet gegarandeerd. Deze huishoudens zijn uiteraard niet eenduidig te benoemen, maar in het algemeen kan worden gesteld dat huishoudens met een laag inkomen die niet in een sociale woning terecht kunnen (maar er wel voor in aanmerking komen) en aangewezen zijn op de private huurmarkt het vandaag in Vlaanderen het slechtst stellen. Zij komen terecht in de slechte en ondermaatse woningen die Vlaanderen nog steeds telt.

Verklaringen voor deze situatie op de private huurmarkt worden gevonden in beleidsopties en -keuzes uit het verleden.

De hoeksteen van het Vlaamse woonmodel is het eigen woningbezit. Dit is historisch gegroeid, door een sterke beleidsfocus op het stimuleren en ondersteunen van woningverwerving. Ook in de hoofden van de Vlaming is het droombeeld van de eigen woning diep genesteld. Dit leidt ertoe dat alle huishoudens die enigszins in de mogelijkheid verkeren, zo snel mogelijk de stap naar het eigenaarschap zetten.

De focus en inzet van middelen op de eigendomsmarkt ging natuurlijk ten koste van de andere deelmarkten, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (via prijsstijgingen). Met het beperkte aandeel van 6% slaagt de sociale huurmarkt er onvoldoende in om alle begunstigden te bedienen, de vraag overschrijdt het aanbod in grote mate. Met het decreet grond- en pandenbeleid is een belangrijke inhaalbeweging ingezet, maar de vraag wordt reeds gesteld of dit zal volstaan om aan de behoefte te voldoen. De Sociale Verhuurkantoren vormen een waardevolle aanvulling, maar behoren vooralsnog te weinig patrimonium om echt het verschil te maken. Ook kunnen huurders op de private huurmarkt financiële ondersteuning genieten (huursubsidie), maar hiermee wordt slechts een beperkt aantal huurders bereikt, in verhouding tot de grote groep die met betaalbaarheidsproblemen kampt.

De private huurmarkt is bijgevolg geëvolueerd tot een restsector van huishoudens die niet over de middelen beschikken om eigenaar te worden en geen toegang krijgen tot de sociale huisvesting (hoewel ze vaak wel tot de doelgroep behoren). Net daar concentreren zich de grootste betaalbaarheids- en kwaliteitsproblemen. Dat de verarming van de private huurders ook zijn invloed heeft op de rendabiliteit van de private verhuring, is natuurlijk niet te vermijden (zie verder).

Toekomstverwachtingen

Cruciaal voor de toekomst van de woningmarkt zijn de demografische ontwikkelingen. In de eerste plaats zal de bevolkingsgroei zich verderzetten. Recente prognoses voorspellen tegen 2030 een bevolkingstoename van 375.000 inwoners (+6%) tot ongeveer 6,6 miljoen. Belangrijker is welke woonbehoefte daaruit voortkomt, namelijk hoeveel huishoudens er zullen bijkomen. Dit wordt geraamd op een toename van 335.000 (+13%) tot ongeveer 2.913.000. De sterke huishoudensgroei is in grote mate het gevolg van de gezinsverdunding, een trend die al een hele tijd gaande is, en zich naar verwachting ook in de toekomst onverminderd zal verderzetten. Vlaanderen zal in de toekomst een groeiend aantal kleine huishoudens tellen, waardoor de vraag naar kleinere woningtypes zal toenemen. Daarnaast komt er ook een grotere diversiteit aan samenlevingsvormen, onder meer door het grote aantal gebroken en nieuw samengestelde gezinnen, wat evenzeer een specifieke woningvraag met zich meebrengt.

Een belangrijke factor in de Vlaamse bevolkingsgroei is de buitenlandse migratie. Hoewel de recentste bevolkingsprognoses uitgaan van een afname van de externe migratie, zijn er elementen om te vermoeden dat dit niet het geval zal zijn. Alleszins zal een aanzienlijk aandeel van de huishoudensgroei, en dus de uitbreiding van de woningvoorraad, voor rekening zijn van buitenlandse migranten. De woonwensen van deze migranten zijn nog maar in beperkte mate bekend, maar het leidt weinig twijfel dat zij ook in de toekomst vooral in de steden zullen terecht komen.

Een andere veelbesproken trend met diverse maatschappelijke gevolgen is de vergrijzing. Men verwacht tegen 2030 een stijging van het aantal 60+ers met 44% en zelfs 63% voor de 80+ers. Voor het wonen heeft dit belangrijke implicaties. Deze situeren zich enerzijds op het vlak van woningtypologie en -aanpassing, maar evenzeer wat betreft woonzorg combinaties. De meeste Vlaamse ouderen wensen zo lang mogelijk in hun huidige woning te blijven wonen. Hun woningen zijn echter vaak vrij groot (want de gezinswoning van weleer), van lagere kwaliteit met ook een eerder laag comfortniveau. Vooral zijn ze in vele gevallen niet voorzien op een dalende fysieke mobiliteit van de bewoners (trappen, drempels, ...).

Woonwensen veranderen doorheen de tijd, dit geldt eveneens voor ouderen. Rust- en verzorgingstehuizen zullen zich moeten aanpassen en ook andere formules zullen aan terrein winnen. Nu reeds zien we dat 50'ers - zij het in beperkte mate - wanneer de kinderen het huis hebben verlaten, de gezinswoning inruilen voor een kleinere, comfortabele woning of appartement.

In de steden wordt tegelijkertijd een vergroening van de bevolking voorspeld, mede als gevolg van de buitenlandse migratie, wat de vraag naar gezinswoningen zal doen stijgen.

En het beleid?

De meerderheid van de Vlaamse gezinnen woont in goede omstandigheden (kwaliteit, betaalbaarheid, ...) en is dan ook tevreden. Dit wijst er in eerste instantie op dat het Vlaamse woonbeleid er behoorlijk in slaagt haar doelstellingen te realiseren. Maar vorige zin zegt tegelijkertijd dat dit niet voor alle gezinnen zo is. Dit stelt het Vlaamse woonbeleid voor de grote uitdaging om zich te richten op de gezinnen en groepen die op dit moment uit de boot vallen en waarvoor het recht op menswaardig wonen niet gerealiseerd is.

Doet het beleid dit dan onvoldoende? Middelen zijn natuurlijk beperkt. De Vlaamse overheid spendeert jaarlijks ongeveer 2% van haar budget aan wonen; een huishouden gemiddeld 20%. Toch is het beleidsbudget, ondanks de algemene besparingsoperatie van 2% tot 5%, de laatste jaren blijven stijgen en bedraagt het anno 2010 ongeveer 569 miljoen euro. Maar 'wonen' is een dure aangelegenheid, wat inhoudt dat er keuzes moeten gemaakt worden en dat doelgericht ingrijpen noodzakelijk is. Wat kan het beleid doen om tegemoet te komen aan de noden van deze gezinnen? Is dit mogelijk binnen het huidige kader en instrumentarium, of bewijst de huidige situatie net dat dit niet volstaat? Moeten we evolueren naar een doelgerichter woonbeleid, op maat van de meest kwetsbare gezinnen en groepen en hun noden?

Het beschikbaar stellen van sociale woningen is en blijft een belangrijke doelstelling van het Vlaamse woonbeleid, zoals ook de Vlaamse Wooncode stelt. Met het bindend sociaal objectief van het grond- en pandendecreet, dat voorziet 43.000 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren, zal de druk op de sociale huurmarkt verminderen. Toch moeten we dit cijfer in perspectief plaatsen, met name ten aanzien van de behoefte aan sociale huurwoningen. De sociale woningbehoefte (kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale huurwoning) bedroeg in 2009 62.000 gezinnen. Wetenschappelijk onderzoek raamt de netto-theoretische doelgroep voor de sociale huur (huishoudens die volgens de wettelijke criteria in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en er nog geen bewonen) op om en bij de 180.000 huishoudens.

Op 31 december 2007 telde de nulmeting van het bindend sociaal objectief 143.226 sociale huurwoningen in beheer van Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en Sociale Verhuurkantoren (SVK's), waarmee op dat moment 5,6% van de Vlaamse huishoudens werd bediend. Met de realisatie van het bindend sociaal objectief (+43.000) zal het aanbod in 2025 186.226 sociale huurwoningen bedragen. Met een voorspeld aantal huishoudens van 2.873.193, zal dit in 2025 dus neerkomen op een sociaal huuraanbod van 6,5%.

Deze inspanningen en inhaalbewegingen ten spijt, blijft er een grote spanning tussen vraag en aanbod in de sociale huisvesting. Hoe kunnen beide beter op mekaar worden afgestemd? Cruciaal daarbij is ook de vraag welke toekomst we zien voor de sociale huisvesting: volkshuisvesting (al dan niet met beperkte zelfstandigheid van de verhuurders) / sociaal vangnet / huisvesting met een sociaal doel?

Los van het toekomstmodel voor de sociale huisvesting, blijft er een rol weggelegd voor de private huurmarkt. Steeds zullen er gezinnen zijn die geen eigenaar kunnen of willen worden of niet terecht kunnen in de sociale huur. Hoe bouwen we dan grotere garanties in naar woningkwaliteit en betaalbaarheid? Welke middelen kunnen daarvoor worden ingezet? Is een ander / strenger / minder streng woonkwaliteitsbeleid nodig? Is bijkomende ondersteuning nodig, hetzij van de huurder (huursubsidie, juridisch advies door huurdersbonden, bescherming van de huurder via woninghuurwet, ondersteuning bij huurwaarborg, e.d.), hetzij van de verhuurder, of allebei? Opteren we voor een systeem van righthuurprijzen? Kunnen of moeten de SVK's een grotere rol spelen op de private huurmarkt? Krijgt Vlaanderen meer armslag als de bevoegdheid voor de private huurwetgeving wordt overgeheveld naar de gewesten en hoe moet die extra beleidsruimte dan worden ingevuld, welke accenten moeten worden gelegd? (zie ook economische dimensie)

Tabel Kenmerken van vier mogelijke scenario's voor sociale huisvesting in Vlaanderen

		Scenario 1. Volkshuisvesting	Scenario 2. Volkshuisvesting met beperkte zelfstandigheid van verhuurders
Doelgroep	Inkomen		
	Sociaal probleem		
	Iedereen	X	X
Toewijzing	Absolute voorrang kwetsbaren		X
	Beperkte voorrang		
Financiering	Open einde bij de overheid		
	Gedeelde verantwoordelijkheid	X	X
	Open einde bij de verhuurder	X	
Zelfstandigheid verhuurders	Groot	X	
	Beperkt		X
	Nauwelijks		

Bron: Winters S., M. Haffner, K. Heylen, K. Tratsaert, G. Van Daalen, B. Van Damme (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel

Scenario 3. Huisvesting met sociaal doel	Scenario 4. Sociaal vangnet	Huidig Vlaams sociaal huurstelsel
X	X	X
X		(X)
X	X	X
		(X)
X	X	
		X
X		X
	X	

Tabel Kenmerken van vier mogelijke scenario's voor sociale huisvesting in Vlaanderen.

	Scenario 1. Volkshuisvesting	Scenario 2. Volkshuisvesting met beperkte zelfstandigheid van verhuurders
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> • Lokaal maatwerk • Breed maatschappelijk draagvlak • Sociale huisvesting biedt ook antwoord op 'sociale woonbehoeften' 	<ul style="list-style-type: none"> • Toegang van zwakke groepen en betaalbaarheid verzekerd • Doelmatige inzet van overheidsmiddelen • Sociale huisvesting biedt ook antwoord op 'sociale woonbehoeften'
Risico's	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende toegang zwakke groepen • Ondoelmatige inzet van overheidsmiddelen 	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële problemen verhuurder • Minder lokaal maatwerk
Voorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> • Omvangrijk sociaal woningpatrimonium • Neutrale behandeling huurders/ eigenaars • Algemene huurprijsreglementering • Sterke zelfsturing en inbedding in maatschappelijk middenveld • Voldoende grote en professionele verhuurders • Subjectsubsidies 	<ul style="list-style-type: none"> • Omvangrijk sociaal woningpatrimonium • Neutrale behandeling huurders/ eigenaars • Sterke zelfsturing en inbedding in maatschappelijk middenveld • Voldoende grote en professionele verhuurders • Subjectsubsidies/objectsubsidies (voldoende hoog, goede monitoring)

Bron: Winters S., M. Haffner, K. Heylen, K. Tratsaert, G. Van Daalen, B. Van Damme (2007), Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel

Scenario 3. Huisvesting met sociaal doel	Scenario 4. Sociaal vangnet
<ul style="list-style-type: none"> • Toegang van zwakke groepen en betaalbaarheid verzekerd • Doelmatige inzet van overheidsmiddelen • Sociale huisvesting biedt ook antwoord op 'sociale woonbehoeften' 	<ul style="list-style-type: none"> • Toegang van zwakke groepen en betaalbaarheid verzekerd • Verhuurders zijn uitgerust om met zwakke groepen om te gaan • Doelmatige inzet van overheidsmiddelen
<ul style="list-style-type: none"> • Stigma als 'huisvesting van zwakken' • Inefficiëntie als gevolg van bureaucratische aansturing • Minder lokaal maatwerk 	<ul style="list-style-type: none"> • Stigma als 'huisvesting van zwakken' • Beperkt maatschappelijk draagvlak • Inefficiëntie als gevolg van bureaucratische aansturing • Minder lokaal maatwerk
<ul style="list-style-type: none"> • Sociaal woningpatrimonium en investeringsbudget ruimer dan in scenario 4 (niet noodzakelijk hogere subsidie) • Subjectsubsidies/objectsubsidies (voldoende hoog) • Afspraken met welzijn • Lokale planning 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorstroming naar reguliere woningmarkt • Weloverwogen inplanting, aandacht voor woonomgeving, woonbegeleiding • Subjectsubsidies/objectsubsidies (voldoende hoog)

Ook de demografische uitdagingen vragen een antwoord van het woonbeleid. Vergrijzing, gezinsverdunding en buitenlandse migratie leiden tot wijzigende woonwensen en dus -behoeften. Hoe willen we het aanbod laten evolueren om een gepast antwoord te blijven bieden op de veranderende vragen? Welke rol kan de overheid hierin spelen?

Een grote uitdaging schuilt erin aangepast wonen aan te bieden voor de toekomstige ouderen, met zorg binnen handbereik. Samenwerking tussen wonen en de zorg- en welzijnssector zal onvermijdelijk zijn. Wordt daarbij verder gebouwd op het huidige pad, waarbij ouderen zo lang mogelijk blijven wonen in de woning waar ze al decennia lang wonen, met zorg aan huis? Dit impliceert een grote renovatie-inspanning en dus -kost. Ook zorg aan huis vergt, in de huidige ruimtelijke structuur van landelijke en verspreide bewoning, heel wat middelen. Het verlaten van de woning wordt zo lang mogelijk uitgesteld, waardoor men voor een vrij korte periode verhuist naar een collectieve voorziening. Of kiezen we voor een nieuwe benadering, waarvan nu reeds elementen voorzichtig zichtbaar zijn: stimuleren van de verhuisgeneigdheid van ouderen, kleinere en comfortabele woningen, specifieke locaties, maximale zelfstandigheid?



2. Economisch

Vaststellingen

Wonen neemt een belangrijke plaats in het budget van gezinnen. Het is dus niet verwonderlijk dat woningprijzen en de evoluties daarin veel belangstelling krijgen, in de hele maatschappij. Toch merken we enige paradox. Enerzijds zijn de woningprijzen sterk gestegen, waardoor het iets is dat mensen bezighoudt, anderzijds blijkt uit onderzoek dat het met de betaalbaarheid van een eigen woning best meevalt. Getuige daarvan het grote aantal eigenaars.

De waargenomen prijsstijgingen op de woningmarkt zijn vooral te verklaren vanuit de gemakkelijke toegang tot financiering (lage rentevoeten, langere hypotheek) en de toegenomen welvaart (combinatie van inkomen, financiële vermogens, erfenis, schenkingen en overheidssteun) en niet, zoals vaak gesteld, door een probleem van schaarste. Cijfers over het woningpark tonen dat de aangroei ervan de evolutie van het aantal huishoudens volgt en er op dit moment dus geen sprake is van een algemeen aanbodtekort. Wetenschappelijk onderzoek voorspelt bovendien dat er ook op korte en middellange termijn geen probleem van aanbodtekort dreigt. Zelfs de bouwgrondreserve volstaat om de toekomstige vraag naar woningen op te vangen.

Dat de prijsstijgingen op de woningmarkt mede het gevolg zijn van grotere welvaart, maakt dat het grootste deel van de Vlaamse huishoudens niet met betaalbaarheidsproblemen wordt geconfronteerd. Prijsstijgingen leiden dus niet per definitie tot betaalbaarheidsproblemen.

Recent zien we bovendien dat gezinnen soms andere initiatieven gebruiken om de betaalbaarheid te vergroten. Zo is het aandeel van de eigen inbreng in de financiering van de woning gestegen (eigen spaargeld of financiële steun van (groot)ouders) wat mogelijk mee een effect had op de prijsstijgingen. Ook blijkt deze eigen inbreng soms te komen uit de verkoop van een vorige woning: sommige gezinnen hanteren de strategie om gaandeweg op te klimmen op de residentiële ladder door gebruik te maken van de gerealiseerde meerwaarde op de vorige woning om zo een grotere of betere woning te kopen.

Deze vaststellingen over de relatieve betaalbaarheid van het wonen, ondanks de sterke prijsstijgingen, hebben betrekking op de eigendomsmarkt. De situatie op de huurmarkt daarentegen is heel anders, en vooral minder rooskleurig. Ondanks de stijging van de gemiddelde inkomens, heeft zich een toenemende kloof afgetekend tussen eigenaars en huurders. Gezinnen die over de financiële middelen beschikken, treden toe tot de eigendomsmarkt. In de huursector blijven de minder kapitaalkrachtige gezinnen achter. Zij die niet terecht kunnen in de sociale huur, zijn aangewezen op de private huur en, ondanks het feit dat de huurprijzen de laatste decennia minder sterk stegen dan de woningprijzen, worden er vaak geconfronteerd met betaalbaarheidsproblemen en tevens ondermaatse woningkwaliteit. Dit leidt tot een groeiende ongelijkheid, die bovendien dreigt te worden bestendigd door het woonbeleid en fiscaal beleid, gezien de sterke ondersteuning van eigenaars.

De kostprijs van het wonen wordt niet enkel bepaald door de afbetaling of de huurprijs. Ook de energiefactuur neemt de laatste jaren een steeds grotere hap uit het gezinsbudget. Zeker voor de lagere inkomens kan dit het betaalbaarheidsprobleem nog meer vergroten. Bovendien bewonen deze lagere inkomens vaker woningen van lagere kwaliteit en een lager isolatieniveau, wat hun energiefactuur nog groter maakt. Steeds meer gezinnen worden geconfronteerd met energie-armoede.

Het verzwakkende economische profiel van private huurders heeft ook gevolgen voor de rendabiliteit van het verhuuren. Het heeft immers wellicht een remmend effect op de huurprijzen en zo op het rendement op de belegging. Voor veel eigenaars blijkt dit een reden te zijn om de huurwoning te verkopen.

De laatste jaren is de woningvraag, in kwalitatieve zin, sterk gewijzigd. Er zijn demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, gezinsverdunding, flexibele gezinsvormen, die sterke invloed uitoefenen op de woonwensen en -behoeften. De woningmarkt is echter gekenmerkt door een inelastisch aanbod (door de lange ontwikkeltijd van nieuwe woningen), dat traag reageert op veranderingen in de vraag. Toch zien we vandaag reeds de eerste tekenen van deze aanpassingen in het aanbod als gevolg van de demografische ontwikkelingen.

Het belang van de woningmarkt voor de bouwsector en de economie in het algemeen is natuurlijk erg groot. De bouwsector is een arbeidsintensieve sector en creëert heel wat werkgelegenheid. Fiscale voordelen voor wonen werden in het verleden dan ook verantwoord vanuit de bijdrage tot de economie en de tewerkstelling. Een bijkomend argument dat steeds wordt aangehaald is dat een (afbetaalde) eigen woning de beste garantie voor een comfortabele oude dag is en dus geldt als een vorm van (private) pensioenvoorziening.

Statistieken over de bouwactiviteit op de woningmarkt wijzen reeds een tiental jaren op een verschuiving van nieuwbouw naar renovatie. Vaker dan vroeger, toen vrij veel werd gebouwd, kopen gezinnen een bestaande woning om ze vervolgens te renoveren naar hun eigen behoeften. De bekende baksteen in de maag van de Vlamingen verschuift dus van het bouwen van een woning naar het renoveren van een bestaande woning.

Toekomstverwachtingen

Met een aandeel eigenaars van 74,4% stelt zich de vraag of er nog groeimarge bestaat op dit vlak, los van de wenselijkheid daarvan. Wetenschappelijk onderzoek verwacht dat de limiet stilaan bereikt is en dat we wellicht naar een stagnering van dit aandeel toegaan. Hiervoor werd reeds berekend dat, zelfs met de inhaalbeweging op vlak van sociale huur die via het grond- en pandenbeleid vooropgesteld wordt, het aandeel van de sociale huurmarkt in Vlaanderen niet in grote mate zal groeien. Aangezien er wel een uitbreiding van het totale woningaanbod nodig is om tegemoet te komen aan de toename van het aantal huishoudens, betekent dit dat ook in de toekomst de private huursector een blijvende en zelfs groeiende sector is. Met een stabiel aandeel eigenaars (74,4%) en een kleine groei van de sociale huursector (6,5%, zie hiervoor), zal de private huurmarkt bij ongewijzigd beleid in 2025 immers 17,6% van de huishoudens moeten huisvesten (nu 18,5%). Dit komt in absolute aantallen neer op een groei met ongeveer 44.000 private huurwoningen.

Op middellange termijn verwachten we dus geen grote verschuivingen in de verhoudingen tussen de deelmarkten op de woningmarkt.

De demografische uitdagingen zijn grotendeels bekend en zullen een belangrijke impact hebben op de woningmarkt waardoor ze dus zeker uitdagingen zullen stellen ten aanzien van de verschillende spelers op de markt. De vergrijzing en gezinsverdunding zullen zich verderzetten en daarmee zal dus de woningvraag veranderen, naar kleinere, al dan niet aangepaste, woningvormen. Uiteraard zal Vlaanderen ook gezinnen met kinderen blijven tellen, met de daarbij horende woningvraag, niet in het minst in de steden (waar immers een vergroening van de bevolking wordt voorspeld).

Zoals hierboven beschreven, kent het aanbod op de woningmarkt geen kwantitatief probleem en ook in de toekomst moeten we ons niet aan algehele schaarste verwachten.

Als er zich al problemen zullen voordoen, zullen dit eerder problemen in kwalitatieve termen zijn. In bepaalde gebieden, in bepaalde marktsegmenten zoals de sociale huisvesting, of voor bepaalde woningtypes zoals de kleinere woningen kan er wel sprake zijn van een aanbodtekort. Er bestaat ook een mismatch tussen het aanbod en de vraag. In de steden groeit bijvoorbeeld de nood aan woningen voor gezinnen, terwijl daar vooral het aanbod aan kleinere woningen toeneemt. Ook wat de voorraad aan bouwgrond betreft stellen zich enkele kwalitatieve problemen. Vooreerst worden deze gronden niet altijd op de markt gebracht, waardoor het feitelijke aanbod een stuk lager uitvalt dan het theoretische aanbod. Daarnaast zijn een deel van de bouwgronden niet goed gelegen vanuit het oogpunt van duurzame ontwikkeling, bijvoorbeeld in overstromingsgebied of te afgelegen en dus slecht bereikbaar met het openbaar vervoer.

Wat betreft de woningprijzen worden er geen prijsstijgingen zoals in de voorbij jaren meer verwacht, wat niet uitsluit dat de prijzen onder invloed van inkomen, demografie en mogelijke schaarste als gevolg van beperkingen aan het aanbod toch nog licht zullen blijven stijgen. Ook het beleid heeft invloed op de prijzen, via het algemeen inkomensbeleid, het fiscaal beleid, het stedelijk beleid en de ruimtelijke ordening.

Nu reeds wordt aangekaart dat het verhuren van woningen op de private huurmarkt steeds minder rendabel wordt. Het inkomensprofiel van de private huurders verzwakt, en stelt dus ook beperkingen aan de huurprijzen. Dit leidt er op zijn beurt toe dat verhuurders noodzakelijke werken (comfort of verhoging van de energie-efficiëntie) onvoldoende uitvoeren of de woning zelfs van de hand doen. Deze evolutie is uiteraard niet wenselijk in een sector die nu reeds erg krap is en onder druk staat en gekenmerkt wordt door een lage woningkwaliteit.

Los daarvan telt Vlaanderen ook veel kleine, oudere verhuurders. Hun patrimonium zal wellicht in de komende jaren opnieuw op de markt komen. Het komt er dan op aan ook in de toekomst voldoende mensen te kunnen motiveren tot de verhuur van woningen en zo het aanbod op de private huurmarkt te garanderen of te vergroten. Dit vereist dat de verhuur van woningen opnieuw voldoende rendement op de investering garandeert.

Ook de bouwsector zal voor een uitdaging komen te staan, enerzijds door de noodzakelijke typologische veranderingen in het aanbod, maar anderzijds eveneens door de duidelijke trend naar renovatie. Steeds meer zal de focus komen te liggen op de renovatie van het bestaande patrimonium. Bij deze renovatie is, naast het verbouwen in functie van comfort, uitrusting en indeling, het verbeteren van de energieprestaties een grote uitdaging. Ook voor de nieuwe woningen staat de energie-efficiëntie van de woningen reeds hoog op de agenda en dit zal in de toekomst uiteraard alleen maar aan belang winnen.

En het beleid?

Een eerste cruciale fase in het ontwikkelen van een woonbeleid voor de langere termijn is het definiëren van de rol van de verschillende deelmarkten. Welke toekomst zien we weggelegd voor elk van de drie deelmarkten (eigendomssector, sociale huur, private huur) en hoe verhouden ze zich tot mekaar?

Blijft het de doelstelling van het beleid om zoveel mogelijk huishoudens te laten toetreden tot de eigendomsmarkt en daarbij ondersteuning te bieden? Willen we het aandeel eigenaars in Vlaanderen nog vergroten? Krijgt Vlaanderen de fiscale instrumenten daartoe in handen en zo ja, zijn veranderingen aan deze fiscaliteit bespreekbaar? Of zorgen we voor een adequate pensioenvoorziening voor iedereen, ook voor diegenen die zich geen eigen woning kunnen veroorloven? Welke richting willen we de sociale huursector zien uitgaan (zie kader hiervoor)? Afhankelijk daarvan, wat is dan de toekomst van de private huursector? Blijft deze de sector voor de huishoudens die geen eigenaar kunnen worden, maar ook niet terecht kunnen in de sociale huur? Of willen we de private huursector versterken, de betaalbaarheid vergroten, andere doelgroepen aanspreken, een groter en meer kwalitatief aanbod realiseren? Wat is de rol van de privé-sector op de woningmarkt?

De problemen op de private huurmarkt zijn dermate dat het toekomstig woonbeleid deze niet kan negeren. In vergelijking met de buurlanden bestaat in Vlaanderen tot op heden weinig actief overheidsbeleid ter bevordering van de private huurmarkt. Enkele kleinere initiatieven niet te na gesproken, heeft de private huurmarkt ten opzichte van de eigendomsmarkt en de sociale huursector een lage prioriteit. Er bestaat dus nog heel wat ruimte om deze markt nieuw leven in te blazen. Een gericht aanbodbeleid, toegespitst op het stimuleren van het aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen op de private markt, biedt daarbij heel wat mogelijkheden.

Het is duidelijk dat keuzes voor de ene deelmarkt implicaties hebben voor de andere, de woningmarkt vormt één geheel met heel wat wisselwerkingen. Of kiest Vlaanderen ervoor om de tussenschotten tussen de deelmarkten weg te werken en een "tenure"-neutrale benadering van het woonbeleid na te streven? In elk geval is duidelijk dat, vooraleer het verdere woonbeleid vorm te geven, een globale visie op de woningmarkt en de werking ervan noodzakelijk is. Er zullen dus keuzes moeten worden gemaakt, temeer omdat de middelen voor het woonbeleid niet oneindig zijn. Veranderingen in de verhouding tussen de drie deelmarkten vragen heel wat tijd en kunnen bijgevolg pas op langere termijn werkelijk merkbaar worden. Kortom: we moeten nu werk maken van het toekomstig wonen in Vlaanderen.

Een woningmarkt in evenwicht impliceert dat vraag en aanbod zo efficiënt mogelijk op mekaar zijn afgestemd. Maar de woningmarkt kenmerkt zich net door het feit dat dit evenwicht moeilijk te bereiken is. Voor de toekomst worden niet zozeer kwantitatieve maar eerder kwalitatieve onevenwichten verwacht. Dergelijke fricties hebben natuurlijk vaak een prijsverhogend effect, toch wanneer de vraag groter is dan het aanbod. De grootste uitdaging schuilt erin de woningen waarover we nu beschikken, en die ook het merendeel van de toekomstige woningbestand vormen, efficiënt in te zetten en zo nodig te transformeren.

Een efficiëntere afstemming van vraag en aanbod vormt een kerntaak van de overheid en zal de druk op de prijzen kunnen verlagen. Maar de grote vraag is hoe we dit kunnen realiseren? Een grotere verhuiscapaciteit onder de huishoudens, zodat woningen steeds kunnen worden bewoond door de meest geschikte huishoudens (gezinnen in de grotere woningen, ouderen in kleinere, goed uitgeruste woningen, ...), lijkt een vrij voor de hand liggende oplossing. De Vlaamse wooncultuur is echter gekenmerkt door een grote honkvastheid, die mede het gevolg is van het grote belang van eigenaarschap. Willen we de verhuisbereidheid stimuleren en hoe kan het beleid dit doen? Hoe zou een dergelijke mentaliteitswijziging, die vraagt dat gezinnen gedurende hun wooncarrière meerdere keren verhuizen, ingang kunnen vinden? Of zijn er andere manieren om het onevenwicht tussen vraag en aanbod weg te werken?

Een efficiënte afstemming binnen het bestaande woningpatrimonium biedt de kans om de nieuw te creëren woningen optimaal af te stemmen op de woningbehoefte die niet kan worden ingevuld binnen of na transformatie van het bestaande woningbestand. Voor het nieuw bij te creëren aanbod dienen we over een goed inzicht te beschikken over de behoeftes en de veranderingen daarin, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve termen.



3. Ecologisch

Vaststellingen

Duurzame ontwikkeling en de reductie van de ecologische voetafdruk staan hoog op de agenda. Ook wonen kan en moet hierin een rol spelen en de nodige inspanningen leveren: via verwarming en elektriciteit is wonen immers verantwoordelijk voor 40% van het energieverbruik in Vlaanderen.

Het reduceren van het energieverbruik van de woningen kan enerzijds door ze energie-efficiënter te maken door allerlei ingrepen: isolatie (dak, ramen, muren, vloeren, ...), hoogrendementsketel voor verwarming, energiezuinige toestellen, gebruik van alternatieve energiebronnen, etc. Maar minstens even belangrijk is een energiezuinige levensstijl: de goedkoopste energie is namelijk deze die we niet verbruiken.

Het invoeren van standaarden, in uitvoering van Europese regelgeving, heeft de laatste jaren reeds een verandering ingezet. Vooral nieuwbouwwoningen worden onderworpen aan steeds strenger wordende eisen voor het E-peil. Uit onderzoek blijkt dat de nieuwbouwwoningen inderdaad steeds energiezuiniger worden. Ingrijpen op de energieprestaties van de bestaande woningvoorraad is minder evident. Op dit vlak is nog heel wat werk aan de winkel: de bestaande woningen in Vlaanderen scoren niet al te best wat betreft energie-efficiëntie. Bij verbouwingen gelden vandaag geen normen voor de energieprestaties van de volledige woning, maar enkel voor de uitbreiding(en) en de toegevoegde materialen. Ook de sociale huisvesting staat in het bestaande patrimonium voor een grote renovatie-uitdaging en levert daarvoor reeds inspanningen.

Maar duurzaam wonen betekent meer dan een energie-efficiënte woning en levensstijl. Wat momenteel maar weinig aan bod komt in het publieke vertoog is de impact van de woontypologie en -locatie.

Het traditionele Vlaamse woonmodel, met de vrijstaande woning in een landelijke of suburbane omgeving, scoort niet goed wat betreft duurzaamheid. De grootste energie-efficiëntie wordt immers bereikt indien er conceptueel gegroepeerd wordt en de bouwvorm compact is. Het spreekt dus voor zich dat een grillige, alleenstaande woning op dit vlak niet de beste keuze is. De investeringen nodig om deze woningen op een bepaald energieprestatieniveau te brengen, zijn dus behoorlijk groot in vergelijking met de compactere / modulaire woningtypes.

Een aanzienlijk deel van het energieverbruik van gezinnen komt op rekening van de (auto)mobiliteit. De woonlocatie heeft uiteraard een grote invloed op het mobiliteitspatroon en de vervoersmiddelen. Het wonen op goed bereikbare locaties, voldoende ontsloten via openbaar vervoer en met de nodige voetgangers- en fietsvoorzieningen, vermindert het individuele gebruik van de auto en dus ook het energieverbruik. Ook hier staat het Vlaams woonmodel dus onder druk.

Met steeds hogere energiekosten, is het reduceren van het energieverbruik niet enkel belangrijk voor het milieu, maar ook financieel voordelig voor de gezinnen. Om dit te bereiken zijn, zeker bij de bestaande woningen, in eerste instantie investeringen nodig, weliswaar met een sterk terugverdieneffect. Maar net dit leidt tot een contradictie: het zijn precies de groepen die het meest gebaat zijn bij een daling van de energiefactuur, die niet over de financiële middelen beschikken om de noodzakelijke investeringen te doen. De energiefactuur weegt echter niet enkel op het gezinsbudget via de woning, maar ook de mobiliteitskost is vaak een belangrijk element van energie-armoede.

Toekomstverwachtingen

Duurzaamheid en ecologie zullen hun plaats hoog op de agenda behouden en verstevigen. De uitdagingen voor alle maatschappelijke domeinen worden steeds groter. Ook wonen zal dus moeten blijven zoeken naar manieren om de impact op het milieu zo sterk mogelijk terug te dringen. Dit zal bovendien de betaalbaarheid van het wonen ten goede komen.

Belangrijk in dit kader is de Europese richtlijn betreffende de Bijna EnergieNeutrale gebouwen (BEN). Die zegt dat tegen 2021 alle nieuwbouw, ook de woningen, 'bijna-energie neutraal' moet zijn. Om dit te bereiken zullen de energienormen voor de nieuwe woningen steeds strenger moeten worden. Woningen zullen bovendien niet enkel veel minder mogen verbruiken, ook zullen ze in grotere mate moeten instaan voor de eigen energieproductie.

Het spreekt voor zich dat, om dit alles te bereiken, heel wat werk is weggelegd voor de bouwsector. De laatste jaren werd reeds heel wat geïnnoveerd, en deze trend zal nog verdergezet moeten worden. Het betreft dan het zoeken naar nieuwe materialen, producten en technieken, het (bij)scholen van vakmensen in functie van deze innovaties en het energiezuinig ontwerpen van woningen.

Vaak wordt ervan uitgegaan dat energiezuiniger bouwen per definitie gelijk staat aan een veel hogere bouwkost. Maar dit hoeft niet noodzakelijk zo te zijn. Wel is het zo dat het verhogen van de energieprestaties van de modale Vlaamse woningen inderdaad een hogere bouwkost vraagt. Relevanter is dus de vraag of het traditionele Vlaamse woonmodel wel realistisch is en blijft, gezien de ecologische uitdagingen. Het handhaven van deze woonwijze vraagt immers heel wat meer investeringen dan wanneer op grotere schaal wordt gebouwd op compacte wijze, in kernen en stedelijke gebieden. De discussie over energie-efficiëntie van woningen mag zich dus niet beperken tot bijkomende investeringen, maar moet ook gaan over bouwwijze, woningtypologie en locatie. Het zal alleszins een bijzondere uitdaging zijn de woonwensen van de Vlaamse huishoudens nog meer te verzoenen met duurzame en ecologische doelstellingen.

Bovenstaande verwachtingen hebben voornamelijk betrekking op de nieuw te bouwen woningen. Maar zoals ook eerder gezegd, zal de woningvoorraad van de toekomst voor een groot deel bestaan uit de huidige woningvoorraad. Het verhogen van de energie-efficiëntie van het woningpark kan en mag dus niet voorbij gaan aan de bestaande woningvoorraad, waar op dit vlak nog heel wat werk te verrichten is.



En het beleid?

Europa legt met de richtlijn rond bijna-energie neutrale gebouwen de lat voor haar lidstaten behoorlijk hoog. De energieprestatienormen voor de woningen zullen tot 2021 en wellicht ook daarna blijven verstrengen.

De huidige instrumenten richten zich vooral op de nieuwbouw, ook de Europese richtlijn beperkt zich daartoe. Wil men echter een merkelijke stap vooruit zetten inzake het energieverbruik van de huishoudens via wonen, zullen ook de bestaande woningen moeten worden aangepakt. Op welke manier willen we dit realiseren? Volstaan de huidige initiatieven, waar bij verbouwingen enkel de toegevoegde elementen onderworpen zijn aan normen om de noodzakelijke forse stap voorwaarts te zetten? Of moeten op termijn de bestaande woningen ook in hun geheel aan bepaalde standaarden voldoen? Is sloop en vernieuwbouw in sommige gevallen niet meer aangewezen dan renovatie? Hoe omgaan met beschermd erfgoed?

Na de vraag welke ambities we onszelf en de woningvoorraad willen opleggen, komt natuurlijk de hoe-vraag naar boven. Het volstaat niet normen in te stellen, het belangrijkste is dat deze ook effectief kunnen worden gerealiseerd.

Voor de nieuwbouw moeten we ons durven afvragen of we blijven uitgaan van een woonmodel dat gedomineerd wordt door ruime, vrijstaande, landelijke of suburbane woningen of durven we de dominantie ervan in vraag te stellen en gaan we ons meer richten op de woonvormen die van nature energie-efficiënter zijn?

Met de verplichtingen die uit Europa op ons af komen, ziet het ernaar uit dat deze keuze in feite niet aan de orde is en de tweede optie de enige mogelijke zal zijn. Bijna energieneutraal wonen en het traditionele Vlaamse woonmodel zijn immers quasi onverzoenbaar, tenzij tegen een ontzettend hoge kost. Ook het feit dat woningen zelf voor hun eigen energieproductie zullen moeten instaan, vergt een andere kijk op woningen en wijken. Een mentaliteitswijziging dringt zich onafwendbaar op, maar de grootste uitdaging stelt zich hoe we deze zijn intrede kunnen laten maken, zowel bij de beleidsmakers, promotoren, architecten, en uiteraard ook bij de gezinnen? Kan dit louter met bewustmakingscampagnes of moeten daar ook financiële of fiscale instrumenten aan worden gekoppeld?

Een andere vraag is hoe de energienormen zich verhouden tot de algemene kwaliteitsnormen zoals die nu reeds bestaan? Beschouwen we beide van dezelfde orde binnen de minimale woningkwaliteit of is het eerder aangewezen een onderscheid te maken? Daarmee hangt ook de vraag samen in welke mate de energienormen afdwingbaar moeten zijn.

Er bestaan nu reeds heel wat instrumenten die huishoudens ondersteunen bij het energiezuinig bouwen en verbouwen. Biedt dit voldoende garanties om de nodige veranderingen effectief te realiseren, of zijn andere instrumenten of prioriteiten nodig? Worden alle ingrepen op een gelijke manier ondersteund of worden een aantal als prioritair te realiseren beschouwd? Bouwen we voldoende garantie in bij de controle op basis van de bouwvergunning (bouwvorm, materialen, etc.), zoals dat nu gebeurt, of is een controle van de effectieve energieprestaties, bij ingebruikname, meer aangewezen?

Op welke manier meten we de energieprestaties van een woning? Op dit moment brengt het EPC de energieprestatie per m² in kaart. Moeten we niet overgaan naar een systeem van energieprestatie per woning, waarbij ook de bezettingsgraad (oppervlakte per bewoner) in rekening wordt gebracht?

Er kan worden gewerkt met premies, goedkope energieleningen, of, indien Vlaanderen daartoe de hefboomen in handen krijgt, fiscale ondersteuning. Is het huidige systeem van premies en initiatieven, vanuit verschillende overheden en diensten, voldoende klantvriendelijk? Is het niet nodig deze meer op elkaar af te stemmen en zo de complementariteit en volledigheid te bewaken (om geïsoleerde maatregelen te vermijden)? Moeten we huishoudens ondersteunen bij het doorgronden van de complexe regelgeving en instrumenten die van toepassing zijn op duurzaam (ver)bouwen? Of moeten we er net naar streven deze complexiteit weg te werken?

Kiezen we voor een gelijke ondersteuning van alle huishoudens of voor een doelgroepenbenadering? In deze tweede optie kan bijvoorbeeld sterker gericht worden op de financieel zwakkere huishoudens waarvoor de energiefactuur de betaalbaarheid het sterkst onder druk zet. Is een diversificatie denkbaar waarbij huishoudens die kiezen voor duurzaam wonen in termen van woningtypologie en locatie, meer ondersteuning kunnen genieten?

Is een verschillende aanpak naargelang de deelmarkt aangewezen? Het verhaal rond ondersteuning voor duurzaam bouwen en verbouwen beperkt zich nogal vaak tot de eigendomsmarkt, die natuurlijk ook de grootste is in Vlaanderen. De relatie tussen betaler en begunstigde van energie-ingrepen is er ook eenduidig.

In de huursector is dit anders, wat leidt tot een discrepantie: diegene die de inspanningen en investeringen doet en diegene die hiervan de voordelen geniet, is niet dezelfde. De verhuurder heeft dus zelf geen rechtstreeks profijt van de werken die hij uitvoert, tenzij hij dit kan doorvertalen in een hogere huurprijs. Maar dit leidt evenzeer tot een moeilijke discussie. Vermits het verhogen van de energieprestaties van de woning voor de bewoner vooral de energiefactuur moet doen dalen, riskeert een verhoging van de huurprijs niet tot een verbetering van de betaalbaarheid te leiden. De vraag stelt zich dus hoe we verhuurders kunnen aanzetten maximale inspanningen te leveren om de woning zo energiezuinig mogelijk te maken, zonder dat daardoor de huurprijs (onredelijk) de hoogte in gedreven wordt?

Maar niet alleen de financiële mogelijkheden spelen mee, men moet ook de bereidheid vertonen om duurzame investeringen te doen. Vooral ouderen zijn soms moeilijk hiervan te overtuigen, terwijl het gekend is dat net hun woningen vrij slecht scoren op vlak van energiezuinigheid. Hoe kunnen we deze mensen over de streep trekken? Of moeten we wachten tot deze woningen opnieuw op de markt komen en nieuwe bewoners ze (al dan niet gedwongen) renoveren?

De sociale huisvesting neemt natuurlijk op dit vlak een speciale positie in. Omwille van de grote inbreng van overheidsmiddelen heeft deze sector enigszins een voorbeeldfunctie gekregen inzake duurzaam bouwen. Moet de sociale huisvesting ook in de toekomst een voortrekkersrol spelen? En zo ja, hoe ver moet deze reiken en welke voorwaarden dienen daaraan verbonden te zijn? Tegelijkertijd wordt de sector ook geconfronteerd met een zware renovatie-uitdaging in het bestaande patrimonium. Nog een groot aantal sociale huurwoningen scoort ondermaats wat betreft de energieprestaties. Moet de huurprijs worden aangepast in relatie tot de energieprestaties van de woning (hogere huurprijs voor de reeds gerenoveerde woningen, lagere zolang geen renovatie is gebeurd)?

Tot slot dient het beleid ook aandacht te besteden aan de bouwsector. Deze heeft immers evenzeer een sleutel in handen om de ambities inzake duurzaam (ver)bouwen te realiseren. In welke mate en op welke manier moet de bouwsector aangemoedigd, dan wel ondersteund worden om permanent te innoveren en steeds duurzamer te gaan bouwen en ontwerpen? Welke rol kan hij spelen in de mentaliteitswijziging, ook bij de Vlaamse huishoudens?



4. Ruimtelijk

Vaststellingen

Het woningbestand evolueert traag: de grote meerderheid van de woningen in Vlaanderen stonden er 10 à 15 jaar geleden ook al, en op dezelfde manier vormt het huidige woningbestand reeds de meerderheid van de woningen in 2020. Ook de ruimtelijke structuren met betrekking tot wonen evolueren dus traag, waardoor de nederzettingsstructuur in Vlaanderen sterk historisch bepaald is. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) onderscheidde volgende elementen, die op vandaag nog steeds het ruimtelijk beeld van het wonen in Vlaanderen bepalen: geconcentreerde bebouwing in woonkernen en hoofddorpen, linten, verspreide bebouwing en bebouwde perifere landschappen rond de steden.

Wonen is een belangrijke ruimtegebruiker in Vlaanderen en neemt een zesde van de totale oppervlakte in. Iedere woning gebruikt immers een bepaalde ruimte. Maar ruimte is een schaars goed, waardoor zuinigheid en duurzaamheid ook hier aan de orde zijn. Het verleden heeft in Vlaanderen echter een erg ruimteverslindend woonpatroon opgeleverd: een eigen, vrijstaande woning met tuin in een landelijke of suburbane omgeving staat model voor het wonen in Vlaanderen. Dit model staat dus niet enkel haaks op de doelstellingen op vlak van ecologie (zie hiervoor), maar ook ruimtelijk botst het op zijn grenzen. Bovendien brengt dit een aantal extra kosten met zich mee, denken we maar aan het voorzien van de nodige nutsvoorzieningen, de aanleg van het openbaar domein en ontsluiting via openbaar vervoer.

Er zijn weliswaar een aantal tekenen die voorzichtig wijzen op de verminderde dominantie van het traditionele woonmodel. De vrijstaande woning heeft op de nieuwbouwmarkt aan belang ingeboet en plaats gemaakt voor appartementen en kleinere woningen. Ook de nieuwbouwmarkt zelf verliest terrein. Het aantal verkopen van bestaande woningen stijgt en daarmee gepaard gaand, ook het aantal renovaties. Bovendien is de laatste jaren de stedelijke bevolking opnieuw gegroeid, de gemiddelde kavelgrootte voor nieuwe woningen is gedaald (al blijft het concept 'woning per kavel' wel overeind) en het projectmatig bouwen, groepswoningbouw neemt toe. Niettemin is ook de suburbanisatie blijven doorgaan. Huishoudens blijven op zoek gaan naar een woning met tuin, buiten de stad.

Dat het bouwen aan hogere dichtheden langzaamaan meer ingang lijkt te vinden, heeft onder andere te maken met de stijgende grondprijzen. Ontwikkelaars zien zich omwille van rendementsredenen genoodzaakt te bouwen met een hogere dichtheid. Dit verklaart mede de sterke toename van appartementsbouw, niet enkel in de steden, maar ook in de kernen in het buitengebied.

Nogal vaak wordt gesteld dat de woningmarkt kampt met een probleem van schaarste en worden ook de stijgende woningprijzen daarmee in verband gebracht. Hiervoor kwam reeds aan bod dat deze stijgingen in de eerste plaats vraaggedreven zijn, en dus niet zozeer het gevolg van een dalend aanbod. Cijfers tonen dat de Vlaamse woningmarkt met een overschot van 11% woongelegenheden ten opzichte van het aantal huishoudens niet al te krap is. Tot op heden heeft het aanbod de toegenomen vraag steeds gevolgd. De geruchten over schaarste kunnen daarmee worden ontkracht.

De gegevens over de bouwgrondreserves zijn niet al te alarmerend: de onbebouwde percelen in Vlaanderen bieden theoretisch nog ruimte voor ongeveer 614.000 bouwmogelijkheden, alleen nog maar voor nieuwbouw (gesteld dat we ze zouden inzetten op ruimteverslindende wijze als voorheen). Belangrijk, en bepalend voor de ruimtelijke ontwikkeling van het wonen, is natuurlijk de ligging van deze bouwmogelijkheden. Een vijfde van de oppervlakte is gelegen in de steden, 43% in de kernen van het buitengebied, maar ook 31% in linten of verspreide bebouwing. Deze verdeling strookt dus niet met de doelstellingen van het ruimtelijke beleid (zie bijvoorbeeld de 60/40-verhouding tussen bijkomende woningen in stedelijk gebied en buitengebied zoals vooropgesteld door het RSV). Maar ook de talrijke mogelijkheden binnen het bestaande patrimonium moeten in beeld worden gebracht: aanpak van het verouderde en leegstaande woonpatrimonium, invulbouw van restpercelen en dichtheitsverhoging via herbestemmingsplannen (vb. panden en percelen die enkel voor eengezinswoningbouw waren bestemd nu inzetten voor meergezinswoningbouw), vervangingsbouwprojecten, reconversies, etc.

Toekomstverwachtingen

Dat Vlaanderen de komende decennia aan een groot aantal bijkomende huishoudens een woning moet bieden, heeft natuurlijk ook een ruimtelijke impact. In kwantitatieve termen stelt zich geen probleem om in de toekomst de groei van het aantal huishoudens en dus de bijkomende woningvraag te beantwoorden. Naast de talrijke mogelijkheden die er zijn binnen de bestaande woonkernen (via transformatie), beschikt Vlaanderen, zoals hierboven beschreven, nog over een groot aantal bouwmogelijkheden. In globale termen kampen we dus niet met schaarste op de woningmarkt.

Hoewel gronden niet altijd op de markt worden gebracht en daardoor het feitelijke aanbod lager uitvalt dan het theoretische aanbod, is er kwantitatief toch geen gebrek aan bouwmogelijkheden. Vooral kwalitatief stellen zich een aantal problemen. Een deel van deze percelen is gelegen in gebieden waarvan het vanuit de huidige visie op ruimtelijke ordening en duurzaamheid niet wenselijk is ze te ontwikkelen: in overstromingsgebied of op perifere of landelijke locaties wat een verdere versnippering van de nederzettingsstructuur in de hand zou werken. In bepaalde gebieden, in bepaalde marktsegmenten zoals de sociale huisvesting, of voor bepaalde woningtypes zoals de kleinere woningen, kan er wel sprake zijn van een aanbodtekort.

Daarnaast bestaat er een ruimtelijke discrepantie tussen het woningaanbod en de woonbehoefte. De vraag naar gezinswoningen in de steden is groot en zal nog vergroten, maar de ruimtelijke mogelijkheden zijn er beperkt en worden vrijwel uitsluitend benut voor kleinere woningen (appartementen). Buiten de steden is er wel nog ruimte, terwijl daar ook reeds veel grotere gezinswoningen op dit moment onderbenut zijn. Bovendien zullen de gezinsverdunding en vergrijzing zich vooral daar manifesteren, met de bijhorende vraag naar kleinere woningtypes tot gevolg.

Dat de vrije ruimte in de steden beperkt is, wil natuurlijk niet zeggen dat er geen bijkomende woningen kunnen worden gecreëerd. Het is een misverstand dat de bijkomende woningvraag louter gerealiseerd moet worden via nieuwbouw en dus het aansnijden van onbebouwde percelen. Heel wat mogelijkheden schuilen nog in transformatie binnen de huidige nederzettingsstructuur. Dit geldt zowel voor de stedelijke omgeving, als voor kernen in buitengebied en bestaande verkavelingen. Renovatie en ingebruikname van leegstaande woningen, opsplitsing en vervangingsbouw leiden evenzeer tot een toename van het aantal woongelegenheden. Bij dergelijke verdichting binnen het bestaande weefsel, dient wel steeds de leefbaarheid en woonkwaliteit (bijvoorbeeld groen in de woonomgeving, nabijheid van voorzieningen, etc.) voldoende onder de aandacht te blijven.



En het beleid?

De demografische ontwikkelingen en verwachtingen vragen onvermijdelijk actie op vlak van het creëren van bijkomende woonegelegenheden, wat op zijn beurt ruimtelijke impact zal hebben.

Daarbij stellen zich een aantal fundamentele vragen. Enerzijds is er de vraag hoe we deze bijkomende woningen wensen te realiseren, hoe willen we wonen in de toekomst? Gaan we verder op hetzelfde elan van ruime, vrijstaande woningen of kiezen we voor projecten waarbij aan hogere dichtheden wordt gebouwd, met compacte woningtypes en voldoende aandacht voor woonkwaliteit (bijvoorbeeld gedeelde buitenruimtes), zowel in als buiten de stad. In geval van de tweede optie (waarbij we ons – gezien de aankomende BEN-regelgeving – kunnen afvragen of er wel andere keuze is), hoe willen we dit realiseren? Hoe bereiken we dat er anders wordt gedacht over het concept 'kavel'? De overheid heeft hierin reeds een sensibiliserende rol gespeeld door middel van een aantal publicaties, maar is hier ook geen faciliterende en ondersteunende rol aangewezen voor het beleid? Er zijn reeds een aantal voorbeelden van dergelijke woonprojecten, deze nieuwe woonvorm heeft reeds ingang gevonden. Maar nog steeds blijft het traditionele woonideaal overheersen.

Daarbij kan ook nog de volgende vraag worden gesteld: realiseren we het bijkomende woningaanbod in de eerste plaats via nieuwbouw en dus het aansnijden van bijkomende ruimte, of zetten we maximaal in op transformatie via renovatie, herbestemming, verdichting?

Een volgende vraag is: waar wonen we in de toekomst? Een belangrijke doelstelling van het ruimtelijk beleid, zoals duidelijk naar voren kwam in het RSV, is het vrijwaren van de open ruimte en vermijden van de verdere versnippering en verspreiding van de bebouwing. Dit kwam onder meer tot uiting in de vooropgestelde trendbreuk tussen de bijkomende woningen in stedelijk gebied ten aanzien van de kernen van het buitengebied (verhouding 60/40). Recente berekeningen tonen echter dat men er niet in geslaagd is deze trendbreuk te realiseren. Bovendien is de ligging van de bouwgrondreserve in tegenstrijd met deze principes. Houden we vast aan deze doelstelling om het merendeel van de bijkomende woningen te realiseren in het stedelijk gebied? Op welke manier kunnen we de Vlaamse huishoudens dan overtuigen compacter of dichter te gaan wonen? Kan dit louter via sensibilisering of zijn financiële stimulansen nodig? Is het denkbaar wonen op afgelegen locaties te ontmoedigen door er een hoger prijskaartje aan te verbinden? Wat te doen met alle gronden, die juridisch dan wel probleemloos ontwikkelbaar zijn, maar dit niet zijn vanuit de standpunten van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling? Hoe kunnen we vermijden dat ze alsnog worden ontwikkeld? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat, in regio's waar de markt schaarser is, bijkomende gronden op de markt worden gebracht? Welke instrumenten zijn nodig om meer te kunnen sturen op aanbod en locaties? Volstaan de instrumenten die voorhanden zijn via het grond- en pandenbeleid?

Een belangrijke waar-vraag stelt zich ook ten aanzien van het sociaal woonaanbod. Los van de ruimtelijke afwegingen, zijn globaal twee benaderingen mogelijk. Ofwel gaan we uit van een vraag en aanbod-logica, waarbij we bijkomende sociale woningen creëren daar waar de sociale behoefte het grootst is. Dit komt grosso modo neer op een verdere concentratie van sociale woningen in de stedelijke gebieden. Een andere optie is om een evenwichtige spreiding te realiseren, waarbij alle gemeenten over eenzelfde aandeel sociaal woonaanbod beschikken.

Is de vastgestelde ruimtelijke mismatch tussen vraag en aanbod, met enerzijds de vraag naar gezinswoningen in de steden en anderzijds de vraag naar aangepaste woningen voor senioren in en buiten de steden, te beantwoorden?

Hoe kan in de steden een woonaanbod en woonomgeving worden gecreëerd dat voldoet aan de woonwensen van gezinnen met kinderen? Kan de verappartementisering van gezinswoningen worden afgeremd? Hoe kunnen ontwikkelaars ertoe worden aangezet dergelijke gezinswoningen, met buitenruimte, te realiseren? Op welke manier wensen we ook voldoende kleinere woningen, voor alleenstaanden, jonge koppels en ouderen, in de stad te realiseren? Is er draagvlak voor kwaliteitsvolle hoogbouw, op goed gekozen locaties? Hoe gaan we om met de grote voorraad aan ruime, niet-stedelijke woningen?

Uit bovenstaande beleidsuitdagingen blijkt dat duidelijk nood is aan een consequent en coherent ruimtelijk beleid en grond- en pandenbeleid met krachtige instrumenten die het ingrijpen en sturen op de ruimtelijke (woon)ontwikkelingen mogelijk maken.



5. Bestuurlijk

Vaststellingen

Het beleid rond wonen situeert zich op diverse beleidsniveaus, waarbij het zwaartepunt bij de gewesten ligt.

Het Europese beleidsniveau heeft geen directe bevoegdheden inzake wonen. Wel is er indirecte impact via andere beleidsniveaus, zoals het regionaal en stedelijk beleid, het energiebeleid (vb. richtlijn BEN-gebouwen), etc. De bevoegdheden van het federale beleidsniveau concentreren zich momenteel rond de huurwetgeving en de huisvestingsfiscaliteit. Met het recente akkoord met betrekking tot de staatshervorming komt ook hier verandering in. Deze bevoegdheden worden in de toekomst in grote mate naar de Gewesten overgeheveld.

De Vlaamse Wooncode, de basis van het Vlaamse Woonbeleid, geeft de gemeenten een belangrijke rol als regisseur van het lokale woonbeleid. De gemeente dient ervoor te zorgen dat de taakverdeling tussen lokale woonactoren op een duidelijke en consistente manier wordt vastgelegd. Een belangrijk element van het lokaal woonbeleid is het beleid inzake de toewijzing van sociale woningen. De gemeenten hebben de mogelijkheid lokale accenten vast te leggen in een lokaal toewijzingsreglement. In de praktijk blijken er grote verschillen te bestaan tussen gemeenten. Over het algemeen nemen grotere gemeenten hun regierol in het woonbeleid meer op dan kleinere. Niet alle gemeenten beschikken over een ambtenaar die specifiek en uitsluitend belast is met het beleidsveld wonen. Ook een lokale woonraad is nog niet overal aanwezig.

Het woonbeleid kent veel raakvlakken met andere beleidsvelden, zoals ruimtelijke ordening, welzijn, energie, stedenbeleid, etc.

Toekomstverwachtingen

De komende jaren staan een aantal veranderingen op til inzake het woonbeleid en de werking en bevoegdheden van de verschillende beleidsniveaus.

In de eerste plaats is er het recente politieke akkoord over de zesde staatshervorming. Die zal het zwaartepunt van het woonbeleid in de toekomst nog meer bij de gewesten leggen door de overheveling van de huurwetgeving en de huisvestingsfiscaliteit. De bevoegdheden van de gewesten zullen daardoor voor wonen heel wat homogener zijn en dus een globaler, geïntegreerder beleid mogelijk maken. Naast heel wat organisatorische implicaties van deze overdracht, wil dit zeggen dat Vlaanderen nu ook de strategische opties voor de nieuwe bevoegdheden zal kunnen bepalen.

Ook voor de gemeenten worden wel wat veranderingen verwacht. Op 1 januari 2014 treden het besluit over de beleids- en beheerscyclus (BBC) en het Planlastendecreet in werking. Vanaf die datum moeten de gemeenten de BBC toepassen, meer concreet een strategische meerjarenplanning opmaken. Dit zou moeten leiden tot een sterkere koppeling tussen de beleidskeuzes en de besteding van middelen. Het planlastendecreet wil de huidige sectorale planningsverplichtingen afschaffen en integreren in het BBC-systeem. Beide decreten hebben dus ook invloed op het lokale woonbeleid. De meerjarenplanning zal ook de strategische keuzes inzake woonbeleid moeten bevatten, wat op dit moment meestal vervat zit in het lokaal woonbeleidsplan (indien aanwezig).

Tot slot is er de interne staatshervorming, die gezien wordt als een van de sleutelprojecten van de huidige Vlaamse regering. Bedoeling van deze hervorming is de lokale democratie en de slagkracht van de overheid te verhogen, vanuit het oogpunt van efficiëntie en effectiviteit. Het Groenboek (2010) bevatte onder meer voor de verschillende beleidsdomeinen, zo ook wonen, een reeks concrete doorbraken. Het Groenboek was voorwerp van een breed maatschappelijk debat, dat uiteindelijk geleid heeft tot het Witboek (2011). Voor wonen wordt een uitbreiding van de gemeentelijke bevoegdheden voorzien op twee vlakken. In de eerste plaats is er het woningkwaliteitsbeleid waarbij men een meer efficiënte taakverdeling tussen Vlaams Gewest en de gemeenten vooropstelt. Gemeenten die autonoom procedures kunnen afhandelen, wordt de mogelijkheid geboden om dit te doen. Aan hen wordt ook een instrumentarium geboden om een proactiever beleid te voeren. Vlaanderen wil haar expertise maximaal inzetten in gemeenten die zelf niet over voldoende bestuurlijke draagkracht beschikken en focussen op de uitbouw van de nodige omkadering voor gemeenten. Een tweede doorbraak voor wonen in het kader van de interne staatshervorming is dat lokale besturen de mogelijkheid krijgen zelf de aanleg van infrastructuur te plannen en aan te besteden bij sociale woonprojecten.

En het beleid?

Een eerste overweging heeft betrekking op het Woonbeleidsplan Vlaanderen zelf. Op dit moment is immers nog niet vastgelegd welk statuut het plan zal krijgen, en samenhangend daarmee, op welke manier het zal doorwerken. Is het een plan dat voornamelijk een algemene leidraad vormt voor het beleid, zonder decretale verankering? Of willen we de strategische beleidsopties die naar voren worden geschoven effectief verankeren? Het is een cruciale vraag die in dit stadium van het planningsproces een antwoord moet krijgen, om het verdere verloop hierop af te stemmen.

Het planningsproces van het Woonbeleidsplan Vlaanderen hecht alvast veel belang aan participatie, al was het maar om de kansen van het lange termijn werken, het legislatuuroverschrijdende karakter, te maximaliseren. Op diverse momenten in het proces worden overlegmomenten georganiseerd met de diverse actoren, onder de vorm van debatdagen, workshops, etc. Maar ook voor het verdere woonbeleid kan participatie een belangrijk aandachtspunt zijn. Willen we in de toekomst verdergaan op het elan van het Woonbeleidsplan en participatie en strategisch overleg hoog en structureel op de agenda van beleidsvorming plaatsen? Of beperken we het overleg tot dit lopende planningsproces, en daarbuiten sporadische evenementen naar aanleiding van specifieke dossiers?

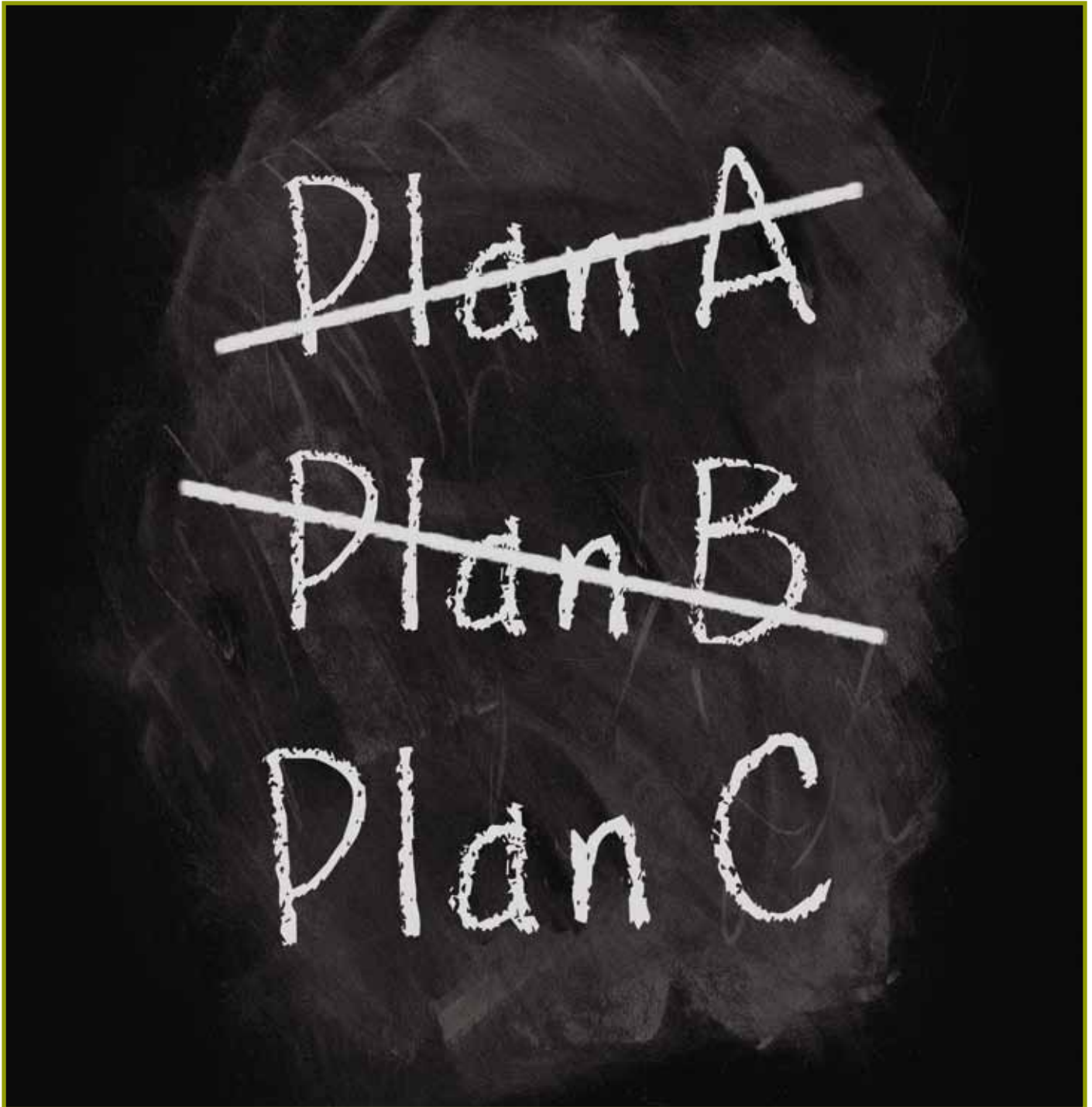
Er bestaat geen twijfel over dat de woningmarkt permanent in ontwikkeling is. Trends en ontwikkelingen op diverse domeinen (demografisch, maatschappelijk, ecologisch, economisch, ...) oefenen een invloed uit. Ook het woonbeleid dient dus mee te evolueren. Hoe gaan we daarmee om? Kiezen we resoluut voor een proactief beleid, waarbij de uitdagingen voor de toekomst permanent worden gescreend en daar reeds in een vroeg stadium op wordt geanticipeerd? Heeft de sector nood aan fundamentele vernieuwing en experimenteerruimte, naar Nederlands voorbeeld?

Een belangrijke voorwaarde voor een doelgericht beleid is inzicht. In de lopende ontwikkelingen, maar ook in de verwachtingen en uitdagingen voor het woonbeleid die daarmee verbonden zijn. Maar hiernaast is eveneens inzicht nodig in de efficiëntie en effectiviteit van het huidige beleid, via beleidsevaluatie. Centrale vragen daarbij zijn: hoe en waar komen de middelen terecht? Strookt dit met de initiële doelstellingen, wordt de doelgroep bereikt?

De drie bovenstaande initiatieven van de Vlaamse overheid openen het debat over de verdeling van bevoegdheden tussen gewest en gemeente. Daarbij kunnen nog verschillende vragen worden gesteld, die al dan niet kunnen leiden tot een ingrijpende wijziging van het beleidsveld wonen.

Zijn er nog andere Vlaamse bevoegdheden die beter op gemeentelijk niveau kunnen gebeuren? Gaan we naar een ontvoogding van gemeenten voor fundamentele aspecten van het woonbeleid, onder een aantal duidelijke voorwaarden (vb. gemeentelijke huisvestingsambtenaar, lokale woonraad, lokaal woonbeleidsplan, ...)? Zijn de gemeenten daarvoor vragende partij? Welke bevoegdheden kunnen dat dan zijn? Is het bijvoorbeeld denkbaar dat gemeenten meer inspraak / coördinatie hebben in de programmatie en ontwikkeling van sociale woonprojecten? Moet en kan de coherentie van beleid dan voldoende worden gegarandeerd? Deze vragen hebben niet enkel betrekking op de bevoegdheidsverdeling tussen gewest en gemeenten, maar brengen onvermijdelijk ook de rol van andere actoren en intermediairen in beeld.

Tot slot, is de gemeente het geschikte niveau voor het plannen en voeren van een woonbeleid? Is een bovengemeentelijke niveau (samenwerkingsverbanden, regionale woningmarkten, stadsgewesten, provincies, ...) misschien meer aangewezen? Is meer afstemming met en tussen de werkingsgebieden van intermediaire organisaties wenselijk?



3. Duurzaam woonbeleid: het Vlaamse wonen herdacht? Een aanzet tot debat

Voorgaande hoofdstukken hebben uitdagingen en pistes voor het woonbeleid in kaart gebracht voor de verschillende dimensies van duurzaam woonbeleid afzonderlijk. Het mag echter duidelijk zijn dat de dwarsverbanden tussen de dimensies, en zo ook tussen de beleidsopties en –implicaties, bijzonder talrijk zijn. Een duurzaam woonbeleid kenmerkt zich net door een integrale benadering, waarbij de verschillende dimensies gekend zijn en voldoende aandacht krijgen, maar tegelijkertijd het totaalbeeld vooropstaat.

Deze nota is een aanzet tot het debat over de toekomst van het Vlaamse woonbeleid en maakt vooral duidelijk dat in functie van de opmaak van een Woonbeleidsplan Vlaanderen nog heel wat vragen beantwoord dienen te worden. Dit is dan ook een cruciale fase in de opmaak van dit plan, waarbij een zo breed mogelijk debat met actoren en experts nodig is.

Een vraag die uit deze nota, evenals uit de bijdragen van het Steunpunt Ruimte en Wonen en de Vlaamse Woonraad, duidelijk naar voor komt, is de volgende: kan het traditionele Vlaamse woonmodel overeind blijven, gezien de talrijke uitdagingen die op ons afkomen? Verschillende maatschappelijke ontwikkelingen zetten de verschillende aspecten van dit woonmodel immers onder druk.

In de eerste plaats is er de dominantie van het eigenaarschap als ultieme woonambitie bij zowat alle Vlamingen. De grote inzet van beleidsmiddelen daarvoor gaat natuurlijk ten koste van andere segmenten en doelgroepen. De sociale huursector is in Vlaanderen nog steeds vrij klein en de private huursector kampt met heel wat problemen. Een cruciale vraag voor het toekomstige woonbeleid is dan ook: blijven we de eigenaarsambitie van de Vlamingen in dezelfde mate ondersteunen? Houden we vast aan de redenering dat een eigen woning de beste verzekering of investering voor de oude dag is of moet zijn? Of opteren we ervoor deze middelen in te zetten voor andere doeleinden? Wat kunnen die andere doeleinden zijn en hoe leggen we daarbij dan de prioriteiten?

Daarnaast zijn er de typologische kenmerken van het Vlaamse woonmodel (groot, vrijstaand, perifeer of suburbaan), die leiden tot een groot ruimte- en energieverbruik. De vraag stelt zich of we dit in de toekomst kunnen handhaven, maar tegelijkertijd is deze vraag reeds beantwoord. De Europese BEN-richtlijn zal ons immers dwingen anders te bouwen en om te gaan met ruimte en energie. De bij te creëren woningen zullen er anders moeten uitzien dan de woningen die op dit moment Vlaanderen domineren. De uitdaging is natuurlijk niet enkel andere woningen te creëren, ook de gezinnen moeten overtuigd worden af te stappen van de traditionele woonvoorkeuren. Het woonmodel zal ook in de hoofden van de Vlamingen moeten worden bijgesteld. Hoe kunnen we dit realiseren? Volstaat sensibilisatie? Of zal er actief (en financieel) gestimuleerd, dan wel gesanctioneerd moeten worden?

De uitdagingen situeren zich uiteraard niet enkel bij de nieuwe woningen. Het wonen in de toekomst zal voor een groot deel plaatsvinden binnen de bestaande woningvoorraad, met zijn voor- en nadelen. In de eerste plaats is er de uitdaging van renovatie van deze woningen, zowel naar kwaliteit als naar energieprestaties. Maar daarnaast zien we reeds dat deze woningen niet steeds optimaal ingezet worden: vele grote woningen zijn onderbewoond en tegelijkertijd vinden gezinnen vaak moeilijk een geschikte woning, zeker in de stad. Moeten we streven naar een efficiëntere bewoning, waarbij wordt gestreefd naar een optimale bezetting en afstemming op behoeften en mogelijkheden? Dit brengt ons ineens ook bij de uitdagingen die de vergrijzing met zich mee brengt. Hoe willen we dat ouderen in de toekomst wonen? Zoals nu, zolang als mogelijk (of vaak langer) in de eigen woning, met eventueel zorg aan huis?



Of is het meer aangewezen ouderen reeds vroeger te stimuleren kleiner te gaan wonen op locaties waar zorg makkelijker te organiseren is?

Bijzondere aandacht van het beleid zal ook nodig zijn in de steden. De uitdagingen zijn er talrijk en veelzijdig. De steden slagen er nog steeds moeilijk in gezinnen met kinderen in de stad te houden of ze aan te trekken. Het aanbod aan gezinswoningen is er beperkt en de prijzen liggen hoog. Bovendien zal de vraag naar deze woningen in een aantal steden nog toenemen, gezien daar, tegen de trend van de rest van Vlaanderen in, naast de vergrijzing ook een vergroening wordt voorspeld. De steden zijn tegelijkertijd het geprefereerde woonmilieu van sociaal-economisch zwakkere gezinnen. De private huurmarkt vormt er een groter deel van de woningmarkt, maar kampt er met heel wat problemen. Ook immigranten beginnen hun verblijf in ons land vaak in een stedelijke private huurwoning. Hoe omgaan met diverse uitdagingen voor de steden? Hoe kunnen we een woonaanbod creëren dat tegemoet komt aan de woonnoden van alle stedelijke bevolkingsgroepen en ook de leefbaarheid en woonkwaliteit (bijvoorbeeld groen in de stad) garanderen? Op welke manier kan rekening worden gehouden met de specifieke bekommernissen en noden van ouders en kinderen (vb. ten aanzien van speelruimte)?

Op basis van de vaststellingen en verwachtingen kwamen in deze nota heel wat vragen naar boven. Hierboven werden deze gesynthetiseerd in een aantal sleutelvragen en –uitdagingen. Maar de uitdagingen zijn uiteraard talrijker dan deze samenvatting.

Een langetermijnvisie voor het woonbeleid kan pas geformuleerd worden als deze vragen voldoende onderzocht, besproken en bediscussieerd werden en vervolgens een weloverwogen en gedragen antwoord vinden. Deze cruciale keuzes dienen dan ook gepaard te gaan met breed overleg en debat met de actoren en experts. Enkel op die manier kunnen de strategische keuzes resulteren in visie, doelstellingen en instrumenten voor een woonbeleid dat een menswaardig wonen garandeert voor alle gezinnen in Vlaanderen, in de komende decennia.

Op het eerste publieksmoment van het Woonbeleidsplan Vlaanderen (najaar 2011) wordt dit debat gevoerd. In verschillende thematische workshops zullen de deelnemers debatteren over deze uitdagingen en vragen en zo ook de toekomst van het Vlaamse woonbeleid. Deze workshops zijn zo opgevat dat de diverse gestelde vragen aan bod kunnen komen. De private huur wordt niet als apart onderwerp behandeld, gezien begin 2012 een studiedag daarover wordt georganiseerd, naar aanleiding van een omvangrijk onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen. De verschillende vragen en uitdagingen voor deze sector worden op dat moment uitvoerig besproken.

Een eerste workshop 'Hoe omgaan met een wereld van immigratie?' behandelt de effecten van immigratie op de stedelijke woningmarkten (prijzen, kwaliteit, samenleven, sociale mix, ...). In de tweede workshop komt de afstemming tussen het woningenbestand en de demografische behoeften aan bod, met een focus op onderbezetting van woningen. De derde workshop gaat in op de vraag hoe we energiezuinig wonen kunnen bevorderen. De volgende stelt de vraag of er nood is aan bestuurlijke vernieuwing binnen het woonbeleid. Workshop 5 behandelt het recht op wonen en de mogelijkheden en wenselijkheid om dit absoluut te garanderen. In de volgende workshop worden de prijsontwikkelingen op de woningmarkt besproken. En ten slotte wordt een workshop gewijd aan de wijze waarop de uitdagingen inzake wonen ruimtelijk opgevangen kunnen worden.

Colofon

V.U.: James Van Casteren, afdelingshoofd Woonbeleid, Koning Albert II-laan 19 B21, 1210 Brussel

Vormgeving: Lien Van Cromphaut

Fotomateriaal:

PSD Foto cover © Lien Van Cromphaut

Foto inleiding © sxc.hu 962069

Foto sociaal 1 © Lien Van Cromphaut

Foto sociaal 2 © VMSW 4290 SchoolOttent Buggenhout

Foto economisch © sxc.hu 1302510

Foto ecologisch 1 © Lien Van Cromphaut

Foto ecologisch 2 © VMSW 3230 Vaarstraat Kortrijk

Foto ruimtelijk 1 © sxc.hu Grez Doiceau Fields 1363906

Foto Frozen Vespa © Dimitri Vandenbogaerde

Foto toekomst 1 © VMSW 4260 Raapveld Uitbergen

Foto toekomst 2 © VMSW 1310 Lagekaart Brasschaat

Foto toekomst 3 © VMSW 4160 Boekweitlaan Lochristi

Foto toekomst 4 Buurtwerk Rabot © Lien Van Cromphaut

PSD Foto Duurzaam Woonbeleid Plan © Lien Van Cromphaut

Foto Juul& Kaat Vandenbogaerde © Lien Van Cromphaut

Depotnummer: D/2011/3241/326



WONEN-VLAANDEREN

EEN GOEDE EN BETAALBARE WONING VOOR IEDEREEN