



RONDE Tafels MEI 2012

SYNTHESE

Juni 2012

WOONBELEIDSPLAN VLAANDEREN



## 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.

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen is inmiddels in volle opmaak. In 2011 werden diverse documenten gepubliceerd. De Afdeling Woonbeleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, die de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen coördineert, verzamelde in een voorstudie alle beschikbare informatie over het wonen in Vlaanderen en de uitdagingen die de woningmarkt tegemoet komen<sup>1</sup>. Het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft zijn onderzoek rond wonen afgerond met een toekomstverkenning waarin de uitdagingen voor het Vlaamse woonbeleid en de maatschappelijke actoren worden geschetst<sup>2</sup>. Ten slotte formuleerde de Vlaamse Woonraad in een advies een aantal krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid, met aanbevelingen voorafgaand aan het Woonbeleidsplan Vlaanderen<sup>3</sup>.

Deze eerste fase werd afgerond met een debat. De Afdeling Woonbeleid maakte een debatnota op, die toeliet het debat over de toekomst van het wonen en het woonbeleid in Vlaanderen gestoffeerd te openen<sup>4</sup>. Op een publieksmoment voor de actoren en het maatschappelijke middenveld, eind 2011, werden de verschillende publicaties voorgesteld, en werd vervolgens met de deelnemers gedebatteerd over diverse onderwerpen en uitdagingen voor het woonbeleid (zie [http://www.bouwenenwonen.be/home/onderzoek\\_wonen/studiedagen/publieksmoment\\_woonbeleidsplan\\_vlaanderen\\_29\\_november\\_2011.html](http://www.bouwenenwonen.be/home/onderzoek_wonen/studiedagen/publieksmoment_woonbeleidsplan_vlaanderen_29_november_2011.html)).

De volgende fase in het planningsproces betreft de visievorming, die zijn neerslag zal krijgen in een visienota.

In functie van de visievorming is het nodig gebleken een aantal zaken nog verder uit te diepen. In de loop van mei 2012 werden daarom nog drie rondetafels georganiseerd, met een beperkt aantal deelnemers, die moeten toelaten verder inzicht te verwerven en visie te bepalen voor de toekomst. Volgende thema's werden behandeld:

- Rondetafel 1: Recht op wonen als uitgangspunt van het woonbeleid: definitie van kernbegrippen
- Rondetafel 2: De rol van de overheid op de woningmarkt
- Rondetafel 3: Wonen in de toekomst

---

<sup>1</sup> Afdeling Woonbeleid (2011), Voorstudie Woonbeleidsplan Vlaanderen, [http://www.bouwenenwonen.be/home/onderzoek\\_wonen/woonbeleidsplan\\_vlaanderen](http://www.bouwenenwonen.be/home/onderzoek_wonen/woonbeleidsplan_vlaanderen)

<sup>2</sup> 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

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

<sup>4</sup> Agentschap Wonen-Vlaanderen (2011), Debatnota Woonbeleidsplan Vlaanderen, <http://www.bouwenenwonen.be/uploads/documentenbank/e32dff72cc4f83777aa3a066648b1561.pdf>

## 2. Synthese van de rondetafels

In dit verslag wordt een geïntegreerde synthese gemaakt van deze drie sessies, met de focus op de elementen die van belang zijn in de visievorming. Deze conclusies dienen vervolgens als insteek voor de visienota Woonbeleidsplan Vlaanderen. Opmerkingen en discussies over specifieke instrumenten en maatregelen werden eveneens genoteerd en zullen worden meegenomen in de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen zelf.

### 2.1. *In het woonbeleidsplan moet gedacht worden vanuit "principes" en "doelstellingen" en niet vanuit (bestaande) instrumenten / organisaties / structuren.*

Dit impliceert:

- Loslaten van wat nu is en hoe het nu is georganiseerd.
- Een beleid gestoeld op degelijke analyses, geen adhoc-beleid
- Visie op lange termijn, gericht op de toekomst en niet (enkel) op de huidige knelpunten.
- Formuleren van een "ideale oplossing", los van de middelen; de middelen zijn er, er moeten enkel prioriteiten worden gesteld.
- Dit wordt een toetsingskader voor de evaluatie van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe instrumenten.

Vragen:

- Over welke termijn gaat het? 2020 of 2050 of ...? Bv in het debat rond vergrijzing is 2020 al te ver af, de problematiek stelt zich nu en vraagt om oplossingen op korte termijn. Tegen 2050 is de grootste vergrijzingsgolf gepasseerd en we moeten dus ook kijken naar wat daarna komt, zodat de oplossingen van nu niet zorgen voor leegstaande infrastructuur in de verre toekomst.
- Op lange termijn is de migratie een factor die zeer moeilijk voorspelbaar is: vaak wordt migratie onderschat, maar migratie kan ook leiden tot een andere leeftijdsstructuur en gezinssamenstelling van de bevolking en ook naar woonvoorkeur (bv meer uit op collectieve woonvormen) en woonlocatie (bv verschuiving richting rand en platteland) kan dit veranderingen meebrengen. Nochtans is de impact van migratie op het wonen en voor het woonbeleid uitermate belangrijk. Hoe kunnen we hiermee rekening houden in het beleid?

### 2.2. *HET basisprincipe is het 'recht op wonen' en het garanderen daarvan is de verantwoordelijkheid van de overheid.*

Dit impliceert:

- Het beleid richt zich op het recht op wonen voor iedereen. Het is de verantwoordelijkheid van de overheid om dit recht op wonen voor iedereen te garanderen; dit mag niet worden afgeschoven op derden.
- Vandaar dat de rol van de overheid op de woningmarkt niet in vraag wordt gesteld. Deze rol is ook wettelijk (grondwet) en decretaal (VWC) verankerd. Niet optreden is daardoor een schending van de grondrechten. De overheid kan op verschillende manieren ingrijpen op de woningmarkt om het recht op wonen te garanderen: informeren, faciliteren, sturen, financieel ondersteunen, ...
- Het recht op wonen moet steeds primeren op organisatorische en instrumentele discussies.
- Er kunnen voor het ruime beleid (zie ook punt 4) verschillende (sub)doelstellingen en (sub)doelgroepen worden vooropgesteld in het Vlaamse woonbeleid. Bv in het kader van duurzaamheid kan compact en energiezuinig bouwen en wonen in de "stad" (niet te begrijpen als administratief begrensde ruimte) worden aangemoedigd. Er moeten wel duidelijke keuzes worden gemaakt.

- Het 'Recht op wonen voor iedereen' kan niet gerealiseerd worden via het huidige woonmodel. De overheid moet een duidelijke keuze maken voor duurzaam wonen (= compacter wonen in goed ontsloten gebieden (kernen), wat energiezuiniger is). Die keuze moet ook vertaald worden in de maatregelen/instrumenten (aanbod, gerichte fiscale en/of financiële ondersteuning, ...) en de overheid moet actief optreden om bij de bevolking een mentaliteitswijziging te bereiken.
- Welke overheid verantwoordelijk is voor welke aspecten, moet verduidelijkt worden. Verschillende beleidsniveaus (federaal, Vlaams, lokaal) en beleidsvelden (wonen, RO, welzijn, erfgoed...) moeten meer geïntegreerd samenwerken. De verschillende (Vlaamse) beleidsplannen moeten ook op elkaar worden afgestemd. Voor sommige aspecten is een overlegstructuur op een tussenniveau (tussen lokaal en Vlaams) nodig, maar er mag geen nieuw/bijkomend bevoegdheidsniveau worden gecreëerd.
- Eigendomsverwerving is geen doelstelling/principe van het Vlaamse woonbeleid; het recht op eigendom (recht op vermogen) is niet hetzelfde als het recht op wonen en beiden moeten duidelijk gescheiden worden.
- De jarenlange focus van het beleid op eigendomsverwerving ligt mee aan de basis van de concentratie van problemen op de private huurmarkt; een verschuiving van focus naar de private huurmarkt kan op lange termijn een verschuiving van de problemen naar andere marktsegmenten betekenen. Vandaar de focus op het 'recht op wonen', los van de marktsegmenten.
- Overheidsingrijpen moet steeds een doel dienen, in de eerste plaats het recht op wonen voor iedereen. De doelstellingen moeten duidelijk gedefinieerd zijn. Ondersteuning zonder doel en voorwaarden (iedereen gelijke steun, ongeacht doelgroep, woningtype, duurzaamheid, ...) zoals nu bv. bij de woonbonus kan niet worden verantwoord.

Vragen:

- Waar botst het individueel recht op wonen met het collectieve recht op wonen voor iedereen? Bv. 'overlast' door een bewoner kan een bedreiging vormen voor het recht op wonen van de omwonenden; bv. Individuele bouwprojecten volgens het huidige woonmodel (open bebouwing op grote percelen in afgelegen gebied) kan een bedreiging vormen voor het recht op wonen van toekomstige generaties.
- Wat met externaliteiten? In hoeverre kunnen doelstellingen uit andere beleidsvelden (bv economie, pensioenen, energie, ...) doorwegen in het woonbeleid?

### **2.3. Dit 'recht op wonen' moet concreet worden ingevuld door de overheid.**

Dit impliceert:

- De huidige dimensies – beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid- dekken de lading, maar de overheid moet ze concreet invullen.
- Daarbij moet de overheid de durf hebben om normen te stellen en ervoor zorgen dat deze normen afdwingbaar zijn.
- Daarbij wordt best uitgegaan van een negatieve formulering en dus moet worden ingevuld wat NIET als menswaardig wonen wordt beschouwd. Op die manier worden minimale normen opgesteld.

#### **1. Beschikbaarheid**

- Omvat ook het aspect toegang/toegankelijkheid. Beschikbaarheid van woningen, bouwgronden, ... op macroniveau is niet voldoende. Moet ook gelden op microniveau: ieder huishouden moet toegang hebben tot een geschikte woning.

#### **2. Kwaliteit**

- Dit is in de huidige regelgeving de meest uitgewerkte dimensie, met minimumnormen en een zekere afdwingbaarheid daarvan.

- Minimale energienormen kunnen worden toegevoegd om de energiefactuur in te perken en zo de betaalbaarheid te bevorderen.

### 3. *Betaalbaarheid*

- Er werden reeds indicatoren opgesteld om de betaalbaarheid van het wonen te meten. De overheid dient nog een norm voorop te stellen.

### 4. *Woonzekerheid*

- Woonzekerheid is een moeilijk te definiëren begrip. In elk geval betekent woonzekerheid niet (enkel) de zekerheid om in de huidige woning te kunnen blijven wonen, maar eerder de zekerheid om in een aangepaste, kwaliteitsvolle en betaalbare woning te wonen. Het gaat om woonzekerheid en niet om woningzekerheid. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met geborgenheid, sociale contacten, participatie... als factoren van woonkwaliteit.

## **2.4. *Bij de inzet van financiële middelen en de financiële ondersteuning richt de overheid zich op de meest woonbehoeftigen.***

Dit impliceert:

- De inzet van financiële middelen moet zich richten op de gezinnen die het recht op wonen niet op eigen kracht (sociaal of financieel) kunnen realiseren, die dus niet in staat zijn op eigen kracht toegang kunnen te verwerven tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning en/of deze te behouden. Gezien de middelen beperkt zijn, kan/zal verdere prioritering aangewezen zijn: de diepte van de nood is bepalend voor de mate van prioriteit wat de inzet van financiële middelen betreft.
- Om de gerichte inzet van middelen te monitoren, wordt een doelgroepentoets ingebouwd voor de evaluatie van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe instrumenten. Mattheus-effect ten allen prijze te vermijden.
- De overheid is verantwoordelijk voor het recht op wonen van de gezinnen die dit recht niet op eigen kracht kunnen realiseren. Dit betekent dat de overheid verantwoordelijk is om de gezinnen een inkomen te garanderen dat hen toelaat dit recht op wonen te realiseren. Indien de overheid dit nalaat, blijft het recht op wonen gelden. Dit betekent dat de overheid ook voor gezinnen zonder of met een te laag inkomen een kwaliteitsvolle woning ter beschikking moet stellen.
- Dit wil niet zeggen dat de overheid niet ingrijpt op de rest van de woningmarkt. Via een stimulerend en faciliterend beleid kan ook tegemoet gekomen worden aan de noden van andere doelgroepen.

## **2.5. *Algemene principes bij de uitbouw van een instrumentarium:***

### 1. *Private huursector*

- Tot nu toe is er geen echt beleid ontwikkeld. Er zal dus een beleid ontwikkeld moeten worden om vraag en aanbod te stimuleren/ondersteunen om de kwaliteit en beschikbaarheid op peil te houden.
- Niet de gehele sector ondervindt problemen, maar er is een bepaald segment (doelgroep) waar het recht op wonen voor de huurder bedreigd is omdat via de marktwerking geen rendement is gegarandeerd voor de verhuurder.
- Niet een enkele maatregel zal voor de oplossing zorgen, maar een combinatie van verschillende maatregelen, bv ondersteuning, financieel of via informering en begeleiding van huurder en verhuurder, gekoppeld aan regulering (oa prijs en kwaliteit). Overheidssteun aan verhuurders is verantwoord, gezien op die manier de verhuurder een deel van de verantwoordelijkheid van de overheid (recht op wonen voor iedereen) overneemt.

2. *Sociale huursector (incl. SVK)*

- Het aanbod is en blijft cruciaal in de realisatie van het recht op wonen omdat de overheid hier alles in handen heeft (kwaliteit, aangepastheid, huurprijs, toegang/toewijzing, ...).
- Dit aanbod moet gericht zijn op de meest woonbehoeftigen (sociaal vangnet). Er zullen dus meer middelen nodig zijn om het aanbod te verruimen, maar vooral om de kwaliteit en betaalbaarheid van het patrimonium en de financiële leefbaarheid van de maatschappijen te garanderen.

3. *Eigendomssector*

- Geen algemene ondersteuning van eigendomsverwerving, wel gerichte ondersteuning (doelgroep) van duurzame eigendomsverwerving en eigendomsbehoud.

4. *Fiscaliteit*

- De woonfiscaliteit moet bijdragen aan de doelstellingen van het woonbeleid.

5. *Aanbodverruiming*

- Pleidooi voor een en/en-verhaal in de discussie over privaat initiatief vs. projectontwikkeling, met een groot potentieel voor 'collectief beheer'.
- Ruimtelijke differentiatie in instrumenten gericht op aanbodverruiming is aangewezen.

6. *Duurzaamheid*

- Pilotprojecten, voorbeeldprojecten, experimenteerterruimte in een regelgevingsluwe omgeving zijn hier van groot belang. Zo moet een aanbod gecreëerd worden dat toont dan andere woonvormen evenzeer aantrekkelijk en betaalbaar kunnen zijn, de vraag zal dan automatisch volgen.
- Nieuwe woonvormen zijn echter niet weggelegd voor iedereen, ook de rijwoning dient geherwaardeerd te worden als gezinswoning.
- Instrumenten moeten ontwikkeld en geëvalueerd worden over de sectoren en beleidsvelden heen.

**Eindconclusie: Heel het woonbeleid zal moeten worden herdacht, met een duidelijkere focus op het recht op wonen voor iedereen: de financiering, toewijzing, organisatie, instrumenten, ... want het geheel moet ook betaalbaar/beheersbaar zijn voor de overheid en de intermediairen.**

Bv als financiële middelen worden ingezet voor "meest woonbehoeftigen" impliceert dit dat de sociale huursector de rol van een vangnet wordt toebedeeld. Dit betekent dat de toelatingsvoorwaarden en toewijzingsregels aangepast moeten worden. Dit betekent ook dat meer middelen naar de sociale huursector moeten gaan, want dat niet langer gerekend kan worden op de huuropbrengsten om de maatschappijen financieel leefbaar te houden en meer zal moeten worden ingezet op de begeleiding van de huurders.