



## VLAAMSE OUDERENRAAD

**Advies 2013/5 over de overdracht van delen van het woonbeleid  
naar Vlaanderen**

## Advies 2013/5 over de overdracht van delen van het woonbeleid naar Vlaanderen

### Inhoud

---

Algemene principes voor het Vlaams woonbeleid.....	3
Woonbehoeften als uitgangspunt .....	4
Het recht op een betaalbare en kwaliteitsvolle woning garanderen.....	5
Efficiënte subsidiëring: prioriteit aan de meest kwetsbaren .....	6
Verder professionaliseren van het woonbeleid.....	6
Structurele betrokkenheid en inspraak van ouderen .....	8
Sterkere relatie met andere beleidsdomeinen .....	8
Bevoegdheidsoverdracht van de woonfiscaliteit.....	9
Bevoegdheidsoverdracht van de private woninghuur .....	9

Op 11 oktober 2011 onderhandelden acht politieke partijen het institutioneel akkoord dat onder meer de bevoegdheidsverdeling tussen het federale beleidsniveau en de gemeenschappen en gewesten grondig hertekent en de zesde staatshervorming inluit. Ten gevolge van deze staatshervorming zal Vlaanderen beschikken over belangrijke nieuwe bevoegdheden. Voor het beleidsdomein Wonen gaat het om bevoegdheden inzake de private woninghuur en de woonfiscaliteit. Dit laatste houdt in dat Vlaanderen bevoegd wordt voor belastingverminderingen of –kredieten voor de eigen woning en voor bepaalde fiscale uitgaven inzake huisvesting, namelijk de fiscale aftrek enige woning ('woonbonus', voor leningen afgesloten vanaf 2005), de verhoogde korting woonsparen en de bijkomende aftrek voor hypothecaire intresten (voor leningen afgesloten voor 2005).

De Vlaamse Ouderenraad geeft advies, vanuit het standpunt van de ouderen en aansluitend bij het groenboek betreffende de zesde staatshervorming, over de inkanteling van deze nieuwe bevoegdheden en over de uitbouw van een coherent Vlaams woonbeleid. Met dit advies worden ook een aantal algemene principes naar voor geschoven die volgens de Vlaamse Ouderenraad de hoekstenen van dat vernieuwde woonbeleid moeten vormen.

---

### **Algemene principes voor het Vlaams woonbeleid**

---

1. Door de regionalisering zal de Vlaamse overheid over belangrijke instrumenten beschikken om een coherent en krachtadig woonbeleid te voeren dat het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen voor alle Vlamingen voorop stelt en de woonnoden bestrijdt, met prioritaire aandacht voor kwetsbare bevolkingsgroepen waaronder ouderen.
2. De algemene doelstelling om tegemoet te komen aan de woonbehoeften van ouderen en hun recht te waarborgen op een betaalbare, kwaliteitsvolle en aangepaste woonst van eigen keuze in een veilige woonomgeving en met de nodige voorzieningen in de buurt, vormt voor de Vlaamse Ouderenraad een belangrijk kader waarbinnen het Vlaams huisvestingsbeleid zich moet ontwikkelen.
3. Afspraken en een doorgedreven samenwerking tussen de Vlaamse en federale overheid zijn noodzakelijk om te komen tot een samenhangend en adequaat huisvestingsbeleid.
4. Een onmisbare voorwaarde voor het goed functioneren van de woningmarkt en het tegemoetkomen aan de woonbehoeften van alle bewoners is een voldoende ruim, kwaliteitsvol en divers woningaanbod. Er moet bijgevolg een evenwaardig beleid gevoerd worden ten aanzien van alle woningmarktsegmenten: voor koop en huur, voor de sociale en de private woningmarkt en voor de individuele evenals de collectieve woonvormen.
5. Daarbij moeten ook nieuwe woonvormen zoals groepswonen, zorgwonen, Abbeyfield-wonen en kangoeroewonen gestimuleerd en ondersteund worden. De Vlaamse overheid kan dit doen door de opbouw van juridische expertise te bevorderen en door vastgestelde belemmeringen in de wetgeving weg te werken.

Ook het ruimtelijke aspect met betrekking tot de creatie van woonzorgzones en de normering waaraan de woongelegenheden binnen deze zones moeten beantwoorden, verdient de nodige wetgevende aandacht.

6. In het vernieuwd Vlaams woonbeleid moeten inspanningen geleverd worden om de mobiliteit op de woningmarkt te bevorderen. Drempels moeten weggenomen worden en aanvullend is er nood aan actieve tussenkomsten en stimuli vanuit de overheid om ouderen te begeleiden bij de verkoop of verhuur van hun woning.

Ouderen mogen echter geenszins gedwongen worden om vroegtijdig uit hun (onaangepaste) woningen te verhuizen. Sensibilisering naar ouderen om te verhuizen uit te grote of onaangepaste woningen is bovendien slechts aanvaardbaar indien er voor al deze ouderen kwaliteitsvolle, betaalbare en aangepaste alternatieven beschikbaar zijn.

### *Woonbehoeften als uitgangspunt*

7. Het Vlaams woonbeleid moet in eerste instantie bepaald worden door de reële woonneed van de bewoners en hun huidige en toekomstige woonbehoeften. Dit beleid moet streven naar een optimale afstemming tussen de woonbehoeften van de verschillende bevolkingsgroepen en het huisvestingsaanbod.

8. De Vlaamse Ouderenraad adviseert rekening te houden met het feit dat de woonbehoeften zeer divers zijn, van verschillende factoren afhangen en doorheen de tijd evolueren. Woonbehoeften zijn anders naargelang de leeftijd, gezinssamenstelling, financiële situatie, gezondheidstoestand en herkomst van bewoners. Ook geografische verschillen en het wonen in stedelijke context of op het platteland brengen andere woonnoden met zich mee. Zowel de woonsituatie op het platteland als deze in stedelijke context vragen aandacht. Tot slot zijn er belangrijke sectorale verschillen vast te stellen: de behoeften van mensen die in een eigen huis, in een huurwoning, een groepswoning of op een camping, een woonwagenterrein of een kamer wonen, zullen sterk uiteenlopen.

9. Bij het afstemmen van het aanbod op de woonbehoeften moet in het bijzonder gekeken worden naar doelgroepen met specifieke woonproblemen op het vlak van kwaliteit, betaalbaarheid, toegankelijkheid of woonzekerheid. Zolang het recht op menswaardig wonen niet voor alle bewoners ingevuld is, pleit de Vlaamse Ouderenraad voor een meer maatgericht woonbeleid ten gunste van de meest woonbehoeftigen.

10. Zowel de ruimtelijke inplanting als de individuele aanpasbaarheid van het huidige woningbestand voldoen niet aan de woon(zorg)behoeften van onder meer het toenemend aantal ouderen. Een beleid gericht op levensloopbestendig (ver)bouwen en aanpasbaar wonen is daarom nodig. Ook de realisatie van woonzorgzones wordt sterk aanbevolen.

## *Het recht op een betaalbare en kwaliteitsvolle woning garanderen*

11. In Vlaanderen bezitten veel ouderen een eigen woning. Hoewel dit woningbezit meer woonzekerheid geeft en een sleutelrol kan spelen in het voorkomen van armoede, gaat het in stand houden en renoveren van een woning de financiële draagkracht van de eigenaar-bewoner soms te boven. Daarom moet het Vlaams woonbeleid nog verder tegemoet komen aan de situatie van eigenaars met problemen inzake betaalbaarheid en/of nood aan praktische hulp en ondersteuning, onder meer om de kwaliteit van hun woning op peil te houden.

12. De stijging van de grondprijzen is onmiskenbaar en maakt dat de noodzakelijke uitbreiding en kwaliteitsvolle vernieuwing van het woningbestand onbetaalbaar wordt. Huishoudens met een gemiddeld inkomen kunnen steeds moeilijker een eigen grond verwerven en kopen daarom een bestaande woning om die te renoveren. Door de aankoop van de beste woningen op de private huurmarkt door middenklasse gezinnen, verlaagt het aanbod aan huurwoningen en devalueert de kwaliteit van de private huurmarkt. Kwetsbare groepen, die tot de huurmarkt aangewezen zijn, komen zo in de slechtste woningen terecht.

Gezien de hoogte van de grondprijzen dus belangrijke gevolgen heeft voor de dynamieken op de huur- en koopmarkt, bepleit de Vlaamse Ouderenraad een goed grondbeleid met een effectieve beheersing van de grondprijzen.

13. Het verhogen van het aanbod aan sociale woningen is voor de Vlaamse Ouderenraad nodig om een gedeeltelijk antwoord te bieden op de problematiek van inkomenszwakke ouderen die onvoldoende betaalbaar en kwaliteitsvol kunnen wonen. Daarom dienen in het Vlaams woonbeleid meer middelen vrijgemaakt te worden voor sociale woningbouw (zeker in centrumsteden).

14. Om de effectieve realisatie te garanderen van engagementen betreffende de uitbreiding van het aanbod aan sociale woningen en betreffende de verbetering van de kwaliteit van de bestaande sociale woningen, zijn duidelijke resultaatsverbintenissen van de overheid wenselijk. Het voldoende voorzien en begroten van de benodigde middelen is noodzakelijk.

15. Bij de realisatie van bijkomende sociale woningen moet men bovendien voldoende alert zijn voor de inplanting, de woontypologieën en woonbehoeften van de toekomst (zo zal er bijvoorbeeld meer nood zijn aan aangepaste eenpersoonswoningen). Ook het bouwen van sociale levensloopbestendige woningen lijkt een essentiële en duurzame oplossing.

16. De Vlaamse Ouderenraad adviseert de introductie van een prijs-kwaliteitsbeleid voor de verschillende woningmarktsegmenten.

17. Zowel in de eigendoms- als in de huursector is een grondige kwaliteitsverbetering van het woningbestand nodig. De maatregelen uit het vernieuwd Vlaams woonbeleid dienen bijzondere aandacht te besteden aan de woningmarktsegmenten die de woningen met de minste kwaliteit en hun bewoners omvatten. Bewoners die de kwaliteit en aangepastheid van hun woonst willen verbeteren, moeten aangemoedigd en ondersteund worden.

18. Toenemende energiearmoede is niet alleen het gevolg van een laag inkomen of hoge energieprijzen, maar ook van een gebrekkige huisvesting. Investeren in de energiezuinigheid van de woning en in andere besparende aanpassingen aan de woonst is daarom belangrijk. Dit wordt door de Vlaamse overheid vooropgesteld in haar Energierenovatieprogramma 2020.

Dergelijke investeringen zijn voor veel ouderen echter financieel niet mogelijk of praktisch niet wenselijk. Bijgevolg wordt een actieve begeleiding en ondersteuning van de bewoners gevraagd. Lokale initiatieven hieromtrent (vanwege lokale besturen, woonwinkels, verenigingen, lokale dienstencentra,...) moeten verder ondersteund worden. Van de Vlaamse overheid wordt ook efficiënte steun voor energiebesparende renovaties en voor verbetering van de woonomstandigheden verwacht. Ouderen moeten hierbij op korte termijn als doelgroep erkend worden.

### *Efficiënte subsidiëring: prioriteit aan de meest kwetsbaren*

19. De huidige tegemoetkomingen op de woningmarkt zijn vaak weinig selectief waardoor het risico bestaat dat ze niet terechtkomen bij de groep die er het meest nood aan heeft, waaronder heel wat ouderen. In het vernieuwd Vlaams woonbeleid dient het mattheuseffect weggewerkt te worden.

20. Fiscale voordelen zijn momenteel grotendeels gericht op eigenaars. Omdat het voor inkomenszwakke ouderen echter moeilijk is een eigen woning te verwerven, kunnen zij weinig of geen gebruik maken van deze tegemoetkomingen. Een efficiënt subsidiebeleid dat bijdraagt aan het evenwicht tussen de verschillende woningmarktsegmenten en ondersteuning biedt aan alle kwetsbare bewoners, wordt aangeraden.

21. De huursubsidie ondersteunt mensen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte, onaangepaste woning naar een aangepaste woonst. Er wordt met aandrang gevraagd om van deze huursubsidie een volwaardig instrument van het Vlaams woonbeleid te maken en daarom de criteria inzake verhuisbeweging, wachttijd en de maximale huurprijs te verbreden. De doelgroep van de subsidie dient uitgebreid te worden naar alle mensen met een reële woonneed. Verder is het bedrag van de premie te laag en te weinig gedifferentieerd. De degressiviteit en de duurtijd van de huursubsidie dient, minstens voor de allerlaagste inkomenscategorieën, afgebouwd te worden.

22. Er moet werk gemaakt worden van meer efficiënte en effectieve fiscale en financiële stimuli ten aanzien van verhuurders zodat zij gemotiveerd worden te investeren in de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningen die ze verhuren. Hierbij moet wel de garantie ingebouwd worden dat deze gesubsidieerde investering niet verhaald wordt op de huurder.

### *Verder professionaliseren van het woonbeleid*

23. De betrokkenheid en inbreng van het Steunpunt Wonen en de Vlaamse Woonraad, die beide bijdragen aan de langetermijnvisie op het Vlaams woonbeleid door het ter beschikking stellen van objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid en van adviezen

hierover, draagt bij aan de professionalisering van het woonbeleid. Toch blijft het aangewezen extra te investeren in deze professionalisering. De Vlaamse Ouderenraad acht bijkomende en geactualiseerde data, meetinstrumenten en inzichten noodzakelijk om adequate beleidsmaatregelen uit te stippelen.

24. Ontwikkelingen en uitdagingen, waaronder de vergrijzing van de bevolking en de veroudering van het woningenbestand, moeten sneller in kaart gebracht worden en onderzocht worden naar de impact op het wonen en de woonmarkt.

25. Slecht wonen heeft grote gevolgen voor de levenskwaliteit van de bewoners. Niet alleen veroorzaakt een slechte huisvesting gezondheidsproblemen, maar ook op sociaal vlak wordt vaak een hoge prijs betaald. Slecht wonen heeft bovendien gevolgen voor de overheid die geconfronteerd wordt met oplopende uitgaven in de verschillende gerelateerde beleidsdomeinen. Om de werkelijke implicaties van slecht wonen in te schatten, adviseert de Vlaamse Ouderenraad het nodige studiewerk. Resultaten kunnen bijdragen aan het beargumenteren van bijkomende overheidsinvesteringen om het recht op goed wonen voor iedereen te realiseren.

26. In samenspraak met het federaal beleidsniveau moeten initiatieven genomen worden om tot geactualiseerde en correcte kadastrale gegevens te komen.

27. De controle op de woningkwaliteit, zoals uitgevoerd door Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Wooninspectie, moet verder geprofessionaliseerd en geïntensifieerd worden.

Voor wie hierdoor niet in de woning kan blijven wonen, moet opvang en begeleiding voorzien worden om zo snel mogelijk naar een nieuwe en kwaliteitsvolle woonsituatie over te stappen.

28. Een gebrek aan objectieve cijfergegevens, zeker voor wat betreft de kwaliteit van de woningen, maakt het de gemeenten zeer moeilijk om hun regietaak inzake wonen naar behoren uit te voeren. Zij hebben te weinig zicht op de actuele stand van zaken op de lokale woningmarkt en diens bewoners. De Vlaamse Ouderenraad vraagt de Vlaamse overheid daarom een ondersteunende rol op te nemen en pleit voor een betere en meer precieze registratie van de woningmarkt waardoor zowel op lokaal als op Vlaams niveau een woonbeleid op maat gecreëerd kan worden. Een waardig alternatief voor de volks- en woontelling en een verdere professionalisering van de woonbehoeftenstudies zijn aangewezen.

29. Ook andere stimulansen zijn nodig om de gemeenten in hun regietaak rond wonen meer slagkracht te geven. Ten eerste dienen de lokale huisvestingsdiensten versterkt te worden. Voldoende mensen, middelen en kennis zijn nodig om het lokaal woonbeleid de juiste richting, professionaliteit en effectiviteit mee te geven. Ook de rol van het lokaal en bovenlokaal woonoverleg dient hierin verder gestimuleerd te worden. Ten tweede is het wenselijk meer ruimte te creëren voor intergemeentelijke samenwerking op vlak van wonen. Ten derde pleit de Vlaamse Ouderenraad bij de Vlaamse overheid voor samenwerkingsinitiatieven rond wooninformatie (beschikbare aangepaste woningen,

woonzorgcentra, sociale woningen,...) en rond overheidstegemoetkomingen bij aankoop, renovatie en aanpassing van de woning.

### *Structurele betrokkenheid en inspraak van ouderen*

30. Gezien de toenemende invloed van ouderen op de woningmarkt is een blijvende betrokkenheid van de Vlaamse Ouderenraad bij het Vlaams woonbeleid wenselijk. Dit dient zich onder meer te vertalen in een mandaat in de Vlaamse Woonraad, waar gewerkt wordt aan een woonbeleid op maat van alle leeftijden.

31. Om een betere afstemming te bekomen van het woningaanbod op de behoeften van ouderen is het wenselijk meer te overleggen met de ouderen. Er moeten effectieve mogelijkheden gecreëerd worden voor participatie en inspraak van ouderen, onder andere via consultatie van de ouderenadviesraden en via bewonersparticipatie.

### *Sterkere relatie met andere beleidsdomeinen*

32. Het woonbeleid dient gekenmerkt te worden door een inclusief karakter. Het versterken van de relaties met welzijn en zorg, ruimtelijke ordening, mobiliteit en duurzaamheid is noodzakelijk en moet bijdragen aan een totaalvisie op wonen.

a) De zorg- en woonbehoeften van ouderen zijn zeer divers. Bovendien zijn hun zorg- en woonvragen vaak wel met elkaar verbonden. De Vlaamse Ouderenraad verwacht daarom dat het woonbeleid aandacht heeft voor de woonsituatie van ouderen die nu of in de toekomst een zorgvraag hebben. Een betere afstemming tussen wonen en welzijn is nodig met het oog op de ontwikkeling van een geïntegreerd woon- en zorgbeleid en tussenliggende woon- en zorgvormen. De opgestarte samenwerking tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn moet verder verankerd worden.

b) Gezien de belangrijke ruimtelijke impact van wonen is het evident dat het woonbeleid en het ruimtelijk beleid op elkaar moeten worden afgestemd. Enerzijds moet het ruimtelijke aspect binnen het woonbeleid versterkt worden. Anderzijds is het wenselijk dat de vastgestelde woonbehoeften en de ontwikkelingen op de woonmarkt een duidelijkere plaats krijgen binnen het beleid inzake ruimtelijke ordening.

c) Het is bovendien aangewezen om op Vlaams niveau ook verdere expertise uit te bouwen met betrekking tot de ruimtelijke component van zorg en de woonzorgomgeving. Deze kennis draagt bij tot het uitwerken van een doordacht ruimtelijk orderingsbeleid dat niet alleen rekening houdt met infrastructurele elementen maar evenzeer met de bewoners en hun huidige of toekomstige zorgnoden.

d) Beslissingen over waar gewoond en gebouwd wordt, beïnvloeden eveneens de totale mobiliteitsvraag in Vlaanderen. Kernelementen uit het woonbeleid, zoals de inplanting van woningen en de toegankelijkheid van de woonomgeving, moeten sterker in relatie gebracht worden met mobiliteitsvraagstukken.



e) Het woonbeleid dient voldoende rekening te houden met de impact van wonen en bouwen op het leefmilieu. In samenwerking met het beleidsdomein Leefmilieu en Energie is het nodig te investeren in een kwalitatief, duurzaam en energiezuinig woonpatrimonium.

---

### **Bevoegdheidsoverdracht van de woonfiscaliteit**

---

33. De Vlaamse Ouderenraad ziet verschillende redenen voor het (gedeeltelijk) herzien van de woonbonus of van de voorwaarden voor de toekenning ervan. Namelijk de ongelijke behandeling van huurders en eigenaars, het prijsopdrijvend effect op de koopwoningmarkt en de ongelijke verdeling van de tegemoetkomingen waardoor deze vaak niet terecht komen bij de mensen die er het meest nood aan hebben.

34. De bevoegdheidsoverdracht moet daarom aanleiding geven tot het heroriënteren en doelgericht inzetten van de woonbonus met het oog op het tot stand brengen van een meer sociaal rechtvaardige, doelmatige en evenwichtige fiscale behandeling van eigenaars en huurders (optie 2 uit het groenboek). De Vlaamse Ouderenraad erkent daarbij dat sociale, ecologische en economische redenen het nodig maken om het bestaande woonpatrimonium en de inplanting van woningen te herbekijken. Investeren in een kwalitatief, duurzaam en energiezuinig woningaanbod is noodzakelijk (optie 3).

Maar eveneens moet een kernversterkend beleid ontwikkeld worden met stimulansen en met ontradende maatregelen om wonen in de stad, dorpskernen en voorziene groeigebieden aantrekkelijker te maken (optie 5). Dit beleid mag de huidige bewoners van niet-groeigebieden, waaronder veel ouderen, evenwel niet benadelen.

Gelet op de grote maatschappelijke noden op het vlak van wonen inzake betaalbaarheid, kwaliteit, comfort, toegankelijkheid en woonzekerheid is het wenselijk de middelen die vrijkomen door het herzien van de woonbonus aan te wenden ter versterking van een coherent Vlaams woonbeleid (optie 6).

---

### **Bevoegdheidsoverdracht van de private woninghuur**

---

35. Na de regionalisering moet Vlaanderen de beleidsinspanningen versterken die het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen op de private huurmarkt realiseren. Het Vlaams privaat woninghuurrecht dient bovendien de woonzekerheid te verbeteren en blijvend te waarborgen. De toegankelijkheid van de private huurmarkt moet, ook voor inkomenszwakkere ouderen, bewaakt worden (zie onder meer punt 21 in verband met de huursubsidie).

36. Er wordt sterk gepleit voor een reglementering van de private huurprijzen in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Dit heeft tot gevolg dat toezicht noodzakelijk is. Hoewel investeringen in kwaliteit onontbeerlijk zijn en niemand in een slechte woonst zou mogen verblijven, mag deze prijs-kwaliteitskoppeling niet leiden tot een inkrimping van het aanbod

op de privémarkt. Daarom dient de overheid er ook rekening mee te houden dat het verhuren van woningen aantrekkelijk moet blijven voor eigenaars (zie ook punt 22).

37. De Vlaamse Ouderenraad vraagt de Vlaamse overheid om meer transparantie te realiseren in de huurprijzen.

38. Rekening houdend met de verschillende aandachtspunten beschreven in dit advies, kan de Vlaamse Ouderenraad zich vinden in de beleids optie om de federale Woninghuurwet na de bevoegdheidsoverdracht waar nodig aan te passen en dan onder de vorm van een Vlaamse private huurreglementering te integreren in de Vlaamse Wooncode (aangepaste optie 3 uit het groenboek).

*Goedgekeurd door de algemene vergadering op 18 december 2013*

*Jul Geeroms*  
*Voorzitter*

*Mie Moerenhout*  
*Directeur*