



**ADVIES**  
**VAN 26 APRIL 2017**  
**OVER DE STARTNOTA SLIM WONEN EN LEVEN**

## INHOUD

I.	SITUERING .....	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING .....	1
III.	SAMENHANG MET DE BELEIDSPLANNEN OP VLAAMS NIVEAU .....	2
IV.	SAMENHANG MET HET BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN .....	3
V.	VOLWAARDIG EN SAMENHANGEND PLAN VAN AANPAK .....	4
VI.	SAMENHANGENDE BEVOEGDHEIDSVERDELING TUSSEN DE VERSCHILLENDE OVERHEDEN .....	5
VII.	SAMENHANGEND INSTRUMENTARIUM .....	6

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 5 april 2017 een adviesvraag van Minister-president Geert Bourgeois en Viceminister-president Liesbeth Homans over de startnota 'Slim Wonen en Leven'. De Vlaamse Regering gaf op 31 maart 2017 haar goedkeuring aan deze startnota.<sup>1</sup>

2. In de Visie 2050 'een langetermijnstrategie voor Vlaanderen' formuleert de Vlaamse Regering zeven transitieprioriteiten die noodzakelijk zijn om een omslag richting 2050 te maken. Deze transities zijn structurele veranderingen met een grote impact op de samenleving. Ze zijn het resultaat van ontwikkelingen die elkaar versterken op economisch, cultureel, ethisch, technologisch, ecologisch, sociaal en institutioneel vlak.

Realisatie van deze transities noodzaakt een aangepaste mentaliteit en aanpak gericht op systeeminnovatie. Overheden, bedrijven, kennisinstellingen, socioculturele organisaties, milieuverenigingen en individuele burgers spelen elk hun rol. Duurzaamheid vormt een belangrijke leidraad in de toekomstvisie voor Vlaanderen. Visie 2050 geldt ook als derde Vlaamse Strategie Duurzame Ontwikkeling.

3. In het kader van Visie 2050 legt elke transitieprioriteit een startnota voor. Deze startnota bevat het toekomstbeeld en aanpak van de transitieprioriteit 'Slim Wonen en Leven'. De startnota gaat in op het toekomstbeeld en de specifieke governance van deze transitieprioriteit.

Volgens de startnota 'Slim Wonen en Leven' is het toekomstbeeld een duurzame buurt waar iedereen kan en wil wonen en leven: *'De buurt brengt de bewoner, zijn woning en zijn (woon- en leef)omgeving samen en is een duidelijke kapstok en een erg concreet schaalniveau om dit toekomstbeeld aan op te hangen. Om deze duurzame buurt een concretere invulling te geven gaat de startnota verder in op volgende vier pijlers: 1° een duurzame woning en omgeving, 2° op een slimme locatie, 3° een aanbod op maat van de woonbehoefte en 4° duurzame woonwensen.'*

### II. ALGEMENE BEOORDELING

4. SARO vindt het positief dat de startnota 'slim wonen en leven' ruim aandacht besteedt aan de noodzakelijke afstemming en meekoppeling met het ruimtelijk beleid. Zo stelt de raad vast dat de startnota sterk inzet op het complementair uitwerken van het transitietraject 'Slim Wonen en Leven' met andere beleidsvelden (zie verder deel III van dit advies).

Een belangrijk aandachtspunt betreft de afstemming met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De raad vindt het positief dat de visie inzake 'Slim Wonen en Leven' complementair is uitgewerkt met de strategische doelstellingen van het Witboek BRV (deel IV).

Verder wijst de raad op de noodzaak van verdere operationalisering van de visie. Het plan van aanpak moet worden afgestemd met de beleidskaders van het BRV die in opmaak zijn en met

---

<sup>1</sup> <https://www.vlaanderen.be/nl/nbwa-news-message-document/document/09013557801cf57b>

het actieprogramma van het Woonbeleidsplan, dat nog moet worden opgemaakt (deel V).

In deel VI en deel VII van dit advies legt de raad de nadruk op een samenhangende verdeling van de bevoegdheden tussen het Vlaams Gewest en de lokale overheden en op de uitbouw van een samenhangend instrumentarium.

### III. SAMENHANG MET DE BELEIDSPANNEN OP VLAAMS NIVEAU

5. De raad vindt het positief dat voorliggende startnota sterk inzet op het complementair uitwerken van het transitietraject 'Slim Wonen en Leven' met andere beleidsvelden. Zo stelt de startnota onder meer: *'Slim Wonen en Leven neemt geen engagements die concurreren of dubbellopen met andere beleidsinitiatieven. We werken complementair samen met andere beleidsvelden.'*<sup>2</sup>

De raad ondersteunt deze positionering van de transitieprioriteit 'Slim Wonen en Leven' t.o.v. andere Vlaamse beleidsplannen. De focus ligt op: het vermijden van dubbel werk, het inzetten op een verbindende rol bij raakvlakken met andere beleidsplannen, enkel zelf initiatief nemen bij lacunes in het beleid. Dat is een eerste verdienstelijke poging tot afstemming tussen diverse beleidsplannen, iets wat de SARO al lang vraagt.<sup>3</sup>

6. Een specifiek aandachtspunt betreft de opmaak van het eerste Woonbeleidsplan Vlaanderen.<sup>4</sup> Het recent toegevoegde artikel 4bis aan de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering in 2017 een Woonbeleidsplan Vlaanderen zal vaststellen. In zijn advies van 22 februari 2017 wees de raad op het ontbreken van een coherent Vlaams kader inzake wonen (o.a. geen Vlaams woonbeleidsplan).<sup>5</sup> Het is aldus positief dat snel werk zal worden gemaakt van het Woonbeleidsplan Vlaanderen.

De startnota vermeldt dat in het Woonbeleidsplan Vlaanderen de visie 'Slim Wonen en Leven' integraal zal worden opgenomen. De raad ondersteunt dit uitgangspunt. Het is immers evident dat ook hier maximaal gefocust wordt op het vermijden van dubbel werk en het afstemmen van beide beleidsplannen/beleidsvisies inzake wonen.

7. De raad vraagt aandacht voor de onderlinge samenhang tussen de 7 startnota's die voor elke transitieprioriteit zal worden opgesteld maar ook voor de samenhang tussen de startnota's en de andere beleidsplannen van de Vlaamse overheid. Het bewaken van integratie en samenhang is hierbij cruciaal.

De raad vraagt hierbij specifiek aandacht voor de afstemming met het ruimtelijk beleid. In zijn advies van 25 november 2015 over de langetermijnvisie 2050 benadrukte SARO immers dat de Visienota 2050 geen verwijzing naar de VIA-transitie 'ruimte voor morgen' maakt, waarvan de doelstelling was om tegen 2014 over een volledig operationeel BRV te beschikken *'dat een beeld geeft van hoe Vlaanderen er in 2050 idealiter zal uitzien'*. De raad vroeg om 'ruimte voor morgen' te bevestigen als grote maatschappelijke uitdaging en drong tevens aan op een specifiek transitietraject inzake 'ruimte voor morgen' binnen de Visienota 2050. Aan deze vraag

---

<sup>2</sup> Startnota, pag. 26.

<sup>3</sup> In zijn advies van 22 februari 2017 over het Witboek BRV drong SARO er op aan dat Vlaanderen een coördinerende rol zou opnemen inzake de afstemming van de sectorale beleidsplannen met een ruimtelijke weerslag en het BRV. Heel wat (beleids-)plannen met belangrijke ruimtelijke doorwerking komen immers van de Vlaamse overheid en hebben vaak ook een Europese link (vb. instandhoudingsdoelstellingen, waterbeleidsplannen, infrastructuurplannen, mobiliteitsplannen, woonbeleidsplannen). De Vlaamse overheid moet hier de coördinatie opnemen. SARO 2017|003. Advies van 22 februari 2017 over het Witboek BRV. Gezamenlijk advies met de Mineraad. [www.sarovlaanderen.be](http://www.sarovlaanderen.be)

<sup>4</sup> SARO 2013|03. Advies van 27 februari 2013 over het Woonbeleidsplan Vlaanderen 2050: visie en doelstellingen.

<sup>5</sup> De raad wees er onder meer op dat de woonbehoefte voor elke Vlaamse gemeente is tot 2020 vastgelegd in Vlaanderen. Op niveau van de ruimtelijke structuurplannen bestaat een ministeriële omzendbrief met richtlijnen inzake woonbehoeftestudies, maar in provinciale ruimtelijke structuurplannen worden dan weer andere criteria gebruikt.

van de raad werd niet tegemoet gekomen. Er werd geen specifieke transitieprioriteit inzake de ruimtelijke uitdagingen opgericht.

#### IV. SAMENHANG MET HET BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

- Op 30 november 2016 keurde de Vlaamse Regering het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek BRV doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en werven die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.<sup>6</sup>

De raad vindt het positief dat de visie inzake 'Slim Wonen en Leven' sterk aandacht heeft voor de complementariteit met de strategische doelstellingen van het Witboek BRV. De raad gaat hierna in op enkele voorbeelden.

- Zo stelt de startnota onder meer dat de transitieprioriteit 'Slim Wonen en Leven' de volgende principes van het Witboek BRV maximaal zal ondersteunen: a) verhogen van het ruimtelijk rendement door in te zetten op inbreidingsgerichte en kwalitatieve transformatie van de bebouwde ruimte en b) bundelen van ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken, voorzieningen en vrije tijd op goed gelegen locaties.<sup>7</sup>

In het kader van de tweede pijler 'slimme locatie' wordt ingezet op het verhogen van het ruimtelijk rendement en het bundelen van ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen, werken, voorzieningen en vrije tijd op goed gelegen locaties. De raad vindt dit positief. Deze doelstellingen onderbouwen immers het streven van de Vlaamse Regering om in te zetten op een ambitieus veranderingstraject om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen.

Positief is ook dat - bij de eerste pijler 'duurzame woning en woonomgeving' - de renovatie-uitdaging wordt gekoppeld aan de ruimtelijke doelstellingen inzake 'slim verdichten' en 'verweven van functies'.<sup>8</sup> De noodzaak van renovatie wordt hier vooral benaderd vanuit de individuele woonkwaliteit. Er kan bij deze pijler sterker de nadruk worden gelegd op het laten samen gaan van sloop en nieuwbouw met verdichting om zo een hoger ruimtelijk rendement te realiseren. Het is een extra uitdaging om tegen 2050 te voorzien in bijna 500.000 extra woningen.<sup>9</sup>

- Verder verduidelijkt de startnota dat de acht kernkwaliteiten voor de ruimtelijke ontwikkeling van aantrekkelijke woon- en leefomgevingen uit het Witboek BRV integraal zullen worden meegenomen in het gewenste toekomstbeeld inzake Slim Wonen en Leven.<sup>10</sup> Dit is positief.

In zijn advies van 22 februari 2017 stelde SARO: *'...De raden vinden het positief dat in het kader van de strategische doelstelling 'palet van leefomgevingen' invulling wordt gegeven aan een aantal ruimtelijke kernkwaliteiten. Het is evenwel niet duidelijk hoe deze kernkwaliteiten werden geselecteerd. De raden vragen hieromtrent verdere toelichting en vragen de eventuele bron te vermelden. Tevens is afstemming wenselijk met andere bestaande principes zoals de principes inzake goede ruimtelijke ordening, de tien principes in het kader van 'Smart Growth' of de 49*

---

<sup>6</sup> <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/witboek-beleidsplan-ruimte-vlaanderen>

<sup>7</sup> Startnota, pag. 17.

<sup>8</sup> De startnota (pag.10) stelt: *'13% van de Vlaamse woningen, of nog ongeveer 350.000 woningen, is van ontoereikende kwaliteit en kampt met structurele gebreken die een dermate bouwkundige ingreep vereisen dat ze niet eenvoudig te renoveren zijn. Het gaat om woningen die zonder krachtige kapitaalinjectie niet uit deze slechte positie zullen geraken. Vaak zal sloop en vernieuwbouw ecologisch en economisch efficiënter blijken dan renoveren. Bovendien schept dit extra opportuniteiten voor slim verdichten en verweven van functies.'*

<sup>9</sup> Volgens de startnota (pag. 21) voorspelt het Planbureau tegen 2050 een aangroei van het aantal huishoudens met 478.000.

<sup>10</sup> Startnota, pag. 13.

*ruimtelijke ontwikkelingsprincipes van het Witboek BRV.'*

De raad stelt vast dat de startnota (in het kader van het verduurzamen van gebouwen en het verduurzamen van de omgeving) een reeks doelstellingen formuleert zoals 'het bereiken van een hoog duurzaamheidsniveau' en 'het voldoen van de duurzaamheidsprincipes'. De raad vraagt dat deze duurzaamheidsprincipes verder worden geconcretiseerd en dat ook afstemming wordt nagestreefd met de principes inzake duurzame ruimtelijke ontwikkeling.<sup>11</sup>

## V. VOLWAARDIG EN SAMENHANGEND PLAN VAN AANPAK

11. De raad wees er in zijn advies van 22 februari 2017 op dat het transitietraject er rekening mee moet houden dat projecten die het ruimtelijk rendement verhogen veel tijd in beslag nemen gezien de grote doorlooptijd bij grote stadsvernieuwingsprojecten en het feit dat het jaarlijkse renovatieritme 0,7% van het woongebouwenpark bedraagt.

Om een structurele verdichting op korte termijn te realiseren vroeg SARO in zijn advies van 22 februari 2017 dat voluit en tijdig wordt ingezet op bijkomende stadsvernieuwingsprojecten (op basis van een nauwe samenwerking tussen publieke en private sector), op een actief ondersteunend beleid voor gemeenschappelijke woonvormen, op het intensiveren van het gebruik van het bestaande woningenpatrimonium en op het intensiveren en faciliteren van verweving van wonen en werken en hergebruik van industriële panden.

Bovendien moet in het operationeel kader verder invulling worden gegeven aan het concreet tegengaan van nieuwe lintbebouwing binnen het bestaand juridisch aanbod in Vlaanderen en aan het concreet schrappen van slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden. Dit laatste was reeds een kortetermijnactie bij de goedkeuring van het Groenboek BRV in 2011, maar leidde tot op heden nog niet tot concrete acties.

De raad wenst ten slotte te beklemtonen dat de renovatie-uitdaging zeer groot is. Het ritme van vernieuwbouw/sloop moet sterk stijgen. Met het huidig ritme van 16.000 vergunde renovaties en 5.000 sloopvergunningen per jaar zijn immers tegen 2050 slechts 950.000 woningen gerenoveerd/gesloopt. Om alle woningen tegen 2050 te renoveren moet het huidig renovatie/slooptitme jaarlijks toenemen met 6%. Dit impliceert een drastische trendbreuk. Bovendien vraagt de raad aandacht voor de kwaliteit van de uitgevoerde renovaties (o.a. inzake de effectieve realisatie van een energiezuinig gebouw). Er is nood aan een duidelijke opvolgingsindicator voor renovatie. Dit wordt momenteel onderzocht binnen de renovatiepas, maar de realisatie is verre van evident.

12. Onder de pijler 'slimme locatie' stelt de startnota als perspectief voor 2020: *'Publieke woonactoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, intercommunales,...) verwerven, ruilen of schrappen woonlocaties selectief, naargelang hun ligging tegenover knooppunten.'* En voor 2040 *'Verouderde woningen op slecht gelegen locaties verdwijnen stilaan uit het aanbod, omdat ze niet langer aantrekkelijk zijn als investering.'*<sup>12</sup>

De transitie moet aandacht hebben voor alle groepen in de bevolking. De effecten op de meest kwetsbaren in de maatschappij moeten worden onderzocht en -indien nadelig- tegengegaan worden. De transitie moet naast - de focus op de knooppunten - ook oog hebben voor de leefbaarheid op alle vlakken in die gemeenten met 'minder ontwikkelingskansen'.

In zijn advies van 22 februari stelde de raad dat naast het realiseren van de inbreiding in de

---

<sup>11</sup> De startnota (pag. 11) vermeldt: *'Zo komt zo'n 40% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de residentiële sector, waarbij we de emissies van het bouwtransport nog niet eens meetellen'*. De raad heeft vragen bij dit cijfer en verwijst onder meer naar het MIRA-rapport (waar veeleer sprake is van een aandeel van 14% door de huishoudens). Dynamische Kernset MIRA/VMM. [www.milieurapport.be](http://www.milieurapport.be)

<sup>12</sup> Startnota, pag. 20.

omgeving van collectieve vervoersknooppunten en voorzieningen er ook een (flankerend) beleid moeten worden ontwikkeld voor gebieden die niet aan deze voorwaarden voldoen. Een ondoordacht uitdoofscenario is niet wenselijk. Een flankerend beleid moet rekening houden met onder meer socio-economische gevolgen (vereenzaming, isolatie, wegvallen van voorzieningen, toename vervoersarmoede) en moet voorzien in een vergoedings- en ruilsysteem waarbij eigenaars geen waarde verliezen. Tevens wees de raad op de noodzakelijke samenhang en wisselwerking tussen het ruimtelijk beleid en het vervoersbeleid.<sup>13</sup>

## VI. SAMENHANGENDE BEVOEGDHEIDSVREDELING TUSSEN DE VERSCHILLENDE OVERHEDEN

13. Een belangrijk aandachtspunt betreft de bevoegdheidsverdeling tussen het Vlaams Gewest en de gemeenten en provincies.<sup>14</sup> De voorliggende startnota is hieromtrent nog zeer vaag en stelt onder meer: *‘Lokale besturen zijn nu al regisseur van het lokale woonbeleid. Zij krijgen dan ook een sleutelrol om de visie en doelstellingen van Slim Wonen en Leven te implementeren via werkbare en efficiënte instrumenten. Ook het bovenlokaal aanpakken van gemeenschappelijke problematieken (zoals bijvoorbeeld de woonprogrammatie) kan hierbij een vorm van vernieuwende aanpak zijn.*<sup>15</sup>
14. De bevoegdheidsverdeling tussen het Vlaams Gewest en de gemeenten en provincies zal nog verder moeten worden uitgeklaard. Ook in het ruimtelijk beleid zijn hieromtrent heel wat wijzigingen. Met de overstap van ruimtelijke structuurplannen naar ruimtelijke beleidsplannen wordt bijvoorbeeld afgestapt van het subsidiariteitsprincipe en wordt geopteerd voor een gelijkwaardig partnerschap tussen de drie beleidsniveaus.  
Dit kadert immers in de ambitie van de Vlaamse overheid om te evolueren van een ‘regulerende’ naar een meer ‘faciliterende’ rol. Dit partnerschap kan evenwel enkel slagen als er duidelijkheid komt over de taakstellingen en doelstellingen en over de bevoegdheidsverdeling.<sup>16</sup>  
Zo kondigt het Witboek BRV (pag. 89) bijvoorbeeld aan dat *‘sterk zal worden ingezet vanuit het Vlaams ruimtelijk beleid op het evalueren van het bestaand juridisch aanbod aan bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag, gekoppeld aan een alternatief ontwikkelingsperspectief voor het juridisch aanbod dat als slecht gelegen wordt geëvalueerd’*. Daarnaast zullen afspraken tussen de bestuursniveaus worden gemaakt over de geëigende wijze van neutralisering. Duidelijke taakafspraken zijn nodig.
15. Aanvullend merkt de raad op dat het onduidelijk is in hoeverre het BRV ambieert om een concrete lijst op te nemen van de collectieve vervoersknooppunten met hoge knooppuntwaarde

---

<sup>13</sup> SARO 2017|003. Advies van 22 februari 2017 over het Witboek BRV. Gezamenlijk advies met de Minaraad. Pag. 14: *‘Daarnaast zal de verdichtingsstrategie ook moeten focussen op de locaties met een hoge ontwikkelingskans op basis van hun voorzieningenniveau (en niet zozeer van hun knooppuntwaarde). Pas als we voldoende geconcentreerd wonen en attractiepolen worden ontwikkeld volgens het TOD-principe kan openbaar vervoer meer rendabel worden ingericht. Een goed functionerend openbaarvervoersysteem vereist een volledig netwerk van knooppunten in heel wat gebieden in Vlaanderen (en niet enkel focus op enkele topstations). Het is evident dat voor het welslagen van deze doelstelling nood is aan een robuust flankerend kader (zie ook par. 12) en dat regelmatige terugkoppeling en actualisatie noodzakelijk is in functie van de technologische innovaties. Nieuwe technologieën en voorzieningen zullen immers impact hebben op deze strategische doelstelling.’*

<sup>14</sup> De transitie ruimtelijke structuurplanning naar ruimtelijke beleidsplanning blijft een moeilijke klus zoals reeds uitvoerig aangehaald in het SARO-advies van 5 oktober 2016. Het tijdelijk naast elkaar bestaan van 2 soorten planning kan verwarrend zijn.

<sup>15</sup> In zijn advies van 22 februari 2017 vroeg de raad ook aandacht voor de samenwerking met het federale beleidsniveau; onder meer wat betreft de energie-infrastructuur, de spoorweginfrastructuur maar ook voor bepaalde fiscale stimuli zoals een verlaagd BTW-tarief of kadastraal inkomen (in het kader van ruimtelijk rendement).

<sup>16</sup> Zie verder: 2016-23|SARO-advies van 5 oktober 2016 over het ontwerp van decreet houdende diverse wijzigingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.

<https://www.rwo.be/Portals/126/SARO%202016-23%20Advies%20codextrein.pdf?ver=2016-12-12-125519-823>

en voorzieningenniveau.<sup>17</sup> Deze lijst zou de basis kunnen vormen om de verdichtingsplannen in een straal van 1000 meter ook effectief te sturen. Het is evenwel totaal onduidelijk in welke mate hieromtrent een sturing vanuit het Vlaams niveau zal gebeuren. Dit is cruciaal; ook voor de verder uitwerking van de transitie 'Slim Wonen en Leven' en van het Woonbeleidsplan.

De raad vindt het positief dat de startnota aankondigt dat inbreidingslocaties en onderbenutte locaties in kaart zullen worden gebracht; hierover is momenteel heel weinig informatie beschikbaar. Er zijn wel inventarissen van leegstand, maar niet van onderbenutting.

## VII. SAMENHANGEND INSTRUMENTARIUM

16. De raad wenst aanvullend de nadruk te leggen op de samenhang tussen de visie en doelstellingen en het beschikbaar instrumentarium.

Zo wijst SARO er onder meer op dat in uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord een instrumentendecreet wordt uitgewerkt. De ambitie van dit decreet is groot. Het Witboek BRV stelt hieromtrent: *'Het instrumentendecreet heeft tot doel om instrumenten met focus op ruimtelijke ordening, landinrichting en natuur én een toetsingskader voor de inzet van deze instrumenten te bundelen in één aanbouwdcreet. Het instrumentendecreet voorziet onder meer in de harmonisering van de compenserende vergoedingen. Op termijn kan het aanbouwdcreet worden aangevuld tot een volwaardig omgevingsinstrumentarium. Samen met het aanbouwdcreet zal een gids worden opgemaakt die de gebruiker rechtstreeks leidt naar de gewenste informatie.'*

SARO vraagt afstemming van de transitie 'Slim Wonen en Leven' met dit instrumentendecreet.

17. Een specifiek aandachtspunt betreft het fiscale instrumentarium. De startnota stelt: *'Overheidsingrijpen (regelgeving, fiscaliteit, premies en subsidies) is aangepast aan nieuwe wooninitiatieven, -vormen en -formules. Dit overheidsingrijpen is gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek.'* en *'De woonfiscaliteit vertrekt van een correcte en geactualiseerde basis.'*

In dit kader zijn maatregelen wenselijk om het aankopen/verkoop van woningen te faciliteren waardoor een meer flexibele woningmarkt ontstaat waarbij sneller van woning wordt gewisseld in functie van wijzigende omstandigheden (o.a. in geval van nieuwe werkplaats, andere gezinssamenstelling).<sup>18</sup>

Bovendien is nood aan afstemming/actualisatie van fiscaliteit op woonvormen (o.a. eigendom, huur, co-housing, erfpacht of nieuwe formules in de toekomst). Nu riskeert bijvoorbeeld een alleenstaande in een co-housingproject een lagere werkloosheidsuitkering omdat hij beschouwd wordt als samenwonende.

In zijn advies van 22 februari 2017 benadrukte de raad ook het belang van instrumenten inzake financiële verevening tussen gemeenten. Een acuut probleem blijft de wijze waarop de financiering van de lokale besturen tot op vandaag is georganiseerd, en die een gemeente stimuleert tot groei, ook al is dat vanuit ruimtelijk perspectief niet wenselijk.

18. De raad benadrukt het belang van participatie en sensibilisering. De startnota (p.24) zet in de vierde pijler terecht hierop in: *'Het inspelen op de achterliggende motieven, weerstanden en omgevingsinvloeden zijn belangrijke componenten waarop we zullen moeten werken om het wensbeeld van de Vlaming te herkaderen. Dit heeft meer effect dan alleen het informeren en sensibiliseren, al blijft dit ook belangrijk.'*

<sup>17</sup> Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen: syntheserapport. Studie uitgevoerd door Vito in opdracht van Ruimte Vlaanderen. [www.ruimtevlaanderen.be](http://www.ruimtevlaanderen.be)

<sup>18</sup> voorbeeld: iemand die een flat koopt van 200.000 € onder het btw-regime betaalt al snel 245.000 €. Als die na 6 jaar verkoopt en geen verlies wil lijden, los van inflatie, betaalt de nieuwe koper onder registratie ca. 275.000 € of bijna 40% meer op 6 jaar tijd.

De gebruiker bepaalt voor een groot deel het woningmarktgebeuren, stelt eisen aan de woonomgeving, de verplaatsingen, de voorzieningen. Dit aspect moet in een transitie absoluut en nadrukkelijk meegenomen worden.

Ook op het vlak van wonen, mobiliteit en ruimtegebruik zullen nieuwe instrumenten of participatie- en leertrajecten (onderwijs en/of werkpakketten) moeten worden ontwikkeld. Technologische innovaties zullen pas een duurzaam effect hebben als ze samengaan met maatschappelijke innovaties. Het duurzaam effect van elektrische mobiliteit bijvoorbeeld zal versterkt worden als het samengaat met het delen van wagens. Innovaties in de bouw gaan het best samen met meer compacte woonvormen.