

Vijf bouwstenen Om betaalbaar te wonen

Goedgekeurd door CD&V Politiek Bestuur van 23 juni 2003

Auteur Veerle HEEREN Vlaams Volksvertegenwoordiger

Wonen is de eerste basisbehoefte van de mens. Wie over geen degelijke woning beschikt, kan niet “thuiskomen”, kan geen sociaal leven opbouwen. Een huis is de plaats waar je kan thuiskomen, waar ruimte is voor jezelf, ruimte voor je partner, je kinderen en ruimte voor gezelligheid.

Een leuke en betaalbare woning is bij de overgrote meerderheid van de gezinnen, ongeacht de samenstelling, dan ook van prioritair belang. De laatste jaren is dit echter niet eenvoudiger geworden. Te veel mensen moeten te hard werken om te kunnen wonen. De prijzen van bouwgronden en woningen hebben een, vooral voor jonge mensen, onbetaalbaar niveau bereikt en het aanbod aan sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels is verre van voldoende. Wonen in een stad of in een dorp moet terug aantrekkelijk en betaalbaar worden.

Gezinnen op hun zoektocht naar een woning krijgen bij CD&V voorrang en dus moet

- de woning betaalbaar zijn en beantwoorden aan kwaliteitsvereisten
- er een voldoende aanbod zijn om iedereen de kans te geven op een goede woning



Vijf Bouwstenen

1. Betaalbaarheid

1. Een bouw- en renovatiepremie
2. Het BTW-tarief voor nieuwbouw en renovatie
3. De registratierechten
4. Fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen
5. Eén stelsel van sociale leningen
6. Huurtoelage voor laagste inkomens
7. Onroerende voorheffing
8. Het kadastraal inkomen

2. Kwaliteit

1. Heffing op leegstand en verkrotting
2. Meegroeiwonen
3. Energiezuinig en duurzaam (ver)bouwen
4. Zorgaanbod

3. Wonen doe je niet alleen

1. Groenvoorzieningen en speelpleinen
2. Iedereen heeft recht op een sociale woning
3. Nieuw sociaal huurbesluit
4. Toewijzingsbeleid
5. Vertrouwensbuur
6. Wonen boven winkels

4. Aanbod

1. Sociale huurwoningen in gemeenten
2. De huurkoopwoning of leasingwoning
3. Aanbod in woonuitbreidingsgebieden
4. Sociale mix
5. Grondbeleidsplan
6. Maatwerk in woonbeleid
7. Verzilverd wonen
8. Wonen van generaties



9. De elektronische immodatabank

5. Woonlandschap

1. Eén woonmaatschappij
2. De gemeente als regisseur
3. Eén financieringssysteem
4. Onderzoekscentrum Wonen
5. E-governement voor wonen
6. Wonen is maatwerk
7. Wonen en zorg hand in hand

Bijlagen

Bijlage 1	Wachlijsten sociale huurders per arrondissement
Bijlage 2	Gemeenten die nog geen sociale huurwoningen hebben
Bijlage 3	Registratierechten in West-Europa
Bijlage 4	Enkele kerncijfers voor periode 1998-2002 Vlaams Huisvestingsmaatschappij (VHM) – sociale woningbouw
Bijlage 5	Gemiddelde bouwgrondprijs -per arrondissement
Bijlage 6	Gemiddelde woningprijs - per arrondissement
Bijlage 7	Regionale spreiding van het aantal sociale huurwoningen
Bijlage 8	Aantal verkochte woningen - appartementen - bouwgronden in Vlaanderen

Ter informatie

Reeds goedgekeurde partijstandpunten

18/2/1998	Bouwen aan de 21ste eeuw - Uitdagingen voor een vernieuwd huisvestingsbeleid
15/12/1998	Een woning voor elk gezin – Christen-democratische visie op wonen
28/05/2001	Is betaalbaar wonen nog een recht
12/02/2002	Goed wonen is een mensenrecht – Strijdpunten voor woonbeleid

Persberichten

23/4/2002	Waarom laten Vlamingen een bouw-/renovatiepremie van 7500 euro liggen
13/06/2002	Betaalbaar wonen, geen onmogelijke opdracht. Waar wachten we nog op?
20/8/2002	CD&V vraagt tienjarenplan voor wonen in Vlaanderen



- 19/09/2002 Dringend nood aan Masterplan voor betaalbaar wonen in Vlaanderen? Nieuwe maatregelen in woonbeleid lossen niets op, mensen blijven opnieuw in de kou staan[
- 6/10/2002 Concrete voorstellen voor woonkansen Vlamingen
- 29/11/2002 Kandidaat kopers van een bouwgrond kunnen dit weekend beter nog wat sparen ipv rond te rijden op zoek naar een geschikte grond[
- 11/12/2002 Huisvesting als antwoord op verfransing Vlaamse Rand
- 25/3/2003 Het platteland heeft recht op stimuli inzake renovatie
- 6/5/02003 Verantwoordelijken VHM kunnen niet aanblijven - nieuwe feiten
- 27/5/2003 Een betaalbaar (t)huis voor iedereen
- 18/6/2003 Vier jaar Vlaams woonbeleid.- Een kritische analyse.-Een perspectief voor de toekomst.





1. Betaalbaarheid

1. CD&V wil de **bouw- en renovatiepremie tot 12.500 euro**, gerelateerd aan het inkomen, opnieuw invoeren. Iedereen die een bouw- of renovatievergunning verkrijgt ontvangt binnen de drie maanden na de aflevering van deze vergunning de premie op zijn bankrekening.
2. CD&V wil een **verlaagd BTW-tarief van 6 % voor nieuwbouw en renovatiewerken voor de eerste en enige woning en dit voor de eerste 125.000 euro** met bijkomende aftrek per kind ten laste.
3. CD&V ijvert voor de **verlaging van de registratierechten tot 5%** en tot de reële kostprijs van de registratie bij aankoop van een enige bouwgrond . De notaris krijgt een forfaitaire vergoeding in functie van zijn prestaties en niet in functie van de waarde van de transactie.
4. CD&V herzielt de **fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen voor de eerste woning** door deze te koppelen aan een vast bedrag in functie van de gezinssamenstelling en los van het inkomen. Het bestaande onderscheid tussen rente en terugbetaling kapitaal of premies voor de wedersamenstelling van het kapitaal wordt hierbij afgeschaft. Dit moet een einde maken aan het systeem waarbij hogere inkomens onmiddellijk een hogere fiscale aftrekbaarheid genieten dan mensen met een lager inkomen en waarbij gezinnen met lagere inkomens zijn benadeeld ten aanzien van de meer goeude gezinnen.
5. CD&V wil **één duidelijk stelsel van sociale leningen** dat versterkt en voor een veel bredere doelgroep toegankelijk gemaakt wordt. De sociale leningen worden door één kredietverstrekker verleend. Op die manier komt er een einde aan de onduidelijkheid die er vandaag heerst.
6. CD&V wil een **huurtoelage als tussenkomst in de huur van de laagste inkomens** invoeren. Starters op de huurmarkt moeten kunnen genieten van een huurwaarborg regeling.
Wie een woning huurt mag niet meer uitgeven dan 1/5 van het totale gezinsinkomen. Een doeltreffend systeem van **richthuurprijzen** zoals in onze buurlanden kan hier aan de basis liggen.
7. CD&V ijvert voor de **afschaffing van de onroerende voorheffing op de eerste 750 euro van het kadastraal inkomen** (klein beschrijf).



8. Een nieuw **eigentijds modern flexibeler waardebeoordelingssysteem** om het kadastraal inkomen te bepalen.

Toelichting

1. CD&V wil de **bouw- en renovatiepremie tot 12.500 euro**, gerelateerd aan het inkomen invoeren. Iedereen die een bouw- of renovatievergunning verkrijgt ontvangt binnen de drie maanden na de aflevering van deze vergunning de premie op zijn bankrekening.

CD&V betreurt dat deze regering iedere vorm van premie als tussenkomst in de leningslast heeft afgeschaft. Er is op dit ogenblik geen enkele financiële tegemoetkoming, noch om het kopen noch om het bouwen of renoveren van een woning te stimuleren.

Het is erg belangrijk dat er spoedig werk wordt gemaakt van een **nieuw, maar administratief zeer eenvoudig premiestelsel**. Door de snelle uitbetaling van een substantiële premie zullen alle mogelijke problemen van prefinanciering voor hypothecaire leningen worden geëlimineerd.

2. CD&V wil een **verlaagd BTW-tarief voor nieuwbouw en renovatiewerken van 6% BTW voor de eerste en enige woning en dit voor de eerste 125.000 euro** met bijkomende aftrek per kind ten laste.

In het verleden heeft de overheid steeds systemen gehanteerd van premies of tussenkomsten in de leningslast om het bouwen en renoveren betaalbaar te houden. Hiervoor dienden echter zeer omslachtige en tijdrovende administratieve aanvraagdossiers opgemaakt te worden en kwam het geld vaak pas laattijdig bij de mensen terecht.

Heel deze administratieve rompslomp kan vermeden worden door eenvoudigweg een algemene verlaging van het BTW-tarief door te voeren. Voordeel daarvan is dat de bouwer/verbouwer dit onmiddellijk voelt in zijn portemonnee.

Bovendien hoeft een dergelijke werkwijze de overheid geen geld te kosten. Meer zelfs, door de afgeleide effecten zal het terugverdieneffect groter zijn dan het gemis aan inkomsten (thans reeds 6% voor renovatiewerken en 12 % voor sociale woningbouw).

Deze maatregel biedt volgende voordelen:



- door de lage BTW-voet zal het zwartwerk in de bouwsector tot een absoluut minimum beperkt worden. Nu noodzaken de hoge BTW-tarieven heel wat (ver)bouwers hun toevlucht te nemen tot zwartwerkers. Hierdoor ontloopt de overheid heel wat inkomsten en wordt een oneerlijke concurrentie in stand gehouden t.a.v. de geregistreerde aannemers.
- door het lineair karakter van de maatregel wordt de tussenkomst voor de gezinnen met een beperkt inkomen verhoudingsgewijze groter aangezien de BTW-verlaging wellicht hun gehele investering ten goede komt, terwijl ze voor villa-bouwers slechts geldt voor de eerste 125.000 euro.
- door de geringere investeringskost zal men vlugger geneigd zijn tot investeren, zeker indien de maatregel in de tijd zou beperkt worden, waardoor een stimulans wordt gegeven aan de tewerkstelling in de bouwsector en aanverwante sectoren.

3. CD&V ijvert voor de **verlaging van de registratierechten tot 5%** en om de registratierechten bij de aankoop van een enige bouwgrond te reduceren tot de reële kostprijs van de registratie. De notaris krijgt een **forfaitaire vergoeding** in functie van zijn prestaties en niet in functie van de waarde van de transactie.

CD&V erkent dat de huidige Vlaamse regering met de verlaging van de registratierechten en de meeneembaarheid reeds een stap in de goede richting gezet heeft, maar deze is verre van voldoende.

Het moet gaan om een verlaging die de kopers werkelijk voelen; die hen over de streep kan trekken bij de beslissing om al dan niet een woning te kopen. Tegelijkertijd is het belangrijk om de registratierechten bij de aankoop van een enige bouwgrond te reduceren tot de reële kostprijs van de registratie. Jonge gezinnen eerst hoge registratierechten doen betalen voor de aankoop van een bouwgrond en ze nadien voor de woning die ze erop bouwen ook nog eens 21% BTW aanrekenen is niet opportuun. De noodzakelijke inkomsten voor de overheid moeten niet gezocht worden bij jonge gezinnen die reeds heel wat offers moeten brengen om hun woondroom te realiseren. De overheid moet het voldoen aan een basisbehoefte faciliteren en niet bemoeilijken door allerhande heffingen en belastingen.

De vergoeding die notarissen aanrekenen voor de verkoop/aankoop van een onroerend goed en de hypotheekleningakte zijn bepaald bij Koninklijk Besluit en hier speelt geen concurrentie. Deze proportionele en degressieve erelonen zijn aanzienlijk en betekenen een grote hap uit het gezinsbudget. Door de stijging van de immobiënprijzen stijgen dus ook de kosten voor de notaris, nochtans blijft het werk hetzelfde en is er zelfs een belangrijke vereenvoudiging van het werk gerealiseerd door het invoeren van nieuwe technologieën (bv. rechtstreekse toegang tot Cadnet, de elektronische databank van het kadaster).

Het is dan ook niet meer dan normaal dat deze hoge tarieven kritisch onderzocht worden. Een forfaitaire vergoeding in functie van prestaties i.p.v. in functie van de waarde van de transactie is een stap in de goede richting.



4. CD&V herziet de **fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen voor de eerste woning** door deze te koppelen aan een vast bedrag in functie van de gezinssamenstelling en los van het inkomen. Het bestaande onderscheid tussen rente en terugbetaling kapitaal of premies voor de wedersamenstelling van het kapitaal wordt hierbij afgeschaft. Dit moet een einde maken aan het systeem dat de hogere inkomens onmiddellijk een hogere fiscale aftrekbaarheid kunnen genieten dan mensen met een lager inkomen. Hierdoor worden gezinnen met lagere inkomens benadeeld ten aanzien van de meer goeode gezinnen.

Het huidige stelsel van interestaftrek en aftrek van aflossingen van leningen voor het verwerven van een eigen woning zijn niet neutraal t.a.v. elke belastingplichtige.

Door de beperking van de aftrekmogelijkheid van levensverzekeringspremies en terugbetalingen van kapitaal van hypothecaire leningen tot 15% van de eerste schijf van 1.440 Euro (58.089 BEF) van de beroepsinkomsten en 6% daarboven met een maximum van 1.730 Euro (69.788 BEF) per jaar is de tegemoetkoming van de overheid voor die gezinnen verschillend naargelang hun inkomen en naargelang de looptijd van hun lening. Hierdoor worden mensen met een lager inkomen benadeeld t.a.v. de meer goeode gezinnen.

Het huidige voorstel maakt enerzijds dat iedereen één zelfde forfaitaire aftrek kan genieten, weliswaar gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling, waarbij het belangrijk is deze verhogingen substantieel te maken, aangezien de huidige fiscale systemen en overheidstussenkomsten de gezinsverduunning stimuleren i.p.v. tegengaan.

Anderzijds is het rechtvaardiger om bij niet-uitputting van de aftrek (omdat het inkomen te laag is), het niet-afgetrokken deel als belastingskrediet te laten meenemen naar volgende jaren, zodat iedereen maximale kansen op aftrekbaarheid kan genieten.

5. CD&V wil **één duidelijk stelsel van sociale leningen** dat versterkt en voor een veel bredere doelgroep toegankelijk gemaakt wordt. De sociale leningen worden door één kredietverstrekker verleend. Op die manier komt er een einde aan de onduidelijkheid die er vandaag heerst.

Banken zijn geen liefdadigheidsinstellingen. Geld lenen is dan ook geen goedkope aangelegenheid. Maand na maand vele duizenden franken afbetalen weegt zeer zwaar op een gemiddeld gezinsbudget. Jonge mensen moeten daarom tegen gunstige voorwaarden een lening kunnen krijgen voor het bouwen of kopen van een woning.



Het stelsel van de sociale leningen moet versterkt en voor een bredere doelgroep toegankelijk gemaakt worden. Tegelijk moeten de leningsvoorwaarden voor de lagere inkomens voordeliger worden.

De verschillende sociale leningen van Vlaams Woningfonds, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en Sociale kredietvennootschappen moeten beter op elkaar afgestemd worden.

Al deze instellingen hebben hun eigen regels en voorwaarden, zodat een kandidaat bouwer of koper op den duur de bomen door het bos niet meer ziet. De huidige grenzen op de waarde van de woningen maken het systeem weinig efficiënt en niet marktaangepast. Bovendien variëren de waarden streekgebonden.

Iedereen wint erbij indien al deze systemen worden samengebracht tot één enkel eenvoudig stelsel dat voor iedereen toegankelijk is voor zijn eerste eigen woning en waarbij de afbetaling wordt bepaald in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling.

6. CD&V wil een **huurtoelage als tussenkomst in de huur van de laagste inkomens** invoeren. Starters op de huurmarkt moeten kunnen genieten van een huurwaarborgregeling.

Wie een woning huurt mag idealiter niet meer uitgeven dan 1/5 van het totale gezinsinkomen. Een doeltreffend systeem van **richthuurprijzen** zoals in onze buurlanden kan hier aan de basis liggen.

De eis van **betaalbare maar realistische huurprijzen** lijkt op het eerste zicht contradictorisch, maar is dit niet.

De laatste maanden heeft men herhaaldelijk moeten vaststellen dat een aantal sociale huurmaatschappijen door de overheid wensen gesubsidieerd te worden voor hun werking, omdat zij "een overmatig aandeel zwakke huurders hebben". Bij een nadere analyse moet vastgesteld worden dat niet alle maatschappijen met een lage inkomenscoëfficiënt met dezelfde inkomstenprobleem zitten. Meer nog, er moet vastgesteld worden dat in sommige steden de basishuurprijzen zo laag liggen dat zij geenszins meer als realistisch kunnen beschouwd worden. Ook die maatschappijen moeten er toe aangezet worden om hun verantwoordelijkheid te nemen (= responsabiliseren) en realistische huurprijzen aan te rekenen. Indien zij dan nog met een structureel tekort kampen, kan overwogen worden om van overheidswege tussen te komen.

In de sociale huursector moet het principe zijn dat men betaalt in functie van zijn draagkracht en zijn gezinssamenstelling. Bovendien moet de huurprijs een perfecte afspiegeling zijn van het aangeboden wooncomfort, terwijl het nu veeleer de resultante is van het aangeboorde subsidiekanaal.

Heel wat mensen zijn aangewezen op de huurmarkt. De huurprijzen zijn echter voor heel wat gezinnen veel te hoog. Daarom mag de huurprijs eigenlijk niet meer dan 20% van het gezinsinkomen bedragen. Gezinnen met de laagste



inkomens moeten op een **huurtoelage** kunnen rekenen om het verschil tussen die 20% en de te betalen huurprijs te overbruggen.

Het is algemeen geweten dat in de private huursector door de hoge druk op de woningmarkt vaak "onbetaalbare" huurprijzen worden gevraagd. De relatie tussen de prijs en het aangeboden wooncomfort wordt hier vaak vertroebeld door de schaarste op de markt en de positie van de kandidaat-huurders.

7. CD&V ijvert voor de **afschaffing van de onroerende voorheffing op de eerste 750 euro van het kadastraal inkomen** (klein beschrijf).

CD&V pleit ervoor dat het Vlaams Gewest de onroerende voorheffing op de eerste 750 euro van het kadastraal inkomen (K.I.) afschaft.

Hierdoor wordt het mogelijk de huurkosten te drukken van de sociale of met sociale woningen gelijkgestelde woningen, die het hoofdbestanddeel vormen van het verhuurde woningpatrimonium. In de huurgelden voor sociale huurwoningen is immers ook de onroerende voorheffing begrepen.

Het wegvallen hiervan moet de huurprijzen beduidend verlagen.

Woningen met een klein kadastraal inkomen zijn hoofdzakelijk bewoond door mensen met een bescheiden inkomen. In de private sector gaat het grotendeels om bejaarde eigenaars die met een bescheiden pensioen moeten rondkomen. Deze maatregel komt bijgevolg in eerste instantie deze doelgroepen ten goede

8. Een nieuw **eigentijds modern flexibeler waardebeoordelingssysteem** om het kadastraal inkomen te bepalen.

Het huidige systeem voor de bepaling van het kadastraal inkomen is totaal voorbijgestreefd en heeft geen enkele realistische relatie meer met de actuele waarde van de woningen.

Het indexeren van de oude K.I.'s n.a.v. het uitblijven van de kadastrale perequatie heeft op termijn geleid tot compleet absurde scheefftrekkingen.

Er dient dringend een modern, maar tegelijkertijd ook flexibeler eigentijds waardebeoordelingssysteem opgezet te worden. Bovendien ontlopen heel wat speculanten de hoge taxaties op leegstand en verkrotting door hun K.I. voorafgaandelijk te laten aanpassen. Dit soort ontwijkingspistes moet afgesneden worden.

De aanpassing van de kadastrale inkomens mag er echter niet toe leiden dat hoge KI's in stedelijke gebieden hetzelfde blijven en lage KI's in plattelandsgemeenten omhoog getrokken worden.





2. Kwaliteit

1. De krotten in Vlaanderen moeten verdwijnen. CD&V wil leegstand en verkrotting van woningen bestrijden door een **heffing, georganiseerd door het gewest, waarbij de gemeente de inventarisatie van de panden doet en hiervoor de helft van de opbrengst van de heffing ontvangt.**
2. CD&V wil dat iedereen **levenslang kan wonen**. Het concretiseren van het principe van het **meegroeiwonen** en een grotere ondersteuning van aanpassingswerken in functie van de fysieke behoeften zijn daarbij noodzakelijk. Een bouwvergunning kan pas afgeleverd worden mits zij voldoet aan een aantal toegankelijkheidscriteria. Die criteria dienen dermate geconcipieerd te zijn dat ze voor de bewoner geen extra kosten veroorzaken.
3. CD&V wil **energiezuinig en duurzaam (ver)bouwen**
Jonge kandidaat-bouwers of -verbouwers kan je maar overtuigen om energiezuinig en duurzaam te (ver)bouwen wanneer je kan aantonen dat zij hiermee op lange termijn geld zullen besparen. De overheid heeft een belangrijke sensibiliseringstaak om energiezuinige systemen aan te moedigen. Een specifiek premiestelsel (bv. zonnepaneel, isolatie, hoogrendementsdubbelglas, warmteketel...) om dit te ondersteunen blijft noodzakelijk.
4. CD&V vindt dat er **een verplichte zorgaanbodanalyse bij de uitbouw van nieuwe projecten** moet komen: garantie voor kinderopvang, hulp aan bejaarden etc.



Toelichting

1. De krotten in Vlaanderen moeten verdwijnen. CD&V wil leegstand en verkrotting van woningen bestrijden door **een heffing** georganiseerd door het Gewest, waarbij de gemeente de inventarisatie van de panden doet en hiervoor de helft van de opbrengst van de heffing ontvangt.

Alhoewel we beschikken over decreten op de leegstand en de verkrotting, de verlaten bedrijfsruimten en de kamerverhuur, blijken deze in de praktijk onvoldoende effect te ressorteren.

Mogelijke verklaringen hiervoor zijn dat heel wat gemeentebesturen zich verschuilen achter het Gewest om hun verantwoordelijkheid op te nemen en dat anderzijds het juridisch instrumentarium om op te treden op gemeentelijk vlak te beperkt is. De historische overwaarding van het eigendomsrecht is daar wellicht niet vreemd aan. Gemeenten moet de nodige mogelijkheden geboden worden om ter zake **efficiënter op te treden**. Anderzijds schiet de overheid op dit ogenblik tekort op het ogenblik dat de inventaris opgemaakt wordt om **burgers voldoende te informeren**. Bovendien moeten de **heffingsbiljetten nauwer aansluiten bij de inventarisatie en de bezwaarschriften moeten binnen een termijn van 6 maanden behandeld kunnen worden**.

2. CD&V wil dat iedereen **levenslang kan wonen**. Het concretiseren van het principe van het **meegroeiwonen** en een grotere ondersteuning van aanpassingswerken in functie van de fysieke behoeften zijn daarbij noodzakelijk. Een bouwvergunning kan pas afgeleverd worden mits zij voldoet aan een aantal toegankelijkheidscriteria. Die criteria dienen dermate geconcipeerd te zijn dat ze voor de bewoner geen extra kosten veroorzaken.

De bouwcultuur van de laatste decennia was vaak al te zeer gericht op de gewenste gezinssamenstelling, het comfort en de fysieke mogelijkheden van het jonge gezin. Dat deze in de tijd wijzigen en aftakelen, werd al te weinig vertaald in de bouwstijl. Daarom dringen er zich drie maatregelen op:

Voor het bestaande woningpatrimonium dienen de nodige financiële middelen uitgetrokken te worden om dit op termijn aan te passen om een voldoende wooncomfort te geven aan de bewoners waarvan de fysieke mogelijkheden afgenomen zijn of afnemen. Deze tussenkomst zal substantieel moeten zijn, aangezien het vaak om gepensioneerden gaat met een beperkt inkomen die de stap naar aanpassingswerken niet meer zetten;

Om wille van het kostenaspect bouwt de Vlaming sinds de tweede wereldoorlog te weinig vanuit een langetermijnperspectief. Onze voorouders bouwden veel solider, waardoor mits de nodige renovaties deze panden nog steeds bewoond kunnen worden. Thans bouwt men vooral voor zichzelf en te



weinig voor de volgende generaties. Er zal een aantal kwaliteitsnormen opgelegd moeten worden, waardoor ons woningpatrimonium een grotere duurzaamheid krijgt, zodat het meerdere generaties kan meegaan.

De bouwvergunning zal pas afgeleverd kunnen worden mits voldaan is aan een aantal toegankelijkheidscriteria zonder extra kosten.

3. CD&V wil **energiezuinig en duurzaam (ver)bouwen**

Jonge kandidaat bouwers of verbouwers kan je maar overtuigen om energiezuinig en duurzaam te (ver)bouwen wanneer je kan aantonen dat zij hiermee op lange termijn geld zullen besparen. De overheid heeft een belangrijke sensibiliseringstaak om energiezuinige systemen aan te moedigen. Een specifiek premiestelsel (bv. zonnepaneel, isolatie, hoogrendementsdubbelglas, warmtekotel...) om dit te ondersteunen blijft noodzakelijk.

Door het toegenomen milieubewustzijn werden er de laatste jaren heel wat verplichtingen opgelegd die de investeringskosten in het wonen bijkomend verzaard hebben (regenwaterput, isolatienormen etc.).

Een aantal van deze maatregelen werd in de beginfase nog gestimuleerd door premies, maar wordt thans als vanzelfsprekend beschouwd, terwijl de kosten op geen enkele wijze kunnen verhaald worden. Bovendien is de gemeenschap gebaat met bijkomende investeringen zoals milieuvriendelijke bouwmaterialen, alternatieve energievoorzieningen etc. Deze investeringen zullen evenwel slechts plaatsvinden in de mate dat zij ook financieel gestimuleerd worden.

4. CD&V vindt dat er **een verplichte zorgaanbodanalyse bij de uitbouw van nieuwe projecten** moet komen: garantie voor kinderopvang, hulp aan bejaarden etc.

Kwalitatief wonen houdt ook in dat er een voldoende zorgaanbod voorhanden is. Maar al te vaak zijn grote woonwijken ingeplant zonder enige analyse van het aanbod aan bv. kinderopvang, medische zorgen etc. Het is in deze tijd niet meer verantwoord dat zulke grootschalige investeringen nog gebeuren zonder een voorafgaande toetsing ter zake.





3. Wonen doe je niet alleen

1. CD&V wil dat er bij ieder nieuwbouwproject **groenvoorzieningen en speelpleinen** voorzien worden. Vooral in de stedelijke kernen dienen hiervoor maximale inspanningen geleverd te worden.
2. Voor CD&V heeft **iedereen recht op een sociale woning** maar bepalen inkomens en gezinssamenstelling de voorrang.
3. CD&V wil een **nieuw sociaal huurbesluit dat maatwerk kan leveren** voor elke regio en waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheden van streken en bewoners. CD&V vraagt een intern toewijzingsreglement dat door de sociale bouwmaatschappijen wordt opgemaakt, dat duidelijk controleerbaar is en waar zij een eigen wijkprofiel mee kunnen uitwerken.
4. CD&V stelt voor om een **vertrouwensbuur in sociale woonwijken aan te stellen**.
5. CD&V vindt dat sociale bouwmaatschappijen de mogelijkheid moeten hebben om mensen **te verplichten te verhuizen** bij overlast.
6. Voor CD&V kan een stad terug bruisen wanneer mensen opnieuw terug kiezen om in de stad te wonen, daarom is het **wonen boven winkelpanden** zo belangrijk.

Toelichting

1. CD&V wil dat er bij ieder nieuwbouwproject **groenvoorzieningen en speelpleinen** voorzien worden. Vooral in de stedelijke kernen dienen hiervoor maximale inspanningen geleverd te worden.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen legt terecht sterk de klemtoon op het wonen in de steden en in de verstedelijkte kernen en dorpscentra. Het is, ten



einde de leefkwaliteit te bevorderen, ten eerste aangewezen om ook in deze stedelijke kernen een voldoende groenaanbod te waarborgen. Dat moet de buurtbewoners de mogelijkheid bieden mekaar te ontmoeten en tot rust te komen. Bij nieuwe projecten (ook in de private sector) dienen hieromtrent minimumeisen opgelegd te worden.

2. Voor CD&V heeft **iedereen recht op een sociale woning** maar bepalen inkomens en gezinssamenstelling de voorrang.

Dit kan alleen gerealiseerd worden als er een drastische verhoging en inhaaloperatie komt van het aanbod van sociale huurwoningen.

Een van de historische fouten van de sociale woningbouw was de eenzijdigheid van het aanbod waardoor concentraties of getto's van gezinnen met lage inkomens en allochtonen werden gecreëerd. Hierdoor zijn steeds meer gemeentebesturen huiverachtig komen te staan tegenover de realisaties van nieuwe sociale woonprojecten op hun grondgebied.

Juist om die gettovorming tegen te gaan en bestaande probleemwijken te ontmantelen moet je de sociale huisvesting openstellen voor iedereen, evenwel met verdeelsleutels ter vrijwaring van de belangen van laagste inkomens en bepaalde doelgroepen (gehandicapten, daklozen) en met de koppeling van de huurprijzen aan het gezinsinkomen.

Nieuwe projecten mag je niet eenzijdig laten bevolken door mensen van een zelfde inkomensgroep, maar de nodige waarborgen inbouwen dat de realisatie een afspiegeling zal zijn van een **modale gewone buurt**, bijgevolg **een mix van privaat en publiek initiatief enerzijds en eigendom en huur anderzijds**. Een aandeel van maximaal 30 % sociale huurwoningen in gemengde projecten van sociale bouwmaatschappijen is een gezonde verhouding omdat dit proportioneel ook het aandeel is van de huurmarkt. Door deze sleutel voorkomt men een overbelasting van het sociale draagvermogen van een buurt.

Bovendien zal de aanwezigheid van de meer goeude huurders in de sociale woningbouw meer inkomsten genereren voor de sociale bouwmaatschappijen, waardoor meer ruimte ontstaat voor nieuwe investeringen. Tegelijkertijd ontstaat evenwel ook de mogelijkheid om de huurprijs voor de laagste inkomens nog socialer te maken.

3. CD&V wil een **nieuw sociaal huurbesluit dat maatwerk kan leveren** voor elke regio en waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheden van streken en bewoners: CD&V vraagt een **intern toewijzingsreglement** dat door de sociale bouwmaatschappijen wordt opgemaakt, dat duidelijk controleerbaar is en waar zij een **eigen wijkprofiel** mee kunnen uitwerken.



Het is in het sociaal huurbesluit dat de **inkomensvoorwaarden** om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning vastgesteld worden. Het is tevens in dat besluit dat de nodige bepalingen voor de realisatie van de **sociale vermenging** moeten opgenomen worden. Wanneer heel wat sociale huurmaatschappijen met zeer zware financiële moeilijkheden worden geconfronteerd (ten gevolge van een zeer lage inkomenscoëfficiënt), dan is dat hoofdzakelijk te wijten aan het ontbreken van een aangepast sociaal huurbesluit.

Omdat er geen goed sociaal huurbesluit is, krijg je de situatie dat sociale bouwmaatschappijen zoals die van Beringen een eigen invulling proberen te geven aan de broodnodige sociale mix van bevolkingsgroepen.

Beringen is Leuven niet en Antwerpen is Kortrijk niet!

Geef daarom sociale bouwmaatschappijen terug **méer autonomie**.

Geef sociale bouwmaatschappijen de mogelijkheid om **een intern toewijzingsreglement** uit te werken dat goedgekeurd wordt door de overheid maar dat ook duidelijk controleerbaar is.

Geef sociale bouwmaatschappijen de mogelijkheid aan de hand van eigen criteria een **eigen wijkprofiel** uit te werken.

Gezien het momenteel voor de huisvestingsmaatschappijen onmogelijk is om controle uit te oefenen op of op te treden tegen fenomenen zoals inwonen, onderverhuren e.d., breiden deze fenomenen zich alsmaar verder uit. Hierdoor betalen vele onechte "alleenstaanden" veel minder huur dan ze door hun feitelijke gezinssituatie zouden verschuldigd zijn en ontlopen de huisvestingsmaatschappijen heel wat inkomsten. Dit komt vanzelfsprekend ten laste van de huurders die wel correct handelen en van de belastingbetaler in het algemeen. De overheid dient de maatschappijen de mogelijkheid te geven om effectief en hard op te treden tegen deze sociale fraude. Waarom niet de wijkagent desnoods hierin een ultieme ondersteunende rol laten spelen?

Door de gezinsverdunning en de vergrijzing dient in het woningaanbod meer diversificatie aangebracht te worden in functie van de nieuwe gezinsvormen. Te vaak worden nog woningen met drie slaapkamers toegewezen aan alleenstaanden of kleine gezinnen door de te strikte toepassing van de chronologische volgorde in de toewijzingsreglementering. Op deze wijze worden de belastinggelden die geïnvesteerd worden in de sociale huisvesting niet op de meest efficiënte wijze ingezet. Het recht op een aangepaste woning impliceert ook dat de grootte van de woning in de juiste verhouding staat tot de gezinssamenstelling.

4. CD&V stelt voor om een **vertrouwensbuur in sociale woonwijken aan te stellen**



Het aanstellen van een vertrouwensbuur, in overleg met de bewoners, als civiele tegenhanger van de wijkagent, die vooral een signaalfunctie uitoefent t.a.v. het gemeentebestuur, de welzijnssector, politie en de sociale bouwmaatschappij.

5. CD&V vindt dat sociale bouwmaatschappijen de mogelijkheid moeten hebben om mensen **te verplichten te verhuizen** bij overlast.

Huisvestingsmaatschappijen moeten de mogelijkheid hebben om, in het kader van het behoud van de leefbaarheid, een huurder die problemen inzake overlast veroorzaakt, te **verplichten naar een andere woning te verhuizen**.

6. Voor CD&V kan een stad terug bruisen wanneer mensen terug kiezen om in de stad te wonen; daarom is het **wonen boven winkelpanden** zo belangrijk.

Het stimuleren van het wonen boven winkels staat reeds bijna een decennium in de verschillende partijprogramma's, maar op het veld bleven de realisaties uiterst beperkt.

Iedereen kent het straatbeeld van uitstalramen op het gelijkvloers met daarboven verwaarloosde en vaak leegstaande verdiepingen. Hierdoor wordt een belangrijk deel van het bestaand woningpatrimonium onbenut gelaten. Anderzijds zou het in het kader van het veiligheidsbeleid aangewezen zijn om deze verdiepingen opnieuw bewoonbaar te maken, omdat hierdoor de sociale controle ook toeneemt.

Vaak is de reden van deze niet-benutting het probleem van de toegankelijkheid en zien de handelaars er tegenop om dure commerciële ruimte in te boeten om afzonderlijke toegang tot de bovenverdiepingen te creëren. Vandaar dat de overheid **voldoende creatief zal dienen te zijn om in deze patstelling beweging te krijgen, hetzij door een substantiële financiële compensatie, hetzij door ingrepen op het vlak van de ruimtelijke ordening**.



4. Aanbod



1. CD&V wil dat **elke gemeente tegen 2010 minimum 6% sociale huurwoningen** heeft.
2. CD&V creëert een nieuwe type woning in de sociale woningbouw: de **huurkoopwoning of leasingwoning**.
3. CD&V wenst dat **minstens 15% van de kavels van een woonuitbreidingsgebied bestemd worden voor sociale woningbouw**.
4. CD&V wenst eigenaars die bereid zijn een **privé-woning te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of sociale huisvestingsmaatschappij** fiscaal aan te moedigen en te belonen.
5. Om een goed Vlaams grond-en pandenbeleid te kunnen voeren ijvert CD&V voor **de uitvoering van de grondbeleidspunten** die decretaal opgenomen zijn in de wet op de ruimtelijke ordening maar nog steeds niet zijn uitgevoerd.
6. CD&V pleit onverkort voor **een regionale aanpak van het woonbeleid, maatwerk** is de boodschap.
Antwerpen is Hasselt niet, Gent is Tongeren niet en Galmaarden is Oostende niet
7. CD&V creëert mogelijkheid tot **verzilverd wonen**.
8. CD&V wil een lans breken opdat **toekomstige generaties ouderen en jongeren, elk volgens eigen behoeften, kwalitatief kunnen wonen**.
9. CD&V wil aanbod en vraag van woningen of bouwgrond beter op elkaar afstemmen door de oprichting van **een immodatabank**.



Toelichting

1. CD&V wil dat **elke gemeente tegen 2010 minimum 6% sociale huurwoningen heeft.**

Elke gemeente moet sociale huisvesting op zijn grondgebied realiseren. Van de 308 gemeenten in Vlaanderen zijn er 27 gemeenten die nog geen sociale huurwoningen hebben.

“Aartselaar, Begijnendijk, Bekkevoort, Bierbeek, Boutersem, De Pinte, Destelbergen, Geetbets, Glabbeek, Herne, Herstappe, Hoegaarden, Holsbeek, Horebeke, Kortenaeken, Kruishoutem, Lennik, Linkebeek, Linter, Opglabbeek, Pepingen, Ranst, Schilde, Sint-Laurijns, Sint-Lievens-Houtem, Zandhoven, Zoutleeuw”.

Het nieuw te creëren aanbod aan sociale woningbouw in elke gemeente bestaat voor CD&V minimaal uit 5% sociale huurwoningen, 5% sociale koopwoningen of -appartementen en 5% sociale kavels.

Indien gemeenten weigeren sociale huurwoningbouw op hun grondgebied toe te laten zullen zij hiervoor via het gemeentefonds gesanctioneerd worden of kunnen woonuitbreidingsgebieden niet aangesneden worden indien de gemeente geen resultaatsverbintenis aangaat tot realisatie van sociale woningbouw.

2. CD&V creëert een nieuwe type woning in de sociale woningbouw: de **huurkoopwoning of leasingwoning** als 3^{de} circuit naast de sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen.

Het uitgangspunt is dat elke Vlaming eigenaar zou moeten kunnen worden indien hij dit wenst.

In Vlaanderen huren bijna 130.000 gezinnen een sociale huurwoning bij een sociale bouwmaatschappij. Het idee van de paarse meerderheid om sociale huurwoningen te gaan verkopen aan de huurder lijkt op het eerste zicht een **nobel idee**. Vooral dan als men een grotere sociale mix in wooncomplexen wil realiseren, en de bouwmaatschappijen, door zo veel mogelijk mensen eigenaar te laten worden, meer financiële ademruimte wil geven.

Het is alvast geen nieuw idee want sociale bouwmaatschappijen kunnen nu zelf beslissen om een gedeelte van hun patrimonium te verkopen. In het verleden werd hiervan in beperkte mate gebruik gemaakt.



	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Totaal aantal verkochte huurwoningen	286	270	250	267	262	173	157

Bron: Jaarverslag VHM 2002

Anderzijds roept het toch **heel wat vragen** op om nu massaal sociale huurwoningen te gaan verkopen:

Op een ogenblik dat bijna 70.000 mensen vandaag op een wachtlijst staan om de zo begeerde woning te kunnen huren.

Iedere sociale woning die verkocht wordt, betekent een afbouw van het patrimonium en is geen oplossing voor de kandidaat-huurders.

De opbrengst van de verkoop van een bestaande sociale huurwoning volstaat niet om een nieuwe woning te bouwen.

De verkoop van sociale huurwoningen betekent een afwendings van overheidsgeld omdat de sociale huursector driemaal hoger wordt gesubsidieerd dan de eigendomsverwerving. Dat is ook de reden waarom in de Vlaamse Wooncode de verkoop van sociale huurwoningen slechts werd toegestaan na 15 jaar. Het was de bedoeling om zo een evenwicht te kunnen behouden tussen het beperken van de bewimpeling van de overheidsmiddelen en de mogelijkheid om op beperkte schaal een sociale mix te kunnen creëren.

Het idee van een leasingwoning of huurkoopwoning is dat de kandidaat huurders-kopers op het ogenblik dat ze de woning betrekken nog niet in de mogelijkheid zijn of nog niet beslist hebben tot eigendomsverwerving over te gaan.

Er moet een structurele mogelijkheid geboden worden om van huurder over te schakelen naar koper waarbij de investeringen die zij in de betrokken woning inmiddels deden en de woonkosten in de huurperiode maximaal in rekening zouden worden gebracht.

Het grote voordeel van het aanbieden van een huurkoopwoning of leasingwoning zal zijn dat het sociaal huurpatrimonium niet nodeloos onder druk komt en je tegelijkertijd ook een nieuw sociaal huurpatrimonium creëert. Tegelijkertijd bied je kandidaat-kopers een flexibele financiering aan met een substantieel behoud van de gedane investeringen.

Bovendien zou je op een spontane manier de integratie van de sociale huur- en sociale koopsector kunnen creëren door een gestructureerde samenwerking rond een gedeelde activiteit.



3. CD&V wenst dat **15% van de kavels van een woonuitbreidingsgebied bestemd worden voor sociale woningbouw.**

Het is positief dat sinds vorig jaar woonuitbreidingsgebieden terug aangesneden mogen worden met een sterk vereenvoudigde procedure of zonder bijkomende plichtsplegingen. De tijdrovende klassieke woonbehoefte studie is slechts in zeldzame gevallen – althans volgens de omzendbrief van 30 november 2002 - een noodzakelijke voorwaarde om woonreservegebieden te ontwikkelen.

In het lijstje flankerende maatregelen van de omzendbrief staat dat er bij elke verkaveling een sociale mix van woningen en kavels gerealiseerd moet worden. Het is echter belangrijk dat de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden alleen onder sociale voorwaarden kan in regio's waar het bestaande patrimonium ontoereikend is. De wachtlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de evolutie van de immobielienprijzen kunnen hierbij als een goede indicator functioneren.

4. CD&V wenst eigenaars die bereid zijn **hun privé-woning te verhuren aan een sociale verhuurkantoor of sociale huisvestingsmaatschappij fiscaal aan te moedigen en te belonen.**

Het is belangrijk dat een gedeelte van de huurwoningen op de privé-markt betrokken kan worden bij het aanbieden van kwalitatief goede huurwoningen. Eigenaars die bereid zijn hun woning te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of een sociale bouwmaatschappij verdienen hiertoe een fiscale compensatie.

5. Om een goed Vlaams grond- en pandenbeleid te kunnen voeren ijvert de CD&V voor **de uitvoering van de grondbeleidsplannen** die decretaal opgenomen zijn in de wet op de ruimtelijke ordening maar nog steeds niet zijn uitgevoerd.

In een grondbeleidsplan moeten alle instrumenten (voorkooprecht, heffingen, onteigeningen...) op elkaar afgestemd worden en moet aangegeven worden hoe die instrumenten zullen gebruikt worden. Daarom is het belangrijk dat alle actoren die deze instrumenten kunnen gebruiken samenwerken. Ook hier kan de gemeente de drijvende kracht zijn om dit te realiseren.



6. CD&V pleit onverkort voor een **regionale aanpak van het woonbeleid, maatwerk** is de boodschap.

Antwerpen is Hasselt niet, Gent is Tongeren niet en Galmaarden is Oostende niet.

Voor CD&V kan een efficiënt woonbeleid pas slagen indien je geen lineaire maatregelen gaat nemen voor heel Vlaanderen maar maatwerk gaat aanbieden voor elke regio in functie van zijn eigenheid.

Bijvoorbeeld het aanbod aan bouwgronden is te beperkt, met de gekende prijsstijgingen tot gevolg. De enige efficiënte maatregel die deze prijsstijging kan verhelpen, is een verhoging van het aanbod.

Dit betekent niet dat CD&V onverkort pleit voor een algemene aansnijding van nieuwe grondreserves. Integendeel, in sommige regio's is het bestaand woningpatrimonium als dusdanig toereikend om de woonbehoeften in te vullen maar stelt er zich veeleer een kwaliteitsprobleem. Hier dient absolute voorrang gegeven te worden aan de opwaardering of renovatie van deze woningen.

In andere regio's in Vlaanderen zijn er gewoonweg te weinig woningen en hier moet men resoluut durven kiezen voor het aansnijden van reservegebieden.

7. CD&V creëert mogelijkheid tot **verzilverd wonen**

In Vlaanderen is meer dan 70% eigenaar van zijn woning, 55-plussers willen vaak niet verhuizen omdat zij hun woning in veel gevallen zelf hebben gebouwd en zich er thuis voelen. Anderzijds moeten we vaststellen dat ouderen vaak niet de financiële middelen hebben om hun woning blijvend te onderhouden.

Er zou onderzocht kunnen worden in welke mate woonmaatschappijen de zorg van het onderhoud kunnen overnemen en mensen in staat kunnen stellen om gratis te blijven wonen in hun huis. Door de verworven koopsom kunnen deze 55-plussers eventuele particuliere zorg inkopen of hun kinderen geld geven.

Het voordeel voor de woningeigenaars is dat zij enerzijds hun blote eigendom (de buitenkant dus) verkopen aan de woonmaatschappij, maar dat ze anderzijds levenslang het recht op bewoning behouden (een levenslang woonrecht).

Het voordeel van de woonmaatschappij zou zijn dat ze op die manier een gevarieerder aanbod aan woningen ter beschikking krijgt en profiteert van de waardestijging van de woning. Na het overlijden van de bewoners kan die woning verkocht of verhuurd worden.

Met de veroudering die stilletjes nadert, zullen we creatief moeten nadenken welk antwoord we gaan bieden op de vele vragen die gesteld zullen worden.

Verzilverd wonen kan een partiële oplossing voor een bepaalde groep zijn maar is uiteraard niet het toverwoord.



8. CD&V wil een **lans breken opdat toekomstige generaties ouderen en jongeren ieder volgens eigen behoeften kwalitatief kunnen wonen.**

Door de sterke vergrijzing van onze bevolking zal het debat over hoe ouderen willen en kunnen wonen zeker en vast op de agenda geplaatst worden.

Vele Vlamingen zijn eigenaar maar worden in hun oude dag ook geconfronteerd met bv. het onderhoud van hun woning en tuin. Blijkbaar zijn beide vaak een reden om bij weduwschap te verhuizen naar een kleinere comfortabelere woning.

Vaak blijven ouderen wonen in een woning die niet is aangepast aan specifieke behoeften en vaak is de woning gelegen ver buiten het stadscentrum. Vereenzaming is vaak ook de grootste klacht die ouderen hebben. Hoe kan je oudere mensen er toe bewegen om de stap te zetten naar een kleinere comfortabelere woning waardoor de woning vrijkomt voor een jong gezin?

9. CD&V wil aanbod en vraag van woningen of bouwgrond beter op elkaar afstemmen door de oprichting van **een elektronische immodatabank.**

Als je op zoek wenst te gaan naar een woning of een bouwgrond is het vaak een kluwen om de juiste informatie te vinden.

Gemeenten zouden hierop kunnen inspelen door lokaal een elektronische immodatabank op te richten. Het is een informatieve gegevensbank waarbij een gemeente samen met immobiliënkantoren en notarissen kan samenwerken.

Iedereen die graag wil bouwen of een bepaalde woning zoekt kan via een eenvoudig zoekstelsel de databank overlopen. Via een mailservice wordt men zelfs automatisch op de hoogte gehouden van zodra er een nieuwe invoer in de databank is opgenomen, die voldoet aan zijn of haar persoonlijke criteria.

Via een elektronische immodatabank breng je aanbod en vraag korter bij elkaar vanuit de huiskamer. www.woneningenk.be is zeker uw bezoekje waard.





5. Woonlandschap

1. CD&V wil **één woonmaatschappij per gemeente of groep van gemeenten: één deurbel – één loket:**

Mensen zien de bomen niet meer door het bos. Ze weten niet op wat ze recht hebben, welke tegemoetkoming, hoe en waar ze die moeten verkrijgen. Wie vandaag wil kopen, bouwen of renoveren vindt in de doolhof van reglementeringen de juiste informatie niet terug. De overheid schiet hierin schromelijk te kort.

Sociale Bouwmaatschappijen moeten **Woonmaatschappijen** worden. Per gemeente of groep van gemeenten komt er één woonmaatschappij die een breed pallet van activiteiten kan aanbieden in het verhuren, kopen en bouwen van sociale woningen en kavels en zelfs op de private markt kan huren en doorverhuren. Zelfs het aspect van sociale leningen moet hierin een plaats krijgen.

2. Voor CD&V is **de gemeente de regisseur van het woonbeleid**

De gemeenten dienen de stimulator en coördinator te zijn van het woonbeleid. Zij stippelen het te voeren beleid uit en brengen de diverse actoren samen om de realisatie te concretiseren. De gemeente moet de regisseur van het woonbeleid zijn.

De gemeente moet de woonmaatschappij beschouwen als de sociale huisvestingsactor die zij mede kan sturen in het ontplooiën van initiatieven, van omgevingsvoorwaarden bij de realisatie van projecten maar die ze ook kan bijsturen als het vooropgestelde verwachtingspatroon niet wordt gehaald.

3. CD&V wil **één glashelder financieringssysteem: één enveloppe per woonmaatschappij en een beheersovereenkomst**

Financieren van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de samenvoeging van de verschillende financieringsmechanismen in één enveloppensysteem **gekoppeld aan de middelen voor de aanleg van de infrastructuur.**

Een huis bouwen zonder een weg of riolering is onmogelijk

De nog vaak bestaande situatie waar een weg en riolering aangelegd werden en waarnaast tot op de dag van vandaag nog geen woningen werden gerealiseerd, is even zinloos.



4. CD&V vindt wetenschappelijk onderzoek zo belangrijk dat zij ijvert voor de **oprichting van een permanent onderzoekscentrum wonen, dat de Vlaamse woonsituatie permanent evalueert**. Deze onderzoekscel richt zich op woonbehoeften, woningkwaliteit, de analyse van de effecten van het woonbeleid op het terrein en prognoses omtrent effecten van nieuwe beleidsinstrumenten.
5. CD&V kiest voor **e-government voor wonen**.
Een versneld en **doorgedreven e-government inzake wonen**, zodat het verkrijgen van een vergunning automatisch de nodige rechten opent op alle overheidstussenkomsten inzake wonen.
6. **Wonen is maatwerk en geen statistisch (of bedoel je 'statisch'?) model** Elke regio, elke gemeente heeft eigen specifieke woonproblemen. In sommige regio's is er meer nood om te renoveren en in andere regio's moet je meer bouwen.
7. **Wonen en zorg hand in hand**
Het stimuleren van de samenwerking tussen de huisvestings- en de welzijnsactoren om de zorg zoveel mogelijk bij de mensen te brengen en via het wonen de mantelzorg te bevorderen.

Toelichting

1. **Eén woonmaatschappij per gemeente of groep van gemeenten: één deurbel – één loket**

Het huidig huisvestingslandschap is een kakofonie van actoren, waarbij men vaak door het bos de bomen niet meer ziet.. Om te vermijden dat de burger hierin zijn weg kwijtraakt, en ervoor te zorgen dat hij krijgt waar hij recht op heeft, dient op gemeentelijk niveau een eerste aanspreekpunt voor alles wat met wonen te maken heeft, georganiseerd te worden, het zgn. **één-loket-systeem**. Dit betekent niet dat de gemeente de rol van al deze actoren dient over te nemen want hiervoor ontbreekt meestal de nodige knowhow. Wel dient zo dicht mogelijk bij de burger de eerstelijnszorg georganiseerd te worden door een gestructureerde samenwerking tussen de gemeente en de diverse actoren.

In de aanloop hiervan kan het model van een woonfederatie hierin een oplossing bieden. Het is een koepel, waarbij sociale huur- en koopmaatschappijen, erkende kredietvennootschappen en sociale verhuurkantoren samenwerken, en een koepel, die ook als enige gesprekspartner voor de overheid op welke echelon ook aanvaard wordt.

De woonfederatie, voorloper van de woonmaatschappij, is het LOKET bij uitstek waar de woonconsument alle informatie kan vinden over producten die de



overheid aanbiedt in het kader van wonen (premies, gesubsidieerde leningen, verzekeringen...).

De laatste jaren zijn er heel wat discussies gevoerd over de ideale schaalgrootte voor bouwmaatschappijen. Voor de CD&V bestaat deze als dusdanig niet omdat de praktijk heeft uitgewezen dat sommige kleine maatschappijen zeer efficiënt werken terwijl bepaalde mammoetmaatschappijen een perfect voorbeeld vormen van hoe het niet moet en vice versa.

Schaalvergroting op zich houdt geen enkele waarborg in voor een grotere efficiëntie. Wel zijn er voor de partij twee certitudes:

1° mastodontmaatschappijen houden het risico op verzanding en over administrerend en bijgevolg een weinig cliëntvriendelijke benadering in.

2° een minimale schaalgrootte moet voorhanden zijn om de nodige professionaliteit voor een degelijke beheer te waarborgen. Zonder dit criterium naar voren te willen schuiven als een heilige koe, lijkt een **arrondissementele benadering** een bespreekbare piste.

Duidelijk is in ieder geval dat erover dient gewaakt te worden dat het cliënteel van de woonmaatschappij niet eenzijdig tot de groep van de meest kansarmen gereduceerd wordt, een problematiek waarin vooral maatschappijen in de grootsteden verzeild geraakt zijn. Deze eenzijdigheid ondermijnt de leefbaarheid hetgeen ten koste gaat van de professionaliteit en de dienstverlening. Een gezonde woonmaatschappij is zowel actief in stedelijk als in landelijk gebied.

2. Voor CD&V is de gemeente de regisseur van woonbeleid

De gemeenten dienen de stimulator en coördinator te zijn van het woonbeleid. Zij stippelen het te voeren beleid uit en brengen de diverse actoren samen om de realisatie te concretiseren. Nog al te vaak ontwikkelen sommige actoren initiatieven, los van of zelfs tegen de beleidsopties van het gemeentebestuur in. Andere actoren daarentegen zijn onvoldoende actief. De gemeente moet de mogelijkheden hebben om de initiatieven maar ook de potentialiteit van de eerste te kanaliseren binnen haar eigen beleidsopties. Tegelijkertijd dient zij bij machte te zijn om minder actieve actoren ter verantwoording te roepen en desnoods beroep te doen op andere, meer actieve, partners.

3. CD&V wil één glashelder financieringssysteem: één enveloppe per woonmaatschappij en een beheersovereenkomst

De huidige wildgroei aan subsidiestelsels en investeringsprogramma's maakt dat telkens voor ieder project afzonderlijk een hele weg aan procedures dient doorlopen te worden binnen een niet gesloten timing, om de financiering te verzekeren. Het zou veel eenvoudiger zijn om al deze middelen samen te



brengen in **één enveloppe per regio** waarbinnen de actoren binnen een geobjectiveerd kader autonoom kunnen beslissen over de besteding van deze middelen.

Het meest aangewezen instrument hiertoe zijn **de beheersovereenkomsten**. Deze garanderen een billijke spreiding van de middelen binnen de regio via het overlegmodel met de diverse gemeentebesturen.

Keerzijde van deze medaille is natuurlijk dat de actoren na het verstrijken van de beheersovereenkomsten kunnen geresponsabiliseerd worden voor de besteding ervan met alle gevolgen van dien. Op deze wijze wordt heel wat overbodige administratie afgebouwd, een grotere financiële zekerheid en noodzaak tot professionalisering voor de actoren gerealiseerd en daardoor een snellere realisatie gewaarborgd.

4. CD&V ijvert voor de **oprichting van een permanent onderzoekscentrum wonen**

Er is op dit ogenblik in Vlaanderen dringend grote nood aan het beheer van een databank met informatie over wonen en woonbeleid, de verzameling, de verwerking en de verspreiding van de gegevens die noodzakelijk zijn om een Vlaams woonbeleid uit te tekenen dat efficiënt is.

Zonder wetenschappelijke onderbouw kan een efficiënt woonbeleid nooit worden uitgezet, kunnen beleidsinstrumenten nooit geëvalueerd en getoetst worden op hun efficiëntie.

De wetenschappelijke onderzoekscel wonen regelt het beheer van een databank met alle informatie over wonen en woonbeleid, de verzameling, de verwerking en de verspreiding van de informatie die nodig is om een Vlaams woonbeleid te voeren waarop permanent beroep kan worden gedaan

5. CD&V kiest voor **e-government voor wonen**

De mogelijkheden van de informatica dienen hierbij maximaal ingeschakeld te worden. E-government zou in de sector van het wonen zo snel mogelijk de algemene regel moeten worden. Verkrijgt men een vergunning, dan moet dit automatisch alle rechten regelen op overheidstussenkomsten, maar tegelijkertijd ook een alomvattende informatieverstrekking voor de rechthebbenden.



6. Wonen is maatwerk en geen statistisch model

Een verdere professionalisering en responsabilisering van het werkveld dringt zich meer dan ooit op. Anderzijds zal een dynamisering ervan slechts succesvol zijn in de mate dat de wurggreep van de administratieve rompslomp en betutteling wordt gelost en er stimuli voor prestaties worden ingebouwd.

Samenwerkingsverbanden tussen de actoren zijn niet alleen wenselijk, zij zijn een absolute must voor een geïntegreerd woonbeleid. En hierin ligt net de verantwoordelijkheid van de overheid die haar onmacht om zelf tot een geïntegreerd beleid te komen maar al te gemakkelijk verwoordt in frustraties t.a.v. het werkveld.

Het is voor de man in de straat niet verklaarbaar dat de Minister van Huisvesting een project opneemt in zijn programmatie of betoelaagt, daar waar het departement Ruimtelijke Ordening weigert een vergunning af te leveren. Het één zou automatisch moeten voortvloeien uit het ander.

Maatwerk is meer dan ooit vereist. Woonbeleid voert men niet vanuit steriele statistische (of is het 'statische'?) modellen.

Er zijn in Vlaanderen 308 gemeenten maar de woonkwaliteit is in al die gemeenten heel verschillend. Uit een recente Ufsia-studie blijkt bv. dat de woonsituatie aan de Vlaamse Kust ronduit ongunstig is. Ook in de steden en de verstedelijkte gebieden blijft het wonen onaangenaam, terwijl de kwaliteit van het wonen in Antwerpen, de taalgrens- en faciliteitengemeenten (Drogenbos, Herstappe, Linkebeek, Mesen, Ronse, Spiere-Herlekijn) bijzonder goed is. Het zou dus onverantwoord zijn een woonbeleid uit te stippelen dat hier geen rekening mee houdt.

Dit wil zeggen dat ook de financiële middelen op een goede wijze moeten ingezet worden met de juiste instrumenten.

7. Wonen en zorg hand in hand

Het stimuleren van de samenwerking tussen de huisvestings- en de welzijnsectoren om de zorg zoveel mogelijk bij de mensen te brengen en via het wonen de mantelzorg te bevorderen.



Bijlage 1 Wachtlijsten sociale huurwoningen – per arrondissement 2002

Provincie Antwerpen

Arrondissement Antwerpen	13.930
Arrondissement Mechelen	3.858
Arrondissement Turnhout	4.730
Totaal provincie Antwerpen	22.518

Provincie Limburg

Arrondissement Hasselt	5.906
Arrondissement Maaseik	2.647
Arrondissement Tongeren	1.372
Totaal provincie Limburg	9.902

Provincie Oost-Vlaanderen

Arrondissement Aalst	2.687
Arrondissement Dendermonde	2.622
Arrondissement Eeklo	320
Arrondissement Gent	5.985
Arrondissement Oudenaarde	356
Arrondissement Sint-Niklaas	3.039
Totaal provincie Oost-Vlaanderen	15.009

Provincie Vlaams-Brabant

Arrondissement Halle-Vilvoorde	5.767
Arrondissement Leuven	4.208
Totaal provincie Vlaams-Brabant	9.975

Provincie West-Vlaanderen

Arrondissement Brugge	3.920
Arrondissement Ieper	635
Arrondissement Kortrijk	3.347
Arrondissement Oostende	2.260
Arrondissement Roeselare	882
Arrondissement Tielt	124
Arrondissement Veurne	850
Totaal provincie West-Vlaanderen	12.378

Totaal Vlaanderen : 69.805



Bijlage 2 Gemeenten zonder sociale huurwoningen

Antwerpen

Aartselaar
Ranst
Zandhoven

Vlaams-Brabant

Herne
Pepingen
Linkebeek
Lennik
Begijnendijk
Bekkevoort
Bierbeek
Boutersem
Geetbets
Hoegaarden
Holsbeek
Kortenaken
Glabbeek

Oost-Vlaanderen

Sint-Lievens-Houtem
Sint-Laureins
De Pinte
Destelvergen
Kruishoutem
Horebeke

Limburg

Opglabbeek
Herstappe

West-Vlaanderen

Geen gemeenten zonder sociale woningen

Bijlage 3 Registratierechten in West-Europa

Land	Hoogte registratierechten
Duitsland	3,5 %
Finland	4,0 %
Frankrijk	5,0 %
Ierland	6,0 %
Italië	8,0 %
Luxemburg	6,0 %
Nederland	6,0 %
Oostenrijk	3,5 %
Portugal	1,3 %
Spanje	6,0 %
Verenigd Koninkrijk	1,5 %
Zweden	1,0 %
Vlaanderen	10,0 %



**Bijlage 4 OVERZICHT VAN ENKELE KERNCIJFERS VOOR
DE PERIODE 1998-2002 Vlaams Huisvestingsmaatschappij**

Activiteit	1998	1999	2000	2001	2002
1/ Activiteiten					
Opbouw nieuwe huurwoningen ^[1]	1.831	1.530	1.998	2.443	2.174
Opbouw nieuwe koopwoningen ^[2]	765	893	620	490	581
Renovatie eigen patrimonium ^[3]	10.361	9.941	7.781	7.295	7.585
Aantal nieuwbouwleningen aan particulieren	49	34	65	55	38
Aantal saneringsleningen aan particulieren	579	503	625	910	801
Aantal leningen voor overname onverdeelde helft bij echtscheiding aan particulieren	37	30	27	29	12
Aantal verkochte huurwoningen	185	267	262	173	157
Aantal verkochte koopwoningen	624	522	578	671	649
Aantal verkochte sociale kavels ⁽⁴⁾	122	118	142	160	121
Verwerving van onroerende goederen (aantal ha)	46	49	51	35	67
Totale jaarinvestering in miljoen euro ^[5]	354,6	420,7	434,9	508,8	556,5
Inbreng eigen middelen in miljoen euro ^[6]	136,3	122,9	141,3	96,7	94,2
2/ Situatie					
Totale grondvoorraad SHM's in ha op 31 december ^[7]	1.337	1.335	1.353	1.203	1.576
Totale grondvoorraad VHM in ha op 31 december	283	273	237	212	198
Aantal sociale huurwoningen op 1 januari	125.603	127.144	128.436	129.575	130.962
Aantal kandidaat-huurders op 1 januari ^[8]	59.485	70.031	58.467	69.805	70.794
Gemiddelde basishuur (in euro)	185,57	190,08	196,55	215,46	233,91
Gemiddelde reële huur (in euro)	166,26	169,73	172,31	175,85	179,08

(1) Bijkomende huurwoningen, hetzij na zuivere nieuwbouw, hetzij na sloop en vervangingsbouw, hetzij door middel van de aankoop en renovatie van private woningen.

(2) Bijkomende koopwoningen, hetzij na zuivere nieuwbouw (groepsbouw), hetzij na sloop en vervangingsbouw, hetzij door middel van de aankoop en renovatie van private woningen.

(3) Renovatie van sociale huurwoningen uit het eigen patrimonium – aantal gerenoveerde woningen.

(4) De cijfers voor 1998 hebben enkel betrekking op die maatschappijen waarvan de hoofdactiviteit uit het verhuren van sociale woningen bestaat. Vanaf 1999 geven de cijfers het totaal weer voor alle SHM's. Totale investering, dus inclusief subsidies van het Vlaamse Gewest, investeringsprogramma's, eigen middelen, ... Het deel van de totale investering dat ingebracht werd via de eigen middelen van SHM's of via de thesauriemiddelen van de VHM.

(5) Bruto grondvoorraad, d.w.z. de niet bebouwbare grond inbegrepen.

(6) De opmerkelijk lage aantallen in 1998 en 2000 zijn te verklaren door de actualisatie in de voorgaande jaren.



Bijlage 5 Gemiddelde bouwgrondprijs (euro/m²) – per arrondissement

Provincie Antwerpen

	<u>2001</u>	<u>1996</u>	<u>1991</u>
Arrondissement Antwerpen	109	62	40
Arrondissement Mechelen	81	45	30
Arrondissement Turnhout	77	36	24

Provincie Limburg

	<u>2001</u>	<u>1996</u>	<u>1991</u>
Arrondissement Hasselt	54	23	-
Arrondissement Maaseik	63	22	16
Arrondissement Tongeren	47	21	17

Provincie Oost-Vlaanderen

	<u>2001</u>	<u>1996</u>	<u>1991</u>
Arrondissement Aalst	67	39	27
Arrondissement Dendermonde	78	40	27
Arrondissement Eeklo	74	42	-
Arrondissement Gent	90	46	30
Arrondissement Oudenaarde	47	27	19
Arrondissement Sint-Niklaas	85	51	29

Provincie Vlaams-Brabant

	<u>2001</u>	<u>1996</u>	<u>1991</u>
Arrondissement Halle-Vilvoorde	95	57	-
Arrondissement Leuven	70	32	23

Provincie West-Vlaanderen

	<u>2001</u>	<u>1996</u>	<u>1991</u>
Arrondissement Brugge	91	55	36
Arrondissement Ieper	51	31	24
Arrondissement Kortrijk	66	38	31
Arrondissement Oostende	87	45	37
Arrondissement Roeselare	77	38	33
Arrondissement Tielt	70	36	27
Arrondissement Veurne	110	55	42



Bijlage 6 Gemiddelde woningprijs (in euro – per arrondissement)

Provincie Antwerpen

	<u>2001</u>	<u>Evolutie 1996-2001</u>
Arrondissement Antwerpen	105.533	+ 46 %
Arrondissement Mechelen	93.715	+ 38 %
Arrondissement Turnhout	124.579	+ 63 %

Provincie Limburg

	<u>2001</u>	<u>Evolutie 1996-2001</u>
Arrondissement Hasselt	98.242	+ 46 %
Arrondissement Maaseik	125.002	+ 69 %
Arrondissement Tongeren	100.190	+ 62 %

Provincie Oost-Vlaanderen

	<u>2001</u>	<u>Evolutie 1996-2001</u>
Arrondissement Aalst	82.166	+ 36 %
Arrondissement Dendermonde	83.836	+ 40 %
Arrondissement Eeklo	78.283	+ 47 %
Arrondissement Gent	88.543	+ 42 %
Arrondissement Oudenaarde	79.829	+ 52 %
Arrondissement Sint-Niklaas	85.647	+ 38 %

Provincie Vlaams-Brabant

	<u>2001</u>	<u>Evolutie 1996-2001</u>
Arrondissement Halle-Vilvoorde	129.520	+ 33 %
Arrondissement Leuven	114.465	+ 42 %

Provincie West-Vlaanderen

	<u>2001</u>	<u>Evolutie 1996-2001</u>
Arrondissement Brugge	109.314	+ 43 %
Arrondissement Ieper	73.152	+ 37 %
Arrondissement Kortrijk	77.792	+ 40 %
Arrondissement Oostende	93.048	+ 33 %
Arrondissement Roeselare	84.622	+ 39 %
Arrondissement Tielt	92.928	+ 40 %
Arrondissement Veurne	105.604	+ 34 %



Bijlage 7 Patrimonium van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij – regionale spreiding van het aantal sociale huurwoningen

<u>Provincie</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>
Antwerpen	42.297	42.668	43.079	43.079	43.437
Limburg	15.611	15.770	16.020	16.323	16.551
Vlaams-Brabant	14.314	14.571	14.691	14.682	15.082
Oost-Vlaanderen	29.508	30.225	30.605	31.335	31.346
West-Vlaanderen	23.622	23.910	24.041	24.140	24.546
Totaal	125.352	127.144	128.436	129.577	130.962

Bijlage 8 Aantal verkochte woningen, appartementen en bouwgronden

<u>Jaar</u>	<u>Woningen</u>	<u>Appartementen</u>	<u>Bouwgronden</u>
1990	41.520	13.095	30.177
1991	42.198	13.251	27.682
1992	43.845	14.993	27.738
1993	43.042	15.247	26.724
1994	42.975	15.702	26.500
1995	40.904	13.751	22.100
1996	42.672	16.467	21.640
1997	46.186	17.288	21.525
1998	45.634	17.638	18.975
1999	47.194	19.209	17.669
2000	44.905	18.219	16.322
2001	44.406	19.496	13.937

