Vlaams Parlement

stuk **1885** (2012-2013) – Nr. 1
ingediend op 23 januari 2013 (2012-2013)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van mevrouw Mieke Vogels

over het Vlaamse woonbeleid op nieuwe sporen

Deze conceptnota werd ingetrokken op 25 september 2013.

verzendcode: WON

INHOUD

Inleiding..... 4
1. Wonen in Vlaanderen. Een overzicht in vogelvlucht..... 5
2. Recht van opstal en erfpacht. Hefbomen om het recht op wonen voor iedereen te garanderen..... 9
3. Een betaalbare en kwalitatieve huurwoning..... 10
3.1. Een betaalbare en kwalitatieve huurwoning. Huidige regelgeving..... 10
3.1.1. Betaalbaar huren dankzij sociale huisvesting?..... 10
3.1.2. Kan het Grond- en Pandendecreet het sociale woonmodel redden?..... 11
3.1.3. De private huurmarkt, steeds meer miseriemarkt..... 15
3.2. Een betaalbare en kwalitatieve huurwoning. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving..... 17
3.2.1. De private huurmarkt reanimeren..... 17
3.2.2. Huursubsidies veralgemenen van object- naar subjectsubsidie..... 21
3.2.3. De lokale overheid aan zet voor het realiseren van betaalbaar wonen voor iedereen..... 21
4. Een betaalbare en kwalitatieve koopwoning?..... 22
4.1. Een betaalbare en kwalitatieve koopwoning. De huidige regelgeving..... 22
4.1.1. De woonbonus, gewogen en te licht bevonden..... 22
4.1.2. De sociale koopwoning, slecht besteed belastinggeld..... 27
4.2. Een betaalbare en kwalitatieve koopwoning. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving..... 29
4.2.1. Selectieve steun voor de aankoop van een gezinswoning..... 29
4.2.2. Meer eigenaars dankzij de community land trust..... 31
5. Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen..... 32
5.1. Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen. De huidige regelgeving. 32
5.2. Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving..... 35
5.2.1. Samenhuizen stimuleren..... 35
5.2.2. Geen nieuwe ruimte aansnijden maar villaparken herbestemmen 36
5.2.3. Stedelijke wijken en dorpskernen verdichten..... 37
5.2.4. Stad terugwinnen op beton..... 38
5.2.5. De auto de plaats geven die hij verdient..... 38
6. Ouder worden in eigen huis of in eigen buurt..... 39
6.1. Ouder worden in eigen huis of in eigen buurt. De huidige regelgeving... 39
6.2. Ouder worden in eigen huis of in eigen buurt. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving..... 42

7. Energiearm wonen: meer kwaliteit voor minder geld..... 44

7.1. Energiearm wonen: meer kwaliteit voor minder geld. De huidige regelgeving..... 44

7.2. Energiearm wonen: meer kwaliteit voor minder geld. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving..... 48

INLEIDING

Een conceptnota voor nieuwe regelgeving heeft een duidelijk doel. De nota beschrijft de huidige regelgeving voor een bepaald probleem, benoemt de lacunes in die regelgeving en schetst de problemen die uit die regelgeving of het gebrek daaraan, voortvloeien. De conceptnota schetst ten slotte ook de krachtlijnen van nieuwe regelgeving die een oplossing zou moeten bieden voor die problemen.

Met deze conceptnota buigen de auteurs zich over de regelgeving voor het Vlaamse woonbeleid. Centraal in deze nota staat de Vlaamse Wooncode. De Wooncode werd door het Vlaams Parlement goedgekeurd op 15 juli 1997 en vertrekt van het recht op wonen voor elke inwoner van Vlaanderen: "Art. 3. Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.".

In artikel 4 worden de instrumenten omschreven die de Vlaamse overheid heeft om het recht op wonen te realiseren: "Art. 4. §1. Het Vlaamse woonbeleid schept, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door:
1° huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;
2° de renovatie, verbetering of aanpassing van het woningbestand te bevorderen en zo nodig over te gaan tot vervanging ervan;
3° huisvestingsondersteuning te bieden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;
4° initiatieven te ontwikkelen om
   a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;
   b) groepen van woningen functioneel in te richten.

Het Vlaams woonbeleid heeft in het bijzonder aandacht voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.".

Uit de cijfers blijkt dat deze instrumenten niet volstaan of niet efficiënt zijn om het recht op wonen te realiseren. Zo werden vorig jaar meer dan 10.000 mensen uit hun huis gezet en neemt het aantal daklozen in Vlaanderen toe.

Wonen is een basisbehoefte. Gezien de klimatologische omstandigheden van onze regio, is een dak boven je hoofd geen overbodige luxe.

Wonen is een basisbehoefte. Wie dakloos is, bestaat niet in onze samenleving, heeft geen adres en dus geen recht op uitkeringen, stemrecht enzovoort.

Wonen is een basisbehoefte. Wie geen eigen woning heeft, hoort er niet echt bij. De baksteen zit diep in de maag van de Vlaming verankerd.

Steeds meer mensen krijgen het moeilijk om de huisvestingskosten te dragen. Op de wachtlijst voor een betaalbare sociale woning staan meer dan 90.000 mensen, velen van hen al vijf jaar of langer. Jonge mensen hebben het steeds moeilijker om hun droom te realiseren en een eigen huis te verwerven. Ze torsen niet zelden maandelijkse aflossingen die de helft van hun inkomen opslorpen.

Het recht op wonen voor iedereen garanderen, wordt steeds moeilijker.

Het woonbeleid is vandaag een deels federale, deels Vlaamse bevoegdheid. Alles wat met fiscale aftrekken te maken heeft en ook de huurwetgeving zijn vandaag een federale

bevoegdheid. Investeringen in sociale woningen en huurpremies of premies voor bijvoorbeeld renovatie of energiebesparing behoren tot de Vlaamse bevoegdheid.

Morgen, na de uitvoering van de zesde staatshervorming, het zogenaamde Vlinderakkoord, wordt het hele woonbeleid een bevoegdheid van Vlaanderen; ook de middelen voor de nu nog federale woonbonus worden overgeheveld. Het ideale moment dus om de bestaande instrumenten voor het woonbeleid tegen het licht te houden: de fiscale aftrekken, de woonbonus, de sociale huur- en koopwoningen, de premies enzovoort. Werken ze efficiënt, zijn het goede instrumenten om het recht op wonen vandaag en morgen te garanderen? Of kunnen we dezelfde middelen anders en beter inzetten? Zijn er goede praktijkvoorbeelden in het buitenland die ook in Vlaanderen wonen meer betaalbaar kunnen maken? Hoe verzoenen we de steeds schaarser wordende ruimte met de toenemende vraag naar woningen?

En ten slotte, wat zijn volgens de auteurs van deze conceptnota de krijtlijnen voor een Vlaams woonbeleid dat het recht op een kwalitatieve en betaalbare woning voor elke inwoner van onze regio garandeert?

1. Wonen in Vlaanderen. Een overzicht in vogelvlucht

In dit hoofdstuk schetsen we op basis van een aantal kerncijfers het wonen in het Vlaanderen van vandaag. Veel van de geciteerde cijfers zijn gebaseerd op de verwerking van de eerste grote woonsurvey die het wonen in Vlaanderen in kaart bracht. Deze cijfers werden door auteurs als Sien Winters (HIVA: Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving) en Pascal De Decker (Hogeschool Gent) verwerkt en geïnterpreteerd. De woonsurvey dateert echter van 2005. Ondertussen bewoog er heel wat op de woonmarkt. De Vlaamse Regering bereidt momenteel een nieuwe survey voor, maar vandaag zijn de cijfers van 2005 de meest actuele. Recentere cijfers werden verzameld op basis van gegevens uit jaarverslagen, cijfers uit VRIND (Vlaamse Regionale Indicatoren), cijfers van de spelers op de vastgoedmarkt, artikels over wonen enzovoort. De officiële adviesraad die de overheid adviseert over wonen, de Vlaamse Woonraad, publiceerde ook heel wat interessante en onderbouwde adviezen.

Huur te Duur

Vooral mensen die zijn aangewezen op de private huurmarkt, hebben het moeilijk. Het aantal daklozen stijgt jaar na jaar en steeds meer huurders worden uit hun huis gezet wegens betalingsmoeilijkheden. Dat hoeft niet te verbazen als men weet dat de gemiddelde prijs op de private huurmarkt tussen 1976 en 2005 met 100% gestegen is van gemiddeld 200 euro naar gemiddeld 400 euro. Het inkomen van de gemiddelde huurder bleef in diezelfde periode zo goed als constant en schommelde rond de 1000 euro. Vandaag betaalt een private huurder gemiddeld 470 euro voor de maandelijkse 'naakte' huurprijs. Deze huurprijs is 76% hoger dan de gemiddelde huurprijs van een sociale woning. In de steden betaalt 50% van de huurders meer dan 40% van hun inkomen om een woning te huren.

Sociaal wonen in Vlaanderen

Op basis van het inkomen van 2007 hebben 320.000 gezinnen recht op een sociale woning. Vlaanderen telde eind 2010 slechts 142.970 sociale woningen; dat is ongeveer 6% van alle woningen. Dat is heel weinig. Het Europese gemiddelde bedraagt 17,3%. Om dat Europese gemiddelde te bereiken, hebben we 429.058 woningen nodig. Aan het huidige investeringstempo betekent dit dat we hier 224 jaar voor nodig hebben (berekening van Pascal De Decker). Op dit moment staan 87.457 personen of 62.000 gezinnen op de wachtlijst. Eén op zeven wacht langer dan vijf jaar op een sociale woning. De huidige regering beloofde tegen 2020 43.000 extra sociale woningen, maar moest haar streefdoel recent bijstellen tot 2023. Tegen diezelfde datum wil de Vlaamse Regering ook 21.000 bijkomende sociale koopwoningen realiseren en 1000 sociale kavels.

De baksteen in de maag

Al jaren worden er in ons land de meeste overheidsmiddelen ingezet om mensen die een huis willen kopen, te ondersteunen. Wie in Vlaanderen woont, of hij nu autochtoon is of allochtone roots heeft, jong of oud is, man of vrouw is, droomt van een eigen huis.

De overheden in dit land hebben ons dan ook jaren geleerd dat het hebben van een eigen huis een teken van welvaart is. Steeds vaker hoor je ook zeggen dat een eigen huis de beste verzekering is voor een zorgeloze 'oude dag'. Met 77% eigenaars behoort Vlaanderen echter niet tot de top maar tot de Europese middenmoot. Een lager percentage eigenaars vinden we terug in landen als Zweden, Denemarken, Nederland, Duitsland en Zwitserland. De twee laatstgenoemde landen hebben zelfs nauwelijks 50% eigenaars. Hoge tot zeer hoge percentages – wat soms meer dan 90% betekent – vinden we in landen als Portugal, Spanje, Italië, Griekenland en tal van voormalige Oost-Europese landen. Er is dus geen rechtstreeks verband tussen het aantal eigenaars en het welvaartsniveau van een land, integendeel zelfs. Landen met een laag eigendomspercentage zijn landen met de meest uitgebreide welvaartsvoorzieningen.

Het aantal eigenaars zegt ook niets over de kwaliteit van de woningen. Eigenaars wonen niet gratis wanneer hun huis is afbetaald. Een eigen woning vraagt investeringen in onderhoud en renovatie. Zo hebben heel wat oudere eigenaars een te laag pensioen en niet de middelen om nog te investeren in hun woning. Ze hebben geen dubbel glas, geen dakisolatie en betalen daardoor zeer veel voor hun energie. In de steden zijn er ook steeds meer noodkopers. Bijvoorbeeld kansarme gezinnen die geen geschikte woning vinden op de huurmarkt en dan maar een verkrot pand opkopen. Middelen om te renoveren, hebben ze echter niet.

Een huis kopen

Maar ook wie niet echt kansarm is, heeft het steeds moeilijker om zijn droom te realiseren en een eigen huis te kopen. De prijs van een gemiddelde bouwgrond werd tussen 2000 en 2009 vier keer duurder en kost gemiddeld 227 euro per m². De prijs van woningen steeg met 120%. Een huis kost gemiddeld 248.000 euro, een appartement 205.000 euro. Ter vergelijking, de huurprijzen stegen in dezelfde periode met 30%. Of nog, een doorsnee gezin moet nu het bruto-inkomen van minstens vier volledige jaren bijeensparen voor een modale woning, terwijl begin jaren 1990 de inkomsten van twee jaar volstonden. Jonge gezinnen hebben steeds vaker een maandelijkse afbetaling van 1000 euro en meer en lenen steeds vaker op 25 en zelfs 30 jaar.

Waarom wonen in Vlaanderen zo duur is

De huur- of verkoopprijs van een woning is onderhevig aan de mechanismen van de vrije markt. Dit betekent dat de prijs hoger wordt naarmate het product schaarser wordt. De vraag naar woningen stijgt als gevolg van de demografische evolutie. In 2030 zullen er 375.000 of 6% meer mensen in Vlaanderen wonen (cijfers ADSEI: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie). Velen van hen zijn alleenstaand, zodat er 300.000 extra huishoudens zullen zijn. Daarnaast zijn er heel wat mensen die twee 'woonplekken' hebben en die met andere woorden naast hun officiële adres ook een kotadres hebben of een tweede verblijf. Omgekeerd leven er vooral in de steden een aantal mensen die niet geregistreerd wonen omdat ze illegaal zijn. Om het recht op wonen voor al deze nieuwe gezinnen te garanderen, zullen er dus tussen de 300.000 en 400.000 extra woningen nodig zijn tegen 2030.

Waarom blijven mensen ondanks de hoge prijzen toch huizen kopen?

Er zijn vier redenen die maken dat ondanks de hoge prijzen de woningen toch verkocht geraken. Heel wat jonge gezinnen krijgen steun van hun ouders en de rentevoeten zijn nog steeds erg laag. Ook het feit dat de leningen een steeds langere looptijd hebben, maakt

kopen voor meer gezinnen haalbaar. Tot slot is er het Belgische systeem van de woonbonus, die maakt dat je 'levenslang' het recht hebt om je hypothecaire lening af te trekken. Dit betekent dat eens je eerste woning afbetaald is, je deze kunt verkopen en een nieuwe, duurdere woning kunt kopen met een hypothecaire lening die je weer kunt aftrekken. Ook de lening voor je tweede verblijf kun je fiscaal inbrengen.

De overheidsmiddelen komen niet terecht bij wie ze nodig heeft

De prijzen van huizen en vastgoed blijven zo kunstmatig hoog. Niet alleen de verkoper wordt hier beter van, ook de banken doen gouden zaken. De banken rekenen kandidaatkopers voor dat als je een lening met een lange looptijd (bijvoorbeeld dertig jaar) aangaat, je wel meer betaalt aan de bank, maar dat je – dankzij de fiscale aftrek – als koper uiteindelijk minder betaalt dan wanneer je een lening hebt met een kortere looptijd. De overheid houdt de vastgoedprijzen dus kunstmatig hoog met belastinggelden en subsidieert niet de koper maar de verkoper en de banken.

Aan wie heeft, zal gegeven worden

Bovendien zijn de subsidies ongelijk verdeeld over de gezinnen. Als je geen of weinig belastingen betaalt, dan kun je ook weinig aftrekken. Dit mattheuseffect bestaat niet alleen voor de fiscale voordelen van het hypothecaire krediet, maar geldt voor zowat alle instrumenten van het woonbeleid zoals de fiscale aftrek voor energiezuinige woningen enzovoort. Een systeem dat je een premie geeft, is sociaal veel rechtvaardiger; ook wie geen belasting betaalt, heeft hetzelfde voordeel.

Ook in Vlaanderen – waar men nochtans met een premiesysteem werkt – komt het belastinggeld niet altijd ten goede aan wie de grootste woonnood heeft. De premies voor dakisolatie, hoogrendementsketels en zonnepanelen worden uitgekeerd aan eigenaars die voldoende middelen hebben om de investeringen te prefinancieren.

Meer woningen bouwen in Vlaanderen?

Meer woningen op de huur- en koopmarkt zal de prijs verlagen. Dat klopt. Alleen, waar gaan we deze woningen bouwen? De Vlaming woont graag ruim, liefst zonder rechtstreekse buren en met een eigen tuin. Tussen 1985 en 2000 werd een bebouwd perceel gemiddeld 17% groter. Vooral buiten de stad werden de woningen groter.

De bebouwde oppervlakte in heel België bedraagt al bijna 20% van het grondgebied. Momenteel worden de kavels terug kleiner als gevolg van de sterk gestegen grondprijzen. Nederland, even dichtbevolkt als België, heeft maar 10% van zijn grondgebied nodig om iedereen te huisvesten. Als we de 300.000 extra woningen – nodig om alle bijkomende Vlamingen te huisvesten – op dezelfde manier bouwen, dan zal meer dan 40% van de beschikbare ruimte zijn volgebouwd. Dat is dus zeker geen optie. Meer verharde oppervlakte leidt tot meer overstromingen, minder kwaliteit van leven enzovoort.

De voorbije jaren is er felle concurrentie ontstaan tussen de gemeenten en de steden om het 'hardwerkende tweeverdienersgezin' aan te trekken. Die gezinnen zijn voor de gemeenten fiscaal immers interessanter dan een alleenstaande. Zo blijven gemeenten bouwvergunningen afleveren voor gezinswoningen met twee en drie slaapkamers, terwijl steeds meer alleenstaanden op zoek zijn naar een betaalbare woning.

Energiefactuur te duur

Betaalbaar wonen heeft niet alleen met de zogenaamde 'naakte' woonprijs (huur of aflossing van de lening) te maken. Mensen betalen ook steeds meer voor de energie die ze nodig hebben om hun huis te verwarmen, te verlichten of om te wassen en te koken.

Energie is net als wonen een basisbehoefte. Toch neemt de energiearmoede toe en hebben steeds meer mensen het moeilijk om hun gas-, elektriciteits-, of waterfactuur te betalen.

De voorbije drie jaar steeg de energieprijs met maar liefst 30%. Belgen zijn bovendien grootverbruikers. Het energieverbruik van een Belgisch gezin ligt gemiddeld 35% hoger dan dat van een Nederlands. We verbruiken zelfs 10% meer energie dan een Zwitsers gezin. We wonen graag ruim, liefst in een open bebouwing en de huizen in ons land zijn veel minder goed geïsoleerd dan het woningpark in de omringende landen.

Wonen is meer dan een huis, een garage, een tuin

De bevolking in Vlaanderen neemt niet alleen toe, maar vergroent en vergrijst ook. In een samenleving met meer kinderen maar ook meer alleenstaanden is de woonomgeving erg belangrijk. Zo zal in Antwerpen in 2020 één derde van de inwoners jonger zijn dan achttien en een ander derde ouder zijn dan 65. Twee derde van de inwoners van de stad zijn voor de kwaliteit van leven afhankelijk van hun directe omgeving. Kinderen hebben nood aan speelruimte, ouderen aan veilige en goed begaanbare straten met winkels en sociale voorzieningen in de buurt.

Anders gaan bouwen en wonen

Je lost de problemen van morgen niet op met de oplossingen van gisteren. Een rechtvaardiger woonbeleid dat kwalitatief en betaalbaar wonen garandeert voor al wie in Vlaanderen woont, kan alleen als we anders gaan wonen en bouwen. We hebben nood aan kleinere en betaalbare woningen met meer collectieve delen. We hebben nood aan buurten met veilige openbare ruimte voor kinderen en ouderen, zodat sociale netwerken opnieuw versterkt worden.

Het woonbeleid op nieuwe sporen

Het zogenaamde Vlinderakkoord bepaalt de stappen in een volgende staatshervorming. Zo wordt met dit akkoord het hele woonbeleid een Vlaamse bevoegdheid. De huurwetgeving, maar ook de middelen om eigenaars te ondersteunen, komen naar Vlaanderen. Dit betekent dat na de overheveling van de woonbevoegdheden de federale aftrek van de hypothecaire kredieten vervalt. Vlaanderen kan immers niet beslissen over fiscale aftrekken. De budgettaire massa van de woonbonus, in het akkoord vastgelegd op 920 miljoen euro, kan op een andere manier ingezet worden. Dit kan via premies, investeringen in sociale woningen of sociale woonprojecten, huurpremies enzovoort.

Tabel 1: Subsidiebudgetten van de Vlaamse en federale overheid, voor subsidies op vlak van wonen, in miljoen euro en in % van totale bedragen, naar type subsidie/budget, 2011 (*)

	Vlaamse kredieten (NGK + GVK)	Fiscale uitgave	% Vlaams totaal	% totaal
Vlaamse overheid *	**864.4**		**100**	**38,2**
Eigenaars (Vlaams)	*519,6*		*60,1*	*23,0*
Sociale leningen Vlaams Woningfonds	28,9	-	3,3	1,3
Sociale leningen VMSW	29,3	-	3,4	1,3
Subsidies infrastructuur sociale koop (SSI) 1	12,3	-	1,4	0,5
Verwervingssubsidie sociale koop (SV) 1	3,1	-	0,4	0,1
Subsidie Bouw en Renovatie (SBE)	5,8	-	0,7	0,3
Verzekering gewaarborgd wonen	6,5	-	0,8	0,3
Renovatiepremie	108,0	-	12,5	4,8

Verbeterings- en aanpassingspremie	10,4	-	1,2	0,5
Vermindering onroerende voorheffing	-	10,6	1,2	0,5
Vermindering registratierechten bescheiden woning	-	148,6	17,2	6,6
Abattement registratierechten	-	43,3	5,0	1,9
Bij-abattement enige woning	-	31,2	3,6	1,4
Meeneembaarheid registratierechten	-	81,4	9,4	3,6
Andere (Vlaams) 3	-	0,2	0,0	0,0
Sociale huur	300,1		*34,7*	*13,3*
Investeringsbijdragen programmatie VMSW	175,9	-	20,3	7,8
Subsidies infrastructuur (SSI) 1	44,2	-	5,1	2,0
Verwervingssubsidie (SV) 1	10,9	-	1,3	0,5
Subsidie bouw en renovatie (SBR)	7,8	-	0,9	0,3
Gewestelijke Sociale Correctie	14,0	-	1,6	0,6
Domus Flandria financiering	33,3	-	3,9	1,5
Andere 4	14,0	-	1,6	0,6
Private huur	*44,7*		*5,2*	*2,0*
Huursubsidie en installatiepremie	22,8	-	2,6	1,0
Tegemoetkoming voor kandidaat-huurders	11,9	-	1,4	0,5
Subsidies huurdersbonden	1,6	-	0,2	0,1
Subsidies voor werkingskosten SVK's	8,4	-	1,0	0,4
Federale overheid **	**1397,2**		-	**61,8**
Hypotheekaftrek (woonbonus, gewone en bijkomende interestaftrek en kapitaalaftrek), jaartal 2012 2	-	1397,2	-	61,8
Eigenaars totaal	*1916,8*		-	*84,8*
Totaal (Vlaams + federaal)	*2261,6*		-	**100**

(*) Btw-verlaging bouw en belastingvermindering energiebesparende maatregelen niet inbegrepen.
Bronnen: *Vlaams Parlement (2011), **Begroting Federale Overheid (2012) en eigen berekeningen

Bron: 'De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen', Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, p. 11.

Een blik op deze tabel maakt meteen duidelijk waar het schoentje wringt: 61,8%, ofwel het leeuwendeel van het totale woonbudget – goed voor 2,261 miljard euro – gaat naar de hypothecaire aftrek. Die komt uitsluitend eigenaars ten goede. Wat een verschil met de middelen die naar sociale huur (13,3%) of naar private huur (2,0%) vloeien.

Hierna evalueren we de huidige instrumenten van het woonbeleid en gaan we op zoek naar het antwoord op de vraag hoe we de mensen en middelen beter kunnen inzetten om de centrale beleidsdoelstelling te realiseren, met name een betaalbare en kwalitatieve woning garanderen aan alle inwoners van Vlaanderen.

2. Recht van opstal en erfpacht. Hefbomen om het recht op wonen voor iedereen te garanderen

De prijs van woningen wordt vooral opgedreven door de schaarser wordende en dus stijgende prijs van bouwgronden. Een huis dat tien jaar geleden 200.000 euro waard was, wordt vandaag verkocht voor 300.000 euro. De waarde van het huis bleef gelijk, de grondprijs verdubbelde. Dit maakt niet alleen het private maar ook het sociale wonen steeds duurder. "Ik kan enkel bij wijze van voorbeeld zeggen dat we eind jaren 90 kleine bejaardenwoningen met één slaapkamer hebben gebouwd voor net geen twee miljoen oude Belgische frank. Nu kan dat niet meer voor minder dan vier miljoen Belgische frank. De

grondprijs is natuurlijk fel gestegen.". Aan het woord een directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Nochtans blijven de overheden in dit land grond en patrimonium verkopen, vaak uit kortetermijnoverwegingen; het begrotingsevenwicht van het volgende begrotingsjaar realiseren, bijvoorbeeld. De overheid gedraagt zich als de boer die zijn koeien verkoopt op het moment dat de melkprijs stijgt. Op het moment dat er gronden nodig zijn om (sociale) overheidsprojecten te realiseren, vindt diezelfde overheid geen betaalbare gronden meer. Ook wanneer belastingmiddelen worden geïnvesteerd in de herwaardering van een bepaalde buurt, zijn het de speculanten die huizen en gronden opkopen en die met de meerwaarde van deze investeringen gaan lopen. Een overheid die een echt grond- en pandenbeleid wil voeren, moet geen gronden verkopen maar verwerven. Dit is duurzaam investeren op lange termijn en in betaalbaar wonen voor iedereen. De overheid kan gronden en patrimonium ter beschikking stellen door actief gebruik te maken van het recht van opstal en erfpacht, dat onze wetgeving al sinds de 19e eeuw kent. Zowel recht van opstal als recht van erfpacht komen neer op gescheiden eigendom van grond en woning. Je bezit dan je huis, maar de grond waarop dit huis staat, blijft eigendom van de gemeente. Gemeenten en steden die actief grond en patrimonium verwerven, kunnen dit tegen een aantrekkelijke prijs laten bebouwen of verbouwen door eigenaars die het goed voor een bepaalde periode bezitten. In ruil voor het gebruik van de grond, betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding of canon aan de eigenaar van de grond[1].

Dit systeem wordt nu al beperkt toegepast door Vlaamse steden en gemeenten. Zo gebruiken gemeentebesturen deze mogelijkheden vandaag al om bijvoorbeeld historische gebouwen te herbestemmen. Ook het hele Antwerpse havengebied is eigendom van het havenbedrijf. Gronden worden er in 'concessie' gegeven aan bedrijven die er havengebonden gebouwen kunnen oprichten. Die bedrijven betalen een jaarlijkse vergoeding aan het havenbedrijf voor het gebruik van de grond.

De stad Amsterdam verkoopt zelfs sinds 1896 geen gronden of gebouwen meer, maar stelt dit patrimonium ter beschikking via erfpacht. Het voordeel is dat de stad zo sturend kan optreden en betaalbaar wonen in een bepaalde wijk kan realiseren door het bedrag van de 'canon' selectief te verhogen of te verlagen.

De voordelen voor lokale overheden zijn duidelijk. Ze kunnen grond ter beschikking stellen van private of sociale investeerders om zo betaalbaar wonen te realiseren. Het geeft de overheid ook een instrument om sociale verdringing tegen te gaan. Bovendien heeft de overheid via de canon garantie op een jaarlijks vaste inkomensbron.

3. Een betaalbare en kwalitatieve woning

3.1. Een betaalbare en kwalitatieve huurwoning. Huidige regelgeving

3.1.1. Betaalbaar huren dankzij sociale huisvesting?

Zoals we uit de cijfers hierboven aflezen, ligt de klemtoon van het woonbeleid op het verwerven van een eigen gezinswoning. Wie niet kan kopen of huren op de private markt, kan terecht in een sociale huurwoning. De overheid bepaalt op basis van de inkomensgrenzen wie recht heeft op een sociale huurwoning. In 2007 werd het aantal rechthebbenden geschat op 12,46% van de Vlaamse gezinnen, wat overeenkomt met 320.000 gezinnen.

[1] Er is nog een nuanceverschil tussen beide. Het recht van opstal is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar. Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar. In ruil voor het gebruik van de grond, betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding of canon aan de eigenaar van de grond.

Vlaanderen slaagt er niet in om het recht op 'sociaal' wonen waar te maken. Momenteel bestaat slechts 6% van het woonpatrimonium in Vlaanderen uit sociale woningen. Daarmee zitten we ver onder het Europese gemiddelde, dat op 17,3% ligt. De wachtlijsten voor een sociale woning stijgen jaar na jaar. Momenteel wachten 91.926 Vlamingen op een sociale huurwoning en staan nog eens 18.800 mensen op de wachtlijst van het sociale verhuurkantoor (SVK). De uitzichtloze wachtlijsten tonen aan dat het sociale woonmodel niet in staat is om de doelstelling van de Wooncode te realiseren, maar dat het model net deel uitmaakt van de wooncrisis.

3.1.2. Kan het Grond- en Pandendecreet het sociale woonmodel redden?

Sinds Vlaanderen bevoegd is voor het sociale woonbeleid, ontbrak het niet aan ambitie om het aantal sociale woningen op te trekken. Projecten als 'Domus Flandria' en andere konden Vlaanderen niet uit de staart van het Europese peleton halen. Boven die 6% geraken, lukte maar niet.

Op 1 september 2009 ging het Grond- en Pandendecreet van start. Dit decreet wil tegen 2020 43.000 sociale huurwoningen realiseren. Amper twee jaar later werd duidelijk dat de lat te hoog lag en werd de periode om het objectief te halen, verlengd tot 2023. Nieuw is dat de Vlaamse Regering aan de gemeenten een zogenaamd 'sociaal objectief' oplegt. Elke Vlaamse gemeente moet minimum 9% sociale (huur- of koop)woningen realiseren. De Vlaamse Regering heeft per gemeente berekend hoeveel woningen dit betekent. Als iedere gemeente haar huiswerk maakt, zal Vlaanderen morgen 9% sociale woningen tellen.

Uit een eerste evaluatie in het najaar van 2012 concludeerde minister Van den Bossche dat Vlaanderen goed op schema zit met betrekking tot het realiseren van het sociaal objectief. De afgelopen vier jaar zijn er in ons gewest 8759 sociale huurwoningen bijgekomen, of gemiddeld per jaar 625 meer dan de jaren voorheen. Als daar de bouwvergunningen worden bijgeteld, komen we aan 18.437 al gebouwde of op korte termijn geplande sociale huurwoningen. Daarmee zal 42 percent van de doelstelling gerealiseerd zijn, aldus minister Van den Bossche.

De hamvraag is echter niet of Vlaanderen op schema zit wat betreft de uitvoering van het sociaal objectief maar wel of het Grond- en Pandendecreet in staat is de wooncrisis op te lossen. Garandeert deze aanpak het recht op een betaalbare en kwalitatieve woning voor wie niet kan kopen of niet terechtkan op de private huurmarkt?

De obsessie van de sociale mix

Dat Norbert De Batselier niet onopgemerkt bleef als vakminister van Sociaal Wonen zal iedereen onderkennen. Minister De Batselier realiseerde niet alleen 'Domus Flandria', hij ontpopte zich ook als de witte ridder die ten strijde trok tegen het cliëntelisme en tegen de politici die via hun dienstbetoon de sociale woningen verdeelden. Hij was de vader van het nieuwe Socialehuurbesluit. Vanaf 1 september 1995 zouden sociale huisvestingsmaatschappijen streng gecontroleerd worden op de toewijzingscriteria.

Bovendien werden de maatschappijen verplicht om 40% van de woningen voor te behouden voor de laagste inkomens. Onder druk van de toenmalige coalitiepartner, de CVP, maakte het besluit ook melding van 'het streven naar' een sociale mix. Het politieke draagvlak voor dit besluit was echt erg wankel. Het begrip 'sociale mix' werd sindsdien te pas en te onpas gebruikt om de centrale toewijzingscriteria in vraag te stellen en het pleidooi te versterken om de huisvestingsmaatschappijen opnieuw meer toewijzingsautonomie te geven.

Het is dan ook duidelijk dat een aantal partijen het Grond- en Pandendecreet maar hebben geslikt in ruil voor meer vrijheid bij het toewijzen van de nieuw te bouwen sociale woningen en het realiseren van de sociale mix. In het decreet werd dan ook voorzien dat de lokale besturen een eigen lokaal toewijzingsbesluit konden goedkeuren. Het begrip 'sociale mix' werd echter nooit gedefinieerd. Oorspronkelijk werd met een sociale mix vooral een mix van inkomens bedoeld. Gaandeweg werd onder sociale mix ook een vermenging van nationaliteiten verstaan. Het strikte toewijzingsbesluit zou er – volgens sommige politici – toe leiden dat vooral allochtonen de schaarse sociale woningen kregen. De beelden van de Antwerpse 'Chicagoblok' werden het voorbeeld om aan te tonen dat sociale huisvesting niet werkt in een multicultureel sociaal getto. De sociale huisvesting nam in de perceptie van de publieke opinie steeds meer afstand van het ideaalbeeld, met name sociale huisvesting als volkshuisvesting, de overheid die een comfortabele en bescheiden woning tegen een betaalbare prijs ter beschikking stelt aan de hardwerkende arbeider. Het draagvlak voor sociale huisvesting kalft af. Bewoners protesteren tegen de komst van sociale woningen omdat het de waarde van hun huis naar beneden haalt. Lokale bestuurders zien de meerwaarde niet van sociale woningen; de bewoners betalen immers weinig of geen gemeentebelasting.

Met het decreet Grond- en Pandenbeleid en het opgelegde sociaal objectief bouwen de lokale besturen alvast aan een nieuw draagvlak voor sociale huisvesting. Het gemeentelijke toewijzingsbesluit helpt hen hierbij immers, door voorrang te geven aan 'minder kansrijke' inwoners van de eigen gemeente of prioritaire doelgroepen af te bakenen waarvoor lokaal wel mededogen bestaat zoals ouderen met een laag pensioen, personen met een handicap enzovoort en waarvoor sociale woningen weer worden 'getolereerd'.

De hoop dat het sociaal objectief zou zorgen voor een regionale mix waarbij het kansarme gezin uit de stad morgen een sociale woning vindt in de rand, blijkt ijdele hoop.

Aanbodgestuurd in plaats van vraaggestuurd beleid

Grote kansarme (allochtone) gezinnen die vandaag in de stad wonen, zullen geen woning vinden buiten die stad omdat de rand er alles aan doet om deze gezinnen te weren en ook en vooral omdat deze gezinnen niet weg willen uit de stad. Het decreet Grond- en Pandenbeleid bouwt bovendien verder op de in Vlaanderen vastgeroeste idee dat wonen in eigen streek een belangrijke waarde is. Het is vooral die insteek – betaalbare woningen voor gezinnen uit onze gemeente die anders wegtrekken – die lokale besturen motiveert om te investeren in sociale huisvesting.

Is het in dit licht nog te verantwoorden om de overheidsmiddelen in te zetten op basis van het beoogde doel van 9% sociale woningen in elke gemeente?

Gemeenten die de 9% reeds bereikten, kunnen wel via een woonbeleidsconvenant middelen krijgen voor het realiseren van bijkomende sociale woningen. Er zijn echter geen middelen voorhanden om deze convenanten te realiseren. De onprettige waarheid is dat vandaag alle middelen voor nieuwbouw van sociale woningen gaan naar de gemeenten met het minste nood.

Of nog, in de gemiddelde Vlaamse gemeente met 77% huiseigenaars zal binnenkort 9% sociale huurwoningen ter beschikking staan van 23% huurders. In een stad als Antwerpen met groeiende kansarmoede zal ook 9% sociale huurwoningen ter beschikking zijn voor weliswaar 55% huurders. Als voorbeeld van mattheuseffect kan dit tellen.

Of nog, een op vier gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning in Vlaanderen woont in Antwerpen. Antwerpen heeft tussen 2009 en 2011 31 miljoen euro gekregen van Vlaanderen voor de nieuwbouw van sociale woningen. Dat is slechts 2,3% van het totale

budget voor nieuwe sociale woningen. Hoewel het aantal personen op de wachtlijst in dezelfde periode met 12% is gestegen, daalde het budget jaar na jaar (van 18 miljoen euro in 2009 naar 2,6 miljoen euro in 2011).

Aanbod stuurt ook aard van de woningen

Het decreet Grond- en Pandenbeleid legt op hoeveel sociale woningen er moeten worden gebouwd via het sociaal objectief, maar legt geen enkele verplichting op inzake het woningtype of het aantal slaapkamers. Ook binnen de categorie 'gezinnen' die in aanmerking komen voor een sociale woning mikken de gemeente en de huisvestingsmaatschappij liever op het 'betere' publiek, met name het traditionele gezin met twee ouders en één of twee kinderen. Er worden dus vooral woningen met twee of drie slaapkamers gebouwd. Het zou nochtans logisch zijn om de vraag (in 2011 stonden 70.000 gezinnen op de wachtlijst, waarvan bijna 45% bestaat uit één persoon) en het aanbod (43.000 woningen die worden gebouwd in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid) optimaal op elkaar af te stemmen. Het zou ook logisch zijn dat de Vlaamse Regering niet alleen oplegt hoeveel sociale woningen ze wil gerealiseerd zien maar ook welk type woningen dat moet zijn. Maar die verplichting bestaat op dit moment helemaal niet. Meer nog, er zijn onvoldoende cijfers voorhanden om zo een richtlijn over het type woningen te maken. Want de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) weet wel hoeveel leden de gezinnen op de wachtlijst tellen, maar weet niet welk type woning (aantal slaapkamers/huis of appartement) die gezinnen vragen. Of een gezin van drie personen past in een huis met twee slaapkamers (ouderpaar met één kind) of met drie slaapkamers (alleenstaande ouder met twee kinderen) is nochtans van cruciaal belang. De aantallen van opgeleverde en geplande sociale woningen en koopwoningen die de minister vrijgaf in antwoord op een schriftelijke vraag illustreren goed hoe slecht vraag en aanbod in de sociale woningbouw op dit moment op elkaar worden afgestemd.

Tabel 2: opgeleverde sociale huurwoningen 2008-2010

opgeleverde woningen 2008-2010		Aantal slaapkamers						
	Type	0	1	2	3	4	5	Eindtotaal
huurwoningen	huizen		17	417	534	75	5	1.048
	duowoningen		96	201	124	5		426
	appartementen	45	902	1.781	358	29	3	3.118
	bungalowtype		46	48	1			95
totaal huurwoningen		45	1.061	2.447	1.017	109	8	4.687

Tabel 3: sociale huurwoningen in planning maart 2011

woningen in planning		Aantal slaapkamers							
	Type	0	1	2	3	4	5/6	(leeg)	Eindtotaal
huurwoningen	appartementen	45	1.138	2.061	567	67	5	28	3.911
	bungalowtype		27	33	2				62
	duowoningen	1	49	162	99	6			317
	huizen		24	320	516	132	24	38	1.054
Totaal huurwoningen		46	1.238	2.576	1.184	205	29	66	5.344

Bron: *Schriftelijk Vragen* Vl.Parl. 2010-11, nr. 284 aan minister Freya Van den Bossche.

Als we deze tabellen vergelijken met het profiel van de gezinnen die op de wachtlijst stonden in 2009, dan kan men niet anders dan concluderen dat er een grote kloof is tussen vraag en aanbod. 44,73% van de kandidaat-huurders is alleenstaand. Tellen we de wonin-

gen zonder of met één slaapkamer samen, dan blijkt dat slechts 23,6% van de opgeleverde woningen en 24% van de geplande woningen bestemd zijn voor alleenstaanden.

Omgekeerd werden tussen 2008 en 2010 meer dan 52% woningen met twee kamers gebouwd. Ook bij de geplande woningen is 48% van dit type. Op de wachtlijst staan 'slechts' 23% gezinnen die nood hebben aan dit soort woningen. Hetzelfde verhaal krijgen we bij de woningen met drie slaapkamers. Ook hier is het aanbod groter dan de vraag. De kloof tussen vraag en aanbod is echter het grootst voor de grote gezinnen. Meer dan 17% van de gezinnen op de wachtlijst heeft een woning nodig met vier of vijf slaapkamers. Amper 2,5% van de woningen die werden opgeleverd tussen 2008-2010, telt vier of meer slaapkamers en amper 1,7% van de geplande woningen.

Sociale woningbouw is sociale nieuwbouw

Het decreet Grond- en Pandenbeleid is een decreet zonder visie op wonen en bouwen. Het decreet heeft vooral kwantitatieve doelstellingen (meer (sociale) woningen bouwen) en heeft geen kwalitatieve doelstellingen. Door dit decreet wordt de verantwoordelijkheid om meer woningen te realiseren vooral doorgeschoven naar de lokale besturen. Deze besturen gebruiken de instrumenten van het decreet vooral om 'klassieke' wijken en woningen te bouwen, ook al omdat de talloze regels voor het bouwen van een sociale woonwijk zich niet lenen tot veel fantasieën, tot modulair bouwen, tot vormen van samenhuizen. Hierdoor mist Vlaanderen de kans om duurzame wijken te realiseren, met meer gemeenschappelijke (buiten)ruimte. Die zouden nochtans een prima instrument zijn om de prijs van de woningen te drukken en het sociale weefsel op een spontane manier te versterken (zie hoofdstuk 6 'Kleiner wonen, fijner wonen, samenwonen').

Het decreet mist ook de historische kans om de weinig open ruimte die er nog is te vrijwaren en om compacter te bouwen. Officieel wordt er gekozen voor inbreiding, maar in de praktijk wordt er door het decreet steeds meer open ruimte aangesneden. Het decreet biedt de sociale huisvestingsmaatschappijen zelfs de kans om zonder woonbehoeftestudie een woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

Sociale mix en noodlijdende huisvestingsmaatschappijen, een giftige mix

"In een sociaal Vlaanderen, beste collega's, heeft iedereen een behoorlijke woning, een thuis. Daarom is sociale huisvesting een prioriteit. We bouwen nieuwe sociale woningen. Het groeipad wordt verlengd en er komen 6000 extra woningen voor gezinnen met een minder laag inkomen. Zo houden we de sociale huisvestingsmaatschappijen financieel gezond."(septemberverklaring van minister-president Kris Peeters, *Hand.* Vl.Parl. 2011-12, nr. 1). Dit citaat illustreert duidelijk waar het deze regering om gaat. Zonder meer te investeren ervoor zorgen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen niet verder in de rode cijfers duiken en toch de doestelling realiseren om – weliswaar pas tegen 2023 – 43.000 extra sociale huurwoningen te realiseren.

Dat het de huisvestingsmaatschappijen niet voor de wind gaat, is een publiek geheim. Zo wordt het vinden van betaalbare gronden steeds moeilijker en de verwervingssubsidies die vroeger bestonden, werden geschrapt. "Ik kan enkel bij wijze van voorbeeld zeggen dat we eind jaren 90 kleine bejaardenwoningen met één slaapkamer hebben gebouwd voor net geen twee miljoen oude Belgische frank. Nu kan dat niet meer voor minder dan vier miljoen Belgische frank. De grondprijs is natuurlijk fel gestegen.".

Eens de grond is verworven, is er de lange doorlooptijd vooraleer een project wordt gerealiseerd. Huisvestingsmaatschappijen botsen op steeds meer regels, regels inzake kwaliteit opgelegd door de Vlaamse overheid, maar ook stedenbouwkundige voorschriften, voorschriften van Monumenten en Landschappen, gemeentelijke verordeningen enzovoort. "De administratie werkt vaak met algemene principes die men niet toetst aan de concrete

realiteit. Per woongelegenheid zou er anderhalve parkeergelegenheid moeten zijn. Maar als men voor een bepaald project stelt dat dat best ondergronds kan gebeuren, dan wordt de prijs te hoog voor sociale huisvesting. In de praktijk blijkt bovendien dat vooral kleinere gezinnen en alleenstaanden met een laag inkomen gehuisvest worden en dat slechts 60 tot 65% van de huurders een auto heeft. En toch wijken de ambtenaren liever niet af van de algemene gemeentelijke verordening.".

Steeds meer huisvestingsmaatschappijen trekken dan ook aan de alarmbel. Ze belanden steeds vaker in de rode cijfers.

Ik geef nog een concreet voorbeeld over de rendabiliteit. "We hebben vorig jaar in Overpelt een complex van zeventien appartementen opgeleverd met een, twee of drie slaapkamers. De gemiddelde huurinkomsten bedragen 211 euro per woongelegenheid. Om de renteloze lening op 33 jaar terug te betalen, is er ongeveer 350 euro nodig. Als ik de personeelskosten tel, de roerende voorheffing en de beheersvergoeding, en dat doorreken op 33 jaar, dan kom ik met het huidige financieringssysteem per woning 62.000 euro tekort. Dat ziet er dus niet goed uit. Als we met dergelijke getallen 1100 woningen moeten bouwen, dan is er een probleem. In feite zouden we vanuit de sector moeten zeggen dat we met dit systeem niet verder kunnen bouwen, maar door de grote nood en de vele wachtenden doen we dat niet. Het rendement is negatief en zal nooit meer positief worden. Als we tien jaar geleden een nieuwbouwproject realiseerden, zaten we na vijftien jaar aan break-even, en na 25 jaar was er een beetje overschot om te gebruiken voor renovaties.".

Het hedendaagse model van sociale huisvesting is versleten. Het systeem in stand houden, zijn kosten op het sterfhuis. Toch gaat de regering door. De besluiten die nodig zijn om de huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid te geven om starterswoningen te bouwen, worden aangekondigd voor begin 2013. Ondertussen keurde de regering ook het besluit goed dat het Socialehuurbesluit wijzigt en de inkomensgrenzen optrekt om recht te hebben op een sociale woning. Ook dit moet het mogelijk maken om 'betere huurders' aan te trekken en dus de inkomsten te verhogen. Op die manier krijgt 10% van de Vlamingen recht op een sociale woning, aldus de minister. Ook voor wie werkt, zijn het moeilijke tijden en jonge startende gezinnen verdienen ook steun.

Dat klopt natuurlijk. Maar getuigt het van goed bestuur om het recht op een sociale huurwoning te openen voor nog meer mensen terwijl het aanbod niet volgt?

Ook de geplande bijsturing van het financieringssysteem van de sociale huisvestingsmaatschappijen zal deze maatschappijen niet financieel gezond maken. Ondertussen wordt de private huurmarkt steeds meer miseriemarkt.

3.1.3. De private huurmarkt, steeds meer miseriemarkt

Na de Tweede Wereldoorlog heeft België, in tegenstelling tot Nederland en Duitsland, resoluut gekozen voor een politiek van eigendomsverwerving. Via allerlei campagnes, ook van middenveldorganisaties als de Gezinsbond en het ACW, werd het bezit van een eigen huis gepromoot als blijk van welvaart. Er was dan ook een brede politieke consensus om overheidsmiddelen in te zetten om gezinnen die een eigen huis wilden verwerven, te ondersteunen (fiscale aftrek, sociale koopwoningen enzovoort). Het gevolg van de keuze voor 'eigen huis'-promotie betekende dat er niet echt veel middelen werden vrijgemaakt voor sociale woningen. Maar deze politiek had ook tot gevolg dat steeds meer huurwoningen werden verkocht en dat het aantal huurwoningen op de private huurmarkt jaar na jaar daalde. In 1947 bedroeg het aandeel in België nog 61,1% van het totale woningpark; in 1981 nog 40,8%; in 1991 nog 34,6%; en in 2001 nog 26% (gegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek).

Uit de Vlaamse Regionale Indicatoren (VRIND 2011) leren we dat vandaag 77% van de Vlamingen in zijn eigen huis woont, en 23% dus aangewezen is op de huurmarkt, waarvan een kleine 7% terechtkan in een 'gesubsidieerde woning' (sociale woning, woning SVK, OCMW enzovoort).

Ter vergelijking, in Denemarken huurt 42% van de bevolking (19% op de sociale huurmarkt), in Frankrijk 40% (17% op de sociale huurmarkt), in Groot-Brittannië 65% (20% op de sociale huurmarkt) in Nederland 77% (34% op de sociale huurmarkt). De 'eigen huis'-politiek zet zich ook vandaag verder door. Wie enigszins kan, koopt een woning. Dit maakt dat in tegenstelling tot onze buurlanden vooral mensen met een laag inkomen of een vervangingsinkomen op die huurmarkt terechtkomen. De huurmarkt in Vlaanderen is steeds meer een 'miseriemarkt'.

Huur te duur

Uit de Europese vergelijkende cijfers (SILC-enquête; SILC: Statistics on Income and Living Conditions) blijkt dat de huurprijzen op de private huurmarkt in Vlaanderen eerder aan de lage kant zijn, maar dat net als in de andere Europese landen het verschil tussen de huurprijs op de private huurmarkt en deze op de sociale huurmarkt groter wordt. Bovendien zijn er bijna geen 'betere' verdieners op de Vlaamse huurmarkt. Voor wie aangewezen is op de private huurmarkt, zijn de huurprijzen vaak te hoog.

De gemiddelde huurprijs steeg de voorbije twintig jaar sterker dan het gemiddelde inkomen. Een private huurder besteedt gemiddeld 470 euro aan de maandelijkse 'naakte' huurprijs. Dit is een gemiddelde voor heel Vlaanderen. In de steden liggen de huurprijzen nog hoger. Zo bedroeg de gemiddelde huurprijs in Brussel in 2007 508 euro. Meer dan 50% van de huurders betaalt er meer dan 40% van zijn inkomen om een woning te huren. In Vlaanderen besteedt één huurder op vijf meer dan 33% van zijn budget aan de huur van een woning.

De kwaliteit van de huurwoning

Uit onderzoek van professor Meuleman (UA) blijkt dat de voorbije twintig jaar de stijging van de huurprijzen steeds minder te maken heeft met de stijging van de kwaliteit van de huurwoningen. De prijs-kwaliteitverhouding is steeds meer scheefgetrokken. De woningkwaliteit is er de voorbije jaren sterk op vooruitgegaan. Toch telt Vlaanderen nog altijd 300.000 woningen van slechte uitwendige kwaliteit. Ongeveer 1 op 20 huurwoningen – tegenover 1 op 33 koopwoningen – voldeed in 2002 niet aan de kleincomfortnormen (stromend water, wc met waterspoeling, badkamer met stortbad). De huurwoningen in Vlaanderen beschikken dus over minder comfort dan de eigendomswoningen.

Huurwoningen vertonen ook meer gebreken, zoals tochtproblemen, waterinsijpeling, gebreken aan daken, dakgoten, buitenmuren en -ramen. Uit recent onderzoek van de European Community Household Panel blijkt dat het met de kwaliteit van de huurwoningen bewoond door mensen met een relatief laag inkomen (20% netto laagste inkomens) in België beduidend slechter is gesteld dan in Nederland, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk.

De kans is groot dat we op basis van de cijfers van de nieuwe (geplande) woonsurvey zullen moeten besluiten dat de kwaliteit van de woningen er opnieuw op achteruitgaat.

In de steden zien we een segregatie van de huurmarkt ontstaan. Het is duidelijk dat autochtone verhuurders steeds vaker zeggen niet te willen verhuren aan allochtone huurders. Allochtonen kopen zelf huizen, delen die zonder vergunning op in kwartieren, om ze dan aan de geldende huurprijzen (rond vijfhonderd euro per maand) verder te verhuren aan allochtone medeburgers. Door de bevolkingstoename in de steden en de steeds gro-

ter wordende groep kansarmen is de vraag naar huurwoningen steeds groter. Terwijl in Vlaanderen 77% eigenaar is, is dit in Antwerpen bijvoorbeeld maar 55%. In de steden zijn er ook steeds meer noodkopers, kansarme gezinnen die geen geschikte woning vinden op de huurmarkt en dan maar noodgedwongen een verkrot pand opkopen. Middelen om te renoveren, hebben ze echter niet.

Ook de strijd tegen huisjesmelkers en onbewoonbare woningen valt stil. Het heeft immers geen zin mensen uit onbewoonbare huizen te zetten als er geen vervanghuisvesting ter beschikking is.

Het imago van de eigenaar-verhuurder was de voorbije decennia zeer slecht. Vooral malafide huisjesmelkers kwamen in beeld. Door terechte acties van huurdersbonden en andere sociale organisaties werd er een strengere huurwetgeving goedgekeurd. Huurders kunnen niet zomaar uit huis worden gezet, huurprijzen kunnen niet zomaar worden verhoogd enzovoort.

Uit de praktijk blijkt dat er heel wat achterpoortjes zijn om deze wet te omzeilen; achterpoortjes die vooral gekend zijn door die zogenaamde huisjesmelkers. Al die tijd is men echter voorbijgegaan aan het specifieke karakter van de Vlaamse huurmarkt. Vlaanderen heeft, in tegenstelling tot Nederland of Duitsland, geen vennootschappen (pensioenfondsen bijvoorbeeld) die een groot pakket woningen verhuren. De verhuurder in Vlaanderen verhuurt meestal enkele woningen (het gemiddelde aantal woningen verhuurd per eigenaar bedraagt 2,2). Het private huurpatrimonium is in handen van maar liefst 180.000 verhuurders. 34% van de verhuurders is ouder dan 65. Als een verhuurder overlijdt, worden de huizen vaak verkocht. De erfgenamen zijn niet geïnteresseerd om het pand verder te verhuren. Steeds meer verhuurders hebben problemen met huurders die hun huur niet betalen of het patrimonium niet onderhouden.

De situatie op de private huurmarkt is ondertussen dermate ernstig dat het het oude conflict tussen eigenaar en huurder overstijgt. Zowel de eigenaar-verhuurder als de huurder verdienen steun.

3.2. Een betaalbare en kwalitatieve huurwoning. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving

3.2.1. De private huurmarkt reanimeren

Wie investeert in zijn eigendom, wordt beloond

De grondslag voor de fiscaliteit van huurinkomsten en eigendom is nog steeds het totaal verouderde kadastrale inkomen (ki). De belasting op huurinkomsten verschilt naargelang het gebruik van het verhuurde pand. Wie een woning of een appartement verhuurt als woonst, wordt slechts belast op het geïndexeerde ki, vermeerderd met 40%. Maar, de geïnde huurgelden liggen in veel gevallen drie tot vier keer hoger dan het ki. Omgekeerd gebeurt het ook dat het ki van winkelpanden, die vroeger goed gelegen waren maar waarvan de buurt ondertussen veel minder in trek is, te hoog is in verhouding tot de reële huurinkomsten.

Huurwoningen moeten daarom belast worden op basis van de reëel geïnde huur. Voor de investeringen in renovatie en isolatie die de eigenaar-verhuurder doet, wordt hij fiscaal beloond door een belastingaftrek (of krediet wanneer Wonen een volledig Vlaamse bevoegdheid is). Op die manier zullen verhuurders aangemoedigd worden een iets lagere huur te vragen en worden verhuurders die werken uitvoeren, beloond.

Christian Valenduc, adviseur bij de FOD Financiën, vat het als volgt samen: “De onroerende fiscaliteit stimuleert de speculatie en spoort niet aan tot het onderhoud van het patrimonium.”.

Objectsubsidies voor verhuurders moeten nieuwe investeringen in huurwoningen aantrekkelijker maken. In Duitsland bestaat een premiesysteem voor wie nieuwe woningen bouwt en zich ertoe verbindt deze woning voor minimaal negen jaar te verhuren als sociale woning.

Om te voorkomen dat steeds meer woningen verkocht worden na het overlijden van de eigenaar, wordt een systeem van verminderde successierechten ingevoerd. De erfgenaam die zich ertoe verbindt de woning minstens negen jaar verder te verhuren aan een eerlijke huurprijs (cf. richthuurprijzen), geniet van de verminderde successierechten.

Het sociaal verhuurkantoor neemt de lasten van de eigenaar over

Steeds meer verhuurders hebben problemen met huurders die hun huur niet betalen of het patrimonium niet onderhouden. Als een verhuurder de vraag krijgt of hij zou verhuren aan een kandidaat-huurder die zich aanbiedt met een huurwaarborg verleend door het OCMW, antwoordt 41% negatief. Als een kandidaat-huurder van allochtone afkomst zich aanbiedt, bekent 27% niet te verhuren. Ook een alleenstaande ouder met kinderen zal in 11% de deur voor zich dicht zien gaan (Woonsurvey 2005).

Daartegenover zeggen veel eigenaars wel verder te willen verhuren als ze zeker zouden zijn van de huurinkomsten en als ze de garantie hebben dat hun eigendom wordt beheerd door een 'goede huisvader'. Deze twee voorwaarden worden ingelost als de woning kan worden verhuurd door een sociaal verhuurkantoor (SVK). De SVK's sluiten langetermijncontracten af met de private eigenaar en garanderen die eigenaar elke maand een eerlijke huurprijs en de garantie dat zijn pand wordt onderhouden. De SVK's organiseren de sociale begeleiding van de huurder. Vandaag zijn er 51 SVK's erkend en gesubsidieerd door de Vlaamse overheid. Deze zijn actief in 237 van de 308 gemeenten. Alle SVK's samen hebben ongeveer 5000 huizen in portefeuille. Bovendien zijn deze woningen ongelijk verspreid over Vlaanderen. In Kortrijk bijvoorbeeld zijn er voor 73.941 inwoners 380 door het SVK ter beschikking gestelde huurwoningen. In Antwerpen zijn er amper 400 SVK-woningen voor bijna 500.000 inwoners.

SVK's mogen alleen woningen in portefeuille nemen die tegen een lage prijs worden verhuurd. Vooral in de steden en in Vlaams-Brabant zijn de prijzen die de SVK's hanteren geen marktconforme prijzen. Vele verhuurders van vooral betere woningen willen wel verhuren via de SVK's, maar haken af als ze de lage huurprijzen zien. De huurprijs die het SVK aan de eigenaar betaalt, moet dus afhankelijk worden gemaakt van de huurprijzen in de regio. Om het aantal verhuurders niet verder te laten dalen, is het belangrijk om ook de iets betere en duurdere woningen in de SVK-portefeuille te nemen.

Eigenaars die hun huis verhuren via een sociaal verhuurkantoor (SVK), tegen een vaste maar eerlijke prijs (zie voorstel richthuurprijzen), kunnen ook beloond worden door hen te subsidiëren wanneer ze verbeterings- of isolatiewerken uitvoeren, investeren in groene energie enzovoort.

Een maximumfactuur voor huur

Het recht op wonen is in onze samenleving – net als het recht op gezondheidszorg – een basisrecht. Om het recht op gezondheidszorg te garanderen, bestaat de maximumfactuur. Als je meer betaalt dan een bepaald bedrag, dan betaalt de overheid het verschil bij.

Een gelijkaardig systeem moet uitgewerkt worden om het recht op wonen te garanderen, een maximumfactuur voor huur. Wie op basis van de vastgestelde inkomenscriteria recht heeft op een sociale huurwoning en niet terechtkan op de sociale huurmarkt, heeft recht op een huursubsidie. De overheid past het verschil bij tussen wat de huurder op de sociale woningmarkt zou betalen en wat hij op de private huurmarkt betaalt. Vandaag hebben

meer dan 320.000 gezinnen recht op een sociale woning. Vlaanderen telt vandaag slechts 141.426 sociale woningen en een kleine 5000 SVK-woningen. Meer dan de helft van de gezinnen die recht hebben op een sociale woning, zijn dus aangewezen op de veel duurdere private huurmarkt. De hoge woonkosten op die private huurmarkt brengen die groep van mensen steeds meer in de problemen.

Echte huursubsidies

De huursubsidies zijn de afgelopen decennia steeds belangrijker geworden in het woonbeleid van verschillende Europese landen. In Nederland, Zweden, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk is de huursubsidie een belangrijk instrument om een sociaal woonbeleid te voeren en om de betaalbaarheidsproblemen op de huurmarkt op te lossen.

Ook in Vlaanderen bestaat de huursubsidie, maar het effect van deze subsidie is marginaal. Deze huursubsidie was tot voor kort voorbehouden voor wie verhuist van een 'slechte' woning (onbewoonbaar verklaard, onaangepast voor het aantal bewoners enzovoort) naar een meer aangepaste woning of voor wie een woning huurt die beheerd wordt door een SVK.

Dit systeem is niet alleen achterhaald, maar heeft ook perverse neveneffecten. Soms moet een huurder immers een goede woning verlaten, omdat hij de huur niet kan betalen. Hij of zij komt dan terecht in een goedkopere of onaangepaste woning van slechte kwaliteit om dan via een huursubsidie te verhuizen naar een meer aangepaste woning. Ook in 2011 ging één derde van het totale budget van de huursubsidies nog naar mensen die verhuizen van een onaangepaste naar een meer aangepaste woning. Het resterende bedrag gaat naar mensen die huren via een SVK. De regering voorziet een uitbreiding van de huursubsidie naar mensen die vijf jaar op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Deze uitbreiding werd beloofd voor 1 januari 2010 en vervolgens uitgesteld tot 2011. Voor 2011 waren er onvoldoende budgetten ingeschreven en dus werd de start uitgesteld naar 2012. Vorig jaar waren er wel budgetten voorzien, maar werd de ingangsdatum uitgesteld omdat het systeem niet op punt staat. In 2013 zal het systeem eindelijk op kruissnelheid zijn en zal wie vijf jaar of langer op de wachtlijst staat voor een sociale woning, een huursubsidie krijgen van 130 euro per maand.

– Too little too late

Vijf jaar wachten is voor vele gezinnen te lang en de 130 euro die de Vlaamse Regering nu voorziet, is ruim onvoldoende. In een studie van het HIVA wordt gesteld dat een 'echte' huursubsidie vandaag tussen de 200 en de 280 euro moet bedragen om het principe van de maximumfactuur te realiseren en het verschil tussen sociale en private huur te compenseren.

Bovendien heeft een huursubsidie geen effect als niet ook de huurprijzen zelf in de hand worden gehouden. Als men dit niet doet, zorgt het marktmechanisme ervoor dat de huurprijzen stijgen en dat de overheid in feite de eigenaars in plaats van de huurders steunt. Een huursubsidie heeft pas zin wanneer ze gekoppeld wordt aan een systeem van richthuurprijzen.

Eerlijke huurprijzen dankzij het decreet Richthuurprijzen

In een voorstel van decreet (voorstel van decreet van mevrouw Mieke Vogels houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat de invoering van richthuurprijzen betreft (*Parl.St.* Vl.Parl. 2005-06, nr. 677/1)) wordt een systeem van eerlijke richthuurprijzen uitgewerkt. Het voorstel is gebaseerd op de Duitse praktijk, waar richthuurprijzen worden bepaald op basis van:

– de kwaliteit van de woning, gemeten aan de hand van het (straf)puntensysteem dat gebruikt wordt bij het conformiteitonderzoek;

– de ligging van de gemeente: bepaalde regio's, steden of gemeenten kennen hogere huurprijzen; die marktverschillen komen tot uitdrukking in de richthuurprijzen;
– de voorzieningen in de woning, waarbij rekening gehouden wordt met de woonvorm, de omvang van privé- en buitenruimten, de wijze van verwarming, de mate van isolatie, de energiebalans enzovoort;
– de omgevingsfactoren.

De Vlaamse Regering kan het werken met richthuurprijzen niet verplichten voor alle woningen. De vraag is trouwens of dit wenselijk en politiek haalbaar is. Na de uitvoering van de zesde staatshervorming zal dit wel mogelijk zijn. Maar hierop wachten hoeft niet. De Vlaamse Regering kan het systeem nu al promoten door eigenaars die willen werken met richthuurprijzen een aantal bijkomende voordelen te garanderen, bijvoorbeeld het verkrijgen van een renovatiepremie.

De Vlaamse overheid kan in de Wooncode ook bepalen dat huursubsidies enkel kunnen voor huurders die een woning huren aan een richthuurprijs. Zo wordt vermeden dat door de huursubsidie de huur opslaat en de verhuurder in plaats van de huurder er beter van wordt.

Een verhuurder die verhuurt aan iemand met huursubsidie wordt er ook beter van want hij heeft meer garantie dat zijn huurder de huur zal kunnen betalen. Door diezelfde eigenaar te garanderen dat hij bij betalingsmoeilijkheden een beroep kan doen op een huurwaarborgfonds, kunnen nog meer eigenaars overtuigd worden om aan de meest kwetsbare groepen te verhuren.

Als het principe van de maximumfactuur wordt ingevoerd, wordt het instrument van de huursubsidie een belangrijke sturende factor. Huursubsidies gebonden aan richthuurprijzen worden dan een instrument om de relatie tussen prijs en kwaliteit van de huurwoning te herstellen. Immers, de richthuurprijs houdt rekening met de kwaliteit van de woning. De verhuurder die investeert in de kwaliteit van zijn woning, wordt hiervoor beloond omdat hij een hogere richthuurprijs krijgt. De huursubsidie is zo ook een instrument om de kwaliteit van de private huurmarkt te verbeteren.

Aanbod vergroten

De wooncrisis is vooral voelbaar op de private huurmarkt. De hierboven genoemde maatregelen zijn nodig maar zullen niet leiden tot een heropleving van de private huurmarkt als niet ook het aanbod aan kwalitatieve woningen sterk verhoogt. De overheid moet daarom maatregelen nemen die het investeren in opbrengsteigendom opnieuw aantrekkelijk maken. Dat er geld is in Vlaanderen, blijkt steeds weer uit de fenomenale bedragen die op onze spaarboeken liggen 'te slapen'. Dit geld zorgt er trouwens voor dat midden de economische crisis, steeds meer mensen investeren in tweede verblijven. Alleen al aan de kust werden 82.700 tweede verblijven gebouwd, goed voor 105.000 bedden die gemiddeld amper 100 dagen per jaar bezet zijn. Op een moment dat er vooral in de steden sprake is van een wooncrisis, is dit wel erg cynisch en een van de voorbeelden die aantoont dat de kloof tussen arm en rijk in Vlaanderen almaar groter wordt.

Het moet mogelijk zijn om spaargeld te mobiliseren om degelijke huurwoningen te laten bouwen en verhuren. De voorwaarde is wel dat er een veralgemeend systeem van huursubsidies wordt ingevoerd zodat een eerlijke huurprijs kan worden betaald en de investeerder een eerlijke en gegarandeerde opbrengst heeft die hoger is dan de rente op een spaarboek. Om de financiële haalbaarheid te garanderen, kan de overheid via het systeem van recht van opstal of erfpacht gronden ter beschikking stellen zodat de initiatiefnemer de grondprijs niet hoeft te verrekenen in zijn ondernemingsplan. In Nederland bijvoorbeeld worden grote woonprojecten gefinancierd door pensioenfondsen.

3.2.2. Huursubsidies veralgemenen: van object- naar subjectsubsidie

Hierboven toonden we duidelijk aan dat het huidige sociale woonmodel tegen zijn grenzen beukt en eerder onderdeel is van de wooncrisis dan dat het er een antwoord op formuleert. Ook het decreet Grond- en Pandenbeleid kan het sociale woonmodel niet redden, integendeel, het veroorzaakt een aantal verschuivingen die vooral de meest zwakken uitstoot en overlaat aan de private markt waar ze steeds vaker het slachtoffer worden van huisjesmelkers of, erger nog, op straat terechtkomen.

Het huidige systeem van sociale huisvesting is niet alleen onbetaalbaar; het heeft zich ook vastgereden in een overvloed aan regels en procedures.

Ook in het buitenland komt men steeds meer terug op het systeem van objectsubsidie waarbij de overheid (via huisvestingsmaatschappijen) zelf bouwt, en kiest men voor subjectsubsidie waarbij de overheid werkt via huursubsidie als sturend mechanisme voor het realiseren van betaalbaar wonen.

Politici in Vlaanderen verkondigen al jaren dat kiezen niet nodig is en dat het een eenenverhaal is. Dit klopt niet. In tijden van budgettaire schaarste moet men keuzes durven te maken. Bij wijze van voorbeeld hebben we hier berekend wat een huursubsidie vandaag zou kosten.

320.000 gezinnen hebben op basis van hun inkomen recht op een sociale woning. Momenteel zijn er 141.000 sociale woningen. Er zijn dus minimum 179.000 gezinnen die beantwoorden aan de voorwaarden voor de maximumfactuur voor huur en recht hebben op een huursubsidie.

Het HIVA berekende op vraag van de overheid de hoogte van de huursubsidie en kwam op een bedrag tussen 200 en 280 euro per maand. Als we het minimumbedrag weerhouden van 200 euro per maand x twaalf maanden x 179.000 gezinnen, dan komen we aan 429.000 duizend euro per jaar[2].

Het moet duidelijk zijn dat kiezen voor een volwaardig systeem van huursubsidies een grondige verschuiving betekent in de besteding van de middelen. Naast een verschuiving van investeringen in sociale woningbouw (objectsubsidie) naar huursubsidies (subjectsubsidie) is ook een verschuiving van de middelen die nu naar eigendomsverwerving gaan naar middelen voor betaalbaar huren, onafwendbaar als we de beleidsdoelstelling – een betaalbare en kwalitatieve woning voor elke inwoner van Vlaanderen – willen realiseren.

Het kiezen voor huursubsidies betekent bovendien de omslag van een aanbodgestuurd naar een vraaggestuurd beleid. De subsidies gaan niet naar huisvestingsmaatschappijen/gemeenten maar naar wiens inkomen te laag is om een betaalbare woning te huren. Dit systeem is dan ook veel minder onderhevig aan het mattheuseffect en leunt aan bij het systeem van Vlaamse sociale bescherming waarbij naast een maximumfactuur voor zorg – die het recht op zorg voor elke inwoner van Vlaanderen garandeert – ook een systeem van maximumfactuur voor huur bestaat die het recht op wonen voor elke inwoner van Vlaanderen garandeert.

3.2.3. De lokale overheid aan zet voor het realiseren van betaalbaar wonen voor iedereen

Het voordeel van het huidige decreet Grond- en Pandenbeleid is dat het lokale niveau erkend wordt als regisseur van het woonbeleid. De Vlaamse Regering erkent dat de woonnoden niet in elke gemeente op dezelfde manier kunnen worden beantwoord. Om echt een lokaal woonbeleid op maat te kunnen voeren, heeft de gemeente meer hefbomen

[2] Deze berekeningen houden geen rekening met de meest recente beslissing van de Vlaamse Regering waarbij de inkomensgrenzen die recht geven op een sociale woning werden opgetrokken, waardoor nog meer mensen vallen onder het systeem van maximumfactuur voor huur.

nodig. Het lokale bestuur moet meer zijn dan regisseur van het woonbeleid; het moet zelf actief worden en een eigen grond- en pandenbeleid uittekenen. De lokale besturen hebben hiertoe heel wat ruimtelijke instrumenten via RUP's (ruimtelijk uitvoeringsplan), onteigeningsplannen enzovoort maar kunnen ook veel meer dan vandaag het geval is werk maken van bijvoorbeeld het recht van voorkoop, leegstandsheffingen en heffingen op onbebouwde percelen. Wettelijk kan de gemeente ook nu al gebruikmaken van systemen van recht van opstal of erfpacht (zie punt 2).

Zo kunnen lokale besturen gronden of leegstaande panden via erfpacht ter beschikking stellen om hierop betaalbare woningen te realiseren. Dit kan in samenwerking met een privépartner of met een sociale partner, een community landtrust (zie punt 4) of een huisvestingsmaatschappij. Als deze privé- of sociale maatschappij geen gronden moet verwerven en nadien kan verhuren aan een eerlijke richthuurprijs waarbij de Vlaamse overheid huursubsidie garandeert voor wie te weinig inkomen heeft, dan worden deze projecten financieel rendabel, zo blijkt uit voorbeelden in het buitenland (Nederlands model). Dit kan alleen als de Vlaamse Regering bereid is om minder te reguleren en de lokale besturen en de huisvestingsmaatschappijen meer vertrouwen te geven. Als een gemeente een woonbeleidsplan heeft goedgekeurd dat ook door de Vlaamse Regering wordt onderschreven, dan kan die gemeente een akkoord sluiten om bepaalde onderdelen van dit plan te laten uitvoeren door een huisvestingsmaatschappij (bouwblokrenovatie in een herwaarderingsgebied, inbreidingsproject enzovoort (zie ook verder onder punt 5 en 6)).

Algemene bouwregels in verband met bijvoorbeeld energiezuinig of energieneutraal wonen, blijven uiteraard van kracht en kunnen aanleiding geven tot bijkomende gerichte subsidies om bijvoorbeeld energieneutrale projecten te realiseren (zie punt 7 'Energiefactuur minder duur').

4. Een betaalbare en kwalitatieve koopwoning

4.1. Een betaalbare en kwalitatieve koopwoning. De huidige regelgeving

4.1.1. De woonbonus, gewogen en te licht bevonden

De baksteen in de maag

De Vlaming wil een huis kopen. "Huren is dom want je betaalt veel aan iemand anders", zo luidt het. "Hetzelfde geld kun je beter besteden aan de afbetaling van een lening, dan heb je aan het einde van de rit je eigen huis". Meer zelfs, wie geen huis verwerft, wordt niet voor vol aanzien. Ook jongeren hebben dezelfde droom. In de HUMO-jongerenbevraging van 2010 zegt 89% van de ondervraagde jongeren ervan te dromen zo snel mogelijk een eigen huis te hebben.

De overheid wil helpen om deze droom waar te maken en geeft kopers de mogelijkheid om de woonlening fiscaal in te brengen, zodat er minder belasting moet worden betaald. Dit kost de overheid veel geld. De Nationale Bank berekende dat tegenover de fiscale aftrekken voor hypothecaire kredieten in 2012 een bedrag staat van 929,2 miljoen euro. Dit zijn de aftrekken van de Vlaamse belastingbetalers. De totale kostprijs voor gans België bedraagt 1,48 miljard euro.

In dit hoofdstuk vragen we ons af of het instrument van de fiscale aftrek van hypothecair krediet wel het juiste instrument is om zo veel mogelijk mensen te helpen om een eigen woning te verwerven.

Dit systeem van hypothecaire aftrekken is vrij uniek in Europa. De meeste landen werken met gerichte premies voor aankoop, isolatie enzovoort. Alleen Nederland heeft een nog

genereuzer systeem van fiscale aftrek. Momenteel woedt in ons buurland het debat over afbouw van het systeem, wegens onbetaalbaar en niet functioneel. Andere landen zoals Ierland en Zweden bouwden het systeem af en in het Verenigd Koninkrijk verdween het systeem van fiscale aftrek helemaal in 2000.

Federale baksteen wordt morgen Vlaamse baksteen

Vandaag is het woonbeleid in België een deels federale en deels Vlaamse bevoegdheid. De huurwetgeving en de fiscale aftrekken zijn een federale bevoegdheid. De federale overheid staat aftrekken toe voor de aanschaf en de verbouwing van een woning, en kan ook aftrekken voorzien voor gerichte investeringen (bijvoorbeeld in isolatie van het dak). De Vlaamse overheid is bevoegd voor de investeringen in sociale woningen, kan huursubsidies toekennen en geeft premies voor gerichte investeringen voor isolatie en renovatie. Morgen, bij de uitvoering van het recente communautaire akkoord, wordt de federale woonbevoegdheid overgeheveld naar Vlaanderen. Om te antwoorden op de vraag of Vlaanderen hetzelfde beleid moet verderzetten, moeten we een duidelijk zicht hebben op de woonondersteuning die België vandaag geeft.

De federale woonbonus, een (te) genereus systeem

In 2005 herwerkte en vereenvoudigde de Federale Regering het systeem van hypothecaire kredieten. Voor een hypothecaire lening afgesloten na 1 januari 2005 wordt de woonbonus ingevoerd.

Die woonbonus is een vast basisbedrag dat geïndexeerd wordt en voor 2012 2120 euro per persoon bedraagt. Deze basisaftrek wordt verhoogd gedurende de eerste tien jaar van de lening. Voor het inkomstenjaar 2012 is er een verhoging van 730 euro. Wie drie of meer kinderen ten laste heeft, ziet dit bedrag verhoogd met 70 euro.

Deze aftrek leverde tot 1 januari 2012 een vermindering op tegen het hoogste tarief. Dit betekent dat je de aftrek mag verrekenen op de hoogste belastingschijf, het deel waarop je het hoogste percentage belasting betaalt. Wie meer verdient, krijgt dus meer terug van de fiscus. Vanaf 2012 wordt deze omgekeerde situatie rechtgetrokken en wordt de aftrek verrekend aan een belastingtarief van 45%.

Een voorbeeld. Jan en Eline kopen in 2012 hun eerste huis voor 200.000 euro en gaan daarvoor een hypothecaire lening aan van 100.000 euro. Ze betalen hun lening af op twintig jaar. Wat is hun netto fiscaal voordeel? Jan en Eline hebben elk 2120 euro basisbedrag + een verhoging met 730 euro gedurende de eerste tien jaar. Het totaal is 5860 euro ((2200+730)*2).

Hun belastingsvoordeel wordt berekend aan het tarief van 45%. Dit wil zeggen dat Jan en Eline elk jaar samen 2673 euro netto belastingsvoordeel hebben of elk 1336,5 euro. Op dit bedrag moet het koppel ook geen gemeentebelastingen betalen.

Voor de eerste tien jaar tijd krijgt het koppel een nettovoordeel van ongeveer 30.000 euro, voor de resterende tien jaar een voordeel van ongeveer 20.000 euro.

Naast een lening voor de aanschaf van je enige eigen woning kan je voor diezelfde woning ook een hypothecaire lening afsluiten voor verbouwingen. Deze lening geldt voor eender welke investering in je woning.

Dat ons systeem best wel genereus is, lees je op de sites van banken en hypotheekmaatschappijen.

Op een site over fiscale voordelen van de woonbonus luidt het: "Een vaak gestelde vraag is of u voor verbouwingen (dak, badkamer, veranda, keuken enzovoort) aan uw enige woning best uw eigen middelen gebruikt, dan wel of u beter leent.

Het antwoord is overduidelijk: u kunt beter lenen!

Immers, op alles wat u terugbetaalt aan kapitaal én aan intresten, krijgt u maar liefst pakweg 50% terug van de fiscus! Dat is een enorm voordeel.

En vaak is het zelfs meer dan 50%, want op het afgetrokken bedrag moet u ook geen gemeentebelastingen meer betalen. Concreet wordt u in België op alles boven de 17.300 EUR (bruto per jaar) aan 45% belast en alles wat u verdient boven de 31.700 EUR (bruto per jaar) wordt aan 50% belast! Nadat die belasting eraf is, gaat er dan nog eens een 6 à 8% gemeentebelasting af." (dit voorbeeld is nog gebaseerd op de aftrek tegen marginaal tarief, hoogste schijf).

Op dezelfde site: "Hoelang kan ik dan best lenen?

Zo lang mogelijk! We zien geen enkele reden om niet zo lang mogelijk te lenen: de voordelen zijn zo groot dat u er alle belang bij heeft om er zo lang mogelijk van te genieten. Vergeet ook niet dat het de vraag is of de regering deze aftrek wel zal aanhouden, aangezien deze haar handenvol geld kost. Op uw aangifte ziet u nu al systemen van voor 1989, van 1992 tot 1998, van 1999 etc. en van na 2005, dus dat durft nogal eens wijzigen! Heel mooi bij dergelijke wijzigingen is dat tot nu toe de lening steeds de oude fiscaliteit volgt! Wie bijvoorbeeld in 1992 leende, zit nu dus nog steeds met de aftrekmaxima zoals die in 1992 golden. In die veronderstelling zou u dus bijvoorbeeld twintig jaar lang genieten van deze uitzonderlijke aftrek enige woning, ook indien deze aftrekregeling over bijvoorbeeld enkele jaren vervangen zou worden door een ander systeem.".

Bovendien is de woonbonus 'levenslang' geldig. Wie zijn eerste en eigen woning heeft afbetaald en – gezien de enorme stijging van de woningprijzen – met heel wat winst verkoopt, kan bij de aankoop van een volgende woning opnieuw genieten van een woonbonus.

Ook een tweede woning wordt fiscaal beloond

Voor het tweede verblijf geldt het fiscale stelsel van voor 2005, dit van het langetermijnsparen. Het is een vrij ingewikkeld systeem waarbij de koper een zogenaamde fiscale 'korf' vult. Hij kan zowel de gewone interestaftrek, de kapitaalaftrek als de schuldsaldoverzekering inbrengen tot een bepaald plafond.

Op de vastgoedsite lezen we: "Fiscale voordelen van de woonlening voor niet-enige woningen. Deze zijn eveneens aanzienlijk te noemen en bedragen al gauw meer dan 1000 EUR per jaar!".

Tot voor kort had men enkel een fiscale voordeel voor een onroerend goed in België. Sinds 1 januari 2007 geldt het voordeel ook voor een onroerend goed gelegen in de 'Europese Economische Ruimte'. Dit zijn de 27 landen van de Europese Unie plus Noorwegen, IJsland en Liechtenstein.

Wat kost dit aan de belastingbetaler en wie wordt er beter van?

In 2010 werden 143.140 kredieten afgesloten die recht hebben op de woonbonus. De gemiddelde looptijd daarvan bedraagt twintig jaar. Slechts 55% van de bevolking kan de woonbonus maximum uitputten. Aangezien niet iedereen de volledige woonbonus kan benutten, ligt het gemiddelde bedrag op 2770 euro per krediet en per jaar. Netto houdt de lener hier gemiddeld 1484 euro aan over. Voor de overheid bedroeg het kostenplaatje voor de woonbonus in 2010 meer dan 212,4 miljoen euro.

Op dit moment (cijfers 2011) heeft bijna de helft van de Belgen (45,7%) minstens één hypothecair krediet lopen. In Vlaanderen wonen 1,745 miljoen gezinnen met een hypotheeklening.

Het aantal toegekende hypothecaire kredieten steeg in 2009 met 10%, in 2010 met maar liefst 21% en die trend zet door in 2011 met een stijging van het aantal kredieten met 22%. Betekent dit nu dat steeds meer jonge gezinnen een woning kopen?

Helaas niet. In 2010 werden er in totaal 275.899 nieuwe hypothecaire leningen afgesloten in België. Dit betekent dat er naast de kredieten op basis van de woonbonus die geldt voor de enige eigen woning, ook nog 132.759 kredieten op basis van het langetermijnsparen werden afgesloten.

Steeds meer kredieten worden toegekend voor de aankoop van een tweede verblijf. Uit cijfers van de FOD Economie blijkt dat er eind 2007 207.000 Belgische gezinnen een tweede verblijf in België of in het buitenland hadden, dit is een stijging met 27% in vijf jaar tijd. Van die tweede verblijven bevinden er zich ongeveer 157.000 in België, terwijl 62.000 gezinnen een tweede verblijf in het buitenland hebben. De Vlaamse gezinnen bezitten 121.000 tweede verblijven, waarvan er 33.000 in het buitenland gelegen zijn. In de cijfers van de Algemene Directie Statistiek van de FOD zijn ook bungalows en stacaravans opgenomen. Het aantal eigenaars van een tweede verblijf blijft verder stijgen, zeker sinds de bankencrisis. Investeren in vastgoed is immers nog steeds een solide investering in onzekere beurstijden.

Een meer recent cijfer vonden we bij Immoweb. Volgens de vastgoedmakelaar zijn 35% van de Belgen eigenaar van een tweede woonst (Netto 2 september 2011).

Huizen te duur

In november 2010 publiceerde de OESO een rapport waarin ze de huidige situatie van de woningmarkt vergeleek met het gemiddelde van de afgelopen 30 jaar. De conclusie was dat de Belgische woningmarkt het meest overgewaardeerd is. Belgische woningen zijn gemiddeld 53% te duur in vergelijking met het gezinsinkomen en zelfs 63% te duur in vergelijking met de huurprijzen. Een recent rapport van de Europese Centrale Bank bevestigt deze trend. Belgische huizen zijn 15% tot 65% te duur. Ons land heeft de meest overgewaardeerde vastgoedmarkt van de negen belangrijkste eurolanden.

De Belgische vastgoedprijzen stijgen al een generatie lang, waardoor vastgoed peperduur is geworden. De laatste tien jaar is er een verdubbeling en de laatste 30 jaar zijn de prijzen gemiddeld meer dan vertienvoudigd. De prijs voor de goedkoopste woonhuizen (onder de 200.000 euro) is de laatste vijf jaar met 51% gestegen.

Een woning die tien jaar geleden 200.000 euro kostte, wordt dus vandaag voor 300.000 euro verkocht. Dit kan enkel omdat iemand bereid is om voor die woning 50% meer te betalen dan tien jaar geleden.

Hoe komt dit? Eerst en vooral is er vooral in de steden een toenemende woningschaarste omdat er meer mensen in de stad wonen (in Antwerpen bijvoorbeeld kwamen er de voorbije tien jaar 40.000 inwoners bij) en omdat er door het toenemende aantal alleenstaanden meer woningen nodig zijn. Ook de schaarste van de bouwgrond duwt de prijs van bouwgrond naar boven.

Dit verklaart nog niet de te hoge vraagprijzen. Het beschikbare gezinsinkomen is amper meegestegen in dezelfde periode. Vijftien jaar geleden kon een gemiddeld gezin 80% van de aankoopprijs lenen en zonder problemen zijn lening terugbetalen. Vandaag kan een

gemiddeld inkomen een leninglast van 65% van de aankoopprijs van de woning dragen. De rest dient te worden gefinancierd door spaargeld. Heel wat jonge kopers die niet kunnen rekenen op steun van ouders, kunnen geen eigen woning meer verwerven.

En dan is er natuurlijk ook de woonbonus die jonge gezinnen aan een huis moet helpen.

Woonbonus duwt huizenprijzen de hoogte in

Vooral jonge gezinnen die geen steun hebben van hun ouders, kunnen niet meer lenen en terugbetalen op een periode van vijftien of twintig jaar. De maandelijkse afbetalingslast weegt te zwaar op hun inkomen. Dankzij de 'levenslange' woonbonus presenteren de banken kandidaat-kopers nu leningen met een lange looptijd (bijvoorbeeld dertig jaar). Wat je meer betaalt aan de bank, recupereer je immers dankzij de fiscale aftrek. Als koper betaal je uiteindelijk minder dan wanneer je een lening hebt met een kortere looptijd.

Een concreet voorbeeld voor een lening aangegaan in 2009: je leent 100.000 euro aan 3,8%. Op 15 jaar betekent dit 3,8%: +-726,5 euro/maand, totaal afbetaald na 15 jaar = 130.769 euro. Op 30 jaar betekent dit 3,8%: +-462,29 euro/maand, totaal afbetaald na 30 jaar = +-166.423 euro. Maar door de jaarlijkse aftrek kun je per persoon +-2500 euro inbrengen, dat maakt dus 5000 euro samen. Als je rekent dat dit een netto-opbrengst betekent van 40% (afhankelijk van je belastingsschaal), dan betekent dit dus 2000 euro per jaar of, op de vijftien jaar die je extra leent 30.000 euro. Het verschil tussen de totale kost vervalt daardoor tot 6500 euro, wat je door de mindere maandlast kunt compenseren in een goede belegging.

De woonbonus zorgt er dus voor dat mensen veel te veel blijven betalen voor een woning. De bonus subsidieert dus de verkoper. De woonbonus financiert ook de banken, voor wie langetermijnkredieten veel meer opbrengen. Een woonbonus die onbeperkt is in de tijd, betekent bovendien dat de belastingbetaler steeds meer middelen moet ophoesten om een gezin aan een woning te helpen.

In een recente KBC-studie (5 april 2011) werd aangetoond dat er geen enkel verband is tussen de fiscale stimuli van de overheid en het percentage eigenaars. De woonbonus stuwt wel de prijs omhoog en kost de overheid handenvol geld. Het zijn vooral de verkopers van vastgoed en de banken die profiteren van de fiscale aftrekbaarheid, aldus de studie.

Een eigen huis blijft voor steeds meer gezinnen een droom

De woonbonus die door politici graag wordt verdedigd als het middel om alle gezinnen, ook die met een bescheiden inkomen, de mogelijkheid te geven om een eigen huis te verwerven, realiseert het omgekeerde. Het zijn vooral de hogere inkomensgroepen die de overstap naar een eigen woning kunnen maken. De cijfers van EU-SILC 2010 tonen een kleiner aandeel eigenaars bij de laagste inkomensgroep; 43,7% van de 25% laagste inkomens is eigenaar, tegenover 89% van de 25% hoogste inkomens. De voordelen voor eigendomsverwerving blijken vooral ten goede te komen aan de middeninkomens en hoge inkomensgroepen; 3% van het beschikbare budget voor belastingaftrek wordt gebruikt door de laagste inkomensgroep ten opzichte van 34% door de hoogste inkomensgroep. Wie geen belasting betaalt, kan al helemaal niet genieten van dit fiscale voordeel. In zijn recente boek 'Wonen voor 200.000 all in' berekent de Kortrijkse stadsbouwmeester Filip Canfijn dat je vandaag een jaarinkomen nodig hebt van 50.000 euro om op een verantwoorde manier een huis te kopen. 'Verantwoord' betekent dat je niet meer dan één derde van je inkomen spendeert aan de woonkost. Momenteel verdient amper 25% van de Vlamingen 50.000 euro of meer.

Het gemiddelde kredietbedrag is dan ook fors gestegen. In 1998 was dit nog 60.000 euro. In 2010 al meer dan het dubbele, met name 130.000 euro. Parallel steeg ook de gemid-

delde schuld die elke inwoner heeft. Die is op tien jaar tijd verdriedubbeld. In 1998 was die gemiddelde schuld nog 5000 euro per persoon; in 2010 schommelt die rond de 15.000 euro.

Steeds meer gezinnen krijgen het ook moeilijk om hun hypotheeklening af te betalen. 28.000 Belgische gezinnen kunnen vandaag hun hypotheeklening niet meer afbetalen. De Nationale Bank stelt in haar jaarverslag dat in 2010 2,2% van de gezinnen met hypothecaire kredieten met een betalingsachterstand kampen. In 2011 zijn deze cijfers meer dan verdubbeld. Reeds 4,75% van de gezinnen met lopende kredieten heeft problemen met de afbetaling. De grootste groep met betalingsachterstand situeert zich bij de groep van 35 tot 44 jaar, gevolgd door de groep tussen 25 en 34 jaar. Banken spelen hier graag op in en stellen de lener voor de leningstermijn te herbekijken om zo de maandelijkse aflossing draaglijker te maken, wat ook voor de lener interessant is.

Het besluit is duidelijk. Het systeem van de hypothecaire kredieten duwt de prijzen van de huizen verder de hoogte in en maakt zo het verwerven van een eigen woning moeilijker in plaats van gemakkelijker. Het systeem is sociaal onrechtvaardig en helpt vandaag vooral wie al een woning heeft en wie vermogend is. Het hele systeem maakt vooral de banken rijker en wordt onbetaalbaar voor de overheid.

In de volgende hoofdstukken maken we een analyse van de andere instrumenten van het woonbeleid. In het slothoofdstuk bekijken we hoe we de middelen van de federale woonbonus kunnen inzetten voor een ander en beter Vlaams woonbeleid.

4.1.2. De sociale koopwoning, slecht besteed belastinggeld

De Vlaamse Regering engageerde zich in het decreet Grond- en Pandenbeleid om naast 43.000 sociale huurwoningen ook 21.000 sociale koopwoningen te bouwen en 1000 sociale kavels ter beschikking te stellen.

21.000 sociale koopwoningen tegen 2023; is dat haalbaar?

Alle sociale huisvestingsmaatschappijen samen hebben de afgelopen twintig jaar ongeveer 12.500 sociale koopwoningen gebouwd. In de periode 2008-2010 werden 1478 sociale koopwoningen opgeleverd, dat zijn geen 500 huizen per jaar. Om het vooropgestelde doel te bereiken, moeten er jaarlijks 2000 – vier keer meer – sociale koopwoningen worden opgeleverd.

Wie kan zich een sociale koopwoning of sociale kavel aanschaffen?

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning of sociale kavel, mag men geen andere woning of grond in volle eigendom hebben. Op het moment van de aanvraag mag je jaarlijks niet minder verdienen dan 7930 euro (bedrag 2011) en mag je niet meer verdienen dan 31.720 euro als je alleenstaande bent of 47.570 euro wanneer je gehuwd bent of wettelijk of feitelijk samenwoont. Dit bedrag wordt verhoogd met 3170 euro per persoon ten laste. De huisvestingsmaatschappij kan ook middelgrote koopwoningen of kavels aanbieden. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet je alleen aantonen dat je nog geen eigenaar bent. Het inkomen speelt zelfs geen rol meer. Tot zover de theorie. Wie is echt in staat om een sociale koopwoning te verwerven?

We werken het voorbeeld uit van een alleenstaande moeder met twee kinderen en een gemiddeld inkomen.

Christa is een alleenstaande moeder met twee kinderen van vijf en zeven jaar. Ze werkt als vroedvrouw en heeft een bruto jaarinkomen van 27.600 euro (netto is dat ongeveer 1600 euro per maand). Christa wil een huis kopen en komt in aanmerking voor een soci-

ale koopwoning. Wie een sociale koopwoning koopt, kan meteen ook een sociale lening afsluiten bij het Vlaams Woningfonds of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De aankoopprijs bedraagt 167.000 euro. Als Christa een bedrag van 167.000 euro leent tegen de interest van 2,7%, dan betaalt ze gedurende twintig jaar elke maand 901,30 euro. Van kandidaat-kopers wordt bovendien verwacht dat ze over spaargeld beschikken om zelf de notarisonkosten en de registratierechten te betalen. Wie zoals Christa een doorsnee sociale woning van 167.000 euro koopt, moet vooraf 4505 euro op tafel kunnen leggen:
– 2505 euro registratierechten (uitzonderlijk tarief van 1,5%);
– 2000 euro notariskosten (vanaf januari 2012 komt er 21% btw op het ereloon van de notaris).

De sociale koopwoning is voor Christa dus geen haalbare zaak. Ze blijft verder huren aan 600 euro per maand.

Wie krijgt de sociale koopwoning of kavel uiteindelijk toegewezen?

Itinera, het onafhankelijke onderzoeksteam, berekende het verschil tussen de aankoopprijs van een sociale koopwoning en een gelijkaardige woning verkocht op de private markt. Het verschil bedraagt maar liefst 90.000 euro (154.081 euro tegenover 246.389 euro).

In 2009 bijvoorbeeld werden 605 sociale koopwoningen gebouwd, terwijl een kleine 10.000 gezinnen ingeschreven stonden op de wachtlijst voor een sociale koopwoning en er op basis van de criteria niet minder dan 500.000 gezinnen in aanmerking komen voor een sociale koopwoning (cijfer van minister van Wonen Freya Van den Bossche). Datzelfde jaar bouwden 45.000 gezinnen op de private markt. Bij deze 45.000 zijn er ongetwijfeld heel wat die in aanmerking komen voor een sociale koopwoning. Wie wel en wie niet geniet van een bouwsubsidie van 90.000 euro, is een kwestie van toeval en geluk. Itinera noemt het systeem van sociale koopwoningen dan ook een ‘sociale lotto’.

Een sociale koopwoning is een goede belegging

Wie het geluk heeft om een sociale koopwoning te verwerven, krijgt niet alleen een fikse subsidie bij aankoop van de woning. Hij wordt ook volle eigenaar van de woning. De enige voorwaarde is dat de eigenaar de woning pas na twintig jaar mag verkopen. De meerwaarde kan hij wel integraal en onbelast opstrijken. De nieuwe koper betaalt gewoon een marktconforme prijs aan de vorige eigenaar. Als de eigenaar van de sociale koopwoning toch vroeger wil verkopen, dan moet hij hiervoor de toestemming hebben van de huisvestingsmaatschappij. Deze maatschappij kan ofwel beslissen om de woning terug in te kopen of aan de verkoper de ‘niet-afgeschreven overheidsinvestering’ aan te rekenen. De meerwaarde blijft voor de verkoper. Gezien de enorme stijging van de huizenprijzen, is het allicht in vele gevallen winstgevend om de woning eerder te verkopen en de niet-afgeschreven overheidsinvestering aan de maatschappij te betalen.

Op de vraag hoeveel sociale koopwoningen de voorbije twintig jaar vervroegd werden verkocht, bleef de minister van Huisvesting het antwoord schuldig. Deze gegevens worden niet verzameld, was het laconieke antwoord. Het getuigt nochtans van goed bestuur om op te volgen wat er met het geld van de belastingbetaler gebeurt.

Dat de verkoop van sociale koopwoningen een lucratieve bezigheid is, bewijst het voorbeeld van Knokke-Heist, waar het gemeentebestuur in juni 2010 besliste om geen sociale koopwoningen meer te realiseren op zijn grondgebied. Er zullen voortaan enkel sociale huurwoningen gerealiseerd worden, zodat de gemeente haar sociale aanbod kan blijven garanderen. Uit het verleden bleek immers dat veel mensen die een sociale woning kochten, die na enkele jaren met winst konden doorverkopen.

Sociale koopwoningen zorgen maar één generatie voor een betaalbare woning

De Vlaamse overheid investeert heel wat belastinggeld om aan een kleine groep mensen een sociaal voordeel te geven. Een sociale koopwoning of sociale kavel is op dit moment maar voor één generatie een 'betaalbare woning of kavel'.

De overheid verkoopt haar bouwgrond en zorgt zo mee voor het steeds duurder worden van de bouwgronden. De verkoopprijs van de grond bij een sociale koopwoning wordt vastgesteld in een vork tussen de 50% en de 75% van de venale waarde bij vrije verkoop. De koper van een sociale koopwoning of sociale kavel geniet dus van een kunstmatig lage grondprijs. De schaarste van de grond en van het patrimonium maakt dat die in de toekomst alleen maar duurder zullen worden, en dat overheden die nooit meer aan een betaalbare prijs zullen kunnen verwerven. Het is alsof je als boer je koe verkoopt net op het moment dat de melk steeds schaarser wordt.

Het systeem van sociale koopwoningen biedt geen duurzaam antwoord op de woonnood. De woningen zijn te duur voor de mensen die vandaag op de wachtlijst staan voor een sociale woning. De sociale koopwoningen worden 'lukraak' toegewezen en blijven maar één generatie sociaal. Bovendien worden bouwgronden geprivatiseerd, waardoor bouwgrond nog schaarser en dus nog duurder wordt. De overheid zal morgen nog meer belastinggeld moeten investeren om sociale koopwoningen aan dezelfde 'betaalbare' voorwaarden te verkopen.

4.2. Een betaalbare en kwalitatieve koopwoning. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving

4.2.1. Selectieve steun voor de aankoop van een gezinswoning

De fiscale aftrek voor tweede woningen onmiddellijk afschaffen

Op het moment dat steeds meer jonge mensen het moeilijk hebben om hun woonfactuur te betalen, op het moment ook dat we voor de uitdaging staan om tegen 2030 tussen de 300.000 en 400.000 woningen extra te realiseren, is het ethisch niet te verantwoorden om nog overheidssteun te verlenen voor het verwerven van tweede verblijven. Dit is een kwestie van solidariteit tussen de generaties.

De Vlaamse Regering moet zo snel mogelijk duidelijk maken dat er na de overheveling van de bevoegdheden geen compensatie zal zijn voor de fiscale aftrekken voor hypothecaire kredieten afgesloten voor een tweede woning.

Eigenaars die woningen verhuren, kunnen voortaan wel genieten van de extra maatregelen die Vlaanderen neemt voor verhuurders (zie punt 1 hefbomen voor betaalbaar huren).

De Vlaamse woonpremie, een rugzakje van vijftien jaar voor elke inwoner van Vlaanderen

Wat betreft de hypothecaire kredieten die worden afgesloten voor de enige woning, de zogenaamde woonbonus, geldt momenteel geen beperking in de tijd. Dit maakt niet alleen dat één woning de belastingbetaler steeds meer geld kost, maar heeft ook andere onbedoelde effecten.

Iedereen die een hypothecaire lening heeft lopen voor zijn enige woning, kan die fiscaal aftrekken. Concreet betekent dit dat mensen die hun gezinswoning hebben afbetaald en deze woning verkopen om dan een nieuwe woning aan te kopen, opnieuw kunnen genieten van de woonbonus voor de totale duur van hun nieuwe hypothecaire lening. Banken adviseren trouwens om het geld van de verkoop van het huis niet te gebruiken en dit geld

op een andere manier te beleggen. Het is immers gezien het genereuze systeem van de woonbonus veel voordeliger om voor de aankoop van de nieuwe woning een nieuwe hypothecaire lening af te sluiten. Dit gebeurt vandaag meer en meer. De babyboomgeneratie wordt ouder en, anders dan de vorige generatie, ruilt deze generatie de eerste gezinswoning vaker in voor een meer aangepast appartement in de stads- of dorpskern.

Is het te verantwoorden om opnieuw belastinggeld te investeren voor de aankoop van een tweede, derde enige woning, terwijl die eigenaar ondertussen de opbrengst van de verkoop van zijn eerder gesubsidieerde woning belegt?

Ook dit lijkt onhoudbaar gezien de grote woonnood van jonge gezinnen.

Alleen een aankooppremie voorzien voor de eerste en enige woning zou een optie kunnen zijn, maar lijkt evenmin een goed idee. Jonge gezinnen kopen eerst een kleiner huis om daarna na vijf jaar, eens er kinderen zijn, naar een grotere woning te verhuizen. Ook in geval van echtscheiding wordt de eerste en enige gezinswoning al snel verkocht. Andere gezinnen die in hun eerste woning (kunnen) blijven wonen, zouden dan veel langer genieten van overheidssteun.

Anderzijds dringt een beperking in de tijd van de ondersteuning voor de aankoop van een woning zich hoe dan ook op. Meer mensen aan een eigen gezinswoning helpen, kan door elke inwoner een inkomensgebonden woonpremie te geven voor de aankoop van een huis. Deze premie geldt voor vijftien jaar en is inkomensgebonden.

Een voorbeeld. Nathan en Fatima kopen samen een eerste gezinswoning. Ze kunnen beiden gedurende vijftien jaar rekenen op een woonpremie afhankelijk van hun inkomen. Wanneer hun huwelijk vijf jaar later op de klippen loopt en de gezinswoning wordt verkocht, hebben ze beiden nog recht op tien jaar woonpremie. Als Nathan drie jaar later opnieuw een huis koopt met zijn nieuwe vriendin Ellen, kan hij nog rekenen op een inkomensgebonden woonpremie van tien jaar. Ellen kan de acht jaar die zij nog in haar rugzak heeft, inbrengen.

Wat met de lopende engagementen in het kader van de woonbonus?

De lopende engagementen in het kader van de woonbonus worden ingeschoven in het nieuwe systeem. De teller wordt op nul gezet en de fiscale aftrek wordt vervangen door een inkomensgebonden woonpremie voor een periode van maximaal vijftien jaar of tot de woning is afbetaald. Dit betekent dat gezinnen die vandaag te weinig verdienen om de volledige woonbonus af te trekken, morgen meer zullen krijgen dan vandaag. Wie tot 2012 kon aftrekken tegen het hoogste tarief, zal morgen veel minder krijgen. Zoals hierboven werd aangetoond, zijn er momenteel een aantal kredieten die onder het systeem woonbonus lopen voor aankopen van tweede en derde enige eigen woningen. Daarnaast lopen er ook kredieten voor jonge gezinnen die zich zwaar engageerden om een eigen woning te verwerven op de oververhitte Belgische woningmarkt. Desnoods moeten extra maatregelen worden getroffen om ervoor te zorgen dat die jonge gezinnen de engagementen die ze aangingen bij de bank, kunnen waarmaken. Dit kan ook betekenen dat de premies voor de nog lopende kredieten in sommige gevallen hoger zijn dan de nieuwe premies.

Op basis van de voorbeelden in het buitenland kunnen we veronderstellen dat de afbouw van het systeem van fiscale aftrek de prijs van de huizen zal doen dalen. Dit zal tot meer realistische woningprijzen leiden. België heeft volgens de Europese Centrale Bank de meest overgewaardeerde vastgoedmarkt van de negen belangrijkste eurolanden. Meer realistische prijzen zijn een goede zaak, zowel voor de potentiële kopers als voor de overheid, die met minder middelen meer mensen aan een eigen huis kan helpen.

De lopende hypothecaire lening voor verbouwingen

Ook deze wordt vervangen door premies die inkomensgebonden zijn en hoger zijn naarmate het inkomen kleiner wordt. Deze premies worden beperkt tot een periode van maximum tien jaar of tot de lening is afbetaald. Ook hier geldt dat het nieuwe systeem sociaal rechtvaardiger is dan het oude.

Dit is bovendien een uitdovend systeem. Na de overheveling steunt Vlaanderen verbouwingen voor renovatie en isolatie op basis van gerichte premies zoals hierboven omschreven. Het huidige systeem van fiscale aftrek voor eender welke verbouwing waarvoor je van de bank krediet kreeg – dus ook voor luxe-investeringen zoals de bouw van een veranda bij een villa – is evenmin nog langer te verantwoorden.

4.2.2. Meer eigenaars dankzij de community land trust

Hierboven toonden we aan dat het huidige systeem van sociale koopwoningen zijn doel totaal voorbijschiet en dat het belastinggeld slecht wordt besteed. De middelen die vandaag naar het realiseren van sociale koopwoningen gaan, willen we herbestemmen en investeren in projecten gebaseerd op het systeem van de community land trust. Dit systeem bouwt verder op het scheiden van de eigendom van de grond en de eigendom van de woning, maar gaat nog een stap verder om betaalbaar wonen te realiseren voor een bredere doelgroep.

De community land trust (CLT) vindt zijn oorsprong in de Verenigde Staten. Er bestaan sinds vijftig jaar CLT's, maar het systeem geniet sinds het ineenstorten van de Amerikaanse woningmarkt steeds meer bijval.

Wat is een community land trust? Een community land trust is een organisatie zonder winstgevend doel, gecontroleerd door de gemeenschap, die eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van de lokale gemeenschap.

De trust ontwikkelt betaalbare woningen voor mensen die onvoldoende middelen hebben om op de private markt te kopen. Ook andere functies (economische activiteiten, diensten enzovoort) kunnen een plaats krijgen op de gronden van de community land trust, voor zover ze de gemeenschap ten goede komen. De grond blijft echter te allen tijde eigendom van de trust. Wie op de grond een project koopt, betaalt een vergoeding aan de CLT voor het gebruik van de grond.

Een CLT is een ledenorganisatie. Alle leasers, dat wil zeggen alle bewoners of andere gebruikers van CLT-grond, worden automatisch lid. Daarnaast kunnen ook andere inwoners of gebruikers van de buurt of gemeente waarin de trust actief is, lid worden en mee gebruikmaken van de diensten die de CLT ontwikkelt. De trust gaat actief op zoek naar leden.

Sociale koopwoningen blijven sociaal

Wie een woning wil kopen van de CLT's, krijgt een premie. Deze premie zorgt ervoor dat de kopers een voldoende groot bedrag hebben om een lening te verkrijgen bij de bank en de registratie- en notariskosten te betalen. De kopers hebben dezelfde rechten als elke andere huiseigenaar. Wanneer de eigenaar echter besluit het pand te verkopen, dan heeft de CLT voorkooprecht. De eigenaar betaalt de startpremie terug en de eventuele meerwaarde van het huis wordt gedeeld tussen CLT en de eigenaar. De CLT verkoopt de woning opnieuw aan een betaalbare prijs en de nieuwe koper geniet ook van een startpremie. Anders dan bij het systeem van sociale koopwoningen, blijven CLT-woningen betaalbaar en 'sociaal'. De meerwaarde vloeit terug naar de gemeenschap en niet naar de eigenaar.

De CLT's blijven niet alleen eigenaar van de grond, maar staan de eigenaars indien nodig en gewenst bij. Zij kijken erop toe dat de voorwaarden van de verkoop nageleefd worden. Zij zijn ook steeds beschikbaar voor de eigenaars indien er problemen zijn met de afbetaling van de lening, ze geven advies bij verbouwingen enzovoort.

De community land trust als instrument voor gemeenschapsvorming en sociale mix

De community land trust zorgt ervoor dat mensen eigenaar kunnen worden zonder dat de gemeenschap haar middelen uit handen geeft. De CLT's kunnen eigenaarschap stimuleren, maar vormen tegelijkertijd een antispeculatief instrument. Voor de individuele bewoner biedt de CLT-woning woonzekerheid aan een betaalbare prijs. Bovendien krijgen bewoners, door hun lidmaatschap van de trust, de kans om zelf mee verantwoordelijkheid op te nemen voor de inrichting en de kwaliteit van hun leefomgeving.

CLT-eigenaars kunnen zorgen voor stabiliteit in buurten met vaak veranderende huurders en weinig investerende verhuurders. Wanneer buurten herleven door overheidsinvesteringen in het openbare domein en hierdoor de prijzen van de huizen hoger worden, dan kunnen CLT's de sociale verdringing voorkomen en de sociale mix van die buurt verzekeren.

Door het systeem van medebeheer zijn de bewoners direct betrokken bij de uitbouw van hun wijk, de aanleg van de publieke ruimte, de uitbouw van voorzieningen enzovoort. Mee betrokken worden, betekent ook meer verantwoordelijk zijn. In de wijk EVA-Lanxmeer (Culemborg, Nederland) wordt er gewerkt met een systeem van medebeheer. Deze aanpak zorgt ervoor dat de bewoners steeds meer de inrichting en het onderhoud van het publieke domein in handen nemen. De overheidsinbreng doet er vandaag enkel nog het onderhoud van de hoofdweg; het overige openbare domein wordt beheerd en onderhouden door de bewoners. Het heeft alvast de sociale cohesie in de wijk versterkt.

5. Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen

5.1. Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen. De huidige regelgeving

Betaalbaar en kwalitatief wonen realiseren, kan maar als er een voldoende groot aanbod is aan woningen. Schaarste duwt de prijzen de hoogte in en dat is nu al voelbaar, vooral in de steden. Voldoende aanbod aan betaalbare woningen realiseren, wordt één van de grootste uitdagingen voor de komende twintig jaar. De vraag naar woningen stijgt als gevolg van de demografische evolutie. In 2020 wonen er 142.184 mensen meer in Vlaanderen. Steeds meer Vlamingen wonen alleen. Om het recht op wonen voor al deze nieuwe 'gezinnen' te garanderen, zijn 300.000 tot 400.000 extra woningen nodig. Waar gaan we deze woningen bouwen?

Eind 2009 was in Vlaanderen 26% van de oppervlakte bebouwd. Tussen 1990 en 2009 nam de bebouwde oppervlakte toe met maar liefst 670 km² of 23%. Ter vergelijking, het even dichtbevolkte Nederland heeft maar 10% van zijn grondgebied nodig om iedereen te huisvesten. Als we de 400.000 extra woningen die nodig zijn voor de nieuwe Vlamingen op dezelfde manier bouwen, dan zal in 2050 41,5% van de beschikbare ruimte volgebouwd zijn.

Dat is bijgevolg geen optie. Meer verharde oppervlakte leidt tot meer overstromingen, minder open ruimte en groen en dus tot minder levenskwaliteit enzovoort.

In dit hoofdstuk bekijken we welke instrumenten nodig zijn om anders en compacter te wonen. Wat alvast duidelijk is, is dat we out of the box zullen moeten durven denken om een duurzaam woonbeleid te kunnen voeren in Vlaanderen.

Compacter wonen in Vlaanderen?

Vandaag bouwen we nog altijd veel te grote woningen. Zo is er de voorbije jaren felle concurrentie ontstaan tussen de gemeenten en de steden om het 'hardwerkende tweeverdienersgezin' aan te trekken. Tweeverdieners zijn voor de gemeenten immers fiscaal interessanter dan alleenstaanden. Gemeenten blijven bouwvergunningen afleveren voor gezinswoningen met twee en drie slaapkamers, terwijl steeds meer alleenstaanden op zoek zijn naar een betaalbare woning. In de steden zien we dan weer nieuwe verkavelingen ontstaan met grotere gezinswoningen en een tuin om het tweeverdienersgezin met kinderen te verleiden.

Grotere sociale woningen

Sinds in 2009 het decreet Grond- en Pandenbeleid werd goedgekeurd, hebben de gemeenten een sociaal objectief. Zo moet in 2023 elke gemeente minstens 9% sociale woningen hebben. Uit de eerste cijfers blijkt dat de gemeenten vooral investeren in sociale woningen voor het klassieke gezin en niet voor de alleenstaande (zie ook onder punt 3). Op de wachtlijst voor een sociale woning staan 44,73% kandidaat-huurders die alleenstaand zijn. Tellen we de intussen nieuw gerealiseerde woningen zonder of met één slaapkamer samen, dan zien we dat slechts 24% van de geplande woningen bestemd is voor alleenstaanden. Ook de recent aangekondigde 6000 extra sociale woningen voor gezinnen 'met een minder laag inkomen' zullen traditionele en dus grotere gezinswoningen zijn.

Grotere private woningen

Maar er is meer. Gemeenten gebruiken het instrument van de gemeentelijke verordeningen om hogere minimumoppervlaktes op te leggen dan in de Vlaamse Wooncode zijn vastgelegd. Die Wooncode schrijft voor dat een woning voor één persoon een minimale oppervlakte moet hebben van 18 m², voor twee personen van 28 m², voor drie personen van 40 m² enzovoort.

Heel wat gemeenten verhogen deze minimumnormen. Middelkerke bijvoorbeeld verplichtte een minimumoppervlakte in niet-toeristische zones van 60 m²; Blankenberge bepaalt dat studio's minimaal 40 m² groot zijn en appartementen met één slaapkamer 50 m²; Izegem en Wielsbeke vereisen voor studio's een minimumoppervlakte van 36 m² met sas tussen toilet en leefruimte (de facto dus minstens 42 m²) enzovoort. Die bijkomende gemeentelijke verordeningen maken de regelgeving alsmaar complexer en minder transparant. Gemeenten gebruiken op die manier het instrument van de gemeentelijke bouwverordening om de prijs van woningen in hun gemeente op te drijven en zo vooral meer gegoede inwoners aan te trekken.

Huurwoningen voor gezinnen

Hetzelfde instrument van de gemeentelijke verordening wordt gebruikt om ook de huurmarkt te reguleren ten voordele van de klassieke gezinswoning. Zo verbieden heel wat steden bijvoorbeeld het opdelen van bestaande eengezinswoningen in appartementen of studio's. Hiermee wil men vermijden dat alle woningen worden opgedeeld in lucratieve studentenkoten. Diezelfde maatregel wordt ook elders genomen in de strijd tegen huisjesmelkers.

Dit zijn allicht nobele doelstellingen, maar het hypothekeert het creatieve denken over compacter wonen.

Vlaamse normen verstrengen

De Vlaamse overheid is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Verder bouwen zoals vandaag is geen optie en zal de volgende generatie Vlamingen steeds meer in de problemen brengen. Niets ondernemen betekent dat een steeds groter deel van Vlaanderen verhard wordt, met meer overstromingen, minder groen, minder luchtkwaliteit enzovoort als gevolg.

De normen voor de minimumoppervlakte zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode, moeten dwingend worden voor heel Vlaanderen. Het kan niet langer dat gemeenten hierop uitzonderingen voorzien via gemeentelijke verordeningen. Heel wat bouwheren willen kleinere en dus meer betaalbare appartementen bouwen, ook voor alleenstaanden. Ze stoten hierbij vaak op eisen van de gemeente, die hogere minimumoppervlaktes oplegt.

Als er verder gewerkt wordt met het sociale objectief uit het decreet Grond- en Pandenbeleid, dan moet het sociale objectief verfijnd worden. Het volstaat blijkbaar niet om voor elke gemeente een objectief van 9% op te leggen. De Vlaamse overheid moet, op basis van het profiel van de gezinnen die op de wachtlijst staan, aangeven welke woningen nodig zijn binnen die 9% sociale woningen en dus ook vastleggen welk aandeel woningen voor alleenstaanden, voor grote gezinnen enzovoort, de gemeente moet realiseren.

Samenhuizen: compacter, goedkoper en socialer wonen

Samen een huis huren of kopen, is een maatschappelijke trend in volle opgang.

Uit de OIVO-studie (Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties) ‘Samen huren’ uit 2007 blijk dat op dit moment 300.000 Belgen (dit is 4% van de bevolking) samen huren. Wie samen huurt, deelt een aantal gemeenschappelijke ruimtes naast een of meer privévertrekken. Bij de 18-29-jarigen wil 58% samenhuizen overwegen om economische redenen, 43% haalt ook sociale redenen aan en denkt dat deze formule in de toekomst alleen aan belang zal winnen.

Deze praktijk blijft trouwens niet langer beperkt tot de studententijd. In de leeftijdsgroep van 25-30 jaar wordt steeds meer samen gehuurd. Samen een woning delen, wordt ook steeds populairder na een echtscheiding. Het vanuit Engeland overgewaaide model ‘Abbeyfield-wonen’, waarbij senioren samenhuizen, vindt ook steeds meer ingang.

Volgens diezelfde OIVO-studie zou met meerdere personen samenwonen 25 tot 40% besparingen op de budgetpost ‘huur’ mogelijk maken.

Ook het samen bouwen of samen kopen zit in de lift. De vzw ‘Samenhuizen’, die het aanspreekpunt is in Vlaanderen voor projecten van samenhuizen, krijgt steeds meer aanvragen van geïnteresseerden om samen te bouwen of te verbouwen. Door samen te (ver)bouwen en een aantal gemeenschappelijke ruimtes te voorzien, kunnen de private woondelen compacter en goedkoper. Een gemeenschappelijke speel- of feestruimte maakt dat bijvoorbeeld je eigen living kleiner kan. Ook één wasplaats voor alle bewoners, een gemeenschappelijke tuin enzovoort drukken de kosten per wooneenheid.

– Samenhuizen in Vlaanderen, nooit van gehoord

De Vlaamse Wooncode bevat in tegenstelling tot de Waalse en Brusselse Wooncode geen definitie van collectief wonen. Ook alle premies en voordelen zijn geschreven op maat van de klassieke gezinswoning. Wie samen een huis koopt of bouwt en een beroep wil doen op isolatiepremies bijvoorbeeld, voldoet niet aan de voorwaarden. Daarbovenop bemoeilijken stedenbouwkundige verordeningen in veel gemeenten het samen huren of kopen. Zo weigeren gemeenten om in een gezinswoning aparte adressen te geven aan de personen die

er samenhuizen zonder dat ze een gezin zijn. Dit heeft heel wat gevolgen voor mensen die afhankelijk zijn van een uitkering.

– Samenhuizen sociaal afgestraft

Het bedrag van de sociale bijdrage waar een begunstigde recht op heeft, is afhankelijk van zijn/haar situatie als alleenstaande of samenwonende. Het statuut van samenwonende leidt tot een daling van de bijdragen van leefloon, sociale bijstand of werkloosheidsuitkering. Het organisme dat de uitkering betaalt, gaat ervan uit dat het collectief wonen de facto leidt tot het samen instaan voor de huishoudkosten en het is de betrokken aanvrager die zal moeten bewijzen dat hij/zij geen enkele kost met de medehuurders deelt om die hoogste uitkering voor alleenstaanden te kunnen krijgen.

Dit is een beetje cynisch. Op dit moment liggen de uitkeringen in België immers ver onder de Europese armoedegrens. Een alleenstaande heeft sinds december 2012 een leefloon van 801 euro per maand, terwijl Europa berekende dat je in ons land minstens 973 euro nodig hebt om menswaardig te kunnen leven. Een alleenstaande leefloontrekker kan met 800 euro geen deftige woning huren (gemiddelde kostprijs van een huurwoning is 500 euro) en daarnaast nog genoeg overhouden om van te leven. Wanneer die leefloontrekker creatief omspringt met dit leefloon door via samenhuizen zijn huur- en energiefactuur te beperken, wordt hij hiervoor gestraft. Hij wordt beschouwd als samenwonende, wat betekent dat hij maandelijks een uitkering krijgt van amper 534 euro.

Ook voor bejaarden is het tarief voor het gewaarborgd inkomen anders naargelang dezelfde hoofdwoonplaats al of niet gedeeld wordt. Bejaarden die in een collectief huis wonen, worden dubbel gestraft. Uitkeringen worden teruggebracht tot het basistarief en hun pensioenen en middelen worden samengebundeld met die van de andere medehuurders.

– Samenhuizen juridisch kluwen

Samen een huis huren betekent meestal dat een van de huurders het huurcontract tekent en verder onderverhuurt, wat niet altijd evident is. Een aanpassing van de huurwetgeving om samen huren juridisch te verankeren, zou zowel huurder als verhuurder meer rechtszekerheid bieden.

Ook een huis samen kopen, is juridisch niet geregeld, tenzij men een beroep doet op de regeling voor de appartementsgebouwen.

Het moeilijkst is om bij een bank een lening te krijgen. Banken willen niet voor één project leningen toestaan aan verschillende bouwers. Eén initiatiefnemer moet het hele risico dragen. Heel veel samenhuisinitiatieven mislukken dan ook om financiële redenen.

5.2. Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving

5.2.1. Samenhuizen stimuleren

Steeds meer mensen willen samenhuizen. Samen een woning huren of kopen betekent compacter wonen en is voor alleenstaanden meer betaalbaar. Samenhuizen is bovendien een belangrijke remedie tegen vereenzaming en bevordert de sociale netwerken. Uit bestaande projecten van samenhuizen blijkt dat vooral de leefkwaliteit van gezinnen met kinderen toeneemt. Kinderen kunnen samenspelen in de gemeenschappelijke ruimtes. Ook ouderen en alleenstaanden voelen zich ‘veiliger’ in een project van samenhuizen. De obstakels voor samenhuizen moeten weggewerkt worden.

Op korte termijn wordt een ‘label samenhuizen’ uitgewerkt. Mensen die voldoen aan de criteria krijgen het label. Wie het label ‘samenhuizen’ heeft, krijgt voor eenzelfde woning

toch een apart adres bij inschrijving bij de burgerlijke stand van de gemeente. Voor alle sociale uitkeringen worden alleenstaanden die samenhuizen beschouwd als alleenstaanden. Mensen die het label 'samenhuizen' verwerven, vallen niet onder de stedenbouwkundige voorschriften bedoeld voor studentenkoten. Voor subsidies voor renovatie of isolatie wordt een woning van samenhuizers gelijkgesteld met de gezinswoning.

De huurwetgeving wordt aangepast. Er komen samenhuiscontracten en voor eigenaars in een project van samenhuizen wordt er in de eigendomswetgeving een apart hoofdstuk ingeschreven.

Vlaanderen creëert een apart fonds voor samenhuisprojecten. Wie een project voor samenhuizen wil realiseren, kan een lening krijgen bij het Vlaams Woningfonds; dit zijn niet noodzakelijk sociale leningen (voorstel van decreet van de dames Mieke Vogels en Elisabeth Meuleman houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft (*Parl.St.* Vl.Parl. 2009, nr. 121/1).

Binnen de sociale huisvesting worden projecten van samenhuizen gebouwd om een betere vermenging te krijgen van woningen voor gezinnen en woningen voor alleenstaanden.

Vooral in de oude dorpskernen zien we steeds meer – vaak zeer grote – appartementen verschijnen, vooral bedoeld voor de tweeverdieners en de jonge senioren die hun te grote huis inruilen voor een appartement in het dorpscentrum. Deze appartementen zijn vaak een doorn in het oog van de oorspronkelijke bewoners. Ze ontsieren de kern en lijken 'zonevreemd'. Er is grote nood aan weldoordachte en geïntegreerde projecten in de dorpskernen. Geïntegreerd betekent niet alleen aangepast aan het bestaande dorpsgezicht, maar ook sociaal geïntegreerd. Door te kiezen voor projecten van samenhuizen, met kleinere private delen en meer gemeenschappelijke ruimte en gemeenschapsvoorzieningen, creëert men nieuwe sociale netwerken, waar ook de oorspronkelijke inwoner van het dorp bij betrokken wordt.

De community land trust is een goed instrument om projecten in de dorpskernen te realiseren.

Samenhuizen kan veel vormen aannemen. Mensen kunnen zelf het initiatief nemen om een project te realiseren, maar ook de overheden kunnen kiezen voor een project van samenhuizen bij de renovatie van een oude site, de bouw van sociale woningen enzovoort. Wanneer er meer gemeenschappelijke delen (wasplaats, tuinen, overdekte speelplaats enzovoort) zijn, dan kan het aloude model van de 'conciërge' helpen om gebruik en onderhoud te coördineren.

5.2.2. Geen nieuwe ruimte aansnijden maar villaparken herbestemmen

In de tweede helft van de vorige eeuw is er enorm veel ruimte opgeofferd voor weinig duurzame woonprojecten. Rond de grote steden ontstonden de ruimteverslindende villaparken. Bossen werden verkaveld om er pompeuze huizen te midden van het groen te bouwen, ver van voorzieningen en diensten en dus vooral autogericht. De kapitaalkrachtige bouwers van deze huizen dachten zo ook te investeren in een spaarpotje voor later.

Vandaag stijgen alle huizenprijzen behalve die van de villa's in de villaparken. De veel te grote en slecht geïsoleerde woningen zijn niet langer interessant en wie de vraagprijs van 600.000 euro of meer kan betalen, bouwt zich liever de eigen energiezuinige woning van zijn dromen.

Anderzijds is het onverantwoord om bijkomende woningen te bouwen in nieuwe woongebieden, om bijkomende open ruimte aan te snijden, terwijl er rond de steden (daar waar de woonnood het grootst is) hectaren onderbenutte woongebieden liggen.

Strikt mathematisch lijkt het eenvoudig; waar er vandaag één woning staat, kunnen er morgen vier worden gerealiseerd.

Zo simpel is het natuurlijk niet. De kavels liggen meestal ver van de dorpskernen ver van voorzieningen als scholen, winkels enzovoort. Bovendien zijn ze niet ontsloten door openbaar vervoer. Op een kavel waar nu één gezin woont, vier gezinnen huisvesten, zal dan ook de mobiliteitsdruk enorm verhogen.

De villaparken herbestemmen en herverkavelen vraagt een totaalvisie die rekening houdt met economische, ruimtelijke en sociale aspecten en met mobiliteitsaspecten.

Zo kan het deel van het gebied dat het verst verwijderd is van de dorpskern herbestemd worden naar bosgebied. Het deel dat het dichtst bij de dorpskern ligt, kan herverkaveld worden. Dit is enkel haalbaar wanneer de overheid eindelijk werk maakt van het systeem van planbaten.

De wet op de ruimtelijke ordening van 1966 voorziet in een systeem van planschade en planbaten. Als de overheid een stuk grond herbestemt waardoor die grond (economisch) minder waard wordt (herbestemming van bouwgrond naar bosgrond bijvoorbeeld), dan heeft de eigenaar van die grond recht op een vergoeding voor de geleden planschade. Omgekeerd voorzag die wet ook in planbaten. Wanneer de overheid een grond herbestemt (van bosgrond naar bouwgrond bijvoorbeeld), betaalt de eigenaar aan de overheid een deel van de meerwaarde.

Het systeem van planschade werd realiteit, dat van planbaten bleef dode letter. We pleiten dan ook voor het activeren van het systeem van planbaten. De herbestemming van een villapark, zoals hierboven beschreven, kan zo voor de overheid een haalbare kaart worden. De eigenaar die bijvoorbeeld vier in plaats van één te verkopen kavel heeft, betaalt de planbaten, nodig om de eigenaar te vergoeden die zijn grond herbestemd weet tot de oorspronkelijke bestemming ‘bosgrond’.

5.2.3. Stedelijke wijken en dorpskernen verdichten

Ook in de steden werd de voorbije vijftig jaar slordig omgesprongen met ruimte. Te brede straten zonder karakter, met daarlangs te kleine woningen van slechte kwaliteit. Wijken waar de sociale cohesie ver zoek is, waar veel oudere bewoners verloren lopen in hun eigen buurt, waar kinderen geen speelruimte hebben enzovoort. Vooral in de grote steden leidt het samenwonen van armere senioren en (allochtone) gezinnen met kinderen tot spanningen. Ze wonen beiden in huizen van slechte kwaliteit en delen een openbaar domein dat niet aangepast is voor spelende kinderen en evenmin voor ouderen die veiligheid en comfort zoeken. In de tweede helft van vorige eeuw werden de stadskernen en wijken uit de 19e eeuwse gordel aangepakt door middel van het systeem van de herwaarderingsgebieden. In een omzendbrief uit 1993 wordt een herwaarderingsgebied omschreven als een afgebakende wijk of buurt met volgende kenmerken:
– een duidelijk achtergebleven sociaal-economisch ontwikkelingspeil;
– een bouwfysisch verval en acute leegstand;
– een verouderd gebouwenbestand;
– een toenemende ontvolking en vergrijzing;
– verkeers- en parkeerdruk;
– een slechte toestand van het openbare domein;
– een ontoereikende verzorgingsfunctie.

In die wijk wil men investeren met als doel de woon- en leeffunctie te behouden, te bevorderen of te herstellen, rekening houdend met de eigen ruimtelijke, maatschappelijke, esthetische en socio-economische kenmerken.

Kenmerkend voor deze herwaarderingsgebieden is de nauwe betrokkenheid van de bewoners, die via een stuurgroep mee 'bouwen' aan hun buurt. Vandaag, twintig jaar later, zien we dat de herwaarderingsgebieden van gisteren vandaag bloeiende stadswijken zijn, alleen wonen de oorspronkelijke kansarme bewoners er niet meer. Veel van de herwaarderingsgebieden van gisteren zijn vandaag hippe buurten met voor minder kapitaalkrachtige gezinnen onbetaalbare huizenprijzen.

Toch blijft het instrument van de herwaarderingsgebieden ook vandaag interessant en kan het ingezet worden in de wijken uit de 20e eeuw. De kenmerken die in 1993 werden opgelijst, blijven actueel en kunnen aangevuld worden met de mogelijkheid tot verdichten en het streven naar een energieneutraliteit voor de betrokken wijk. Het is een uitdaging om voor deze wijken een totaalconcept te ontwikkelen en er voorbeelden van het nieuwe stedelijke wonen van te maken, zoals gedefinieerd door 'Duurzaam wonen en bouwen' (Duwobo). Duwobo werkt in opdracht van de Vlaamse overheid aan een visie op het wonen van morgen en de ontwikkeling van ecowijken.

Om sociale verdringing te voorkomen, moet de stad delen van de wijk verwerven en ontwikkelen via het recht van opstal en het oprichten van een community land trust. Jonge gezinnen die willen investeren in herwaarderingsgebieden die erkend zijn door de Vlaamse overheid, krijgen extra premies voor hernieuwbouw en investeringen in rationeel energieverbruik. Belangrijk in het herwaarderingsverhaal is de betrokkenheid van de bewoners. Samenlevingsopbouw heeft hierin heel wat ervaring opgebouwd.

Ook voor het hertekenen van dorpskernen kan het instrument van de herwaarderingsgebieden worden gebruikt. Op die manier worden de bewoners betrokken bij het wijzigende dorpsgezicht en kan men bouwen aan een alternatief voor de 'zonevreemde' villa-appartementen die vandaag meer en meer het dorpsgezicht bepalen.

5.2.4. Stad terugwinnen op beton

De voorbije vijftig jaar is er niet alleen al te kwistig omgesprongen met bouwgrond, ook het verkeer eist steeds meer ruimte. Meer verkeer en meer vrachtwagens zorgen bovendien voor een slechte luchtkwaliteit, met te veel gevaarlijk fijn stof. Kinderen in de stad hebben veel meer last van luchtwegeninfecties dan kinderen die buiten opgroeien. Ook de toenemende lawaaihinder hypothekeert onze gezondheid. In steeds meer steden kiezen de overheden voor de kwaliteit van leven van hun inwoners. Door drukke verkeerswegen ondergronds te brengen of te overkappen, geeft men de stad terug aan de bewoners. Zoals de Nederlanders destijds door de inpoldering land wonnen op het water, zo kunnen wij door de overkapping 'stad' terugwinnen op het verkeer. Bovendien wordt zo extra ruimte gecreëerd voor nieuwe woningen en recreatiegebieden en kunnen wijken die nu door verkeer worden doorsneden, verbonden worden.

Als de overkapping of ondertunneling van stedelijke snelwegen ook een antwoord biedt op de groeiende vraag naar nieuwe woningen, dan wordt het project ook economisch haalbaar. In andere Europese steden zoals Madrid of Hamburg, waar momenteel de A7 wordt overkapt, heeft men de keuze reeds gemaakt.

5.2.5. De auto de plaats geven die hij verdient

Gezinnen met kinderen zijn vaak wanhopig op zoek naar een huis met een tuin. Kinderen moeten kunnen bewegen, lopen ravotten enzovoort. Het hoort gewoon bij groot worden. Die tuin is nodig omdat het openbare domein niet meer beschikbaar is voor kinderen,

tenzij die enkele keren dat het 'speelstraat' is en de auto uit de straat wordt gebannen. Tijdens de speelstraatweek verandert het leven totaal in de straat. Kinderen spelen samen, ouders organiseren samen een brunch, een BBQ enzovoort. Aan het einde van de week wordt alles weer 'normaal'. De voordeuren zijn dicht en in de straat domineert de auto weer. Is het wel normaal dat onze auto voor de deur staat, maar dat onze kinderen 5 km ver moeten voor ze een veilige plaats vinden om te ravotten? Hetzelfde geldt voor de groeiende groep senioren die vandaag vereenzamen achter hun voordeur omdat de openbare ruimte niet langer een ontmoetingsruimte is. Een auto wordt gemiddeld 55 minuten per dag gebruikt, de overige 23 uur bezet hij het openbare domein. Overheden beschouwen het vandaag als hun kerntaak om voor alle auto's die er rijden voldoende parkeerplaats te voorzien, maar is dat wel een kerntaak van de overheid? De overheid moet het geweer van schouder veranderen en niet de auto maar de bewoner vooraan zetten. Vooral in de steden, waar steeds meer kinderen en senioren wonen, is dit dringend nodig om de kwaliteit van leven te garanderen. De auto moet dan ook zo veel mogelijk uit de stad worden geweerd. Geen ondergrondse parkings in het centrum die het autoverkeer de stad in trekken, maar randparkings en openbaar vervoer dat bezoekers tot in het centrum brengt. Zo worden de wijken rond het centrum weer leefbaar. Kiezen voor de bewoners, het kan, zo bewijzen vandaag heel wat steden. De stad Lyon bijvoorbeeld. Het aantal autoritten steeg er jaar na jaar tot in 2002. Vandaag zegt de stad trots dat het aantal autoritten in de stad al negen jaar op rij daalt. En dat terwijl de befaamde Autoroute du Soleil dwars door de stad loopt.

In nieuwe ecowijken, in projecten van samenhuizen wordt de open ruimte teruggegeven aan de bewoners. De auto verhuist naar een gemeenschappelijke parkeerplaats aan de rand. De kinderen kunnen er voor de deur spelen en hebben niet echt een grote tuin nodig. Nu en dan zijn ouders echter ook automobilisten en moeten ze vijfhonderd meter stappen om aan hun auto te geraken, wat niet onoverkomelijk is.

De uitdaging is echter om ook in de bestaande wijken het openbare domein terug aan de bewoners te geven. Dit kan door aan de bewoners alternatieven aan te reiken zoals autodelen. Maar ook stadsbewoners hebben 'recht' op een auto en die moet ergens gestald worden. Daarom moet de overheid samen met de bewoner op zoek gaan naar alternatieven zoals parkings aan de rand van de wijk, in parkingtorens, op lege binnengebieden enzovoort. Samen met de bewoners kan de wijk heringericht worden zodat er permanente speelstraten en veilige ontmoetingsplekken zijn. Een huis met een tuin hoeft dan niet echt, een terras volstaat, spelen kan op het openbare domein. Als het openbare domein opnieuw van de bewoners is, dan kan het privédomein compacter.

6. Ouder worden in eigen huis of eigen buurt

6.1. Ouder worden in eigen huis of in eigen buurt. De huidige regelgeving

De Vlaming wil niet alleen een eigen huis, hij wil er ook zo lang mogelijk in blijven wonen. De overheid speelt met campagnes voor levenslang bouwen en wonen in op deze trend. Nu het pensioendebat volop actueel is, hoor je politici vaak beweren dat het hebben van een eigen huis "de beste verzekering is tegen armoede op je oude dag", een soort vierde pensioenpijler dus. Als je een klein pensioen hebt, dan hoef je er alvast geen huur van af te trekken en kun je comfortabeler leven, is de achterliggende redenering.

In dit hoofdstuk vragen we ons af of mensen wel zo lang mogelijk in hun eigen huis willen blijven wonen en of het goed is om te blijven inzetten op een beleid dat kiest om ouderen zo lang mogelijk in eigen huis te laten wonen? Hoe organiseren we wonen en zorg in een samenleving die aan een hoog tempo vergrijst?

Wonen in eigen huis

– Een eigen huis de beste garantie voor een zorgeloze oude dag?

74% van de Vlamingen woont in zijn eigen huis. Bij de oudere Vlaming (65-75-jarigen) is dat zelfs 80%). Het aantal eigenaars daalt wel naarmate de leeftijd stijgt. Bij de 80-plussers woont nog twee op de drie in het eigen huis.

De gegevens van de woonsurvey (2005) tonen dat het comfort in de woning van de zestigplusser minder groot is. Zestigplussers hebben minder vaak centrale verwarming of een douche. Belangrijker nog, oudere bewoners hebben minder vaak isolerend glas, dakisolatie, muur- en vloerisolatie. De energiefactuur van zestigplussers is heel wat hoger, ook al omdat ouderen de hele dag thuis zijn en de verwarming permanent hoog staat. Het relativeert het verhaal dat het hebben van een eigen woning een mooi appeltje voor de dorst is voor de pensioentijd.

Wonen is ook voor eigenaars niet gratis. Een woning vraagt onderhoud, investeringen in energiebesparende maatregelen enzovoort. Eigenaars met lagere pensioenen betalen dan wel geen huur, maar hebben het steeds moeilijker om de stijgende energiefacturen te betalen.

Zowel de Vlaamse overheid als de lokale besturen zetten in op woningaanpassingen en via de energiesnoeiers verstrekt men tips voor isolatie. Meestal zijn dat oppervlakkige verbeteringen die de woning niet structureel verbeteren.

Mensen aanzetten om zo lang mogelijk in de gezinswoning te blijven wonen, betekent ook dat heel wat ouderen in een huis wonen dat veel te groot is en waarvan slechts enkele kamers gebruikt worden. Momenteel loopt aan de universiteiten Leuven en Hasselt een onderzoeksproject (looptijd 2012-2014) rond ‘Grote, onderbezette woningen in Vlaanderen’, onder leiding van prof. Hilde Heynen, prof. Dominique Vanneste en dr. Michael Ryckewaert, met volgende luiken:
– luik 1 – Geografisch onderzoek (KU Leuven, ISEG (Instituut voor Sociale en Economische Geografie), Lieve Vanderstraeten): in kaart brengen van onderbezette woningen en vergrijzende verkavelingen in Vlaanderen;
– luik 2 – Kwalitatief onderzoek (KU Leuven, ASRO (Architectuur, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening), Wouter Bervoets): analyse op basis van interviews en woningbezoeken van de ervaringen van de bewoners van onderbezette woningen en het maatschappelijke draagvlak voor woning- en wijktransformaties;
– luik 3 – Ontwerpend onderzoek (KU Leuven, ASRO en UHasselt-PHL (Provinciale Hogeschool Limburg), Marijn Van de Weijer): ontwerpmatig aftoetsen van alternatieve strategieën zoals woningopdeling, perceelsopdeling, herbestemming, slopen enzovoort.

De eerste resultaten zijn veelzeggend. In de onderzochte wijken is in 50 tot 80% van de woningen sprake van onderbezetting. De oudere bewoners zijn weinig of niet bezig met het opdelen van hun woning om er bijvoorbeeld een kangoeroewoning van te maken en als ze dit al overwegen, dan ontbreekt de moed en/of de middelen om nog grootscheepse verbouwingen te doen.

– Willen ouderen in de eigen gezinswoning blijven wonen?

Als je ouderen vraagt of ze overwegen om te verhuizen uit hun eigen woning, dan antwoordt 73% dat niet te willen. Waarom willen ouderen niet weg uit hun vaak slecht geïsoleerde en te grote woning?

Ongetwijfeld spelen hier de traditie en het gevoel dat het zo hoort. Door steeds weer te benadrukken dat ouderen het best zo lang mogelijk in hun huis blijven wonen, verhuizen de meeste ouderen vandaag rechtstreeks van hun eigen woning naar een woonzorgcen-

trum. Voor veel hoogbejaarden is het alternatief voor de eigen woning het 'rusthuis'. Dit rusthuis of woonzorgcentrum (zoals het vandaag officieel heet), heeft de voorbije jaren bij ouderen een zeer negatieve bijklank gekregen. De gemiddelde leeftijd van opname ligt rond de 85 en de meeste mensen verblijven er niet meer dan twee jaar. Naar een woonzorgcentrum verhuizen, doe je alleen als het niet anders kan. Woonzorgcentra zijn steeds meer 'sterfhuizen' geworden. Niet moeilijk dat ouderen dan vasthouden aan hun eigen woning?

Dat ook heel wat ouderen wel willen verhuizen als er een alternatief is voor het rusthuis, naar een woning die kleiner en meer aangepast is, die geborgenheid en veiligheid biedt, bewijzen de lange wachtlijsten voor de serviceflats. Steeds meer ouderen die het zich kunnen veroorloven, kopen een serviceflat. Anderen staan op de wachtlijst om een 'sociale serviceflat' te huren. Alleen al in Antwerpen wachten 10.000 mensen van 75 jaar (minimumleeftijd om op de wachtlijst te komen) en ouder op een serviceflat van het OCMW. Voor ouderen die wel willen verhuizen naar een meer aangepaste woning, is er onvoldoende aanbod.

De huidige generatie vijftigplussers is duidelijk minder honkvast en ruilt, met zicht op pensioen, de gezinswoning in voor een appartement.

– Zo lang mogelijk in de eigen woning blijven? Vlaanderen blaast warm en koud

Op een moment dat er woningen en ruimte te kort zijn, is het onverantwoord verder te bouwen op een beleid dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen huis wil laten wonen. Als er in Antwerpen bijvoorbeeld geïnvesteerd zou worden in kwalitatief en betaalbaar wonen voor ouderen, dan zouden er duizenden extra gezinswoningen op de markt komen.

De Vlaamse overheid blijft echter in de eerste plaats gaan voor een beleid gebaseerd op zo lang mogelijk in de eigen woning wonen. Echter, onder druk van de grote vraag naar serviceflats wordt met mondjesmaat en in verspreide slagorde ingezet op het realiseren van aangepaste woningen voor ouderen.

Momenteel bestaan er twee decreten die het kwalitatief en betaalbaar wonen voor ouderen reglementeren en deels subsidiëren. Binnen het beleidsdomein Huisvesting zijn er de sociale seniorenflats, binnen het beleidsdomein Welzijn kennen we sinds kort de assistentiewoningen, de opvolger van de serviceflats.

We hadden het eerder al over het decreet Grond- en Pandenbeleid, dat gemeenten verplicht om tegen 2023 9% sociale woningen op hun grondgebied te realiseren. Gemeenten kunnen een eigen woonreglement maken en toewijzen op basis van lokale prioriteiten. Vooral de meer residentiële gemeenten in de rand rond de grote steden investeren in sociale seniorenflats om de armere bejaarden uit hun gemeente voorrang te geven, zo hun objectief te realiseren en ondertussen 'de armoezaaiers' uit de stad te houden.

Ongeveer gelijktijdig keurde het parlement het Woonzorgdecreet goed. Dit decreet wil assistentiewoningen realiseren, aangepaste woningen voor ouderen waar indien nodig ook zorg gegarandeerd wordt. In de omgeving van een woonzorgcentrum bijvoorbeeld, worden er assistentiewoningen gebouwd. De bewoners ervan krijgen indien nodig hulp en zorg vanuit het woonzorgcentrum.

Er zit weinig lijn in het beleid. Immers, in het kader van het Grond- en Pandendecreet zullen sommige gemeenten nu sociale seniorenflats bouwen, maar als de bewoners zorgbehoevend worden, is er geen zorg gegarandeerd en zal de bewoner noodgedwongen toch moeten verhuizen naar een woonzorgcentrum.

Wie in een assistentiewoning verblijft, heeft de zorggarantie wel, maar de Vlaamse overheid voorziet geen extra middelen om die zorgvraag te organiseren. Die kost zal worden doorgerekend in de dagprijs die de bewoner betaalt, waardoor assistentiewoningen voor veel mensen onbetaalbaar zullen zijn.

Het realiseren van de sociale seniorenflats en de assistentiewoningen gaat tergend traag. Ze bieden absoluut geen antwoord op de lange wachtlijsten van kandidaat-bewoners.

Er zullen andere maatregelen nodig zijn om de groeiende groep aan zorgbehoevende ouderen een kwalitatieve opvang te garanderen.

– Kwalitatief ouder worden, meer dan bakstenen alleen

De volgende jaren zullen er vooral meer tachtigplussers in Vlaanderen wonen. Eens de leeftijd van tachtig jaar voorbij, neemt de nood aan zorg toe. De kans op dementie bijvoorbeeld is tussen 60 en 69 jaar 0,7%. Voor tachtigplussers is dat al 16% en voor vijftentachtigplussers maar liefst 33%. Als we geen remedie vinden tegen dementie, dan zal het aantal dementerenden oplopen van 170.000 vandaag tot 251.000 in 2030 en 325.000 in 2050.

Gewoon verder rijden op het huidige spoor, betekent dat we in Vlaanderen vanaf nu elke maand drie nieuwe rusthuizen moeten openen, zo berekende minister van Welzijn Jo Vandeurzen. Dit is niet wenselijk, niet haalbaar en niet betaalbaar.

Het antwoord? Nog meer inzetten op thuiszorg, zegt de minister.

Maar ook professionele thuiszorg heeft zijn grenzen. Een thuisverzorger is er maar een paar uur per dag en al helemaal niet in het weekend. Thuiszorg voor een zwaar zorgbehoevende of demente oudere is maar mogelijk als er ook de permanente nabijheid is van een mantelzorger, iemand die ook beschikbaar is op momenten dat de professionele zorgverlener er niet is.

Maar er zijn steeds minder ‘natuurlijke’ mantelzorgers.

Onderzoek naar het profiel van de mantelzorger leert dat die in 50% van de gevallen in hetzelfde huis woont als de zorgbehoevende. Meestal is het dus de partner. Bij tachtigplussers vind je echter steeds meer alleenstaande weduwen en weduwnaars die ooit zelf mantelzorger waren voor hun intussen overleden partner. Zij hebben geen ‘natuurlijke’ mantelzorger meer.

In nog eens 25% van de gevallen is de mantelzorger één van de kinderen. Vooral jonge senioren tussen 55 en 65 spelen een belangrijk rol in de zorg voor hun hoogbejaarde ouders. Maar als iedereen straks tot 65 moet werken, valt ook een groot deel van deze ‘natuurlijke’ mantelzorg weg. Bovendien is de voorwaarde om mantelzorger te zijn de nabijheid. Steeds vaker ook wonen kinderen niet in de buurt van hun ouders.

Willen we ook morgen het recht op wonen voor ouderen realiseren, dan moeten we dringend het geweer van schouder veranderen.

6.2. Ouder worden in eigen huis of in eigen buurt. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving

Wonen in eigen buurt is belangrijk

Als aan ouderen gevraagd wordt hoe belangrijk het is om in de eigen buurt te blijven wonen, dan duidt 85% dit aan als heel belangrijk. In die buurt wonen immers de mensen die zij kennen, zijn er de bekende winkels en diensten enzovoort.

Kwalitatief en betaalbaar wonen realiseren voor alle ouderen, kan alleen als we resoluut kiezen voor een buurtgebonden aanpak. De doelstelling van het nieuwe beleid kan niet langer zijn om mensen zo lang mogelijk in hun eigen huis te laten wonen. De overheid moet inzetten op een beleid dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde buurt wil laten wonen. De regie om dit beleid uit te voeren, moet worden toevertrouwd aan de lokale besturen. Zij kunnen het best op maat van de buurt en rekening houdend met de diversiteit van haar bewoners, invulling geven aan een dergelijk beleid.

Organisatie van zorg kan het best op maat van de wijk

Het Vlaamse Woonzorgdecreet dat de zorg voor ouderen organiseert, creëerde de functie van woonassistent. Deze woonassistent organiseert de zorg voor ouderen die in een assistentiewoning verblijven. Er wonen maar weinig zorgbehoevende bejaarden in een assistentiewoning; het overgrote deel woont gewoon ergens in de wijk.

De woonassistent hoort dan ook niet in een 'groep assistentiewoningen', maar wel in het lokaal dienstencentrum. Dit lokaal dienstencentrum ligt centraal in de wijk en heeft volgens het Woonzorgdecreet de opdracht om activiteiten te organiseren die vereenzaming voorkomen. Ze verwijzen indien nodig mensen door naar diensten die zorg kunnen verlenen. De woonassistent moet er zijn voor alle zorgbehoevende ouderen en hoort dan ook thuis in het lokaal dienstencentrum.

Het lokaal dienstencentrum, motor van een warme wijk

Wie zorg behoeft in de wijk, kan een beroep doen op de zorgassistent. Die zorgt er niet alleen voor dat er professionele zorg (thuiszorg, poetshulp enzovoort) komt, maar probeert ook de draaischijf te zijn in de organisatie van de mantelzorg. Een alleenstaande is ziek, een oudere kan niet buiten wegens te barre weeromstandigheden, een alleenstaande moeder heeft een ziek kind en zoekt iemand om haar andere kind naar school te brengen. Als er geen 'natuurlijke mantelzorgers' zijn, dan kan het lokaal dienstencentrum voor iemand zorgen die als vrijwilliger even inspringt.

In een lokaal dienstencentrum is er ook 24 uur op 24 uur een adl-assistentiepost (activiteiten van het dagelijks leven). Een adl-assistent helpt mensen bij de activiteiten van het dagelijkse leven zoals uit bed komen, naar het toilet gaan enzovoort. Hij kan altijd worden opgeroepen. Een adl-assistentiepost bestaat vandaag reeds voor mensen met een handicap die in een sociale woning verblijven. Dit systeem moet uitgebreid worden naar alle buurtbewoners die (tijdelijk) hulp nodig hebben bij de activiteiten van het dagelijkse leven. Vandaag organiseert men voor alleenstaanden die na een ingreep uit het ziekenhuis worden ontslagen en niet kunnen rekenen op mantelzorg, zorghotels, alweer een nieuwe voorziening. Laat deze mensen naar huis komen en ondersteun hen via de adl-dienst en de mantelzorgorganisatie van het lokaal dienstencentrum. Dit is beter voor de betrokkene en het kost de samenleving minder. Het lokaal dienstencentrum ondersteunt verder alle initiatieven die netwerken versterken.

In het West-Vlaamse Wervik werd een woonzorgwijk uitgebouwd. Wanneer ouderen hun te grote huis willen verlaten, zoekt het OCMW naar een alternatief in de wijk. Het lokale bestuur koopt zelf oudere woningen op en richt ze in als seniorenwoning. Via een adl-post hebben zorgbehoevende ouderen de zekerheid dat ze binnen de tien minuten hulp krijgen na een oproep. De wijk is zo ingericht dat ouderen via veilige en comfortabele voetpaden naar winkels en diensten kunnen. Er staan rustbanken en in het lokaal dienstencentrum kunnen ouderen terecht voor een warme maaltijd of gewoon een babbel. De woonzorgwijk is een totaalproject, waar naast het OCMW, dat zorg aanbiedt, ook de gemeente zich engageert om aangepaste seniorenwoningen te voorzien en het openbare domein zo aan te passen dat ouderen er comfortabel en veilig kunnen vertoeven. Wervik bewijst dat het anders kan.

Anders gaan wonen in eigen buurt

Verder rijden op het spoor van nieuwbouw, sociale seniorenflats en assistentiewoningen is geen antwoord op de woonnood van steeds meer ouderen. De Vlaamse overheid stelt steeds meer eisen aan de bouwheren. Die eisen zijn bovendien anders voor een sociale seniorenflat dan voor een assistentiewoning. Een project realiseren, vraagt steeds meer tijd en wordt ook steeds duurder. De kloof die gaapt tussen de woonkwaliteit van de kleine groep ouderen die in een gesubsidieerde woonvorm terechtkan en de steeds groter wordende groep ouderen die in een onaangepaste woning woont, wordt steeds groter. Aan dit tempo en met de beperkte middelen zullen we er nooit in slagen om het recht op wonen voor de groter wordende groep ouderen te realiseren.

Er zijn meer middelen nodig om aangepaste huisvesting in eigen buurt te realiseren, maar voor alles moeten die middelen anders en met meer creativiteit worden ingezet.

Dit kan door in te zetten op nieuwe vormen van wonen. Ouderen, vaak alleenstaanden, beslissen om samen te gaan wonen in een oudere stadswoning, elk in een privékamer, maar met ook een aantal gemeenschappelijke ruimten. Op die manier drukken ze de woon- en energiekosten en zijn ze minder eenzaam. Jonge senioren uit de babyboomgeneratie willen zelf hun toekomst in handen nemen. Ze besluiten samen te huizen en zien in elkaars nabijheid de verzekering van mantelzorg voor als ze zorgbehoevend worden. Ze hebben de middelen om samen een collectieve woonvorm aan te kopen en vragen de overheid de structurele voorwaarden om dit te kunnen realiseren. Vandaag worden collectieve woonvormen niet gesubsidieerd, en de initiatiefnemer wordt door de ingewikkelde regelgeving zeker niet aangemoedigd. Grote gebouwen zijn vaak niet ingekleurd in woonzone, gemeentelijke reglementen verbieden het opdelen van een grotere gezinswoning en de gemeente wil geen aparte adressen geven voor mensen die samenhuizen. Mensen die van een uitkering leven, verliezen de uitkering voor alleenstaande, renovatiepremies gelden enkel voor eengezinswoningen enzovoort.

In Groot-Brittannië zijn er inmiddels honderden zogenaamde Abbeyfield-woningen, samenhuisinitiatieven van ouderen. Dit moet ook in Vlaanderen kunnen.

Dit betekent dat de huidige subsidiestromen die vanuit Vlaanderen vertrekken om aangepaste seniorenwoningen of ouderenvoorzieningen te bouwen, totaal geheroriënteerd worden en worden toegewezen door de lokale besturen. De voorwaarden die door de Vlaamse overheid worden opgelegd voor het bouwen, zijn niet alleen loodzwaar, maar ook op maat van nieuwbouw geschreven. In heel wat buurten waar vandaag ouderen wonen, is er geen ruimte om nieuwbouw in te planten, of is dit veel te duur.

Mooie ideeën maar idealistisch en dus onhaalbaar?

Is het dan wel haalbaar om elke maand drie nieuwe woonzorgcentra te openen? Dit is niet wenselijk, niet haalbaar en niet betaalbaar. De problemen van morgen los je niet op met de remedies van gisteren en vragen wat meer idealisme en creativiteit. Het kan anders en beter voor de groter wordende groep ouderen.

7. Energgiearm wonen: meer kwaliteit voor minder geld

7.1. Energiearm wonen: meer kwaliteit voor minder geld. De huidige regelgeving

Betaalbaar wonen heeft niet alleen met de zogenaamde ‘naakte’ woonprijs (huur of aflossing van de lening) te maken. Mensen betalen ook steeds meer voor de energie die ze nodig hebben om hun huis te verwarmen, te verlichten, of om te wassen en te koken. Energie is net als wonen een basisbehoefte. Toch neemt de energiearmoede toe en hebben steeds meer mensen het moeilijk om hun gas-, elektriciteits- of waterfactuur te betalen.

Energie te duur

De voorbije drie jaar steeg de energieprijs met maar liefst 30%, zo rekende beurshuis Petercam ons eind 2011 voor. Zelfs in 2011 – het warmste jaar ooit – steeg de energiefactuur met 10%. Test-Aankoop vergeleek de elektriciteitsfactuur van een gemiddeld Belgisch gezin met dezelfde factuur in de ons omringende landen. De elektriciteit is in België tot 30% duurder. Dat deze prijzen voor steeds meer mensen onbetaalbaar worden, blijkt uit de cijfers over energiearmoede. Mensen die hun energiefactuur niet kunnen betalen aan de commerciële leverancier (Electrabel, NUON, Essent enzovoort) worden 'gedropt' door die leverancier en komen terecht bij de zogenaamde 'sociale leverancier'. In 2011 werden maar liefst 8455 gezinnen gedropt. Het aantal gezinnen dat omwille van energiearmoede op de sociale leverancier is aangewezen, neemt jaar na jaar toe en bedraagt ondertussen meer dan 110.000. Helemaal cynisch is het dat deze gezinnen voor hun elektriciteit en gas een prijs betalen die gelijk is aan het gemiddelde van de drie duurste commerciële leveranciers. De bedoeling is de energie niet te goedkoop te maken en de mensen aan te zetten om zo snel mogelijk terug te keren naar de commerciële leverancier. Die commerciële leverancier stelt hoge eisen aan die terugkeer; eisen die door gezinnen in armoede niet ingelost kunnen worden enzovoort. En dus blijven deze meest kansarmen toch de hoogste prijs betalen.

Belgen zijn veelverbruikers

Het energieverbruik van een Belgisch gezin ligt gemiddeld 35% hoger dan dat van een Nederlands gezin. We verbruiken zelfs 10% meer energie dan een Zwitsers gezin. Dat is opvallend. Zwitserland is immers een land waar de levensstandaard hoger ligt, het klimaat kouder is en de ruimtelijke ordening normaal minder voordelen biedt voor energie-efficiëntie.

Dit heeft verschillende oorzaken.

De Belg woont graag ruim. De gemiddelde woninggrootte in België bedraagt 130 m². Op de Luxemburgers na, leven we het meest op grote voet. Ter vergelijking, de gemiddelde Fransman gebruikt 95 m², de Duitser 90 m², de Nederlander en de Zweed zijn tevreden met een goede 70 m².

Na het Verenigd Koninkrijk heeft België ook het grootste aandeel oudere huizen, huizen zonder dubbel glas, dakisolatie enzovoort.

Maar ook meer recente huizen zijn slecht geïsoleerd. België startte zeer laat met het opleggen van een verplichte isolatienorm, het zogenaamde E-peil, en dan alleen nog voor nieuwbouw. Deze verplichte isolatienorm is bovendien weinig ambitieus. Volgens cijfers van de isolatiesector kwamen we, wat dakisolatie betreft, net boven het niveau van de mediterrane landen op het moment dat Duitsland en Frankrijk veel grotere isolatiedikktes kenden. Voor wat betreft muurisolatie zitten we op hetzelfde peil als die mediterrane landen. Momenteel is er een inhaaloperatie bezig, mede onder impuls van de bouwsector. Ook Europa legt steeds meer normen op. Tegen 2020 moeten alle nieuwe huizen energieneutraal zijn, woningen die geen energie meer afnemen van het net. Ook voor verbouwingen van minstens 25% van een bestaande woning zal door Europa een E-peil worden opgelegd.

Ons energieverbruik wordt ook omhooggedreven door het beleid van ruimtelijke (wan)orde. "Als je over de Lage Landen vliegt, kun je gemakkelijk de landgrenzen opmerken. In Nederland overheersen dorpskernen en zijn de huizen netjes gegroepeerd. In ons land lijken huizen wel met dobbelstenen op een kaart te zijn gesmeten, met alle gevolgen." (Geert Noels in een vrije tribune in De Morgen van 12 maart 2011).

Mensen hebben voor alles een wagen nodig, het kost enorm veel om elke woning te voorzien van openbaar vervoer (basismobiliteit), om de energie te vervoeren naar de woonlinten, om riolering aan te leggen enzovoort.

Vlaanderen heeft een ambitieus energierenovatieplan

Op 6 juni 2005 organiseerde de Vlaamse Regering een klimaatconferentie. Uitgangspunt van deze conferentie was dat als we geen maatregelen nemen, de CO_2-uitstoot ver boven de opgelegde doelstellingen zal liggen. De verwarming van de gebouwen is verantwoordelijk voor meer dan 20% van de CO_2-uitstoot. De conferentie formuleerde ambitieuze plannen om ons woningpark energiezuiniger te maken.

De conferentie formuleerde het volgende advies: "Gezien de trage vernieuwingsgraad van het woningenpark is een ambitieus lange termijnplan 'Energiezuinige gebouwen 2025' nodig. Dit is een grootschalig energie renovatieprogramma met doelstellingen en acties op korte termijn tegen een lange termijn achtergrond. Het betreft meer concreet een ambitieus plan voor energiezuinige gebouwen, met duidelijke doelen voor een beter binnenklimaat in gebouwen tegen 2025. De klemtoon ligt op een standvastig en volgehouden beleid (legislatuuroverschrijdend), een hoog ambitieniveau, en een geïntegreerde en transparante aanpak, met medewerking van alle actoren in de bouw en bewoners. Zo'n grootschalig energie renovatieprogramma voor de bestaande Vlaamse gebouwen vereist een planmatige aanpak en een coherente set van maatregelen om de energieverslindende gebouwen en slechte huisvestingen weg te werken. Hierbij wordt vooral gefocust op groepen die geen renovatie- of verbouwplannen hebben en op de slechtste woningen van de sociaal zwakkere groepen. Voor elke doelgroep van verhuurders tot honkvaste eigenaars-bewoners moeten gepaste maatregelen worden uitgewerkt.".

Dit algemene advies werd verder becijferd en geconcretiseerd in een concreet actieplan met als strategische doelstelling 'In het Vlaamse Gewest zijn er in het jaar 2020 geen energieverslindende woningen meer'.

Om dit te bereiken worden de volgende operationele doelstellingen naar voren geschoven:
– in 2020 heeft elke woning dak- of zoldervloerisolatie (dit betekent jaarlijks 55.000 daken isoleren);
– in 2020 is alle bestaande enkele beglazing in woningen vervangen door minstens verbeterd dubbel glas (70.500 huizen per jaar);
– in 2020 is elke huishoudelijke centraleverwarmingsketel of aardgaskachel een hoogrendementsketel of -kachel (57.000 ketels per jaar vervangen).

Daarnaast wordt in het plan voorgesteld om:
– buitenisolatie te plaatsen bij buitenmuren;
– spouwmuurisolatie en vloerisolatie te plaatsen;
– de vervanging van elektrische verwarming aan te moedigen via financiële ondersteuning.

Het gebruik van luchtkoelingsinstallaties en elektrische weerstandsverwarming moet daarentegen worden ontmoedigd.

Een dergelijke langetermijndoelstelling kan alleen gerealiseerd worden als er ook een legislatuuroverschrijdend en stabiel plan is. Dit plan moet rekening houden met de verschillende doelgroepen zoals huurders, eigenaars, kansarme eigenaars die investeringen niet kunnen voorfinancieren enzovoort. Dit plan moet op een verstandige manier de bestaande beleidsinstrumenten inzetten en een concreet meerjarenfinancieringsplan uitwerken.

De instrumenten voor een rationeel energieverbruik zijn:
– wettelijke verplichtingen (bijvoorbeeld energieprestatieregelgeving voor nieuwbouw en vergunningplichtige renovaties);
– subsidies van de overheid (bijvoorbeeld projectsubsidies voor fotovoltaïsche installaties);
– fiscale incentives (bijvoorbeeld de federale fiscale aftrek);
– premies en acties van de netbeheerders (bijvoorbeeld voor isolatie, vervanging van enkel glas, vervanging van verwarmingsketel enzovoort);
– middelen van het Fonds voor de Reductie van de Globale Energiefactuur (FRGE), dat goedkope leningen verschaft die gunstiger zijn dan de normale marktvoorwaarden.

– De realiteit zeven jaar later

Een langetermijnplan kan alleen als er ook een langetermijnbeleid tegenover staat. Niets nefaster dan een overheid die eerst het belang van renovatie onderlijnt, hiervoor een draagvlak creëert en financiële steun voorziet, om dan op een dag plots te beslissen deze plannen weer te schrappen wegens onvoldoende middelen. Dat is nu net wat er de voorbije zeven jaar gebeurde.

Uiteindelijk werden de operationele doelstellingen nooit in een becijferd meerjarenplan gegoten. Wel werden door zowat alle overheden van federale over Vlaamse naar provinciale en plaatselijke, maatregelen genomen om investeringen in renovatie en energiebesparingen te ondersteunen. Deze maatregelen zijn niet op elkaar afgestemd en komen en gaan met een nieuwe minister, of sneuvelen bij een besparingsronde.

– De Federale Regering verklaart zich onbevoegd

Op federaal niveau werden er vanaf 2003 fiscale aftrekken voorzien voor energiebesparende investeringen. Het systeem werd gewijzigd in 2007. Na het akkoord over de staatshervorming eind vorig jaar werden alle fiscale aftrekken voor investeringen in ramen met hoogrendementsbeglazing, vervanging van een oude stookketel, de plaatsing van thermostatische kranen en kamerthermostaat, de investeringen in een zonneboiler, de investeringen in fotovoltaïsche zonnepanelen en de investeringen in een geothermische warmtepomp afgeschaft met onmiddellijke ingang van 1 januari 2012. In 2012 kan enkel nog een deel van de factuur voor investering in dakisolatie ingebracht worden bij de fiscus.

Diezelfde federale overheid schrapt met ingang van 1 januari 2012 ook de groene lening. De groene lening kwam er in 2009 als antwoord op de crisis. Het gaat om een interestbonus, wat wil zeggen dat de overheid bovenop de normale fiscale aftrek nog eens 1,5% van de interest van de lening bestemd voor energiebesparende maatregelen voor haar rekening neemt. De maatregel gold tot eind 2011 en wordt niet verlengd.

Ten slotte wordt ook de belastingvermindering die gedurende tien jaar gold voor een lage-energiewoning, een passiefwoning of een nulenergiewoning gestopt vanaf het aanslagjaar 2013. Voor woningen die niet uiterlijk op 31 december 2011 als lage-energiewoning, passiefwoning of nulenergiewoning zijn gecertificeerd, zal er geen belastingvermindering meer worden verleend.

Waarom schrapt de Federale Regering deze fiscale aftrekposten?

Investeringen in rationeel energieverbruik zijn al lang de bevoegdheid van de gewesten en dus moeten diezelfde gewesten voortaan ook volledig instaan voor de financiering ervan. De federale middelen die tegenover deze fiscale aftrek staan, worden – in tegenstelling tot de middelen voor de woonbonus – niet overgeheveld. Als de Vlaamse overheid dit beleid wil verderzetten, zal ze nog dit jaar budgetten moeten inschrijven in haar begroting.

Vlaanderen op zoek naar energiebeleid

Ook in Vlaanderen wijzigen de spelregels voortdurend.

Zo werd in 2007 een renovatiepremie ingevoerd die dient om structurele en bouwfysische werken te steunen, werken die de toestand van de woning fundamenteel moeten verbeteren. Deze premie werd hervormd in 2009 wegens te groot succes en dus onbetaalbaar voor de overheid.

De Vlaamse premies voor muur-, dak- en vloerisolatie worden op hun beurt gewijzigd vanaf 1 januari 2012 en worden samengevoegd met de premies die kunnen aangevraagd worden bij de netbeheerder.

Ook de maatregel om de alternatieve energie voor gezinnen te steunen via het systeem van groenestroomcertificaten werd wegens groot succes herzien en minder lucratief. Heel wat geïnteresseerde gezinnen schrapten hun plannen om in zonnepanelen te investeren en zowel producenten als installateurs van zonnepanelen geraakten in de problemen.

In VRIND lezen we dat de energiebesparende maatregelen aan een opmars bezig zijn. Het aandeel woningen met dak-, zolder- en vloerisolatie stijgt jaarlijks en bedraagt in 2009 respectievelijk 73%, 58% en 37%. Ook de aanwezigheid van dubbel glas neemt jaar na jaar toe, zodat in 2008 89% van de Vlaamse woningen dubbel glas had. Vraag is of deze opmars zich verder zal zetten nu de fiscale aftrekmogelijkheden wegvallen. En welke gezinnen maakten gebruik van de fiscale maatregelen of van de premies? Welke huizen werden ondertussen geïsoleerd?

Minister Van den Bossche kondigde onlangs aan dat ze 3000 daken zal isoleren van slecht geïsoleerde huurwoningen. Waarom en welke daken dan wel? Waarom 3000 en geen 5000 daken? Wat betekent dit in het licht van het ambitieuze plan om tegen 2020 alle daken te isoleren?

7.2. Energiearm wonen: meer kwaliteit voor minder geld. Krachtlijnen voor een nieuwe regelgeving

Tijd voor een Vlaamse Alliantie Werk en Milieu

Het ambitieuze Energierenovatieplan uit 2005 is verworden tot een chaos van steeds weer wijzigende maatregelen. Nu de Vlaamse overheid de volle bevoegdheid krijgt over het volledige woonbeleid, moet het oude plan opnieuw op de sporen worden gezet.

Investeren in energieneutrale woningen en in energiebesparende maatregelen in bestaande woningen creëert een win-winsituatie. Een goede investering in rationeel energieverbruik halveert de energiefactuur. Dit is absoluut nodig op een moment dat de energiefactuur verder oploopt. Het is ook een efficiënte manier om de energiearmoede aan te pakken. Investeren in energiezuinige woningen helpt ons land om zijn engagementen inzake CO_2-reductie te behalen. Investeren in energiezuinig wonen creëert bovendien jobs, duurzame jobs die niet zullen verdwijnen naar de lagelonenlanden.

In Duitsland werd via de Duitse Alliantie voor Werk en Milieu, een samenwerkingsverband tussen vakbond, overheid en bouwsector, gezorgd voor de renovatie van 300.000 woningen per jaar. Dat was goed voor het behoud of de creatie van 200.000 jobs.

Toen de Vlaamse Regering in 2005 haar ambitieuze Energierenovatieplan lanceerde, berekende de Vlaamse Confederatie Bouw dat dit voorstel de huidige tewerkstelling zou garanderen en daarbovenop 5000 extra jobs zou opleveren.

Uit een rapport van consultant McKinsey blijkt dat om het volledige potentieel van de woningenmarkt aan de Europese richtlijnen te laten beantwoorden, er een investering van 24 miljard euro nodig is tussen 2010 en 2030. Dat zou een terugverdieneffect hebben op een looptijd van acht jaar, en ongeveer 20.000 extra banen opleveren.

Het is tijd voor een Vlaamse Alliantie voor Werk en Milieu. Dit betekent dat de middelen die tot vandaag werden geïnvesteerd door de federale overheid via fiscale aftrekken, door Vlaanderen gecompenseerd moeten worden om een eigen, coherent energierenovatiebeleid te voeren.

BESLUIT

Centraal in deze conceptnota stond de vraag of de huidige regelgeving erin slaagt om de beleidsdoelstelling 'Iedereen heeft recht op menswaardig wonen' te realiseren.

Uit de cijfers blijkt dat dit niet het geval is, meer zelfs, steeds meer inwoners in Vlaanderen blijven verstoken van het recht op menswaardig wonen.

In de voorbije hoofdstukken hebben we ook de belangrijkste instrumenten van het woonbeleid tegen het licht gehouden, de sociale huur- en koopwoningen, de fiscale aftrek van de hypothecaire lening, het decreet Grond- en Pandenbeleid enzovoort.

Wat uit deze conceptnota alvast duidelijk wordt, is dat deze instrumenten uit de vorige eeuw niet in staat zijn om de huidige wooncrisis op te lossen, integendeel.

Als politici het recht op wonen willen garanderen aan iedereen, dan zal meer van hetzelfde niet volstaan en zal een grondige transitie nodig zijn.

Door de overheveling van de bevoegdheden in het kader van het Vlinderakkoord voorzien voor 2014, zal Vlaanderen zijn woonbeleid moeten hertekenen. We hebben zo een historische kans om een nieuw woonbeleid uit te tekenen; een woonbeleid dat bewijst dat wat we zelf doen, we beter doen. Een woonbeleid ook dat aan het groeiend aantal inwoners in Vlaanderen het recht op een betaalbare en kwalitatieve woning garandeert.

Met deze conceptnota schetsen we de krachtlijnen voor de nieuwe regelgeving; krachtlijnen die volgens de auteurs een oplossing kunnen bieden.

Het debat kan en moet vandaag starten.

Mieke VOGELS