

# MEER PLATTELAND DOOR MEER STAD

## INHOUD

1. SCHAARSE RUIMTE HERWAARDEREN
2. RUIMTE VOOR KWALITEIT
3. SOCIALE HUISVESTING EN DE KWALITEIT VAN HET WOONBELEID
4. DE BESTUURLIJKE ORGANISATIE: DE BASIS VOOR EEN GOED BELEID

# HET CONTRACT RUIMTELIJKE EN STEDELIJKE VERNIEUWING GOEDGEKEURD OP HET TOEKOMSTCONGRES VAN DE SP VAN 16 EN 17 MEI 1998

## 1. SCHAARSE RUIMTE HERWAARDEREN

1. Iedereen, ook wie in de stad woont of wie het met een bescheiden woonplaats moet stellen, heeft recht op een leefbare omgeving en op een groene, open ruimte in de buurt. De beperkte open ruimte moet niet alleen bewaard worden, zij moet ook op een rechtvaardige manier worden herverdeeld.
2. Het evenwicht tussen de verschillende bestemmingen van die ruimte moet hersteld worden: wonen, winkelen, wandelen, vrienden bezoeken, enz. Ieder bestuurlijk niveau moet bij het opmaken van de ruimtelijke plannen (structuurplannen in Vlaanderen, ontwikkelingsplannen in Brussel) een rechtvaardige afweging van de verschillende functies maken, vanuit een gefundeerde visie op de toekomstige behoeften. Niet de individuele behoeften, maar de globale kwaliteit moet de norm zijn.  
De leefomgeving van iedere bewoner, waar ook in Vlaanderen of Brussel, moet voldoen aan minimale kwaliteitseisen. Het ruimtelijk beleid van de 21ste eeuw moet een kwaliteitsproject opzetten. Dit project vertrekt vanuit een globale visie, waarin specifieke initiatieven hun plaats vinden.
3. Wij moeten ingaan tegen de ongebreidelde versnippering van de ruimte. In het buitengebied, met zijn verstedelijkte zones en zijn uitgesproken open en landelijke zones, moet de bebouwing buiten de kernen worden afgeremd om de versnippering tegen te gaan. In de grootsteden, de centrumsteden en de dorpskernen hangen de verschillende maatschappelijke activiteiten nauw samen. Functies als wonen, werken, winkelen, sociale diensten, ... zijn daar geconcentreerd en zijn er dicht met elkaar verweven. Het is wenselijk om de kernen zo veel mogelijk te 'verdichten' door gebruik te maken van wat bestaat, en door wat er moet bijkomen vooral dàar in te voegen. Nieuwe woningen worden bij voorkeur in bestaande woonkernen opgetrokken en nieuwe bedrijven komen liefst in bestaande industriezones. Zijn er onvoldoende industriezones, dan komen nieuwe bedrijven in ruimtelijk verantwoord ingeplante nieuwe zones. Bij 'verweving' versterken verschillende functies elkaar. Verweving van de verschillende functies is essentieel om tot een leefbare omgeving te komen.
4. Het Planningsdecreet en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn belangrijke vernieuwingen in het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet het juridisch kader zo snel mogelijk worden uitgewerkt en toegepast. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dwingt de beleidsmakers om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkeling op te stellen. Zij moeten daarover overleggen met alle geïnteresseerden en met alle organisaties die hun engagement bewezen hebben en aan duidelijke criteria voldoen. De bevolking moet bij de besluitvorming betrokken worden: bij het structuurplanningsproces moet de inspraak permanent en stap voor stap ingebouwd worden. Zo krijgt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als 'ruimtelijke beleidsverklaring' een echte democratische basis. Om de inbreng van

de ingehuurd studiebureaus tot hun essentie terug te brengen, dienen de gemeenten en provincies over de nodige bestuurskracht te beschikken om een eigen know-how uit te bouwen.

5. Ook wie nu open ruimte beschermt, openstelt of duurzaam gebruikt, moet daarvoor beloond worden. Voor vele gemeenten komt 'goed bestuur' echter neer op de uitverkoop van de ruimte aan de hoogste bidder. Gemeentelijke en provinciale besturen moeten meer oog hebben voor het evenwicht tussen de bestemmingen op hun grondgebied en ze moeten daarvoor ook de nodige middelen krijgen. De provincies kunnen hierin, o.a. via de provinciale ruimtelijke structuurplannen en het overleg dat terzake tot stand komt met de gemeenten zorgen voor een onderlinge afstemming door onderling opbod tegen te gaan. Daarom ook stellen we als principe: '1 nieuwe ha groen voor 1 nieuwe ha beton'. Voor elke inname van open ruimte moet er een vergelijkbare nieuwe oppervlakte met vergelijkbare kwaliteit in de plaats komen. Er moeten compensatiemaatregelen opgelegd worden, in overeenstemming met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de ter zake geldende regelgeving zoals het Bosdecreet en het Decreet Natuurbehoud.
6. De nieuwe structuurplannen dreigen in hun fundamentele aangetast te worden als er niet gauw nieuwe instrumenten komen die toelaten om wat gepland is ook werkelijk uit te voeren. Zo moet een systeem van planbaten ingevoerd worden als logische tegenhanger van de planschaderegeling. Door planschade compenseert de gemeenschap immers een individu (omdat de bouwgrond plots minder waard is als bosgrond bijvoorbeeld). Door het innen van planbaten (als de bosgrond plots méér waard is omdat hij bouwgrond wordt) deelt de gemeenschap mee in de winst. Het innen van de planbaten kan gebeuren door een Vlaams fonds voor ruimtelijke ordening dat herverdelend werkt, vooral ten voordele van de gemeenten die een open ruimtebeleid uitwerken. Een beleid dat verweving van functies en activiteiten, en verdichting van de bebouwde ruimte nastreeft, staat of valt met de greep die de overheden krijgen op de grondprijzen en met de beschikbaarheid van de gronden op de markt. Ook voor het voeren van een grondbeleid, dat de aankoop, verkoop en verhandeling van gronden en panden regelt, hebben Vlaanderen en Brussel dringend nood aan een krachtig instrumentarium.

## 2. RUIMTE VOOR KWALITEIT

7. Wij staan een beleid voor dat de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt en het landelijk gebied zo weinig mogelijk versnipperd. Het doel is dubbel: het leven in de stad en de dorpskernen verbeteren, zodat het meer te bieden heeft aan de bevolking, én de druk op de open ruimte verminderen. Daarom moeten we de stedelijke kwaliteiten versterken en aanvullen met een aantal kwaliteiten van de open ruimte.
8. Wanneer we het hebben over de stad, een stedelijk gebied of een stedelijk beleid, dan gaat het niet alleen over de grootsteden Brussel, Gent en Antwerpen of over de centrumsteden, zoals Leuven, Hasselt of Kortrijk. De uitgangspunten en concrete maatregelen om de stedelijke kwaliteit te versterken, gelden in principe voor elke woonkern of beter gezegd voor het volledige geurbaniseerd gebied: de grootsteden, de centrumsteden en de dorpskernen. Eerst en vooral moeten in de kernen bestaande panden aangepast en verbeterd worden. Daarbovenop moet de invulbouw aangemoedigd worden. Bijkomende nieuwbouw situeert zich in de kernen of sluit aan bij deze kernen.
9. Elke beslissing in de ruimtelijke ordening is een evenwichtsoefening tussen belangen en verlangens die niet altijd te verzoenen zijn. Ruimtelijke ordening moet niet naar het compromis zoeken waar uiteindelijk niemand mee gediend is, maar naar kwaliteit. Het is een opdracht voor de SP om die kwaliteitsverbetering te durven omschrijven en uit te zoeken hoe die beleidsmatig mogelijk is.

10. We gaan de uitdaging aan het stedelijk gebied te versterken met een aantal kwaliteiten van de open ruimte. Daarbij is onze ruimte geen onbeschreven blad. Eigendomsverhoudingen, historische en economische waarden, natuur- en recreatieve waarden, juridische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en het financiële aspect maken de ruimte zoals ze is. Vanuit die context moeten we vertrekken.
11. Waar mogelijk moet verdichting nagestreefd worden: woningen aangepast aan kleine huishoudens, opsplitsen van grote woningen, wonen op vrijgekomen terreinen, een mengeling van woningen, woonblokken en voorzieningen, openbare dienstverlening en bedrijvigheid. We moeten ervoor zorgen dat er wettelijk verplichte groennormen komen voor de steden. Om deze groennormen te halen, zullen budgetten voorzien worden om woningblokken op te kopen. De budgetten zullen bij voorkeur gaan naar buurten waar de nood aan een kwaliteitsvolle open ruimte het dringendst is.

De acties van de krakersbeweging tonen aan dat speculatie, langdurige leegstand en bewuste verkrotting dringend verder moeten aangepakt worden. In te intensief bebouwde buurten moet eerder verdunning toegepast worden om ruimte te scheppen voor 'groene vingers' en gemeenschappelijke functies als plantsoenen, moestuinen, speelplaatsen of gemeenschappelijke voorzieningen.

Leegstand moet aangepakt worden door middel van stimulerende maatregelen, zoals premies voor het stimuleren van wonen boven winkels, het doen herleven van winkelstraten of het omvormen van vroegere winkelstraten tot woonstraten,..., of door afremmende maatregelen, zoals het fiscaal bestraffen van leegstand.

12. We staan een beleid voor dat de ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt en het landelijk gebied zo weinig mogelijk versnipperd. Om dat te veranderen willen wij de bebouwde ruimte concentreren of 'verdichten' in de stedelijke gebieden en de kernen van het platteland. Er kunnen geen toegevingen gebeuren op de afbakening van de stedelijke gebieden van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de afbakening van de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden van de Vlaamse Wooncode. In het randstedelijk gebied moet er een grotere dichtheid komen in de kernen en kleinere percelen. De groene structuur (parken, bossen, waterlopen en natuurgebieden) moet alle bewoners voldoende voeling geven met het landschap, zodat ze minder hun heil zoeken in hun privé-terrein. Maatregelen die de versnippering in de hand werken, zoals verspreide verkavelingen, moeten worden opgeheven. Gedaan dus met de premies voor nieuwbouw in open bebouwing die niet aansluit bij de kernen. Een verhoogd aanbod van kleine woningen en appartementen en meer sociale huur- en koopwoningen is de boodschap.

In de landelijke gebieden moeten het opgebruiken van de open ruimte door lintbebouwing en verkavelingen buiten de kernen stopgezet worden.

Campingbewoning moet een degelijke en sociale oplossing krijgen, vooral via een voldoende aanbod in de sociale huisvesting.

13. In het stedelijk gebied moet er een evenwicht komen tussen economische bedrijvigheid en wonen. Kleinschalige en niet-hinderlijke activiteiten kunnen zich verweven met het wonen, op voorwaarde dat de draagkracht van de buurt niet wordt overschreden. Lokale besturen moeten ondernemerschap en innovatie bevorderen, vooral voor de kleine en middelgrote ondernemingen. Plaatselijke initiatieven voor de ontwikkeling van laaggeschoolden en het bedrijfsleven in de meest achtergebleven buurten, moeten extra ondersteund worden.
14. Verlaten of onontgonnen terreinen in het stedelijk gebied moeten opnieuw bruikbaar gemaakt worden. Er moet werk gemaakt worden van een volledige inventaris van deze terreinen. De herverkaveling ervan, onder duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden, het verbeteren van de bereikbaarheid en de zorg voor de veiligheid zijn uitdagingen die de lokale besturen moeten opnemen.

15. Bedrijventerreinen moeten via beheersplannen blijf geven van een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik. Een maximale oppervlakte per bouwlaag, de verplichting om in de hoogte te bouwen en de gezamenlijke aanleg van de omgeving zijn maatregelen die daartoe kunnen bijdragen. Parkeerplaatsen kunnen best onder de gebouwen komen.
16. Steden bieden ruimte voor de vermenging van verschillende bevolkingsgroepen. Vermenging biedt meer kansen om tot een harmonisch samenleven te komen, ook al heeft dat moeilijke kanten. We zijn voorstander van kleinschalige projecten in de huur- en de koopsector. Deze vermenging geldt op vele vlakken: inkomen, verhouding actieven en niet-actieven, sociale positie, opleidingsniveau, leeftijd, grootte en samenstelling van de huishoudens, etnische afkomst en nationaliteit. Deze vermenging moet overal nagestreefd worden tussen steden en hun gesuburbaniseerde rand, tussen meer gegoede buurten en volkse wijken, binnen buurten, straten en wooncomplexen.
17. Terug naar de oorsprong: het socialisme is mede ontstaan in de 19de-eeuwse miserie van de steden en de emancipatiestrijd van het industrieproletariaat. Een nieuw proletariaat dreigt te ontstaan: zij die niet meekunnen met de postindustriële kennisindustrie. Die tendens moet gekeerd worden en dus moeten we als socialisten weer midden in de 'cité's' gaan staan om er te werken aan leefbare en aangename woonbuurten.
18. De vergeten, verkrotte en verloederde wijken in onze steden vormen een kanker en de slechtst mogelijke reclame voor het wonen in de stad. Investerings in de steden moeten dan ook vooral gericht worden op deze buurten. Deze verhoogde aandacht mag evenwel het algemeen sociaal beleid niet verdringen. Het aantrekken van gezinnen en middengroepen naar de stad door het verlenen van premies voor invulbouw, koop en renovatie van bestaande woningen, mag er niet toe leiden dat het privé-huurmarktsegment verder afneemt. Immers, wanneer het aanbod op de huurmarkt daalt, loopt men het risico dat de huurprijzen gaan stijgen. Daarom moeten vormen van eigendomsondersteuning in evenwicht zijn met het creëren van een voldoende aanbod sociaal verhuurbare woningen, hetzij door de sociale huisvestingsmaatschappijen, hetzij door sociale verhuurkantoren.

De armoede beter spreiden helpt ze de wereld nog niet uit. Armoedebestrijding vergt solidariteit die de steden overstijgt. Een aangepast Vlaams, Belgisch, Europees beleid is en blijft dus een harde noodzaak. De leefbaarheid in deze buurten - vooral, maar zeker niet enkel, gesitueerd in de drie grootsteden - staat sterk onder druk. De stads- of wijkvlucht en de verdere aantasting van de wijken moeten dringend stopgezet worden. Het Sociaal Impulsfonds (SIF) is dan ook broodnodig en moet de komende jaren nog versterkt worden.

19. Wijkontwikkelingsplannen moeten uitgebreid en versterkt worden. Dat veronderstelt dat er voor elke wijk op alle beleidsterreinen een middellange- en langetermijnvisie wordt ontwikkeld, die elkaar versterken. Het moet een samenwerking zijn tussen de diverse lokale overheden, de sociale organisaties, de privé-sector én de bewoners. Bewonersparticipatie zorgt ervoor dat het beleid gedragen wordt door de inwoners en dat het sociaal weefsel in de wijken wordt hersteld.
20. Het 'imago' van een stad is belangrijk: haar uitbeeldingskracht en haar architectonische en stedenbouwkundige aspecten. In een stad die tot de verbeelding spreekt is het stadsbeeld niet statisch. Het verandert voortdurend en evolueert met het leven van de stad. Stedelijke vernieuwing moet vertrekken vanuit een totaalvisie. Elke stedenbouwkundige ingreep heeft een inhoudelijke verantwoording nodig. Enkel vanuit deze analyse kunnen projecten zich richten naar de herinterpretatie van gebouwen, wijken of stadsdelen, en bijdragen tot het totaalbeeld. Zo dragen zij bij tot een ruimtelijk geheel, zonder afbreuk te doen aan de historisch gegroeide structuren van de stad.
21. De stedelijke ruimte moet niet langer ingericht worden op basis van de dominantie van de auto, maar vanuit de stedelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Als we van het verstedelijkt gebied een alternatief willen maken voor het wonen op het platteland, is er dus veel te doen: straten als speel- en ontmoetingsplaatsen, verspreide openbare groenelementen - met speelruimte voor kleuters, bosjes en speelterreinen voor grotere kinderen - rust in de omgeving als alternatief voor

professionele stress, toegankelijkheid en veiligheid voor minder mobiele mensen en bejaarden, een netwerk van voet- en fietspaden los van de drukke verkeerswegen, ... Sommige overheden en instellingen beschikken over open ruimtes (speelreinen, voetbalvelden, parken, ...) en panden (sporthallen, ontmoetingsruimtes, ...), die op bepaalde tijdstippen onbenut blijven. Zij moeten deze zo veel mogelijk beschikbaar stellen voor de bevolking, mits voldoende organisatie en toezicht. Op die manier wordt de bestaande infrastructuur optimaal benut binnen het sociaal netwerk van de stad.

22. Leefbaarheid vraagt ook om veiligheid. De SP wil dan ook maatregelen die de sociale veiligheid bevorderen en verbinden met een evenwichtige spreiding van de woonkwaliteit. Onveiligheidsgevoelens als gevolg van ruimtelijke kenmerken kunnen verminderd worden door de omgeving aantrekkelijk te maken (goed onderhouden, zonder sporen van criminaliteit of vandalisme), door de controleerbaarheid en de zichtbaarheid te vergroten (kunnen zien en gezien worden).

Gemeenten en provincies moeten een actief ruimtelijk beleid voeren om de sociale veiligheid te verbeteren bij de planning van gebouwen en openbare ruimtes (bijvoorbeeld parken, stationsomgevingen, sportinfrastructuur, ...), ook en vooral door specifieke aandacht te besteden aan bouw-, groen- en verlichtingsplannen. De sociale samenhang tussen de bewoners onderling en hun betrokkenheid tot de buurt kunnen bevorderd worden door ingrepen in de fysieke omgeving (speeltuinen, ontmoetingsruimten, inschakelen van bewonersgroepen bij de inrichting) en door het opzetten en begeleiden van bewonersondersteunende initiatieven zoals bewonersorganisaties of -raden en overlegstructuren.

23. Een socialistisch grondbeleid moet het algemeen belang nastreven, niet dat van individuen. Doeltreffende instrumenten om de beschikbare grond op rationele wijze in te richten en te beheren zijn nodig. Grondverwerving, herverkaveling, recht van voorkoop en onteigeningsprocedures zijn nodig en moeten strategisch worden aangewend. Een gecoördineerde en samenhangende wetgeving moet daarom de huidige verspreide regelgeving vervangen.

Vastgoedspeculatie moet tegengegaan worden. Ze brengt immers leegstand en stadsverloedering met zich mee. Er moet tevens een effectief en efficiënt grond- en pandenbeleid gevoerd worden. Om dit te bereiken moet het wettelijk mogelijk worden om binnen bepaalde (stads-)gebieden een 'prijz'-moratorium vast te leggen. Zo kan bij de planning van grote vastgoedprojecten de overheid in een vroeg stadium de vastgoedprijzen in de omgeving van de geplande projecten tijdelijk bevroren. De prijzen stijgen dan niet sneller dan op andere vergelijkbare plaatsen waar geen projecten worden ontwikkeld.

Een systeem van reëel geïnde planbaten moet verhinderen dat eigenaars garen spinnen bij de planschaderegeling. Planschade op het ene perceel kan dan gecompenseerd worden door planbaten op een ander perceel.

De overheid moet in haar grondbeheer het goede voorbeeld geven: niet het eigen patrimonium, maar het ruimtelijk beleid dient er wel bij te varen.

24. De Vlaamse en de Brusselse regering moeten onderhandelingen aangaan met de federale regering zodat het federale fiscale beleid voor eigenaars en huurders hun ruimtelijk beleid ondersteunt. Verbouwingen moeten begunstigd worden. Nieuwbouw die de open ruimte aantast moet zwaarder belast worden. Verbouwingen en vervangende nieuwbouw in het stedelijk gebied en in de kernen van het buitengebied moeten zo laag mogelijk belast worden.

Omdat in de stad wonen duurder blijft dan elders zijn er tevens maatregelen nodig om het bouwen en verbouwen in de stad financieel aantrekkelijker te maken, zoals:

- gunstmaatregelen inzake de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekleningen;
- een verlaagd BTW-tarief op de bouw en verbouwingen (voor investeringen tot 5 miljoen);
- het optrekken van bouw- en verbouwingspremies om de invulbouw en renovatie te stimuleren;
- een andere belasting op de onbebouwde percelen (laag op het platteland en hoog in de steden).

- gedeeltelijke fiscale aftrekbaarheid van de huurlast voor huurders in de kernen en in de steden, gekoppeld aan het conformiteitsattest zoals omschreven in de Vlaamse Wooncode.
25. Een ernstig handhavings- en vergunningsbeleid moet de rechtzetting van bouwovertredingen kunnen afdwingen. De SP pleit voor een strikte handhaving van de regels. Grote, manifeste bouwmisdrijven en vooral de bouwmisdrijven in kwetsbare zones (groengebieden, parkgebieden, bosgebieden...) moeten op basis van objectieve criteria prioritair aangepakt worden. Het herstel van de oorspronkelijke staat moet de regel zijn. Een vlotte samenwerking tussen parketten en administratie om tot eenvormige mogelijke beslissingen te komen, is hierbij van het grootste belang.
  26. Op het niveau van de gemeente is het belangrijk dat de burger zekerheid heeft over de objectiviteit en de deskundigheid van het gemeentelijk personeel en de mandatarissen. De gemeentelijke overheid moet zorgen voor voldoende en prima gekwalificeerd personeel en een eenvormig vergunningsbeleid. Zij moet instaan voor zoveel mogelijk duidelijke informatie over alle aspecten van het dossier.
  27. Alle vergunningsplichtige (bouw)werken moeten duidelijk en consequent omschreven worden in een decreet of een ordonnantie. De regelgeving en procedures moeten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd worden, en liefst zo veel mogelijk ingekort en vereenvoudigd worden. Iedereen die een stuk grond of een pand verkoopt, er publiciteit rond voert of een akte afsluit, is verplicht recente en duidelijke informatie te geven over stedenbouwkundige voorschriften, bestemmingen, procedures en erfdienstbaarheden.

De besluitvorming voor bouwvergunningen kan gedemocratiseerd worden door alle belangrijke projecten die decretaal omschreven worden, verplicht te onderwerpen aan een openbaar onderzoek en een overlegprocedure, waarbij de overheid meer aandacht schenkt aan de motivering van haar beslissingen.

Inzake beroepsaangelegenheden moeten de procedures versneld worden en moet de rechtszekerheid van de burger beter worden beschermd. Derden moeten in beroep kunnen gaan, maar er wordt wel afgezien van de beroepsmogelijkheid tegen de beslissing van de bestendige deputatie (zodat meteen de derde beroepstrap wordt afgeschaft).

### 3. DE SOCIALE HUISVESTING EN DE KWALITEIT VAN HET WOONBELEID

28. Woonkosten nemen de grootste hap uit het gezinsbudget. Voor de gezinnen met een laag inkomen is het vaak kiezen tussen slecht wonen of ondermaats leven. Meer dan ooit ligt hier een taak voor het socialisme: sociale huisvesting is en blijft de voornaamste pijler van een daadwerkelijk sociaal woonbeleid. Bovendien heeft iedereen recht op kwaliteitsvol wonen. Het beleid van ruimtelijke ordening moet die kwaliteit - vooral wat betreft de woonomgeving - herverdelen.
29. Leegstaande en verkrotte gebouwen saneren krijgt voorrang op het volbouwen van de open ruimte. Het bestrijden van leegstand en verkrotting is net zoals vernieuwbouw en invulbouw meer dan noodzakelijk om de buurten weer aantrekkelijk te maken.
30. De Vlaamse Wooncode en de heffing op leegstand en verkrotting moeten concreet toegepast en zo nodig aangevuld worden. Zo moeten de voorwaarden gecreëerd worden voor een actieve en gebiedsgerichte aanwending van een werkelijke voorkooprecht. Zo'n voorkooprecht mag niet onderworpen worden aan speculatieve bewegingen. Dit zal het grond- en pandenbeleid meer mogelijkheden geven. De mogelijkheden voor de gemeenten en OCMW's, de sociale

huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren moeten beter uitgebouwd worden. De belangrijke rol die het gemeentelijk niveau volgens de Vlaamse Wooncode moet spelen inzake de woningkwaliteit maakt een inhaalbeweging noodzakelijk. Een gedegen opleiding voor de gemeenteambtenaren is hiervoor een eerste stap.

31. Sociale woningen moeten beter gespreid worden: in alle delen van de steden en gemeenten, ook in de rijkere gedeelten. Een aangepast grondbeleid moet dit mogelijk maken. Wil men de steden ontlasten van te grote concentraties en tot een eerlijke spreiding komen, dan moeten we ook de kleine gemeenten verplichten tot sociale woningbouw op hun eigen grondgebied. Als SP willen we een grondige inventarisatie van de sociale woningen en van potentiële locaties. We willen alle gemeenten verplichten zo veel mogelijk huur- en koopwoningen te renoveren. Indien er voldoende gerenoveerd is, moet men overgaan tot nieuwbouw van sociale woningen. Het aantal sociale woningen moet in alle gemeenten in verhouding staan tot het aantal inwoners.
32. Een strenge toepassing van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet verhinderen dat gemeenten die niets aan de leegstand in hun gemeente doen, bijkomende woonuitbreidingsgebieden aansnijden. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten hun gronden zodanig herschikken dat nieuwbouw enkel aansluit bij de bestaande kernen.
33. Een deel van de financiële middelen moet gebruikt worden om de gemeenten (of verenigingen van gemeenten) te sturen in hun huisvestingsbeleid. Steden en gemeenten die hun rol ernstig spelen, kunnen meer geld krijgen voor hun projecten of dit verdelen over de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. De sociale verhuurkantoren moeten zo uitgebouwd worden dat zij woningen op de privé-huurmarkt tegen betaalbare huurprijzen kunnen doorverhuren aan wie het moeilijk heeft op de woninghuurmarkt. Op die manier voorkomt men ook dat eventuele huursubsidies voor huurders met een laag inkomen hun doel missen, doordat verhuurders deze huursubsidie in rekening brengen bij de bepaling van de huurprijs.
34. In de Vlaamse Wooncode wordt aangegeven welke opdrachten en projecten de sociale huisvestingsmaatschappijen met welke middelen moeten realiseren via de beheersovereenkomsten. Op die manier kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen hun huiswerk tot een goed einde brengen. Tegenover de grotere professionalisering en dynamisering van de sociale huisvestingsmaatschappijen staat dan ook een grotere autonomie.
35. De laatste twee regeringen hebben de middelen voor sociale huisvesting weliswaar verhoogd, maar dan vooral voor eenmalige programma's, zoals Domus Flandria. Dit is evenwel onvoldoende. Een groot deel hiervan is immers nodig voor renovatie en onderhoud van de bestaande sociale woningen, vooral in de steden. Voor de SP moeten er meer financiële middelen ter beschikking komen van de sociale huisvesting. Er zijn 120.000 bijkomende sociale huurwoningen nodig op 20 jaar, als minimum minimumorum. Hiervoor is minimum 5 miljard frank extra per jaar nodig. Dit bedrag moet zowel besteed worden aan onderhoud en renovatie van het bestaand patrimonium als aan bijkomende nieuwbouw, verwervingen en renovaties. Daar waar de sociale huisvestingsmaatschappij voldoende resultaten boekt en de problemen van leefbaarheid oplost, (renovatie, aanpak vandalisme, woonomgeving, ondersteunen bewonersinitiatieven,...) zal een selectieve inkomensverhoging overwogen worden. Deze moet zich inpassen in een beheersovereenkomst en met andere maatregelen gecombineerd worden. Een absolute voorwaarde daarbij is dat er hierdoor geen sociale verdringing optreedt. Zonder al deze voorwaarden kan men een inkomensverhoging niet overwegen.
36. Ook in het Brussels Gewest zijn bijkomende sociale woningen noodzakelijk. Momenteel maken deze slechts 8% uit van het totale woningbestand, terwijl meer dan de helft van de Brusselse bevolking in aanmerking komt voor een sociale woning. Investeren in sociale woningbouw in Brussel is dan ook een grotere prioriteit dan de zoveelste uitbreiding van kantoorcomplexen of luxe-appartementen.
37. De aangroei van sociale woningen gebeurt zowel door nieuwbouw als door verbouwingen en met kleinschalige, gemengde projecten die passen in de omgeving. Het huisvestingsbeleid moet rekening houden met maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende gezinssituaties en het



aanbod daaraan aanpassen. Een selectieve en efficiënte ondersteuning is nodig zodat gezinnen die wérkelijk overheidssteun nodig hebben een eigen woning kunnen verwerven in de kernen en in de steden. Meer aandacht moet besteed worden aan ontmoetingsruimten en ondersteunende voorzieningen, aan aangepaste woningen voor alleenstaanden, éénuoudergezinnen en kleine huishoudens, en aan het zelfstandig wonen voor ouderen en personen met een handicap.

38. De in de jaren zeventig gestarte stads- en dorpskernvernieuwing moet geëvalueerd worden om van daaruit tot nieuwe, meer dynamische formules te komen. We moeten werken met kleinschalige ingrepen en snelle procedures. Met de privé-sector moeten wijkcontracten afgesloten worden, zodat de renovatie- en invuloperaties correct kunnen uitgewerkt worden. Een sociaal woonbeleid mag niet verengd worden tot de bakstenen dimensie, hoe belangrijk die ook is. Daarom moet de uitbouw van de huurdersbonden verder gestimuleerd worden zodat zowel de particuliere als de sociale huurders juridisch ondersteund worden met het oog op het effectief afdwingen van hun rechten.
39. De sociale huisvesting moet cliëntgericht werken. Alles begint met een degelijke informatie en open communicatie. De kwaliteit van het (leidinggevend) personeel en de dienstverlening van de sociale huisvestingsmaatschappijen moeten verder verbeterd worden. Voor een maximale inspraak en betrokkenheid moet de dialoog tussen bewoners van sociale woningen en de beheerders ervan, continu verlopen. Dit kan onder meer door op regelmatige tijdstippen te overleggen.
40. De woningen moeten aan hedendaagse kwaliteits- en comforteisen voldoen en moeten passen in hun omgeving. De bestaande sociale woningen moeten zó worden gerenoveerd en de omgeving zó ingericht dat het overal aangenaam wonen is. Een goede prijs-kwaliteitsverhouding blijft van groot belang, evenals een correcte technische uitvoering. Daarom moeten binnen de wet op de overheidsopdrachten, naast financiële eisen, ook strenge technische eisen gesteld worden.
41. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten alle mogelijke zorg besteden aan iedereen bij de opvang aan het loket, aan de begeleiding bij de keuze van de woning en de woonomgeving, aan het complexbeheer en aan de technische en sociale dienstverlening. De huurders moeten actief betrokken worden bij het beheer van de woningen.
42. De Vlaamse Wooncode geeft gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen de nodige instrumenten om slechte woningen te verwerven en te saneren. Ze moeten die effectief gebruiken en daarop ook geëvalueerd worden.
43. Voor de huisvesting in het algemeen zullen woningkwaliteitsnormen (met de minimale eisen op het vlak van sanitair, verwarming, elektriciteit, verlichting en verluchting, en dergelijke) ingevoerd worden, zodat de overheid kan ingrijpen als de eigenaar geen renovaties uitvoert. Het conformiteitsattest moet effectief toegepast worden, zodat het verhuren van slechte woningen strafbaar wordt. Tegen 2004 moet de woningkwaliteit dan ook sterk verbeterd zijn. Huurders van slechte woningen moeten juridisch worden ondersteund in het afdwingen van hun rechten, die zowel uit de Vlaamse Wooncode voortvloeien als uit de federale huurwetgeving. Cruciaal hierbij zijn de elementaire eisen waaraan huurwoningen verhuurd als hoofdverblijfplaats moeten voldoen: veiligheid, gezondheid, bewoonbaarheid.
44. Omdat de meest dringende huisvestingsproblemen zich situeren op de privé-huurmarkt, moet ook deze markt in het woonbeleid ingeschakeld worden. Daarom pleiten we in aanvulling op de inspanningen voor sociale huisvesting voor een systeem van individuele huursubsidies voor huurders met een laag inkomen. De eigenaars die zich in het systeem inschrijven kunnen niet alleen een renovatiepremie krijgen om voor een degelijke kwaliteit te kunnen zorgen, maar moeten ook een referentiehuurprijs aanvaarden die strikt gecontroleerd wordt. Gezien de enorme nood aan bijkomende sociale woningen, waar slechts op termijn kan aan voldaan worden, dient ook de privé-woonmarkt gedeeltelijk ingepast te worden in het sociaal woonbeleid. Dit kan door de uitbouw van de sociale verhuurkantoren te versterken, zodat woningen op de privé-huurmarkt tegen betaalbare prijzen kunnen doorverhuurd worden aan zij die dit het meest nodig hebben.

45. Er zijn in Vlaanderen zo'n 300 000 woningen van slechte kwaliteit. Ze worden in hoofdzaak bewoond door alleenstaanden, éénuoudergezinnen en gepensioneerden. Daarom moet nu preventief gewerkt worden: mensen die nu nog fit genoeg zijn moeten aangespoord worden om hun woning te renoveren en aan te passen. Er moet dus werk gemaakt worden van volwaardige alternatieven voor de woonst van bejaarden én voor renovatie.
- Eigenaars van woningen van slechte kwaliteit moeten geholpen worden bij de renovatie ervan. Bejaarden en/of alleenstaanden moeten op vrijwillige basis hun woning, als die te groot geworden is voor hun behoeften, of als die niet meer aangepast is aan hun fysieke mogelijkheden (trappen, ...), op een lijfrenteformule kunnen overdragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij, waarbij ze:
- ofwel gratis blijven wonen in hun woning. De sociale huisvestingsmaatschappij neemt dan het onderhoud voor zijn rekening;
  - ofwel elders gaan wonen in een meer geschikte woning, hen ter beschikking gesteld door een sociale huisvestingsmaatschappij.
- Renovatie van het bestaand woningpatrimonium en aanpassingen aan handicaps moeten aangeboden worden met extra middelen en via lagedrempelinformatie. Wij voorzien voor deze renovatie en aanpassingen ieder jaar 1 miljard frank extra middelen.

#### 4. DE BESTUURLIJKE ORGANISATIE: DE BASIS VOOR EEN GOED BELEID

46. Gemeenten verschillen sterk in grootte, verstedelijking en sociologische samenstelling. Dit heeft gevolgen voor de bestuurlijke organisatie. Een stad blijkt soms te klein en soms te groot te zijn. De SP pleit daarom voor differentiatie en maatwerk. Differentiatie wil zeggen dat de federale en de Vlaamse overheid de gemeenten niet meer als een homogeen blok beschouwen, maar rekening houden met de diversiteit in grootte en verstedelijking. Maatwerk wil zeggen dat de Vlaamse en federale overheid bepalen wat zij van de gemeentebesturen en de provincies verwachten, maar hen voldoende vrijheid laten om zelf te bepalen hoe zij dit invullen.
47. Voor de SP staan de verkozen organen centraal. Het zijn de gemeenteraden en de provincieraden die instaan voor de strategiebepaling, de beleidskeuzen en de controle op de burgemeesters en schepenen en op de bestendige deputatie. In deze optiek moet de plaats van de adviesraden en de functionele besturen (zoals de intercommunales en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappijen) worden geherdefinieerd.
48. Het probleem van de beperkte bestuurskracht inzake de ruimtelijke ordening (maar ook op andere beleidsdomeinen) in de kleine gemeenten (bijvoorbeeld de kernen van het buitengebied zoals omschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) moet op twee manieren verholpen worden. Enerzijds krijgen de provincies een belangrijke taak in de ondersteuning, de planning en de coördinatie van het beleid inzake ruimtelijke ordening. Investeren in middelen en deskundigheid is noodzakelijk. Zo kan de provincie aan de kleine gemeenten ambtenaren ter beschikking stellen voor het uitwerken van de gemeentelijke structuurplannen. Anderzijds pleiten we voor intergemeentelijke samenwerking. Deze kan door de Vlaamse en federale overheid bevorderd worden via het subsidiebeleid en door een verplichte samenwerking tussen deze gemeenten. De democratische controle op de intercommunales moet dan wel versterkt worden.
49. Samenwerking dringt zich ook op in de stedelijke gebieden. We gaan uit van de omschrijving van de stedelijke gebieden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Binnen deze omschrijving moeten de stad en de omliggende gemeenten verplicht worden om een gezamenlijk structuurplan op te maken. De stedelijke gebieden zijn geen nieuw bestuurlijk niveau, wel een planologische niveau. Een dergelijke samenwerking kan ook zinvol zijn voor andere beleidsdomeinen (economische ontwikkeling, mobiliteit, ...).

Ook moeten het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Brussels Gewestelijk

Ontwikkelingsplan op elkaar afgestemd worden. Deze afstemming moet verder gaan dan het bepalen van bestemming en functies van de grensgebieden tussen beide gewesten, maar moet gaan over de gehele functie van de stad en van het randgebied. Daarvoor is onder meer een structureel overleg tussen de bevoegde Vlaamse en Brusselse instanties nodig.

Op het vlak van de intergemeentelijke samenwerking moet er werk gemaakt worden van een specifieke bovengemeentelijke gebiedsgerichte aanpak rond de 13 centrumsteden. We zien dit als een proces van samenwerking dat we actief moeten stimuleren en niet per se als een nieuw bestuurlijk niveau (al is dit niet a priori uitgesloten). De stadgewesten Antwerpen en Gent verdienen hier bijzondere aandacht.

50. Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van Brussel, dat een einde stelde aan een jarenlang beleid van 'laissez-faire, laissez-passer', kwam er onder socialistische druk. Het moet nu ten volle worden uitgevoerd opdat de leefbaarheid van Brussel zou verbeteren. Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan een verschuiving van gemeentelijke bevoegdheden naar het gewestelijk bestuursniveau bijdragen tot meer bestuurskracht.
51. De Vlaamse steden moeten opnieuw bruisende steden worden: centra van sociaal, economisch en cultureel leven. Hiervoor moeten de nodige financiële middelen worden vrijgemaakt.
52. Een grotere inspanning vanuit de Vlaamse en federale overheid - als steun voor een dynamische stedelijke ontwikkeling - is echter niet ongebonden. De stedelijke overheid moet haar verantwoordelijkheid opnemen door een visie te ontwikkelen en door een rationeel en efficiënt beheer van de middelen. Op die manier moet er een win-win situatie ontstaan die een brede solidariteit verantwoordt.
53. Ook de hoofdstad Brussel moet voldoende financiële middelen krijgen voor het opnieuw leefbaar maken van de achterstandswijken en voor haar hoofdstedelijke en internationale centrumfuncties. Maar tegelijkertijd moet het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een veel grotere solidariteit tussen zijn rijke en arme gemeenten bewerkstelligen.
54. Een stad zonder hoogwaardige centrumfuncties verliest haar aantrekkingskracht. Een stedelijk beleid moet er dan ook op gericht zijn deze centrumfuncties te verstevigen en verder uit te bouwen. Dit mag niet enkel op kosten van de stadsbewoners zelf: indien men de belastingdruk van de stedelingen verder zou verhogen, zou dit enkel de stadsvlucht verder in de hand werken.
55. Als socialisten willen wij de fiscale solidariteit op stedelijk en gemeentelijk vlak herstellen. De sterkste schouders moeten opnieuw de zwaarste lasten dragen. De hoogte van de belastingen kan zeer sterk variëren van gemeente tot gemeente. Deze verschillen hebben niets te maken met de financiële draagkracht van de gemeenten, wel met de behoeften van de gemeenten. De belastingen zijn daarom merkkelijk hoger in de centrumsteden. Door de stadsvlucht komen de hoge stedelijke belastingen vooral ten nadele van de achterblijvende minder kapitaalkrachtigen. Anderzijds blijven de financiële behoeften van de stad onverminderd gelden en hebben nieuwe belastingen opnieuw een negatief effect op de stadsvlucht. Eigenlijk zou in de steden vooral een belastingverlaging moeten ingevoerd worden om de campagne 'wonen in de stad' te ondersteunen.
56. Iedereen moet kunnen herademen. Dat impliceert meer solidariteit van Vlaanderen met zijn steden. Dit laatste wil niet zeggen dat kleinere gemeenten en landelijke gebieden ook geen recht hebben op voldoende middelen. Wel integendeel. Alle gemeenten hebben recht op voldoende financiering. Wat meer is, voor ons moeten de kleine landelijke gemeenten fiscaal beloond worden om landelijk te zijn en te blijven. We stellen duidelijk dat nieuwe verkavelingen en verdere aantastingen van de open ruimte met alle middelen moeten ontmoedigd worden. Daarom stellen wij een verkavelingsstop van drie jaar voor. Alle vergunningen voor het verkavelen van meer dan 5 kavels worden geweigerd, indien zij geen deel uitmaken van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit structuurplan moet over een degelijke woonbehoefte studie

beschikken. Alle wetenschappelijke elementen die nodig zijn om de open ruimte te behoeden voor versnippering moeten in deze woonbehoefte studie voorkomen.

57. Er moet een minimale uniforme gemeentebelasting ingevoerd worden. Een deel van de lokale belastingen (aanvullende heffing op de personenbelasting en opcentiemen op de onroerende voorheffing) wordt dus overal geheven. De uniforme belasting laat echter nog duidelijk de mogelijkheid open voor opcentiemen en andere lokale belastingen. De opbrengst van deze uniforme belasting wordt gestort in een nieuw Gemeentefonds.
58. Met het oog op een structurele en meer doorzichtige geldstroom van de Vlaamse overheid naar de steden en gemeenten zullen de fondsen ter ondersteuning van het stedelijk en gemeentelijk beleid in één fonds opgenomen worden. Het Gemeentefonds, het Investeringsfonds, het Sociaal Impulsfonds en de opbrengst van de minimale uniforme gemeentebelasting vormen de basis voor het nieuwe Gemeentefonds. Dit impliceert dat de middelen van het Sociaal Impulsfonds verworven zijn voor de toekomst en een structurele financiering inhouden voor de steden en gemeenten. De wijze van betaling moet zo eenvoudig mogelijk gehouden worden.
59. De criteria voor de verdeling van het nieuwe fonds stemmen overeen met de algemene beleidsdoelstellingen zoals we die in het contract "ruimtelijke en stedelijke vernieuwing" hebben uitgetekend. Ten eerste dient dit fonds om de steden en gemeenten een doorzichtige financiering te geven. Ten tweede zal dit fonds de middelen herverdelen naar de steden toe. De centrumfuncties in hun brede omschrijving dienen via dit fonds gesubsidieerd te worden, waarbij sociale criteria een belangrijk gewicht krijgen in de verdeling van de middelen. Maar ook het vrijwaren van de open ruimte moet een nieuw en belangrijk criterium zijn. Gemeenten moeten gesubsidieerd worden omdat ze landelijke gemeenten met veel open ruimte zijn en blijven.
60. Convenanten zijn een goede bestuurlijke methode om de samenwerking tussen de gemeente- en provinciebesturen en de Vlaamse en federale overheden op een gedifferentieerde manier vorm te geven. Het convenantenbeleid moet naar de toekomst toe zeker worden uitgebreid en versterkt. Een deel van het nieuw te vormen Gemeentefonds kan eveneens worden verdeeld op basis van convenanten die worden afgesloten tussen de Vlaamse overheid en de gemeentebesturen (onder meer het SIF-aandeel en een deel van het investeringsfonds).

#### SAMENSTELLING VAN DE VOORBEREIDENDE WERKGROEP

Chris Anseeuw, Rik Baeten, Jan Baelus, Pedro Beckers, Ludo Bekker, Bob Cools, Katrien Debeuckelaere,  
Dirk Debruyne, Frank De Bruyne, Monica De Coninck, Pascal De Decker, Herman De Loor, Paul De Loose, Bennie Forier, Paul Gittenaer, David Hendrickx, Koen Heuts, Ulrich Keppler, Frans Mabilde, Jacky Maes, Herman Rombaut, Danie Staut, Erik Thora, Jacques Timmermans, Bruno Tobback, Kathleen Van Brempt, Ivan Vandekerkhove, Johan Vandenberghe, Leo Van Der Vliet, Jacques Van Grimbergen, Dirk Van Melkebeke, Yves Verhoest, Willy Verschueren, Gilbert Wallyn, Tuur Van Wallendael, Martine Wouters, Patrick Ysebie, Bernard Zajtman