

GEEF DE MENSEN EEN HUIS

5.1. Wat we willen, is eenvoudig: voor iedereen een goed en betaalbaar dak boven het hoofd. We willen een woonbeleid voor alle Vlamingen. Dat houdt een woonbeleid in dat verder gaat dan sociale huisvesting alleen.

Sociale huisvesting is het sluitstuk van een goed woonbeleid. En we willen daar véél in investeren. Dit vergt een totaal nieuwe aanpak. We willen zoveel mogelijk Vlamingen helpen om op de gewone woningmarkt hun weg te vinden. En niet in het minst door ze te helpen een eigen huis te kopen.

5.2. De meeste Vlamingen dromen van een eigen woonst. Bijna 80 procent van de Vlamingen heeft die droom al gerealiseerd. Een kleine 20 procent huurt, bijna 3 procent daarvan zijn sociale huurders.

Dat mensen een huis willen kopen, is een begrijpbare keuze. Wie tijdig een huis kan kopen, hoeft later niet elke maand een deel van zijn pensioen aan de huisbaas af te geven. Een eigen huis geeft sociale zekerheid, maar vooral zekerheid. Een huis kopen is een beter pensioenspaarplan dan je geld op de beurs te beleggen. De mensen moeten dus gemakkelijker een huis kunnen kopen.

5.3. Een land is niet echt sociaal als er veel sociale woningen zijn, maar wel als de wachtlijsten voor die woningen kort zijn. Geef de mensen daarom een eigen huis. Meer eigenaars betekent minder huurders en dus kortere wachtlijsten. Wanneer we die huurders helpen om op de gewone markt een degelijke en betaalbare woning te vinden, dan zijn er minder kandidaat sociale huurders op de wachtlijst.

Dus willen we - kort gezegd - meer woningen voor minder huurders.

5.4. Ons verhaal is géén of of verhaal. Alsof de keuze voor meer eigen woningen de verdediging van de sociale huisvesting in de weg staat. Alsof de situatie van de huurder van een privé woning ons niet langer ter harte gaat. We pleiten voor maatregelen naar huurders én eigenaars. Het is een én én verhaal want er zijn 1001 wegen om het recht op wonen in Vlaanderen te realiseren, als eigenaar of als huurder. Wij schuiven alvast 10 wegen naar voren.

Geen verhoging van de sociale huurprijzen

5.5. Omdat de sociale huisvestingsmaatschappijen kort bij kas zitten, dreigen de sociale huurprijzen te stijgen. Dat moeten we vermijden. We moeten voldoende geld voorzien om alle sociale huisvestingsmaatschappijen die veel mensen met lage inkomens huisvesten - maatschappijen dus die hun job doen - , een subsidie te geven die dat verlies compenseert.

5.6. Op korte termijn vragen wij - bij wijze van bewarende maatregel - de blokkering van de huurverhogingen. De huurders mogen niet opdraaien voor de financiële problemen bij sommige sociale huisvestingsmaatschappijen. De overheid moet voldoende middelen voorzien om alle maatschappijen die hun sociale rol naar behoren vervullen en daardoor minder huur ontvangen, financieel bij te springen. Dat moet een blijvende maatregel zijn, niet een voor een of twee jaar.

Een woningmaatschappij voor elke Vlaming

5.7. Wonen is een sociale aangelegenheid die iedereen aanbelangt. De bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen moeten daarom woonmaatschappijen worden die hun plaats vinden in het Sociaal Huis van elke gemeente. De gemeenten sturen de woonmaatschappijen aan via een lokaal woonplan waarin ieders taak duidelijk vastgelegd is. Deze woonmaatschappijen moeten als moderne sociale ondernemingen hun werking uitbreiden naar alle Vlamingen. De woonmaatschappij moet het enige loket zijn voor alle vragen rond wonen. Zowel huurders als kopers kunnen er terecht.

5.8. Per gemeente of groep van gemeenten hoeft er niet meer dan één woonmaatschappij te zijn. Ze moeten ofwel fuseren ofwel in een hecht samenwerkingsverband stappen.

Bouwgrond moet goedkoper

5.9. We moeten de bouwgronden goedkoper maken door meer betaalbare bouwgronden op de markt te brengen. Een groter aanbod zal leiden tot lagere prijzen. Daarvoor is de correcte uitvoering van het zgn. zomeraakkoord noodzakelijk: dat akkoord maakt onder meer het aansnijden van goed gelegen woonuitbreidingsgebieden mogelijk samen met de ontwikkeling van instrumenten tegen bijvoorbeeld speculatie. De nieuwe woningmaatschappijen moeten deze belangrijke opdracht opnemen in hun gemeente.

5.10. Bij de verkaveling van een woonuitbreidingsgebied moet de stad of gemeente een percentage kavels ter beschikking krijgen. De stad of gemeente verkoopt die niet aan de meest biedende, maar aan degene die het best aan de vooraf vastgestelde criteria voldoet. Dit leidt tot een goede sociale mix, goedkopere kavels en het kost de stad of gemeente niets. Mensen moeten niet langer kamperen voor de deur van de maatschappij om toch de eerste bidder te zijn.

Leningen moeten goedkoper

5.11. De aankoop van een woning moet goedkoper. Iemand die geld heeft, leent nu minder en neemt geen hypotheek bij de bank: hij betaalt dus minder af aan én aan een lagere rente, terwijl ook de belastingen op de lening lager zijn. Dit is een discriminatie die wij socialisten niet aanvaarden. Om de rentevoet te doen dalen, moet er een Vlaams Waarborgfonds komen. De overheid staat dan garant voor de hypothecaire lening bij de kredietinstelling. De banksector zal op zo'n initiatief reageren door een daling van de rentevoeten.

Schaf de belasting op hypothecaire leningen af

5.12. We pleiten ook voor de afschaffing van de 1,3 procent belastingen op hypothecaire leningen. Voor de vestiging van een hypotheek betalen de mensen 1 procent registratierecht aan Vlaanderen en daarnaast nog eens aan de federale overheid 0,3 procent hypotheekrecht op het ontleende bedrag. Het is absurd dat iemand die geen geld

heeft, 1,3 procent meer belastingen betaalt dan iemand die wel geld heeft. We willen niet weten van een belasting op het hebben van geen geld. Die 1,3 procent heffing moet verdwijnen. De totale kostprijs is ongeveer 185 miljoen euro (133 miljoen euro voor Vlaanderen en 52 miljoen euro voor België).

Meer betaalbare koopwoningen

5.13. Er moeten meer betaalbare koopwoningen op de markt komen. Daarvoor zullen we - zeker in de stedelijke gebieden - heel creatief moeten zijn en oplossingen op maat uitwerken. Ook dat is een opdracht van de woonmaatschappijen. Neem nu de vele bejaarden die in te grote woningen wonen. Deze woningen kunnen terug worden aangepast zodat er een jonger gezin in komt wonen. Of een woonmaatschappij kan de woning in beheer nemen, terwijl de bejaarde een andere kleinere meer aangepaste woning krijgt.

Sociale mix in de sociale huisvesting

5.14. De bewoners van sociale woningen moeten de samenleving weerspiegelen. Daarom wensen we een drastische versoepeling van de inkomensgrenzen. Tweeverdieners met een gewoon inkomen moeten er ook terecht kunnen. Dat komt het imago van de sociale huisvesting ten goede en brengt nieuw leven in de wijken.

Een dak boven ieders hoofd

5.15. Mensen met zeer lage inkomens moeten hoe dan ook een dak boven hun hoofd hebben. Nu worden de sociale huisvestingsmaatschappijen die hun werk goed doen en vele lage inkomens huisvesten, daarvoor gestraft met dalende inkomsten en een boekhouding die niet meer sluitend is. Aan zulke mensen verhuren, brengt ook extra kosten met zich mee. Nochtans is dat net hun opdracht. We moeten die vicieuze cirkel doorbreken: als een huisvestingsmaatschappij iemand kan huisvesten met een zeer laag inkomen, dan moet ze daarvoor 115 procent compensatie krijgen van de Vlaamse gemeenschap.

Sociale tarieven voor privéwoningen

5.16. Een woonmaatschappij zal niet voldoende hebben aan de huidige sociale woningen. Daarom moeten ze ook gewone huurhuizen uit de privésector kunnen inschakelen in hun voorraad. De op te richten woonmaatschappijen moeten woningen kunnen huren van privé-eigenaars, om ze door te kunnen verhuren aan sociale tarieven. Ze kunnen daarbij gebruik maken van dezelfde subsidies als voor 'echte' sociale woningen die in eigendom zijn van de maatschappij.

5.17. De sociale verhuurkantoren leveren erg goed werk en worden omwille hun expertise in de werking van de nieuwe woonmaatschappijen geïntegreerd.

Sociale huurwoningen te koop

5.18. De verkoop van sociale huurwoningen biedt extra mogelijkheden. De verkoop komt de huurder die wil kopen, ten goede. Daarom moeten we ermee doorgaan. Bovendien moet het uiteindelijk resultaat zijn dat er meer huizen staan voor minder huurders.

5.19. Zij die een woning aankopen, zullen de 'betere' huurders zijn. De maatschappijen zullen dus die woningen verkopen die als huurwoning het meest renderen. Met de opbrengst moeten ze er nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Omdat die woningen betaalbaar moeten blijven, zal de opbrengst maar volstaan voor een half nieuw huis. De woonmaatschappij moet dus twee woningen verkopen om er één nieuwe te kunnen bouwen.

5.20. We willen niet dat er per saldo minder woningen zijn. We willen dan ook meer middelen voor dit woonbeleid: we willen een budgetstijging van 50 procent op vijf jaar tijd. De verkopende maatschappijen krijgen op dat compensatiefonds een prioritair trekkingsrecht. Met die middelen kunnen we de woonmaatschappijen een compensatie geven als ze een huis verkopen. Na vijf jaar, op het einde van de rit, zouden de maatschappijen die huizen verkopen zo méér, liefst veel meer, woningen moeten hebben in plaats van minder. Van de woonmaatschappijen vragen we creatief maatwerk: ze moeten de boer opgaan, zelf naar de kandidaat-kopers toestappen en oplossingen op maat uitwerken. Dat kan een gewone koop zijn aan interessante voorwaarden, een huurkoop of een verkoop met belofte van wederinkoop indien de koper in financiële problemen komt. De koop is in dat geval omkeerbaar. Het moet ook kunnen dat de woning, na overlijden, terugkeert naar het patrimonium om te verhuren.