



## **Woon-en Grondbeleid: CD&V wil actie**

Jo Vandeurzen, CD&V Voorzitter  
Veerle Heeren, Vlaams Volksvertegenwoordiger  
(CD&V Woordvoerder Wonen)

Brussel 12 maart 2006

- 1. CD&V volgt woonbeleid Vlaamse Regering op de voet : Annemer moet na wintersstop maken dat hij op schema blijft.**
- 2. vraagt werk te maken van aangekondigde premies voor renovatie en huursubsidie voor private woonmarkt**
- 3. Wil de uitvoering van afgesproken verhoging van de vrijstelling registratierecht van een gezinswoning tot € 15.000**
- 4. CD&V heeft voorstellen om woon-en grondbeleid te activeren**
- 5. CD&V vraagt respect voor het zorgwonen door aanpassing wetgeving op de ruimtelijke ordening**

### **1. Batibouw is een goede gelegenheid voor een jaarlijkse evaluatie van de woonplannen van de Vlaamse Regering**

*U verdient meer respect. Deze boodschap trok CD&V in 2004 door in een aantal belangrijke beleidsdomeinen: Werken, Wonen en Wachten.*

*Naar aanleiding van de jaarlijkse Batibouw woonkoorts besprak het CD&V partijbestuur op maandag 6 maart 2006 een stand van zaken m.b.t. het wonen van de Vlamingen. Immers, wonen blijft één van de meest prioritaire dossiers voor CD&V. Dit is ook logisch, want het recht op een betaalbare en kwaliteitsvolle woning is een grondrecht voor iedereen. De nieuwe trends op Batibouw (de kleur van de douchestraal, de wellness dimensie van bad-en slaapkamer) mogen ons niet verblinden dat vele Vlamingen nog niet over de voldoende woonzekerheid beschikken. Wonen raakt iedere Vlaming, van de rijkste tot de meest behoeftige, het is een essentieel onderdeel uit ieders leven.*

*Het Politiek bestuur van CD&V start daarom met een jaarlijkse **toetsing van de uitvoering van het Vlaams regeerakkoord op het vlak van wonen aan onze verkiezingsprogramma.***

CD&V heeft zwaar ingezet op wonen. Dit blijkt uit haar verkiezingsprogramma. CD&V wil dat iedereen toegang krijgt tot een *betaalbare en kwaliteitsvolle woning*. Daartoe moet er *meer, betaalbare bouwgrond* aangeboden worden. CD&V vindt ook dat iedereen zijn weg moet kunnen vinden in de doolhof van het *sociaal wonen*. Daarom stellen we in ons programma voor de gemeenteraadsverkiezingen voor dat de gemeenten het informatie-aanbod op *één plaats* mogelijk maken. Verder wil CD&V op termijn woonmaatschappijen. Van zodra *slagkrachtige sociale huisvestingsmaatschappijen* meer sociale woningen kunnen realiseren, een doorgedreven sociale begeleiding en sociaal onderzoek kunnen leveren wordt deze doelstelling haalbaar.. Tenslotte wil CD&V ook dat het *middenveld* wordt betrokken bij het sociaal woonbeleid en dat bewoners worden betrokken bij sociale huurprojecten.

Dankzij CD&V is het luik wonen in het Vlaams Regeerakkoord een stevig hoofdstuk geworden. De huidige Vlaamse Regering erkent het feit dat het recht op menswaardig wonen onder druk is komen te staan door een dalend aanbod aan woongelegenheden, door stijgende huur- en bouwrijzen en door een gebrekkige kwaliteit in een aantal segmenten van het woningaanbod. Ze wil deze trend ombuigen, door meer Vlamingen de mogelijkheid te bieden een eigen woning te verwerven, door te werken aan de kwaliteit van de woningen, door stimulerende maatregelen te nemen zodat alle actoren op de woningmarkt bijdragen tot een betaalbaar aanbod van gronden en woningen en door het uitbreiden van het aanbod aan sociale huur- en koopwoningen.

**Waar het nu op aankomt, is verzekeren dat dit belangrijk hoofdstuk ook wordt uitgevoerd.** Daarom zal CD&V vanaf nu jaarlijks, naar aanleiding van Batibouw, een monitoring doen van haar eigen verkiezingsprogramma en van het Vlaams Woonbeleid.

Na anderhalf jaar stellen we vast dat een aanvang werd gemaakt met de uitvoering van het regeerakkoord. **Het Vlaams woonbeleid staat in de steigers! Maar de aannemer moet na de winterstop actie ondernemen**

2009 is weliswaar nog ver weg maar om tegen dan een puik rapport neer te zetten is een versnelling van de uitvoering van het regeerakkoord absoluut noodzakelijk !

#### **A. Realisaties:**

- Gezinnen met één kind kunnen voortaan voor een sociale lening terecht bij het Vlaams Woningfonds (VWF).

In 2005 besliste de Vlaamse regering om het toepassingsgebied voor **sociale leningen** van het Vlaams Woningfonds (VWF) uit te breiden. Tezelfdertijd werd politiek afgesproken dat Minister Keulen in 2006 zou overgaan tot een evaluatie van de bestaande stelsels van sociale leningen, met de bedoeling te komen tot één klantvriendelijk stelsel. CD&V dringt hier echt op aan.

- De budgetten voor de werking van de **sociale verhuurkantoren** gaan in stijgende lijn. Dit vertaalt zich in realisaties op het terrein.
- Er werd werk gemaakt van de Publiek-Private Samenwerking (PPS)

Naast de klassieke financiering keurde de Vlaamse Regering intussen een aantal projecten goed, wat 431 nieuwe sociale woningen opleverde. Politiek werd

afgesproken dat deze formule zou worden geëvalueerd en bijgestuurd. CD&V vraagt dat dit zo snel mogelijk wordt aangepakt.

## **B. Op de rails**

Een aantal afspraken zitten in de uitvoeringsfase. Een aantal hindernissen moeten nog genomen worden. Ofwel is men nog niet rond met het wetgevend (decreta)le werk ofwel moeten de nodige uitvoeringsbesluiten nog genomen worden.

- **Er komen meer inspecteurs**

Via decreta)le wijzigingen naar aanleiding van Beter Bestuurlijk Beleid zal een **IVA Wooninspectie** worden opgericht, die na interne reorganisatie zal bestaan uit een beduidend groter aantal inspecteurs dan wat op heden het geval is. Deze interne reorganisatie is op dit moment aan de gang.

- **Woonmaatschappijen vervangen straks de huisvestingsmaatschappijen.**

Een aantal decreta)le wijzigingen, waarvan er een aantal nog moeten uitgevoerd worden via besluiten van de Vlaamse Regering, en de op komst zijnde wijzigingen rond de wijze waarop sociale huisvestingsprojecten worden gefinancierd, zullen ook leiden tot het doorbreken van de opsplitsing tussen huur- en koopmaatschappijen, tot het doorbreken van de werkgebieden en wellicht op termijn ook tot woonmaatschappijen.

Deze wijzigingen zullen het, na verdere uitvoering, ook mogelijk maken dat één loket ontstaat voor alle subsidies in het kader van sociale woonprojecten.

- **Gemeenten krijgen een regisseursrol**

Gemeenten zullen, dankzij de **nodige aanpassingen van de Wooncode en een nieuw sociaal huurbesluit**, beter hun regisseurrol kunnen vervullen rond wonen en sociale huisvesting.

Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen via dezelfde weg meer autonomie krijgen. Nog via dezelfde weg zullen tegen huurders maatregelen kunnen genomen worden wanneer zij zich bezondigen aan fraude, overlast en dergelijke. Nog voorzien in dit verband is het bereiken van een betere sociale mix door het herbekijken van de inkomensgrenzen in de sociale huur. De wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode werden reeds door de Vlaamse Regering goedgekeurd, maar dienen nog parlementaire goedkeuring te krijgen. Bovendien dienen de besprekingen rond het kaderbesluit sociale huur nog te worden aangevat.

De realisatie van de **sociale mix** wordt thans voorzien via de mogelijkheid van een lokaal toewijzingsbeleid in functie van doelgroepen of van leefbaarheid. Bovendien wordt de nadruk gelegd op gemengde projecten (huur, koop, sociale kavel en eventueel privé). Een verhoging van de inkomensgrenzen zal moeilijk realiseerbaar zijn, aangezien de wachtlijst van de unieke kandidaten op 1 jaar tijd gestegen is met 25 % zonder dat er iets gewijzigd is aan de toelatingsvoorwaarden.

- **Kooprecht van de sociale huurder**

Het parlementair initiatief om **kooprecht** van de sociale huurder te realiseren werd vorig jaar in juni 2005 al goedgekeurd, maar dient nog in een uitvoeringsbesluit, het overdrachtenbesluit, geregeld te worden.

Naar aanleiding van deze bespreking is ook politiek afgesproken dat initiatieven zouden genomen worden om **leasingwoningen** mogelijk te maken.

- Een nieuw parlementair initiatief op de **huisjesmelkerij en behoorlijke woonkwaliteit** is op komst, het werd door de meerderheidspartijen al ingediend maar moet juridisch technisch nog bijgestuurd worden alvorens de bespreking erover kan aanvatten.
- De middelen voor sociale huisvesting zijn hoger dan ooit.

Weliswaar gaan de realisaties, om verschillende redenen, minder in stijgende lijn. Hiervoor is onder andere een **uniek financieringssysteem en een kaderbesluit** sociale huur noodzakelijk. Reeds lang beloofd maar nog niet voltooid.

- Het overleg rond **wonen en zorg** is aan de gang, maar leverde tot op heden geen concrete resultaten op.
- Het idee van een centraal georganiseerd **huurwaarborgfonds**, onder meer om de lasten van OCMW's i.v.m. de huurwaarborgen te verlichten, wordt bekeken in een werkgroep die is opgericht naar aanleiding van een Interministeriële Conferentie Huisvesting.

## 2. CD&V zet renovatie, verbeterings-en aanpassingspremies op de agenda

Het Vlaams woonbeleid zit duidelijk op het goede spoor. De Vlaamse regering kan realisaties voorleggen en heeft heel wat projecten op de steigers staan. Maar onze aanbesteding is ambitieuzer.

CD&V staat klaar om **tegen Batibouw 2007** een aantal projecten op te leveren dan wel in de steigers te zetten:

### **Wonen is meer dan bouwen alleen.**

*Als verbouwingen en aanpassingen aan woningen aangemoedigd worden, neemt de druk op de bouwgronden af en kunnen mensen hun woning aanpassen aan de noden van de tijd of aan een nieuwe zorgsituatie.*

CD&V vraagt daarom de uitvoering van de substantiële <b>renovatiepremie</b> zoals die in de beleidsbrief van de minister van Wonen werd aangekondigd op de agenda. Ook voor de <b>verbeterings- en aanpassingspremie</b> kunnen we dit jaar stappen zetten.
---

## 3. Verhoging vrijstelling registratierechten

In het Vlaams regeerakkoord werd afgesproken de vrijstelling van registratierechten voor de aankoop van een gezinswoning of bouwkaavel te verhogen van 12.500 € naar 15.000 €.

CD&V wil dat de minister initiatief neemt.

## 4. CD&V heeft voorstellen om het woon-en grondbeleid te activeren: eerst stimuleren en dan sanctioneren!

*Betaalbaarheid van gronden en gebouwen wordt een steeds groter probleem. Dit geldt zowel voor bouwgrond als voor industriegrond, zowel voor woningen als voor industriële gebouwen.*

Daarvoor zijn een aantal redenen aan te wijzen. Sommigen vinden dat het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een te strak keurslijf heeft opgelegd dat er voor zorgt dat er te weinig gronden kunnen worden bestemd tot woongebied of industriegebied. Sommigen vinden dat het nodig is om dit keurslijf open te breken en nog massa's open ruimte te gaan viseren voor industriegebied of woongebied. Uit onze analyse blijkt echter vooral dat de huidige markt van vraag en aanbod rond deze gronden en panden niet goed werkt. Er is in se op de meeste plaatsen een voldoende aanbod, maar dat komt niet of niet snel genoeg op de markt. Dus het geen potentieel aan te snijden is, komt lang niet altijd op de markt. Het aanbod blijft daardoor een heel pak onder wat echt (volgens het ruimtelijk structuurplan) op de markt zou kunnen komen. Gronden en gebouwen van overheden, van sociale huisvestingsmaatschappijen, van grote vastgoedmakelaars, van particulieren blijven "slapen". Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn: het ontbreken van voldoende middelen om deze gronden te valoriseren, een renovatie op eigen kosten gaat het persoonlijk budget te boven, men ziet op tegen de risico's op wanbetaling of waardevermindering ingevolge verhuring, de nodige overheidsmiddelen om infrastructuur aan te leggen blijven achterwege, ouders reserveren bouwplaatsen voor hun opgroeiende kinderen ....

*Om een deel van deze "slapende gronden en gebouwen" op de markt te brengen en het aanbod te vergroten, kan de overheid een grond- en pandenbeleid voeren. Dit is er op gericht om de bestemming van de Vlaamse ruimte effectief en – als het even kan – ook versneld te realiseren. Op die manier kunnen we erin slagen de prijsstijgingen van gronden en woningen te beïnvloeden.*

KIS ( Keep it simple): Integreeren diverse bestaande decretale regelingen

Wat er dus nodig is, is op de eerste plaats een activering van al deze gronden en panden. Op dit moment bestaan reeds een aantal instrumenten: het decreet op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, het decreet op leegstand en verkrotting van woningen, het decreet op het sociaal grondbeleid en de mogelijkheid voor gemeenten om een heffing op onbebouwde percelen te organiseren (artikel 143 decreet ruimtelijke ordening). Deze instrumenten worden gebruikt in verschillende slagorde, en slagen er niet in een daadwerkelijk activeringsbeleid te voeren. Bovendien hebben sommige van deze instrumenten, zoals de leegstandsheffing op woningen, hun slagkracht verloren wegens een aantal gebreken en wegens de loutere financieel sanctionerende benadering, waardoor het beter is één en ander te herzien.

CD&V pleit daarom voor één nieuw en geïntegreerd activeringsinstrument dat de bestaande instrumenten, decreten en decretale bepalingen zou vervangen, samenhangender en vereenvoudigd toepasbaar maken, en dat gericht is op de activering van een aantal gronden en gebouwen in Vlaanderen. Dit kadert in de administratieve vereenvoudiging die de Vlaamse Regering wenst door te voeren (cfr. regeerakkoord).

**CD&V pleit voor een activeringsbeleid in twee fasen**

## Waar mogelijk eerst stimuleren

*Het activeringsinstrument dat CD&V wil invoeren, bevat in essentie twee fasen, een stimulerende fase en een drukkingfase. Met het instrument willen we eigenaars van gronden en woningen motiveren om hun bijdrage te leveren tot het recht op wonen.*

De stimulerende fase zou beginnen met het op een inventaris plaatsen van de betrokken gronden en panden. Daarna is er een aantal jaar de mogelijkheid om activeringstoelagen te bekomen voor bv. het uitrusten van de grond, het slopen of renoveren van de verkrotte woning, enzovoort. Jaarlijks worden de eigenaars hieromtrent herinnerd via een brief van de overheid. Bezie dit als een "**gele kaart**", een aanmoediging die de eigenaar krijgt. De eigenaar krijgt dus een aantal jaar de kans om zelf actief te handelen.

Met andere woorden, de eigenaars worden gedurende een aantal jaar gestimuleerd om hun gronden en panden op de markt te brengen, om hun gronden te verkopen of hun gebouwen te verkopen of te verhuren.

Indien nodig een zetje geven

Het is echter mogelijk dat de overheid op een bepaald moment moet overgaan tot een rode kaart. Op dat moment begint bij ons de "drukkingfase". De rode kaart zal echter slechts getrokken worden nadat een aantal maal een gele kaart is boven gehaald, wanneer na herhaalde verwittigingen de eigenaar blijft weigeren zijn gronden of woningen op de markt te brengen. Maar toch een systeem waarbij de overheid uiteindelijk druk uitoefent en actief optreedt. Dit gebeurt via een **activeringsbijdrage**, die een progressief karakter heeft.

*Let wel, deze drukkingfase is er voor CD&V niet op gericht om de kleine eigenaars te treffen. Wij steunen mensen die investeren in de toekomst van hun kinderen en kleinkinderen; ondernemers die investeren in de toekomst van hun bedrijf ... Wat we afwijzen is de speculatie. Speculatie rijmt immers niet op investering.*

Daarom willen wij niet dat een activeringsbijdrage wordt aangerekend aan ouders die hun bouwgrond voor hun kinderen voorhouden. Wij wensen ook geen bedrijven te belasten die een zekere reserve aan grond houden voor toekomstige uitbreidingen. Wij wensen ook geen eigenaars te treffen die hun gronden voorbehouden voor de landbouw. We hebben absoluut ook niet de intenties de verwaarloosde woningen die nog bewoond worden door de eigenaar(s) te viseren en hen alzo te treffen in hun woonzekerheid. Voor deze mensen moet er een substantiële renovatiepremie komen om hen in de mogelijkheid te stellen hun woning kwalitatief terug in goede staat te brengen.

De drukkingfase is er vooral op gericht om de druk op de grote eigenaars, die bewust en vaak om speculatieve redenen gronden of panden in eigendom houden maar niet gebruiken, te vergroten.

### **Rol voor de gemeenten**

In principe is het activeringsinstrument een gewestelijk instrument in samenwerking met de gemeenten. Die doen in eerste instantie de inventarisering van de gronden en panden, en ontvangen daarvoor een voldoende hoge financiële stimulus. Ook hier geldt: de bestaande inventarissen worden geïntegreerd en de bestaande financiële stimuli worden in de hoogte en de breedte herzien.

De gemeenten kunnen echter het gewestelijk systeem overnemen indien hun eigen uitgewerkt systeem de goedkeuring krijgt van het Vlaams Gewest. Op die

manier wordt de subsidiariteit gerealiseerd. De gemeente ontvangt dan ook een belangrijk deel van de mogelijke opbrengsten die hieraan verbonden zijn. De subsidieverlening blijft een gewestelijke aangelegenheid. Gemeenten die het gewestelijk minimumplatform overnemen, zullen sowieso een groter aandeel uit de ontvangsten krijgen, inclusief alle opbrengsten van de bijkomende maatregelen die zij zouden nemen. Zij moeten daarvoor geen bijkomende zware administratieve lasten opnemen. De Vlaamse overheid zal hen blijven helpen bij de administratieve verwerking van de activeringstaksen om te voorkomen dat de gemeenten administratief bijkomend belast zouden worden.

### **Administratieve vereenvoudiging**

Het CD&V-voorstel zal niet alleen een grote administratieve vereenvoudiging betekenen, het kadert ook in een aantal andere bekommernissen die terug te vinden zijn in het Vlaams Regeerakkoord:

- Bonus voor gemeenten die zelf en in de plaats van gewest de heffing op leegstand en verkrotting overnemen
- Gewest neemt ism. gemeenten maatregelen om het om speculatieve redenen in eigendom houden van percelen in goedgekeurde verkavelingen tegen te gaan
- We versnellen het bouwrijp maken en in gebruik nemen van industrieterreinen

CD&V is er van overtuigd dat dit instrument de aanbodzijde van de markt van gronden en panden zal vergroten, waardoor de prijsverhogingen wellicht gedrukt zullen worden.

### **Sociale doeleinden realiseren**

Desondanks zal het voor een groot deel van de Vlamingen nog steeds moeilijk of onmogelijk blijven om op de private markt een woning of een bouwgrond te kopen.

Om ook voor deze mensen respect op te brengen, heeft CD&V een voorstel uitgewerkt waarbij het de bedoeling is om bij grotere verkavelingsaanvragen een deel van de verkaveling voor te behouden voor sociale en middelgrote kavels en sociale woningen. Inzake het sociaal aandeel in verkavelingen dient een grotere inspanning geleverd te worden door de overheids-eigenaars, aangezien zij niet in eerste instantie winst als doelstelling hebben, maar het algemeen belang voor al hun inwoners. Dit zal het niet alleen voor de meer kwetsbaren op de huisvestingsmarkt, maar ook voor de kleine tweeverdieners die met hun inkomen net niet in aanmerking komen voor de sociale kavels of woningen of sociale leningen, maar het de laatste jaren steeds moeilijker hebben om nog een eigen bouwplaats of woning te verwerven, mogelijk maken om een eigendom te verwerven.

Voor CD&V zijn het activeringsbeleid en het beleid van een sociaal aandeel in grote(re) verkavelingen onlosmakelijk met mekaar verbonden, omdat CD&V er niet alleen voor wil zorgen dat er meer gronden op de markt komen maar ook wil garanderen dat een deel hiervan ook voor de kleinere verdieners aan betaalbare prijzen opnieuw bereikbaar wordt.

## **5. Respect voor het zorgwonen = ruimtelijke ordeningregels aanpassen**

*In onze Vlaamse samenleving wordt het voor gezinnen steeds moeilijker de zorg van hun hulpbehoevende ouders op zich te nemen. Vaak gaat het om jonge gezinnen waar beide ouders werken. Vaak gaat het om gezinnen met kinderen. Toch zijn er in Vlaanderen nog steeds gezinnen waar jongeren die zorg willen opnemen op het moment dat het voor beide ouders of voor één van hen niet meer vanzelfsprekend is om voor zichzelf te zorgen. Er zijn in Vlaanderen nog gezinnen die hun ouders willen onderdak bieden in hun woning, met voldoende respect voor elkaars privacy, of in een kleine bijwoningst direct palend aan hun woning.*

*Voor deze mensen wil CD&V respect. Het kan niet dat op dat moment regels van ruimtelijke ordening dit verhinderen. Kinderen die ertoe beslissen om hun ouders onderdak te bieden en voor hen te zorgen, of die een kleine bijwoningst willen bouwen palend aan hun woning, moeten dit kunnen doen.*

Op dit moment wordt de vergunning vaak geweigerd omdat in vele voorschriften (verkavelingsvoorschriften, BPA's, ...) de verplichting wordt opgelegd van eengezinswoning of van één woongelegenheden. Op dit moment ook laat het decreet op de ruimtelijke ordening dit voor geen enkele zonevreemde woning toe.

CD&V wil dit veranderen met haar voorstel voor zorgwonen. CD&V vraagt dat een wijziging wordt aangebracht aan het decreet op de ruimtelijke ordening.

Binnen de bestaande oppervlakte- en volumennormen van voorschriften moet ook het splitsen van een woning in een hoofdwoning en een ondergeschikte woning, of het bijbouwen van een ondergeschikte woning die fysisch één geheel vormt met de hoofdwoning mogelijk gemaakt worden. Voor zover de constructieve elementen van het gebouw niet worden veranderd kan dit gebeuren zonder vergunning, in het andere geval is een vergunning nodig.

Uiteraard mag één en ander niet leiden tot excessen en is de regeling te differentiëren naargelang de vergunde woningzone en/of zonevreemd. Daarom wil CD&V dat één en ander gebeurt binnen de bestaande oppervlakte- en volumennormen van voorschriften, en wil CD&V de oppervlakte van de bij-woning beperken tot de helft van de hoofdwoning.

CD&V denkt hiermee een gepaste oplossing te geven aan de terechte wensen van kinderen die voor hun ouders willen zorgen. Maar ook gezinnen die voor een gehandicapt familielid of voor een alleenstaande willen zorgen, kunnen dit via dit voorstel.

CD&V denkt hiermee ook een oplossing te bieden aan de toenemende behoefte aan éénpersoonswoningen of kleine woningen voor koppels of twee personen.

CD&V is van oordeel dat door haar voorstel de druk op de beschikbare ruimte in Vlaanderen, veroorzaakt door mensen die nood hebben aan een kleine woning of een eenpersoonswoning, zal verminderen.

gsm 0475 95 11 68  
tel 02 238 38 45  
fax 02 238 38 39