

Vier jaar Vlaams Woonbeleid

Een kritische analyse

Een perspectief voor de toekomst

CD&V 18 juni 2003 Persontmoeting

Veel belovende start

1. Het budget werd verhoogd
2. De verzekering tegen inkomensverlies werd uitgebreid en aangepast
3. 15.000 bijkomende sociale huurwoningen realiseren: een duidelijke, transparante en meetbare doelstelling
4. Woonuitbreidingsgebieden kunnen aangesneden worden
5. Verlaging van de registratierechten

Wat liep er mis?

1. De premies werden afgeschaft
2. De wachtlijsten groeiden aan
3. De verkoop van het sociaal huurpatrimonium
4. 15.000 bijkomende sociale huurwoningen realiseren: de centen zijn er maar het beleid faalt
5. Goochelen met gronden om te bouwen
6. Nieuw sociaal huurbesluit al twee jaar aangekondigd
7. Onduidelijkheid troef: beheersovereenkomsten in de mist

Wat is ons alternatief?

1. Voor de kandidaat-eigenaar
2. Voor de kandidaat huurder
3. Voor iedereen die op zoek is naar informatie om te bouwen- te huren- te renoveren of te lenen





Veel belovende start

1. Het budget werd verhoogd

De huidige regering heeft meer geld vrijgemaakt voor het woonbeleid. In totaal gaat het om volgende bedragen:

	1999	2003
Niet-gesplitste kredieten	€ 107.092.300	€ 103.896.000
Vastleggingskredieten	€ 179.727.700	€ 263.427.000
Ordonnanceringskredieten	€ 150.476.300	€ 277.239.000

Naar **betalingkredieten** toe komt dit er op neer dat er een verhoging is van 257.568.000 euro in 1999 tot 381.135.000 euro.

De **investeringsubsidies**, zijnde de subsidies bestemd voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen, werden verhoogd.

De investeringsubsidies bestemd voor de realisatie van huurwoningen stegen van 32.833.500 euro in 1999 naar 101.299.000 euro in 2003.

De investeringsubsidies bestemd voor de eigendomsverwerving stegen van 9.690.200 euro in 1999 naar 20.375.000 euro in 2003.

2. De verzekering tegen inkomensverlies werd uitgebreid en aangepast

De verzekering tegen inkomensverlies werd aangepast zodat meer kandidaat-eigenaars kunnen genieten. Met ingang van 1 juni 2003 werden volgende aanpassingen doorgevoerd :

- **de vermindering van de eigen bijdrage van 250 euro tot 30 % van de aflossing;**

- de maximale tegemoetkoming blijft behouden op 500 euro;

- het minimumbedrag van de lening voor renovatie wordt verlaagd van 50.000 euro tot 23.300 euro;

- voor aankoop en nieuwbouw blijft 50.000 euro behouden;

- de wachttijd van zes maanden werkloosheid of arbeidsongeschiktheid wordt op drie maanden gebracht;

- de inkomensgrenzen worden verhoogd tot 32.850 (komende van 29.747,22) euro voor een alleenstaande en tot 46.550 (komende van 42.141,89) euro voor paren, vermeerderd met 2.670 euro per persoon ten laste.

3. 15.000 bijkomende sociale huurwoningen realiseren: een duidelijke, transparante en meetbare doelstelling

In het Vlaams Regeerakkoord van 13 juli 1999 stond heel uitdrukkelijk dat het aantal woningen stelselmatig en progressief verhoogd zou worden. Hiertoe zou het budget voor sociale huurwoningen in de begroting worden opgetrokken zodat 15.000 **bijkomende** sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

CD&V heeft deze doelstelling van in den beginne met luid applaus onderschreven. Het is immers een duidelijke, transparante en meetbare doelstelling.

4. Woonuitbreidingsgebieden kunnen aangesneden worden

De Vlaamse regering besliste tijdens de zomer van vorig jaar dat de woonuitbreidingsgebieden terug mochten aangesneden worden. De omzendbrief van 30 november 2002 heeft op dit vlak een grote soepelheid ingebouwd. Het komt er in feite op neer dat de woonuitbreidingsgebieden terug mogen aangesneden worden met een sterk vereenvoudigde procedure of zonder bijkomende plichtsplegingen. De tijdrovende klassieke woonbehoefte studie is slechts in zeldzame gevallen een noodzakelijke voorwaarde om woonreservegebieden te ontwikkelen. In het lijstje flankerende maatregelen van de omzendbrief staat dat er bij elke verkaveling een sociale mix van woningen en kavels gerealiseerd moet worden.

5. De registratierechten werden verlaagd van 12,5% naar 10%

De registratierechten die bij de aankoop van een onroerend goed moeten worden betaald dalen van 12,5% naar 10%. Deze verlaging geldt zowel voor de aankoop van een woning, een bouwperceel, een landbouwgrond, een industrieterrein, een handelspand, enz. Het tarief voor het zogenaamd klein beschrijf werd verlaagd van 6% tot 5% mits voldaan wordt aan verschillende voorwaarden.

Tot slot wordt de meeneembaarheid van de in het verleden betaalde registratierechten ingevoerd. Wie voor de tweede maal een woning koopt kan de registratierechten die hij moet betalen, verminderen met de registratierechten die hij vroeger bij de aankoop van zijn eerste woning betaalde.

Wat ging er mis?

1. De premies werden afgeschaft

Deze regering is er in geslaagd tot tweemaal toe de huisvestingspremie af te schaffen. Een eerste keer gebeurde dit door de eerste paarsgroene minister van huisvesting, minister Anciaux die de tegemoetkoming in de leninglast afschafte. Een tweede keer gebeurde dit toen de minister Gabriëls, de vierde minister van huisvesting, het premiestelsel afschafte dat door de Johan Sauwens, de tweede minister van huisvesting, werd ingesteld.

Dit betekent dat **de kandidaat-eigenaar op dit moment op geen enkele tegemoetkoming vanwege het Vlaamse Gewest kan rekenen**. Dit is des te schrijnender wanneer men rekening houdt met de sterk gestegen prijzen voor woningen en bouwgronden. Dat er een nood bestaat blijkt uit de vele duizenden gezinnen **die in de jaren '90** een beroep deden op een premie :

De terugloop van de aanvragen in de loop der jaren is vooral te wijten geweest aan de inkrimping van de tussenkomsten (zie tabel).

Jaar	Aantal begunstigten premie nieuwbouw/koop/renovatie
1991	20.254
1992	21.984
1993	21.045
1994	18.982
1995	14.591
1996	14.258
1997	15.766
1998	13.616
1999	11.502
2000	9.882
2001	6.882

2. De wachtlijsten groeiden aan.

Het aantal gezinnen dat noodgedwongen moet blijven wachten op een sociale huurwoning blijft ontzettend lang. Niet minder dan 70.000 gezinnen staan momenteel op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Dergelijk cijfer toont onmiddellijk aan dat de realisatie van 15.000 bijkomende sociale huurwoningen verre van voldoende is om aan de behoeften tegemoet te komen.

Concreet betekent dit dat de aanvrager van een sociale huurwoning vaak jaren moet wachten vooraleer hem een woning toegewezen wordt. Opvallend daarbij is dat **de wachtlijsten sedert 1999 niet verkort zijn. In 1999 stonden 70.031 kandidaat-huurders op de wachtlijst; in 2002 waren er dit 70.794.** (zie bijlage 1 gedetailleerde cijfers per arrondissement 2002)

3. De verkoop van het sociaal huurpatrimonium

In Vlaanderen huren bijna 130.000 gezinnen een sociale huurwoning bij een sociale bouwmaatschappij.

Het idee om sociale huurwoningen te gaan verkopen aan de huurder lijkt op het eerste zicht een **nobel idee**. Vooral dan als men een grotere sociale mix in wooncomplexen wil realiseren, en de bouwmaatschappijen, door zo veel mogelijk mensen eigenaar te laten worden meer financiële ademruimte wil geven.

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

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

Bron: Jaarverslag VHM 2002

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

- op een ogenblik dat bijna 70.000 mensen vandaag op een wachtlijst staan om de zo begeerde woning te kunnen huren.
- Iedere sociale woning die verkocht wordt betekent een afbouw van het patrimonium en is geen oplossing voor de kandidaat-huurders.
- De opbrengst van de verkoop van een bestaande sociale huurwoning niet zal volstaan om een nieuwe woning te bouwen.
- De verkoop van sociale huurwoningen betekent een afwending van overheidsgeld omdat de sociale huursector driemaal hoger wordt gesubsidieerd dan de eigendomsverwerving. Dat is ook de reden waarom in de Vlaamse Wooncode de verkoop van sociale huurwoningen slechts werd toegestaan na 15 jaar. Om zo een evenwicht te kunnen behouden tussen het beperken van de bewimpeling van de overheidsmiddelen en de mogelijkheid om op beperkte schaal een sociale mix te kunnen creëren.

4. 15.000 bijkomende sociale huurwoningen realiseren: de centen zijn er maar het beleid faalt

Deze regering had de grote ambitie om bovenop het jaarlijkse bouwprogramma aan sociale huurwoningen 15.000 extra sociale huurwoningen te bouwen. Dit blijkt uit de regeringsverklaring en andere parlementaire documenten. Het budget voor sociale huurwoningen werd drastisch verhoogd.

En toch zit dit verhaal nog altijd niet op het goede spoor om diverse redenen:

- geen duidelijke maatstaf :

Er is vanaf den beginne een interpretatieprobleem is geweest omtrent de extra woningen die men wilde bouwen.

Heeft het getal 15.000 betrekking op de globale aangroei van het aantal sociale huurwoningen of gaat het om een supplement bovenop de normale aangroei? Maw oorspronkelijk was de interpretatie jaarlijks 4.700 sociale huurwoningen te produceren (1.700 normaal volume + 3000 bijkomende jaarlijks).

De 2^{de} minister van huisvesting heeft zelfs op een gegeven moment van 20.000 woningen gesproken.

In de loop van de legislatuur heeft de Regering haar doelstelling aangepast.

- goochelen met cijfers:

Aantal gebouwde huurwoningen tussen 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003- ...
Totaal aantal gebouwde nieuw sociale huurwoningen	1.791	2.157	1.831	1.530	1.998	2.443	2.174	1.441
Periode 96-1999 : 7.309 nieuwe huurwoningen gerealiseerd								
Periode 2000-2003 : 8.056 nieuwe huurwoningen gerealiseerd								

Bron Vrind2000- Jaarverslag VHM 2002

Uit deze tabel blijkt dat voor 1999 bijna evenveel sociale huurwoningen werden gebouwd (7.309) met een kleiner budget dan in de periode 2000-2003 waar 8.056 sociale huurwoningen werden gebouwd en waar de Vlaamse Regering een veel groter budget had uitgetrokken om 15.000 woningen te realiseren.

Als je ervan uitgaat dat jaarlijks gemiddeld 1.700 sociale huurwoningen worden gerealiseerd zonder dat de minister extra inspanningen zou doen dan zouden er na vijf jaar 7.500 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden.

Deze Vlaamse Regering had de ambitie om 15.000 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Met de 8.056 sociale huurwoningen die vandaag gerealiseerd zijn (één jaar voor het einde van de legislatuur) moeten we vaststellen dat het programma van de 15.000 bijkomende sociale huurwoningen niet meer op kruissnelheid zal geraken.

Nochtans **goochelde de vierde minister van huisvesting met cijfers.**

Op 14 mei 2003 verklaarde hij in de pers dat er **13.066 woningen gerealiseerd** zullen worden en de 15.000 woningen maw in zicht zijn. "13.066 woningen waarvan 8.053 in uitvoering en 5.013 in aanbesteding: te verdelen tussen Nieuwbouw 9000 en renovatie en vervanging 4000". De minister ging ervan uit dat elke sociale woning die gerenoveerd wordt een nieuwe sociale woning opleverde. Dit is volksbedrog want er komt door de renovatie van een woning geen enkele extra sociale huurwoning bij.

- om de doelstelling te bereiken moet je ook werk maken van één duidelijk financieringssysteem.

Op dit ogenblik werkt de overheid nog altijd met twee maten en twee gewichten. Twee verschillende financieringssystemen:

- programma SBR(sociale bouw en renovatie) dat de bouwkost direct financiert ten belope van 60% van de aannemingsprijs.
- programma IP (investeringsprogramma) dat de financieringskost direct subsidieert ten belope van circa 40% .

Er zijn dus twee wijzen van programmatie die gelinkt zijn aan twee onderscheiden financieringssystemen. Dit moet tot inefficiëntie leiden.

In plaats dat de overheid duidelijkheid creëert roept ze een 3^{de} financieringsmechanisme in het leven PPS (Privaat-Publieke samenwerking) waar op dit ogenblik de grootste onduidelijkheid over bestaat zowel qua regulering met de wet op de overheidsopdrachten als de financieringstechniek.

5. Goochelen met gronden om te bouwen

Minister Gabriëls liet een inventaris maken van de beschikbare bouwgronden bij de 118 sociale bouwmaatschappijen.

Hieruit blijkt volgens hem dat er in 2003

- **43.750 beschikbare bouwgronden in reserve zouden zijn**
- **of 1.750 hectare**

De minister leidde hieruit af dat er daarom in Vlaanderen door de sociale huisvestingsmaatschappijen **75.000 woningen en appartementen** gebouwd kunnen worden. Hij vermenigvuldigde het aantal hectaren heel eenvoudig met 25 woningen per hectare.

Dit is spijtig genoeg een té eenvoudig verhaal vanwege de minister omdat:

- er vanuit gegaan wordt dat er per hectare 25 woningen gebouwd kunnen worden, is een optimaal scenario want uit de praktijk weten we dat niet alle infrastructuur en vooral diegene die dateert uit de jaren '80, zich leent tot deze dichtheden en niet zelden enkel percelen van 6 are of meer toelaat.
- er geen rekening werd gehouden met gronden die echt onbenutbaar zijn omdat ze in het groen liggen of niet bebouwbaar zijn volgens stedenbouw.
- de gronden die nodig zijn om wegen en riolering aan te leggen.

Drie jaar geleden ontving de CD&V van de 1ste minister van huisvesting reeds de nodige informatie die haaks staat op de uitspraken van de 4^{de} minister van huisvesting (zie schriftelijke vragen en vragen om uitleg)

Op basis van dezelfde gegevens als waarover de minister beschikt en op basis van dezelfde **GIS databank** komen we tot een heel ander verhaal.

Sociale Huisvestingsmaatschappijen	Percelen uitgerust	Percelen in bezit	Potentieel Benutbare reserves ha	Niet-benutbare Reserves ha	Totale opp. Grondres ha
West-Vlaanderen	1129	5608	Iets meer dan 1500 ha	Bijna 120 ha	Bijna een 1600 ha
Oost-Vlaanderen	2221	7490			
Vlaams-Brabant	524	2531			
Antwerpen	1293	5415			
Limburg	896	3071			
VHM	2105	7122			
Totaal	8.168	31.237			

Volgens de gegevens van de VHM eind december 2002 zouden alle SHM's plus de VHM samen **een reserve van 8.168 uitgeruste percelen hebben die onmiddellijk bebouwd kunnen worden.**

Het betreft hier berekende reserves, aangezien men uitgegaan is van een bouwdichtheid van 25 woningen per ha, maar abstractie heeft gemaakt van het feit dat niet alle bestaande infrastructuur zich leent tot deze dichtheden. In werkelijkheid zal het cijfer van 8000 zelfs niet gehaald worden. Volgens dezelfde criteria wordt de nog niet uitgeruste, maar wel potentieel benutbare reserve geraamd op ca. 23.000 kavels.

Indien men er rekening mee houdt dat men voor de realisatie van de “bijkomende 15.000 sociale woningen” ook een quasi evenredig aantal kavels nodig hebben betekent dit dat de reserve quasi zal uitgeput zijn indien er geen bijkomende gronden worden uitgerust.

6. Nieuw sociaal huurbesluit al twee jaar aangekondigd

De nieuwe minister kondigt een aangepast sociaal huurbesluit aan voor september. Met die aankondiging staat hij niet alleen. Ook zijn twee directe voorgangers hebben een nieuw huurbesluit aangekondigd. Het is er nooit gekomen. De 1^{ste} minister schrapte het huurbesluit van zijn voorganger zodat de 2^{de} minister een nieuw besluit kon nemen.

Het belang van een nieuw huurbesluit kan niet genoeg beklemtoond worden.

Het is in het sociaal huurbesluit dat de **inkomensvoorwaarden** om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning vastgesteld worden; het is in dat besluit dat de nodige bepalingen voor de realisatie van de **sociale vermenging** moeten opgenomen worden.

Wanneer heel wat sociale huurmaatschappijen met zeer zware financiële moeilijkheden worden geconfronteerd (ten gevolge van een zeer lage inkomenscoëfficiënt) dan is dat te wijten aan het ontbreken van een aangepast sociaal huurbesluit.

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

Beringen is Leuven niet en Antwerpen is Kortrijk niet !

7. Onduidelijkheid troef: beheersovereenkomsten in de mist

De Vlaamse Wooncode voorziet in het afsluiten van een beheersovereenkomst tussen de Vlaamse regering en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.

Die beheersovereenkomst zou de werking, de uitvoering van de opdrachten, de terbeschikkingstelling en de aanwending van de financiële middelen met het oog op de verwezenlijking van de doestellingen van het woonbeleid nader omschrijven. Door een beheersovereenkomst met een sociale bouwmaatschappij af te sluiten kan je ook heel duidelijk een resultaatsverbintenis inschrijven.

Die beheersovereenkomst die broodnodig is, is er om totaal onduidelijke redenen nooit gekomen.

Wat is ons alternatief?

1. Voor de kandidaat-eigenaar

- **CD&V voert een bouw- en renovatiepremie tot 12.500 euro, gerelateerd aan het inkomen** in. Iedereen die een bouw- of renovatievergunning verkrijgt, ontvangt binnen de 3 maanden na de aflevering van deze vergunning de premie op zijn bankrekening.

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

- **CD&V verlaagt de registratierechten tot 5%** en zal de registratierechten bij de aankoop van een enige bouwgrond te-reduceren tot de reële kostprijs van de registratie. De notaris krijgt een **forfaitaire vergoeding in functie van zijn prestaties** en niet in functie van de hoogte van de transactie. (zie bijlage 3)

- **CD&V creëert een nieuw type woning in de sociale woningbouw: “de huur-koopwoning**

Het uitgangspunt daarbij is dat de kandidaat huurders/kopers op het ogenblik dat ze de woning betrekken nog niet in de mogelijkheid zijn of nog niet beslist hebben tot eigendomsverwering over te gaan.

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

- **CD&V wil één duidelijk stelsel van sociale leningen** dat versterkt wordt en toegankelijk is voor een veel bredere doelgroep Deze sociale lening kan je aanvragen bij één kredietverstrekker. Gedaan met het doolhof van kredietverstrekkers die er vandaag zijn.

- **CD&V herzielt de fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen voor de eerste woning.** Daartoe moet de fiscale aftrekbaarheid van hypothecaire leningen voor de eerste woning **gekoppeld worden aan een vast bedrag in functie van de gezinssamenstelling.** Het bestaande onderscheid tussen rente en terugbetaling kapitaal of premies voor de wedersamenstelling van het kapitaal wordt hierbij afgeschaft. Dit moet een einde maken aan het systeem dat de hogere inkomens onmiddellijk van een hogere fiscale aftrekbaarheid kunnen genieten of mensen met een lager inkomen benadeeld worden tav de meer goeude gezinnen.

2. Voor de kandidaat huurder

- **Mensen die een woning huren mogen niet meer dan 1/5^{de} van hun gezinsinkomen aan huur uitgeven.** Daarom voert CD&V een **huurtoelage als tussenkomst in de huur van de laagste inkomens** in. Deze is evenwel gekoppeld aan strikte inkomensvoorwaarden en dermate uitgewerkt dat de tussenkomst in de huur geen subsidiëring van de verhuurders wordt. Een doeltreffend systeem van righthuurprijzen zoals in onze buurlanden kan hier aan de basis van liggen.

Starters op de huurmarkt moeten kunnen genieten van een huurwaarborgregeling.

- **Voor CD&V heeft iedereen recht op een sociale woning maar bepalen inkomen en gezinssamenstelling de voorrang.** Dit kan alleen gerealiseerd worden als er een drastische verhoging en **inhaaloperatie komt van het aanbod van sociale huurwoningen.**

Om verdere gettovorming tegen te gaan en bestaande probleemwijken te ontmantelen dienen twee principes te primeren :

- sociale huisvesting openstellen voor iedereen, evenwel met verdeelsleutels ter vrijwaring van de belangen van laagste inkomens en bepaalde doelgroepen (gehandicapten, daklozen) en met de koppeling van de huurprijzen aan het gezinsinkomen
- nieuwe projecten niet eenzijdig laten bevolken door mensen van eenzelfde inkomensgroep, maar de nodige waarborgen inbouwen dat de realisatie een afspiegeling zal zijn van een modale gewone buurt, bijgevolg een mix van privaat en publiek initiatief enerzijds en eigendom en huur anderzijds. Tevens opteert CD&V voor een groter appreciatierecht van sociale huisvestingsmaatschappijen bij de toewijzing van woningen.

- CD&V geeft huisvestingsmaatschappijen de mogelijkheid om, in het kader van het behoud van de leefbaarheid, een huurder die overlast veroorzaakt, te verplichten naar een andere woning te verhuizen.

- **CD&V wil dat in elke gemeente uiterlijk tegen 2010, minimum 6% van het patrimonium, uit sociale huurwoningen bestaat.**

Elke gemeente moet sociale huisvesting op zijn grondgebied realiseren. Een absoluut minimum is dat elke gemeente in haar ruimtelijk structuurplan een minimum van 5% sociale huurwoningen voorziet, jaarlijks 5% van de nieuwbouw sociale koopwoningen en flats te koop aanbiedt en minimum 5% van de aangeboden kavels sociale kavels zijn.

Indien gemeenten weigeren sociale huurwoningbouw op hun grondgebied toe te laten zullen zij hiervoor **via het gemeentefonds gesanctioneerd worden of kunnen woonuitbreidingsgebieden niet aangesneden** worden indien de gemeente geen resultaatsverbintenis aangaat tot realisatie van sociale woningbouw. (zie bijlage 2)

- CD&V wil een **nieuw sociaal huurbesluit dat maatwerk kan leveren** voor elke regio en waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheden van streken en bewoners:
 - geef sociale bouwmaatschappijen **meer autonomie**.
 - geef sociale bouwmaatschappijen de mogelijkheid om **een intern toewijzingsreglement** uit te werken dat goedgekeurd wordt door de overheid maar dat ook duidelijk controleerbaar is.
 - geef sociale bouwmaatschappijen de mogelijkheid adhv eigen criteria's een **eigen wijkprofiel** uit te werken.

3. Voor iedereen die op zoek is naar informatie om te bouwen – te huren – te renoveren – te lenen.

- **Een deurbel – een loket: CD&V wil één woonmaatschappij per gemeente of groep van gemeenten:**

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

Sociale Bouwmaatschappijen moeten Woonmaatschappijen worden.

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

- **CD&V wil één glashelder financieringssysteem : één enveloppe per woonmaatschappij**

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

Een huis bouwen zonder een weg of riolering is onmogelijk. De bestaande situatie waar een weg en riolering geplaatst werd en jaren nadien pas de woning of nog steeds niet bebouwd werd is even zinloos.

- **CD&V wil de oprichting van een permanente onderzoekscentrum wonen**, die op wetenschappelijke wijze permanent onderzoek verricht naar de Vlaamse woonsituatie omtrent de woonbehoeften, woningkwaliteit, de effecten van het woonbeleid op het terrein analyseert, prognoses kan maken omtrent effecten van nieuwe beleidsinstrumenten. Kortom een onderzoekscel die permanent de Vlaams woonsituatie evalueert.

Bijlage 1 Wachtlijsten sociale huurwoningen – per arrondissement

Provincie Antwerpen

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

Provincie Limburg

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

Provincie Oost-Vlaanderen

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

Provincie Vlaams-Brabant

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

Provincie West-Vlaanderen

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

Totaal Vlaanderen : 69.805

Bijlage 2 Gemeenten zonder sociale huurwoningen

Antwerpen

Aartselaar
Ranst
Zandhoven

Vlaams-Brabant

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

Oost-Vlaanderen

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

Limburg

Opglabbeek
Herstappe

West-Vlaanderen

Geen gemeenten zonder sociale woningen

Bijlage 3 Registratierechten in West-Europa

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

