

Call for action

Haal wonen uit de [ruimtelijke] marge!

Betaalbaar wonen is een **ernstig probleem**, in eerste plaats voor mensen met lagere inkomens (vaak aangeduid met Q1 en Q2, wat verwijst naar de eerste twee inkomenskwintielen). En zeker voor huurders. Meer dan een half miljoen Vlaamse huishoudens betaalt tot de helft van hun inkomen aan kale huur of afbetaling.

Wonen is een recht en het is aan de Vlaamse overheid en de lokale besturen om dit recht te garanderen aan iedereen. Ruimtelijk beleid speelt een cruciale rol om sociaal woonbeleid mogelijk te maken zonder daarbij kostbare open ruimte op te offeren.

Er moeten **drie sporen** tegelijk bewandeld worden.

- 1.** Faciliteer en ondersteun de nieuwe woonmaatschappijen zo maximaal mogelijk om veel meer ruimtelijk goede **sociale huurwoningen** te voor zien. Want die zijn de meest zekere bijdrage aan betaalbaar wonen.
- 2.** Socialiseer, bijv. via de opvolgers van de sociale verhuurkantoren, behoorlijke delen van het **bestaande private huurpatrimonium**. Socialiseer via alternatieve woonvormen ook delen van nieuwe woonprojecten.
- 3.** Versterk het aandeel sociaal wonen (voor Q1) en betaalbaar wonen (voor Q2 en gericht voor Q3) in nieuwe **gemengde ontwikkelingen**.

Om dit te realiseren hebben zowel de lokale besturen als de Vlaamse overheid veel sleutels in handen.

Oproep naar de lokale besturen (gemeenten en provincies)

- I. Neem doordacht het leiderschap voor het lokale woonbeleid in handen. Heb een goed zicht op de woonnoden van uw bevolking. Formuleer een **duidelijke woonvisie**, wat waar wel, wat waar niet. Veranker de kernpunten van die visie in een verordenend instrument, zodat het voor alle inwoners én ontwikkelaars duidelijk is.
- II. Voer een **actief grond- en pandenbeleid** om een sterke(re) grondpositie te bekommen. Verkoop geen gemeentelijke bouwgronden of woongebouwen meer, maar geef ze in erfpacht. Benut ze samen met uw woonmaatschappij voor een groter en beter, goed gespreid en gevarieerd aanbod aan sociale huurwoningen, en daarnaast ook voor vernieuwende alternatieve woonvormen zoals coöperaties.
- III. Doorloop met geïnteresseerde ontwikkelaars een transparant proces van **goed vooroverleg**. Leg de cijfers op tafel, kom tot heldere afspraken die u contractueel vastlegt. Bied ruimtelijk verantwoorde win-win's aan een ontwikkelaar of woonmaatschappij die voldoende betaalbare en sociale woningen realiseert, bijvoorbeeld een versnelde vergunningsprocedure.
- IV. Test, samen met goede juristen, de mogelijkheden uit die er zijn voor het **opleggen van een minimum % huurwoningen** en maximumverhuurprijzen in RUP's, stedenbouwkundige verordeningen en verkavelingsvergunningen.



Oproep naar de Vlaamse overheid

I. Pas het **woonbeleid** aan

- Geef de **nieuwe woonmaatschappijen** meer middelen en soepelere procedures.
- Voer de nog actuele punten van het **Decreet Grond- en Pandenbeleid**, o.m. de sociale last en verplichting om betaalbare en sociale woningen in alle grotere woonprojecten te voorzien, terug in, dit keer procedureel correct.
- Voer voor de komende periode 2025-2031 een **ambitieuw Bindend Sociaal Objectief** in dat het aantal bijkomende sociale woningen minstens verdubbelt naar 7.000 per jaar, dat alvast de woonnoden van een redelijk deel van Q1 opvangt en dat in elke gemeente minstens overeenstemt met 35 % van de hele ingeschatte lokale woningbehoefte. Koppel daar een ernstige stok achter de deur aan vast voor gemeentebesturen die dat BSO niet uitvoeren, bvb. dat zij geen verkavelingsvergunningen of RUP's meer mogen goedkeuren tenzij die mix erin zit.
- Beschrijf de huurwoning als apart type woning in **Decreet Gronden Pandenbeleid**, in **VCRO**, in **Codex Wonen**. Laat toe om (huur)prijsklassen te bepalen, maak regels voor de transparantie van prijzen van bescheiden en budgetwoningen (huur en koop) in de Codex Wonen.

II. Pas het ruimtelijk beleid aan

- Ondersteun kleinere gemeenten met beperkte capaciteit in hun **onderhandelingen** met ontwikkelaars (zelf of via de provincies).
- Geef alle initiatieven, ook private, die bijdragen om op een ruimtelijk goede manier het BSO te bereiken met minstens 20 % sociale wonen en minstens 20 % bescheiden/betaalbare/budgetwoningen in hun project faciliterende steun, bijv. 'fast lane'-procedures, subsidiëring publieke ruimte.

III. Pas het energiebeleid aan

- Drijf de steunmaatregelen drastisch op voor collectieve isolatie en renovatie of vervanging van energielekkende D, E, F en G-woningen wanneer die verplicht onder **sociaal beheer** komen.

Kortom, maak van goed gelegen en betaalbaar wonen voor iedereen – en dus ook voor wie zich dat nu niet kan permitteren – **een prioriteit in uw beleid**.