

MAAK EEN PUNT VAN **BETAALBAAR** **WONEN**

VEROVER
DE STAD



PVDA

SOCIAAL

RECHTVAARDIG

ACTIEF

6. WOONSTAD

STANDPUNT

Een stad is een plaats waar mensen wonen en samenwonen. Wonen zou een basispijler van een stedelijk beleid moeten zijn. Maar dat is niet zo. Vandaag hebben steeds meer Turnhoutenaren het moeilijk een betaalbare woning te vinden. Het stadsbestuur steekt de kop in het zand en lijkt vooral bezorgd om de winstmarges van projectontwikkelaars. Investeren in een goede woning betaalt zich nochtans dubbel en dik terug. Wij willen dat de stad radicaal van koers verandert en het heft in eigen handen neemt. Met een ambitieus plan voor betaalbaar wonen. Met voldoende woningen van goede kwaliteit. Een stad die komaf maakt met de onveilige situaties, met de vochtproblemen en de gevolgen daarvan voor de gezondheid. Een stad met een stedelijke wooncoöperatie die zelf instaat voor de bouw en renovatie van betaalbare woningen.

WAT WE WILLEN

ÉÉN. EEN HUURPRIJZENRASTER EN WOONKEURINGSLABEL OP DE HUURMARKT

- We dringen aan bij de Vlaamse overheid om een raster voor huurprijzen op te stellen. Met dat raster worden de huurprijzen begrensd aan de hand van objectieve criteria, zoals de kwaliteit van de woning, de oppervlakte en het aantal kamers.
- In afwachting van een huurprijzenraster van de Vlaamse overheid, stellen we als stad Turnhout zelf een raster van huurprijzen beschikbaar. We promoten dit raster actief voor de verhuringen op ons grondgebied.
- We leggen een conformiteitsattest op voor elke huurwoning. Zoals elk voertuig op de weg krijgt ook elk verhuurd pand controle op de kwaliteit. Er komen extra woontoezichers om het aantal controles gevoelig op te drijven.
- De stad beheert zelf een website met alle woningen die te huur zijn. Met kwaliteitslabel en met vermelding van de huurprijs.
- Woningen die niet voldoen, registreren we als ongeschikt of onbewoonbaar. De heffingen op ongeschikte of onbewoonbare woningen worden verhoogd en ook echt geïnd.
- We helpen verhuurders die niet de nodige middelen of expertise hebben om hun woning in orde te brengen met de normen van de Vlaamse Wooncode.

TWEE. NULTOLERANTIE VOOR LEEGSTAND

- We bestrijden commerciële leegstand en woningleegstand met permanente controles. Zo komen we ook tot een correcte registratie.
- We verhogen het bedrag van de leegstandsheffing en verminderen het aantal vrijstellingen.
- Wooneenheden die langer dan drie jaar leeg staan, geven we in handen van de stedelijke wooncoöperatie of van sociale huisvestingsmaatschappij.
- We brengen het leegstandsregister up to date, we verhogen het aantal stedelijke medewerkers en ook burgers kunnen leegstand mee signaleren.

DRIE. EEN AMBITIEUS BELEID VOOR MODERNE SOCIALE HUISVESTING

- Met de sociale huisvestingsmaatschappijen zorgen we ervoor dat elke wijk minimaal 9 procent sociale huurwoningen heeft. Daarom bouwen we jaarlijks honderd à tweehonderd sociale huurwoningen.
- Bij nieuwbouwprojecten waarvan de stad partner is, leggen we een minimum van een derde sociale huurwoningen op.
- We beperken de structurele leegstand in de sociale huisvesting door een gefaseerde planning van de renovaties en door voldoende financiering.
- We bevroren de huurprijzen van sociale woningen en plafonneren de gemeenschappelijke kosten (de huurlasten) op maximaal 10 procent van de huurprijs.
- We versterken de woonzekerheid van de sociale huurders.

VIER. EEN ACTIEVE STEDELIJKE VASTGOEDPOLITIEK

- We verbieden de verdere verkoop van stadsgronden en stadsgebouwen.
- Concessies aan projectontwikkelaars worden alleen vergund via erfpacht. Zo blijven publieke gronden in publiek bezit.
- We richten een Turnhoutse Wooncoöperatie op die zelf instaat voor de bouw, renovatie en isolatie van woningen.
- Bij nieuwbouwprojecten van de Turnhoutse Wooncoöperatie voorzien we twee derde betaalbare woningen (naar het Weense SMART-model) en een derde sociale woningen.

VISIE

Wonen is voor veel mensen onbetaalbaar geworden. Een oplossing komt niet in zicht zolang we geen radicaal ander beleid voeren. De vastgoedsector herontdekt onze stad en mikt op het rijke segment van de bewoners. Daardoor is er in die prijsklasse een overaanbod. Dat trekt de gemiddelde huurprijzen dan weer omhoog.

Betaalbare gezinswoningen, aangepaste woningen voor verschillende soorten gezinnen, vernieuwing van oudere stadsdelen zonder de oorspronkelijke bewoners weg te jagen... dat staat allemaal niet in het opdrachtenboekje van het huidige stadsbestuur. De sociale woningbouw is het kind van de rekening, wachtlijsten worden alleen maar langer.

Alleenstaanden, starters, nieuwkomers, eenoudergezinnen, werkzoekenden, ouderen met een mager pensioen, grote gezinnen... ze zijn allemaal aangewezen op de onderkant van de woningmarkt. Smerige woontoestanden en huisjesmelkerij blijven bestaan. Kortom, het aanbod voldoet gewoon niet aan de vraag naar gepaste woningen. De vrije markt lost het woningprobleem niet op. Integendeel.

Betaalbaar wonen, dat zou een prestigeproject moeten worden voor de hele stad. Daarvoor hebben we een ambitieus plan voor betaalbaar wonen nodig. Een plan met vier pijlers: (1) een wooncode op de private huurmarkt, met een objectieve huurprijsbepaling en een woonkeuringslabel; (2) een nultolerantie voor leegstand van woningen en gebouwen; (3) een ambitieus plan voor moderne sociale huisvesting; (4) een actieve stedelijke vastgoedpolitiek met een stedelijke wooncoöperatie. Zo moet het mogelijk zijn om in enkele jaren tijd de nodige nieuwe woningen te hebben: één derde extra sociale woningen en twee derde extra betaalbare huur- en koopwoningen.

Elke geïnvesteerde euro in goed wonen is op twee à drie jaar terugverdiend. Logisch. Want wie slecht woont, wordt door de ongezonde woonomstandigheden sneller ziek. Gezinnen die in een te kleine ruimte

wonen, hebben meer stress. Omdat kinderen daar niet rustig kunnen studeren, is er ook meer schooluitval. En meer werkverzuim, omdat ziektes sneller worden doorgegeven. Allemaal kosten waar je als maatschappij minder op moet uitgeven wanneer er voldoende woningen van goede kwaliteit zijn.

ÉÉN. EEN HUURPRIJZENRASTER EN WOONKEURINGSLABEL OP DE HUURMARKT

Bijna vier op de tien Turnhoutenaren huurt een woning. De private huurmarkt is groot. Er zijn weinig regels en er is nog minder controle. Hier heerst de Far West. Er zijn heel wat goede verhuurders, maar daarnaast zijn er ook echte cowboys die veel te veel vragen voor woningen van een slechte kwaliteit. Gevolg: veel huurders moeten een te groot deel van het inkomen aan woonkosten besteden. Meer dan 2500 Turnhoutenaren hebben financiële problemen omdat wonen te duur is.

Het is al te gek dat er vandaag geen enkele beperking bestaat op de huurprijs die een verhuurder kan vragen. 500 euro voor een krot van een studio, dat kan vandaag. Het wordt nergens verboden. Wij willen dat de Vlaamse regering een raster van huurprijzen opstelt zodat huurprijzen bepaald kunnen worden op basis van objectieve criteria: de kwaliteit en de veiligheid van de woning, de oppervlakte, het aantal kamers, het comfort, de energiezuinigheid. We geven elk criterium een aantal punten en elk punt komt overeen met een vaste som. Zo kunnen we de huurprijs samenstellen. Respecteert de verhuurder het raster van de huurprijzen niet, dan moet de huurder het recht hebben zich tot een rechter te wenden om het te doen respecteren.

Een afdwingbaar huurprijzenraster is een bevoegdheid van de Vlaamse regering. Maar daarop hoeven we niet te wachten. In voorbereiding van een Vlaams huurprijzenraster willen we dat het stadsbestuur een eigen raster van huurprijzen opstelt. We stellen dat raster beschikbaar en promoten het. Zo staat de private huurder sterker. Wij willen dat de stad ervoor zorgt dat alle verhuurde woningen op haar grondgebied voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse overheid zou een conformiteitsattest, dat is een woonkeuringslabel, voor alle verhuurde woningen moeten opleggen. Zoals een auto wordt gekeurd, zo zou ook elk verhuurd pand gekeurd moeten worden.

Wij willen alle verhuurde woningen in de stad gecontroleerd zien. Daarom verhogen we het aantal woontoezichters. Maatschappelijk werkers begeleiden de huurders van ongeschikte of onbewoonbare panden om een nieuwe woning te vinden.

Vaak vragen huurders zelf geen controle aan uit vrees dat de woning dan onbewoonbaar wordt verklaard en zij geen andere huurwoning kunnen betalen of vinden. Op een te krappe private huurmarkt mag het controle-initiatief niet bij de huurder liggen.

Verhuurders van woningen die niet in orde zijn volgens de Vlaamse Wooncode, kunnen gebruik maken van premies van een stedelijke wooncoöperatie als zij niet de nodige middelen of expertise hebben om renovaties uit te voeren. De Turnhoutse Wooncoöperatie kan ook werken uitvoeren voor private eigenaars. Dan schiet ze de kosten voor en de eigenaar betaalt die daarna terug met het geld van de besparing op huur en energie.

Verhuurders die wel de middelen hebben om hun woning in orde te brengen krijgen hogere boetes en kunnen verplicht worden hun pand in handen te geven van de Turnhoutse Wooncoöperatie. We laten de stad en het OCMW investeren in sociale tewerkstellingsprojecten om deze woningen bewoonbaar te maken.

In lokale Woonkantoren van de stad moet elke Turnhoutenaar terecht kunnen met vragen rond wonen. Mijn woning is vochtig, kan er een controle komen? Welke premies krijg ik bij verbouwingen? Hoe schrijf ik me in bij de sociale huisvesting? Het Woonkantoor is de eerste plek in de wijk waar je kan binnenwandelen en advies krijgen.

We maken een woonsite van de stad, een website waarop huurwoningen worden aangeboden. We geven een 'groen label' aan alle woningen met een conformiteitsattest. Dat is goed voor iedereen: voor mensen op zoek naar een goede huurwoning, en ook voor alle goedmenende eigenaars. Deze woonsite toont ook de richthuurprijzen, via het raster voor huurprijzen. Zo kan de stad het aanbod aan huurwoningen mee sturen.

TWEE. NULTOLERANTIE VOOR LEEGSTAND

Er staan heel wat woningen leeg in onze stad. Ook langdurige leegstand blijft bestaan. Ondertussen zijn duizenden gezinnen op zoek naar een betaalbare woning.

Wij willen de heffing op leegstand verhogen. Het basisbedrag in Turnhout bedraagt amper 2500 euro voor een volledige woning. In Mechelen is dat 3750 euro. Er zijn ook te veel vrijstellingen op die leegstands-heffing. We willen die beperken. Daarbij ontzien we mensen die niet de nodige middelen of expertise hebben om de nodige renovaties uit te voeren. Maar voor vastgoedbedrijven verdubbelen we de leegstands-heffing. De opbrengst investeren we in projecten voor betaalbaar wonen.

Bij structurele leegstand van langer dan drie jaar nemen we ingrijpende maatregelen. In zo'n geval kregen de betrokken eigenaars al enkele jaren de kans om te doen wat moet: hun woning bewonen, verkopen of verhuren. De stad draagt deze wooneenheden na drie jaar dan ook over de aan de sociale huisvestingsmaatschappij of aan een stedelijke wooncoöperatie. Zo kunnen we het aanbod sociaal wonen of betaalbaar wonen op de huurmarkt vergroten.

Er is ook nog veel verborgen en ongeregistreerde leegstand. Wij willen een actieve controle op leegstand door stedelijke diensten. We richten ook een meldpunt op voor burgers, want alleen bij een correcte registratie kan er sprake zijn van een correcte heffing.

DRIE. EEN AMBITIEUS BELEID VOOR MODERNE SOCIALE HUISVESTING

Wonen is een universeel basisrecht. De overheid heeft de plicht dat recht op wonen te garanderen. De afgelopen tien jaar zagen we een sterke stijging van de huurprijzen. Er moeten dringend meer betaalbare woningen komen. Wooneenheden die jonge werkende gezinnen in staat stellen op eigen benen te staan. Ook woningen voor de ouderen, die andere woonbehoeften hebben. En ook voor wie uit de economische boot valt en geen degelijke betaalbare woning kan vinden. De stad telt vandaag amper 1467 sociale huurwoningen. Bij Woonmaatschappij De Ark staan bijna 4000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat cijfer blijft stijgen. Maar op een wachtlijst kan je niet wonen.

De voorbije tien jaar zijn er in de stad bijna 4000 inwoners bijgekomen. De komende jaren zal dat aantal verder blijven stijgen. Waar moeten die allemaal wonen? Zonder radicale ingreep wordt wonen nog onbetaalbaarder. De meerderheidspartijen in Turnhout laten alles over aan de private ontwikkelaars. Aan de Heerens en Hillewaeres van onze stad. Zo gaan we de nood aan betaalbare woningen niet oplossen.

Het doel van sociale huisvesting is altijd geweest: betaalbare huurwoningen voor iedereen mogelijk maken. In 1961, toen voor het eerst inkomensgrenzen voor een sociale huurwoning vastgelegd werden, kwam nog 60 procent van de bevolking in aanmerking voor een sociale woning. Wij willen de sociale huisvesting veel ruimer uitbouwen. Zo kunnen we ook de inkomensgrenzen weer optrekken. Mensen met een modaal inkomen vinden dan opnieuw een plaats in onze moderne sociale huisvesting. Door hogere inkomenscategorieën toe te laten, zullen op termijn ook de huurinkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen stijgen.

De Vlaamse regering laat 84 procent van de woonsubsidies naar eigenaars vloeien. Niet meer dan 14 procent gaat naar sociale huisvesting en maar 2 procent gaat naar de private huurmarkt. Zo'n scheefftrekking

bestaat in geen enkel ander land. Wij willen hier een ommekeer en geven sociale huisvestingsmaatschappijen meer middelen voor de bouw en renovatie van sociale woningen.

Sociale woningen, dat is volgens de N-VA-minister van Wonen Liesbeth Homans maar 'een tijdelijke noodoplossing'. Een tijdelijke noodoplossing voor arme sukkelaars, die er het best zo snel mogelijk weer uit weg moeten, naar de heilige koe van de private markt. En dus worden de regels voor de huurders verstrengd. Er komen tijdelijke contracten in plaats van woonzekerheid. Er komen nieuwe regels die sociale huurders verbieden een stukje eigendom te hebben. Als hun inkomen stijgt, zouden sociale huurders moeten verhuizen. Zo wordt sociaal wonen steeds meer in het hoekje van de marginaliteit geduwd. Nochtans zijn onderzoekers, specialisten en mensen uit het middenveld ervan overtuigd dat we naar meer sociale woningen moeten.

Volgens de Vlaamse regering moet elke gemeente minstens 9 procent sociale huisvesting voorzien. Dat is voor ons dan ook een minimumdrempel. Lager kan niet. De meeste steden in Europa tellen meer dan 20 procent sociale huisvesting. Turnhout haalt slechts 7 procent sociale woningen, die dan nog eens zeer ongelijk verdeeld zijn. De zuidelijke wijken Schorvoort en Parkwijk bevatten bijna een derde sociale woningen, terwijl in het centrum en in het noorden slechts 1 tot 5 procent wordt gehaald. We willen snel naar 9 procent sociale huisvesting in elke wijk, dus ook in het centrum of in de Heizijdse velden. Enkel zo garanderen we een sociale mix in heel de stad. We bouwen elk jaar honderd à tweehonderd nieuwe sociale huurwoningen bij.

Wij willen minimaal een derde sociale woningen bij alle nieuwe grote private bouwprojecten waarvan de stad partner is (bijvoorbeeld door inbreng van grond). In de projecten van de stedelijke wooncoöperatie voorzien we een derde sociale woningen en twee derde betaalbare huur- en koopwoningen.

We schakelen ook een versnelling hoger om leegstaande sociale woningen versneld te renoveren. Vandaag staan in onze stad heel wat sociale woningen leeg. We gaan voor enkel kortstondige leegstand tussen twee verhuurbewegingen. We stellen een masterplan op voor de renovatie van alle leegstaande woningen in de komende legislatuur. We renoveren bij grote renovatieprojecten eerst de leegstaande woningen zodat bewoners die al tientallen jaren in een wijk wonen, daar ook kunnen blijven wonen. We maken vooral gebruik van 'zachte' renovaties met een beperkte impact op de huurders, zodat ze zo veel mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen.

Ook voor veel sociale huurders neemt de huur een flinke hap uit het budget. Daarbovenop komen de bijkomende gemeenschappelijke kosten – de huurlasten. We bevriezen daarom de huidige huur van sociale woningen en plafonneren de huurlasten op 10 procent van de huurprijs.

VIER. EEN ACTIEVE STEDELIJKE VASTGOEDPOLITIEK

Bouwen doe je niet in het luchtledige. Om het aanbod van betaalbaar wonen te kunnen uitbreiden, heeft een stad grond nodig. Vandaag verpatst Turnhout veel eigen gronden en eigen gebouwen. Zelfs een goed draaiend kleuterschooltje, De Paddenstoel, werd gesloopt om de gronden te verkopen aan een projectontwikkelaar. Die braderie moet stoppen. We stoppen met de uitverkoop van onze stad aan projectontwikkelaars. Wij houden publieke gronden in publiek bezit.

Wij willen stadsgronden niet langer verkopen aan projectontwikkelaars, maar in plaats daarvan werken via erfpacht, zoals in Amsterdam en Wenen. Bij erfpacht wordt de projectontwikkelaar geen eigenaar van de grond, maar moet hij een vergoeding blijven betalen aan de stad. Dat erfpachtsysteem heeft minstens vier voordelen: we kunnen de criteria bepalen van wat er gebouwd moet en mag worden, we beperken de speculatie, we werken prijsdempend en we verkrijgen inkomsten die we dan weer in andere projecten rond betaalbaar wonen kunnen investeren. Vier vliegen in één klap.

We zouden op de woningmarkt een toegankelijke, betaalbare en kwaliteitsvolle vorm van wonen moeten hebben. Turnhout kan inspiratie halen uit de SMART-woningen in Wenen. Daar wordt bewust gekozen voor compacte, goedkope huisvesting. De inrichting van die SMART-woningen is modulair: ze kan wijzigen als de gezinssituatie wijzigt. De oppervlakte van elke wooneenheid wordt op die manier optimaal benut. Er is een groot eigen terras voor alle wooneenheden, er zijn gezamenlijke voorzieningen zoals fietsenstalling, groene zones, een extra aparte leefruimte en keuken voor familiefeestjes... De SMART-woningen hebben een minimale ecologische voetafdruk. Ze zijn bestemd voor eenoudergezinnen, ouderen en alleenstaanden. Kortom, voor de groepen met de hoogste woonneed.

Sociale duurzaamheid, moderne architectuur, ecologie en betaalbaarheid zijn de kernelementen van de SMART-woningen. De huur voor een SMART-woning met twee slaapkamers, hal, badkamer, woonruimte met keuken, toilet en terras bedraagt 412 euro per maand. De eigen inbreng van de huurders bedraagt maximaal 3300 euro. Hiermee krijgen ze een aandeel in de coöperatie waar ze wonen. Na een periode van tien jaar kan het aandeel verkocht worden als de huurder het appartement verlaat. Behoudt de huurder het aandeel, dan kan hij of zij blijven huren aan het voordeeltarief, of het appartement aankopen aan kostprijs. De huurder betaalt dan alleen nog een maandelijks bedrag voor het onderhoud van het appartement.

Projectontwikkelaars en bouwbedrijven focussen op de hogere inkomens en zorgen voor een spiraal van oververhitting van de prijzen. De stad moet daarop ingrijpen door een stedelijke maatschappij op te richten die zelf woningen bouwt en beheert. Ze voert ook zelf renovatie- en isolatiewerken uit. Deze stedelijke maatschappij kan ook werken uitvoeren voor private eigenaars. Dan schiet ze de kosten voor en de eigenaar betaalt die daarna terug met het geld van de besparing op huur en energie.

Wij organiseren de stedelijke woonmaatschappij als een wooncoöperatie. Vandaar: Turnhoutse Wooncoöperatie. Zowel de stad de sociale huisvestingsmaatschappijen, als de huurders en eigenaars zijn coöperant. Zo betrekken we de bevolking bij het woonbeleid. De Turnhoutse Wooncoöperatie moet democratisch en transparant werken. De vergaderingen ervan zijn te volgen via livestream en de documenten zijn openbaar. In een publiek register worden alle contracten met private ondernemingen bijgehouden. De algemene vergadering verkiest de bestuursleden en kan ze ontslaan als gesjoemel wordt vastgesteld.