

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

VEROVER
DE STAD



hasselt.pvda.be



PVDA

SOCIAAL

RECHTVAARDIG

ACTIEF

2. BETAALBARE WOONSTAD

Een stad is een plaats waar mensen wonen en samenwonen. Wonen zou een basispijler van het stedelijk beleid moeten zijn. Maar dat is nu niet zo. Hoe langer hoe meer woedt een wooncrisis in Hasselt. Prestigeprojecten rijzen als paddenstoelen uit de grond, maar wie een betaalbare woning zoekt komt steeds minder aan zijn trekken. Het stadsbestuur steekt de kop in het zand. Wij willen dat de stad radicaal van koers verandert. Met een ambitieus H-plan voor betaalbaar wonen. Een stad met voldoende betaalbare 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 sociale huurwoningen.

WAT WE WILLEN

ÉÉN. 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 Hasseltse Wooncoöperatie op die zelf instaat voor de bouw, renovatie en isolatie van woningen.
- Hasselt bengelt met 4,9 procent sociale woningen helemaal onderaan de Vlaamse centrumsteden. Bij nieuwbouwprojecten van de Hasseltse Wooncoöperatie voorzien we twee derde betaalbare woningen en een derde sociale woningen.

TWEE. MULTOLERANTIE VOOR LEEGSTAND EN VERKROTING

- Met permanente controles bestrijden we commerciële leegstand en woningleegstand. 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 leegstaan, geven we in handen van de stedelijke wooncoöperatie of van sociale huisvesting, zoals de wet toelaat.

DRIE. EEN HUURPRIJZENRASTER EN WOONKEURINGSLABEL OP DE HUURMARKT

- Wij willen dat de Vlaamse regering een raster van huurprijzen opstelt en met dat raster de huurprijzen begrenst aan de hand van objectieve criteria, zoals de kwaliteit van de woning en het aantal kamers.
- In afwachting van een huurprijzenraster van de Vlaamse regering, stellen we als stad zelf een H-raster op. De stad promoot dit raster actief voor de verhuringen op haar 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.
- Als stad beheren we zelf een website met alle woningen die te huur zijn. Met kwaliteitslabel en met vermelding van de huurprijs.
- Woningen die niet voldoen, worden geregistreerd als ongeschikt of onbewoonbaar. De heffingen op ongeschikte of onbewoonbare woningen worden verhoogd, en ook effectief geïnd.

VIER. EEN AMBITIEUS BELEID VOOR MODERNE SOCIALE HUISVESTING

- Met de sociale huisvestingsmaatschappijen zorgen we voor meer 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 renovaties en voldoende financiering.
- We bevroeren de huurprijzen van sociale woningen en plafonneren de gemeenschappelijke kosten (de huurlasten) op maximaal tien procent van de huurprijs.
- We versterken de woonzekerheid van de sociale huurders, in plaats van ze af te bouwen.

VIJF. WONEN BOVEN WINKELS

- Wij willen ook hier een verhoging van de leegstandtaks, naar het voorbeeld van Mechelen.
- We bepleiten ook een bouwstop voor winkels zolang de winkels en horecagebouwen op de inventaris 'leegstand en verwaarlozing' niet zijn weggewerkt.
- Als we de Hasseltse binnenstad willen doen herleven, dan kan de lokale middenstand daar een cruciale rol in spelen. We willen meer kleinschalige projecten promoten en daarvoor de verschillende stadshefvingen op basis van het K.I. drastisch verlagen.

VISIE

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

Betaalbare gezinswoningen, aangepaste woningen voor alleenstaanden, vernieuwing van oudere stadsdelen zonder de oorspronkelijke bewoners weg te jagen... dat staat allemaal niet in het opdrachtenboekje van dit stadsbestuur. Om nog maar niet van de sociale woningbouw te spreken. Hasselt bengelt met 4,9 procent sociale woningen helemaal achteraan in het lijstje van de Vlaamse centrumsteden. De wachtlijst voor een sociale woning wordt dan ook alsmat langer.

Alleenstaanden, starters, eenoudergezinnen, werkzoekenden, ouderen met een mager pensioentje, grote gezinnen... ze worden allemaal verwezen naar de onderkant van de woningmarkt. Huisjesmelkerij komt terug van nooit helemaal weggeweest. 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 zijn! Daar hebben we een ambitieus plan voor nodig. Een plan met vijf pijlers: (1) een actieve stedelijke vastgoedpolitiek met een Hasseltse Wooncoöperatie, (2) een nultolerantie voor leegstand en verkrotting, (3) een wooncode op de private huurmarkt, met een objectieve huurprijzbepaling en een woonkeuringslabel, (4) een ambitieus plan voor moderne sociale huisvesting en (5) een plan voor wonen boven winkels in de binnenstad.

Wie slecht woont wordt door de ongezonde woonomstandigheden sneller ziek. Gezinnen die in een te kleine ruimte wonen, hebben meer stress. En meer werkverzuim, omdat ziektes sneller worden doorgegeven. Omdat kinderen daar niet rustig kunnen studeren, is er ook meer schooluitval. Allemaal kosten waar je als samenleving op bespaart indien je investeert in fatsoenlijke woningen voor iedereen.

ÉÉN. EEN ACTIEVE STEDELIJKE VASTGOEDPOLITIEK

Aan prestigeprojecten geen tekort in Hasselt: 689 luxeappartementen in de Quartier Bleu, 104 chique serviceflats aan het Groenplein in het oude Ursulinenhof, 37 lofts van Books op het Kolonel Dusartplein, 16 lofts van Sky9 in de tweede TT-toren, 73 dure studio's in de Kapertoren, verschillende penthouses van meer dan één miljoen euro in Rapertingen.

Alle vrije ruimte wordt volgebouwd. Een nieuwe, dertig meter hoge woontoren in de oude Herkenrode-kazerne. Een nieuw project aan het voormalige RTT-gebouw in hartje centrum: 54 woongelegenheden, 37 assistentiewoningen, 30 studentenkamers, duizend vierkante meter aan commerciële ruimte en 130 ondergrondse parkeerplaatsen. “De mix aan woonvormen zorgt voor een grote diversiteit”, laat een trotse Schepen van Ruimtelijk Ordening Tom Vandeput in HBVL van 30 maart 2018. En de prijzen? “Deze zullen marktconform zijn”. Van betaalbare woningen geen sprake. Wanneer alles draait rond prestige- en luxeprojecten, dan zijn ‘marktconforme prijzen’ gelijk aan dure prijzen.

In de periode tussen 2005 en 2017 kwamen er in Hasselt meer dan 4.200 appartementen bij. Prijzen tot 4.500 euro per vierkante meter zijn geen uitzondering. Hele buurten worden opgewaardeerd en krijgen de stempel cool en trendy opgeplakt, kortom the place to be. Maar voor de oorspronkelijke bewoners en gebruikers houdt deze transformatie flink wat nadelen in. Zo dwingen de stijgende huurprijzen of de verkoop van hun gebouw hen te verhuizen, want hun buurt wordt te residentieel. Ook kleine buurtwinkels en ontmoetingsplaatsen verdwijnen.

Om een deugdelijke stedelijke vastgoedpolitiek te voeren met als speerpunt betaalbaar wonen voor iedereen heb je aannemers nodig, geen projectontwikkelaars en bouwpromotoren. Die laten zien er om veel, heel veel geld te verdienen. Nemen we als voorbeeld de Quartier Bleu: het gemeentebestuur heeft daar enorm veel werk voor verzet om deze site bouwklar te maken en op een presenteerblaadje aan te bieden aan bouwpromotoren. Het heeft hiervoor terreinen moeten samenvoegen en onteigenen, proceskosten gemaakt en voor maar liefst 54 miljoen geïnvesteerd in de ondergrondse parking voor bijna 2.000 wagens. Een miljoenencadeautje van het stadsbestuur aan het selecte clubje van bouwpromotoren en projectontwikkelaars.

BETAALBARE WONINGEN MEER DAN NOODZAKELIJK

Wij hielden een steekproef op de Hasseltse huurmarkt. Voor woongelegenheden van twee en meer slaapkamers en een minimale oppervlakte van 80 vierkante meter is de gemiddelde huurprijs anno 2018 gelijk aan 770 euro per maand. Voor woongelegenheden met één slaapkamer en een minimale oppervlakte van 60 vierkante meter is de gemiddelde huurprijs 640 euro per maand, exclusief kosten.

Er is dringend nood aan meer betaalbare woongelegenheden. Dat geldt voor grotere, maar ook voor kleinere gezinnen. Één op drie huishoudens in Hasselt is alleenstaand, één op drie huishoudens telt twee gezinsleden en één op drie telt meerdere gezinsleden. Deze verdunning van de huishoudens zal volgens de auteurs van “Woonplan Hasselt 2030” in de toekomst verder toenemen. Maar ook hier geeft het stadsbestuur de bouwpromotoren vrij spel. Als er al kleinere wooneenheden worden gebouwd, dan zijn het weerom luxeprojecten. Zo participeerde de stad onlangs in het project “Kapertoren” met 73 appartementen/studio's. Voor een studio van 44 vierkante meter tel je maar liefst 218.000 euro neer, exclusief kosten. De kosten voor zo'n studio lopen al gauw op tot 48.000 euro. Dan betaal je dus 5.000 tot 6.000 euro per vierkante meter. Dat zijn recordbedragen.

Wanneer de stad in grote projecten participeert, bijvoorbeeld via terbeschikkingstelling van gronden of via grote investeringen om projecten te faciliteren, dan moet zij voorwaarden stellen rond het soort woningen dat erbij komen. Bijvoorbeeld een deel betaalbare woningen in plaats van allemaal luxeappartementen.

Indien de projectontwikkelaar of bouwheer om één of andere reden niet kan voldoen aan deze voorwaarden, dan moet er een bijdrage zijn in de Hasseltse Wooncoöperatie waarmee de stad zelf de bouw en renovatie van betaalbare woningen kan financieren. Deze “solidariteitsbijdrage” kan de vorm krijgen van een percentage op de verkoopprijs. Bijvoorbeeld 5 procent op de verkoopprijs boven de 300.000 euro voor een appartement met twee of meer slaapkamers. Voor één en geen slaapkamerappartementen stellen we deze grens op 200.000 euro. Het idee van een solidariteitsbijdrage is niet nieuw in Hasselt. Op de verkaveling van Godskespark bestaat er zo’n bijdrage van de bouwpromotoren. De bijdrage is gelijk aan 2.500 euro per kavel.

WE RICHTEN EEN HASSELTSE WOONCOÖPERATIE OP

Projectontwikkelaars en bouwpromotoren focussen op de hogere inkomens en zorgen voor stijgende prijzen op heel de woonmarkt in Hasselt. De stad moet daarop ingrijpen. Maar hoe? Door een stedelijke maatschappij op te richten die zelf woningen bouwt en beheert. Meer bepaald een Hasseltse Wooncoöperatie. Deze coöperatie moet transparant en democratisch werken. De stad, Cordium, Hacosi, SVK, VWF en de huurders/eigenaars kunnen coöperant zijn. Deze coöperatie heeft als doelstelling jaarlijks 300 huur- en koopwoningen op de markt te brengen. Focus in eerste instantie moet liggen op de renovatie van leegstaande en verkrottende panden. Voor grote projecten waarbij koopwoningen op de markt gebracht worden, behouden we via erfpachtovereenkomsten de controle over de gronden waarop deze gebouwd worden. Met het Hasselts Energiebedrijf – zie verder, hoofdstuk over Klimaatneutrale stad – worden renovatie- en isolatiewerken uitgevoerd aan onteigende leegstaande en verwaarloosde panden.

De Bampslaan aan het station is een uitgelezen plaats om te starten met een van deze projecten. Je kan immers nog tien Bamstat en Voltha-plannen neerpennen, zonder degelijke en betaalbare huisvesting, weg van de huidige troosteloze gebouwen hebben de bewoners en winkeliers geen schijn van kans om van de stationsbuurt een leefbare thuisomgeving te maken.

TWEE. NULTOLERANTIE VOOR LEEGSTAND EN VERKROTING

De leegstandtaks in Hasselt behoort tot de laagste van alle Vlaamse centrumsteden. Per inwoner brengt ze nog niet één vierde op van de leegstandtaks in Leuven of Mechelen. Is er dan zoveel minder leegstand in Hasselt? Neen, helemaal niet. De minimumbelasting bedraagt 1.020 euro per jaar voor een woning. In Mechelen is dit bijvoorbeeld 3.750 euro per jaar. Een gemeentelijke belasting voor krotten bestond zelfs niet in Hasselt. De PVDA bond in september 2017 de kat de bel aan met de eis om naast een leegstandtaks ook een verkrottingstaks in te voeren en effectief te innen¹. Op 19 december 2017 werd het belastingreglement “Verwaarloosde woningen en gebouwen” goedgekeurd. Ook in dit reglement toonde de Hasseltse meerderheid bijzonder weinig ambitie met een minimale krotbelasting van 1.100 euro per jaar. Het blijft ook zoeken naar een publieke inventaris met de naar schatting 225 leegstaande en/of verwaarloosde woningen en gebouwen in Hasselt.

Voor de PVDA is het duidelijk dat de Hasseltse reglementering voor gemeentelijke belastingen op leegstaande en verwaarloosde panden grondig dient aangepast te worden. Er moet een ambitieus beleid zijn tegen leegstand en verkrotting. Alle open ruimtes in de stad worden volgebouwd, maar meer dan 200 panden staan leeg of te verkrotten. Binnen het kader van de huidige wetgeving kan de stad woningen die langer dan 36 maanden leegstaan onteigenen. Dat is een belangrijke hefboom tegen speculatie, die bij rechtsmisbruik inzake leegstand of verkrotting ook moet ingezet worden. Als dat niet gebeurt, dan krijgen we uitwassen zoals vandaag in de stationsbuurt. De opbrengsten van de leegstand- en verkrottingstaks gaan naar de Hasseltse wooncoöperatie. Eventueel onteigende woningen worden in eigen beheer gereneveerd en door de wooncoöperatie op de markt gebracht.

1 TV Limburg, “Groeierende leegstand jaagt de woningprijzen de hoogte in”, 27 juni 2016.

DRIE. EEN HUURPRIJZENRASTER EN EEN WOONKEURINGSLABEL OP DE HUURMARKT

De studie “Woonplan Hasselt 2030” schrijft het volgende over de betaalbaarheid van wonen in Hasselt: “Algemeen gezien evolueert de betaalbaarheid negatief. De negatieve evolutie zit dan vooral bij de private huurmarkt en in het bijzonder de laagste inkomens, de gepensioneerden en de éénuoudergezinnen.” Meer dan 30 procent van alle woningen in Hasselt worden verhuurd op de private huurmarkt. Bijna 80 procent betaalt meer dan 625 euro huur per maand. Volgens de PVDA moet er in Vlaanderen een huurprijzenraster komen. In afwachting daarvan willen we starten met zo’n raster in Hasselt. In een H-raster willen we door een huurcommissie, samengesteld uit vertegenwoordigers van alle betrokken partijen, maximumprijzen laten vastleggen voor de private huurmarkt, in functie van grootte, kwaliteit, comfort, isolatie, ligging van de woning. Om te mogen verhuren moet er een woonkeuringslabel zijn. Bij de aflevering van dat label wordt ook de maximale huurprijs vastgelegd, op basis van de bovenstaande objectieve maatstaven.

VIER. EEN AMBITIEUS BELEID VOOR MODERNE SOCIALE HUISVESTING

Wonen is een universeel basisrecht. De overheid heeft de plicht dat recht op wonen te garanderen. Er is schaarste op de woningmarkt en die jaagt de prijzen omhoog. 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 1.743 sociale woningen (onder de voogdij van de sociale huisvestingsmaatschappijen Cordium en Hacosi). Dat is welgeteld 4,9 procent van het aantal huishoudens in Hasselt. Minder dan 5 procent sociale woningen is erg slecht. Het gemiddeld voor de Vlaamse centrumsteden ligt op 8,6 procent. Gevolg is dat in Hasselt veel te veel gezinnen op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Maar op zo’n wachtlijst kan je niet wonen. Gevolg is ook dat er druk is op de private huurmarkt, waardoor de prijzen stijgen.

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 ruimer uitbouwen. Dan kunnen we ook de inkomensgrenzen weer optrekken. Mensen met een modaal inkomen vinden dan weer een plaats in ons modern sociaal huisvestingsbeleid. 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. Slechts 14 procent gaat naar sociale huisvesting en slechts 2 procent gaat naar de private huurmarkt. Zo’n scheeftrekking bestaat in geen enkel ander land. Wij willen een ommekeer en geven sociale huisvestingsmaatschappijen meer middelen voor de bouw en renovatie van sociale woningen.

De traditionele partijen laten alles over aan de private ontwikkelaars, de vriendjes van de vastgoedbonzen en grote bouwpromotoren. Als de stad iets rond sociale huisvesting moet doen, dan is het minimaal, vinden ze. Want sociale woningen, dat is ‘een tijdelijke noodoplossing’. Een tijdelijke noodoplossing. Voor arme sukkelaars. Die er best zo snel mogelijk weer uit weg moeten, naar de private markt die nog heiliger is dan een heilige koe. En dus worden de regels verstrengd. Er komen tijdelijke contracten in plaats van woonzekerheid. Er komen nieuwe regels die sociale huurders verbieden een stukje eigendom te hebben. En als hun inkomen stijgt, zouden sociale huurders moeten verhuizen. Stadsbestuur en Vlaamse regering proberen van sociaal wonen een sociale lepra te maken. Nochtans zijn onderzoekers en specialisten, mensen uit het middenveld ervan overtuigd dat we naar meer sociale woningen moeten. Ook in onze Grote Bevraging komt onder de rubriek ‘betaalbare woonstad’ de eis ‘een ambitieus plan voor meer sociale woningen’ sterk naar voren.

Volgens de Vlaamse Regering moet elke gemeente minstens 9 procent sociale huisvesting voorzien. Dat is echt een minimumdrempel. Lager kan niet. De meeste grootsteden in Europa tellen meer dan 20 procent sociale huisvesting. Hasselt haalt de 9-procentdrempel niet. Daarom bouwen wij elk jaar 150 nieuwe sociale huurwoningen bij.

Daarnaast voorzien we 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 Hasseltse 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. De sociale huisvestingsmaatschappij Cordium geeft het goede voorbeeld in de Rode Rokwijk te Kuringen. In deze wijk worden oude (te grote) woningen en appartementen afgebroken en vervangen door een mix van rolstoeltoegankelijke appartementen, kleine woningen en gaanderijappartementen. Door te opteren voor appartementsgebouwen met een beperkte bouwhoogte van twee verdiepingen (plus gelijkvloers) kon de maatschappij 37 extra woongelegenheden bouwen zonder extra (dure) gronden aan te snijden. Deze aanpak had verder tot gevolg dat er meer ruimte voor groenvoorziening beschikbaar werd.

VIJF. EEN STEDELIJK WINKELPLAN

De nieuwe centrummanager krijgt een budget van 750.000 euro om van Hasselt dé shoppingstad van Vlaanderen te maken. Hij moet ervoor zorgen dat zoveel mogelijk consumenten hun weg naar Hasselt vinden en hier zo veel mogelijk uitgeven. Wij zijn niet tegen shoppen, integendeel. Maar het evenwicht is zoek. Een stad moet vele noden lenigen: cultuur, sport, studie, wonen, rust- en ontspanning. Kortom, zorgen dat het aangenaam leven is voor iedereen.

Er zijn in Hasselt ongeveer 200.000 vierkante meter aan winkelruimtes beschikbaar. Volgens de centrummanager staan er 115 winkelpanden leeg. De huurprijzen in de Hasseltse binnenstad lopen op van 8.000 euro tot 65.000 euro per maand. De handelspanden zijn meestal in bezit van gespecialiseerde managementgroepen, zoals Redevco en Teychene Invest. Zij hebben totaal geen interesse in de leegstandproblematiek boven de meeste winkels in Hasselt. Zij zijn er mede de oorzaak van dat de binnenstad na acht uur 's avonds desolaat en verlaten is. Het getuigt dan ook van weinig gezond verstand dat de stad actief mee onderhandeld heeft om in de Quartier Bleu maar liefst 22.500 vierkante meters aan winkel- en horeca-ruimte bij te bouwen.

Voor de PVDA is het duidelijk dat ook hier de Hasseltse reglementering voor gemeentelijke belastingen voor leegstaande en verwaarloosde gebouwen grondig dient aangepast te worden. Winkelpanden die nu op de inventaris van verwaarloosde gebouwen terechtkomen betalen slechts 1.100 euro per jaar. De leegstandsvergoeding voor een volledig gebouw in het commercieel centrum is 2.500 euro per jaar. Wij willen ook hier een verhoging van de leegstandtaks, naar het voorbeeld van Mechelen. Voor de gebouwen die onder het Sociaal beheerrecht langer dan 36 maanden op de leegstand en/of verwaarloosde gebouwen inventaris staan, zal een procedure tot onteigening worden opgestart, overeenkomstig de wet. Deze gebouwen worden dan in eigen beheer gerenoveerd of omgebouwd en door de Hasseltse wooncoöperatie op de markt gebracht. We bepleiten ook een bouwstop voor winkels zolang de winkels en horecagebouwen op de inventaris 'leegstand en verwaarlozing' niet zijn weggewerkt. Als we de Hasseltse binnenstad willen doen herleven, dan kan de lokale middenstand daar een cruciale rol in spelen. We willen meer kleinschalige projecten promoten en daarvoor de verschillende stadsheffingen op basis van het K.I. drastisch verlagen.