

# Wonen

## Recht op goed en betaalbaar wonen

Goed en betaalbaar wonen wordt voor steeds meer mensen een probleem. De huurprijzen stegen sneller dan de lonen of uitkeringen. De wachtlijsten voor een sociale woning blijven onaanvaardbaar lang. De prijs-kwaliteitverhouding op de woningmarkt is volledig uit evenwicht, zeker in onze grote steden. Huren of kopen wordt te duur voor wie een normaal inkomen heeft, zeker voor alleenstaanden. Voor wie moet rondkomen met een uitkering of een laag loon is het ronduit problematisch en komt de woonzekerheid ernstig in het gedrang. In deze omstandigheden blijven slechte en ongezonde woningen met alle risico's op de huurmarkt. Er is helaas een 'markt' voor.

Voor Groen! is betaalbaar en goed wonen voor iedereen een prioriteit. Behoorlijk wonen is een grondrecht, dat te belangrijk is om volledig over te laten aan de vrije markt. Daarom willen we een krachtig woonbeleid dat de markt sociaal en ecologisch corrigeert. De oplossing is niet de schaarse open ruimte blijven verkavelen, wél een meer actieve, meer sociale en meer ecologische woonpolitiek. Naast meer sociale huisvesting moet de overheid ook de betaalbaarheid, de kwaliteit van de huisvesting en de leefbaarheid van de omgeving bewaken.

## Wonen is te belangrijk om alleen aan de markt over te laten

Betaalbaar en goed wonen veronderstelt voldoende goede woningen. Daar is een sterker woonbeleid voor nodig, zowel gericht op de privésector als op de publieke sector en de huisvestingsmaatschappijen.

Nu zijn er te weinig huurwoningen en de kwaliteit van het aanbod is te laag. Er is dan ook een forse inhaaloperatie in de sociale huursector nodig. Daarnaast moet de overheid ook de privéhuurders en verhuurders beter ondersteunen en de lokale besturen stimuleren om meer woningen op de koop- of huurmarkt te brengen. Het Vlaamse decreet Grond- en Pandenbeleid zet stappen in de goede richting door gemeenten te verplichten voldoende betaalbare kavels en (sociale) woningen te voorzien. Het is de bedoeling tegen 2020 zo'n 43.000 extra sociale huurwoningen, 21.000 extra sociale koopwoningen en 1.000 extra sociale kavels te realiseren. Toch is dit nog ruim onvoldoende om de problemen op te lossen. Momenteel staan er immers 58.000 kandidaat-huurders op de wachtlijsten voor een sociale woning. Op basis van de gehanteerde criteria komen liefst 180.000 gezinnen in aanmerking voor een sociale huurwoning.

### *Recht op een goede en betaalbare huurwoning*

Groen! wil een maximumfactuur voor huur, zodat mensen niet langer meer dan 30% van hun inkomen aan huur moeten besteden. Groen! is voorstander van een gereglementeerde huurmarkt voor de bescheiden woningen.

- 2.324. Groen! is voorstander van een reglementering van de huurprijzen, gekoppeld aan een robuust systeem van huursubsidies. De hoogte van de huurprijs wordt dan (binnen een vork) vastgelegd in functie van de kwaliteit, de ligging en voorzieningen in de woning.
- 2.325. Groen! wil een goed uitgewerkt systeem van huursubsidies, aangepast aan de gangbare huurprijzen en inkomens. Het mag er niet toe leiden dat verhuurders hun prijzen optrekken of te hoog houden. Huursubsidies moeten ook alle mensen helpen die eigenlijk in aanmerking komen voor een sociale woning

maar niet verder geraken dan de wachtlijst. Er moet ook een kwaliteitscontrole komen van de woningen in het systeem van huursubsidies.

- 2.326. Groen! wil righthuurprijzen invoeren. Deze leggen een rechtvaardige prijs- kwaliteitsverhouding vast. De grootte van de woning en het wooncomfort bepalen de righthuurprijs. Zulke huurwoningen krijgen ook een conformiteitattest. Dit is nu al gebruikelijk voor kamerverhuur en garandeert dat de woning gezond en veilig is. Een lokale woonwinkel begeleidt de eigenaar bij eventuele verbeteringen van de woning.
- 2.327. Momenteel zijn er ongeveer 4.000 woningen in Vlaanderen verhuurd via sociale verhuurkantoren. Sociale verhuurkantoren verhuren tegen een faire prijs en discrimineren niet. Ze geven ook garanties aan verhuurders. Mensen met lage inkomens geraken zo gemakkelijker aan een betaalbare woning. Groen! wil komen tot 10.000 woningen die door sociale verhuurkantoren verhuurd worden. De volgende Vlaamse Regering moet dit mogelijk maken door een grootscheepse campagne naar eigenaars, door ondersteuning van de sociale verhuurkantoren en door de fiscale voordelen voor eigenaars op te trekken.
- 2.328. Langdurige huurcontracten bieden meer woonzekerheid en worden de norm. Huurcontracten van beperkte duur kunnen alleen in welomschreven situaties.
- 2.329. Groen! wil 'home for life' mogelijk maken: de mogelijkheid om levenslang het vruchtgebruik van een vaste woning te verwerven, waar de 'naakte eigendom' berust bij de (lokale of Vlaamse) overheid. Deze formule richt zich tot mensen die vandaag verplicht zijn levenslang te huren op de privémarkt, maar niet in aanmerking komen voor een sociale woning, en daardoor vaak onvoldoende woonzekerheid hebben. Met 'home for life' verwerven ze levenslange woonzekerheid aan een aanvaardbare prijs.
- 2.330. Groen! wil de invoering van een huurwaarborgfonds, samen met de banken en de OCMW's. Voor huurders leidt dit onder meer tot een veel soepelere overgang van de borg bij verhuis. Bovendien vervalt voor kwetsbare huurders het stigma van een OCMW-waarborg. Verhuurders hebben ook betere garanties en meer uniformiteit.
- 2.331. Racisme en uitsluiting tegengaan op de huurmarkt. Personen van een andere origine, personen met een precair verblijfsstatuut, mensen zonder papieren of personen met een vervangingsinkomen worden vaak geweigerd en worden makkelijker slachtoffer van huisjesmelkerij.
- Kandidaat-huurders worden onder andere via het gemeentelijk woonloket geïnformeerd over hun rechten. Eigenaars moeten aangesproken worden op hun plichten.
  - Er is nood aan strikte maatregelen tegen huisjesmelkerij

#### *Andere impulsen voor de woonmarkt*

Naast de huurmarkt staan ook delen van de markt voor koopwoningen onder druk.

- 2.332. Groen! wil een betere bescherming van de woonfunctie via stedenbouwkundige reglementen. Zeker in de grote steden moet de woonmarkt opboksen tegen de 'opbrengstwoningen', grote huizen die men ombouwt tot kantoor of indeelt in kleine studio's.
- 2.333. Groen! wil zo zuinig mogelijk omspringen met open ruimte. Daarom willen we de vraag naar nieuwe woningen beter sturen. Gaten in de bebouwing langs een uitgeruste weg willen we op de markt brengen, net zoals leegstaande huizen.

- 2.334. Om in aanmerking te komen voor verlaagde rechten bij schenking van bouwgronden, is een bouwverplichting een stimulans om het aantal slapende kavels te benutten.
- 2.335. Waar er te weinig beschikbare bouwgrond is, wil Groen! kleinere kavels. Er zijn meer mensen gediend met de bouw van gezinswoningen dan met een nieuw villapark.
- 2.336. Speculatie voorkomen. Groen! wil bepalingen in de notariële akte die voorkomen dat speculanten onroerende goederen opkopen, achter de hand houden en aan een veel hogere prijs doorverkopen. Zo kan men beperkingen opleggen voor de winst wanneer speculanten panden onaangeroerd doorverkopen. De overheid krijgt een voorkooprecht of een recht tot wederinkoop wanneer blijkt dat speculanten deze exploitatieafspraken overtreden.
- 2.337. Groen! is voorstander van een progressief stijgende speculatieve heffing op onbebouwde percelen gelegen in woongebieden. Het gaat in de eerste plaats om bouwpromotoren, vastgoedmakelaars of grote eigenaars die omwille van speculatieve redenen gronden niet op de markt brengen. Volgens de administratie gaat het over 200.000 of 300.000 kavels, volgens de milieubeweging zijn er nog 675.000 onbebouwde percelen in woongebieden. Eigenaars die een of twee percelen bouwgrond in hun bezit hebben voor hun kinderen, worden vrijgesteld.
- 2.338. Groen! wil ook collectieve aankoop en bewoonbaar maken van leegstaande industriegebouwen of overheidsgebouwen aanmoedigen. Zo komt er ook opnieuw bewoning in leegstaande blokken.
- 2.339. Groen! wil de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing herbekijken. Het kadastraal inkomen gebruiken als basis is vaak onrechtvaardig en achterhaald. Men straft ook eigenaars die inspanningen leverden om hun huis te verbeteren bv. op vlak van isolatie. Andere pistes, zoals een berekening op basis van het ruimtegebruik, is ecologisch en sociaal meer gerechtvaardigd. In afwachting van een betere regeling worden de KI's na grondige renovatiewerken, uitgevoerd in zones voor positief grootstedelijk beleid, bevroren. Het kadastraal inkomen van woningen moet ongewijzigd blijven als er aanpassingen worden gedaan in functie van het zelfstandig wonen van ouderen of de toegankelijkheid voor personen met een handicap. Ook wanneer de aanpassingen gebeuren in functie van woonsplitsing of op vlak van energiebesparing en isolatie blijft de KI behouden.
- 2.340. Groen! wil de renovatiepremies herzien. Er moet een differentiatie komen naar inkomen en grootte van het huis. Ook mensen die een nieuwe woning optrekken op een verkrotte kavel moeten er recht op krijgen.
- 2.341. Lokale woonwinkels vormen het infopunt voor alle woonvragen: het aanvragen van een sociale woning, bouw- of renovatiepremies, bouwvoorschriften, vergunningen en ecologische bouwtips, ... Een professionele, neutrale begeleiding helpt om mistoestanden bij bouwen, verbouwen en verhuren te vermijden. Een woonwinkel informeert eigenaars en huurders ook over hun rechten en plichten, en kan adviseren bij onmin over terugbetaling van waarborg of het uitblijven van herstellingen.
- 2.342. Huurdersbonden dienen meer middelen te krijgen van de overheid om hun opdracht als raadgevers en verdedigers van de huurders, vooral de meest sociaal kwetsbaren onder hen, nog beter te kunnen uitoefenen. Vertegenwoordigers van huurdersbonden moeten het recht krijgen hun leden bij te staan en te verdedigen voor de vredegerichten. Voor die extra inzet van personeel zijn extra subsidies nodig.

### Ongezonde en leegstaande woningen kordaat aanpakken

Groen! wil leegstand en verkrotting harder aanpakken. Met overvolle opvangcentra, huisjesmelkers, ellenlange wachtlijsten voor sociale woningen, noodgedwongen campingbewoners en een niet-aflatende druk om de nog resterende open ruimte 'aan te snijden' is leegstand en verkrotting onaanvaardbaar. Ongezonde en leegstaande woningen heb je zowel in openbaar bezit als in privé-eigendom. Soms komen ze geconcentreerd voor in bepaalde wijken of straten. Op dergelijke plaatsen biedt een individuele renovatie niet echt een oplossing. Groen! wil deze 'rotte plekken' structureel aanpakken.

Daarom wil Groen! krachtige instrumenten om leegstand te bestrijden.

- 2.343. Een goed functionerende inspectiedienst spoort verwaarlozing en leegstand op en neemt contact op met de eigenaars om deze tot activering van het pand aan te zetten. Wonen boven winkels verdient aanmoediging. In de grote steden vormen woonwinkels het meldpunt waar omwonenden huisjesmelkerij kunnen melden.
- 2.344. Het verbeterde leegstandsdecreet biedt meer duidelijkheid en rechtszekerheid aan huiseigenaars. Nog meer dan vroeger moet de klemtoon liggen op een menselijke aanpak, een aansporen tot bewoning van leegstaande panden en tot opwaardering van verwaarloosde panden.
- 2.345. Vijf jaar leegstand zonder concrete renovatieplannen geeft aanleiding tot verkoop van de woning. Hierbij bestaat een recht op voorkoop voor sociale of publieke doeleinden.
- 2.346. Een strengere strafmaat voor wie onbewoonbare panden illegaal verhuurt. Via de strafprocedure kan men ook het herstel van de woning vorderen. Wanneer garages, kelders, loodsen of stallen verhuurd zijn voor bewoning, volgt een onmiddellijk woonverbod en wordt het pand verzegeld. Manifeste wanpraktijken kunnen leiden tot inbeslagname van het pand.
- 2.347. Panden die in te slechte staat zijn voor renovatie kunnen dienen voor (sociale) nieuwbouw. Sociale stadsvernieuwingsprojecten moeten meer middelen krijgen om op plaatsen met veel verkrotting innoverende woningbouw mogelijk te maken
- 2.348. Gedifferentieerd en creatief bouwen geeft ook in dichtbevolkte wijken vrije ruimte. Groen! wil uitpitting maximaal ondersteunen. Door het slopen van koterijen of niet meer gebruikte magazijnen binnenin bouwblokken krijgen alle bewoners meer groen of meer speel- en ontmoetingsruimte. Via duplexwoningen (een etage hoger bouwen) kan eenzelfde aantal mensen een relatief minder dicht bebouwde oppervlakte bewonen
- 2.349. Alle leegstand of onderbenutting van openbare woningen wordt in versneld tempo weggewerkt. De overheid kan niet geloofwaardig optreden tegen leegstand in privéhanden als zijzelf in gebreke blijft. In dezelfde optiek moet de overheid worden verplicht om na de uitoefening van het voorkooprecht ook daadwerkelijk iets te ondernemen
- 2.350. Een flankerende sociale politiek geeft aan daklozen, krakers, matrassenhuurders of krotbewoners een aanspreekpunt, zoekt naar een alternatief. Uitgezette huurders wordt een tijdelijke transitwoning aangeboden, terwijl men actief zoekt naar een passende woning.

### Méer sociale woningen, rechtvaardig en ecologisch beheerd

*Nood aan zeker 75.000 nieuwe sociale huurwoningen*

In Vlaanderen staan er momenteel 58.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. In totaal zijn er 180.000 mensen in Vlaanderen die nu op de privéhuurmarkt huren en eigenlijk in aanmerking komen voor een sociale woning. Deze mensen betalen nu vaak meer dan 30% van hun inkomen aan huur en moeten zich dan nog tevreden stellen met een woning die dikwijls problemen heeft op vlak van kwaliteit. Daarom wil Groen! de sociale huisvesting versterken. Dit vraagt extra investeringen voor de sociale huisvesting, maar ook een herbekijken van de manier van werken van de huisvestingsmaatschappijen om de toegekende middelen optimaal in te kunnen zetten.

*Méér wooncapaciteit genereren:*

- 2.351. Groen! wil meer sociale huurwoningen. Nieuwe woonprojecten zijn kleinschalig en spreiding over alle wijken evident.
- 2.352. Zolang de krapte op de sociale woningmarkt aanhoudt, is het niet wenselijk dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun patrimonium verkopen.
- 2.353. Tegen 2020 wil de Vlaamse regering 43.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Dit is 'too little too late'. Het is onvoldoende om de Decenniumdoelen in 2017 te behalen. De voorziene sociale woningen moeten sneller dan 2020 worden gebouwd. Tegen 2020 zijn er 75.000 sociale huurwoningen nodig. Daarom wil Groen! boven op de geplande 45.000 nieuwe sociale huurwoningen, een extra investering van 30.000 sociale huurwoningen.
- 2.354. Ook de renovatie en het onderhoud van het bestaande patrimonium aan sociale woningen is van belang. Er moet een degelijke databank komen van alle panden die de huisvestingsmaatschappijen beheren, en een 10 jarenplan voor het onderhoud en de renovatie van dit patrimonium. Energie is hier cruciaal. Er zijn nog altijd sociale woningen met oude stookketels, met enkel glas en met slechte isolatie.
- 2.355. Groen! wil dat sociale huisvestingsmaatschappijen intenser samenwerken met alle actoren op het terrein van de niet-marktgebonden huisvesting en op het sociale veld: OCMW's, sociale verhuurkantoren, crisisopvang, thuislozenzorg, ... Ze moeten actiever inspelen op woningaanbod en woonbehoefte. In de wooncode moet de rol van de 'vaste' actoren (sociale huisvestingsmaatschappij, OCMW, lokaal bestuur) beter omschreven worden. Een Staten-Generaal voor de (sociale) huisvesting werkt de nodige samenwerkingsafspraken uit.
- 2.356. De sociale verhuurkantoren moeten hun activiteiten kunnen uitbreiden door ook leegstaande of half ongebruikte panden te kunnen helpen ombouwen en in gebruik nemen.

*Beter leven in een sociale woonwijk:*

- 2.357. Aandacht voor omgevingsaspecten, zoals bereikbaarheid, groenvoorziening, speeltuinen en algemene verzorging en onderhoud van de buurt.
- 2.358. De leefbaarheid kan vergroten door genoeg diversiteit onder de bewoners na te streven. Dat kan door variatie in het aanbod, zodat ook mensen met een handicap, eenpersoonshuishoudens of grote gezinnen er hun plaats vinden. Groen! wil ook een spreiding van sociale woningen tussen gemeenten: alle gemeenten hebben hier een verantwoordelijkheid. Binnen steden en gemeenten wil Groen! sociale woningen in iedere wijk, met geïntegreerde kleinschalige projecten bij nieuwbouw.

- 2.359. Zolang er wachtlijsten bestaan, hoort de toewijzingspolitiek rekening te houden met de chronologie van de aanvragen. Zelfs het zoeken naar een goede sociale mix mag er niet toe leiden dat personen die in aanmerking komen voor een sociale woning onevenredig lang moeten wachten eer ze ergens terecht kunnen. Uiteraard is ook de sociale mix een bekommernis. Het uitbreiden en beter spreiden van het patrimonium kan hierin een betere sturing toelaten. Ook het systeem van huursubsidies in huurwoningen op de privémarkt moet helpen om de eenzijdige druk op de sociale wijken te temperen. Maar de toegang tot sociale huurwoningen mag niet beperkt worden door extra criteria op te leggen. De ingevoerde taal- of werkvoorwaarden in de sociale huisvesting gaan lijnrecht in tegen het algemeen recht op wonen.
- 2.360. Een betere samenwerking met en doorverwijzing van bepaalde problemen (alcohol, drugs, schulden, geweld, ...) aan de gespecialiseerde sociale diensten. Dit soort problemen oplossen is niet de taak van de huisvestingsmaatschappijen, maar ze hebben wel een rol in de detectie. Eventueel kunnen extern aangestelde opbouwwerkers bewoners begeleiden.
- 2.361. Sociale huisvesting is duidelijk onderscheiden van crisisopvang en tijdelijke huisvesting. De nadruk ligt op het bieden van woonzekerheid en stabiliteit en het creëren van een woonklimaat in de sociale complexen. Te veel tijdelijke verblijvers ontwrichten telkens het evenwicht.
- 2.362. Groen! wil de woonkwaliteit verbeteren door meer inspraak van, participatie door en betrokkenheid van bewoners te organiseren en te ondersteunen.

#### *Financiële haalbaarheid van een sociale noodzaak*

- 2.363. Groen! wil de invoering van een enveloppe- en subsidiëringsstelsel met beheersovereenkomsten. De financiering van de sociale huisvesting bestaat uit verschillende systemen en technieken (investeringskredieten, SBR-kredieten, betoelaagde leningen, fiscale voordeeltarieven, huurinkomsten) afkomstig uit verschillende bronnen. We pleiten voor een structurering van deze middelen in een enveloppensysteem voor de globale bouw- en exploitatieactiviteit van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit willen we koppelen aan beheersovereenkomsten voor meer transparantie en financiële stroomlijning. Zo wordt ook een planning op langere termijn mogelijk. Voor speciale projecten kunnen bijzondere subsidies toegewezen worden.
- 2.364. Correcte en tijdige betaling vanwege de overheid. Door het lange tijdsverloop in de dossierafhandeling moeten de huisvestingsmaatschappijen soms lang wachten op de afgesproken toelagen. Wanneer dat gebeurt zou de overheid verwijlrenten of vergoedingen moeten betalen aan de huisvestingsmaatschappij.
- 2.365. De armsten mogen niet uit de boot vallen omdat de sociale huisvesting in slechte papieren zit. Huurprijzen en toegangsvoorwaarden in de sociale huisvesting moeten sociaal blijven. Indien het optrekken van de inkomensgrenzen tot gevolg zou hebben dat er voor de meest behoeftigen geen woonplaats kan gevonden worden, kunnen wij ons daar niet mee verzoenen. Huursubsidies moeten ook in de sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen bijpassen waar nodig.
- 2.366. Groen! wil daarom nog deze legislatuur een dringende evaluatie en bijsturing van het nieuwe huurprijsstelsel, omdat er te veel signalen zijn dat dit voor de laagste inkomensgroepen en voor grote gezinnen nadelig zou zijn. Bovendien werken niet alle maatschappijen met een 'sociaal gecorrigeerde marktprijs', wat tot ongelijke behandeling van sociale huurders leidt.

*Zorg dat niemand tegen zijn of haar wil thuisloos wordt.*

Groen! wil een recht op opvang garanderen en wil de thuisloosheid bestrijden met een globaal actieplan. Vlaanderen is een van de welvarendste regio's in Europa, en toch komt thuisloosheid er nog veel voor. Jaarlijks vangt de centra algemeen welzijnswerk zo'n 10.000 thuislozen op. Ook in noodwoningen van OCMW's komen vele thuislozen terecht. De vraag stijgt bovendien. Toch beschikt Vlaanderen niet over een actieplan ter voorkoming en bestrijding van thuisloosheid. Zo'n actieplan is nodig want thuisloosheid is niet alleen een woonprobleem. Het heeft ook te maken met het verlies van relaties, werk en inkomen.

2.367. Daarom wil Groen! dat de volgende Vlaamse regering een actieplan tegen thuisloosheid ontwikkelt en uitvoert in overleg met de hulpverlening en met de federale en lokale overheden. Dit actieplan moet volgende doelstellingen nastreven:

- Niemand mag nog tegen zijn of haar wil op straat moeten overnachten bij gebrek aan voldoende opvang.
- Niemand mag langer dan nodig in opvangcentra verblijven bij gebrek aan doorstromingsmogelijkheden naar betaalbare huisvesting.
- Niemand mag uit een instelling ontslagen worden zonder een oplossing voor zijn of haar woonsituatie.
- Het moet voorkomen worden dat mensen door uithuiszetting op straat komen.

### Duurzaam bouwen, verbouwen en kwaliteit van de woning

Nieuwe materialen en technieken maken milieu- én budgetvriendelijkere woningen mogelijk. Ook inzake gezondheid van woningen kan er veel verbeteren. Binnenhuisvervuiling vormt een ernstig gezondheidsrisico. Denk maar aan de winterse CO-vergiftigingen of de miserie die we nu kennen met het vroeger zo populaire asbest. Iedereen heeft recht op gezonde lucht binnen een gebouw. Daarom wil Groen! meer ecologische reflexen in de bouwsector:

2.368. Een Kyotopremie voor een energievriendelijk huis. Stimuli voor energie-efficiëntie moeten centraal staan in het subsidiëren van bouwen en renovatie. Ook collectieve inspanningen wil Groen! belonen, bv. wanneer mensen uit een hele wijk samen in actie schieten om energie te besparen en hun wijk om te vormen tot een 'klimaatwijk'.

2.369. Isoleer nu, betaal later. Dat kan door een algemeen toegankelijk systeem van prefinanciering van investeringen in isolatie door gezinnen. Gezinnen betalen de isolatiekost geleidelijk terug op basis van de bezuiniging van de bestaande energiefactuur.

2.370. Bij de opleiding van mensen in de bouwsector hoort informatie over ecologisch bouwen: gebruik van milieuvriendelijke materialen, efficiënt ruimtegebruik, energie- en waterzuinigheid, ... In de opleiding van gezondheidswerkers is meer aandacht nodig voor milieu, gezondheid en de kwaliteit van het binnenhuismilieu. Mensen worden soms ook ziek door een slechte ventilatie, vocht, ondoordacht gebruik van schadelijke bouw- of onderhoudsproducten. Bij bepaalde gezondheidsklachten komt een milieuadviesdienst ter plekke om een eventuele vervuiliingsbron op te sporen en aan te pakken.

2.371. Gespecialiseerde bouwteams (verbonden aan woonwinkels) staan bouwers en verbouwers bij met tips over verluchting, verlichting, verwarming van de woning, gebruik van gezonde materialen, ... Zij stimuleren nieuwe vormen van wonen en origineel gebruik van de ruimte, van oude en nieuwe bouwtechnieken en duurzame materialen.

- 2.372. Maximaal vergroenen van de bebouwde oppervlakte (gevelgroen, groendaken, ...) en gemeenschappelijk gebruik van tuinen.
- 2.373. Een centraal atelier voor het scheiden en hergebruik van bouwmaterialen. Het identificeren van gevaarlijke afvalstoffen en het verantwoord verwerken en stockeren ervan kan via zo'n atelier beter gestuurd worden. Dit zou een nieuwe opdracht kunnen zijn voor de gemeentelijke containerparken, maar dan moeten deze ook toegankelijk zijn voor aannemers.

*Groen! wil een Vlaams grondbeleidsplan.*

- 2.374. Via een grondbeleid krijgt de overheid inzicht in de vastgoedmarkt, en kan ze haar greep versterken op grondspeculatie en prijszetting voor onroerend goed. Het dient op lokaal vlak als handleiding voor planning en vergunningen, voor het stimuleren van inbreiding en voor het realiseren van groen in de woonomgeving. In dit kader is het ook aangewezen om een kadaster van de ondergrond aan te leggen, zodat duidelijk wordt waar precies ondergrondse leidingen en kabels liggen.
- 2.375. Een duurzame ruimtelijke ordening vraagt meer middelen voor sociale stadsvernieuwingsprojecten, projecten voor duurzame bedrijvzones, corrigeren van zonevreemdheid, ...
- 2.376. Een degelijke ruimtelijke planning hoeft niet noodzakelijk een omslachtig proces te zijn. We moeten durven onderzoeken of bepaalde procedures niet eenvoudiger kunnen. Groen! wil de ingeslagen weg van een betere afstemming tussen milieu- en bouwvergunningen voortzetten.
- 2.377. Stedenbouwkundige vergunningen moeten binnen een redelijke termijn worden afgeleverd. Daarom moet er ook voldoende personeel en werkingsmiddelen zijn zodat deze diensten een kwaliteitsvolle dienstverlening waarborgen. Het is de bouwheer die verantwoordelijk en aansprakelijk is voor het bouwen zonder of in strijd met vergunningen en plannen. Ook de bosuitbreidingsplannen lopen vertraging op door een moeizaam vergunningsbeleid. Op dit moment moet het Vlaams Gewest zelfs voor gronden die voor bosuitbreiding verworven zijn een bebossingsvergunning aanvragen.
- 2.378. Ruimtelijke plannen moeten ook transparant zijn voor de burger. Ook ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zouden een niet-technische samenvatting moeten bevatten. Het inspraakproces in de procedure van een RUP kan veel verbeterd worden. Het openbaar onderzoek komt te laat en is te juridisch gericht op het indienen van bezwaren (eigendoms- of perceelsgebonden), de bevolking krijgt te weinig de gelegenheid om alternatieven aan te reiken. Het invoeren van een democratisch element kan dus ook de juridische obstakels voor de RUP's verminderen.
- 2.379. Een onderzoekssteunpunt voor grond- en woonbeleid zorgt voor actuele gegevens over evoluties in de regionale woonbehoeften en -mogelijkheden. Zo is er in vele gemeenten geen zicht op het aantal onbebouwde woonpercelen in woonzones of op bedrijventerreinen.
- 2.380. Bouwgronden en bedrijventerreinen kunnen alleen op de markt gebracht worden binnen daartoe bestemde zones. We zijn op een punt gekomen dat we de open ruimte maximaal moeten beschermen. Bij de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan voor de periode 2007-2017 moet er meer aandacht zijn voor bosbehoud en bescherming van de bedreigde bossen

- 2.381. Zonevreemde bedrijven moeten beter geholpen worden om zich op aangepaste bedrijventerreinen te vestigen. Omdat zij niet ter plaatse kunnen blijven is een onteigeningsvergoeding aangewezen en geldt ook hier het rugzakprincipe voor registratierechten.
- 2.382. In het ruimtelijk economisch beleid moeten de tussentijdse resultaten van het Strategisch Plan voor de Ruimtelijke Economie (SPRE) gekoppeld worden aan concrete locatievoorstellen die als basis dienen voor het ruimtelijk ordeningsbeleid en economisch ondersteuningsbeleid.

### Kiezen voor sociale stadsvernieuwing

In theorie heeft iedereen vrije keuze van woonplaats. Toch kunnen vele mensen niet wonen hoe ze willen. De prijs en de kwaliteit van de woning, maar ook de omgeving en de buurt zijn belangrijk. Grote residentiële projecten ontwikkelen zonder dat deze geïntegreerd zijn in de buurt of zonder betrokkenheid van de omwonenden, kan niet langer. Men kan publieke ruimte niet van bovenaf inkleuren en moet bewoners steeds betrekken.

Voor Groen! is sociale stads- en buurtvernieuwing een duidelijke prioriteit.

- 2.383. We investeren prioritair in het vernieuwen van wijken waar de kwaliteit van de huizen slecht zijn. Het zijn voor een groot deel de lage inkomensgroepen die in de slecht geïsoleerde en slecht onderhouden (huur)huizen wonen.
- 2.384. We bestrijden de sociale verdringing preventief. Na investeringen in een buurt stijgen vaak de huurprijzen, waardoor een deel van de bevolking moet verhuizen. We voorkomen dit door ervoor te zorgen dat er bij de vernieuwing genoeg sociale en goedkope woningen worden aangeboden. Dit moet in verhouding staan met de aanwezigheid van mensen met lage inkomens in die wijk. Zo'n politiek vereist een veel sterkere impact van de overheid op de woningmarkt dan nu het geval.
- 2.385. Een actief grond- en pandenbeleid werkt aan voldoende sociale vermenging. Het woonbeleid houdt rekening met de toenemende vergrijzing en de woonzorgbehoeften. We zoeken een betere afstemming tussen wonen en welzijn, door de integratie van woonbegeleiding en 'tussenliggende woonvormen' op kleine schaal in gewone woonwijken.
- 2.386. Investerings in achtergestelde buurten willen we aanmoedigen door lagere registratierechten bij aankoop van een gezinswoning.

### Ruimte voor alternatieve woonvormen

- 2.387. Groen! wil alternatieve woonvormen stimuleren en dus kangoeroewonen, co-housing, 'Friends'-wonen beter mogelijk maken.
- 2.388. Groen! vraagt ook een actievere en meer ondersteunende rol van de overheid bij het zoeken naar geschikte panden/locaties voor projecten van samenhuizen. Hiervoor kan de administratie een 'databank' aanleggen van beschikbare panden.
- 2.389. Doortrekkersterreinen en vaste staanplaatsen voor woonwagenbewoners. Voor de Vlaamse overheid is wonen in een woonwagen een erkende woonvorm. De Vlaamse overheid ziet erop toe dat lokale

besturen (provinciaal en gemeentelijk niveau) de afspraken nakomen om voldoende en duurzame doortreksterreinen en vaste staanplaatsen mogelijk te maken. Waar nodig worden bijkomende plaatsen voorzien. Verder wordt er een geldig geheel van stedenbouwkundige voorschriften ingevoerd waardoor woonwagbewoners hun wagen op een privé stuk bouwgrond kunnen plaatsen.

## De woonplaats en hoe we samenleven

Mensen hebben recht op een veilige woonomgeving met groen, speelmogelijkheden en open ruimte, waar contacten tussen bewoners en bevolkingsgroepen mogelijk zijn en waar er voldoende voorzieningen de buurt levend houden. Daarom wil Groen! werken aan de kwaliteit van de leefomgeving.

- 2.390. Het beleid moet bij haar ruimtelijke planning van wijken aandacht hebben voor maatschappelijke voorzieningen, van zitbanken en ontmoetingsplaatsen tot basketbalpleintjes en buurtwinkels, ... Mensen worden nu te vaak hun auto ingejaagd omdat er te weinig woonfaciliteiten in hun directe leefomgeving zijn. Ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten oog hebben voor invullingen die de woonfunctie ondersteunen. Voorzieningen als bakkers en kappers moeten zich ook in verkavelingen en sociale woonwijken kunnen vestigen. Zij zijn een surplus voor de plaatselijke levenskwaliteit.
- 2.391. Groen! wil ook een voldoende en gelijkmatige spreiding van buurtvoorzieningen zoals kinder- en ouderenopvang, sport- en ontspanningsinfrastructuur, gezondheids- en welzijnsdiensten, openbaar vervoer.
- 2.392. Buurtscholen hebben een belangrijke rol in de wijk. Men leert er elkaar kennen. Scholen kunnen ook een buurtfunctie ontplooiën buiten de schooluren. Zo kunnen speelplaats, vergaderruimte en sporthal leemten opvullen in de gemeente of de wijk.
- 2.393. Wijkontwikkelingsplannen betrekken de bewoners en de winkeliers bij de dialoog over de toekomst van de wijk. Ze geven een beeld van de sociale en demografische mix van de wijk en van gewenste ingrepen.
- 2.394. Ouderen en personen met een handicap hebben soms nood aan een aangepaste woning en woonomgeving. Wie haar of zijn huis (laat) aanpassen, kan op een tegemoetkoming rekenen. Zo ondersteunen we de keuze om in de eigen woonomgeving te blijven en om niet naar een 'residentiële voorziening' te moeten verhuizen.
- 2.395. Wijkoverleg of wijkbudgetten geven bewoners meer inspraak over hun buurt, welke veranderingen zij wensen of hoe zij daaraan mee willen werken. Groen! wil ruimte geven aan gezamenlijke projecten die het buurtleven ten goede komen. Het wijkoverleg is ook een plaats waar samenlevingsconflicten aan bod komen met alle betrokkenen. Niet als een beschuldigend volkstribunaal, wel als forum waar ieders mening telt en waar men in overleg oplossingen voor de buurt zoekt. Het is ook de plaats waar bewoners afspraken maken over het beheer of de inrichting van de publieke ruimte in hun wijk.