



Hoofdstuk 1: Betaalbaar en duurzaam wonen

Onze visie

Iedereen heeft recht op een kwaliteitsvolle, betaalbare en aangepaste woning. Een behoorlijke huisvesting is een mensenrecht, dat staat ook in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens. Het recht op wonen is een grondrecht dat ook in de Belgische grondwet verankerd is.

Maar wonen is meer dan een dak boven je hoofd, het bepaalt mee onze levenskwaliteit, onze fysieke - en mentale gezondheid, sociaal leven, koopkracht, hoe haalbaar je woon-werkverkeer is, de combinatie werk-gezin, hoe onze oude dag eruitziet, enz. Daarom is het ook een belangrijk syndicaal thema.

Een eigen woning is voor veel mensen een vorm van sociale bescherming; voor gepensioneerden is het een belangrijke buffer tegen armoede omwille van de ontoereikende pensioenen. Maar de toegang tot kwalitatief en betaalbaar wonen is ongelijk verdeeld. De lagere inkomens, zonder vermogen, hebben het steeds moeilijker om iets te kopen. Dat zou niet het geval mogen zijn in een herverdelende welvaartstaat.

Voor jongeren, alleenstaanden, eenoudergezinnen, mensen die moeten leven van een uitkering, werknemers in preciaire jobs en een belangrijk deel van de werkende middenklasse is kwalitatieve huisvesting vaak een verre droom. Snel stijgende prijzen, strenge voorwaarden voor leningen - zoals de vereiste van een significante eigen inbreng en verplichte renovaties, maken de aankoop van een eigen woning moeilijk of simpelweg onmogelijk.

Het tekort aan sociale koop- en huurwoningen dwingt mensen bijgevolg om te huren op de private markt, waar ze vaak veel geld betalen voor een woning van slechte kwaliteit. In tijden van stagnerende reële lonen, in combinatie met het uitblijven van een eerlijke fiscaliteit, nadert de gemiddelde huurprijs vandaag gemakkelijk de kaap van €800. Voor velen al de helft van hun maandloon. Wonen in de stad of dicht bij het werk wordt dus langzaam onbetaalbaar. De coronacrisis verscherpt die problemen nog. Het is tijd dat er daar iets aan wordt gedaan.

De prijs van een huis is ook een politieke keuze; we zien echter dat de Vlaamse regering vandaag streeft naar een verdere privatisering en vermarkting, zelfs van de sociale huisvesting. Als de overheid fors zou inzetten op publieke huisvesting (koop -en huurwoningen), een stringente sociale regulering van de private huurmarkt en het indammen van de financialisering van huisvesting, dan kan ze de uitwassen van de markt adequaat bestrijden en is een degelijke en betaalbare woning voor iedereen haalbaar.

De beslissing om te kopen of te huren hangt dan ook niet meer alleen af van hoeveel je verdient en het vermogen dat je opgebouwd of meegekregen hebt, maar meer van je sociale en familiale situatie.

Het verzoenen van betaalbaarheid, energiebesparing en woonkwaliteit is de uitdaging voor de komende jaren met de betonstop in het achterhoofd. Om de klimaatdoelstellingen te halen moet in Vlaanderen 90% van de gebouwen energetisch gerenoveerd worden tegen 2050.

Maar ongeveer de helft van de Vlaamse huishoudens heeft niet het geld om zo'n renovatie te betalen. En de meer kwetsbare groepen al zeker niet. In een verhitte huizenmarkt, blijft er geen geld over voor renovatie. Voor wie de middelen wel heeft, is het moeilijk om te weten wat de juiste ingrepen zijn, wat een aanvaardbare prijszetting kan zijn en hoe je zeker kan zijn van kwaliteit. Voor huurders bestaat het gevaar erin dat zij via nog hogere huurprijzen de renovatiefactuur zullen moeten betalen.

Al die dingen samen zorgen ervoor dat de ongelijkheid verder toeneemt. Naast sociale, ruimtelijke, financiële en opleidingsverschillen, dreigt er zo ook een duurzaamheidskloof te ontstaan. Duurzaam wonen blijft dan een voorrecht van enkelen. We moeten ons als vakbond hiertegen blijven verzetten en de sociale strijd aangaan. Waardig wonen is immers, in tegenstelling tot het investeren in beleggings- en speculatieproducten, een basisbehoefte en dus een basisrecht.

Om deze ongelijkheden te bestrijden en uit de wooncrisis te geraken, schuiven we het volgende woonbeleid naar voor.

Maak een eerste woning betaalbaar

Elke werknemer, actief of inactief, moet met zijn/haar loon en/of vervangingsinkomen betaalbaar en kwalitatief kunnen wonen. De huizenprijzen stijgen vandaag aanzienlijk sneller dan de koopkracht.

Betere lonen, uitkeringen en eerlijke belastingen, onder meer successierechten, woonfiscaliteit en vermogensbelasting, kunnen ervoor zorgen dat de kloof kleiner wordt tussen wie een vermogen meekrijgt van thuis en wie die dat niet krijgt. Het kan niet de bedoeling zijn dat de implementatie van het Fit for 55-pakket nog grotere kraters slaat en de sterkste schouders privilegieert. De stijging van de huizenprijzen moet in verhouding zijn met de stijging van koopkracht. Daarom moeten de huizenprijzen onder controle van de overheid komen. Er zou een norm moeten vastgelegd worden die de verhouding inkomen op woonkost reguleert.

Daarnaast moet de overheid via een kwalitatief sociaal huisvestingsbeleid de toegang tot betaalbare koopwoningen mogelijk maken.

We eisen een correcte controle op aannemers om de praktijken van malafide aannemers die zich frauduleus failliet laten verklaren en dan heropstarten onder een andere vennootschap, hard te kunnen aanpakken.

Private projectontwikkelaars voor wie huizen beleggingsproducten zijn, hebben hier en in Europa een veel te sterke greep op de markt. De overheid moet een actievere rol spelen en daadwerkelijk ingrijpen en ervoor zorgen dat wonen betaalbaar blijft voor iedereen, ook in de stad. Via een "opkoopbescherming" en "zelfbewoningsplicht" dienen in bepaalde gebieden waar de betaalbaarheid van de woningen het meest onder druk staat, investeerders uit de markt te worden gehouden. Hiermee zet men al een eerste belangrijke stap.

De overheid moet verder sterk inzetten op sociale bouwprojecten en daarbij openbare projectontwikkelaars versterken. Ook anders wonen zoals cohousing, leefgemeenschappen en kangoeroewonen, moet met een breed pallet aan prikkels aangemoedigd worden.

Een boost in sociale huisvesting

Sociale huisvesting en publieke huisvestingsinitiatieven zijn de beste manier om voor iedereen een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te garanderen. Deze prioritaire beleidsdoelstelling vertaalt zich noodzakelijkerwijze in de inkleuring van de gewestplannen voor sociale woningen. Sterk uitgebouwde publieke huisvestingsinitiatieven reguleren de private huurmarkt en zorgen voor een sociale mix in wijken, gemeenten en steden. Hoe groter het deel van de markt voor sociale huisvesting, hoe minder sterk de prijzen zullen stijgen en hoe beter de kwaliteit van woningen zal zijn. Dit op voorwaarde van een voldoende hoge gegarandeerde woonkwaliteit binnen de sociale huisvesting. Het schept ook extra jobs in de bouwsector en gaat huisjesmelkerij tegen.

Vandaag is dat aandeel in Vlaanderen te klein: amper 7% van alle woningen. Daardoor worden de wachtlijsten langer. In Vlaanderen hebben 250.000 huishoudens recht op een sociale woning maar er geen toegang toe. Het wachten duurt gemakkelijk 3,5 jaar. Soms loopt de wachttijd op tot 8 à 10 jaar.

De investering in sociale huisvesting moet over heel Vlaanderen gebeuren. Ook gemeenten moeten deze opdracht krijgen en waarmaken. Er moet een plan op langere termijn komen om het totaal aanbod aan sociale woningen te verhogen; via nieuwbouw, versnelde renovatie van bestaande sociale woningen en omvorming van gebouwen tot sociale woningen. Het lokale niveau (gemeenten) moet de plannen en de minimale norm van 9% ook effectief invullen en behalen.

Wij moeten ons verder blijven verzetten tegen de plannen van de Vlaamse regering voor het privatiseren van de sociale woningbouw. Hun maatregelen inzake toegang tot sociale huisvesting zijn verwerpelijk. De meerderheidspartijen steunen op die manier een beleid van eigen volk eerst.

Sociale huisvesting is vandaag een vangnet met te grote gaten in plaats van een volwaardige vorm van huisvesting.

Dat moet anders. Het is onze collectieve oplossing voor de problemen. Met een breed aanbod aan kwaliteitsvolle sociale woningen kunnen we de macht van de markt bestrijden. De ambitie moet dan ook breder gaan dan het aanbieden van woningen, enkel voor mensen die het financieel moeilijk hebben. Uiteraard zijn zij de belangrijkste doelgroep, maar het is ook mogelijk om van sociale woningen een collectief goed voor de hele samenleving te maken. Andere Europese landen bewijzen dat het kan. In Frankrijk spreken we over 16,8% van alle woningen. In Oostenrijk over 24% of ook wel 930.900 sociale woningen.

De nieuwbouw van sociale woningen moet duurzaam zijn. Energiezuinigheid en energie-efficiënte zijn een buffer tegen hoge energiefacturen en dus een bescherming tegen energiearmoede. Daarnaast is het beter voor de levenskwaliteit.

Maatregelen voor huurders

De private huurmarkt moet aangepakt worden om ervoor te zorgen dat huurders niet het grootste deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur en nutsvoorzieningen. Zo kunnen we armoede verminderen en wordt de weg naar het eigenwoningbezit (sneller) mogelijk.

Het aanbod aan beschikbare, betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen moet omhoog. Verhuurders hebben de verantwoordelijkheid om kwalitatieve woningen te verhuren. 1 private huurwoning op 3 is van matige tot zeer slechte kwaliteit.

De vraag naar betaalbare huurwoningen overtreft vele malen het aanbod en de prijs-kwaliteitsverhouding is volledig zoek. Het loon moet in eerste instantie voldoende hoog zijn om een woning te kunnen huren. Daarnaast dienen er meer subsidies te worden vrijgemaakt voor renovatiewerken (met welbepaalde criteria en plafonds ter voorkoming van oversubsidiëring). De wooninspectie dient bijkomend meer middelen te krijgen, het controle- en handhavingsbeleid significant opgevoerd, en meldpunten moeten veel toegankelijker gemaakt worden.

Eigenaars dienen zwaarder bestraft te worden bij een uithuiszetting omwille van slechte woonkwaliteit en ze moeten hiervoor een vergoeding betalen aan de huurders, zonder deze factuur door te rekenen in de verhuurprijs. Dus: controles moeten opgevoerd worden en de boetes moeten hoger komen te liggen. Betere huurwoningen kunnen het aantal uithuiszettingen omwille van slechte woonkwaliteit drastisch verminderen.

Discriminatiepraktijken blijven bestaan. Daarom staan we achter een systeem van praktijktesten. Er moet een wettelijk kader ingevoerd worden voor praktijktests op de huurmarkt, proactieve testen zijn de beste manier om deze discriminatie aan te pakken.

Terwijl de langdurige leegstand sterk groeit, telt ons land steeds meer dak- en thuislozen. We zien dit fenomeen in heel Europa.

Een sociaal rechtvaardige renovatiegolf

Het aantal woningen dat elk jaar gerenoveerd wordt moet maal drie. Dat komt klimaat, gezondheid en koopkracht ten goede. Maar de regering legt inwoners enkel verplichtingen op en laat ze voor de rest aan hun lot over. Zo kan de renovatiegolf nooit slagen.

Er moet een sociaal rechtvaardig renovatiebeleid komen. Wonen in een kwaliteitsvolle en energiezuinige woning moet voor iedereen een basisrecht zijn. We moeten gaan voor collectieve en openbare initiatieven waar we geen herverdeling van armer naar rijker organiseren, bv. Mattheuseffect in subsidiemechanismen. Een win-win is mogelijk tussen energierenovatie van gebouwen, woonkwaliteit, CO₂-vermindering, ruimtelijke ordening en een verlaging van de energiefactuur. De overheid moet een rol spelen bij de prefinanciering van de renovaties, die best wijk per wijk aangepakt worden.

De huidige subsidiemechanismen werken niet voor mensen in armoede. Zij kunnen geen geld voorschieten om later te kunnen genieten van fiscale voordelen of subsidies. Daarom is een klimaatbank naar analogie met de Duitse Kredietanstalt für Wiederaufbau. Zo kunnen mensen in armoede mee met de renovatiegolf zonder dat ze meer uitgaven hebben. Tegelijkertijd worden er jaarlijks duizenden jobs gecreëerd in de bouwsector.

Een eerlijke woonfiscaliteit

De manier waarop woningen vandaag belast worden vergroot de kloof tussen eigenaars en huurders en drijft de prijzen op. Een verlaging van de registratierechten bijvoorbeeld, kan tijdelijk gunstig zijn voor starters, maar maakt vooral dat verkopers een hogere prijs kunnen vragen. Bovendien krijgen de meest kapitaalkrachtige kopers zo – uitgedrukt in euro's - het grootste cadeau. Enkel de grootbezitters, de vastgoedmakelaar en de banken halen er uiteindelijk voordeel uit. Daarom moet de woonfiscaliteit anders.

Anders wonen

Vlaanderen geraakt stilaan volgebouwd. Anders omgaan met de beschikbare ruimte is onvermijdelijk, zowel om sociale als om ecologische redenen. De betonstop dringt zich op, waardoor het accent moet gaan liggen op inbreiding. Ook inzetten op nieuwe woonvormen is

een deel van de oplossing. We moeten de beschikbare ruimte eerlijk verdelen naargelang de behoeften.

Alternatieve woonvormen – cohousing, wonen op gemeenschapsgronden (community land trusts), kangoerewonen, zorgwonen, mobiele zorgunits, minihuisjes – bieden kansen voor socialer, beter en goedkoper wonen. Infrastructuur en toestellen kunnen gedeeld worden over meerdere huishoudens. Gebouwen (bv. te grote huizen, leegstaande kantoren) die nu nog niet geschikt zijn om in te wonen, kunnen een (sociale) woonst worden voor meerdere huishoudens. Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben hier een actieve rol te spelen. Anders wonen helpt ook bij zorg en ondersteuning van familieleden en vrienden, en heeft een gunstig effect op mobiliteit. Respectieve overheden moeten daar waar er nog wettelijke drempels voor alternatief wonen bestaan, deze wegnemen en waar mogelijk deze woonstijl (bv. voor ouderen) faciliteren.

Corona en klimaat zetten het belang op scherp van kwalitatieve woonwijken met groen in de nabijheid. Onze wijken moeten overstromings-, droogte- en hittebestendig worden. Een andere gebouwenverwarming (bv. warmtepompen en warmtenetten) die op een sociaal rechtvaardige manier doorgevoerd wordt, is goed voor de klimaataanpak en de luchtkwaliteit.

Ook de architectuur van deze woonwijken moet anders. In grote steden zijn mensen met een laag inkomen die wonen in sociale woonwijken, de grootste slachtoffers van vervuiling met chronische ziektes als gevolg en dit door de vele nauwe straten en ontbreken van groene ruimtes.

Onze speerpunten en acties

1. Elke werknemer, actief of inactief, moet met zijn/haar inkomen betaalbaar, kwalitatief en duurzaam kunnen wonen. Reële lonen en pensioenen in het bijzonder moeten voldoende draagkracht hebben en volstaan om een lening af te betalen.
Er zou een norm moeten vastgelegd worden die de verhouding inkomen op woonkost reguleert. Maatregelen moeten betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk maken. Het bevestigt de rol van de overheid op het vlak van grondbeleid en de ontwikkeling van een duurzame sociale huur- en koopwoningmarkt. De overheid bepaalt welke ruimte ontwikkeld kan worden door de private sector en onder welke voorwaarden.
2. De woningmarkt is totaal ontspoord. Maar wonen is een grondrecht, geen beleggingsproduct. Beleggen is vooralsnog geen basisbehoefte. Daarom moet er een halt toegeroepen worden aan de verdere financialisering van huisvesting. En moet er ook een inhaalbeweging komen in kwaliteitsvolle, ecologische sociale huisvesting. We moeten naar een verdubbeling van het aantal sociale woningen op 10 jaar tijd. We dringen ook aan op een snelle renovatie van oude en/of leegstaande sociale woningen. Een eerste stap hierin is het opstellen van een kadaster.
3. Huurders op de private markt zijn er vaak het ergst aan toe. Tijdelijke steunmaatregelen en beperkingen op de vrijheden van de verhuurders moeten huurders door de wooncrisis loodsen. Steun voor huurders mag niet wegvloeien naar verhuurders of vastgoedondernemingen. Er moeten fundamentele maatregelen komen om de wooncrisis te stoppen. De huurprijzen moeten begrensd worden aan de hand van objectieve criteria. Alle huurwoningen, private en sociale, moeten kwaliteitsvol zijn zodat (ook) de energiefactuur omlaag gaat.

4. We voeren actie voor een sociaal rechtvaardige renovatiegolf. Dat betekent dat renovatie collectief wordt aangepakt en dat iedereen kan rekenen op informatie, bijstand én een haalbare financiering. Iedereen moet zijn woning kunnen renoveren.
5. Woonfiscaliteit moet eerlijker en naar draagkracht zijn. Vandaag gaan de grootste cadeaus naar de duurste huizen en naar wie meerdere huizen bezit, en worden inkomsten uit verhuur niet rechtvaardig belast.
6. Het Vlaams ABVV zal zich inzetten om van de strijd voor betaalbaar wonen een breed gedragen protestbeweging te maken.
 - Via de coöperatieve Samen Sterker nemen we via het organiseren van groepsaankopen zelf een rol op om het verschil te maken in betaalbaar wonen en renoveren.
 - We steunen de Woonzaak, ook in hun aanklacht tegen het Vlaams woonbeleid in het Europees Comité voor Sociale Rechten.
 - Het ABVV strijdt in 2022 voor betaalbaar wonen; de ABVV Senioren in het bijzonder voeren actie voor betaalbaar wonen voor ouderen.
 - In al onze geledingen en in het bijzonder via Linx+ brengen we de woonsituatie van mensen die in armoede leven meer en blijvend onder de aandacht.
 - We bekijken verdere samenwerking met anderen, zoals het huurdersplatform. Ook op lokaal en gemeentelijk vlak zoeken we samenwerkingen, via de Gewesten,. We ondersteunen jongeren in het Woonprotest via ABVV Jongeren.

Onze voorstellen concreet

Maak het kopen van een eerste eigen woning betaalbaar

1. Elke werknemer, actief of inactief, moet met zijn/haar inkomen een eigen woning kunnen verwerven, reële lonen in het bijzonder moeten voldoende draagkracht hebben en volstaan om een lening af te sluiten. Daarom zetten we samen met het Federaal ABVV en de Centrales in op onze Fight for 14, het behoud van de index en barema's en een aanpassing van de loonnormwet van 1996 zodat een vrij onderhandelde marge mogelijk wordt. En we blijven ijveren voor minimumuitkeringen tot minstens 10% boven de armoedegrens. Voltijdse arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde duur moeten de norm zijn, gezien deze vaak een voorwaarde zijn om als werknemer in aanmerking te komen voor een hypothecaire lening.
2. Onderzoek of een degressieve woonbonus voor de eerste woning opnieuw kan worden ingevoerd. Breid het aanbod van het Vlaams Woningfonds uit. Versterk het systeem van de Vlaamse woonlening (goedkope rentevoeten voor lagere inkomens) en de gratis verzekering gewaarborgd wonen. Maak de overgang van huren naar kopen van een publieke woning makkelijker.
3. Daarenboven moet er een norm worden vastgelegd die de verhouding inkomen/woonkost vastlegt en waarrond compenserende maatregelen kunnen worden gebouwd.
4. Bestrijd speculatie en winstbejag op de woonmarkt, door bijvoorbeeld extra taksen. We pleiten voor een grondige monitoring van financialisering van huisvesting en een stringente regulering van de markt als de grote spelers teveel marktaandeel beginnen in te nemen. We pleiten voor een progressieve belasting vanaf de 2de woning en een belasting op de reële huurinkomsten, eventueel vrijgesteld tot een bepaald bedrag.

Langdurige leegstand komt in aanmerking voor onteigening.

5. Stimuleer een minimaal aandeel van kwaliteitsvolle, publieke koopwoningen en kavels per gemeente voor de lagere inkomensgroepen zoals wettelijk is vastgelegd in het bindend sociaal objectief, en ga negatieve percepties rond sociale woonwijken tegen. Vlaanderen dient hier een coördinerende, ondersteunende en sanctionerende rol in te spelen zodat de gemeenten en steden hun verplichtingen nakomen. Naar het voorbeeld van de 'community landtrust' of gemeenschappelijk beheer van land, zoals in het buitenland en in enkele steden ontwikkeld wordt, moet nagegaan worden waar een splitsing van het eigendom van het gebouw en de (publieke dan wel private) grond wonen en sociaal wonen meer betaalbaar kan maken. In die formule moet immers alleen het gebouw gekocht worden, niet de grond.
6. De tijdelijke uitbreiding van de doelgroep sociaal tarief elektriciteit en gas moet, gezien de algemene duurte ervan en het grote armoederisico's die er bijgevolg uit voortvloeit, permanent worden. In dit kader moet de overheid ook aandacht hebben voor specifieke woonsituaties, bv. ouderen in een woonzorgcentrum en inwoners van appartementen met slechts één meter.
7. Het ABVV oefent druk uit op de gemeenten om mee de Woonzaak te ondersteunen.
8. We bepleiten de verlaging van het BTW-tarief voor energieproducten naar 6 % voor alle gebruikers gezien het een basisproduct betreft.

Een boost in sociale huisvesting

9. We moeten naar een verdubbeling van het aantal sociale woningen op 10 jaar tijd: elk jaar moeten er minstens 15.000 extra energiezuinige woningen bijkomen. Tegen 2040 moet het aandeel sociale woningen opgetrokken zijn tot 30 procent.
 - Gemeenten en steden die duidelijk onvoldoende inspanningen doen om het bindend sociaal objectief te bereiken, dienen hiervoor daadwerkelijk gesanctioneerd te worden.
 - Er moet aandacht zijn voor mobiliteit bij het uitbreiden van het aanbod publieke woningen. Gezien de mobiliteitsnood van het doelpubliek moet het merendeel van dit bijkomend contingent sociale woningen bij voorrang gerealiseerd worden in de dorps- en stadskernen waar zich clusters van tewerkstelling en openbare dienstverlening bevinden. Zeker in landelijke gebieden is het aanbod van openbaar vervoer sterk afgebouwd. De vestiging van bijkomende publieke woningen moet dan samengaan met een aanpak van de mobiliteitsarmoede.
 - De sociale huisvestingsmaatschappijen moet financieel versterkt worden. De Vlaamse regering moet garanderen dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de jaarlijks voorziene budgetten voor bouw en renovatie integraal kunnen aanwenden. Er kan geen sprake van zijn om deze budgetten (deels) door te schuiven naar private initiatieven van projectontwikkelaars.

- De procedures voor projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen moeten vereenvoudigd worden waar dat kan, en het blokkeren van bouwplannen met het inroepen van proceduregeschillen moet worden tegengegaan.
 - Gemeenten waar de verhouding tussen het aantal bestaande en geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente meer dan 15% bedraagt, kunnen vandaag geen sociale woonbeleidsconvenant met de Vlaamse regering afsluiten. Alleen met een sociale woonbeleidsconvenant heeft de gemeente zekerheid over de financiering van deze sociale huurwoningen boven de BSO-drempel. Deze recente maatregel moet teruggedraaid worden.
 - In de uitvoering van de projecten moeten de overheid en de sociale huisvestingsmaatschappijen toezien op de correcte loon- en arbeidsvoorwaarden bij de ondernemingen, en alert zijn voor sociale dumping.
10. Er moet een positieve campagne over sociaal wonen komen. Het ABVV moet hierin een belangrijke rol spelen.
 11. De verlenging van sociale huurcontracten mag niet afhankelijk zijn van het arbeidsstatuut van de sociale huurder. Er kan geen sprake van zijn om de huurcontracten van 'arbeidsgeschikte' sociale huurders na 9 jaar standaard te beëindigen. Zij worden overgelaten aan een niet-gereguleerde private huurmarkt die ook voor veel werkenden onbetaalbaar is en belanden zo terug in de armoede.
 12. Er wordt vandaag voorrang gegeven aan huishoudens die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar in de gemeente woonden. Het aspect lokale binding kan daarbij ingezet worden als uitsluitingsmaatregel en dat maakt het onrechtvaardig. Vooral mensen in armoede en nieuwkomers zijn hier het slachtoffer van. Dit moet herbekeken worden. Ook andere sociale criteria, zoals woonnood, afstand naar het werk en de school en het sociaal netwerk, moeten meespelen.
 13. Er moet gewerkt worden aan de opwaardering van de reputatie van sociale woningen zodat er een grotere sociale mix komt van bewoners. We nemen hier Wenen als voorbeeld waar kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting toegankelijk is voor iedereen dankzij een uitgebreid aanbod aan publieke huisvesting.
 14. Vlaanderen moet lokale besturen stimuleren, ondersteunen en reguleren om het aanbod aan gerenoveerde woningen in de stads- en dorpskernen te vergroten. Dat helpt kwetsbare groepen én pakt leegstand en verkrotting aan. Met de heffingen op leegstand en verwaarlozing beschikt de overheid, in het bijzonder de lokale besturen, over doeltreffende instrumenten om leegstand en verkrotting tegen te gaan. Dit instrument moeten zij rigoureuus aanwenden.
 15. 'Housing first' moet voorop staan bij de aanpak van de problematiek van dak- en thuislozen. Het hebben van een vaste woning, geeft dak- en thuislozen de kans om onder begeleiding hun problemen aan te pakken. In dit kader moet er ook specifieke aandacht gaan naar vluchtelingen en mensen zonder papieren.

Maatregelen voor huurders op de private huurmarkt

16. In afwachting van meer sociale woningen zijn huurtoelages en - subsidies een tijdelijke vorm van steun voor de lagere inkomens op de private huurmarkt. Een huurprijzenkadaster zou de basis kunnen vormen voor een nieuw beleid. Er moeten mechanismes worden uitgewerkt zodat deze huurtoelages meer toegankelijk en democratisch worden. Iedereen die op de wachtlijst komt voor een sociale woning, moet automatisch recht op de huurpremie krijgen vanaf dag één.
17. Zolang de huurwoning niet voldoet aan de minimumnormen inzake woningkwaliteit, mag de huurprijs niet meer stijgen en mag de woning niet verhuurd worden aan een nieuwe huurder. De zittende huurder heeft het recht om geen huurgelden te betalen zolang de huurwoning niet voldoet aan de minimumnormen alsook het recht om de huurovereenkomst per direct te beëindigen. De verhuurder moet een compensatievergoeding betalen aan de huurder.

Verhuurt men deze toch aan een nieuwe huurder, dan moeten verhuurders geresponsabiliseerd worden (bv. inzake hoogte van de huurprijs); zij zijn immers verantwoordelijk voor de woonkwaliteit van hun woning. Indien de verhuurder de renovatie financieel niet aankan, moet de overheid voorzien in een vangnet zonder dat de huurders hiervan het slachtoffer zijn. De sociale woningmaatschappij kan ondermeer d.m.v. voorkooprecht de woning aankopen.
18. Ecologische renovaties worden meegenomen in de criteria voor conformiteitsattesten.
19. De Wooninspectie moet worden versterkt. Woningen die verhuurd worden moeten periodiek geïnspecteerd worden op een minimale woonkwaliteit. Dit wordt opgestart bij nieuwe of vernieuwde huurcontracten van woningen die meer dan 20 jaar oud zijn, en wordt verder systematisch uitgebouwd.
20. De vrije markt leidt tot veel te hoge huurprijzen. Mensen moeten kunnen inschatten wat een redelijke huurprijs is. De reeds bestaande 'huurschatter' moet daartoe een volwaardig instrument worden. Er moet een bindend raster komen dat de huurprijzen begrenst op basis van objectieve criteria zoals kwaliteit, energiezuinigheid, aantal kamers,... Als woningen verhuurd worden boven die redelijke huurprijs, moeten verhuurders daarop extra belast worden.
21. De huurwaarborg moet naar één maand worden teruggebracht. Er wordt een centraal en publiek huurwaarborgfonds opgericht. Dat staat in voor het ontvangen en bewaren van huurwaarborgen en voor het uitklaren van betwistingen rond de terugbetaling van de waarborgen na afloop van de huur.
22. Begeleiding van kwetsbare huurders op de private huurmarkt moet door de Vlaamse regering ondersteund worden en discriminatie op de private huurmarkt moet aangepakt worden d.m.v. praktijktesten. De overheden moeten scherp toezien op wantoestanden op de huurmarkt, de zogenaamde huisjesmelkerij.
23. Bouwen/renoveren van sociale woningen neemt tijd in beslag. Ondertussen kan verhuur op de privémarkt aan een democratische en rechtvaardige prijs gestimuleerd moeten worden conform de vroegere werking van de sociale verhuurkantoren. Dit om een transitieperiode te creëren zodat mensen terecht kunnen op de woningmarkt.

Een sociaal rechtvaardige renovatiegolf

24. Jaarlijks wordt in Vlaanderen 1% van het woningbestand gerenoveerd, dat moet maal drie. Kunnen renoveren impliceert dat de lonen voldoende hoog zijn, we herinneren bijgevolg aan de primaire noodzaak van onze eisen inzake waardig lonen. Voorts moet de overheid een masterplan opmaken voor isolatie en renovatie. We stellen verder een driesporen-aanpak voor: ontzorgen, collectiviseren en doordacht financieren. En we vragen aandacht voor kwaliteitsvolle jobs in de bouwsector en de sociale economie.

- Versterk de energiehuizen tot een uniek loket dat burgers begeleidt bij de planning, uitvoering en financiering van renovatiewerken. Bouw de woningpas uit zodat die alle relevante informatie bundelt en een stappenplan bevat om de woning efficiënt kwalitatief en klimaatneutraal te krijgen. Zo krijgen kandidaat-kopers en huurders zicht op wat ze kopen en welke kosten nog volgen. De overheid moet laagdrempelig werken en eerst hulp bieden waar de nood het hoogst is.
- De overheid moet een grotere rol spelen in het strategisch energieaanbod en moet woon- en energiecoöperaties ondersteunen om een boost te geven aan (energie)renovatie. Wooncoöperatieven kunnen de dominantie van de private woningmarkt doorbreken. Energiecoöperaties zijn een belangrijke schakel in de transitie naar energieonafhankelijkheid. De overheid dient de financiële structuren van woon- en energiecoöperaties ook te versterken.
- De overheid moet een tandje bijsteken voor noodkopers die door het gebrek aan degelijke en betaalbare huurwoningen een kwalitatief minderwaardige woning moeten aankopen. De middelen in het rollend fonds voor de renovatie van noodkoopwoningen moeten fors omhoog en sneller besteed. Overheden die patrimonium verkopen dienen de verkregen middelen prioritair te herinvesteren in sociale woningen en zorgvoorzieningen.
- De verhuurders moeten ervoor zorgen dat hun huurhuizen aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen (bv. energetische voorwaarden, luchtkwaliteit, veiligheid). De overheid moet dit opvolgen en verhuurders - waar nodig - sanctioneren.
- De overheid moet collectieve projecten (inclusief non-profit collaboratieve projecten) aanmoedigen en ondersteunen, zoals wijkgerichte renovatie, lokale warmtenetten, groepsaankopen voor bouwmaterialen en energiezuinige (verwarmings-) toestellen, zonder daarbij reguliere jobs te verdringen of zwartwerk te legitimeren. Nu is (financiële) steun vaak voorbehouden voor renovatiewerken door geregistreerde aannemers. Er zijn ook veel mensen met minder financiële middelen die de handen uit de mouwen willen steken om hun eigen woning te verbeteren. De overheid moet die doe-het-zelf cultuur ondersteunen (mits professionele omkadering die leidt tot een optimaal resultaat) en collectief helpen organiseren (renovatie-‘zelfhulpgroepen’). De overheid dient daarbij het stelsel van tijdskrediet uit te breiden met het motief “renovatie”, en moet op Vlaams niveau een aanmoedigingspremie voorzien waarbij werknemers een uitkering krijgen indien zij zelf renovatiewerken uitvoeren aan hun eerste woonst.
- Renovatie moet haalbaar zijn voor iedereen. De steun bij woningaankoop moet selectiever (bv. niet voor tweede en volgende woningen), terwijl renovatie meer steun verdient. Huishoudens moeten de steun krijgen die ze nodig hebben: voordelige of renteloze leningen voor wie nu geen renovatiekapitaal op tafel kan leggen maar wel de lening kan terugbetalen en subsidies voor die huishoudens die zo’n lening niet

kunnen terugbetalen. Wie dat meest nodig heeft, moet de meeste steun krijgen.

- Gebouwenverwarming vereist een totaalaanpak. Bij elke vorm van wijziging van gebouwenverwarming dient het kostenplaatje in zijn globaliteit in acht genomen te worden. Er moet een goed plan zijn om over te stappen van stookolie en gas naar (al dan niet collectieve) warmtepompen en warmtenetten. Dat is goed voor het klimaat, en maakt ons minder kwetsbaar voor hoge energieprijzen. Warmtepompen en alle nodige investeringen inzake verwarmingselementen zijn nu te duur in vergelijking met verwarming op stookolie of gas. Dat komt omdat de overheid elektriciteit duurder maakt en op die manier fossiele brandstoffen (zoals gas en stookolie) privilegieert en impliciet subsidieert.
- De bouwsector - die nu al kampt met personeelstekorten – staat voor de grote uitdaging om de renovatiegolf waar te maken. Het Vlaamse opleidings- en knelpuntberoepenbeleid moet het contingent bouwvakarbeiders mee opvullen en ook het bestaande personeel helpen aan de juiste vaardigheden. Daartoe dient de overheid ook de nodige acties te ondernemen om knelpuntberoepen aantrekkelijker te maken door betere verloning en arbeidsvoorwaarden mogelijk te maken. Er is innovatie nodig, o.a. ergonomische bouwtechnieken en lichter en veiliger maken van bouwarbeid. We vragen een versterking van de sociale economie op het vlak van renovatie en energiediensten (bv. energiesoepers).

Een eerlijke woonfiscaliteit

Individuele premies en belastingaftrekken zijn niet effectief om op ruimere schaal iets te veranderen. Er is een ingrijpende wijziging nodig op de belastingen op gebouwen.

De woonfiscaliteit moet anders. De fiscaliteit op de eerste en enige woning moet lager. De belastingvoordelen voor tweede of derde woonstaankoop moeten afgeschaft worden.

25. Er moet een systeem komen van gedifferentieerde registratierechten (bijvoorbeeld geen registratierechten voor een eerste schijf van de eerste woning, een lager tarief voor tweede schijf en een hoger tarief voor een derde schijf en voor tweede en volgende eigendommen). Dit om het recht op wonen voor iedereen te ondersteunen en inkomsten te genereren bij de meest vermogenden.
26. Alle huurinkomsten moeten reëel en progressief belast worden op eenzelfde manier als arbeid. Er kunnen vrijstellingen en tegemoetkomingen (afhankelijk van de EPC waarde en andere indicatoren) voorzien worden voor energiezuinige en kwalitatieve woningen. De speculatie op grond- en wooneigendommen door vastgoedvennootschappen moet worden ontmoedigd.
27. De meerwaardebelasting op de verkoop van onroerend goed moet worden geactualiseerd en moet strikt worden toegepast.
28. Door inkomsten van woninghuur en leegstand slim te belasten kunnen middelen vrijgemaakt worden voor extra renovatiesubsidies.
29. De elektriciteitsfactuur voelt nu aan als een tweede belastingbrief door de vele heffingen en openbardienstverplichtingen die erin doorgerekend worden. Heel wat daarvan moeten eruit. Deze kosten zijn onder meer te financieren met algemene middelen.

30. De kosten verbonden aan het notariaat moeten omlaag. We onderzoeken op welke manier dat kan.

Anders wonen

31. De overheid moet de kansen benutten van alternatieve en collectieve woonvormen voor socialer, kwaliteitsvoller en goedkoper wonen. Community Land Trust is hiervan een voorbeeld. Regelgeving die dit in de weg staat, moet aangepast worden. Deze woonvormen verdienen steun, zeker waar ze helpen om maatschappelijke behoeften in te vullen (bv. zorg). Deze woonvormen mogen echter geen gedwongen keuze worden bij gebrek aan alternatief voor een eigen woning.
32. De (lokale) overheid moet als regisseur van het woonbeleid een grondpolitiek voeren. Enkel als de overheid zelf beschikt over veel grond zal ze een regulerende rol kunnen opnemen. De overheid maakt een inventaris en een plan van aanpak om gebouwen die nu minder geschikt zijn om in te wonen (bv. leegstaande kantoren) om te bouwen tot een (sociale) woonst voor meerdere huishoudens. Overheidsgebouwen moeten in handen van de overheid blijven. Leegstaande gebouwen moeten kunnen worden opgeëist op korte tijd.
33. Veel openbare gebouwen kunnen na de school- of kantooruren optimaler gebruikt worden. De overheid, en in het bijzonder de lokale besturen, moeten via een planmatige aanpak de mogelijkheden voor recreatie, vergaderingen, ... van die gebouwen optimaal benutten (bv. het concept brede school, voor wat betreft schoolinfrastructuur, aan scholen verbonden sportinfrastructuur, groenvoorzieningen).
34. Een goed ruimtelijk beleid is cruciaal. Vlaanderen geraakt langzaam volgebouwd. Vanaf 2040 mag je in Vlaanderen niet meer bouwen in de open ruimte (betonstop). De overheid moet die toekomst nu voorbereiden door te investeren in aangenaam wonen en leven in stads- en dorpskernen (met o.a. groenvoorzieningen en school-, winkel-, recreatie- en cultuurinfrastructuur). Het drukt ook de kostprijs voor openbare nutsvoorzieningen (wegen, gas, rioleringen, ...) en vermindert de mobiliteitsbehoeften.

De betonstop mag niet leiden tot onbeperkte "schade"-vergoedingen door de overheid naar speculanten en grootgrondbezitters toe. Deze middelen zijn dan niet langer beschikbaar om de collectieve duurzame toekomst te financieren maar verdwijnen in de zakken van enkelingen.

In dit kader is ook een herziening van het kadastraal inkomen noodzakelijk. Het mag o.a. wonen in de stads- en dorpskernen niet fiscaal afstraffen.

Sociaal rechtvaardig wonen kent ook een mobiliteitsluik. Een goed georganiseerd en gefinancierd openbaar vervoer maakt steeds deel uit van het antwoord op de noodzaak naar een sociaal rechtvaardige transitie op het vlak van wonen. Het is ook een middel om iedereen te laten genieten van groen en rust dat niet in de onmiddellijke nabijheid te vinden is, of omgekeerd, om drukke commerciële centra op te zoeken.

35. Dichtbevolkte (armere) stadswijken verdienen een specifieke totaalaanpak. Algemeen, maar zeker daar, is er behoefte aan uitbreiding en toegankelijk maken van stedelijk groen.

Vernieuwingsprojecten mogen niet verengd worden tot prestigeprojecten ten dienste van projectontwikkelaars en het grootkapitaal, waarbij oorspronkelijke bewoners uit hun sociale omgeving worden weggeduwd. Gemeenten moeten er alles aan doen om de gevolgen van deze verdringing te verzachten. Ze kunnen voorwaarden afdwingen bij het bouwen van projecten waarbij voldoende woningen voorzien moeten zijn voor mensen met een laag en een gemiddeld inkomen.

36. De overheid moet wijken overstromings-, droogte- en hittebestendiger maken, bijvoorbeeld met waterdoorlatende verharding; opvang van regenwater voor hergebruik en/of lokale infiltratie, stedelijk groen...
37. Anders wonen kan ook zorgen voor heel wat nieuwe jobs.
38. Het Vlaams ABVV onderzoekt samen met de gewesten en de centrales de oprichting van een woonloket waar onze leden informatie kunnen inwinnen en hulp krijgen inzake het in aanmerking komen voor / aanvragen van een sociale woning.
39. Het Vlaams ABVV organiseert samen met de gewesten en de centrales jaarlijks een zichtbare militantenactie rond het thema betaalbaar wonen.
 - Verschillende aspecten kunnen aan bod komen: bouw sociale woningen, fiscaliteit, discriminatie,...
 - Ook het stigma dat aan de sociale huurder kleeft moet aangepakt worden. We moeten inzetten op positievere beeldvorming rond sociale huisvesting.
 - Met de acties richten we ons op een gedifferentieerde wijze tot de leden, de (sociale) media en de publieke opinie.