



## Nieuw woonbeleid zoekt aannemer

Het thema wonen blijft opvallend afwezig in verkiezingsdebatten. Nochtans is wonen een thema dat elke burger aanbelangt. In 2014 wordt niet enkel de huurwetgeving, maar ook een groot deel van de fiscaliteit, de zogeheten woonbonus geregionaliseerd.

Over die woonbonus hebben de meeste partijen wel een mening. Dit gaat van het behouden en verder zetten van de woonbonus tot het beperken in de tijd voor nieuwe leningen. De huurmarkt lijkt al helemaal geen onderwerp te zijn van het debat. Voorlopig missen de partijen elke kans om te opteren voor een ander woonbeleid en dit ook duidelijk te maken in de aanloop naar de verkiezingen. Het financiële plaatje van hun voorstellen over woonbeleid blijft evenzeer afwezig.

Er zijn echter redenen genoeg om werk te maken van een ander woonbeleid:

- 146.647 gezinnen wonen onbetaalbaar op de private huurmarkt. Dat is 31.6% van alle private huurders. Dit neemt nog steeds toe.
- Meer dan 100.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. Opnieuw een aantal dat jaarlijks toeneemt en zal blijven toenemen door demografische evoluties.
- 20% van de woningen in Vlaanderen zijn van mindere of slechte kwaliteit of niet aangepast aan de (oudere, zorgbehoevende) bewoners.

De symbolische baksteen in de Vlaamse mageren weerspiegelt zich ook in de cijfers: meer dan 70% van de Vlamingen woont in een eigen woning. Zij hebben over het algemeen weinig betalingsproblemen. Een eigen woning staat ook garant als buffer tegen armoede op latere leeftijd. Gesteld dat je de nodige middelen hebt voor aanpassing en renovatie, anders woon je wel in je eigen woning maar is de woonkwaliteit abominabel.

### Zesde staatshervorming.

Met de zesde staatshervorming komt een grote zak woonbonusgeld naar Vlaanderen. Toch is dit geen jackpot, integendeel. Dit geld zal niet volstaan om de kost van de bestaande engagementen te dragen, laat staan om dit systeem verder te zetten. Iedereen weet dat, maar zo goed als niemand zegt het hardop.

De huidige woonbonus doet ook niet waarvoor hij bedoeld was nl.: middenklasse gezinnen de kans geven een eigen woning te verwerven. Het grootste deel van de woonbonus (67%) gaat naar de hoogste 40% inkomens. De woonbonus zorgde van bij de start voor een prijsopdrijvend effect: de woningprijzen stegen sterker én de looptijd van leningen werd langer (en dus duurder). De koper krijgt dus wel het gevoel van ondersteuning. Hij merkt dit bij zijn belastingaangifte, maar doet zich eigenlijk geen voordeel.

Duur, niet efficiënt, niet herverdelend ... afschaffen dan maar? Neen, wel grondig herdenken. Hiervoor moet trouwens de woonfiscaliteit in één pakket gezien worden, ruimer dan enkel de woonbonus.

## Voorstellen Decenniumdoelen 2017 voor een Vlaams woonbeleid

Decenniumdoelen 2017 pleit voor een selectief beleid in de stimulering van eigendomsverwerving. Zowel de fiscaliteit als een uitgebreid systeem van sociale leningen geven middenklasse-gezinnen de kans om een betaalbare woning te verwerven. Hiervoor zijn ook registratierechten, sociale koopwoningen, fiscale voordelen voor energiezuinige renovaties of aanpassingen van de woning aan zorgbehoeften belangrijke instrumenten. De betalingsmoeilijkheden van vele gezinnen, de lange wachtlijsten, de slechte kwaliteit van de woningen eisen een grotere inzet op de sociale en de private huurmarkt. Een grote groep gezinnen heeft te weinig inkomsten om een eigen woning te verwerven, ook niet met overheidssteuning.

- De huidige planning biedt 43.000 extra woningen tegen 2023. Dit is ruimschoots onvoldoende. 100.000 extra woningen tegen 2030 moet het doel zijn, wil men enigszins het recht op wonen verzekeren.
- Op de private markt moet zowel de kwaliteit, de betaalbaarheid als de toegang verbeteren. Een algemene huursubsidie gekoppeld aan kwaliteitseisen en huurprijsregeling, verhoogd de betaalbaarheid. Een systeem van huurbemiddeling gaat discriminatie tegen.
- Fiscale maatregelen en korting bij successierechten stimuleren eigenaars om hun woning op de private markt te verhuren en de kwaliteit te verbeteren.
- De al bestaande sociale verhuurkantoren (SVK's) dienen meer slagkracht te krijgen. Zij kunnen als intermediair de private huurmarkt ondersteunen, huurders een betaalbare woning garanderen en eigenaars verzekeren van correcte betalingen en onderhoud.
- Tenslotte moeten ook nieuwe woonvormen een plaats krijgen in de Vlaamse wooncode. Niet dat deze van vandaag op morgen de woningproblematiek zullen oplossen, maar in een toekomstvisie hebben zij zeker hun plaats.

De bouwstenen voor een nieuw Vlaams woonbeleid liggen op tafel, we zoeken enkel nog een goede aannemer. Het komt er voor politici op aan doordachte keuzes te (durven) maken. We verhoppen het beste, maar het gebrek aan voorstellen geven weinig hoop.

Het recht op wonen is een grondrecht. Volgens ons is er heel wat mogelijk met een heroriëntering van de budgetten die bestaan en naar de gewesten worden overgeheveld.

### Het federale niveau.

Daarnaast is er ook nog een federale niveau. Een villa in Toscane of een extra appartement aan zee. Is iedereen gegund. Maar, waarom gelden daarvoor ook fiscale voordelen? Vanuit welke doelstelling stoppen we hierin overheidsgeld? Hier gaan valabele argumenten zoals een buffer tegen armoede, de ondersteuning bij de verwerving van de eigen woning niet meer op. Deze middelen kunnen, ook op het federale niveau, veel gericht ingezet worden. De verlaging van de BTW op woningen die via een SVK verhuurd worden, de stimulering van ecologische renovaties van woningen, aanpassingen van woningen voor ouderen zijn efficiëntere maatregelen in het licht van het recht op wonen.

### Sense of urgency

De (vrije) woonmarkt is verre van perfect, daarom moeten maatregelen zoals een heroriëntering van de woonbonus geleidelijk uitgevoerd worden. De prijsstijging bij de invoering van de woonbonus was er snel, een prijsdaling bij heroriëntering zal, zo leren buitenlandse voorbeelden, trager verlopen. Veranderingen vragen tijd, het zal jaren duren vooraleer de positieve effecten van een sociaal woonbeleid zichtbaar zijn. Tijd dus om te starten.