CONGRES VLAAMS ABVV 2022

Hoofdstuk 1: Betaalbaar wonen

Onze visie

Iedereen heeft recht op een goede, betaalbare, en aangepaste woning. Een behoorlijke huisvesting is een mensenrecht, dat staat ook in de grondwet.

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 syndicaal thema.

Woningbezit is voor veel mensen een vorm van sociale bescherming; voor gepensioneerden is het een belangrijke buffer tegen armoede. Maar de toegang tot een eigen woning is ongelijk verdeeld. De laagste inkomens hebben het steeds moeilijker om iets te kopen. Voor jongeren, alleenstaanden, mensen die moeten leven van een uitkering en werknemers in precaire jobs is een eigen huis vaak een verre droom. Stijgende prijzen en strenge voorwaarden voor leningen maken starten moeilijk. Het tekort aan sociale koop- en huurwoningen dwingt mensen om te huren op de private markt, waar ze vaak veel geld betalen voor een woning van slechte kwaliteit. De gemiddelde huurprijs nadert vandaag de kaap van €800. Wonen in de stad of dicht bij het werk wordt langzaamaan onbetaalbaar. De coronacrisis verscherpte die problemen nog. Het is tijd dat er daar iets aan wordt gedaan.

Als de overheid fors zou inzetten op publieke huisvesting en regels voor de private huurmarkt, dan kan ze de uitwassen van de markt tegengaan 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, maar meer met je levensloop.

Het verzoenen van betaalbaarheid, energiebesparing en woonkwaliteit is de uitdaging voor de komende jaren. Om de klimaatdoelstellingen te halen moet in Vlaanderen 90% van de gebouwen energetisch gerenoveerd worden tegen 2050. Maar ongeveer de helft van de Vlaamse gezinnen heeft vandaag niet het geld om zo'n renovatie te betalen. En de kwetsbare groepen al zeker niet. Door de stijgende woningprijzen, blijft er geen geld over voor renovatie. Voor wie de middelen wel heeft, is het moeilijk om te weten wat de juiste ingrepen zijn, hoeveel die mogen kosten en hoe je zeker kan zijn van kwaliteit.

Al die dingen samen zorgen ervoor dat de ongelijkheid verder toeneemt. Naast sociale, financiële en opleidingsverschillen, dreigt er zo ook een klimaatkloof te ontstaan. Duurzaam wonen wordt dan een voorrecht van enkelen. We moeten ons als vakbond hiertegen verzetten en de sociale strijd aangaan.

Om uit de wooncrisis te geraken, schuiven wij volgende uitgangspunten naar voor.

Maak een eerste woning betaalbaar

Elke werknemer moet met zijn/haar loon een eigen woning kunnen verwerven. De huizenprijzen stijgen vandaag sneller dan de koopkracht. Betere lonen en eerlijke belastingen kunnen voorkomen dat de kloof tussen wie een vermogen meekrijgt van thuis, en wie die dat niet krijgt, nog groter wordt.

Private projectontwikkelaars voor wie huizen beleggingsproducten zijn, hebben in Europa een veel te sterke greep op de markt. De overheid moet ingrijpen en ervoor zorgen dat wonen betaalbaar blijft voor gewone mensen, ook in de stad. Ook anders wonen moet aangemoedigd worden.

Een boost in sociale huisvesting

Sociale huisvesting is de beste manier om voor iedereen een betaalbare, kwaliteitsvolle woning te garanderen. 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. 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 2020 stonden er 169.096 gezinnen en alleenstaanden op de wachtlijst voor een sociale woning. Het wachten duurt gemiddeld 3,5 jaar. Soms loopt de wachttijd op tot 8 à 10 jaar. En de Vlaamse regering maakte de toegang de afgelopen jaren nog moeilijker.

Sociale huisvesting is vandaag een vangnet met gaten in plaats van een volwaardige volkshuisvesting. En het heeft een negatief imago. Dat moet anders. Het is onze collectieve oplossing voor de problemen. Met een breed aanbod aan sociale woningen kunnen we de macht van de markt tegengaan. 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.

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. Zo kunnen we armoede verminderen en wordt de weg naar het eigenwoningbezit (sneller) mogelijk.

Het aanbod aan beschikbare, betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen moet omhoog. 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. Discriminatiepraktijken blijven bestaan. En ons land telt steeds meer dak- en thuislozen.

Betere huurwoningen kunnen het aantal uithuiszettingen omwille van slechte woonkwaliteit drastisch verminderen.

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 gezinnen 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 haalbaar zijn. We moeten gaan voor collectieve initiatieven, met waar nodig sociale correcties. Een win-win is mogelijk tussen energierenovatie van gebouwen, woonkwaliteit, CO2-vermindering en verlaging van de energiefactuur.

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 moeten de woonfiscaliteit anders.

Anders wonen

Vlaanderen geraakt stilaan volgebouwd. Anders omgaan met de beschikbare ruimte is onvermijdelijk, zowel om sociale als om ecologische redenen. Inzetten op nieuwe woonvormen is daarom een onmisbaar deel van de oplossing. Alleen zo kunnen we de beschikbare ruimte eerlijk verdelen naargelang de behoeften.

Alternatieve woonvormen – cohousing, kangoeroewonen, zorgwonen, mobiele zorgunits, minihuisjes – bieden kansen voor socialer, beter en goedkoper wonen. Infrastructuur en toestellen kunnen gedeeld worden. Minder geschikte gebouwen (bv. te grote huizen, leegstaande kantoren) kunnen een (sociale) woonst worden voor meerdere gezinnen. Dat helpt ook bij zorg en ondersteuning van familieleden en vrienden, en heeft een gunstig effect op mobiliteit.

Corona en klimaat zetten het belang op scherp van kwalitatieve woonwijken met nabij groen. Onze wijken moeten overstromings-, droogte- en hittebestendig worden. Een andere gebouwenverwarming (bv. elektrificatie) is goed voor het klimaataanpak en de luchtkwaliteit.

Onze speerpunten en acties

1. Elke werknemer moet zich met zijn loon een eigen woning kunnen veroorloven.

2. De woningmarkt dreigt totaal te ontsporen. Maar wonen is een grondrecht, geen beleggingsproduct. Daarom moet er een inhaalbeweging komen in de sociale huisvesting. We moeten naar een verdubbeling van het aantal sociale woningen op 10 jaar tijd.

3. Huurders op de private markt zijn er het ergst aan toe. Tijdelijke steunmaatregelen moeten huurders door de wooncrisis loodsen. De gemiddelde kwaliteit van huurwoningen moet flink beter zodat 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 informatie, bijstand én een haalbare financiering. Renovatie mag niet alleen voor vermogenden haalbaar zijn.

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 belast.

6. Het Vlaams ABVV zal zich inzetten om van de strijd om 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, die het Vlaamse woonbeleid aanklaagt in het Europees Comité voor Sociale Rechten.
   - De ABVV Senioren voeren in 2022 actie voor betaalbaar wonen voor ouderen.
   - Via Linx+ brengen we de woonsituatie van mensen die in armoede leven onder de aandacht.
   - We bekijken verdere samenwerking met anderen, zoals het huurdersplatform.

Onze voorstellen concreet

Maak een eerste woning betaalbaar

1. Elke werknemer moet met zijn/haar loon een eigen woning kunnen verwerven. We zetten onze Fight for 14 en de strijd voor een aanpassing van de loonnormwet van 1996 verder én we blijven ijveren voor minimumuitkeringen tot 10% boven de armoedegrens.
2. Ontmoedig speculatie en winstbejag op de woonmarkt.
3. Stimuleer een minimaal aandeel sociale koopwoningen en kavels per gemeente voor de lage inkomensgroepen. Vlaanderen dient hier een coördinerende en ondersteunende rol in te nemen. Naar het voorbeeld van de 'community landtrust' 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.
4. De tijdelijke uitbreiding van de doelgroep sociaal tarief elektriciteit en gas moet permanent worden.

Een boost in sociale huisvesting

5. 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.
6. Er wordt vandaag voorrang gegeven aan gezinnen die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar in de gemeente woonden. Dat is onrechtvaardig en moet herbekeken worden. Woonnood – en afstand naar het werk - moeten voorop staan.
7. Vlaanderen moet lokale besturen stimuleren en ondersteunen om het aanbod aan gerenoveerde woningen in de stads- en dorpskernen te vergroten. Dat helpt kwetsbare groepen én pakt leegstand en verkrotting aan.
8. '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 en terug aan het werk te gaan.

Maatregelen voor huurders op de private huurmarkt

9. Huurtoelages en -subsidies zijn de beste vorm van steun voor de laagste inkomensgroep op de private huurmarkt. Gezinnen die op de wachtlijst komen voor een sociale woning, moeten automatisch recht op de huurpremie krijgen vanaf het eerste jaar.
10. Zolang de huurwoning niet voldoet aan de minimumnormen inzake woningkwaliteit, mag de huurprijs niet meer stijgen. Als tegenprestatie moet de overheid steun geven aan verhuurders die de renovatie financieel niet aankunnen.
11. Mensen moeten kunnen inschatten wat een redelijke huurprijs is. De reeds bestaande 'huurschatter' moet daartoe een volwaardig instrument worden.
12. De huurwaarborg moet naar één maand worden teruggebracht en de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds moet de betaalbaarheid maximaal garanderen en betwistingen uitklaren.

13. 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.

Een sociaal rechtvaardige renovatiegolf

14. Jaarlijks wordt in Vlaanderen 1% van het woningbestand gerenoveerd, dat moet maal 3. We stellen een driesporen-aanpak voor: ontzorgen, collectiviseren en doordacht financieren. En we vragen aandacht voor de jobs in de bouwsector en de sociale economie.
    - Versterk de energiehuizen tot een uniek loket dat gezinnen 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.
    - Ondersteun woon- en energiecoöperaties om een boost te geven aan (energie)renovatie.
    - 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.
    - De verhuurders moeten ervoor zorgen dat hun huurhuizen aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen (bv. energetische voorwaarden). De overheid moet dit opvolgen en verhuurders hierbij - waar nodig - zowel ondersteunen als sanctioneren.
    - De overheid moet collectieve projecten aanmoedigen en ondersteunen, zoals wijkgerichte renovatie, lokale warmtenetten, groepsaankopen voor bouwmaterialen en energiezuinige (verwarmings-) toestellen. 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 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').
    - Renovatie moet haalbaar zijn voor alle gezinnen. De steun bij woningaankoop moet selectiever (bv. registratierechten), terwijl renovatie meer steun verdient. Verschillende soorten gezinnen 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 (geholpen door een gedaalde energiefactuur) en subsidies voor die gezinnen die zo'n lening niet kunnen terugbetalen. Wie dat meest nodig heeft, moet de meeste steun krijgen.
    - Gebouwenverwarming verdient een totaalaanpak. 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 gasprijzen. Warmtepompen zijn nu te duur in vergelijking met verwarming op stookolie of gas. Dat komt omdat de overheid elektriciteit duur maakt en fossiele brandstoffen 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 de tekorten mee opvullen en ook het bestaande personeel helpen aan de juiste vaardigheden. Er is innovatie nodig, o.a. arbeidsbesparende bouwtechnieken en lichter en veiliger maken van bouwarbeid. We vragen een versterking van de sociale economie op het vlak van renovatie en energiediensten (bv. energiesnoeiers).

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.

15. Gedifferentieerde registratierechten (lager voor een eerste schijf, hoger voor een tweede) om zo het recht op wonen voor iedereen te ondersteunen.
16. Schaf het belastingvoordeel tweede verblijf af en bekijk belastingen op huurinkomsten.
17. De elektriciteitsfactuur is nu een tweede belastingbrief door de vele heffingen en openbaredienstverplichtingen die erin doorgerekend worden. Heel wat daarvan moeten eruit. Deze kosten zijn te financieren met algemene middelen en door het schrappen van subsidies aan fossiele energie.

Anders wonen

18. De overheid moet de kansen benutten van alternatieve en collectieve woonvormen voor socialer, beter, goedkoper wonen. 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).
19. De (lokale) overheid moet een inventaris en een plan van aanpak maken om nu minder geschikte gebouwen (bv. leegstaande kantoren) om te bouwen tot een (sociale) woonst voor meerdere gezinnen.
20. Veel openbare gebouwen zijn ongebruikt buiten de school- of kantooruren. De overheid moet via een planmatige aanpak de mogelijkheden voor recreatie, vergaderingen, … van die gebouwen optimaal benutten (bv. aan scholen verboden sportinfrastructuur).
21. 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 collectieve voorzieningen (wegen, gas, rioleringen, …) en vermindert de mobiliteitsbehoeften.
22. Dichtbevolkte (armere) stadswijken verdienen een specifieke totaalaanpak. Algemeen, maar zeker daar, is er behoefte aan uitbreiding en toegankelijk maken van stedelijk groen.
23. De overheid moet wijken overstromings-, droogte- en hittebestendiger maken, bijvoorbeeld met waterdoorlatende verharding; opvang van regenwater voor hergebruik en/of lokale infiltratie, stedelijk groen…
24. Anders wonen kan ook zorgen voor heel wat nieuwe jobs, onder meer in de sociale economie (bv. aanleg en onderhoud van groen).