

Open Vld Woonplan

Een eigen woning, het is en blijft de droom van elke Vlaming. Alleen staat die droom onder druk. De prijzen zijn gestegen. De keuze is soms beperkt. Het is moeilijk geworden om zonder hulp van bijvoorbeeld familie uit een eigen plek te kunnen verwerven. Vooral jongeren en alleenstaanden ondervinden dat. Tegelijkertijd ondervinden mensen die een woning hebben, dat er steeds meer regels zijn om mee rekening te houden. Regels die het vaak moeilijker en ook duurder maken om een woning te renoveren of aan te passen aan hun noden. Dat zorgt er dan op zijn beurt weer voor dat nog steeds veel te veel woningen veel energiekosten met zich mee brengen. Iets wat we net probeerden te vermijden.

Voor liberalen is eigendom een cruciale factor om hogerop te geraken in het leven. Een eigen woning is namelijk een sterke bescherming in mindere tijden en laat je toe iets op te bouwen voor jezelf en voor toekomstige generaties. Ook kunnen huren belangrijk om op eigen benen te staan. Wie werkt moet in ons land in staat zijn om een kwalitatieve woning te huren.

Wij willen daarom dat:

- Iedereen die werkt of gewerkt heeft, dus ook jongeren en alleenstaanden, een eigen betaalbare woning kan verwerven.
- Woningen meer energiezuiniger worden en dus geen zware facturen opleveren
- Mensen vrijer kunnen kiezen hoe ze wonen en met wie ze wonen

Dat willen we bereiken door volgende zaken te realiseren.

- Het aanbod moet omhoog. Woningprijzen zijn geen hocus pocus. Als we ze naar beneden willen krijgen is er maar één fundamentele oplossing en dat is meer woningen bouwen. Tegen 2035 zullen er zo'n 500.000 woningen moeten bijkomen. Dat zijn zo'n 50.000 woningen per jaar.
- We zorgen ervoor dat de koop- en huurmarkt voor iedereen toegankelijk wordt. Ook mensen zonder veel spaargeld of een hoog inkomen moeten een eerlijke kans hebben op de woningmarkt.
- We helpen mensen beter bij de renovatie en het energiezuinig maken van hun woning. Goed voor hun portemonnee. Goed voor onze planeet.
- We faciliteren nieuwe woonvormen door te dereguleren. Samenwonen of woningdelen met ouders, grootouders, vrienden, gepensioneerden, kennissen of onbekenden? You name it. Voor ons mag het.
- We duwen de huisjesmelkers uit de markt door meer souplesse en opportuniteiten te creëren voor mensen die wél kwalitatieve woningen willen bijmaken door nieuwbouw en renovatie.

We doen dat telkens op zo'n manier dat we dorps-, gemeente- en stadskernen versterken, zonder dat ze hun karakter verliezen, en tegelijk open ruimte vrijwaren.

10-Puntenplan [↗](#)

Iedereen een eigen betaalbare woning [↗](#)

Meer aanbod door minder regels [↗](#)

1. Tegen "niets mag, tenzij", Voor "alles mag, tenzij" [↗](#)

We beperkingen het aantal soorten bestemmingen tot 2 categorieën, namelijk enerzijds dynamische ruimte en anderzijds open ruimte, waarbij we dynamische ruimte bij voorkeur ontwikkelen en open ruimte bij voorkeur open houden. In plaats van tot in het kleinste detail te gaan zeggen wat waar kan, onder welke voorwaarden (tot de keuze van de kleur van de baksteen toe), vereenvoudigen door te zeggen wat niet kan (bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk naast een seveso-bedrijf is geen goed idee). We focussen op kwaliteit in plaats van formaliteit. In afwachting van de afschaffing van de provincies schaffen we hun planningsbevoegdheid af. Bij het beoordelen van vergunningen in beroep gebeurt de beoordeling door de deputatie op basis van het lokaal of het Vlaams kader en niet langer op basis van een provinciaal kader of provinciale beleidsvisie. De rode draad is dat die kaders vooral meer mogelijk moeten maken in plaats van steeds meer beperkingen op te leggen. We verzetten ons tegen dergelijke aantastingen van het eigendomsrecht. Alle vormen van planschade moeten correct en dus volledig vergoed worden.

2. Tegen melken. Voor melden: Vlotter meer woningen vergunnen dankzij wijkvergunningen en een bouwlaag erop in stedelijk en verstedelijk gebied [↗](#)

In sommige gebieden of voor specifieke, simpele bouwprojecten (die het lokaal bestuur afbakent) kan aanvullend net een zeer specifiek vergunningskader worden ontwikkeld: van zodra men hieraan voldoet, is men quasi zeker dat er een vergunning zal verkregen worden. **We noemen dit een wijkvergunning.** Denk aan eenvoudige verkavelingen of een gebied dat beperkte alternatieve mogelijkheden toelaat. Basiscriteria (gebaseerd op de kernkwaliteiten) zoals het beeld, de diepte en het aantal bouwlagen worden a priori bepaald. Op deze plekken volstaat een melding. Binnen die wijkvergunning wordt er steeds gekeken naar hoe er extra kwalitatieve wooneenheden kunnen bijgecreëerd worden. Een wijkvergunning mag er nooit toe leiden dat het aantal woningen gelijk blijft of afneemt. In stedelijk en verstedelijk gebied wordt de wijkvergunning gebruikt om de bouwhoogte in bouwblokken (opwaarts) te harmoniseren.

Meer aanbod door minder verspilling [↗](#)

3. Tegen algeheel ruimtegesmos. Voor multifunctioneel ruimtegebruik: Ruimte onder en boven gebouwen benutten [↗](#)

Appartementen boven een supermarkt of een crèche zijn vandaag nog de uitzondering maar moeten de regel worden. Of een dakpark bovenop de supermarkt of school. Vandaag wordt veel te veel van die ruimte verspild. We benutten alle mogelijkheden voor verdichting op maat van een gebied of wijk: meer bebouwing toelaten op dezelfde oppervlakte, slim omgaan met dezelfde ruimte. In elk geval zullen onze woningen van de toekomst 'slim' en multifunctioneel zijn. Het zijn plaatsen waar we wonen maar evengoed onze eigen energie produceren. We moeten ook vooruit denken. Als we vandaag investeren in bovengrondse parkings en we weten dat er in de toekomst meer en meer mensen zonder eigen wagen zullen zijn, dan moeten we **ervoor zorgen dat de constructie voorzien is om omgebouwd te worden** tot appartementen of winkels, bijvoorbeeld door voldoende hoogte tussen de verschillende verdiepen te voorzien. Zo vermijden we dat we telkens opnieuw investeren in basisinfrastructuur, die op een bepaald moment niet langer nuttig is en dan volledig afgebroken moet worden om er iets anders te bouwen. Op deze manier stimuleren en faciliteren we als overheid de gewenste transitie binnen woongebied en kunnen we focussen op de verhoging van de kwaliteit van de publieke ruimte. De overheid moet (bouw)gronden en gebouwen in eigen bezit, die niet, onvoldoende of inefficiënt worden benut, verkopen of ontwikkelen. Iedereen gelijk voor de wet: De belasting op onbebouwde percelen of leegstandsheffing moet ook voor de overheid gelden.

4. Een breekijzer voor stadskankers: tijd voor een procedurestop en bouwturbo [↗](#)

Vandaag kan 1 persoon een heel project tegenhouden en zo de heropleving van een buurt tegenhouden. Van de jaarlijks 90.000 goedgekeurde vergunningen wordt circa 2% aangevochten. Daarvan komt nog eens 10% bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het aantal vergunningen voor residentiële gebouwen is gezakt. Dit terwijl de nood aan bijbouwen of vernieuwbouw hoog is. We gaan deze tendens tegen door ten eerste een halte te roepen aan eindeloze procedures. **Door te werken met voorlopige besluiten** vóór de start van het openbaar onderzoek, voeren we een **procedurestop** in. Zo kunnen burgers beter geïnformeerd worden alvorens bezwaar in te dienen. Voor grotere ontwikkelingsprojecten of reconversieprojecten van leegstaande of verouderde sites en stadskankers botst men soms op eigenaars die stilzitten: ze willen niet verkopen, maar weigeren ook te renoveren. In afgebakende kerngebieden maken we het daarom mogelijk voor projectontwikkelaars om **via onteigening toch over te gaan tot ontwikkeling, van zodra ze minimaal 80% van de site in eigendom hebben**, naar analogie van de methodiek van de brownfieldconvenanten. We zetten in op stadsvernieuwingsfondsen en PPS-formules om een actieve bouwshift te lanceren. Lokale besturen kunnen de uitgebreide mogelijkheden inzake voorkooprechten gebruiken om dat te ondersteunen.

Meer toegang tot de koop- en huurmarkt [↗](#)

5. Tegen kosten, voor kansen: schrappen van belastingen en wegwerken drempel van eigen inbreng [↗](#)

We **verlagen verder de notariskosten en registratierechten** voor de eigen woning en we **schaffen de hypotheekrechten en het verdeelrecht af**. We zoeken samen met de vastgoedsector naar manieren om de vereiste eigen inbreng door kandidaat-kopers te verlagen, bijvoorbeeld via modellen als **huurkoop of hamsterwoningen**. We lossen daar de resterende onduidelijkheden op. We **breiden de capaciteit van het Vlaams Woningfonds** uit, zodat ze meer gezinnen en alleenwonenden met een beperkt inkomen sneller kunnen helpen. We zorgen ervoor dat kopers bij nieuwbouw de btw op 10 jaar kunnen afbetalen in plaats van in 1 keer.

6. Tegen drijfzand, voor springplanken: sociale woonwijken worden activeringswijken en sneller huurpremies voor wie werkt of werkbereid is [↗](#)

Een sociale woning is nooit een eindstation. Het is een trede in de ladder om hogerop te geraken. In het verleden werden er grote sociale woonwijken gebouwd. **We willen van die sociale woonwijken activeringswijken maken:** voor wie het kan, willen we inzetten op veel meer activering en doorstroom. Enerzijds doen we dit via positieve acties, namelijk inzetten op begeleiding vanuit de sociale woonwijken. Bijvoorbeeld door het voorzien van een werkwinkel in de wijk of door het opzetten van een (flexibel) kinderopvanginitiatief in de wijk.

Anderzijds treden we streng op tegen wie de sociale woning ziet als een verworven recht en geen inspanningen doet om te gaan werken, door de huurprijs op te trekken indien men niet werkbereid is. Voor wie werkt of in een traject zit naar werk, maar niet aan een sociale woning geraakt ondanks er wel recht op te hebben, **breiden we de huurpremie uit door de wachttermijn te verlagen van 4 naar 2 jaar**. We breiden het systeem van geconventioneerd huren verder uit, waarbij projectontwikkelaars sociale en betaalbare woningen bouwen.

Iedereen een energiezuinige woning [↗](#)

7. Bij verplichtingen hoort verplichte hulp: Renteloze Mijn Verbouwenling en verhoogde Mijn Verbouwpremie [↗](#)

Er worden heel wat klimaat- en milieuverplichtingen ingevoerd. Je kan niet zomaar zaken verplichten zonder daarbij mensen te helpen die verplichtingen te kunnen nakomen. De overheid moet haar verantwoordelijkheid nemen. Om tegen 2050 naar een volledig woonpatrimonium met label A haalbaar te maken, is het **noodzakelijk dat de Mijn Verbouwenling terug renteloos wordt en dat de verhoogde Mijn Verbouwpremies behouden blijven**. Zo kunnen bijvoorbeeld jonge mensen of alleenwonenden met te weinig spaarcenten toch renoveren wanneer ze een oude woning kopen. **Om ook verhuurders aan te zetten tot renovatie, verhogen we hun Mijn Verbouwpremie indien ze onder een bepaalde huurprijs verhuren**. Dat komt ook de huurder ten goede. We ondersteunen esco's waarbij de burger de renovatiekost betaalt door middel van de energiebesparing die de investering oplevert. Zo kunnen ook burgers zonder voldoende spaarcenten renoveren.

8. Renovatiestress vraagt renovatiemanagers [↗](#)

Renoveren brengt een hoop stress met zich mee en vraagt kennis, geduld en doorzetting. Niet iedereen is hiervoor gemaakt. We ontzorgen wie zelf niet weet hoe aan renovatie te beginnen of hier geen tijd voor heeft. We stimuleren businessmodellen zoals het Pandschap die een renovatie volledig uit handen nemen. Zo helpen we ook wie geen tijd en/of expertise heeft binnen renovatie. We stimuleren wijkrenovaties, waarbij aannemers als echte **renovatiemanagers** hele wijken onder handen nemen via raamcontracten.

Iedereen woont hoe en met wie hij wilt [↗](#)

9. Tegen moeten, voor mogen: bepaal zelf met wie je woont. [↗](#)

Onze wensen over hoe we willen wonen, worden vandaag ontmoedigd of niet toegelaten door de regelgeving. Kinderen die voor hun ouders willen zorgen, onbekende jongeren die willen samenwonen, een groep gepensioneerden die willen samenwonen in plaats van naar een woonzorgcentrum te gaan, mensen die hun woning willen delen,... Zij worden geconfronteerd met fiscale nadelen of komen in de problemen als iemand uitkeringsgerechtigd wordt. We **werken de regelgevende drempels hierrond weg**. Ouderen die samenwonen en zelf hun zorg organiseren moeten bijvoorbeeld zekerheid hebben over de terugbetaling van die zorg. Mensen die woningdelen moeten duidelijkheid hebben over hun bezit.

10. Tegen moeten, voor mogen: bepaal zelf hoe je woont [↗](#)

We zetten ook in op **modulaire woongelegenheden**, zodat woningen uitgebreid of verkleind kunnen worden naargelang de gezinssamenstelling en zodat ze aangepast kunnen worden om op latere leeftijd in te blijven wonen. We versoepelen bijvoorbeeld ook de regels rond containerwoningen om familieleden te huisvesten.