

Stadsontwikkeling en wonen in Lier.

De visie van de PVDA

De PVDA heeft een publieke visie op de stad. Dat wil zeggen dat we breken met de neoliberale aanpak, waarbij de stad te koop is aan de hoogste bidder. Een stad is een plaats waar mensen samen wonen, samen leven, samen werken, zich samen ontspannen. Het woord gemeente komt niet toevallig van 'gemeenschappelijkheid'. In het Frans is een gemeente 'une commune' en niet 'un supermarché'. Een stadsbestuur moet zorgen dat alle stadsbewoners goed kunnen wonen, goed kunnen leven, zich goed kunnen verplaatsen en ontspannen. Dat de noden van de stadsbewoners ingevuld worden, dáár moet een stadsbestuur voor zorgen. Daarom ook is PVDA Lier eerst uitgebreid gaan luisteren naar de Lierenaar vooraleer een programma op te maken. 558 mensen gaven hun mening en hun voorkeur over een dertigtal voorstellen voor Lier.

De neoliberalen hebben de stad gekaapt. Zij waarderen de stad op, maar hun stad is van beton. Het is hoog tijd dat we de mensen wat meer waarderen. Het project dat de met de Open VLD verbonden denktank LiToLiKo in juni 2018 lanceerde is een pleidooi voor visie op stadsontwikkeling. Maar wat ze concreet voorstellen is meer hoogbouw in dure futuristische stadswijken. Een speeltuin voor projectontwikkelaars. De woorden 'inspraak' of 'welzijn' komen in het hele dossier niet voor. Het historische karakter van de binnenstad wordt letterlijk tot op de grond afgebroken. De vraag: wie zal het kunnen betalen om daar te wonen wordt al helemaal niet gesteld. Wel krijgen we een berekening van hoe het een nul operatie wordt voor de huidige eigenaars. Niemand vraagt zich af of die dat wel willen, noch waar en op kosten van wie ze zullen wonen tijdens de jaren van complete afbraak en heropbouw van de wijk. Nog minder wordt de vraag gesteld naar de gevolgen voor huurders.

Stadsontwikkeling is nodig. Maar PVDA wil een betaalbare oplossing voor wonen in aangename wijken, in overleg met de bewoners van bij de start. Je lost het groeiend woon- én armoedeprobleem niet op door de minder kapitaalkrachtigen buiten te werken. De PVDA wil een Lier op mensenmaat, niet op centenmaat.

Daarom willen we opnieuw integrale wijken. Dat zijn wijken waar wonen betaalbaar is, met goede scholen in de buurt. En met een wijkgezondheidscentrum, naar het voorbeeld van Geneeskunde voor het Volk. Het zijn wijken waar weer plaats is voor postkantoren, bibliotheken, jeugdhuizen, groen en speelgelegenheid.

We moeten het niet onder stoelen of banken steken: het is niet zo dat er nu geen visie is op de stad, zoals LiToLiKo suggereert. Er zijn twee visies op de stad die lijnrecht tegenover elkaar staan. Een commerciële visie die vertrekt van beton en privé. En een publieke visie die vertrekt van de mensen en van een rechtvaardige fiscaliteit. Dát is de echte inzet. Wat is de beste stadsvisie voor de eenentwintigste eeuw: een stad op centenmaat of een stad op mensenmaat? Wij kiezen alvast partij: voor een stad op mensenmaat.

Stadsontwikkeling

Wonen in de stad is duurzaam. Stadsbewoners hebben een kleinere ecologische voetafdruk, maken minder gebruik van de auto, gebruiken meer de fiets en het openbaar vervoer in hun dagelijkse

verplaatsingen. Wonen er globaal meer mensen in de steden, dan zorgt dat voor minder versnippering, dan blijft er meer open ruimte en vermindert de verkeersstroom. Maar wie maakt de stad? Stadsbeleid en ruimtelijke planning gaan over het maken van keuzes. Met wie komt de stadsontwikkeling tot stand, of zonder wie? Ten gunste van wie, of ten nadele van wie? Wie beslist, wie niet?

Tijdens de voorbije legislatuur zijn er in Lier een aantal grote bouwprojecten gerealiseerd en er staan er nog in de stijgers. Bij de grote bevraging vroeg 33% van de Lierenaars minder grote bouwprojecten. En dat is logisch, want die bouwprojecten zijn niet gericht op een grotere leefbaarheid, voldoende groene ruimte of betaalbare woningen. Ze zijn uitsluitend gericht op de winsten van de immobiliën bedrijven. De vastgoedsector herontdekt de stad en mikt op een nieuwe middenklasse van welgestelde gepensioneerden en van jonge tweeverdieners. De nadruk ligt op de bouw van dure appartementen, in nieuwbouw of op exclusieve lofts in vernieuwbouw. Stadsontwikkelingsplannen proberen vooral kapitaalkrachtige bewoners te lokken. En wie nooit de middelen had om naar een betere omgeving te trekken, is ook nu weer gezien. In een stad waar de vastgoedsector op die manier doende is, gaan de koop- en huurprijzen steevast omhoog. Wie zich dat niet meer kan permitteren, moet verkassen naar veel minder aantrekkelijke stadsdelen of naar buiten de stad.

Niet elke stadsbewoner komt met dezelfde kansen aan de startlijn. Stadsplanning wordt onvermijdelijk geconfronteerd met vraagstukken van verarming, sociale cohesie, ruimtelijke en sociale verdringing, verdeling van de ruimte. Die problemen moeten aangepakt worden vanuit een publieke visie. Wij willen een stad op mensenmaat, niet op centenmaat.

Wat Lier nodig heeft is een ambitieus, wervend en globaal stadsontwikkelingsplan

Een goed stadsontwikkelingsplan zet als eerste stap het openbaar vervoer, de groene zones en de publieke voorzieningen op de kaart als stevige ruggengraat. Het vormt de frame voor kleinere ontwikkelingsplannen en projecten van stadsvernieuwing, zodat ruimtelijke samenhang, planprincipes en kwaliteit gegarandeerd blijven. Het geeft structuur en een kader aan het tijdelijke, het onvoorspelbare en het nieuwe. In zo een plan moeten alle ingrepen op korte, middellange en lange termijn voorzien worden. En er moet vooral ruimte blijven voor cocreatie en voor de actieve deelname van de Lierenaars.

De stad zelf hoort zelf de belangrijkste actor te zijn in de stadsontwikkeling

De stad moet de sleutels zelf in handen houden in plaats van ze weg te geven aan grote bouwpromotoren. Dat begint met een actieve grondpolitiek. De stad hoort haar positie te verstevigen door systematisch zelf gronden te verwerven, om zo de belangrijkste speler te worden. Nieuwe stadsdelen ontwikkelen begint met de aanleg van de gemeenschappelijke ruimte en de ontsluiting met openbaar vervoer. Investeren in aantrekkelijke stedelijke kwaliteiten zoals infrastructuur (openbaar vervoer, fietspaden...), groen en stedelijke dienstverlening, zorgt voor een hogere grondwaarde. De opbrengst daarvan komt de stad zelf toe en niet de private ontwikkelaars. De meerwaarde van private bouwprojecten moet naar de stad terugvloeien in de vorm van een heffing op die meerwaarde. Met dat geld kan de stad zelf investeren. We moeten af van de ruilhandel van gemeenschapsvoorzieningen voor bouwrechten.

Welke planprincipes voor een leefbare, levendige, diverse en samenhangende stad

We willen integrale wijken. Wij willen het weefsel van geld en prestige weer vervangen zien door een sociaal weefsel. Wij verdedigen de stadsvernieuwing en -herwaardering vanuit een publieke logica. We pleiten voor een integrale hernieuwing. Dat wil zeggen dat er naast de ruimte, met groen en pleinen, vooral op de mensen ingezet wordt. Een integrale wijk is een wijk waar wonen betaalbaar is, waar gezondheidszorg toegankelijk en betaalbaar is, waar onderwijs toegankelijk, betaalbaar en degelijk is. Met voldoende publieke voorzieningen dicht bij de mensen: een bibliotheek, sportgelegenheid, kinderopvang, speelpleinen, cultuur. Met een middenstand, een postkantoor en bankcontact in de wijk. Als je alles in de buurt hebt dan neem je ook gemakkelijker eens de fiets of wandel je in plaats van de auto te moeten gebruiken.

Gemeenschappelijke ruimtes en gebouwen geven we zo mogelijk een meervoudige bestemming. We gaan voor tijdelijk gemeenschapsgebruik van leegstaande terreinen en panden.

We kiezen voor een gevarieerd woningaanbod in elke wijk. Groene ruimte, met zitbanken en speeltuigen, moet je altijd kunnen vinden op maximaal 300 meter van je woning.

Een stad maak je samen, geen ontwikkeling zonder inspraak

Bij de opstart van nieuwe projecten hoort de stad echte inspraak te organiseren. Om te beginnen moet het beleid de adviezen van de bevoegde diensten zoals GECORO (de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening) respecteren. Vervolgens moet de volgorde resoluut omgedraaid worden: eerst overleg met de buurt, daarna een ontwerp en een planning, waarin de noden of de bezorgdheid van de buurt mee opgenomen wordt. Zo maken we komaf met een praktijk waarin de burger als laatste redmiddel en vaak tegen de tijd moet grijpen naar een bezwaar.

Een stad om te wonen

Wonen zou een basispijler van een stedelijk beleid moeten zijn. In de grote bevraging die de PVDA organiseerde bij 558 Lierenaars komt wonen op de vierde plaats van de prioriteiten. Lier moet voldoende betaalbare woningen bieden van goede kwaliteit. Het aantal sociale woningen moet opgetrokken worden. Ook rusthuizen en serviceflats moeten terug betaalbaar worden en van goede kwaliteit. Senioren willen zolang mogelijk deelnemen aan wat de samenleving biedt. Ze willen een waardig leven blijven leiden, zonder angst voor armoede of voor gebrek aan zorg. De stad heeft samen met de andere overheden de sleutels voor een volwaardige seniorenzorg in handen. Ze beschikt ook over haar eigen dienstverlening met het openbaar rust en verzorgingstehuis.

Maar wonen is onbetaalbaar geworden en een oplossing komt niet in zicht zolang we geen radicaal ander beleid zullen voeren. Betaalbare gezinswoningen, aangepaste woningen voor verschillende soorten gezinnen, ... dat behoort niet tot de prioriteit van het huidig stadsbestuur. Alleenstaanden, starters, nieuwkomers, eenoudergezinnen, werkzoekenden, ouderen met een magere pensioen, grote gezinnen... ze zijn allemaal aangewezen op de onderkant van de woningmarkt. Kortom, het aanbod voldoet gewoon niet aan een zeer groot gedeelte van de vraag naar gepaste woningen. De vrije markt lost het woningprobleem niet op. Integendeel.

Betaalbaar wonen, dat zou een prestigeproject moeten worden voor onze stad. Daar hebben we een ambitieus plan voor nodig. Een plan met verschillende pijlers: de instelling van een wooncode op de private huurmarkt, met een objectieve huurprijsbepaling en een woonkeuringslabel, een nultolerantie voor leegstand van woningen en gebouwen en een ambitieus plan voor moderne sociale huisvesting.

Elke geïnvesteerde euro in goed wonen is op twee à drie jaar terugverdiend, zo toont een Europese studie. Logisch. Want wie slecht woont, wordt door de ongezonde woonomstandigheden sneller ziek. Gezinnen die in een te kleine ruimte wonen, hebben meer stress. Omdat kinderen daar niet rustig kunnen studeren, is er ook meer schooluitval. En meer werkverzuim, omdat ziektes sneller worden doorgegeven.

Recht op wonen

Een dak boven je hoofd is een basisrecht. Nu vallen in Lier kwetsbare groepen uit de boot. Ze betalen een veel te groot deel van hun inkomen aan woonkost. Bovendien wonen ze vaak in woningen die niet voldoen aan de minimum voorwaarden. De stad kan een belangrijke rol spelen door een maximale ondersteuning aan de sociale verhuurkantoren, onder meer ook voor de oprichting van een renovatiedienst. Door sensibilisering rond de noden van kwetsbare groepen. Door uitbreiden van de huurtoelage voor de gezinnen die het nodig hebben. Voor kwetsbare groepen kan de stad ondersteuning bieden bij verhuizen. Kortom de stad kan een sleutelfunctie vervullen om het recht op wonen te garanderen aan alle Lierenaars.

Een huurprijzenraster en woonkeuringslabel op de huurmarkt

Op de private huurmarkt zijn weinig regels en er is nog minder controle. Hier heerst de Far West van het kapitalisme. Gevolg: meer dan de helft van de Lierse huurders besteedt meer dan 30% van het inkomen aan woonkosten.

Het is dan ook al te gek dat er vandaag geen enkele beperking bestaat op de huurprijs die een verhuurder kan vragen. Vijfhonderd euro voor een krot, dat kan vandaag. Het wordt nergens verboden. Wij willen dat de Vlaamse regering een raster van huurprijzen opstelt zodat huurprijzen bepaald kunnen worden op basis van objectieve criteria: de kwaliteit van de woning, het aantal kamers, het comfort, energiezuinigheid... We geven elk criterium een aantal punten en elk punt komt overeen met een vaste som. Zo kunnen we de huurprijs samenstellen. Respecteert de verhuurder het raster van de huurprijzen niet, dan moet de huurder het recht hebben zich tot een rechter te wenden om het te doen respecteren.

Dit is een bevoegdheid van de Vlaamse regering. Maar we daar niet op wachten. In voorbereiding van een Vlaams huurprijzenraster willen we dat het stadsbestuur een eigen raster van huurprijzen opstelt. We stellen dat raster beschikbaar en promoten het. Zo staat de private huurder sterker.

Wij willen ook dat de stad ervoor zorgt dat alle verhuurde woningen op haar grondgebied voldoen aan de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Regering zou een conformiteitsattest, dat is een woonkeuringslabel, voor alle verhuurde woningen moeten opleggen. Zoals een auto wordt gekeurd, zo zou ook elk verhuurd pand gekeurd moeten worden.

Wij willen alle verhuurde woningen in de gemeente gecontroleerd zien. Daarom verhogen we het aantal woontoezichers. We bemannen de Lierse Woonwijzer met maatschappelijk werkers die de huurders van ongeschikte of onbewoonbare panden begeleiden om een nieuwe woning te vinden.

Vaak vragen huurders zelf geen controle aan uit vrees dat de woning dan onbewoonbaar wordt verklaard en zij geen andere huurwoning kunnen betalen of vinden. Op een te krappe private huurmarkt mag het controle-initiatief niet bij de huurder liggen.

Eigenaars van woningen die niet in orde zijn met de normen van de Vlaamse Wooncode, verplichten we hun woning op eigen kosten in orde te maken. Doen zij dat niet, dan moeten zij hogere boetes krijgen en verplicht worden hun pand in handen te geven van sociale huisvestingsmaatschappij. We laten de stad en het OCMW investeren in sociale tewerkstellingsprojecten om deze woningen bewoonbaar te maken.

De Lierse Woonwijzer moet meer nog dan vandaag de laagdrempelige plek bij uitstek worden waar elke Lierenaar terecht kan met woonvragen. Mijn woning is vochtig, kan er een controle komen? Welke premies krijg ik bij verbouwingen? Hoe schrijf ik me in bij de sociale huisvesting?

We maken een woonsite van de stad, een website waarop huurwoningen worden aangeboden, we geven een 'groen label' aan alle woningen met een conformiteitsattest. Dat is goed voor iedereen: voor mensen op zoek naar een goede huurwoning, en ook voor alle goed menende eigenaars. Deze woonsite toont ook de righthourprijs, via het raster voor huurprijzen. Zo kan de gemeente het aanbod aan huurwoningen mee sturen.

Nultolerantie voor leegstand

Leegstand is een doorn in het oog van elke Lierenaar. Vooral de leegstand in het centrum. Nochtans betaalden in 2017 slechts drie belastingplichtigen effectief een leegstandheffing! Die informatie kregen we na simpele aanvraag bij Stad Lier. Wij willen dat de toepassing van de leegstandheffing ernstig genomen wordt. Wij willen de heffing op leegstand ook verhogen. Het aantal vrijstellingen moet beperkt worden. We ontzien mensen die niet de middelen of expertise hebben om de nodige renovaties uit te voeren. Maar voor vastgoedbedrijven verdubbelen we de leegstandsheffing. Ook de heffing op onbebouwde gronden willen we verdubbelen. De opbrengst investeren we in projecten voor betaalbaar wonen

Bij structurele leegstand van langer dan drie jaar nemen we ingrijpende maatregelen. De gemeente draagt deze wooneenheden in de eerste plaats over aan sociale huisvestingsmaatschappijen of aan het sociaal verhuurkantoor. Zo kunnen we het aanbod sociaal wonen of betaalbaar wonen op de huurmarkt vergroten.

Er is ook nog veel verborgen en ongeregistreerde leegstand. Wij willen we een actieve prospectie door stedelijke diensten naar leegstand. We richten ook een meldpunt op voor burgers. Want alleen bij een correcte registratie kan er sprake zijn van een correcte heffing.

Een ambitieus beleid voor moderne sociale huisvesting

Wonen is een universeel basisrecht. De overheid heeft de plicht dat recht op wonen te garanderen. Er is schaarste op de woningmarkt en die jaagt de prijzen naar omhoog. Er moeten dringend meer

woningen komen, wooneenheden die jonge werkende gezinnen in staat stellen op eigen benen te staan. Ook woningen voor de ouderen, die andere woonbehoeften hebben. En ook voor wie uit de economische boot valt en geen degelijke betaalbare woning kan vinden. Het percentage sociale woningen bereikt in Lier amper 6,4%. Het aanbod voldoet nog steeds niet aan de vraag. Lierenaars moeten nog steeds 4 à 5 jaar wachten op een sociale woning. Maar op een wachtlijst kan je niet wonen.

De rechtse partijen laten alles over aan de private ontwikkelaars en de vriendjes van de vastgoedbeurzen. Als de gemeente iets rond sociale huisvesting moet doen, dan is het minimaal, vinden ze. Want sociale woningen, dat is volgens de N-VA-minister van Wonen maar 'een tijdelijke noodoplossing'. Een tijdelijke noodoplossing. Voor arme sukkelaars. Die er het best zo snel mogelijk weer uit weg moeten, naar de private markt die nog heiliger is dan een heilige koe. En dus worden de regels verstrengd. Er komen tijdelijke contracten in plaats van woonzekerheid. Er komen nieuwe regels die sociale huurders verbieden een stukje eigendom te hebben. En als hun inkomen stijgt, zouden sociale huurders moeten verhuizen.

Bij alle nieuwe grote private bouwprojecten waar de stad partner is (bijvoorbeeld door inbreng van grond) zou minimaal een derde sociale woningen moeten voorzien worden. In de projecten van de gemeentelijke wooncoöperatie voorzien we een derde sociale woningen en twee derde betaalbare huur- en koopwoningen.

We gaan voor kortstondige leegstand tussen twee verhuurbewegingen. We stellen een masterplan op voor de renovatie van woningen in de komende legislatuur. We renoveren bij grote renovatieprojecten eerst de leegstaande woningen zodat bewoners die al tientallen jaren in een wijk wonen, daar ook kunnen blijven wonen. We maken vooral gebruik van 'zachte' renovaties met een beperkte impact op de huurders, zodat ze zo veel mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen.

Ook voor veel sociale huurders neemt de huur een flinke hap uit het budget. De bijkomende gemeenschappelijke kosten – de huurlasten – maken de factuur dikwijls te zwaar. We bevriezen daarom de huidige huur van sociale woningen en plafonneren de huurlasten op 10 procent van de huurprijs.

Betaalbare rusthuizen en serviceflats

Het OCMW en de stad moet instaan voor de betaalbaarheid van serviceflats en woonzorgcentra. Als ouderen niet langer thuis kunnen blijven wonen omdat de zorgvraag te groot wordt, dan doemt de confrontatie met hoge woon- en zorgprijzen op. In onze Grote Bevraging bij 558 Lierenaren is 'betaalbare rusthuizen en serviceflats' veruit de populairste eis onder de rubriek 'leefbaar Lier'. Die verzuchting moet ernstig genomen worden.

De tijd dat je erop kon vertrouwen dat het OCMW-rusthuis het betaalbaarste is, is al even geleden. Tijdens deze legislatuur is de ligdagprijs gestegen met 9 euro. Een rusthuis in Lier kost nu al gauw 2000 euro per maand, met alle kosten inbegrepen spreken we zelfs van 2200 euro per maand. Maar het pensioen van de meeste bewoners is gemiddeld slechts 1200 euro per maand. Dat klopt echt niet! Het pensioen is veel te laag. En de overheid schuift steeds meer van de factuur door naar de bewoners en/of hun kinderen. Nochtans hebben onze ouders en grootouders hun leven lang hard gewerkt, zij hebben ervoor gezorgd dat wij het nu beter hebben. Daarom willen we een maximumfactuur invoeren voor de woonzorgcentra van 855 euro. Dat bedrag komt overeen met de

som van de inkomensgarantie als samenwonende bejaarde (725 euro) plus de tegemoetkoming vanuit de zorgpremie (125 euro). Maak van het OCMW rusthuis weer een kwaliteitsvolle, betaalbare en openbare instelling. Daarmee is een belangrijk deel van het woonprobleem en welzijn van zorgbehoevende senioren in handen gepakt.