

1 Huisvesting: een thuis voor iedereen

Leuven groeit met 1.000 inwoners per jaar en dat zorgt voor een grote druk op de woningmarkt. In de komende legislatuur moeten we alle mogelijke middelen inzetten die een stad ter beschikking heeft om Leuven toegankelijk en betaalbaar te maken voor iedereen. We willen dat alle generaties in Leuven een woning kunnen vinden: gezinnen met kinderen, jeugd, senioren... En we willen dat de vele alleenwoners een betaalbare plaats vinden op hun maat. Er is nood aan meer sociale woningen en extra inspanningen voor de groep die daar net buiten valt. We zien deze nood als een stimulans om innovatief te zijn en nieuwe oplossingen voor te stellen.

De ruimte in Leuven is krap, want ze wordt druk bevraagd voor wonen, handel, ondernemen, open ruimte, enzovoort. Deze specifieke situatie vraagt om eigen, creatieve oplossingen. Centraal staat een grondbeleid om ervoor te zorgen dat we de schaarse ruimte zo goed mogelijk inzetten. Goed doordachte verdichting werkt alleen als de publieke ruimte in de omgeving voldoende groot en groen genoeg is, zodat er zuurstof is voor iedereen.

We hebben veel geleerd uit het verleden en de inspanningen van de voorbije jaren hebben resultaat opgeleverd. De laatste twintig jaar hebben we een enorme inhaalbeweging gemaakt om zo veel mogelijk aan die vraag te voldoen, door zwaar te investeren. Er zijn veel woningen bijgekomen en er staan nog talloze woonprojecten in de steigers.

We willen zoveel mogelijk woningen beschikbaar maken voor gezinnen. De stad grijpt in door het stoppen van het opdelen van gezinswoningen, door een gecontroleerde groei van studentenkamers in nieuwe projecten in nauwe samenwerking met de universiteit, en door controle op de bestaande koten. Voor de appartementen heeft het groeiende aanbod ervoor gezorgd dat de prijzen nu onder het gemiddelde van de centrumsteden liggen.

De Stad heeft inmiddels de eerste ervaringen opgedaan met starterswoningen en innovatieve woonvormen. Daarmee zijn de problemen nog niet opgelost. De huisvesting blijft een van de voornaamste problemen in Leuven.

Ook al zijn we op het vlak van woonbeleid erg afhankelijk van de Vlaamse en federale regering, we leggen ons niet neer bij de hoge vastgoedprijzen. Leuven moet een stad zijn voor iedereen, wat het budget ook is. We blijven vanuit Leuven aandringen op bijstellingen van het woonbeleid.

1.1 Breed sociaal woonbeleid

1. We verbreden het aanbod aan sociale woningen aan een hoog tempo. We maken snel werk van de projecten in de Minckelersstraat, de Vaartkom, de OCMW-site, Sint-Jansbergsesteenweg, Klein Rijsel, Ruelenspark, en Vlierbeekveld. Bovendien realiseren we nog nieuwe projecten.
2. We trekken het verplicht percentage sociale (huur-)woningen in privé-projecten op naar 25 procent. Om dit te kunnen afdwingen is een decretale wijziging nodig op Vlaams niveau.
3. Blijven streven naar een mix van woningen voor verschillende doelgroepen
4. We renoveren bestaande (sociale) woningen die niet aan de hedendaagse normen voldoen. Het bestaande programma wordt verdergezet.
5. We voorzien huursubsidies om te vermijden dat mensen op de wachtlijst die naar een andere, meer betaalbare gemeente verhuizen hun plaats op de wachtlijst verliezen.
6. Om te verhinderen dat de bouw van de sociale woningen zou stilvallen, onder andere door financieringsproblemen, verwachten we Vlaamse financiële steun voor sociale huisvestingsmaatschappijen die actief investeren in nieuwe en gerenoveerde sociale woningen. We zijn bereid financiële zuurstof te geven aan de Leuvense sociale huisvestingsmaatschappijen.

7. We gaan zelf op zoek naar gronden waar de sociale huisvestingsmaatschappijen bijkomende sociale huurwoningen op kunnen realiseren. De gronden worden in erfpacht gegeven tegen een symbolische prijs.
8. We ondersteunen en financieren het Leuvense Sociaal Verhuurkantoor verder zodat het aanbod aan SVK-woningen structureel kan groeien en minstens verdubbelt tegen 2025.
9. We registreren de aanvragen centraal zodat we beter inzicht krijgen in de reële nood aan sociale woningen.

1.2 Masterplan huren

Door meer en structureel op de huurmarkt in te zetten, verhogen we de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningmarkt voor de (inkomens)groepen die het moeilijk hebben om een eigen woning te verwerven.

10. We leggen de nadruk op het ondersteunen van de huurmarkt om zo meer mensen aan huisvesting te helpen. We gieten dit in een masterplan huren waarbij we verschillende partijen betrekken, zoals de private investeerders en verhuurders, het SVK enzovoort.
11. We richten een betaalbaar Leuvense huurkantoor (LeuvenHuurt) op naar analogie met het huidige sociaal verhuurkantoor, maar dan ook voor de middeninkomens. Eigenaars verhuren aan betaalbare prijzen, in ruil daarvoor neemt het betaalbaar huurkantoor de administratie en andere lasten over. Bovendien worden er subsidies voorzien voor energiebesparende ingrepen.
12. We waken erover dat in nieuwe woonprojecten 25 procent van de woningen sociale huur zijn.
13. Van zodra de stad, OCMW & AGSL eigen bebouwbare gronden en bewoonbare panden die voor bewoning in aanmerking komt op de markt brengt, zal hiervan minstens 70 procent worden ingezet als sociale en budgethuur.
14. We drijven de strijd op tegen de huisjesmelkers door een pakket controlemaatregelen.
15. We lanceren een kwaliteitslabel voor huurwoningen naar analogie met het Kotlabel. Het label geeft aan welke kenmerken een huurwoning of appartement heeft. Door meer zicht op de kwaliteit kunnen we de prijs van weinig kwalitatieve panden doen zakken.

1.3 Actief grondbeleid

Om woningen bij te bouwen is er grond nodig. De mogelijkheden daarvoor zijn beperkt en vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan. Om goede strategische keuzes te maken is het belangrijk om zowel gronden als panden te verwerven. Door zelf te kopen, kunnen we bepalen wat er op bepaalde gronden gebeurt en ook voorwaarden opleggen aan bouwpromotoren. Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) kan daar een prominente rol in spelen. De Stad moet blijvend aan de bouwpromotoren duidelijke eisen voorleggen voor betaalbaarheid, sociale woningen, voorzieningen en overdracht aan publiek domein.

16. We sluiten een Woonpact af met andere grondbezitters, zoals OCMW, Vlaanderen, universiteit, kerkfabrieken, besturen van buurgemeenten, ... om samen betaalbare woonprojecten op te zetten.
17. We gaan voor een stop op de verkoop van onze stadsgronden.
18. Daarnaast verwerven we grond op strategische plaatsen. Zo verwerven we een betere onderhandelingspositie.
19. We realiseren 500 betaalbare woningen op stadsgronden binnen een termijn van 5 jaar en dat in een erfpachtformule. Door de erfpacht kan er gegarandeerd worden dat de woningen bij de juiste doelgroep blijven.
20. We zullen in gesprek gaan met de federale overheid, eigenaar van de hulpgevangenis, om de site te kunnen inzetten voor veel woningen, ruimte voor voorzieningen en ondernemingen, groen, open ruimte.

21. We willen overleg met de buurgemeenten om het huisvestingsbeleid op elkaar af te stemmen op het vlak van sociale huisvesting, betaalbaar wonen, wooncapaciteit en voorzieningen.

1.4 Druk op de woningmarkt verlagen

22. Starterswoningen beantwoorden aan een reële vraag, maar ze moeten bij starters blijven. Starterswoningen worden verhuurd of verkocht aan jonge alleenstaanden en koppels die te veel verdienen om recht te hebben op een sociale woning, maar te weinig om zelf iets te kopen in Leuven. Dat aanbod breiden we verder uit.
23. Door het opleggen van minimumnormen is de minimale oppervlakte van wooneenheden gegarandeerd. Zo is een belangrijke trendbreuk ingezet. Een actualisering van die minimumnorm is aangewezen om de grote groep alleenwoners te huisvesten.
24. De norm die stelt dat de gemiddelde oppervlakte van de wooneenheden in een bouwproject 90 m² moet zijn, had tot doel een voldoende, maar ook voldoende kwalitatief woonaanbod te realiseren. Dat blijven onze beleidsdoelstellingen. We stellen echter vast dat die, enerzijds, niet in alle gevallen tot de gewenste resultaten leidt, en, anderzijds, niet voldoende ruimte biedt om in te spelen op een snel evoluerende realiteit van woonvormen en gezinssituaties. We willen deze norm daarom evalueren en aanpassen of vervangen door een meer doeltreffende regel. Daarbij moet ook het aandeel gemeenschappelijke ruimte mee in rekening gebracht worden.
25. Ook de norm van de 'Kotmadamformule', waarbij je als huiseigenaar een kamer kan verhuren aan studenten, herbekijken we. Momenteel moet je als eigenaar 110 m² woonoppervlak voor jezelf hebben. Dat is niet in alle gevallen haalbaar of wenselijk (bijvoorbeeld bij alleenwoners).
26. We handhaven het beleid om een definitieve stop te zetten op het ombouwen van eengezinswoningen tot studentenkamers.
27. We blijven studentenhuisvesting strikt op kwaliteit controleren. Panden die niet in orde zijn, verliezen hun vergunning.
28. We blijven inzetten op het huisvesten van studenten in residenties, waardoor veel studenten kunnen ondergebracht worden in moderne kamers op hoge dichtheid. We geven de voorkeur aan onderwijsinstellingen als partner om de kwaliteit van de residenties te bewaken en om het toezicht op de leefbaarheid voor bewoners en omwonenden te garanderen. Het aanbod op de markt wordt jaarlijks geëvalueerd en indien het aantal studentenkamers terug te krap zou worden kan er bijgebouwd worden.
29. We houden nieuwe vormen van verhuur zoals Airbnb in de gaten. Voor zover het werkelijk om deeleconomie gaat, waarbij een bewoond pand gedurende een beperkte tijd in een deelformule als Airbnb wordt verhuurd, zullen we door reglementering in goede banen leiden. Permanent verhuur via een platform valt voor ons onder dezelfde regeling als hotels en B&B's.
30. We zorgen voor een gecoördineerde aanpak via de leegstandscoach. Daarbij worden instrumenten ingezet zoals het sociaal beheersrecht, het voorkeurecht en onteigening om langdurig leegstaande woningen of zwaar verkrotte woningen opnieuw op de woonmarkt te krijgen.

1.5 Alleenwoners

Zowat de helft van de Leuvenaars woont alleen. Wie alleen woont, apprecieert nog meer het aanbod van vrije tijd, cultuur, sport en verenigingen. De beschikbare huisvesting is voor wie het alleen moet betalen eens zo duur. We willen meer flexibiliteit in de bouwvoorschriften zodat er meer kleine wooneenheden kunnen gebouwd worden.

31. Specifiek voor alleenwoners kunnen we onderzoeken of er belangstelling is om in het aanbod aan activiteiten een aanbod uit te werken voor alleenwoners.
32. Alleenwoners hechten veel belang aan sociaal contact in hun omgeving. Daar zetten we sterk op in door ontmoeting in de publieke ruimte te stimuleren.

33. Er is voor alleenwoners vooral nood aan kleinere wooneenheden, die zijn er te weinig. We evalueren of de 90 m²-norm moet bijgesteld worden om de doelstellingen te blijven bereiken.

1.6 Innovatieve woonvormen

Innovatieve vormen van wonen zoals cohousing of de Community Land trust (CLT), waarbij de bewoners niet noodzakelijk de volle eigenaar zijn van de grond en /of het gebouw, zijn in opmars. Deze specifieke woonvormen laten toe om op een beperkte oppervlakte en met beperkte middelen huisvesting te voorzien voor meerdere gezinnen. Het is een bijzonder efficiënte manier van wonen. We zien Leuven als een labo voor deze woonvormen, waarbij we door projecten op te zetten op korte en lange termijn kunnen leren hoe dat juridisch en financieel het beste werkt en hoe het architecturaal kan.

34. Leuven stimuleert de zoektocht verder naar nieuwe vormen van stedelijk wonen met aandacht voor collectieve woonvormen en alternatieve eigendomsstructuren, oa door events te organiseren waar mogelijke samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan.
35. De stad stimuleert hamsterwonen, waarbij mensen eerst een woning huren, die ze daarna kunnen aankopen. De al betaalde huur wordt afgetrokken van de aankoopprijs.
36. We stimuleren ook wooncoöperaties waarin huur leidt tot aandeelhouderschap. We betrekken verschillende actoren bij de realisatie van coöperatieve initiatieven.
37. De stad gaat op zoek naar gronden of panden die voor deze woonvormen in aanmerking komen en stelt ze marktconform ter beschikking aan coöperaties.
38. Er wordt gezocht naar ruimte voor cohousingprojecten. De komende legislatuur worden 3 nieuwe cohousingprojecten opgestart waarbij de nodige begeleiding wordt aangeboden. Bovendien ondersteunen we andere cohousingprojecten in hun zoektocht naar terreinen en gebouwen en naar passende architecturale en stedenbouwkundige oplossingen.
39. We onderzoeken op welke manieren we particulieren die hun woningen wensen te verkopen, kunnen overtuigen om de grond los te koppelen van de opstal (woongebouw). We bekijken welke verschillende formules kunnen worden ontwikkeld zowel door de stad als het CLT waarbij zij de grond overnemen en waarbij de woning dan ofwel te huur via SVK, LeuvenHuurt of het CLT wordt aangeboden.
40. We zetten in op informatie over en vereenvoudiging van procedures i.v.m. nieuwe en alternatieve woonvormen.
41. Gedeelde tuinen (helemaal of gedeeltelijk) kunnen een interessante oplossing zijn om bij bouwprojecten het beschikbare groen maximaal in te zetten. We moedigen bouwbedrijven aan om dit toe te passen waar mogelijk. Tuinen en andere ruimte delen kan ervoor zorgen dat we compacter gaan wonen en toch voldoende open ruimte hebben.
42. We ondersteunen kangoeroewonen of andere vormen van wonen waarbij verschillende generaties onder één dak wonen en vereenvoudigen de procedures.
43. We initiëren een proefproject rond modulair bouwen en wonen.