

**‘Tina’ out, ‘Tamara’ in.
Met een *moonshot* voor wonen naar
een waaier van collaterale winsten.¹**

Pascal De Decker.

Wooncrisis?

“Achter onze gevels schuilt een wooncrisis”. Het is een kop in de krant *De Tijd* boven een artikel dat ingaat op het boek *De onzichtbare wooncrisis* van huurdersbondbaas Joy Verstichele.² Enkele dagen eerder lazen we in een interview met de Gentse stadsbouwmeester dat er in Gent een wooncrisis heerst,³ een topic dat ook al een maand eerder in *De Standaard* werd aangesneden.⁴ In een inspiratienota van de Taskforce Wonen, aan het publiek voorgesteld in de loop van de maand november 2018, vinden we het woord ‘crisis’, doorgaans gekoppeld aan het woord ‘wonen’ 86 keer terug.⁵ De wooncrisis is... groot, fundamenteel, nijpend, enorm. Wat burgemeester Daniël Termont al voor de verkiezingen deemoedig had toegegeven.⁶

Even recent is de aanklacht van het Netwerk tegen Armoede dat erop wijst dat de wooncrisis Vlaanderen al jarenlang teistert en steeds erger wordt.⁷ En wie verder terugkeert in de tijd, vindt een quasi aanhoudende stroom van crisisberichten, inclusief een advies van de Vlaamse Woonraad die het noodzakelijk vond om de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt in beeld te brengen.⁸

Het woord ‘crisis’ is een containerbegrip dat nogal makkelijk in de mond wordt genomen. Maar wat zeggen de cijfers? Feit is dat op basis van onderzoek van het Steunpunt Wonen⁹ kan worden vastgesteld dat de afgelopen jaren heel wat mensen in woonnood zijn terechtgekomen. Tabel 1 bekijkt kort de evolutie van enkele betaalbaarheidsindicatoren.¹⁰ We bekijken eerst wie meer dan 30% van het inkomen aan wonen spendeert. We zien onmiddellijk grote verschillen. Sociale huurders zijn het beste af: in 2013 betaalde ‘slechts’ 23% van hen meer dan 30% van hun inkomen aan wonen. Van de eigenaars die nog een hypotheek moeten afbetalen, betaalt een kleine 30% meer dan 30%. Private huurders zijn slechter af: meer dan de helft betaalt meer dan 30%. Bekijken we wie daardoor in de armoede terechtkomt, dan is het contrast tussen aankomende eigenaars en huurders groot. Kan slechts 10% van de eigenaars

met afbetalingslast na de afbetaling geen decent leven leiden, dan geldt dit voor meer dan 30% van de private en sociale huurders.

Tabel 1: Vlaanderen: betaalbaarheidsindicatoren voor wonen (2005 - 2013)

	2005	2005	2013	2013	Vershil 2005-2013
	%	aantal	%	aantal	aantal
<i>Betaald meer dan dertig procent van het inkomen aan naakte woonkosten:</i>					
Eigenaars met afbetalingslast	17,1%	145.601	27,1%	225.729	80.128
Private huurders	39,2%	180.683	51,2%	283.848	103.245
Sociale huurders	12,2%	17.109	22,7%	40.932	23.823
<i>Komt na het betalen van de naakte woonkosten in armoede terecht:</i>					
Eigenaars met afbetalingslast	10,4%	88.533	10,0%	83.295	-5.258
Private huurders	27,4%	126.941	30,4%	166.904	39.963
Sociale huurders	38,6%	54.132	34,5%	62.210	8.078

Vertalen we dit in absolute aantallen en evoluties dan stellen we vast dat in 2013 ongeveer 230.000 huurders na het betalen van de huur zonder kosten (!) in armoede moet leven. We stellen tevens vast dat dit een kleine 50.000 meer is dan acht jaar eerder. Bij afbetalende eigenaars zien we een omgekeerde trend: het aandeel is stabiel en het aantal is licht gedaald.

Het Grote Woononderzoek 2013 bekeek ook de woningkwaliteit. De grondige screening leert dat in Vlaanderen in 2013 een klein miljoen woningen (999.400 of 37,2% van de voorraad) van ontoereikende kwaliteit is en 430.000 woningen (15,9%) van structureel ontoereikende kwaliteit. Met betrekking tot de woningkwaliteit zijn er voor wat de evolutie in de tijd betreft enkel zelfrapportage-gegevens van de huishoudens beschikbaar. Tussen 2005 en 2013 zou er volgens deze methode een lichte toename van het aantal bewoonde slechte woningen zijn.

Het Steunpunt Wonen becijferde de grootte van de woonneed. Wanneer iemand huurt, in een woning van slechte kwaliteit woont, tot de laagste 40% inkomens behoort en na het betalen van de huur in armoede terechtkomt, is er overduidelijk sprake van woonneed. Zo gedefinieerd worden 280.000 huishoudens door woonneed getroffen.¹¹ Tellen we

daar ook de 110.000 eigenaars bij die in slechte woningen wonen,¹² dan kunnen we stellen dat de woonnood in Vlaanderen ongeveer 400.000 huishoudens treft.

Twee bedenkingen daarbij. Een, deze ramingen zijn gebaseerd op survey-gegevens. Het is genoegzaam bekend dat mensen met zwakke socio-economische profielen onderparticiperen. De kans dat de reële woonnood dus onderschat is, is reëel. Twee, overdramatisering is misplaatst. In de *long run* is de staat van het wonen verbeterd, zodat vandaag een overgrote meerderheid van de Vlamingen in goede en betaalbare woningen woont. Dewilde & Pannecoucke plaatsen het woord wooncrisis dan ook tussen haakjes.¹³ We komen er nog op terug.

De Belgisch-Vlaamse woonorde.

Dat er in Vlaanderen woonnood is, wordt uiteraard niet voor het eerst vastgesteld. Integendeel, hij is behoorlijk hardnekkig en de afname ervan lijkt gestuit. Woonnood kan uiteraard niet los gezien worden van de maatschappelijke context waarin hij is gesitueerd, en dus van het woonbeleid. Dat is in principe veranderbaar. We stellen echter vast dat het woonbeleid in dit land sterk padafhankelijk is, in die mate dat er sprake kan zijn van een robuuste 'woonorde'.¹⁴ Het begrip 'woonorde' duidt op het geheel aan regels en mechanismen dat de toegang tot een woning en de maatschappelijke posities die daaruit voortvloeien regelt. De Belgisch-Vlaamse woonorde heeft een sterk liberaal-economisch karakter. Het basismechanisme dat de toegang tot een woning reguleert, is de individuele verantwoordelijkheid van een huishouden om zelf voldoende financiële middelen te verwerven om een huis te kopen of huren.¹⁵ Aangezien in een kapitalistische samenleving inkomens in belangrijke mate worden verdeeld via de arbeidsmarkt, wordt de Belgisch-Vlaamse woonorde sterk gestructureerd door de werking van de arbeidsmarkt. Wie een gunstige positie (inkomen) heeft op de arbeidsmarkt, komt met een ruim budget op de woonmarkt en verwerft er zich doorgaans een gunstige positie.

Twée basismechanismen.

Het liberaal-economisch karakter van de Belgisch-Vlaamse woonorde is beleidsmatig uitgewerkt in twee centrale beleidslijnen: het promoten en beschermen van privaat eigendom enerzijds en ‘gesubsidieerde vrijheid’ anderzijds. België is al langer een land van huiseigenaars: een eigen huis bouwen of kopen was en is nog steeds een prioriteit in het woonbeleid. De basis ervan werd al in de negentiende eeuw en de vroege twintigste eeuw gelegd.¹⁶ Via fiscale kortingen, premies en tijdelijk zelfs met een extra stem bij verkiezingen werd woningeigendom aangemoedigd. Vandaag stimuleert en ondersteunt de overheid nog steeds de aankoop van een eigen woning met premies, goedkope leningen en fiscale voordelen zoals de woonbonus. De sterke inzet op eigendom heeft het aandeel huiseigenaars tot na de jaren 2000 onophoudelijk doen groeien. Pas de laatste jaren is er een kleine terugval.¹⁷

De tweede centrale beleidsinsteek is de ‘gesubsidieerde vrijheid’ of subsidiariteit. België kent een grondwettelijk recht op wonen (artikel 23, lid 3 van de Belgische Grondwet) en het recht op menswaardig wonen staat ingeschreven in de Vlaamse Wooncode (artikel 3). Er is aan die rechten echter geen resultaatsverbintenis verbonden en de overheid neemt zelf nauwelijks initiatief om ze te (doen) realiseren. Ze besteedt die verantwoordelijkheid uit aan actoren, in overgrote mate aan individuele huishoudens. Die zijn vrij om wonen naar eigen keuze te realiseren, maar worden door de overheid doorgaans financieel ondersteund als zij een bepaalde keuze maken. De meeste beleidsinstrumenten die worden gehanteerd (premies, fiscale voordelen, ...), worden bovendien toegekend nadat huishoudens een eigen woning bouwden of aankochten. Hoewel de overheid individuele huishoudens in theorie vrij laat in haar woonkeuze, werkt het gevoerde beleid sterk normerend: een eigen, individuele woning werd en blijft de norm. De verantwoordelijkheid om het recht op wonen te realiseren, werd en wordt in tweede instantie doorgeschoven naar socialehuisvestingsmaatschappijen, die instaan voor slechts 5 à 6% van de Vlaamse woningmarkt. Ook zij kunnen initi-

atief nemen om woningen te bouwen en worden daarbij ondersteund, al geldt er ook voor hen geen enkele verplichting om te bouwen.

Drie posities.

In deze Belgisch-Vlaamse woonorde bestaan *grosso modo* drie grote posities. De meerderheidspositie is die van de woningeigenaar. Deze positie vereist startkapitaal en financiële stabiliteit. Een minderheid van de bevolking die niet voldoende eigen middelen heeft om zich een woning aan te schaffen, bevindt zich op de huurmarkt.

Een tweede positie in de woonorde is die van de sociale huurder. Om deze tweede positie te voorzien, speelt de geïnstitutionaliseerde solidariteit van de samenleving een centrale rol, aangezien via overheidsmiddelen de toegang tot een woning wordt gerealiseerd voor een groep die dit niet zelf kan realiseren. De lange wachtlijsten tonen echter aan dat de nood veel groter is dan het aanbod. In 2017 wachtten er 135.500 unieke kandidaten op één van de 143.989 (verhuurde) sociale huurwoningen in Vlaanderen. Bij toewijzing hebben ze daar meer dan 1.000 dagen op gewacht.¹⁸ Beschikbare woningen worden toegewezen volgens toewijzingscriteria. Een beperkt inkomen is op dit marktsegment geen belemmering om toegang te krijgen.

Een derde en laatste positie binnen de woonorde is die van de private huurder. Dat is —een kleine groep welgestelde huurders buiten beschouwing gelaten— de minst gunstige positie. De groep die via de private huurmarkt toegang tot een woning vindt, houdt procentueel het minst over van zijn inkomen. Deze groep verarmt dus via zijn positie in de woonorde.

Discriminatie.

Om te begrijpen hoe elkeen al dan niet een positie kan verwerven in de woonorde, is ook discriminatie een belangrijk structurerend principe. Omdat op de private huurmarkt de concurrentie voor betaalbare en kwaliteitsvolle woningen toeneemt, overstijgt de vraag het aanbod.

Gecombineerd met een sterke machtspositie voor de verhuurder ten aanzien van kandidaat-huurders, creëert dit mogelijkheden voor selectie en discriminatie. Verhuurders kunnen in zo'n situatie immers een keuze maken uit een poel aan kandidaten.¹⁹ Inkomen en etniciteit zijn twee factoren waar verhuurders sterk op screenen. Zij die met een beperkt inkomen een woning zoeken —zeker wanneer dat een vervangings-inkomen is— en zij die een buitenlandse herkomst hebben, zien hun kansen op de private huurmarkt sterk verkleinen door het selectief optreden van verhuurders. Ook de sociale woonsector is niet vrij van discriminatie. Hoewel etniciteit geen expliciet criterium in de toewijzingsregels van sociale woningen is, tonen Cornet e.a. aan dat in er in de praktijk een risico op discriminatie schuilt in de procedures die worden gehanteerd.²⁰

Nieuwe wooninitiatieven.

Om het institutionele kader van de Vlaamse woonwereld te begrijpen, moeten we ook oog hebben voor nieuwe wooninitiatieven. Huurdersbonden, sociale verhuurkantoren, *community land trust*, *housing first*, samenhuizen, *co-housing*, kangoeroewonen, samenwerkingsprojecten wonen-welzijn, initiatieven ter ondersteuning van kraakinitiatieven, kleinschalig wonen, zorgwonen, ouderen op kot, enz. En de 'oude' sociale huisvestingsmaatschappijen waren het ooit ook, een vernieuwend, alternatief innovatief wooninitiatief.

Vóór de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode hadden we het over 'alternatieve' of 'nieuwe' wooninitiatieven²¹; vandaag zijn er sociale wooninnovaties.²² Nieuwe of '*alternatieve wooninitiatieven*' werden destijds gedefinieerd als woonprojecten die ontstaan vanuit de vaststelling dat de traditionele sociale huisvesting er niet in slaagde de woonproblemen van zwakke bewonersgroepen op te vangen. *Sociale innovaties* zijn vandaag activiteiten en diensten die worden gemotiveerd vanuit het doel om sociale noden te lenigen en die in hoofdzaak worden ontwikkeld en verspreid door organisaties met sociale doelstellingen. Initiatiefnemers staan, met andere woorden, vaak *buiten* de woonsector. FEANTSA ziet, bijvoorbeeld, in de sociale verhuurkantoren (SVK's)

een schoolvoorbeeld van sociale innovatie omdat (1) ze zich richten op kwetsbare groepen, waardoor ze een sociaal tekort invullen dat niet via de markt kan worden ingevuld, (2) ze ontstaan als gevolg van bottom-up processen en (3) ze tot de creatie van nieuwe structuren hebben geleid die blijven bestaan.²³

Alternatieve wooninitiatieven spelen zich af aan, op of over de rand van het officiële institutionele kader, *in casu* de Vlaamse ‘woonorde’. Oosterlynck wijst erop dat ze opduiken in de kloof tussen aanhoudende woon-noden op het terrein en sociale rechten op papier.²⁴ Ze ontstaan wegens een onvrede over het gebrek aan beterschap, omdat de rechten niet of onvoldoende gerealiseerd worden, en proberen daaraan te verhelpen. Gezien ze sinds het eind van de jaren zeventig herhaaldelijk opduiken, zijn ze een permanente speler geworden. De motieven en alternatieven zijn dan ook niet zonder belang. We komen erop terug.

De mythen van Tina.

Elke analyse van het Belgisch-Vlaamse woonbeleid komt tot dezelfde conclusies. Het is steeds meer van hetzelfde. Er lijken geen beleidsalternatieven te zijn. T.I.N.A. heerst. We zien dat een aantal hardnekkige misvattingen, met soms mythische proporties, aan de basis liggen van beleidskeuzes die volstrekt naast de kwestie zijn. We onderscheiden drie mythes: (1) de vermeende betaalbaarheidsproblematiek situeert zich bij de middenklasse, (2) de overheid moet niet al te veel interveniëren in de woningmarkt, en (3) de woonnood kan opgelost worden door zoveel mogelijk mensen eigenaar te maken.

De eerste mythe: de betaalbaarheid van wonen komt in het gedrang voor de middenklasse.

Was er de afgelopen tien jaar geen bezorgdheid over de betaalbaarheid van het wonen? Toch wel, zij het een wat wonderbaarlijke. Betaalbaarheid werd de afgelopen jaren geherdefinieerd. Het vertoog in de dominante publieke sfeer —de kranten en journaals— ging niet over de onzekerheid en onbetaalbaarheid van vaak slechte woningen die oudere

huurders in de armoede duwen, of over de last voor een jonge instellingenverlater die met een leefloon moet wonen en leven. Neen, wat de publieke opinie domineerde, waren *statements* dat het gemiddelde middenklassegezin steeds moeilijker een woning kan kopen. Maar er is met het kopen van een woning en met de betaalbaarheid ervan weinig aan de hand. De Vlaming koopt lustig verder, ook al klaagt hij over de hoge prijs.

Vinden we wonen, gezien de per definitie hoge instapprijs, niet altijd te duur? Wat (vermoedelijk) speelt, is het psychologische effect van het ontbreken van inflatie, waardoor de afbetalingslast over een langere periode een substantieel deel van het inkomen beslaat. België kende en kent een systeem van koppeling van de lonen aan de inflatie. Dat komt erop neer dat als de prijzen stijgen, ook de lonen stijgen. Nu leenden de meeste Belgische gezinnen met een vaste afbetaling. Heel veel Vlaamse gezinnen zijn eigenaar geworden met de combinatie van vaste afbetalingskost en (soms sterk) stijgende lonen, waardoor wonen steeds betaalbaarder —lees: goedkoper of goedkoop— werd. Dit is niet langer zo. Door het ontbreken van inflatie stijgen de lonen trager, terwijl de afbetalingslast dezelfde blijft, waardoor het gewicht van de afbetaling langer zwaarder blijft doorwegen.

Wonen doet inderdaad pijn, maar dan bij mensen met een laag inkomen. Er is weinig besef dat er heel wat mensen zijn die een inkomen hebben waarmee ze op de woningmarkt weinig tot niets deftigs kunnen aanvangen. Weinigen hebben door dat een woonkost (huur) van 500 euro voor mensen met een inkomen van 1.000 euro (of minder) gewoon ondraaglijk is. Weinigen hebben door dat die mensen bestaan, dat er nu eenmaal kwetsbare huishoudens zijn. Of ze voelen het probleem niet echt aan. Of ze steken de kop in het zand. Of, ze zeggen dat het de persoonlijke verantwoordelijkheid van die mensen is. Is een jongere die op 18 jaar de jeugdinstelling gedwongen moet verlaten en het met 1.000 euro moet doen hiervoor verantwoordelijk? Is de bejaarde die om wat voor reden dan ook moet huren, hiervoor verantwoordelijk?

De tweede mythe: de markt lost alles op.

Wonen is een basisbehoefte. Daarover is men het zo roerend eens dat het in allerlei internationale verdragen, en in vele (grond)wetten is opgenomen. Toch wordt wonen in hoofdzaak via de markt aangeboden waardoor 'succes' op de woningmarkt onlosmakelijk verbonden is met 'succes' op de arbeidsmarkt. En wat de overheid doet, is 'aanvullend'. Canfyn vraagt zich af of dit voor wat toch een basisbehoefte is niet omgekeerd moet: de overheid leidt en de markt dekt de gaten af.²⁵ En is wonen niet te belangrijk om het aan de markt over te laten?

Hoewel ook in Vlaanderen woningen via herverdeling worden toegewezen, domineert marktwerking, weliswaar 'verstoorde' door subsidies en reglementen. Canfyn mag dan wel voorstellen om de verhouding tussen markt en overheid om te draaien, dat kan/zal niet onverwijd gebeuren. We zitten met de marktdominantie opgescheept. Weten hoe een woningmarkt werkt, is bijgevolg essentieel. Galbraith wees er al eerder op: markten voorzien nergens ter wereld in goede en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.²⁶ Niet verwonderlijk. De woningmarkt behandelt wonen als een goed, een item dat wordt gekocht en verkocht voor geld, voor winst. Voor lage inkomens creëert dit problemen bij elke stap in het ontwikkelings-, productie-, distributie- en financieringsproces. De totale kost van wonen is immers het totaal van de vele kosten die in dat proces zitten, weze het deze voor het verwerven van land om op te bouwen, het glas in de ramen of deze voor de schroeven die een kast bijeenhouden. In elke fase van het 'woonproces' is het doel het maximaliseren van de winst, wat de kosten opdrijft en de betaalbaarheid reduceert.²⁷ Barlow & Duncan wijzen er bovendien op dat zelfs als een markt (ogenschijnlijk) goed functioneert, ze voor lage inkomens altijd zal falen omdat ze zich richt op die producten die winst opleveren.²⁸

Dit brengt ons terug bij het concept 'wooncrisis' en de lezing dat wooncrissen in golven komen. Maddens & Marcuse verwerpen het gebruik van het concept 'crisis'.²⁹ 'Crisis' verwijst, zo stellen ze, naar iets tijdelijks,

iets abnormaals. Maar, zo betogen ze, ‘woonnood’ is ingebakken in de structuren van onze (klasse)samenleving. Woonnood is geen probleem van één land of één stad; het is een globaal probleem dat zich, weliswaar in verschillende gedaanten en verhoudingen, altijd voordoet. De huisvestings‘crisis’ —in feite een permanent falen om te voorzien in menswaardig wonen voor iedereen— maakt deel uit van de manier waarop woningen binnen onze orde worden verdeeld.

Met betrekking tot de vrijemarktwerking³⁰ stelt De Grauwe dat het een fantastisch mechanisme is om materiële welvaart te creëren.³¹ Het is bovendien, zo vervolgt hij, een systeem dat voortdurend vernieuwing brengt in productietechnologieën en steeds nieuwe producten op de markt brengt. Er is echter, zo stelt De Grauwe, een ‘maar’: “Bedrijven houden geen rekening met de externe kosten —bijvoorbeeld milieu-vervuiling en congestie— die ze creëren. Bovendien is dat systeem niet geïnteresseerd in de productie van collectieve goederen, omdat er in de markt geen goed mechanisme bestaat om de gebruikers van die publieke goederen te doen betalen.” Bijgevolg is het de rol van de overheid om deze marktfaalingen te corrigeren. We komen erop terug.

De derde mythe: ‘iedereen eigenaar’ is de oplossing.

Meer sociale woningen. Revitaliseren van de private huursector. Renovatie van de versleten voorraad. Er worden in het Vlaamse woondiscours nogal wat woorden aan verspild, maar in de praktijk blijken ter oplossing van de woonnood in Vlaanderen alle eieren in één mand te worden gelegd: woningeigendom. Dat uit zich ook in de verdeling van de door de overheden gependeerde budgetten: meer dan 80% van de middelen die de overheid in wonen investeert, ondersteunt woningeigendom.³²

Aan woningeigendom worden tal van soms mythische deugden toegedicht.³³ Eigenaars zouden meer geneigd zijn om hun woning goed te onderhouden. Een eigen woning biedt meer woonzekerheid dan een huurwoning. Sparen onder de vorm van een eigen woning heeft als voordeel dat de uitgaven voor wonen op oudere leeftijd sterk terugvallen, wat de welvaartspositie van ouderen bevordert. Eigenaars van

woningen voelen zich meer betrokken bij hun buurt en dragen zo bij tot de sociale cohesie.

Haffner e.a. wijzen erop dat de voordelen die het eigenaarschap toegeëcht worden, niet altijd empirisch zijn aangetoond.³⁴ Dat geldt bijvoorbeeld voor het onderhoudsargument. Uit het Grote Woononderzoek 2013 blijkt immers dat ongeveer een op de drie eigendomswoningen niet aan de normen van de Vlaamse wooncode voldoet. Verder heeft de huizencrisis aangetoond dat het bezit van een eigen woning niet per definitie die absolute zekerheid biedt die het wordt toegeëcht: in het buitenland is een niet te tellen aantal gezinnen zijn huis kwijt geraakt. En als het dan fout loopt, loopt het goed fout. Naast (langdurige) financiële consequenties (ten gevolge van ontstane schulden, het ontbreken van eventuele meerwaarde, en kosten van een nieuwe huurovereenkomst), heeft het verlies van de eigen woning ook sociaalpsychologische en gezondheidsconsequenties. Onderzoek van Ford e.a. toont een duidelijk verband aan tussen ervaringen van risicovol eigenwoningbezit en de ontwikkeling van sociale marginalisatie en armoede.³⁵ Verder zijn er indicaties van een verband met het emotionele welbevinden (*well-being and sense of security*).

De verwerving van een eigen woning is een zware en langdurige financiële inspanning. Zelfs al is een gezin bereid om een belangrijk gedeelte van het inkomen aan eigendomsverwerving te spenderen, dan nog is veel geld nodig en is het voor velen niet haalbaar. Onderzoek toont aan dat de Belgische/Vlaamse subsidies voor eigendoms promotie, in welke vorm dan ook, doorgaans slechts weinigen over de streep kunnen trekken en daardoor vanuit maatschappelijk oogpunt eigenlijk weinig nut hebben.³⁶ Trekken ze af en toe wel eens iemand over de streep — en dit vaak omwille van een gebrek aan een valabel alternatief — dan leidt dit tot ‘risicovol’ eigenaarschap.³⁷ Een mogelijk gevolg is dat gezinnen uit de lage en de middenklasse permanent geconfronteerd worden met een mogelijk verlies van hun woning. In de periode 1998-2013 diende bijna 10% van de huishoudens hun eigen woning in te ruilen voor een huurwoning.³⁸

Naast valkuilen op het niveau van het huishouden zijn er ook vanuit maatschappelijk oogpunt vragen te stellen bij een eendimensionale promotie van eigenwoningbezit. De reeds aangehaalde vaststelling dat de eigendomsondersteunende subsidies slechts weinigen over de streep trekken, heeft immers effecten op macroniveau. We wezen al op het feit dat daardoor te weinig wordt gebouwd en dat bijgevolg slechte woningen in gebruik (moeten) blijven. Of anders gesteld, de effectiviteit van het doorstromingsprincipe, wat vaak gebruikt wordt ter verantwoording van of als theorie voor de subsidiëring van eigenwoningbezit,³⁹ is betwistbaar.⁴⁰

We wezen reeds op het inflatoire karakter van deze subsidies. Daarnaast benadeelt de eigendomsondersteuning niet alleen de huurders —het pakket van alle subsidies voor eigenaars is doorgaans hoger—, het vergroot ook de welvaarts kloof tussen huurders en eigenaars: eigenaars of hun erfgenamen kunnen op termijn niet alleen profiteren van de gestegen waarde van de woning bij verkoop, ze komen daartoe deels door de steun van de genoten subsidie.

Maar één van de voornaamste maatschappelijke problemen met eigendomsondersteunende maatregelen is dat ze inherent de sterkere schouder bevoordelen. Daar een huishouden al over een voldoende hoog instapkapitaal en inkomen moet beschikken, leidt dit ertoe dat dergelijke subsidies in hoofdzaak naar huishoudens met bovenmodale inkomens gaan. Voor ons land werd daar door Deleeck en collega's al jaren geleden op gewezen.⁴¹ Wanneer specifiek naar de steun via belastingaftrek wordt gekeken, komen we in de literatuur termen als 'grotesk'⁴² en 'bizar'⁴³ tegen om het asociale karakter te vatten. Voor Vlaanderen kunnen gelijkaardige conclusies worden getrokken. Heylen in zijn doctoraat: "Dit houdt in dat de totale woonsubsidiëring in Vlaanderen niet gericht is op de groepen waar de betaalbaarheid het meest in het gedrang komt."⁴⁴

Beleidsmatig kan ook worden vastgesteld dat een aanhoudende ondersteuning van eigenwoningbezit een zichzelf voedende spiraal op gang lijkt te brengen. Nieuwe maatregelen dringen zich steeds op voor steeds

nieuwe (en armere) bevolkingsgroepen die eigenaar willen of moeten worden en dit terwijl de grenzen van de groei bereikt zijn en nieuwe maatregelen steeds minder effect sorteren.⁴⁵ De wet van de afnemende meerwaarde is immers in het spel. Balchin vat zijn appreciatie over eigendomsondersteunende maatregelen samen als “*unjust, wasteful and inefficient*.”⁴⁶ Bramley e.a. formuleren het als volgt: “Als, zoals algemeen het geval lijkt te zijn, het aanbod inelastisch is, zijn de kritieken op subsidies die de vraagzijde stimuleren overweldigend omdat dit betekent dat het grootste deel van de subsidie zal worden opgeslokt door de toenemende huizenprijzen en er weinig voordeel zal worden gehaald in termen van reële woonconsumptie door arme en marginale groepen. Er is daarentegen een behoorlijke reeks argumenten ten voordele van aanbodgerelateerde subsidies, eerder dan vraaggerelateerde. Het reflecteert een bekommernis omtrent de inelasticiteit van het aanbod en een algemene perceptie dat meer woningen nodig zijn.”⁴⁷

De alternatieven van Tamara.

Er zijn dus voldoende argumenten om niet eenzijdig op eigendomsverwerving in te zetten. Bovendien tonen historische en buitenlandse voorbeelden aan dat de aan eigendom toegedichte deugden ook via andere kanalen gerealiseerd kunnen worden. ‘T.I.N.A. out, T.A.M.A.R.A. in’: ‘*There are many alternatives ready and available*.’ De sociale huursector bood en biedt waar ze wordt aangeboden kwalitatief, betaalbaar en zeker wonen. En in landen als Duitsland en Zwitserland geldt dit ook voor de private huursector. In Vlaanderen kunnen gezinnen, zo ze zich stabiel, kwalitatief en betaalbaar willen settelen, alleen maar eigenaar worden. De sociale huursector is permanent volzet en de private biedt (onder andere) geen woonzekerheid. Als er maar één optie is, is er geen keuze. Het uitbouwen van alternatieven verhoogt de keuzemogelijkheden en laat meer flexibiliteit toe. Het kan bovendien het stigma dat op niet-eigenaars kleeft, doen verdwijnen.

Het is hier niet de plaats om er uitvoerig op in te gaan, maar toch twee punten. Recent gingen Dewilde & Pannecoucke na in welke mate ‘*housing*

systems' —woonordes— de uitkomsten en herverdelende werking van welvaartssystemen versterken, verzachten of neutraliseren.⁴⁸ Ze stellen vast dat in Vlaanderen het verband tussen inkomensarmoede en levensstijldeprivatie sterker is dan bijvoorbeeld in het Verenigd Koninkrijk en Nederland, twee landen waar uitgebreide woonkostsubsidies en een grote sociale huursector een belangrijke vorm van (inkomens)ondersteuning zijn voor lagere inkomensgroepen. Verder stellen ze vast dat in Vlaanderen de situatie voor huurders slechter is geworden.

We moeten niet eens over de grens kijken om de positieve effecten van alternatieven aan te tonen. Tabel 2 vergelijkt voor een brede waaier aan sociale kenmerken het effect wanneer een huishouden het lot van een sociale huurwoning wint en de private huursector kan verlaten.⁴⁹ Het aandeel huishoudens dat een woonquote boven 30% betaalt, daalt spectaculair voor alle (!) categorieën die met achterstelling geassocieerd worden. Heel wat meer armen, ouderen, zieken en alleenstaanden zijn overduidelijk beter af in de sociale huursector.

Tabel 2: Vlaanderen: Aandeel huurders met woonquote boven 30% (2013)

	Private huurders	Sociale huurders	Vershil
Inkomenskwintielen:			
1ste kwintiel	78,1%	36,0%	-42,1
2de kwintiel	73,0%	16,7%	-56,3
3de kwintiel	49,4%	7,7%	-41,7
4de kwintiel	20,0%	0	nvt
5de kwintiel	6,9%	0	nvt
Leeftijd referentiepersoon:			
17-34 jaar	48,2%	29,1%	-19,1
35-44 jaar	45,0%	30,6%	-14,4
45-54 jaar	51,8%	20,7%	-31,1%
65 plus	61,7%	19,2%	-42,5%
Huishoudtype:			
Alleenstaand	62,9%	29,8%	-33,1
Eenoudergezin	71,1%	23,3%	-47,8
Koppel zonder kinderen	33,0%	19,0%	-14,0
Koppel met kinderen	28,6%	23,3%	-5,3
Activiteitsstatus referentiepersoon:			
Tewerkgesteld	38,0%	21,7%	-16,3
(Brug)pensioen	60,4%	19,1%	-41,3
Werkloos	75,1%	28,4%	-46,7
Ziek / arbeidsongeschikt	72,7%	22,9%	-49,8
Totaal	51,7%	22,7%	-29,0
N	1.415	578	

Voorstellen voor een fundamentele koerswijziging in het woonbeleid.

“Gebruik in godsnaam de recepten waarvan we weten dat ze al gewerkt hebben.”

James Galbraith⁵⁰

De voorgestelde krijtlijnen voor een vernieuwd woonbeleid bevatten niet echt nieuwe denkpistes. Het warm water werd al uitgevonden. We pleiten voor:

- (1) een fundamentele koerswijziging in de richting van een coherent beleid;
- (2) een beleid dat vertrekt van een keuze voor duurzaam eigenwoning-bezit waardoor middelen vrijkomen om in alternatieven te investeren;
- (3) een ecologische *New Deal* om op grote schaal betaalbare woningen te realiseren die aangepast zijn aan de hedendaagse milieunormen;
- (4) voldoende experimenteerruimte voor nieuwe wooninitiatieven.

Coherent beleid met planning, doelen, middelen & partners.

Een fundamentele koerswijziging is nodig. We sluiten ons aan bij Winters e.a. wanneer ze stellen dat met ‘meer van hetzelfde’ men de noodzakelijke omslag niet zal realiseren omdat tal van problemen die al decennialang worden aangekaart, nog steeds niet afdoende zijn aangepakt.⁵¹ We sluiten ons ook aan bij Hubeau e.a. wanneer ze stellen dat een andere benadering van de rol van de overheid en een bijstelling van prioriteiten noodzakelijk zijn om het tij te doen keren.⁵² We vinden ons terug in het pleidooi van de Vlaamse Woonraad om de vrijblijvende inspanningsverbintenis te vervangen door verplichte en effectieve resultaatverbintenissen.⁵³ En tot slot volgen we Spinnewijn die stelt dat het recht op wonen desnoods maar via de rechtbank moet worden afgedwongen.⁵⁴ Het recht op wonen moet met andere woorden centraal

staan en onaantastbaar zijn. Het mag niet afhankelijk gemaakt worden van ‘voor wat hoort wat’-logica’s of gesjacher met prioriteiten op wachtlijsten.

Het bieden van woonzekerheid —dat we belangrijker vinden dan het verwerven van een eigen woning— moet dus absoluut vooropstaan als doelstelling, los van de historisch gegroeide voorkeur voor het faciliteren van individueel eigenaarschap. Het vergroten van het aandeel eigenaars is een (onhaalbaar) doel op zich geworden. Individueel eigenaarschap biedt aan vele huishoudens woonzekerheid, zeker in landen met een zwakke welvaartsstaat. Maar het tegen beter weten in en vruchteloos financieel stimuleren van eigenaarschap is een zwakgebod voor een sterke welvaartsstaat die zich net onderscheidt door het aanbieden van sociale zekerheden op basis van krachtige sociale herverdelingsmechanismen die enkel een staat kan bieden.

Beleid is het streven naar het bereiken van bepaalde doeleinden met bepaalde middelen en bepaalde tijdskeuzen.⁵⁵ Beleid is het *aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren*. Met deze omschrijving kunnen we niet anders dan besluiten dat er in Vlaanderen geen woon*beleid* die naam waardig is. Er zijn decreten, pakken regerings- en ministeriële besluiten; er zijn heel veel regels en een brede waaier aan (soms pietluttige) subsidies. Maar er zijn geen geëxpliciteerde doelen; er is (bijgevolg) geen tijdspad om doelen te bereiken; er is geen samenhang tussen middelen, regels en doelen. Bovendien heeft dat ‘beleid’ nauwelijks aansluiting met relevante maatschappelijke ontwikkelingen. Wat is de relatie tussen het woonbeleid en... vergrijzing, migratie, het dalend aantal gezinnen met kinderen, de omvang van de verkrotting, het stedenbeleid, het mobiliteitsbeleid en ruimtelijke planning?

Willen we een daadkrachtig beleid, dan dienen we ons niet alleen uit te spreken over wat waarom zou moeten, maar ook de manier waarop —het ‘hoe’— verdient aandacht. De uitvoering van het Belgische en het Vlaamse woon‘beleid’ is *de facto* uitbesteed. Het gevolg is dat het Belgisch-Vlaamse (ver)bouwsysteem kleinschalig is en bestaat uit

kleine firma's en zelf(ver)bouwers die een mix van eerder kleine verkavelingen realiseren en woningen stuk per stuk bouwen of verbouwen. Geen recept dat zal zorgen voor een snelle uitbreiding van de sociale-huurwoningvoorraad en het opknappen van het versleten patrimonium. Een andere overheidsbenadering is nodig en houdt in dat de overheid (1) zichzelf controleerbare doelstellingen oplegt, en (2) voorziet in de wetten, middelen en planning. Dat met andere woorden van een passief beleid naar een actief beleid wordt overgeschakeld.

Ondanks de nood aan een fundamentele koerswijziging kan niet *from scratch* worden begonnen. Er zal nieuw beleid worden opgebouwd en oud beleid worden afgebouwd. We hebben al betoogd dat een woonbeleid sterk padafhankelijk is. Landen geraken ingesloten in specifieke patronen van beleidsontwikkeling vanwege tal van redenen die historisch zo gegroeid zijn, soms toevallig, soms doelbewust. Eens ingesloten neigt dit patroon de toekomstige beleidsruimte te belemmeren.⁵⁶ Zonder een duidelijke beleidsstrategie verzandt beleid daardoor in *bric-à-brac* oplossingen die ten gronde het pad niet aanpassen en er niet in slagen om structureel de toenemende woonnood in te lossen. Een coherente beleidsstrategie, in zijn breedste betekenis, is daarom van vitaal belang om de woningmarkt op de langere termijn te structureren en aan te passen aan de eenentwintigste eeuw. Enkel een volgehouden beleidsstrategie met betrekking tot wonen, een strategie die appelleert aan andere beleidsdomeinen zoals welzijn, stedenbeleid, tewerkstelling, gezondheidszorg, mobiliteitsbeleid en ruimtelijke planning en die stelselmatig de middelen reserveert in functie van die strategie kan een fundamentele koerswijziging op de middellange termijn bewerkstelligen.

Duurzaam eigenwoningbezit biedt ruimte voor alternatieven.

In een regio die geobsedeerd lijkt door woningbezit, is het weinig vruchtbaar om een beleid tegen eigen woningbezit te voeren. Maar 'de theorie' die de Belgisch-Vlaamse woonsubsidiëring schraagt, is fout, en dit minstens om twee redenen. Het is fout om op een weinig elastische markt de financiële middelen in de richting van eigendomsverwerving

te draineren omdat het de prijzen doet stijgen en het perverse effect heeft dat het basisbehoefteproduct 'wonen' niet alleen minder toegankelijk wordt, maar het ook een investerings- en zelfs speculatieproduct wordt. De Belgisch-Vlaamse variant van eigendomsondersteuning heeft bovendien tot gevolg dat het de ongelijkheid die ontstaat op de arbeidsmarkt verder uitdiept: wie een hoog inkomen heeft en zich een eigen woning kan veroorloven, krijgt nog wat bij; wie een laag inkomen heeft en zich geen eigen woning kan veroorloven, wordt niet over de brug geholpen maar ziet vooral de prijzen op de huurmarkt verder stijgen. De conclusie die we bijgevolg moeten trekken, is dat we de eigendomsmarkt zo weinig mogelijk moeten verstoren met financiële injecties.⁵⁷ Daarom werkten we het concept *duurzaam eigenwoningbezit* uit.⁵⁸

Duurzaam eigenwoningbezit heeft verschillende dimensies. Eigenwoningbezit is duurzaam wanneer er geen overheidssubsidies noodzakelijk zijn om de stabiliteit en de betaalbaarheid van woningbezit te waarborgen. Huishoudens worden eigenaar op basis van een realistische inschatting van de eigen financiële loopbaan. Eigenwoningbezit is daarom duurzaam als de huishoudens die eigenaar worden dit ook kunnen blijven, en als de huishoudens die geen eigenaar kunnen worden over valabele alternatieven beschikken die woonzekerheid bieden. Eigenwoningbezit is duurzaam als het niveau niet wordt beïnvloed door economische crisissen en daardoor niet wordt beïnvloed door de langetermijnontwikkelingen van de economie. Met andere woorden, eigenwoningbezit is duurzaam wanneer een daling van het marktaandeel niet wordt veroorzaakt door de economische cycli, hoge(re) interesten of stijgende werkloosheid, maar enkel te wijten is aan tegenslag (ziekte, overlijden van de belangrijkste kostwinner).

Deze redenering houdt dus in dat eigenwoningbezit door de overheid niet kunstmatig wordt opgedreven. Dit is meer dan louter een principeel uitgangspunt. Het wordt ook ingegeven door de vaststelling dat er een aantal weerhaken aan de subsidiëring van eigenwoningbezit zitten. Hoewel we inderdaad de afbouw van een financiële ondersteuning van eigenwoningbezit bepleiten, moeten we erop wijzen dat het principe

om de toegang tot eigenwoningbezit niet te subsidiëren geen keuze tegen eigenwoningbezit is. Het klinkt paradoxaal, maar is het niet. Het is net de bedoeling om eigenwoningbezit duurzaam te maken, om te verhinderen dat mensen eigenaar worden enkel omdat er geen alternatief is. Het doel is om voldoende kwalitatieve alternatieven voor woonzekerheid te ontwikkelen, zodat én de keuzevrijheid vergroot én op termijn iedereen een goede, betaalbare en zekere woning bewoont. Het is dus de bedoeling om de middelen die kunnen worden vrijgemaakt aan andere huisvestingsdoeleinden te besteden, aan degelijke, betaalbare woningen voor huishoudens die de steun echt nodig hebben (cf. de Vlaamse Wooncode).

Alleen al de afbouw van de woonbonus levert op termijn jaarlijks (!) een equivalent van ongeveer 1,5 miljard euro op voor de uitrol van alternatieven.⁵⁹ De middelen die via een afbouw van de woonbonus vrijgemaakt worden, kunnen bovendien nog verder aangevuld worden met (een deel van) de opbrengst van een meerwaardebelasting op de verkoop van woningen en gronden (cf. VK), (een deel van) de opbrengsten van een reëler kadastraal inkomen, of via het aanspreken van de gigantische spaarreserve van de Vlamingen via een sociaal investeringsvehikel (cf. de wet Cooreman-De Clercq, maar dan voor sociale doelen).

Een ecologische *New Deal*.

Waarom dienen de middelen gespendeerd te worden? Het doel moet zijn: het aanbieden van meer betaalbare woningen van goede kwaliteit die woonzekerheid bieden en aangepast zijn aan de eenentwintigste-eeuwse sociaaleconomische en ecologische context. Dat laatste houdt in dat alle woningen niet alleen bouw- en woontechnisch in orde zijn, maar ook ecologisch worden gemaakt. We spreken van een *New Deal* omdat met de realisatie van goed wonen behoorlijk wat persoonlijke, maatschappelijke, economische en ecologische winsten te halen zijn. Het woonbeleid wordt dan de pivot van een bredere sociaalecologische beleidslijn. Er zijn immers relaties tussen slecht wonen en een slechte gezondheid, slechtere schoolresultaten, kansen op tewerkstelling en problemen met betrekking tot veiligheid. Overbevolking, koude, voch-

tigheid, slechte luchtkwaliteit en andere bouwfysische gebreken aan de woning hebben een impact op de gezondheid en via de gezondheid op de schoolprestaties en dus op de kansen op tewerkstelling. Een betere toegang tot adequate huisvesting kan de kosten voor gezondheidszorg, onderwijs en andere diensten verminderen.⁶⁰

Een beleid dat erin slaagt goed en betaalbaar wonen te realiseren, genereert nog wat andere ‘collaterale winsten’. Het bouwen van woningen en het omturnen van verkrotte woningen en buurten heeft een impact op de arbeidsmarkt. Willen we de woonnood verhelpen, dan zijn er 280.000 extra socialehuurwoningen nodig. Maar daarnaast behoeven ongeveer 1.000.000 woningen een opknapbeurt en een nog groter aantal moet worden aangepast aan de nieuwe milieu-eisen. Dat uitvoeren betekent... ‘jobs, jobs, jobs’ voor de bouwsector. Werk betekent inkomen en inkomen betekent consumptie, belastingen, sociale bijdragen. We willen er trouwens aan herinneren dat een van de pijlers van de naoorlogse groeispiraal de (gesubsidieerde) woningbouw was. De ‘bouw’ was de maatstaf voor een goed draaiende economie.

Wat belet ons om dit over te doen? Wat belet ons om een ‘Marshallplan voor wonen’ te implementeren? Met de overheid aan het stuur⁶¹ en de sociale huisvesting als trekker. Ook al heeft de socialehuursector geen al te beste reputatie,⁶² het is in wezen een goed ‘kind’: het voorziet in degelijke woningen die tegen een betaalbare prijs worden aangeboden aan mensen met in principe een lager inkomen. De sociale huur biedt bovendien woonzekerheid (al bouwde de huidige regering dat af). Het badwater kan worden verversd, het kind anders opgevoed. In binnen- en buitenland is de socialehuurwoningbouw en dan vooral de modernistische variant ervan intussen voldoende geanalyseerd om te leren uit het verleden. We weten dus dat inplanting en architectuur anders moet.

Daarnaast kan het woonbeleid als kapstok fungeren voor de realisatie van een sociaalecologisch verantwoord ruimtegebruik. Het voorzien van huurwoningen op centraal gelegen plaatsen, in grote en kleinere steden, langs stations en andere knooppunten van openbaar vervoer zorgt voor een noodzakelijk tegengewicht voor gentrificatie als gevolg

van de nieuwe stedelijke renaissance. Een ecologische invalshoek is dan heel wat meer dan het individueel stimuleren van zuinig energiegebruik en het opleggen van bouwnormen. Het bouwen van een zero-energie-woning op een heuveltop op de Vlaamse Ardennen of een compacte verkaveling op ‘den buiten’ is geen ecologisch verantwoord woongedrag. De plaats is verkeerd. Hoewel het woonbeleid niet het enige beleid is dat de keuze van een woonplek beïnvloedt, is het toch een belangrijke kapstok. Een ruimtelijk aangestuurd woonbeleid leidt tot een betere ruimtelijke ordening.⁶³ En een betere ruimtelijke orde heeft zo zijn voordelen. Het is kostenefficiënter wat betreft de aanleg en onderhoud van straten, nutsvoorzieningen en dienstverlening zoals post en teledistributie.⁶⁴ Bovendien creëert compactheid ook (schaal)voordelen die het mogelijk maken om maatschappelijke uitdagingen zoals de vergrijzing aan te pakken. Hoewel de betaalbaarheid van pensioenen en zorg veelvuldig in vraag wordt gesteld, blijven de gevolgen op het vlak van wonen meestal buiten beeld.⁶⁵

Het bouwen van tienduizenden socialehuurwoningen zal tijd kosten. In afwachting blijft de toewijzing van een socialehuurwoning maar al te vaak het winnen van een lot uit de loterij. Ondertussen blijft de private huursector zijn rol van *de facto* sociale huisvester spelen, inclusief haar schijnbaar onuitroeibare problemen. Er is negatieve selectie, er is discriminatie, er is het gegeven van een weinig kapitaalkrachtige vraag en verouderende verhuurders. Ook daarvoor is de oplossing voorhanden. Eigenaars blijken graag te werken met socialeverhuurkantoren (SVK), en wanneer goed geconcipeerd bieden SVK's degelijke woningen aan betaalbare prijzen aan mensen met een laag inkomen. En wat zeer essentieel is, de eigenaar krijgt een inkomens- en kwaliteitsgarantie, en is van de ‘last van het verhuren’ af.⁶⁶ We pleiten er daarom voor om de sector van socialeverhuurkantoren —of SVK-achtigen— uit te breiden.

We houden in het verlengde hiervan ook een pleidooi voor de invoering van een veralgemeende huursubsidie. Een huursubsidie kan in principe redelijk snel ingevoerd worden. Buitenlandse ervaringen (bijvoorbeeld Duitsland en Nederland) tonen aan dat het werkt. We moeten

er ons echter bewust van zijn dat een huursubsidie voor de huurprijzen dezelfde effecten kan hebben als (bijvoorbeeld) de woonbonus voor de kooprijzen: ze kan prijsverhogend werken. Een huursubsidie zal dus goed gemoduleerd moeten worden. Maar daarvoor kunnen lessen uit Duitsland en Nederland getrokken worden. Een huursubsidie zou in elk geval tegemoetkomen aan de betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt.⁶⁷ Onderzoek toont aan dat een beperkte verschuiving van het budget van de woonbonus naar een huursubsidie al een significante daling van het armoedecijfer teweeg zou brengen.⁶⁸ Een pak bejaarde huurders en alleenstaande moeders, bijvoorbeeld, die door de hoge woonkosten in armoede terechtkomen, zouden geholpen zijn.

Wij pleiten tot slot voor de uitbouw van een brede waaier aan *Housing First* (HF) initiatieven. Het HF-model voorziet in snelle toegang tot zekere huisvesting en biedt, indien nodig, woonondersteuning. Dat dit model werkt, tonen verschillende buitenlandse voorbeelden aan.⁶⁹ Opdat het HF-model zou werken, moeten op zijn minst de volgende voorwaarden een feit zijn:⁷⁰ (1) huisvesting en begeleiding zijn gescheiden; (2) men vertrekt vanuit een schadebeperkende benadering (*harm reduction*); en (3) de keuze van de bewoners wordt gemaximaliseerd. Indien wordt voldaan aan deze voorwaarden lijkt *Housing First* met succes de logica van de woonladder om te draaien: stabiel wonen biedt rust en dit biedt de nodige ruimte om met de andere problemen aan de slag te gaan.

Nieuwe initiatieven in het woonveld: leren van experiment.

Omdat er een grote kloof gaapt tussen sociale rechten op papier en sociale noden in de praktijk, ontstaan, zoals aangehaald, 'nieuwe' wooninitiatieven. Het zijn initiatieven die van 'onderuit' groeien en waar dan, in de woorden van Hermans, twee dingen mee kunnen gebeuren: "Ofwel bloedt dat dood, ofwel wordt het overgenomen door de overheid. Die zal dat financieren, institutionaliseren en nadien vastzetten. De vrije ruimte valt dan weg, maar heel wat 'klassieke' hulpverlening is zo ontstaan."⁷¹ Dit spanningsveld tussen experiment en institutioneel 'vastzetten' is cruciaal en noopt tot een woonbeleid dat zijn eigen

regelgeving en procedures zelfbewust maar kritisch in vraag durft te stellen. Nieuwe wooninitiatieven, op die manier bekeken, zijn namelijk een cruciale actor in het vernieuwen van de welvaartsstaat. De talrijke initiatieven wijzen op lacunes in het verzekeren van het recht op wonen, proberen daarbij bewustwording te creëren voor een bepaalde problematiek, dwingen dit recht af voor sommige groepen door onder meer collectieve mobilisaties, en ontwikkelen soms zelf innovatieve oplossingen.

Een overheid kan op uiteenlopende wijzen omgaan met deze initiatieven. Ze kan hen illegaliseren of criminaliseren. Willen initiatiefnemers iets ‘anders’ doen, dat afwijkt van de geijkte kaders, moeten ze immers al snel in de quasi-illegaliteit opereren, bijvoorbeeld bij het (ondersteunen van) kraken. Net als Oosterlynck e.a. illustreren Depraetere e.a. dat nieuwe collectieve woonprojecten botsen op kaders als kwaliteits- en brandveiligheidsnormen of stedenbouwkundige verordeningen waardoor betrokkenen een ruimte moeten zoeken en opeisen in het woonveld.⁷² Omdat deze projecten onderworpen worden aan diezelfde kaders, komen gehele projecten of hun initiatiefnemers in een juridisch kluwen of zelfs juridische strijd terecht. Maar een overheid kan er ook voor kiezen om deze nieuwe wooninitiatieven de nodige experimenteerruimte te geven. Door een regelluw kader of ‘vijver van *trial and error*’ te voorzien, krijgen initiatieven dan de tijd en ruimte om te groeien, ook als ze (nog) niet voldoen aan alle wettelijke verplichtingen. We pleiten echter niet voor een gedoogbeleid dat ‘onvolmaakte’ woonvormen zonder meer incorporeert en als nieuwe standaard aanvaardt. Het kan niet de bedoeling zijn dat mensen in grote woonnood finaal genoeg moeten nemen met ‘tweede-klasse woningen’. Maar in de plaats van die onvolmaaktheden te laten doodbloeden, kan de overheid (elementen van) projecten die wel werken, opvissen en, in de woorden van Hermans, ‘vastzetten’.⁷³ Of ze kan initiatieven ondersteunen om bestaande normen wel te halen, zodat deze projecten de nodige kansen krijgen om buiten de grijze zone door te groeien. Daarvoor moet de overheid haar eigen regels en beleid in vraag durven en willen stellen,

openstaan voor wat ‘anders’ is en de nodige middelen voorzien om initiatieven vol potentieel te ondersteunen.

Een ‘moonshot’ voor wonen.

“Als we oorlog voeren in Irak, zijn grote uitdagingen blijkbaar wél te verantwoorden. Maar als het gaat om urgente sociale uitdagingen als de energietransitie, ongelijkheid en noem maar op, krijg je vragen. Als we die uitdagingen nou net zo serieus zouden nemen als oorlog. (...) Dat kan juist heel veel opleveren.” Aan het woord is Mariana Mazzucato, verbonden aan University College London en adviseur van de Europese Commissie.⁷⁴ Ze pleit voor ‘moonshots’ in de publieke sector. Het begrip ‘moonshot’ verwijst naar de ambitie van de Amerikaanse president JFK om de mens op de maan te zetten. “Toen gingen zeker twaalf sectoren aan het werk om te innoveren. Astronauten konden niet zomaar met een T-shirtje aan in de ruimte, dus moesten die materialen worden bedacht. (...) Het leidde tot een golf van vernieuwingen waar we nog steeds van profiteren.” Mazzucato vraagt zich af waarom we niet in termen van ‘moonshots’ kunnen denken als het over vraagstukken als klimaatverandering, armoede, ziektes, vergrijzing en dergelijke gaat.

Met betrekking tot de woonproblematiek in Vlaanderen valt dan vooral te denken over de uitvoering: hoe het recht op wonen realiseren voor iedereen? Het geld is er. Ook al kunnen we, zoals we aanhaalden, nog andere bronnen aanspreken, een simpele verschuiving van de middelen ‘weg van de woonbonus’ naar (sociale) huurwoningbouw en woningadaptatie zal ons al een heel eind op weg brengen. En om ten slotte nog Goodwin & Burr te citeren: “Het belangrijkste om te onthouden is dat we dingen *kunnen* veranderen. We zijn niet gekomen waar we nu zijn door de onpersoonlijke werking van rigide wetten: we zijn hier gekomen door *besluiten* te nemen. We kunnen *nieuwe* besluiten nemen.”⁷⁵

Eindnoten.

1. 'Tina': *There Is No Alternative*. Een slogan gebruikt door de voormalige conservatieve Britse premier Margareth Thatcher om aan te geven dat er geen alternatief voor de markteconomie is en dat het beleid afgestemd moet worden op een betere marktwerking. Wat in de praktijk neerkwam op o.a. privatisering, deregulering, en afslanking van de sociale zekerheid. 'Tamara': *There Are Many Alternatives Ready and Available*: cf. verderop in deze bijdrage. Deze bijdrage bevat (herwerkte) stukken uit andere teksten. Vaak zijn deze met anderen geschreven. Ik dank daarvoor Bruno Meeus, Isabelle Pannecoucke, Elise Schillebeeckx, Jana Verstraete, en Emma Volckaert. Uiteraard binden de uitspraken in deze bijdrage alleen mezelf.
2. W. Van Vooren (2018), 'Achter onze gevels schuilt een wooncrisis.' *De Tijd*, 14 december. J. Verstichele (2018), *De onzichtbare wooncrisis*. Epo.
3. D. Van Den Storm (2018), 'Meester, bij bouwt weer.' *dSMagazine*, 10 november.
4. B. Staes (2018), '6,5 miljard nodig voor kwalitatieve woningen in Gent.' *De Standaard*, 23 november.
5. Taskforce Wonen (2018), *Woonstad Gent. Inspiratienota*.
6. A. Peuteman & J. Zuallaert (2018), 'Daniël Termont neemt afscheid: 'Gent wordt gepest door de Vlaamse Regering.'" *Knack*, 20 juni.
7. D. De Vaal (2018), 'De wooncrisis die Vlaanderen al jaren teistert is onaanvaardbaar en wordt steeds erger.' *Knack.be* (opinie), 5 oktober.
8. Vlaamse Woonraad (2017), 'Wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt.' Advies 2016-06.
9. Zie voor uitgebreide en meer gedetailleerde analyses www.steunpuntwonen.be. Zie verder ook S. Winters, W. Ceulemans, K. Heylen, I. Pannecoucke, L. Vanderstraeten, K. Van den Broeck, P. De Decker, M. Ryckewaert, & G. Verbeeck (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Garant. P. De Decker, I. Pannecoucke, J. Verstraete, B. Meeus, E. Schillebeeckx, & E. Volckaert (red.) (2015), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant.

10. Berekend op basis van het volgende aantal private huishoudens in Vlaanderen: 2.504.263 in 2005; 2.691.319 in 2013. Bronnen: Statistiek Vlaanderen; K. Heylen (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten, en betaalbaarheid*. Steunpunt Wonen; eigen berekeningen.
11. Steunpunt Wonen (2016).
12. L. Vanderstraeten & M. Ryckewaert (2015), 'Het verhaal van noodkopers en 'captive renters.' Ontoereikende woningkwaliteit in Vlaanderen.' In: P. De Decker, I. Pannecoucke, J. Verstraete, B. Meeus, E. Schillebeeckx, & E. Volckaert (red.) (2015), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant, p. 87-106.
13. C. Dewilde & I. Pannecoucke (2018), 'De nieuwe sociale kwestie 2.0: hoe wonen armer maakt.' In: J. Coene e.a. (red.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2018*. Acco, p. 173-196.
14. Het begrip 'woonorde' werd geijkt door: A. Depraetere, J. Verstraete, S. Oosterlynck, J. Vandenabeele, & P. De Decker (2015), 'Solidariteit onderaan de woningmarkt. Professionals tussen inspanning en transformatie.' *Ruimte & Maatschappij* (7:1), p. 18-44.
15. H. Meert & M. Bourgeois (2005), 'Marginale woonvormen: een driedelig interpretatiekader.' In: P. De Decker, L. Goossens, & I. Pannecoucke (red.), *Wonen aan de onderkant*. Garant, p. 15-33.
16. L. Goossens (1982), *Het sociaal huisvestingsbeleid in België: een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleem-behandeling op het gebied van het wonen*. Onuitgegeven doctoraat.
17. K. Heylen (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten, en betaalbaarheid*. Steunpunt Wonen.
18. VMSW (2018), *Kandidaat-huurlers. Statistisch bulletin 2017*.
19. M. Loopmans, H. Esam Awuh, P. De Decker, K. Heylen, B. Meeuws, C. Minon, M. Moris, N. Perrin, S. Winters, F. Spijkers, J. teller, S. Vandenbroucke, K. Van den Broeck, & J. Verstraete (2014), 'Onderzoek van de private huisvestingsmarkt in België in het kader van de Diversiteitsbarometer.' In: Interfederaal Gelijkekansencentrum (red.), *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, p. 136-244.

20. A. Cornet, P. Pillen, M. Quicke, M. Ryckewaert, K. Van Den Houte, S. Vermeulen, F.-G. Comhaire, P. Lannoy (2014), 'Onderzoek van de publieke huisvesting in België in het kader van de Diversiteitsbarometer.' In: Interfederaal Gelijkekansencentrum (red.), *Diversiteitsbarometer Huisvesting*, p. 36-133.
21. L. Notredame (1994), *De nieuwe Wooninitiatieven*. Koning Boudewijn-stichting.
22. S. Oosterlynck (2015), 'Sociale innovatie in de woonsector: tussen sociale noden en rechten.' Lezing n.a.v. de voorstelling van het boek *Woonnood in Vlaanderen*. 8 september.
23. FEANTSA (2012), *Social innovation to combat homelessness. A toolkit*.
24. S. Oosterlynck (2015), 'Sociale innovatie in de woonsector: tussen sociale noden en rechten.' Lezing n.a.v. de voorstelling van het boek *Woonnood in Vlaanderen*. 8 september.
25. F. Canfyn (2015), 'Van betaalbaarheid naar haalbaarheid.' In: P. De Decker, I. Pannecoucke, J. Verstraete, B. Meeus, E. Schillebeeckx, & E. Volckaert (red.) (2015), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant, p. 525-534.
26. J.K. Galbraith (1992), *De cultuur van tevredenheid*. Bosch & Keuning.
27. R. Bratt, M. Stone, & C. Hartman (2006), 'Why a right to housing is needed and makes sense: editors' introduction.' In: J.R. Tighe & E.J. Mueller (eds.) (2013), *The affordable housing reader*. Routledge, p. 53-72.
28. J. Barlow & S. Duncan (1994), *Succes and failure in housing provision: European systems compared*. Pergamon.
29. D. Maddens & P. Marcuse (2015), *In defense of housing*. Verso.
30. Markten bestaan, maar 'de' vrije markt bestaat niet. Markten zijn sociaal geconstrueerd. Het zijn sociale instituties die door de tijd heen zijn opgebouwd en voortdurend worden gemodificeerd en verschillen van land tot land. Zie o.a. J. Barlow & S. Duncan (1994), *Succes and failure in housing provision: European systems compared*. Pergamon.

31. P. De Grauwe (2015), 'Wat is nog de rol van de overheid?' *De Morgen* (opinie), 17 februari.
32. P. De Decker (2000), 'Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?' *Ruimte & Planning* (20:1), p. 8-35. K. Heylen & S. Winters (2012), *De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen*. Steunpunt Ruimte en Wonen.
33. M. Haffner, K. Van den Broeck, S. Winters (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1. Literatuur en instrumenten*. CES-KULeuven. De Decker (2013), *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?* Garant.
34. M. Haffner, K. Van den Broeck, S. Winters (2014), *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1. Literatuur en instrumenten*. CES-KULeuven.
35. J. Ford, R. Burrows, & S. Nettleton (2001), *Home ownership in a risk society*. The Policy Press.
36. P. Balchin (1995), *Housing policy. An introduction*. Routledge.
37. J. Doling & J. Ford (eds.) (2003), *Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union*. Delft University Press.
38. I. Pannecoucke & P. De Decker (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*. Steunpunt Wonen.
39. L. Goossens (1983), 'Het sociaal huisvestingsbeleid in België sinds 1830.' In: G. Knops & L. Goossens (red.), *Sociaal woonbeleid*. Koning Boudewijnstichting, p. 12-32.
40. G. Galster (1996), 'William Grisby and the analysis of housing submarkets and filtering.' *Urban Studies* (33:10), p. 1797-1805.
41. H. Deleeck, J. Huybrechts, & B. Cantillon (1983), *Het Matteüseffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*. Kluwer.
42. P. Saunders (1990), *A nation of home owners*. Unwin Hyman.
43. P. Balchin (1995), *Housing policy. An introduction*. Routledge.

44. K. Heylen (2015), *Housing affordability and the effect of housing subsidies*. Ongepubliceerd doctoraat.
45. J. Kemeney (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*. Routledge.
46. P. Balchin (1995), *Housing policy. An introduction*. Routledge.
47. G. Bramley, W. Bartlett, & C. Lambert (1995), *Planning, the market, and private housebuilding*. UCL Press, p. 199. Eigen vertaling.
48. C. Dewilde & I. Pannecoucke (2018), 'De nieuwe sociale kwestie 2.0: hoe wonen armer maakt.' In: J. Coene e.a. (red.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2018*. Acco, p. 173-196.
49. Bronnen: Grote Woononderzoek 2013. K. Heylen (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten, en betaalbaarheid*. Steunpunt Wonen. Eigen berekeningen. Opmerking: boven een bepaald inkomen kan men niet in de socialehuursector instromen.
50. J. Galbraith (2014), 'Ik ben niet onder de indruk van Piketty.' *De Standaard*, 8 november.
51. S. Winters, W. Ceulemans, K. Heylen, I. Pannecoucke, L. Vanderstraeten, K. Van den Broeck, P. De Decker, M. Ryckewaert, & G. Verbeeck (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*. Garant.
52. B. Hubeau, P. Van Damme, & D. Van Vooren (2015), 'Menswaardig en behoorlijk wonen aan de onderkant. Pistes voor een toekomstig Vlaams woonbeleid.' In: P. De Decker, I. Pannecoucke, J. Verstraete, B. Meeus, E. Schillebeeckx, & E. Volckaert (red.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant, p. 535-544.
53. Vlaamse Woonraad (2013), 'Naar een versterkt recht op wonen? Aanbevelingen van de Vlaamse Woonraad, met pleidooi voor een Vlaamse woonrechtcommissaris.'
54. F. Spinnewijn (2015), 'Het afdwingbaar recht op huisvesting. Geen panacee maar wel veelbelovend.' In: P. De Decker, I. Pannecoucke, J.

Verstraete, B. Meeus, E. Schillebeeckx, & E. Volckaert (red.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant, p. 545-550.

55. A. Hoogerwerf & M. Herweijer (2008), *Overheidsbeleid*. Kluwer.
56. M. Kleinman (1996), *Housing, welfare, and the state in Europe. A comparative analysis of Britain, France and Germany*. Edgar Elgar, p. 181.
57. Cf. M. Domerque (2014), 'Regulation of housing in France.' Presentation to the Alliances to fight poverty working seminar. 3 oktober.
58. P. De Decker, L. Goossens, & I. Pannecoucke (red.), *Wonen aan de onderkant*. Garant.
59. Ter vergelijking: in 2015 wordt ter ondersteuning van de activiteiten van de VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen ongeveer 410 miljoen euro uitgetrokken, waarvan ongeveer tweederde voor sociale huur en de rest voor sociale leningen.
60. Whitehead 1998.
61. B. Hubeau, P. Van Damme, & D. Van Vooren (2015), 'Menswaardig en behoorlijk wonen aan de onderkant. Pistes voor een toekomstig Vlaams woonbeleid.' In: P. De Decker, I. Pannecoucke, J. Verstraete, B. Meeus, E. Schillebeeckx, & E. Volckaert (red.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant, p. 535-544.
62. P. De Decker (2004), 'Rook zonder vuur? Fragmenten van een genese van een slechte reputatie en haar gevolgen voor de sociale huursector.' In: J. Vranken e.a. (red.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2004*. Acco, p. 207-226.
63. Vlaamse Woonraad (2012), 'Advies Ruimte voor Wonen.'
64. VITO & Common Ground (2018), 'Resultaten studie: De kosten van urban sprawl in Vlaanderen.' Lezing op de Werelddag voor de Stedenbouw.
65. Zie B. Vandekerckhove, N. De Luyck, E. Volckaert, N. De Witte, & P. De Decker (2015), *Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van 80-plussers aan de kust*. Garant. P. De Decker, B. Vandekerckhove, E. Volckaert, C. Wellens, & E. Schillebeeckx (2018),

Ouder worden op het Vlaamse platteland. Over zorg, wonen en ruimtelijk ordenen in dun bevolkte gebieden. Garant.

66. P. De Decker (2009), 'Social rental agencies: still a splendid idea?' *European Journal of Homelessness* (3:Dec), p. 217-232.
67. C. Dewilde & I. Pannecoucke (2018), 'De nieuwe sociale kwestie 2.0: hoe wonen armer maakt.' In: J. Coene e.a. (red.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2018*. Acco, p. 173-196.
68. G. Verbist & J. Vanhille (2013), 'Tussen huursubsidies en woonbonus: een verdelingsanalyse voor Vlaanderen.' In: D. Dierckx e.a. (red.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2013*. Acco, p. 293-308.
69. I. Pannecoucke & P. De Decker (2014), *Housing First. Scoping Paper*. Steunpunt Wonen.
70. N. Pleace & J. Bretherton (2012), 'What do we mean by Housing First? Categorizing and critically assessing the Housing First movement from a European perspective.' Paper presented at the *ENHR-conference*, Lillehammer.
71. K. Hermans (2015), 'Sociaal werkers zijn experts van het dagelijks leven.' *www.sociaal.net*
72. S. Oosterlynck, P. Cools, P. Debruyne (2015), 'Van nood aan een woning naar recht op wonen. Housing First voor thuisloze Roma families in Gent.' In: P. De Decker, I. Pannecoucke, J. Verstraete, B. Meeus, E. Schillebeeckx, & E. Volckaert (red.), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/mythen/voorstellen*. Garant, p. 412-430. A. Depraetere, J. Verstraete, S. Oosterlynck, & J. Vandenabeele (2015), 'Gemeenschapsvorming en leren in alternatieve woonvormen.' In: P. De Decker e.a. (red.), *Woonnood in Vlaanderen*, p. 385-398.
73. K. Hermans (2015), 'Sociaal werkers zijn experts van het dagelijks leven.' *www.sociaal.net*
74. In: W. Van Noort (2018), 'Overheid moet moonshots durven doen.' *De Standaard*, 4 december.
75. M. Goodwin & D.E. Burr (2012/2016), *Economix. Hoe onze economie werkt (en niet werkt) in woord en beeld*. Uitgeverij SubQ.