



MICHEL DEBRUYNE
adviseur Wonen studiedienst
beweging.net

BJORN MALLANTS
directeur van de Vereniging van
Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen



Strijd voor beter woonbeleid op verschillende fronten

Enkele maanden geleden publiceerde *De Standaard* beelden van mensen die in de deur-openingen van Dublin overleefden. De foto's brachten de Ierse wooncrisis scherp in beeld en doen het hoeraverhaal over het Ierse herstel sterk verbleken. In *De Gids* van januari stond een schrijnend artikel over uithuiszettingen in Vlaanderen. Een teken aan de Vlaamse wand?

De uithuiszettingen zijn meer dan een topje van de ijsberg. Uithuiszettingen zijn een etappe binnen een woontraject. Want na de uithuiszetting begint vaak een nieuwe, moeilijke zoektocht naar een woning. Dakloosheid kan daarvan het eindpunt zijn. De Ierse beelden zijn ook in Vlaanderen tot nu toe een verborgen realiteit. Uithuiszettingen zijn het gevolg van een falend beleid. Niet enkel een falend woonbeleid of huurbeleid maar tevens een falend ruimtelijk, fiscaal en sociaal beleid. Antwoorden zoeken binnen het woonbeleid lost de wooncrisis dus niet op. De wooncrisis moet dus op verschillende fronten aangepakt worden.

FALEND RUIMTELIJK BELEID

Waar en hoe je woont wordt onder meer bepaald via de ruimtelijke ordening. We kennen Vlaanderen als de meest wanordelijke regio van Europa. Deze wanorde is mee verantwoordelijk voor de amechtige huurmarkt. Een huurmarkt die we nodig hebben om antwoorden te zoeken op de wooncrisis.

De ruimtelijke wanorde is een gevolg van een arbeidsmarktbeleid waarbij werknemers door middel van goedkoop pendelen konden wonen waar het goedkoop was. De ruimte op het platteland was en is nog steeds goedkoper dan in de steden. Dit wordt het pendelcompromis genoemd: gesubsidieerde woon-werkverplaatsingen die de arbeidsmarkt niet verstoren. Het pendant van het pendelcompromis is de eenzijdige nadruk op de eigendomsverwerving. Weg van de stad betekent goedkope grond vinden. En bouwgrond is er te over. Nog steeds.

Het falend ruimtelijk beleid met zijn eenzijdige nadruk op eigendomsverwerving en goedkope grond leidde tot een amechtige huurmarkt. Want wie - die het zich kan permitteren - wil nog huren?

EEN FALEND FISCAAL BELEID

Niet enkel met goedkope grond werd elke Vlaming verleid om een baksteen in de maag te hebben. Goedkope gewaarborgde leningen, premies

Uit het Groot Woononderzoek 2015 weten we dat het aantal zeer slechte woningen niet daalt, maar stabiel blijft op een zesde van de markt (16%), nauwelijks minder dan in 2005 (17%). We blijven dus zitten met een harde kern van slechte woningen.

en aftrekposten (woonbonus) stuwen de eigen-
domsmarkt tot ongekende hoogten. Dezelfde
woonbonus, lagere btw, renovatiepremies en an-
dere steunmaatregelen ondersteunen daarnaast
de secundaire eigen-
domsmarkt.

De woonbonus kost de overheid steeds meer en
tegelijktijd kost de woonbonus ook voor de ko-
per: de woonbonus doet de prijzen van gronden,
koopwoningen en de te bouwen woningen stij-
gen. Uit het onderzoek van het Steunpunt Wonen
blijkt bovendien dat vooral de lagere inkomens-
groepen het slachtoffer zijn van de woonbonus.
De kostprijs van hun woning stijgt verhoudings-
gewijs meer dan die van de hogere inkomens-
groepen. De woonbonus bedreigt op die manier
het pendelcompromis.

De fiscale ondersteuning van 'eigendom steun-
maatregelen' (vooral de veel besproken woonbo-
nus) kost de Vlaamse gemeenschap in 2016 1,8
miljard euro. Een onwaarschijnlijk hoog bedrag
waarover niet meer gediscussieerd wordt. Zelfs
de uitbreiding van de Vlaamse woonbonus tot
de tweede woning (!) is zonder enige discussie
ingevoerd.

En we vergeten dan nog het kaduke instrument
van het kadastraal inkomen. Er is geen enkele
aanzet om het kadastraal inkomen te herzien.
Eén van de regeringspartijen heeft nog voor de
discussie kon starten de stop er op gezet. Maar
een ruimtelijk rechtvaardige herziening is meer
dan nodig, want wonen op het platteland wordt
veel minder zwaar belast dan wonen in de stad,

hoewel het maatschappelijk meer kost. Fiscali-
teit en ruimtelijke ordening: volledig vervreemd
van elkaar.

Met al die aanmoedigen om te kopen of te
bouwen, wie wil er nog huren? Die vraag is meer
dan ooit pertinent. Het aantal noodkopers, d.w.z.
gezinnen die omwille van te hoge huren of geen
geschikt aanbod, een slechte of minderwaardige
woning kopen is hoog - recent onderzoek schat
de groep op 120.000, dat is bijna evenveel als
de volledige sociale huurmarkt!

AMECHTIGE HUURMARKT

De private huurmarkt is in de feiten een rest-
markt. Diegenen die niet kunnen (of soms
willen) kopen, (moeten) huren. Huren is met
andere woorden zelden of nooit een positieve
keuze. Het kan wel een moment zijn in je woon-
traject, bv. als starter op de woonmarkt. Maar
het is steeds een etappe die je zo snel mogelijk
wilt verlaten. Met de huidige rentevoeten en de
enorme fiscale ondersteuning zou je wel gek
zijn om te huren.

Daarnaast is de woonzekerheid zwak, mogelijk
als gevolg van de vele eigenaars die een of twee
woningen verhuren, waardoor risico's niet ge-
spreid kunnen worden bij huurachterstal, en het
gevaar bestaat dat bij overerving of eigen bewo-
ning (door eigenaar of familie) de huurder moet
vertrekken. Volgens het Groot Woononderzoek
heeft 20% van de Vlaamse gezinnen een pro-
bleem met de betaalbaarheid van wonen (meer
dan 30% van hun inkomen aan wonen besteed).

Vooraf de kleinste woningtypes (studio, kamer, enz.,) zijn het meest in prijs gestegen: met 28%. De schaarste op de private huurmarkt en zeker aan de onderkant van de huurmarkt duwt de huurprijzen omhoog.

De grootste problemen vinden we op de private huurmarkt. Hier betaalt meer dan één op twee huishoudens (52%) meer dan 30% van het inkomen aan huur. Eén derde van alle private huurders houdt te weinig over na woonuitgaven om menswaardig te leven.

De schaarste op de private huurmarkt en zeker aan de onderkant van de huurmarkt duwt de huurprijzen omhoog (de woonsurvey spreekt van meer dan 18% tussen 2005 en 2013 in de laagste regionen van de huurmarkt), duwt gezinnen in armoede en duwt hen uiteindelijk uit de woning. Wie wil er nog investeren in betaalbare huurwoningen voor gezinnen die niet kunnen kopen of bouwen? En wie wil huren op een zwakke markt met lage woonzekerheid? En een markt waar vraag- en aanbodzijde zwak is, kan niet ontwikkelen.

ONMONDIGE SOCIALE HUURMARKT

De sociale huurmarkt is 'maar' 6% groot. Niet veel, maar het betekent nog steeds 150.000 woningen die aan een betaalbare prijs verhuurd worden. Niet veel, want per jaar komen er ongeveer 8.000 woningen vrij om de vele wachtenden een woning te geven. De wachtlijst is bijgevolg al jaren ellenlang, ongeveer 80.000 (100.000 met de wachtlijst voor sociale verhuurkantoren). Ellenlang, maar nog te kort. Volgens de Vlaamse woonraad zouden minstens 180.000 gezinnen op de wachtlijst kunnen staan. Er wordt zelfs uitgegaan van een nog veel grotere doelgroep op basis van recente cijfers. En eigenlijk horen de 120.000 noodkopers waarvan sprake ook thuis

in de woonbehoefte groep. De antwoorden van de Vlaamse overheid zijn – eufemistisch gezegd – ontoereikend of naast de kwestie. De huidige Vlaamse regering heeft de inhaalbeweging van 50.000 woningen verder verschoven naar 2025, op basis van de huidige bevolkingsprognose (en groei) overigens niet meer dan een consolidatie van het aandeel. Het budget voor sociale huurwoningen is verminderd met meer dan een half miljard over deze legislatuur, dat zijn 650 woningen per jaar minder. Bovendien moet het budget voor sociale huur de bijkomende kosten voor de afgeschafte subsidies voor sociale koopwoningen dragen.

Sociale huurwoningen zijn schaars en zullen met deze regering schaars blijven. Dus moeten ze beter verdeeld worden. Vandaag geldt het adagium "enkel voor wie het écht nodig heeft" (let op het accent, waarop Joël De Ceulaer in *De Morgen* ons attendeerde). Dus moeten de sociale huurders gescreend worden op de notie van wie het écht nodig heeft. Elke sociale huurder wordt verdacht van oneigenlijk gebruik van een schaars goed: wie in een te grote woning woont, moet er uit; wie een te hoog inkomen heeft, moet er uit; wie zich niet goed gedraagt, moet er uit; wie de taal niet beheerst, ... Het sterke accent op het 'opsporen van fraude', verstrengen van de eigendomsvoorwaarde, ... onderstreept het beeld nog dat op grote schaal 'misbruik' gemaakt wordt van dit schaarse goed. Dit terwijl het échte (sic) probleem op de sociale woonmarkt het enorme tekort aan aanbod is. De uitspraken over sociale huurders zijn meer dan kwetsend. Ze herleiden

Laten we het nieuwe adagium “enkel voor wie het echt nodig heeft” serieus nemen. Laten we de woonbonus bv. onder de loep nemen, of steun voor Tesla sportwagens of de aftrek van vakantieappartementen aan zee,...

sociale huisvesting tot armenhuisvesting, en meer specifiek voor armen die het verdienen, de “goede arme”. Sociale huisvesting terug gebombardeerd tot de 19e eeuw. Als de sociale huisvesting het niet kan, dan moet de privé het maar doen. Ze kunnen beter bouwen dan de sociale huisvestingsmaatschappijen, zeggen ze. De private huurmarkt kan met huursubsidies de moeilijkheden wel aan. Dat dit allemaal meer kost dan de sociale huisvesting, dat zeggen ze er niet bij. En dat dit binnen dezelfde krappe budgetten zal moeten, ook niet. De sociale huisvesting wordt zo onmondig gemaakt. Weinig middelen om te bouwen, vooral bezig met een jacht op verdachte huurders,...

ZIJN ER ANTWOORDEN?

Laten we het nieuwe adagium “enkel voor wie het echt nodig heeft” (zonder accent) serieus nemen. Laten we de woonbonus bv. onder de loep nemen en bekijken vanuit dit adagium of de steun voor Tesla sportwagens of de aftrek van vakantie-appartementen aan zee,... Het Vlaams beleid heeft overigens zelf gedefinieerd

wie het echt nodig heeft. De woonbehoefte is in de wetgeving bepaald. Vreemd dat de overheid berust in het feit dat ze het (grondwettelijk!) recht op betaalbaar en kwalitatief wonen niet kan of wil garanderen voor een groep die ze zelf als woonbehoeftig omschrijft. Het lijkt ons sterk dat een dergelijk ‘staken’ voor andere rechten zoals onderwijs of gezondheidszorg zou opgaan...

Als we investeren in wonen voor wie het echt nodig heeft komen we tot een ander verhaal. Meer dan anderhalf miljard euro per jaar (1,8 miljard min een 300 miljoen voor eigendomsverwerving voor lagere inkomensgroepen) kan zo vrijkomen om te investeren in sociale huurwoningen, voor huursubsidies, voor steun aan sociale verhuurkantoren. Met dit adagium komen we ook tot een ander ruimtelijk verhaal: in de steden en kernen moet er ruimte komen voor huurwoningen, gewone en vooral sociale. Antwoorden genoeg, alleen, hoe erg moet de wooncrisis worden, vooraleer men daadwerkelijk stappen zet? ■