



DE WOONCRISIS VRAAGT MEER DAN HERVERDELEN

Michel Debruyne
Coördinator Decenniumdoelen

De wooncrisis vertaalt zich in concrete cijfers: meer dan 300 000 huishoudens moeten elke maand proberen te overleven. De helft van hen in een woning in slechte staat. De wooncrisis is zo immens dat één antwoord niet mogelijk is. Het voordeel is: de antwoorden zijn er. We weten wat er vandaag werkt en wat niet. De enige vraag is: is er maatschappelijke en politieke moed om die antwoorden te realiseren?

BESTRIJD ARMOEDE EN ONGELIJKHEID

Het is een open deur: de wooncrisis kan enkel opgelost worden als armoede en ongelijkheid verminderen. De studie 'De lage middenklasse'¹ wijst naar het falend overheidsoptreden waarom de lage middenklasse afdalen en de armen arm blijven. Een hoger inkomen is daarom sinds jaar en dag een eis van de armoedeorganisaties. Niet enkel voor mensen die steun trekken; ook een hoger minimumloon is nodig².

Decenniumdoelen heeft sinds 2007 steeds gehamerd op hogere inkomens en het optrekken van alle sociale uitkeringen tot aan de armoedegrens. Telkens hebben we ook aangetoond dat het voor de overheid budgettair haalbaar is om armoede te bestrijden³. De sleutel daarbij is herverdelen.

ER IS MEER DAN HERVERDELEN NODIG

Olivier Deschutter bevestigt in een recent MO-interview: 'Het is vooral omdat de huidige ongelijkheid ervoor zorgt dat maar een heel klein deel van de

welvaartproductie ten goede komt aan de 20 of 40 procent armen. Daarom moet er dus voortdurende groei zijn, ook al leidt die groei tot ecologische verarming. Het alternatief is herverdeling. Daarmee kan je armoede verminderen zonder het natuurlijke kapitaal verder op te vreten.⁴

Herverdelen op vlak van wonen betekent concreet de ongelijke behandeling van huren en kopen verminderen. Het Steunpunt Ruimte en Wonen bevestigt dat het beleid in de eerste plaats gericht is op subsidiëring van eigenaars. Worden de federale en Vlaamse steunmaatregelen samengenomen, dan is het gemiddeld voordeel per gezin 4,3 keer groter voor subsidies uit het eigendoms- dan het huurbeleid.⁵ De ongelijkheid zit ingebakken in onze spreekwoordelijke baksteen in de maag.

De overheid moet dus huren of kopen en bouwen neutraal behandelen. Dat heeft voordelen. Het huidig beleid stuwt de hogere inkomensklassen richting koopsector en de lage richting huur. Zo creëert de overheid schotten in de woningmarkt, met als gevolg deelmarkten met eigen en aparte regimes, eigen publiek en specifieke gebieden. Zo ontstaan aparte woonzones. Het huidig beleid leidt bovendien tot een ongezonde concurrentie op de private woonmarkt tussen kopers en huurders, waarbij de huurders aan het kortste eind trekken. En het is ook nog eens niet efficiënt: de hogere inkomensklassen hebben immers geen steun nodig om eigenaar te worden. Het vroegere pleidooi om de woonbonus af te schaffen, kadert binnen dat verhaal⁶. De ongelijke behandeling creëert dus ongelijkheid en armoede.

De vraag is echter of de wooncrisis vandaag geholpen is met (fiscale) neutraliteit. De wooncrisis vraagt meer dan enkel herverdeling. Het vraagt een prioritaire behandeling. Het vraagt duidelijke politieke en maatschappelijke keuzes: de komende decennia moet het overgrote deel van de middelen naar het wonen van die groepen gaan.

VERSOBERING IS NODIG

Er is meer-dan-herverdeling nodig. Dit stelt ook de levensstijl van alle groepen in vraag, zeker die van de hogere inkomensklassen. Hun veel-te-grotevoetafdruk-levensstijlen kunnen echter geen ideaaltypes zijn.

In een interview met *De Standaard* wijst Marianne Bertrand, een Belgische econome, op een interessant indirect effect van ongelijkheid. Ze noemt het

‘trickle-down consumption’: ‘Als de rijken rijker worden en almaar meer consumeren, zie je dat ook de rest van de bevolking haar consumptie opdrijft. Ze gaan meer geld uitgeven en minder sparen. Terwijl die mensen niet over meer middelen beschikken. Zo ontstaat er instabiliteit. ... Het is belangrijk om te tonen dat ongelijkheid de economie en de samenleving in haar geheel treft. ... Met ons onderzoek naar trickle-down-consumptie tonen we aan dat te grote verschillen iedereen raken.’⁷

De ‘trickle-down consumption’ duwt ook de overheid richting overconsumptie. Overheden worden immers gedwongen om die hogere levensstijl mee op te nemen in hun kwaliteitsbestekken wat de kostprijs van – hier – de woning opdrijft. Een versobering van de levensstijlen is dus nodig.

‘COLLECTIEVE’ MAATREGELEN ZIJN NODIG

Maar dat is niet voldoende. Armoede beantwoorden vraagt dus een andere manier van investeren, subsidiëren, produceren ... Het huidige beleid probeert het gedrag van de burger te sturen via onder meer individuele fiscale stimulansen, zoals premies, fiscale aftrekposten, fiscale ontmoediging (een hogere btw bijvoorbeeld). Al die maatregelen kennen een ondergebruik door de lagere en een overgebruik door de hogere inkomensgroepen. Dat soort individueel gericht beleid kan nooit goed werken voor lagere inkomensgroepen. Daarom zijn andere maatregelen nodig.

Collectieve(re) vormen van maatregelen hebben daarentegen wel een rol te spelen. Openbaar vervoer als antwoord op vervoersarmoede is daar het beste voorbeeld van. Zoals sociale zekerheid een universeel bereik heeft, moeten maatregelen zo ontworpen worden dat iedereen er baat bij heeft. Maatregelen die maken dat iedereen veilig en comfortabel kan fietsen, hebben dus voorrang op maatregelen gericht op een bepaalde doelgroep (de pendelaar die via fietssnelwegen soms de auto laat staan). Dat zijn collectieve maatregelen waarrond ook gemeenschapsvorming mogelijk is. Energiemaatregelen moeten gericht zijn op een collectiviteit, een buurt, een straat: warmtepompen zijn collectief interessanter dan individuele warmtepompen; windmolens zijn gemeenschappelijk kapitaal; zonnepanelen worden gemeenschappelijk aangelegd ... Voor de energietransitie kennen we de groepsaankopen. EnerGent, de Gentse burger coöperatieve, neemt via het project Buurzame Stroom financi-

eel zwakkere groepen mee in hun duurzaam energieverhaal. Het Waalse dorp Crisnée speelt voortrekker door zelf een windmolen en 1 000 zonnepanelen te kopen om zo zijn inwoners van gratis energie te voorzien. Die collectieve maatregelen zorgen dat iedereen, ook zij die niet financieel (kunnen) deelnemen, kunnen meedoen en genieten van de opbrengst.

Binnen het woondomein kunnen we de ‘herwaarderingsgebieden’ als een beperkt geslaagd voorbeeld nemen⁸. Herwaarderingsgebieden waren een instrument van een sociale stads- en dorpsvernieuwingsbeleid in 1982. Daartoe konden gemeenten herwaarderingsgebieden afbakenen op voorwaarde dat ze in samenspraak met bewoners een globaal plan van herwaardering voor de wijk ontwierpen. De geplande herwaarderingsoperaties, aanleg van straten, pleinen of parken, sociale huisvestingsinitiatieven, stedenbouwkundig reorganiseren van de wijk door het vrijmaken van binnenblokken, inplannen van sociale diensten en voorzieningen ... konden rekenen op Vlaamse subsidies. Binnen een herwaarderingsgebied waren er tevens verhoogde renovatiepremies voor particulieren.

Het herwaarderingsgebied is een collectief (en participatief) antwoord dat initiatieven richt en stuurt. Binnen een vernieuwd concept van herwaarderingsgebieden kunnen woon-, klimaat- en sociale maatregelen een plaats vinden.

Collectieve maatregelen zijn een antwoord op de wooncrisis. Net als bij de sociale zekerheid zijn naast universele maatregelen ook gerichte maatregelen nodig.

SOCIALE HUISVESTING ALS MOTOR VAN VERANDERING

7%, zo veel gewicht heeft de sociale huisvesting in Vlaanderen; ongeveer 160 000 sociale woningen, of 27% van het aantal huurwoningen in Vlaanderen. Hoewel het aantal sociale woningen jaar na jaar stijgt – sinds 2012 zijn er 10 749 sociale huurwoningen bijgekomen of 1 344 sociale woningen per jaar – is die lichte aangroei onvoldoende om de woonnood te verhelpen.

Een investeringssprong is meer dan noodzakelijk. Decenniumdoelen vraagt sinds 2007 dat er op tien jaar tijd 100 000 sociale woningen bijkomen. Die 100 000 sociale woningen kunnen een motor van verandering zijn voor onze

steden en gemeenten. 10 000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar zetten een carrousel van renovatie op gang. De nieuwe woningen gaan naar de gezinnen die vandaag huren op de private markt. Er komen bijgevolg ongeveer 10 000 private huurwoningen op de huurmarkt vrij.

We weten al dat die private huurwoningen niet van de beste kwaliteit zijn. De uitdaging is dan die woningen aan te pakken. Daarvoor geldt dan een nieuwe regel: ze mogen enkel nog verhuurd worden als ze beantwoorden aan strikte milieueisen. Om verhuurders te helpen die woningen te renoveren wordt een rollend fonds ontwikkeld: indien verhuurders hun woning renoveren en nadien verhuren aan een bescheiden tarief kunnen ze een renteloze lening van bijvoorbeeld 50 000 euro krijgen. Die renteloze lening moet enkel terugbetaald worden bij verkoop van de woning. Wordt de woning uit de private huurmarkt getrokken, dan kan de eigenaar of koper ook een beroep doen op hetzelfde rollend fonds. Maar dan wordt de hoogte van de lening gekoppeld aan het inkomen en vermogen. Door te werken met het principe van de terugbetaling van de lening (bij verkoop) kunnen we de perverse prijsstijgingen beperken of in de hand houden.

Elk jaar worden dus 10 000 duurzame sociale woningen gebouwd. Die woningen komen in de kernen, zodat huurders kunnen genieten van de korte afstand tot allerlei voorzieningen. Het openbaar vervoer wint er ook bij. Sociale huurders hebben lage woonlasten waardoor ze meer kunnen doen met hetzelfde inkomen. Daarmee kunnen ze zich een duurzamere levensstijl aanmeten. De 10 000 woningen per jaar kunnen eveneens een hefboom zijn voor collectieve energieprojecten zoals warmtenetten, gemeenschappelijke warmtepompen of gemeenschappelijke zonnepanelen.

100 000 nieuwe sociale woningen zetten zo een beweging op gang die een dubbel doel kan bereiken. Een dergelijk scenario werkt enkel als we dit binnen een vernieuwd concept van herwaarderingsgebieden ontwikkelen. Maar het vraagt ook een vernieuwd sociaal huisvestingsmodel en woonmodel.

NOOD AAN VERNIEUWING

De wooncrisis noopt tot antwoorden, antwoorden die in veel richtingen worden gezocht. Al die initiatieven kunnen op zich de wooncrisis niet beant-

woorden. Ze kunnen wel de sociale huisvesting en het wonen een nieuw elan geven. Ze zijn ook voorbeelden van een 'collectievere' benadering van wonen.

Samenhuizen brengt een discussie over levensstijl naar voor: wat hebben we nodig om goed te wonen? Hebben we veel ruimte nodig, veel goederen, veel eigen tuin ...? Kunnen we samenwonen en elkaar zo ondersteunen? Dat zijn vragen die de levensstijlen bevragen. Sociale huisvesting was niet onbekend met dergelijke vormen van samenhuizen. Zeker de meer socialistische experimenten kenden elementen van samenhuizen. Dat concept kan sociale huisvesting verrijken.

Community Land Trust-initiatieven (CLT) vertrekken van twee ideeën: de grond waarop de woning staat blijft steeds eigendom van de gemeenschap en de huurder is tegelijkertijd ook een koper en een aandeelhouder van de CLT. CLT creëert hybride vormen van eigenaarschap. Ze zijn ook huurder: de huurprijs bevat een deel koop. Zo spaart de huurder een klein vermogen die zij of hij bij einde contract kan verzilveren. CLT zorgt voor een andere, volwassen relatie tussen huurder en verhuurder. CLT kan een inspiratie zijn voor sociale huisvesting.

Sociaal verhuurkantoren (SVK) bestaan sinds de jaren 90. Ze onderverhuren vandaag een kleine 12 000 woningen die aan minimale kwaliteitseisen moeten voldoen. Tegen 2023 worden de SVK's geïntegreerd in de sociale huisvestingsmaatschappijen. De integratie kan beide versterken, enkel en alleen indien de kenmerken van de SVK's meegenomen worden in de nieuwe woonmaatschappijen. De nieuwe woonmaatschappijen kunnen zo nog meer investeren in het begeleiden en ondersteunen van hun huurders.⁹

Ook de private huurmarkt heeft nood aan vernieuwing. Hybride vormen van huur/koop kunnen de huurmarkt, en dus ook de koopmarkt, een ander elan geven. Geconventioneerd verhuren is een dergelijke vorm waarbij de verhuurder aan bepaalde groepen aan een bepaalde huurprijs verhuurt. Het is een private variant op het SVK-model. Ook dat model verandert de verhouding tussen de huurder en verhuurder, net zoals het CLT-model. Geconventioneerd verhuren past perfect in ons model van investeren in sociale huisvesting.

Al die en andere woonvormen zijn niet hét antwoord op de wooncrisis. Ze bieden wel een uitzicht op een vernieuwd antwoord dat een stevige basis kan vormen voor een nieuw woonmodel in Vlaanderen. Een woonmodel dat geen wooncrisis creëert, maar voorkomt.

VAN WOONCRISIS NAAR WOONZEKERHEID

De wooncrisis is een dagelijks gegeven voor meer dan 300 000 huishoudens. Het vertaalt zich in onze steden en gemeenten in een stijgend aantal dak- en thuislozen. Het vertaalt zich in wanhopige verhalen van gezinnen die in erbarmelijke situaties leven: in krotten, in garageboxen, in overbevolkte kamers ... Het vertaalt zich ook in discriminatie op de private huurmarkt.

Eén antwoord op de woonnood is er niet zomaar. Het vraagt meer dan een herverdeling. Het vraagt een prioritaire aanpak. Het is ook een maatschappelijke keuze voor een ander woonmodel. Een model dat kiest voor het bestrijden van ongelijkheid en armoede.

De contouren van dat model zijn helder: investeren in sociale zekerheid en waardig werk, investeren in versobering, investeren in collectieve(re) vormen van wonen, investeren in wijken, investeren in 100 000 sociale woningen op 10 jaar tijd gekoppeld aan een ruime renovatiecampagne. De 300 000 huishoudens verdienen dat.

N

- 1 'De lage middenklasse', Minerva
- 2 Laure-lise Robben, Aaron Van den Heede, Wim Van Lancker. Idem, pag. 15
- 3 www.komafmetarmoede.be, zie onder meer publicaties: de armoedebaremeters, de herkansingen
- 4 MO. Olivier De Schutter: 'Armoede verminderen én de economie vergroenen kan alleen door ongelijkheid te bestrijden'. <https://www.mo.be/podcast/olivier-de-schutter-armoede-verminderen-n-de-economie-vergroenen-kan-alleen-door>
- 5 Kristof Heylen en Sien Winters. De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen. Juni 2012. Steunpunt Ruimte en Wonen. Pag. 87
- 6 Zie bijvoorbeeld <https://nieuws.kuleuven.be/nl/2014/de-vlaamse-woonbonus--behouden-of-afschaffen>
- 7 De Standaard. REEKS ZIENERS. 'Als vrouwen meer carrière willen maken, moeten vooral hun mannen veranderen' <https://www.standaard.be/krant/publicatie/20200808/ds/dn/alg/optimized>
- 8 Beperkt, omdat het besluit maar een kortstondig bestaan heeft gekend enerzijds, en anderzijds omdat er maar een beperkt aantal gebieden zijn afgebakend.
- 9 Sociaal.net: Michel Debruyne, Jos Geysels, 'Fusie sociale woonverhuurders treft meest kwetsbare huurders' 2 juli 2020. <https://sociaal.net/ opinie/fusie-sociale-woonverhuurders-treft-meest-kwetsbare-huurders/>