



Artikel

Woont de onderkant straks op straat?

Relaas van een studiedag

Tinne Van der Straeten

De nieuwe publicatie van Pascal De Decker, Luc Goossens en Isabelle Pannecoucke wil enerzijds een bundeling zijn van beschikbaar onderzoeksmateriaal rond wonen en anderzijds een inzicht geven in de relevante ontwikkelingen met betrekking tot wonen, de evolutie van de woonmarkt, met bijzondere aandacht voor marginale woonvormen ("de onderkant van de woonmarkt") en de evolutie van het woonbeleid. Op de studiedag – 28 oktober 2005 – ter voorstelling van het boek werd na een kritische schets van de Vlaamse woonmarkt en het woonbeleid gedebatteerd over sociale mix, sociale spreiding en sociale verdringing uit de reguliere woonmarkt.

14

Het team van OASeS heeft zeer een ruime onderzoekservaring rond wonen en woonbeleid. Het beleid heeft niet altijd aandacht voor de onderzoeksresultaten. Misschien is er wel interesse, maar het beleid is niet of weinig gestoeld op conclusies uit dergelijk onderzoek. Op de studiedag werd meermaals verwezen naar het gebrek aan interesse voor dergelijk onderzoek en het gebrek aan een consequent publicatiebeleid van de overheid. Volgens prof. Luc Goossens van OASeS wordt het woonbeleid gekenmerkt door een gebrek aan professionaliteit. De politieke wereld laat heel wat thema's en problemen ongemoeid. Zo is er weinig geweten over het profiel van verhuurders, de prijsstructuur en prijsevolutie op de private huurmarkt, de hinderlijke bevoegdheidsverdeling inzake wonen. Nochtans bewaart wonen de gezondheid, de aanwezigheid op het werk, de schoolresultaten en gezins- en partner-

relaties. Volgens Luc Goossens moet er meer aandacht gaan naar de kosten van slecht wonen en dus naar de kosten van een slecht woonbeleid. Want wat de overheid niet uitgeeft aan wonen, geeft ze nadien uit aan gezondheidszorg, onderwijs, enz.

Dat er nog werk aan de winkel is bleek uit de voorstelling van Isabelle Pannecoucke. De jongste tien jaar stegen de huurprijzen sterker dan de algemene stijging van de prijzen. Iedereen wordt geconfronteerd met stijgende woonkosten, zowel eigenaars als huurders. Maar huurders worden meer geconfronteerd met stijgende woonkosten. Bovendien stijgen de prijzen van de slechtste woningen het snelste. Een prijsstijging staat dus niet noodzakelijk in relatie met een toename van het comfort. Vlaanderen telt nog steeds meer dan 300 000 woningen van een slechte kwaliteit. De sociale huur blijft

in Vlaanderen beperkt tot amper 6 procent. Daar tegenover staat dat 75 procent van de Belgen eigenaar is van zijn woning. Er blijft dus nog ongeveer 20 procent van de bevolking die aangewezen is op de private huurmarkt. En net op die private huurmarkt spelen verdringingseffecten meer en meer een rol. Omdat de sociale huisvestingssector zo beperkt is, zijn heel wat mensen met een laag inkomen aangewezen op de private huurmarkt. Eind 2004 stonden bijna 90 000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning. Maar heel wat mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning, omdat ze voldoen aan de inkomenscriteria, staan niet op de wachtlijst. Als die mensen meegeteld worden zouden zo'n 180 000 mensen in aanmerking komen voor een sociale woning. Die mensen met een laag inkomen zijn dus aangewezen op een private huurmarkt. Die is duur en de kwaliteit laat veel te wensen over: er zijn 300 000 slechte woningen en vooral de slechtste woningen kenden de grootste prijsstijgingen. Uit het onderzoeksmateriaal blijkt ook dat huurders en kopers steeds verder uit elkaar groeien. Huurders zijn meer bestaansonzeker, meer alleenstaand en lager opgeleid dan kopers. De onderzoekers stellen een polarisering vast tussen de koop- en huursector: in 1997 bestaat de huursector veel meer dan twintig jaar geleden uit huishoudens met een lage opleiding en een laag inkomen. Houdt de private huurmarkt mensen gevangen in armoede? De onderzoekers spreken van een huisvestingsval. Die omschrijven zij zo: huishoudens blijven in armoede gevangen tengevolge van de structuur van de huisvestingsmarkt, dit ondanks eventuele maatregelen die betrekking hebben op andere levensdomeinen¹. De auteurs nuanceren zelf de analogie die ze maken met de begrippen armoedeval en werkloosheidsval,

maar zelfs met die nuance blijft de vaststelling van een dalende koopkracht voor de lagere inkomens. De reële koopkracht van lagere inkomens is in 1997 lager dan in 1992 en 1976². De term huisvestingsval is dus geen verzinsel van eminente onderzoekers, maar een feit voor steeds meer mensen in Vlaanderen. Een groep van Vlamingen waar de overheid weinig rekening mee houdt, gezien de beperkte sociale huursector, de inperkingen met betrekking tot sociale huur, gezien ook het feit dat de overheid weinig investeert in de private huurmarkt.

Op basis van die vaststelling staat Luc Goossens stil bij de vraag of er wel een politiek draagvlak bestaat voor het thema wonen, met name voor de onderkant van de woonmarkt. Partijpolitiek gezien is het een non-thema, constateert Goossens. Tussen 1970 en 1990 zag hij op beleidsniveau een grote stoelendans: blijkbaar wou geen enkele minister voor langere de huisvestingsportefeuille bij zich. In de daaropvolgende periode waarin de Vlaamse Wooncode tot stand kwam was een kortstondige kentering. De Vlaamse Wooncode is, aldus Goossens, een goed instrument, maar de uitvoeringsbesluiten tonen aan dat de inspanningen ondermaats blijven. In de legislatuur 1999-2004 zien we opnieuw een minister-carroussel waarbij opeenvolgend niet minder dan vijf verschillende ministers zich minister van wonen mochten noemen. Sinds 2004 zetelen er in de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement nauwelijks personen met enige achtergrond of expertise rond wonen, maar voornamelijk nieuwe mensen. De politieke desinteresse heeft volgens Goossens te maken met de structuur van de huisvestingsmarkt: er zijn 75 procent woningbezitters, de middenklassers, 20 procent private huurders en 6 procent

sociale huurders, de verworpenen der aarde, aldus Goossens. Politieke partijen richten zich op de middenklasse, dat is hun kiespubliek, en dus zijn de meeste woonvoorstellen nog steeds gericht op het verwerven van een eigen woning.

Bij het vergelijken van de verschillende standpunten van de politieke partijen heeft Goossens hier zeker een punt. De huidige minister van wonen, Marino Keulen (VLD), verklaart steeds opnieuw dat het verwerven van een eigen woning een prioriteit is. De nieuwe beginselverklaring van de sp.a stelt dat men het eigen woningbezit van 75 procent op 80 procent wil brengen. Voor de meeste politieke partijen is het eigen woningbezit het alfa en omega als het gaat over woonbeleid.

Waar is de sociale reflex in het woonbeleid?

Luc Goossens vraagt zich terecht af waar de sociale reflex zit. De federale fiscaliteit inzake wonen komt alleen ten goede aan eigenaars. Zij halen voordeel uit de fiscale korting, de zogenaamde woonbonus. De Vlaamse overheid geeft goedkope leningen (nu ook voor gezinnen met 1 kind) en heeft de verzekering gewaarborgd wonen. Maar wat gebeurt er voor de huurders? De private huursector kent een vrije prijsvorming en een lage kwaliteit, een slinkend aanbod en een stijgende vraag, vooral door de gezinsverdunding. Hierdoor kent de private huursector heel wat problemen inzake betaalbaarheid.

Ook Geert Inselegers van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen plaatst kanttekeningen bij het beleid dat vooral inzet op eigendomsverwerving. Hij stelt dat 75 procent van de Belgen relatief goed woont, maar dat er sprake is van een dalende meeropbrengst. Hoe

meer je succesinstrumenten toepast, hoe lager het succes, wat kan leiden tot negatieve gevolgen. Geert Inselegers schuift vier aandachtspunten naar voor.

Ten eerste met betrekking tot de begunstigden. Hebben al de begunstigden die steun wel nodig? In zijn bijdrage in het boek *Wonen aan de Onderkant* bevestigt de Pascal De Decker dat er sprake is van Matheüseffect. De overheidsuitgaven voor wonen komen vooral terecht bij de middenklasse en in veel mindere mate bij de lagen inkomensgroepen³. Eerder werd ook al aangetoond dat ondanks de eigendomsondersteunende maatregelen een eigen woning onbereikbaar blijft voor een grote groep mensen. Benediekt Van Damme en Sien Winters stellen hierover: “De overheidssteun bij eigendomsverwerving brengt een eigen woning binnen het bereik van gezinnen die dit zonder deze subsidie niet zouden aankunnen. Onder gemaakte veronderstellingen zou 70 procent van de alleenstaanden en 50 procent van de samenwonenden zonder overheidstussenkomsten geen eigen woning kunnen kopen. Een sociale lening verlaagt deze percentages tot respectievelijk iets meer dan 50 procent en 30 procent. Eigendomsverwerving blijft dus buiten het bereik van een omvangrijke groep. (...) Anderzijds stellen we vast dat een belangrijke groep die een beroep kan doen op overheidssteun onder de vorm van een sociale lening, deze vanuit het principe van betaalbaarheid niet echt nodig heeft. Een groot deel van de overheidstussenkomsten komt dus niet terecht bij diegenen die er het meest nood aan hebben.”⁴

Ten tweede zijn er de perverse gevolgen voor de middengroep. Er is nog maar een krap aanbod op de woning-

markt. De eigendomsondersteunende maatregelen stimuleren de vraag, wat een prijsstijging met zich meebrengt. Bij dit aandachtspunt moet men wel opmerken dat de vraag niet enkel gestimuleerd wordt door de eigendomsondersteunende maatregelen, maar ook door de lage rente, en de praktijk van de banken om hypotheeklen voor steeds langere termijnen toe te kennen. Recent nog lanceerde men een woningkrediet met een looptijd van 40 jaar.

Ten derde stelt Geert Inslegers de fiscale rechtvaardigheid in vraag. Het overgrote deel van de middelen gaat naar de middengroep, huurders die geconfronteerd worden met een dalende koopkracht krijgen geen steun.

Ten vierde vestigt Inslegers de aandacht op de gevolgen voor de private huurmarkt. De beste woningen worden gekocht, zodat de huurmarkt krimpt, waardoor huurders die daarop aangewezen zijn, geconfronteerd worden met stijgende prijzen voor steeds slechtere woningen.

Het woonbeleid van de Vlaamse Overheid naar de lage inkomengroepen is voornamelijk gericht op de sociale huur. Zoals eerder al aangestipt is de sociale huur in Vlaanderen zeer beperkt met een aanbod van amper 6 procent. De vraag is vele malen groter. Eind 2004 stonden er bijna 90 000 mensen op de wachtlijst, maar het aantal mensen dat in aanmerking komt ligt veel hoger. Luc Goossens ziet wel een positieve evolutie is met de oprichting van de sociale verhuurkantoren en het Vlaams Overleg Bewonersbelangen. De sociale huursector en de sociale verhuurkantoren maken hun opdracht waar, ze bevorderen betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Maar de inspanningen blijven permanent te beperkt.

Goossens wijst op de al te zwakke financieringsbasis. En op het gebrek aan klantvriendelijkheid, met als culminatiepunt de taaleis die recent door de Vlaamse Regering bekrachtigd werd in de nieuwe Vlaamse Wooncode. Om in aanmerking te komen voor een sociale woning moet iemand eerst de wil te kennen geven om Nederlands te leren. Het is overbodig om aan te stippen dat de Vlaamse Regering hier het huisvestingsbeleid misbruikt voor andere doelstellingen dan het garanderen van het recht op wonen.

Voor Geert Inslegers doet dit afbreuk aan de woonzekerheid in de Vlaamse Wooncode. Met betrekking tot die woonzekerheid vraagt Geert Inslegers zich terecht af of de maatregelen nog wel in verhouding zijn. De problemen voor de leefbaarheid in sociale woonblokken zijn beperkt, maar toch wil men nu alle sociale huurders aan proefclausules onderwerpen. Bovendien kunnen huurcontracten nu van rechtswege ontbonden worden bij een zware contractuele fout. Inslegers spreekt van een selectieve uitvergroting van problemen met betrekking tot sociale huur. Staan de voorgestelde maatregelen nog wel in verhouding tot de grootte van de groep en tot de bestaande sanctiemechanismen?

Het opleggen van taalcursussen, proefclausules, administratieve en strafrechtelijke sancties via de Vlaamse Wooncode getuigt volgens hem van een geïnstitutionaliseerd wantrouwen ten aanzien van kansengroepen. Bovendien vermengt men hier verschillende beleidsdomeinen, met name wonen en inburgering. Inslegers haalt terecht aan dat het inburgeringdecreet al sancties voorziet.

Verdienstelijke publicatie

De verdienste van de studiedag en

de publicatie is immens. Ten eerste bestaat er nu een lijvig verzamelwerk van onderzoeksmateriaal rond wonen. Het boek geeft een overzicht van de ontwikkelingen op de huisvestingsmarkt en het beleid rond wonen. Het geeft ook inzichten in tendensen die zich afspelen op de huisvestingsmarkt. Maar het boek toont ook pijnlijk aan dat over tal van onderwerpen er geen of veel te weinig informatie bestaat. Veel cijfermateriaal is beperkt tot 1997 of 2001 (het jaar van de laatste socio-economische enquête). Het getuigt van een desinteresse in dergelijk onderzoek. Toch is blijvend onderzoek nodig om tendensen accuraat weer te geven en te stofferen, of om hiaten en lacunes in het beleid bloot te leggen.

Ten tweede biedt dit werk tegengewicht aan het dominante discours van eigendomsverwerving. Het boek toont duidelijk aan dat hoewel België een significant hoog aantal eigenaars kent (75 procent), de uitdagingen zich niet zozeer daar situeren, maar wel op de overige 25 procent, waarvan 20 procent private huurders en 6 procent sociale huur. Vooral met betrekking tot de private huurmarkt moeten we heel wat problemen noteren waar geen beleidsrespons op komt. Het beleid met betrekking tot sociale huur is permanent ontoereikend.

Ten derde breekt het boek een lans voor de zwakke huurders, zowel op de private huurmarkt als in de sociale huursector. De onderzoekers trekken duidelijk de kaart van “de bewoner”, van mensen die recht hebben op goed en betaalbaar wonen in een woning met een aangepaste kwaliteit. Beleidsmakers schuiven dat recht echter steeds meer terzijde om tegemoet te komen aan andere bekommernissen. De aanpassing van de Vlaamse Woon-

code, met o.a. de taaleis, is hier het meest sprekende voorbeeld van. Maar ook de verkoop van sociale woningen, zoals verdedigd door sommige politici, getuigt van kortzichtigheid. Verkoop van sociale woningen zal het patrimonium nog doen slinken, terwijl het vandaag al ontoereikend is om tegemoet te komen aan de vraag.

Het boek is verplichte literatuur voor wie het recht op wonen een warm hart toedraagt. Het geeft aan dat een woonbeleid ten dienste moet staan van iedereen, ook van wie geen eigenaar is en reikt er ook de perspectieven voor aan.

[Bio]

Tinne Van der Straeten is ondervoorzitter van Groen! en redactielid van Oikos.

[Noten]

- 1 De Decker, Pascal, Van Dam, Rudi. De huisvestingsval, of wat huishoudens over houden na het betalen van hun woonkosten. In: De Decker, Pascal, Goossens, Luc, Pannecoucke, Isabelle. *Wonen aan de onderkant*. Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2005, p 99.
- 2 idem
- 3 De Decker, Pascal. Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen? In: De Decker, Pascal, Goossens, Luc, Pannecoucke, Isabelle. *Wonen aan de onderkant*. Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2005, p 397-438.
- 4 Van Damme, Benediekt, Winters, Sien. Kost wat kost? Over de bereikbaarheid van de eigen woning. In: De Decker, Pascal, Goossens, Luc, Pannecoucke, Isabelle. *Wonen aan de onderkant*. Garant, Antwerpen-Apeldoorn, 2005, p. 391