



Het roer omgooien in het woonbeleid

Dirk Holemans

De aanhoudende coronacrisis fungeert nu bijna een jaar als een spiegel voor wat er al langer misloopt in onze samenleving. Een lockdown maakt bijvoorbeeld pijnlijk duidelijk wat het verschil is tussen wonen in een ruime woning met tuin en een klein appartement waar zelfs geen terras wat soelaas biedt. Wonen mag dan wel een grondrecht zijn in ons land, voor velen is het een recht op papier. In de praktijk wonen vele mensen met een minder dan gemiddeld inkomen in slechte woningen, betalen ze te veel in verhouding tot hun karig inkomen. Alleen al de wachtlijsten voor sociale woningen spreken boekdelen: meer dan honderdvijftigduizend mensen tellen die, de gemiddelde wachttijd is gemiddeld bijna drie jaar, in grotere steden zelfs vier jaar. En in de groep van mensen met de laagste inkomens, die noodgedwongen hun soelaas moeten vinden op de private huurmarkt, houden velen niet voldoende over voor een menswaardig bestaan. Dit is ronduit een schandvlek in het beleid in een van de rijkste regio's van de wereld.

Dit is de harde realiteit van de woonmarkt, die stevast verdwijnt in het rookgordijn van glossy advertenties in trendy magazines voor luxe appartementen, van reportages over prachtig gerenoveerde herenhuizen, van de noodkreten in de pers dat een appartement of huis kopen alweer zoveel duurder is geworden. Waarbij niemand stilstaat bij de paradox dat al die woningen wel verkocht geraken.

Wie kijkt naar de evolutie van eigendomsverwerving, ziet hoe hard de ongelijkheid is toegenomen sinds de jaren 1970. In dat decennium ging zowel van de lage als van de hoge inkomensgroepen ongeveer tweederde over tot eigendomsverwerving. Uiteraard waren vele woningen die mensen met een klein inkomen kochten klein of van slechte kwaliteit, maar deze mensen konden zo toch een eigen vermogen opbouwen. Wat zich nadien afspeelt, is op vlak van eigendomsverwerving de pijnlijke weergave van wat de Franse socioloog Thomas Piketty voor veel rijke landen heeft geschetst in zijn algemeenheid. Na de *trentes glorieuses*, de dertig naoorlogse jaren van voorspoed en dalende ongelijkheid, doet de intrede van het neoliberale marktdenken vanaf de jaren 1980 dit gelijkheidsstreven teniet. Je ziet het zo in de cijfers: een steeds grotere groep van hoge inkomens kan overgaan tot eigendomsverwerving, het omgekeerde is het geval bij de lagere inkomens: zij zijn steeds minder in staat tot eigendomsverwerving.

Ondertussen weerspiegelen de meest recente cijfers een keiharde duale samenleving. Van een gelijke toegang tot eigendom in de jaren 1970, is er nu een kloof van veertig procent tussen arm en rijk: van de laagste inkomensgroep kan enkel nog maar een 45 procent iets kopen. Het effect van deze structurele verschuiving is dat meer en meer mensen met een lager dan gemiddeld inkomen aangewezen zijn op de huurmarkt. En daar zitten de echte pijnpunten, de zwaarste problematieken van de huidige wooncrisis. Daar zien we dat het vooral meer en meer huurders zijn die een te groot deel van hun inkomen besteden aan hun woonkost. Zodat er te weinig overblijft om waardig te leven. Bovendien is doorheen de decennia het aanbod aan sociale woningen relatief stabiel gebleven — rond de zeven procent van de woonvoorraad — zodat steeds meer mensen die een sociale woning nodig hebben, jarenlang op wachtlijsten terechtkomen. Zij moeten willens nillens iets vinden op de private huurmarkt, die ook al historisch een te klein aanbod kent. Wat je dan krijgt, is een cynisch verdringingseffect, waar enkel de verhuurders van profiteren. Zij die net geen woning meer kunnen kopen, drijven de huurprijzen naar boven waarmee ze lagere inkomens naar beneden duwen richting het nog slechtere huurbestand.

Daarbij komt nog dat deze problematiek ook sterk geografisch is bepaald: in steden is nog niet de helft van de bewoners eigenaar, in een landelijke gemeente zit je aan tachtig procent eigenaars. Het feit ook dat projectontwikkelaars vooral duurder appartementen met een of twee slaapkamers bouwen, brengt ook weinig soelaas voor de echte pijnpunten op de woonmarkt.

Als we dus echt de discussie willen voeren over de betaalbaarheid van wonen, en over het realiseren van het grondrecht op wonen, dan situeert het fundamentele probleem zich niet bij het al dan niet kunnen kopen van een eigen woonst. Het zit bij de groepen mensen met een minder dan gemiddeld inkomen die huren en vooral in appartementen in de stad wonen.

Wie als beleidsmaker de ongelijkheid op vlak van wonen echt wil aanpakken weet dus wat gedaan: het aanbod op de sociale en private huurmarkt zowel kwalitatief als kwantitatief sterk opkrikken. Meer sociale woningen is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de Vlaamse regering, die de regels en financiering van sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt. Voor de private huurmarkt ligt een grote verantwoordelijkheid bij de vastgoedmarkt, die echter al jaren niet wakker ligt van een betaalbaar woningaanbod, maar cynisch inzet op appartementen in het duurder segment met een of twee slaapkamers, liefst met zoveel mogelijk verdiepingen op dezelfde grond. De oplossing kan hier enkel bestaan in het ontwikkelen van een ander ontwikkelingsmodel: het realiseren van degelijke maar sobere woningen, in een diversiteit aan bouwtypes, die een antwoord bieden op de woonvraag van mensen met een laag en middelhoog inkomen. Het is de opdracht van de verschillende overheden om private spelers op de private markt keihard in de richting van dit nieuwe model te duwen. België kent al decennia een heel liberale woningmarkt binnen West-Europa. De gevolgen van het laten spelen van een markt die al te weinig is ingebed in sociaal-ecologische normen, zijn nu overduidelijk zichtbaar.

We zien hier een duidelijke parallel met de coronacrisis. Die legde bloot dat in het voorzien van strategische goederen zoals mondkmaskers en de ontwikkeling van vaccins, de overheid terug sturend moet durven op te treden, waarbij ze tegelijk ruimte creëert voor niet op winst gerichte initiatieven van burgercollectieven en sociale ondernemers. Hetzelfde geldt voor het woondomein. Om het ideologisch te formuleren: als politieke ecologie draait om het streven naar een goed leven voor iedereen binnen de grenzen van de planeet, dan is een focus op wonen evident. Want wie niet goed woont, zit in een slechte situatie, die doorwerkt op andere terreinen. Het is de hoogste tijd voor een trendbreuk die inzet op wat telt: een kwaliteitsvolle en betaalbare woning voor iedereen. En dat is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de Vlaamse regering.

Die kan een voorbeeld nemen aan geëngageerde burgers en progressieve steden, die de voorbije jaren niet bij de pakken zijn blijven zitten. Zo zetten burgercollectieven bijvoorbeeld wooncoöperaties op die woonzekerheid willen bieden los van de speculatieve woonmarkt. En de Stad Gent toont dat, binnen de grenzen van haar mogelijkheden, een ander beleid mogelijk is, dat resoluut inzet om de woonongelijkheid te bestrijden door voor meer sociale woningen te gaan, een betere private huurmarkt, en het verhogen van de milieukwaliteit van eigenaarswoningen. Enkel zo zetten we echte stappen naar een sociaalecologische samenleving.