

# De wooncrisis vraagt meer dan herverdelen

*Michel De Bruyne*

*De wooncrisis is er niet enkel voor mensen in armoede. De wooncrisis treft ook mensen nabij armoede, de zogenaamde arme lage middenklasse. Het overgrote deel zijn huurders: armoede en nabij armoede zijn wordt meer en meer gekenmerkt door hun huurstatuut. Meer dan 300.000 mensen in of nabij armoede worden zo getroffen door de wooncrisis.*

*Zoveel gezinnen, zo groot is de wooncrisis dat een simpel antwoord niet meer mogelijk is. Ongelijkheid bestrijden, pleiten voor versobering, zoeken naar collectieve antwoorden, zwaar investeren in sociale woningen en hun renovatie, en een ander woonsysteem, dit zijn enkele bouwstenen van een breed antwoord. Maatschappelijke en politieke moed ontbreekt echter vandaag.*

## **Wie heeft er woonnood?**

Is de woonnood enkel een probleem voor de allerarmsten? Of, is de woonnood veel groter? We moeten voorbij de enge definitie van armoede (het laagste inkomenswintiel of de armoededrempel van 60 procent van de mediaan inkomen) om de volle omvang van de wooncrisis te zien.

Wie zijn dus de mensen met een woonnood? Hoe weet en meet je wie woonnood heeft? Misschien nog belangrijker, waarom worden mensen arm? En welke rol speelt de woning hierin?

De studie *De lage middenklasse in België* van CESO op vraag van Minerva en Decenniumdoelen probeert een aantal van deze vragen te beantwoorden. Deze studie definieert groepen op basis van hun inkomen in de tijd of vergelijkbaar over de jaren heen. Zo kunnen we vijf klassen definiëren met grenzen onder de 60 procent voor de arme klasse; tussen 60 procent en 80 procent voor de lage middenklasse; en zo verder.

Het interessante aan deze manier van meten is dat het mogelijk wordt om niet enkel te kijken naar wie arm is, maar vooral naar wie arm wordt. In de studie wordt de vraag anders gesteld: 'lijkt de groep die zich bevindt tussen armoede enerzijds en de middenklasse anderzijds eerder op de groep armen op vlak van kenmerken, levensstandaard en sociale mobiliteit, of leunen ze meer aan bij de stabiele levensstandaard van de middenklasse? En hoe is dat geëvolueerd over de voorbije dertig jaar?'

De studie is bijzonder rijk, maar hier bekijken we enkel de actieve lage middenklasse. Ze zijn vaak geen eigenaar van hun woning of eigenaar in een afbetalingssituatie. Hun situatie is, in vergelijking met die van de ouderen binnen de lage middenklasse, veel minder goed.

De actieve lage middenklasse is een tussenstation binnen die vijf klassen. De sociale mobiliteit (van en naar een andere klasse) is er veel groter dan in de andere. 21 Procent van de lage middenklasse zakt door naar de armoede terwijl 34 procent zich opwerkt. Opvallend is dat huurders, werklozen, laaggeschoolden, alleenstaanden en alleenstaande ouders veel minder kans hebben op opwaartse mobiliteit.

De overheid heeft in deze sociale mobiliteit een belangrijke corrigerende rol.

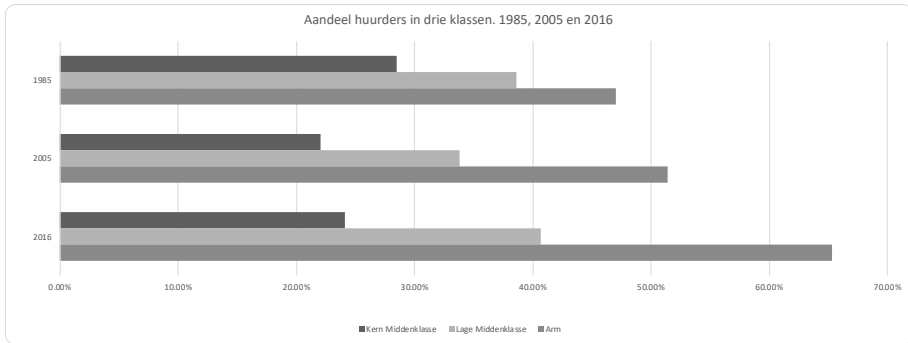
*‘Overheidsherverdeling bepaalt in belangrijke mate de inkomens van gezinnen, en dus hun positie in de inkomensverdeling. In het bijzonder de lage middenklasse en de kernmiddenklasse groeien door de overheidsherverdeling. Uit het onderzoek blijkt dat in dertig jaar tijd de impact van de overheidsherverdeling op de groep armen afgenomen is. In 1985 bleef ongeveer 28% van de armen op basis van hun marktinkomen ook arm na overheidsherverdeling; in 2016 was dat al opgelopen tot bijna de helft. In vergelijking met 1985 valt vandaag tevens een groter aandeel uit de lage middenklasse richting armoede na overheidsherverdeling. De studie concludeert: ‘wie eenmaal in armoede belandt, raakt daar nog moeilijk uit. Meer dan de helft van de mensen die in armoede belandt, blijft daar minstens drie jaar hangen. Aangezien de lage middenklasse voor een belangrijk deel van de mensen op actieve leeftijd een draaideur is richting armoede, is dat zorgwekkend’.*

Wie afzakt richting armoede of in armoede blijft, is in veel gevallen een huurder. Huren op zich is geen aanleiding tot armoede, maar wie huurt in de laagste inkomensklassen, heeft meestal niet genoeg middelen om eigenaar te worden en is dus een noodgedwongen huurder. Huren verklaart dus niet armoede, het is wel een belangrijk, niet verklarend, kenmerk van armoede.

De studie zoomt in op de mobiliteit van huurders en eigenaars in de verschillende klassen. Enkele opvallende cijfers: 26 procent van de huurders uit de lage middenklasse daalt af tegenover maar 15 procent eigenaars. 28 Procent van de arme huurders kunnen stijgen naar de lage middenklasse, terwijl bijna 49 procent van de arme eigenaars kunnen stijgen. Bij de actieve bevolking zien we dus dat huurders in vergelijking met eigenaars meer afzakken naar een lagere klasse. Eenzelfde patroon van ongelijkheid zien we bij de kernmiddenklasse.

***Opvallend is dat huurders, werklozen, laaggeschoolden, alleenstaanden en alleenstaande ouders veel minder kans hebben op opwaartse mobiliteit.***

Voor mensen op actieve leeftijd is huren een kenmerk dat samenhangt met een groter risico op armoede: wie huurt, heeft een vergrote kans op neerwaartse mobiliteit. Deze neerwaartse mobiliteit toont zich tevens in de evolutie van het aantal huurders en eigenaars. Grafiek 1 geeft voor drie tijdsmomenten het aantal huurders in de actieve leeftijdsklasse voor de twee laagste klassen.



Wie arm is, huurt. In 2016 was al 65 procent van de armen huurder. Ook bij de lage middenklasse zien we het aantal huurders globaal beperkt stijgen tussen 1985 en 2016: van 38 procent naar 40 procent; de lage middenklasse is vooral huurder geworden tussen 2005 en 2016.

Een positie in de middenklasse hangt vandaag veel meer dan vroeger samen met woningbezit. Of, een positie in de laagste klassen of daling in klasse hangt ook meer dan vroeger af van het statuut huurder. En het overheidsoptreden speelt hier ook een bepalende rol.

### *Een gespleten woonmarkt of een amechtige huurmarkt*

Waar en hoe je woont, wordt onder meer bepaald door het ruimtelijk beleid. We kennen Vlaanderen als de meest wanordelijke regio van Europa. Deze wanorde is mee verantwoordelijk voor de amechtige huurmarkt.

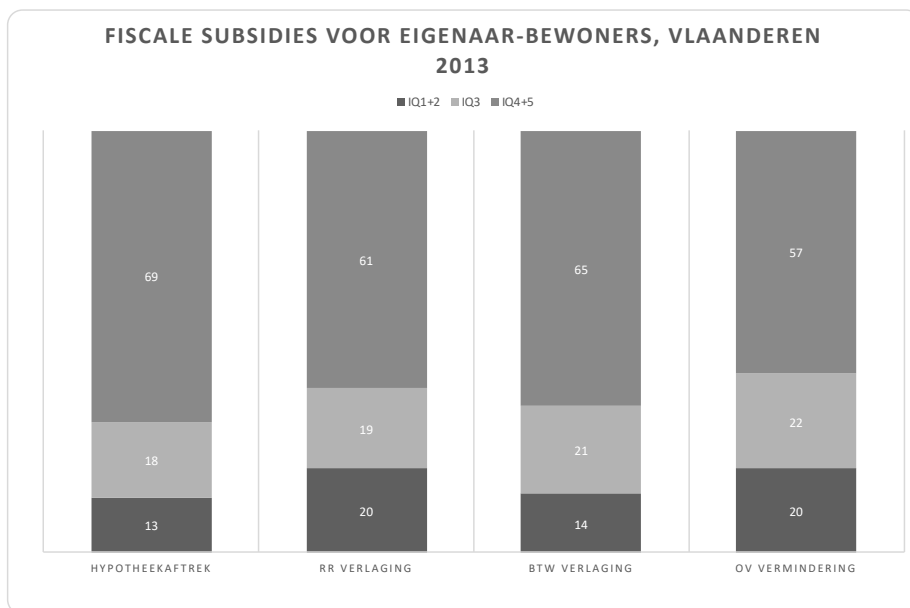
De ruimtelijke wanorde is een gevolg van een ruimtelijk beleid dat werknemers de mogelijkheid geeft eigenaar te worden waar het goedkoop is. Een performant goedkoop openbaar vervoer is het sluitstuk. Dit noemt men het pendelcompromis: gesubsidieerde woon-werkverplaatsingen die de arbeidsmarkt niet verplaatsen. Het pendant van het pendelcompromis is de (eenzijdige) nadruk op de eigendomsverwerving.

### ***Een positie in de middenklasse hangt vandaag veel meer dan vroeger samen met woningbezit.***

Het pendelcompromis werd en wordt niet enkel ondersteund door een gul ruimtelijk beleid, maar ook door een gul fiscaal beleid. Goedkope gewaarborgde leningen, allerhande premies en aftrekposten (de woonbonus, die door de huidige regering is afgeschaft), lage btw-tarieven, schenkingsrechten, een kaduuk systeem van kadastraal inkomen hebben de eigendomsmarkt tot ongeziene hoogten gestuwd.

De kostprijs van dit alles is fenomenaal. Enkel al voor de Vlaamse woonbonus en de federale aftrek tweede verblijven werd eind 2018 2,2 miljard gebudgetteerd.

Het gebruik hiervan is zeer ongelijk. Het Steunpunt Wonen heeft deze ongelijkheid in een aantal studies onderzocht. Grafiek 2 toont de verdeling van de fiscale subsidies voor eigenaar-bewoners over de vijf inkomenskwintielen. We nemen hier de eerste twee kwintielen samen en de twee hoogste kwintielen. Zo kunnen we de groep armen en arme lage middenklasse vatten in één blok, de kernmiddenklasse in blok Q3 of derde inkomenskwintiel.



De studie *De Lage Middenklasse* stelde dat het overheidsoptreden zeker de middenklasse en de hogere middenklasse bedient. Deze grafiek maakt in een oogopslag duidelijk hoe het overheidsoptreden met betrekking tot het eigenaarschap vooral de drie hoogste inkomenskwintielen bedient. De twee laagste inkomenskwintielen hebben samen zelfs minder dan het derde inkomenskwintiel.

Het gevolg van deze ruimtelijke en fiscale aanmoediging is dat de woonmarkt meer en meer een markt is voor de beterverdieners. De woonmarkt wordt een gespleten markt.

Een kleine 30 procent Vlamingen huurt in 2018, 19,3 procent op de private huurmarkt en 7,3 procent op de sociale huurmarkt. Het aantal eigenaars ligt op 71,6 procent. Belangrijker dan deze grote categorieën is de verdeling van het aantal huurders over de klassen en de evolutie daarvan.

Tabel 1 vat de evolutie van het aantal huurders binnen verschillende klassen samen.

***Het gevolg van deze ruimtelijke en fiscale aanmoediging is dat de woonmarkt meer en meer een markt is voor de beterverdieners. De woonmarkt wordt een gespleten markt.***

**Tabel 1: Private huurders, naar achtergrondkenmerken van de huishoudens, in %, Vlaanderen, 2005 tot 2018. Steunpunt Wonen**

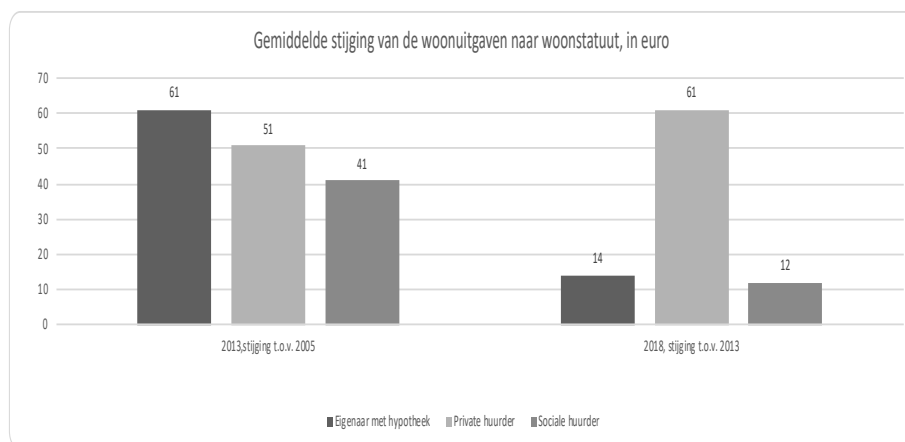
Klassen	Inkomenskwintiel	2005	2013	2018
Armen en Lage Middenklasse	IQ 1	21.7	25.4	27.2
	IQ 2	23.7	23.6	24.1
Middenklasse	IQ 3	22.4	22.5	25.2
Hoge Middenklasse en Rijken	IQ 4	18.0	15.7	15.7
	IQ 5	14.3	12.8	7.8

45 Procent van de laagste inkomensklassen huurde, in 2018 is dit gestegen tot meer dan 51 procent. De private huurmarkt is een markt die meer en meer een woonmarkt is die voornamelijk de laagste inkomensklassen bedient. Nemen we een langere tijdreeks, zie tabel 2, dan zal deze evolutie zich nog scherper aftekenen.

Is de private huurmarkt een antwoord op de woonnoden van de laagste inkomensklassen? Deze vraag kan op twee manieren beantwoord worden: we kijken eerst naar de betaalbaarheid van de private huurmarkt en vervolgens naar de kwaliteit van de woningen.

De betaalbaarheid van de private huurmarkt staat al lang ter discussie. In zijn pamflet, *De onzichtbare wooncrisis*, maakt Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform, de wooncrisis op de private huurmarkt zichtbaar. Betaalbaarheid, kwaliteit en toegankelijkheid (een eufemisme voor selectie of discriminatie) staan zwaar onder druk.

In grafiek 3 geven we de evolutie van de gemiddelde woonuitgaven in euro naar eigendomsstatuut. Tot 2013 stijgen de woonuitgaven van alle statuten flink. Vanaf 2013 zien we een andere beweging. Zowel voor de eigenaars met hypotheek als de sociale huurder vlakt de stijging sterk af, behalve voor de private huurder. Vanaf 2013 stijgen zijn totale woonuitgaven forser dan in de vorige periode en staan ze in schril contrast met de uitgaven van de andere woonstatuten.



Aangezien de helft van de private huurders tot de laagste inkomensklassen behoort, betekent deze stijging een streep door hun huishoudbudget. Betaalbaarheid staat met andere woorden zwaar onder druk. Betaalbaarheid kunnen we meten aan de hand van de woonquote. We gebruiken de woonquote van 30 procent van het besteedbaar inkomen aan naakte woonkosten. Het gaat dus om de uitgaven voor huur of afbetaling van de woonlening, zonder bijkomende woonuitgaven voor verzekering, taksen, onderhoud en nutsvoorzieningen. Daarnaast gebruikt het Steunpunt Wonen ook een variabele norm, waarbij de norm oploopt naarmate het inkomen hoger ligt. De norm bedraagt 25 procent in het laagste inkomenskwintiel, 30 procent voor het tweede kwintiel, 40 procent in het derde kwintiel en 50 procent in de twee hoogste kwintielen. Deze woonquote met variabele norm leunt sterker aan bij de selectienormen die banken en verhuurders hanteren en houdt dus rekening met het effectieve inkomen.

Tabel 2 vat de twee woonquotenormen samen voor alle eigendomsstatuten.

**Tabel 2: Aandeel met woonquote van 30% en variabele norm, naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2018. Steunpunt Wonen**

Periode	Private huurders		Eigenaars met hypotheek		Sociale huurders	
	Norm van 30%	Variabele norm	Norm van 30%	Variabele norm	Norm van 30%	Variabele norm
2006-2010	43.7	37.1	22.8	12.1	14.7	21.3
2011-2015	49.7	47.3	35.9	10.8	23.5	32.4
2016-2018	57.1	45.7	51.9	14.9	39.3	45.9

Bijna 60 procent van de private huurders heeft woonuitgaven hoger dan 30 procent van het beschikbaar inkomen, de variabele norm ligt iets lager, net geen 50 procent van de private huurders. De evolutie sinds 2005 is groot: respectievelijk + 14 ppt of + 8 ppt.

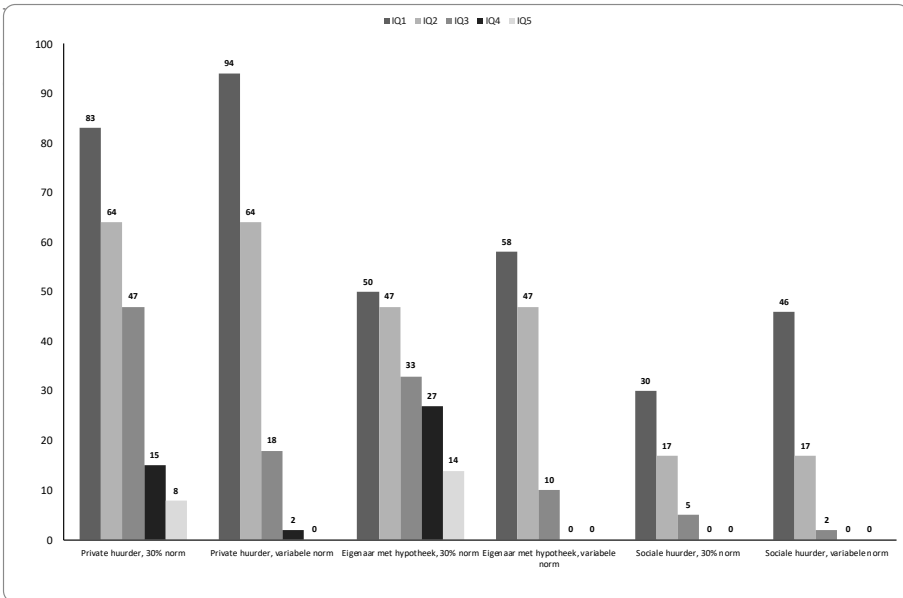
Bij de eigenaars met een afbetaling zien we een totaal ander beeld: de helft van deze eigenaars heeft een woonquote van meer dan 30 procent, maar als we de variabele norm nemen, dan heeft amper 15 procent van deze eigenaars nog een hogere woonquote.

**Omzeggens de helft van alle huurders (sociale huurders inbegrepen) heeft het op het einde van de maand moeilijk of zit in overlevingsmodus.**

We bekijken hier ook de sociale huurders: 40 procent heeft een woonquote van meer dan 30 procent, maar bijna de helft van de sociale huurders heeft een te hoge woonquote volgens de variabele norm. Omzeggens de helft van alle huurders (sociale huurders inbegrepen) heeft het op het einde van de maand moeilijk of zit in overlevingsmodus.

Deze conclusie kunnen we nog verder verfijnen. Grafiek 2 geeft het aandeel weer met een woonquote boven de 30-procentnorm of variabele norm per deelmarkt en opgedeeld naar inkomensgroepen.

Op de private huurmarkt valt 83 procent van het laagste inkomenskwintiel boven de 30-procentnorm en bijna elk huishouden boven de variabele norm (die 25 procent bedraagt), terwijl dit nog voor tweederden het geval is in het tweede kwintiel. Bij de hoogste inkomens in deze deelmarkt is het betaalbaarheidsrisico bijna onbestaande volgens de variabele woonquote.



Wat de sociale huurders betreft valt op dat er enkel voor de twee laagste inkomenskwintielen betaalbaarheidsproblemen zijn. Voor het eerste kwintiel verschilt het aandeel boven de norm opmerkelijk tussen beide indicatoren, met 30 procent volgens de 30-procentnorm en 46 procent volgens de variabele norm (die 25 procent bedraagt in het

laagste kwintiel). Bijna de helft van de sociale huurders uit het laagste inkomenskwintiel heeft volgens de variabele norm betaalbaarheidsproblemen.

De laagste inkomensklassen, de armen en de arme lage middenklasse, of zij nu huurder, sociale huurder of eigenaar met hypotheek zijn, hebben het bijzonder moeilijk op de woonmarkt. De woonmarkt is voor de helft van de huurders niet betaalbaar en duwt hen verder in armoede.

Vanaf de middenklasse (IQ3 en verder) zijn er amper betaalbaarheidsproblemen. Integendeel, de hoogste inkomenskwintielen hebben volgens de variabele norm geen betaalbaarheidsproblemen.

Deze conclusie is bijzonder schrijnend als we er vervolgens de fiscale ondersteuning voor eigendomsverwerving, grafiek 1, naast leggen. De hoogste inkomensklassen, zij die geen betaalbaarheidsproblemen hebben, ontvangen het merendeel van de fiscale ondersteuning.

Het overheidsoptreden, gericht op eigendomsverwerving, bevestigt en versterkt de gespleten woonmarkt. Maar dit eenzijdig beleid heeft perverse gevolgen voor het arme deel van de private huurmarkt, of de residuele markt.

Aan de onderste kant van de private huurmarkt treffen we de *captive renters* aan. Dit zijn private huurders uit de laagste inkomensklassen (IQ1 tot en met IQ3) die in slechte woningen wonen en die voor een gelijke huurprijs geen betere woning kunnen vinden. Dit zijn huurders, gevangen in hun situatie. In totaal zijn er ongeveer 93.000 *captive renters* in Vlaanderen. Het Steunpunt Wonen schat het aantal *captive renters* op 3 procent van de Vlaamse woonmarkt, of 12 procent van de Vlaamse huurmarkt. Concreet zou dit op basis van hun woonstudie uit 2013 over 93.000 huishoudens gaan.

***De hoogste inkomensklassen, zij die geen betaalbaarheidsproblemen hebben, ontvangen het merendeel van de fiscale ondersteuning.***

---

Een andere groep die gevangen zit op de Vlaamse woonmarkt zijn de 'noodkopers'. Noodkopers worden gedefinieerd als eigenaar-bewoners die, bij gebrek aan alternatieven op de huurmarkt (omwille van te hoge huren of geen geschikt aanbod of discriminatie), een ondermaatse woning kopen, maar niet over de nodige middelen beschikken om de woning te renoveren. Uit grafiek 2 leren we dat ongeveer de helft van de eigenaars met afbetaling uit de laagste inkomensklassen (IQ1 en 2) een hoge woonquote heeft. Het aantal noodkopers wordt door het Steunpunt geschat op 68.000 gezinnen!

Op basis van de woonstudie van 2013 schat het Steunpunt dat er ongeveer 342.000 huurders in Vlaanderen (of 13 procent van de Vlaamse woonmarkt) zijn die in een woning van ontoereikende of structureel ontoereikende kwaliteit wonen. Hiervan zijn 272.000 private huurder en 70.000 sociale huurder.



Hoewel de woonkwaliteit sinds 2013 verbeterd is, woont nog steeds 16 procent van de private huurders en 17 procent van de sociale huurders in slechte tot zeer slechte woningen, 12 procent van de private huurders en 17 procent van de sociale huurders in woningen van matige kwaliteit.

Het Steunpunt Wonen heeft in 2019 een raming gemaakt van de behoefte aan sociale huisvesting op basis van betaalbaarheids- en kwaliteitsindicatoren. Op basis van de woonstudie van 2018 komen ze tot ongeveer 248.900 potentiële sociale huurders. 92 Procent private huurders in het eerste inkomenskintiel behoort tot deze doelgroep. De 8 procent die er niet toe behoort bezit een vorm van vastgoed, waardoor ze niet in aanmerking komen voor sociale huur. 77 Procent van de private huurders uit het tweede kwintiel valt ook binnen de wettelijke doelgroep. Tellen we er de 68.000 noodkopers bij, dan komen we aan meer dan 310.000 huishoudens die vallen binnen de normen voor een sociale woning. Bijna het dubbele van het huidige aantal sociale woningen (ongeveer 160.000 woningen).

### *Antwoorden op de wooncrisis*

De wooncrisis vertaalt zich in concrete cijfers: meer dan 300.000 huishoudens, waarvan de helft in woningen in slechte staat (*captive renters* en noodkopers), moeten elke maand proberen te overleven. De wooncrisis is zo immens dat een antwoord niet mogelijk is. Op verschillende domeinen moeten antwoorden gegeven worden. 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?

***Meer dan 300.000 huishoudens, waarvan de helft in woningen in slechte staat (captive renters en noodkopers), moeten elke maand proberen te overleven.***

---

### *Bestrijd armoede en ongelijkheid*

Het is een open deur... De wooncrisis kan enkel opgelost worden als armoede en ongelijkheid verminderen. Armoede heeft verschillende oorzaken en gevolgen — we spreken daarom ook over een

armoedeweb — maar aan de basis ligt steeds monetaire armoede en ongelijkheid.

In de studie *De lage middenklasse* wordt voortdurend verwezen naar enerzijds tewerkstelling en anderzijds overheidsop treden als redenen waarom de lage middenklasse afdaalt 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 nodig. Deze studie toont ook aan dat de lonen van de actieve lage middenklasse de gestegen productiviteit niet volgt. Het inkomen van de actieve lage middenklasse daalt relatief gezien.

Decenniumdoelen heeft sinds 2007 steeds gehamerd op hogere inkomens en op 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 bestrijden. De sleutel hierbij is herverdelen.

*Meer dan herverdelen is nodig.*

Olivier De Schutter 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’.*

Herverdelen op vlak van wonen betekent concreet de ongelijke overheidsbehandeling van huren en kopen verminderen. Het Steunpunt Ruimte en Wonen onderzocht de overheidssteun voor eigenaars en huurders. De resultaten van deze studie bevestigen dat het beleid in de eerste plaats gericht is op subsidiëring van eigenaars. Worden de federale en Vlaamse steunmaatregelen samen genomen, dan is het gemiddeld voordeel per gezin 4,3 keer groter voor subsidies uit het eigendoms- dan uit het huurbeleid. Uit grafiek 1 leren we dat 4/5de van de fiscale steun voor eigendom gaat naar de hogere inkomensklassen (IQ3 tot IQ5). De ongelijkheid zit ingebakken in onze spreekwoordelijke ‘baksteen in de maag’.

Ten aanzien van wonen, spreken deze en andere onderzoekers over fiscale neutraliteit of eigendomsneutraliteit. De overheid moet de eigendomskeuzes van individuen niet sturen, maar huren of kopen/bouwen neutraal behandelen.

Waarom is dit nodig? 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. *Gentrification* is een overduidelijk gevolg. 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 dit verhaal van eigendomsneutraliteit. De ongelijke behandeling, die past binnen het pendelcompromis, creëert dus ongelijkheid en armoede.

***De overheid moet de eigendomskeuzes van individuen niet sturen, maar huren of kopen/bouwen neutraal behandelen.***

Eigendomsneutraliteit is een terecht einddoel. De vraag is echter of de wooncrisis, de 300.000 huishoudens, vandaag geholpen zijn met (fiscale) neutraliteit. Een duidelijk retorische vraag. De wooncrisis vraagt dus om meer dan enkel herverdeling. Ze vraagt om een prioritaire behandeling. Ze vraagt om duidelijke politieke en maatschappelijke keuzes: de komende decennia moet het overgrote deel van de middelen naar het wonen van deze groepen gaan.

### *Versobering is nodig*

Er is meer-dan-herverdeling nodig. Dit stelt ook de levensstijl van alle groepen in vraag. De levensstijl van de hogere inkomensklassen kan niet zomaar gekopieerd worden. Hun veel-te-grote-voetafdruk-levensstijlen kunnen 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.'*

De *trickle-down-consumptie* 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, in dit geval, de woning opdrijft. Een versobering van de levensstijlen van de hogere inkomensklassen is dus nodig. Een breed maatschappelijk debat over wat we een sociaal-rechtvaardige transitie noemen is essentieel.

### *'Collectieve' maatregelen zijn nodig*

Maar dit 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 incentives zoals premies, fiscale aftrek, fiscale ontmoediging (een hogere btw bijvoorbeeld). Al deze maatregelen kennen een ondergebruik door de lagere en een overgebruik door de hogere inkomensgroepen. Dit 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). Dit zijn collectieve maatregelen waarrond ook gemeenschapsvorming mogelijk is. Energiemaatregelen moeten bijvoorbeeld gericht zijn op een collectiviteit, een buurt, een straat, een gemeenschap: 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 burgercoöperatieve, neemt via het project Buurzame Stroom financieel 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. Deze collectieve

maatregelen zorgen dat iedereen, ook zij die niet financieel deel (kunnen) nemen, kan meedoen en genieten van de opbrengst.

Binnen het woondomein kunnen we de ‘herwaarderingsgebieden’ als een beperkt geslaagd voorbeeld nemen. Herwaarderingsgebieden waren een instrument van een sociaal stads- en dorpsvernieuwingsbeleid in 1982. Hiertoe konden gemeenten herwaarderingsgebieden afbakenen op voorwaarde dat ze een globaal plan van herwaardering voor de wijk ontwierpen in samenspraak met de bewoners. De wijk moest beantwoorden aan een aantal criteria zoals een duidelijk achtergebleven sociaaleconomisch ontwikkelingspeil, bouwfysisch verval en acute leegstand, verouderd woningenbestand, toenemende ontvolking en vergrijzing, verkeers- en parkeerdruk, slechte toestand van het openbaar domein en ontoereikende verzorgingsfunctie. 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 zijn op de wooncrisis. Net als bij de sociale zekerheid zijn naast universele maatregelen ook gerichte maatregelen nodig.

### *Sociale huisvesting als motor van verandering*

7 Procent, zoveel gewicht heeft de sociale huisvesting in Vlaanderen: ongeveer 160.000 sociale woningen of 27 procent 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 deze lichte aangroei compleet onvoldoende om de woonnood te verhelpen.

Een investeringsssprong is meer dan noodzakelijk. Decenniumdoelen vraagt sinds 2007 dat er op tien jaar tijd 100.000 sociale woningen bijkomen. Deze 100.000 sociale woningen kunnen een motor van verandering zijn voor onze steden en gemeenten.

We hebben de ambitie om elk jaar 10.000 sociale woningen te bouwen. 10.000 nieuwe sociale huurwoningen zetten een carrousel van renovatie op gang. Deze 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 deze private huurwoningen niet van de beste kwaliteit (kunnen) zijn. De uitdaging is nu deze woningen aan te pakken.

Hier geldt dan een nieuwe regel: ze mogen enkel nog verhuurd worden als ze beantwoorden aan strikte milieueisen. Om verhuurders te helpen deze 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. Deze 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 inkomen en vermogen. Om verder verhuren te stimuleren wordt deze maximale lening beperkt tot bijvoorbeeld 30.000 euro.

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. Deze woningen komen in de stads- en dorpskernen zodat huurders kunnen genieten van de korte afstand tot allerlei voorzieningen. Het openbaar vervoer wint er bij, er zijn immers ook meer gebruikers. Sociale huurders betalen relatief weinig huur (gemiddeld betalen ze 386 euro huur) en hebben lage woonlasten, waardoor ze meer kunnen doen met hetzelfde inkomen. Hiermee 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 het dubbele 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. Er wordt zelfs uitgebreid onderzoek gedaan naar deze nieuwe woonvormen of er worden tentoonstellingen georganiseerd. We hebben het over Community Land Trust-initiatieven, sociaal-verhuurkantoren, samenhuizen of cohousing, hospitawonen, terug-naar-de-stad beweging, geconventioneerd verhuren, tiny houses,... en varianten.

Al deze initiatieven kunnen op zich geen antwoord vinden op de wooncrisis. Ze kunnen wel de sociale huisvesting en het wonen een nieuw elan geven. Ze zijn ook voorbeelden van een 'collectievere' benadering van wonen. We bekijken er enkele.

***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...?***

---

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 samen wonen en elkaar zo ondersteunen? Dit zijn vragen die een levensstijl van (vooral) de kern en hogere

middenklasse bevragen. Een levensstijl die mainstream is geworden, behalve voor mensen aan de onderkant van de inkomensladder.

Sociale huisvesting was niet onbekend met dergelijke vormen van samenhuizen. Zeker de meer socialistische experimenten kenden elementen van samenhuizen. In de latere versies zien we er nog heel weinig van terug. Het concept Samenhuizen 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 huren of kopen en eigenaarschap. CLT-huurders zijn ook aandeelhouders en participeren mee in de organisatie. Ze zijn niet alleen huurder: de huurprijs bevat ook een deel koop. Zo spaart de huurder een klein vermogen die zij/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. Een grotere betrokkenheid bij het reilen en zeilen van de maatschappij en een grotere verantwoordelijkheid voor de woning zijn de meerwaarden.

Sociaal-verhuurkantoren (SVK) bestaan sinds de jaren 90. Ze onderverhuren vandaag een kleine 12.000 woningen die aan minimale kwaliteitseisen moeten voldoen. Ze zijn onder meer ontstaan omdat de sociale huisvesting geen antwoord gaf op de woonnoden van kwetsbare groepen zoals vluchtelingen, daklozen,... SVK's zetten in op de meest kwetsbare groepen, begeleiden deze en zoeken op de private huurmarkt naar geschikte woningen. 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. Vandaag zijn hier de discussies over bezig, maar ze zijn niet hoopgevend.

***CLT kan een inspiratie zijn voor sociale huisvesting. Een grotere betrokkenheid bij het reilen en zeilen van de maatschappij en een grotere verantwoordelijkheid voor de woning zijn de meerwaarden.***

Ook de private huurmarkt heeft nood aan vernieuwing. Het blijft vandaag een (paternalistische) relatie tussen verhuurder en huurder. Hybride vormen van huur/koop kunnen de huurmarkt, en dus ook de koopmarkt, een ander elan geven. Geconventioneerd verhuren is een dergelijke hybride vorm waarbij de verhuurder aan bepaalde groepen aan een bepaalde huurprijs verhuurt tegen een vergoeding. De verhuurder verbindt zich ertoe sociale doelen te realiseren. Het is een variant op het SVK-model. Ook dit 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 (zie supra, 'Sociale huisvesting als motor van verandering').

Al deze en andere woonvormen zijn niet hét antwoord op de wooncrisis. Maar 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 of eufemistisch uitgedrukt: in selectie op de private huurmarkt.

Een antwoord op de woonnood van meer dan 300.000 huishoudens, waarvan 100.000 gevangen zijn in hun slechte woning, is er niet zomaar. Het vraagt meer dan een herverdeling. Het vraagt een prioritaire aanpak. Het vraagt een duidelijke budgettaire keuze.

Tegelijkertijd houdt dit meer in dan een budgettaire keuze. Het is ook een maatschappelijke keuze voor een ander woonmodel. Een model dat niet gebaseerd is op het pendelcompromis. Een model dat kiest voor het bestrijden van ongelijkheid en armoede.

De contouren van dit 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 tien jaar tijd, gekoppeld aan een ruime renovatiecampagne.

De 300.000 huishoudens verdienen dit.

## Bio

Michel Debruyne is politicoloog van opleiding. Hij heeft gewerkt rond ruimtelijke ordening, milieu en sociale stadsvernieuwing, wonen en sociaal wonen, welzijn en armoede. Sinds 2016 is hij coördinator van Decenniumdoelen, het platform van armoedeorganisaties, minderhedenorganisaties, vakbonden en mutualiteiten en welzijnsorganisaties, met als doel de halvering van armoede op tien jaar tijd.

## Noten

1. Laure-lise Robben, Aaron Van den Heede, Wim Van Lancker. De lage middenklasse in België. Studie op vraag van Denktank Minerva en Decenniumdoelen. December 2018. Team Sociaal Beleid en Sociaal Werk. Centrum voor Sociologisch Onderzoek. Leuven. Pag. 8 ev. [https://www.komafmetarmoede.be/wp-content/uploads/2019/11/Rapport\\_Lage\\_Middenklasse\\_CESO.pdf](https://www.komafmetarmoede.be/wp-content/uploads/2019/11/Rapport_Lage_Middenklasse_CESO.pdf)
2. Idem, pag. 7
3. Idem, pag. 40
4. Idem, pag. 49



5. Idem, pag. 47
6. Idem, pag. 65
7. We kunnen ons afvragen of het pervers effect van de woonbonus die in 2005 is ingevoerd, met name de sterke stijging van de woonprijzen, het eigenaarschap van de lage middenklasse niet heeft gefnuikt. De sterke stijging van huurders uit de lage middenklasse vanaf 2005 is moeilijk anders te verklaren.
8. 'In België geeft het sociaal overleg vorm aan het historische pendelcompromis. Dit compromis berust op het idee dat publieke dienstverlening d.m.v. openbaar spoorvervoer tegen betaalbare tarieven moet worden ontwikkeld, opdat werknemers kunnen pendelen naar werkgebieden in en rond de steden zonder dat ze uit hun eigen streek moeten verhuizen.' NATIONALE ARBEIDSRAAD, advies Nr. 1.968. van 26 januari 2016. Pag. 3. <http://www.cnt-nar.be/ADVIES/advies-1968.pdf>
9. De afbouw van de woonbonus werd gecompenseerd voor de koper met lagere registratierechten. De afbouw kost de Vlaamse overheid de komende jaren heel wat middelen: 53.260 keuro in 2020, 144.409 keuro in 2021, 236.201 keuro in 2022, 327.869 keuro in 2023. Hierbij moet nog de kost van de lagere registratierechten gevoegd worden. Jaarlijks werd dit geraamd op 140.000 euro. Zie ook Meerjarenraming 2020-2024. <https://www.vlaamsparlement.be/dossiers/begroting-2020#kort>
10. Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen. Pag. 36.
11. Idem, pag. 41
12. Joy Verstichele. De onzichtbare wooncrisis. Epo, Berchem, 2018
13. Heylen, K. & Vanderstraeten, L., idem, pag. 100
14. Idem, pag. 101
15. Idem, pag. 106
16. Idem, pag. 107
17. Idem, Pag. 7
18. Idem, pag. 9
19. Idem, pag. 16
20. Heylen, K. & Vanderstraeten, L. Idem, pag. 51
21. Laure-lise Robben, Aaron Van den Heede, Wim Van Lancker. Idem, pag. 15
22. [www.komafmetarmoede.be](https://www.komafmetarmoede.be) Zie onder meer publicaties: de armoedebarmeters, de herkansingen en [https://www.komafmetarmoede.be/wp-content/uploads/2019/11/Halverenishaalbaar\\_persdossier.pdf](https://www.komafmetarmoede.be/wp-content/uploads/2019/11/Halverenishaalbaar_persdossier.pdf)
23. 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>
24. Kristof Heylen en Sien Winters. De verdeling van de subsidies op vlak van wonen in Vlaanderen. Juni 2012. Steunpunt Ruimte en Wonen. Pag. 87
25. Zie bijvoorbeeld <https://nieuws.kuleuven.be/nl/2014/de-vlaamse-woonbonus--behouden-of-afschaffen>
26. 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>
27. Beperkt, omdat het besluit maar een kortstondig bestaan heeft gekend enerzijds, en anderzijds omdat er maar een beperkt aantal gebieden zijn afgebakend.
28. 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/>