

Naar een sociaal-ecologisch woonbeleid

GEZAMENLIJKE VISIETEKST VAN RESET.VLAANDEREN, SAM EN OIKOS DENKTANK



KAREL PYPE, KLAAS POPPE EN DIRK HOLEMANS

Dat de ecologische crisis ook een sociale rechtvaardigheids crisis is, is nergens duidelijker dan op de woonmarkt. Toch kan de verstrengeling van het sociale en het ecologische kansen bieden op structurele verandering. In deze visietekst schetsen de organisaties Reset.Vlaanderen, Sam (Steunpunt Mens en Samenleving) en Denktank Oikos de contouren van een toekomstbeeld waar wonen de motor van de transitie kan zijn. Een tekst die vooral wil aanzetten tot veel debat en gesprekken waar concrete voorstellen uit voortkomen.

Woord vooraf

Een goede plek hebben om te wonen, is een fundamentele behoefte van elke mens. En daar gaat deze discussienota over. Hoe een samenleving er al of niet in slaagt om deze behoefte in te vullen, is verbonden met de wijze waarop ze zichzelf organiseert. Daarom hangt wonen met zoveel zaken samen. Met de rol die we toebedelen aan marktwerking en de democratische regulering ervan, aan het belang dat we hechten aan kwalitatieve ruimtelijke ordening, aan het bestrijden van ongelijkheid, speculatie belonen of net tegengaan, etc. Daarom zijn we ervan overtuigd dat het antwoord op de huidige wooncrisis zowel heel concrete maatregelen moet omvatten als meteen ook dient te vertrekken van een heldere toekomstvisie. Zonder die ambitieuze horizon waar iedereen toegang heeft tot een betaalbare en duurzame woonst, dreigen goede maatregelen op zich toch onvoldoende positieve verandering te brengen. In wat volgt komen dus zeker vooruitzichten en voorstellen aan bod die sommigen zullen typeren als redelijk onhaalbaar, zeker op de korte termijn. En misschien zijn ze dat ook binnen de huidige organisatie van onze samenleving, maar ze zijn



Het huidige woonbeleid kenmerkt zich ook door wat economen omschrijven als *lock-in*: we zitten vast in en op het pad dat zich de voorbije decennia ontwikkelde.

tegelijk noodzakelijk en onontbeerlijk willen we de wooncrisis op fundamentele wijze aanpakken. Dat is voor ons de grond van de woonzaak. En die begint dus met een breed perspectief, dat toelaat om heel gericht te focussen.

Het woord dat onze tijd hierbij het beste typeert, is dat van de polycrisis. Onze samenleving gaat doorheen een aantal diepe crisissen die zich tegelijkertijd afspelen en elkaar op heel wat vlakken versterken. Denk aan de energiecrisis, de oorlog in Oekraïne, de wooncrisis, de klimaatcrisis en het ineenstorten van de biodiversiteit. De oorlog deed bijvoorbeeld de energieprijzen op ongeziene wijze verder stijgen, waardoor de leef- en woononzekerheid van heel wat mensen sterk toenam.

Deze gelijktijdigheid van crisissen betekent ook dat er soms kortetermijnoplossingen bedacht worden die op lange termijn geen soelaas bieden, of zelfs de aanpak van een andere crisis in de weg staan. Zo is het belangrijk dat gezinnen met een laag inkomen die noodgedwongen een slecht geïsoleerde woonst huren, een sociaal energietarief kunnen genieten. Maar die kortetermijnmaatregel, die erg veel geld kost, mag niet vertragend werken om verhuurders te verplichten te investeren in energiebesparende maatregelen. Anders blijft de overheid de nalatigheid van een groep eigenaars subsidiëren. Hetzelfde geldt op macroniveau: de huidige energiecrisis doet overheden investeren in infrastructuur voor fossiele brandstoffen, terwijl ook de klimaatcrisis net een doorslaggevend extra argument is om dit niet te doen, maar wel fors in te zetten op massieve investeringen die de energiebehoefte sterk reduceren.

Terug naar het wonen: de wooncrisis is misschien wel een van de moeilijkste om op te lossen. Een woonst bouw of verbouw je niet snel of goedkoop, en heel de woonvoorraad in orde stellen is een enorme opdracht die decennia volgehouden moet worden en ambitieuze inspanningen vergt. Het huidige woonbeleid kenmerkt zich ook door

wat economen omschrijven als *lock-in*: we zitten vast in en op het pad dat zich de voorbije decennia ontwikkelde. Daaruit geraken vergt eerst en vooral het verbeelden van een ander woonmodel. Geen duurzame verbetering op korte termijn zonder inbedding in een langetermijnvisie op transitie. Daarbij is het belangrijk om platgetreden paden te durven verlaten. Denk bijvoorbeeld aan de problematiek van dakloosheid, die erg hardnekkig is, alle waardevolle initiatieven ten spijt. Het *housing first* beleid van Finland toont dat het beleid over een andere boeg gooien — zeg maar een paradigmashift — kan werken. Het heeft ertoe geleid dat, in tegenstelling tot andere landen, dakloosheid sterk is teruggedrongen op permanente wijze sinds 2008. Het uitgangspunt is eenvoudig: bied de betrokkenen een woning aan zonder voorwaarden. Want omdat wonen zo'n fundamentele behoefte is, betekent het invullen van die behoefte dat er bij de betrokkenen eindelijk ruimte ontstaat om andere uitdagingen in hun leven ten gronde aan te pakken. Dat is dus het klassieke beleid op zijn kop gedraaid, dat bijvoorbeeld stelde dat mensen terug eerst een job moesten vinden, of werken aan hun verslavingsproblematiek, zodat ze terug toegang kunnen krijgen tot de woonmarkt. Misschien is *housing first* ook wel het ideale vertrekpunt als idee om heel het woonbeleid in ons land ondersteboven te halen — zodat iedereen zicht krijgt op een betaalbare en kwaliteitsvolle woonst, wat ook je situatie is op andere levensvlakken.

Deel 1: probleem en uitdagingen

De ecologische crisis is ook een sociale rechtvaardigheids crisis

- Iedereen zal de effecten voelen van klimaatverandering: impact op samenleving en economie

Recent onderzoek¹ naar de socio-economische gevolgen van klimaatverandering in België schat de gemiddelde kost van de klimaatcrisis tegen 2050 op meer dan €9 miljard per jaar aan schade, zowat 2% van het BBP. Een abstract cijfer dat veel reëel lijden verbergt: gezondheidsgevolgen door hitte en overstroming, storm- en hitteschade, misoogsten, verslechterde werkomstandigheden en meer. Het probleem gaat natuurlijk nog verder dan louter oplopende economische kosten. De ecologische crisis is een existentiële crisis: als we verder gaan op dit pad zullen grote delen van de aarde onleefbaar worden.

- Kwetsbare groepen zullen echter de ergste gevolgen dragen, terwijl ze het minst verantwoordelijk zijn voor de klimaatverandering — een realiteit die zich nu al aan het ontvouwen is

Bovenstaande studie onderstreept de ongelijke en asociale gevolgen van klimaatopwarming, niet alleen internationaal maar ook in ons land: ‘Verwacht wordt dat groepen in de samenleving die nu al kwetsbaar zijn (mensen in slechte gezondheid, met een laag inkomen, of met een inadequate

behuizing), vaak ook het meest kwetsbaar zullen zijn voor effecten van klimaatverandering.’

- Niet alleen de gevolgen zijn ongelijk verdeeld, ook de bijdrage aan het probleem

De consumptiegerelateerde uitstoot voor Belgische huishoudens is gemiddeld ongeveer vier keer hoger in het rijkste deciel dan in het armste. Zulke cijfers vinden we ook wereldwijd terug: de mondiaal rijkste 1% was tussen 1990 en 2015 verantwoordelijk voor dubbel zoveel CO₂-uitstoot als de armste helft van de wereldbevolking².

- Anderzijds zijn ook de potentiële kosten en baten van milieu- en klimaatbeleid op de korte termijn ongelijk verdeeld

Armere huishoudens spenderen een groter aandeel van hun inkomen aan ‘basisgoederen en -diensten’ die een relatief grote voetafdruk hebben: transport, verwarming, voeding. Hierdoor worden zij ook sterker getroffen indien die goederen duurder of minder toegankelijk worden door ondoordacht klimaat- en milieubeleid. Daarnaast beschikken ze ook over minder kapitaal dat nodig is om bepaalde vormen van milieubeleid te genieten: zo heb je doorgaans een (eigen) huis nodig om renovatiesubsidies (zoals subsidies voor zonnepanelen, warmtepompen en isolatie) te kunnen genieten en moet je voldoende verdienen om de belastingvoordelen te krijgen waarmee bijvoorbeeld elektrische wagens bevoordeeld worden.

- Ecologische en sociale problemen hangen sterk samen, en versterken elkaar bovendien



Naast de grotere impact die de klimaatcrisis op kwetsbare groepen heeft, hebben kwetsbare groepen ook de middelen én de mentale ruimte vaak niet om duurzame keuzes te maken.

Naast de grotere impact die de klimaatcrisis op kwetsbare groepen heeft, hebben kwetsbare groepen ook de middelen én de mentale ruimte vaak niet om duurzame keuzes te maken. Dit betekent echter niet dat ze het klimaat niet belangrijk vinden, of dat ze niet op hun manier een steentje proberen (en kunnen) bijdragen (zie het

tweejaarlijks verslag *Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting rond duurzaamheid en armoede*³).

- De ecologische en sociale crisissen hebben in wezen dezelfde oorzaak, namelijk een economisch model gefocust op economische groei en winstmaximalisatie

Een economie gefocust op economische groei, op rooibouw op mens en natuur (in het bijzonder in het Globale Zuiden) en doorgeslagen marktwerking in tal van sectoren, zijn de drijvers van de ecologische én de sociale crisis. Markten hebben uiteraard een rol te spelen, maar niet in elk maatschappelijk domein, en ze moeten steeds democratisch ingebed zijn in sociale normen. De wetten van vraag en aanbod bieden immers geen garantie op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van basisgoederen en -diensten. Anders waren er bijvoorbeeld voor lage inkomensgroepen voldoende woningen op de private huurmarkt, die al decennia te klein van omvang en te slecht van kwaliteit is.



Tegen 2050 moet 90% van de gebouwen in Vlaanderen energetisch gerenoveerd worden. 40% van de gezinnen kan deze renovatie niet zelf betalen.

In het thema wonen komen deze aspecten heel hard samen

- Blootstelling: dat de ecologische crisis ook een sociale rechtvaardigheids crisis is, wordt vandaag al sterk weerspiegeld in de ongelijke kwetsbaarheid die speelt op de woonmarkt

Armere groepen wonen vaak in een minder gezonde omgeving, met meer lucht- en geluidsoverlast en met minder toegang tot natuur⁴. Bovendien zijn hun woningen minder goed bestand tegen temperatuurwisselingen. De overstromingen van de zomer van 2021 maakten pijnlijk duidelijk dat het veelal kwetsbare huishoudens waren, met slechte verzekeringen, die de gevolgen gevoeld hebben en nog steeds voelen. Ook tijdens de hete zomer van 2022 zijn het juist de kwetsbare groepen, die bijvoorbeeld in kleine appartementen zonder tuin wonen en met weinig toegang tot groen, die het meeste last ervaren.

- Impact en gevoeligheid: deze kwetsbaarheid heeft grote gevolgen voor de gezondheid

Buurtten met meer luchtvervuiling, minder toegang tot de natuur, en lekkende, koude, en vochtige woningen zijn een aanslag op de fysieke en mentale gezondheid. Bovendien hebben kwetsbare groepen een verhoogde vatbaarheid voor ziekte. Dit heeft vooral te maken met een verzwakt immuunsysteem. Zo blijkt een heel aantal ziekten die meer voorkomen bij mensen in armoede en etnische minderheden, zoals astma, diabetes en obesitas, het risico op gezondheidsschade door luchtvervuiling te vergroten. Ook stress heeft een negatieve impact op het immuunsysteem. Er is dus sprake van een dubbele ongelijkheid bij milieuvervuiling: onderaan de sociale ladder zijn mensen meer blootgesteld en meer gevoelig voor schadelijke stoffen.⁵

- Aanpassingsvermogen: woonbeleid dat gevoerd wordt om een verregaande ontwrichting van het klimaat tegen te gaan, houdt te vaak geen rekening met de ongelijke gevolgen van de klimaatcrisis

Beleid is te weinig gericht op juist deze kwetsbare groepen. Renovatiesubsidies bevoordelen de midden- en hoge inkomensklassen⁶, terwijl wie in slecht

geïsoleerde, op fossiele brandstof verwarmde woningen woont, door milieubeleid dat inzet op het verkleinen van de ecologische voetafdruk verder de (energie)armoede ingeduwde dreigt te worden. De bestaande ongelijkheden worden vergroot. Zeker in de huidige context van torenhoge energierekeningen wordt deze groep alsnog groter. De Vlaamse regering zet nauwelijks in op beleid dat het sociale en ecologische verenigt.

Het is belangrijk deze inzichten te koppelen aan de concrete realiteit van de woonmarkt. Het beleid duwt al decennia hogere inkomensgroepen richting de koopsector en de lagere richting huur. Wie arm is, huurt overwegend. Dat betekent dat een

“

Goed wonen creëert ook meer kansen op andere levensdomeinen, zoals arbeid of onderwijs.

groot deel van de twee laagste inkomensgroepen (zogenaamde kwintielen Q1 en Q2) een woning huurt, waarbij een te hoge huurprijs vaak betekent dat ze een te groot deel van hun karig inkomen moeten besteden aan wonen (de zogenaamde woonquote), waardoor ze reeds vóór de energie- en klimaatcrisis onvoldoende overhielden van hun inkomen voor een menswaardig bestaan.

Tegen 2050 moet 90% van de gebouwen in Vlaanderen energetisch gerenoveerd worden. 40% van de gezinnen kan deze renovatie niet zelf betalen. Het zijn dan ook de zwakste groepen (huurders, eenoudergezinnen, eenpersoonshuishoudens, jongere huishoudens) die de hoogste renovatiekosten laten optekenen. Dit stelt opnieuw heel helder dat de huishoudens met de laagste inkomens de slechtste woningen in Vlaanderen bewonen.

Op de private huurmarkt, die een oververtegenwoordiging van kwetsbare groepen kent, speelt bovendien het probleem van de *split incentive*. Eigenaar-verhuurders zijn niet geneigd om te investeren in energiebesparende maatregelen omdat zij hier niet (onmiddellijk) de vruchten van plukken⁷.

- Het samenspel tussen ecologische en sociale problemen uit zich ook sterk in kwesties van ruimtelijke ordening en grond-en pandenbeleid

Wonen hangt onlosmakelijk samen met ruimtelijke ordening en grond-en pandenbeleid, en ook op dat vlak zien we het samenspel van sociale en ecologische problemen. Vlaanderen wordt gekenmerkt door een grote versnippering van het woonpatrimonium (lintbebouwing, verkavelingswijken,...). Dit zorgt voor tal van problemen op ecologisch vlak, zoals bijvoorbeeld een grote afhankelijkheid van de auto, een gebrek aan open ruimte en verlies aan biodiversiteit, enorme kosten voor wegen en nutsvoor-

zieningen, enz. Deze ruimtelijke versnippering heeft ook sociale gevolgen, zoals het gebrek aan voorzieningen (bijvoorbeeld openbaar vervoer en vormen van maatschappelijke dienstverlening).

We zien daarnaast dat gronden in publieke handen (OCMW, NMBS,...) verkocht worden aan private ontwikkelaars. Ook sociale woningen worden — zij het in beperkte mate — op de markt gegoooid. De vraag is of (lokale) overheden dan nog voldoende hefboomen in handen hebben om het bijkomend woonaanbod betaalbaar te houden.

- Samengevat: een falend marktmodel rond wonen is desastreuus voor zowel mens als planeet

De Vlaamse woonmarkt is neoliberal georganiseerd. Dat zie je duidelijk aan bijvoorbeeld de grote focus op eigendomsverwerving en vrije

huurprijssetting. Dit heeft enerzijds sterke sociale gevolgen: we zitten midden in een wooncrisis met torenhoge huurprijzen op een te kleine huurmarkt, veel te veel huurwoningen van slechte kwaliteit,... Anderzijds zijn de ecologische gevolgen ook gigantisch: slecht ruimtelijk beleid, verder volbouwen van open ruimte, nodeloos energieverbruik en dus uitstoot van broeikasgassen door falend beleid inzake het klimaatneutraal maken van de woonvoorraad. De neoliberale focus op de marktwerking en de focus op het individuele niveau (en dus ieder voor zich op de woonmarkt) betekent ook dat overheden op dit ogenblik te weinig hefboomen in handen hebben op vlak van publiek grond- en woningbezit. Bovendien versterken beide problemen elkaar.

Wonen als motor van de transitie?

- De verstregeling van sociale en ecologische problematieken en maatregelen biedt ook kansen op structurele verandering

Wonen kan de motor van de transitie zijn. Samen kunnen we naar een woonmodel waar we samenleven in verbondenheid. En wel op een ecologisch verantwoorde, betaalbare, toegankelijke en flexibele manier. In deel twee schetsen we de contouren hoe zo een samengaan van ecologische en sociale rechtvaardigheid in het woonbeleid er voor ons kan uitzien.

- Eén van de grootste hefboomen in het aanpakken van zowel sociale als ecologische problemen ligt op het domein van wonen

Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen is één van de belangrijkste domeinen op het vlak van bestrijding van armoede en ongelijkheid. Zo vormt bijvoorbeeld sociale huisvesting een belangrijke dam tegen armoede, omdat de huurprijs aangepast is aan het inkomen. Maar goed wonen creëert ook meer kansen op andere levensdomeinen, zoals arbeid of onderwijs.

Bovendien valt tezelfdertijd veel ecologische winst te halen in de verduurzaming van het woonpatrimonium: energiebesparing, minder CO₂-uitstoot, minder luchtvervuiling ...

- Belangrijk is dat beide dimensies altijd samen beschouwd worden (en dus niet als correctie op elkaar)

We hebben hierboven getoond hoe wonen sterk verstregeld is met ecologische kwesties. Maar nog al te vaak worden wonen en duurzaamheid als aparte dimensies behandeld, zowel bij het beleid (bijvoorbeeld bevoegdheidsverdelingen), het middenveld als de academische wereld. Hoewel dit tot op zekere hoogte begrijpelijk is, wordt de crisis op beide vlakken zo urgent dat een integrale aanpak zich opdringt. Er zullen geen fundamentele oplossingen mogelijk zijn – en al zeker niet op lange termijn – zonder beide dimensies samen te behandelen.

Deel 2: toekomstperspectief

In de toekomst beschikt iedereen over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Om dit toekomstbeeld te verzekeren moeten ook ecologische uitdagingen aangepakt worden. Een goede, betaalbare woning betekent ook een energiezuinige, goed geïsoleerde woning, ruimtelijk goed gelegen en nabije voorzieningen. We onderscheiden twee niveaus. Op het macroniveau moeten we als samenleving grote stappen zetten om voldoende snel werk te maken van de transitie om zo klimaatontwrichting en verdere milieuvervuiling tegen te gaan. Huisvesting is daarbij een belangrijke hefboom. Op het microniveau moeten woningen klimaatneutraal worden, alsook bestand tegen de gevolgen van de klimaatcrisis en de stijgende energieprijzen.

In die zin vormen volgende voorstellen een samenhangend geheel. Enkel als ze gelijktijdig en voldoende snel gerealiseerd worden, kunnen ze elkaar versterken om zo de transitie motor voldoende krachtig op gang te trekken. Zo vervangen we de vicieuze cirkels die nu de woonmarkt gevangen houden door positieve, virtueuze cirkels van verandering.

Hoe wonen we in de toekomst?

- We streven naar een meer evenwichtige woonmarkt

In 2019 is in Vlaanderen de eigendomsmarkt goed voor 71,6% van de woonmarkt (tegenover 19,3% en 9,1% respectievelijk voor de private en sociale huurmarkt). Deze cijfers tonen het resultaat van het eenzijdig stimuleren van eigendomsverwerving door de overheid.

In de toekomst zien we deze markten meer in evenwicht (en wordt er dus op termijn gestreefd naar een eigendomsneutraal woonbeleid). Om dat evenwicht te bereiken, moet het beleid nu vooral inzetten op de uitbreiding van de sociale huurmarkt alsook de doordachte stimulering van de private huurmarkt. Er blijft een bepaalde keuzegraad, en er is nog ruimte voor de eigendomsmarkt, maar deze bestaat naast en evenwaardig met de sociale en private huurmarkt. Ook alternatieve woonvormen vormen een vierde sterke kern binnen deze woonmarkt. In wat volgt wordt onze visie op elk van deze kernen verder toegelicht.

- Sociaal wonen is evenwaardig aan andere vormen van wonen

Het sociaal objectief dient slechts als ondergrens. Uiteraard bestaat deze nog steeds in de eerste plaats in functie van de meest kwetsbaren, maar dankzij het ruime aanbod vinden ook andere inkomensgroepen hun weg naar sociaal wonen. Bovendien zorgt een grote sociale huurmarkt dat ook de prijs/kwaliteitsverhouding op andere markten aanzienlijk verbetert. Het aanbod verruimen betekent een forse inhaaloperatie, we spreken van elk jaar 10.000 extra sociale huurwoningen.

- Op de private huurmarkt wordt een win-win-situatie gecreëerd voor huurder, verhuurder en planeet

Gerichte subsidies of renteloze leningen voor de verhuurder, gekoppeld aan begeleiding op maat, staan toe duurzame investeringen te doen. Er wordt vermeden dat dit huurprijsoptrijvend werkt door de koppeling van kwaliteit en huurprijs (geconventioneerd wonen). De kwaliteit wordt gewaarborgd

door enerzijds een sterker uitgebouwd woonkwaliteitsbeleid en anderzijds door ontzorging voor de verhuurder. Dit systeem van geconventioneerd huren kan uitgebreid worden tot een algemene prijsregulering op de private huurmarkt met een koppeling aan kwaliteit. Tevens is er nood aan het ontwikkelen van een nieuw bouw- en verdienmodel van en voor de private sector, dat zich richt op het in grote aantallen bouwen van betaalbare en dus sobere maar kwaliteitsvolle woningen op de private huurmarkt voor lagere inkomensgroepen.

- De keuze om een eigen woning te verwerven, wordt gemaakt in een context die hiervoor geen druk uitoefent

Op maatschappelijk en cultureel vlak wordt huren als een volwaardig alternatief beschouwd. Mensen met een laag inkomen worden, wegens gebrekkige toegankelijkheid van de te kleine private huurmarkt, zoals nu het geval is, niet verplicht om een woning van slechte kwaliteit te kopen die ze niet kunnen opknappen bij gebrek aan financiële middelen. Het fenomeen van noodkoop bestaat niet langer. Daarnaast heeft iedereen toegang tot een volwaardig pensioen en is er een rechtvaardige inkomensverdeling, zodat het bezit van een eigen woning losgekoppeld is van pensioenopbouw en de druk om een spaarpot op te bouwen voor de kinderen.

Het evenwicht tussen de verschillende woonmarkten is uiteraard ook weerspiegeld in het overheidsbudget.

- Naast de traditionele segmenten van de woonmarkt zijn er voldoende stimuli voor diverse alternatieve woonvormen (Community Land Trust of CLT, wooncoöperatieven, co-housing,...) om door te groeien tot een belangrijk segment van de woonmarkt

Deze kern heeft verschillende functies. Ten eerste verruimt het de keuzevrijheid: mensen kunnen onder andere kiezen voor solidaire woonvormen met verschillende gradaties van onderlinge gemeenschapsvorming. Ten tweede bieden alternatieve woonvormen kansen aan mensen met specifieke (zorg- en welzijns)noden

en behoeften. Ook vormt dit segment een permanente experimenteeruimte. Fundamenteel is dat alternatieven zoals CLT en wooncoöperaties gronden en woningen uit de speculatieve markt halen, en woonzekerheid kunnen bieden, losgekoppeld van eigenaarschap en overdreven marktprijzen.

De samenleving, en de woonmarkt in het bijzonder, is steeds in beweging. Dit heeft een impact op de woonbehoeften en -wensen. Uiteraard kunnen we hier ook de noodzakelijke transitie van de woonmarkt vermelden, of de zoektocht naar woonvormen die het recht op wonen kunnen garanderen voor kwetsbare groepen en tegelijkertijd de ecologische impact zo laag mogelijk houden. De uitdaging is ook hoe alternatieve woonvormen snel op deze noden en behoeften kunnen inspelen, alsook hoe succesvolle initiatieven vervolgens kunnen worden opgeschaald tot ze een structurele plaats krijgen in de woonmarkt en het woonbeleid.

De aanpak van ecologische uitdagingen

- De nieuwbouw die er nog moet komen, is per definitie klimaatneutraal

Een klimaatneutraal woonbestand gaat verder dan energieneutraliteit. Alle woningen hebben EPC-label A, maar de definitie van dat label wordt verbreed — het gaat niet enkel om direct theoretisch verbruik, maar over effectief verbruik over de hele levenscyclus. Ook andere fysieke stromen zoals water en materialen zijn duurzaam ingebed in het woonbestand. Dankzij deze evolutie worden de meest kwetsbare groepen (over alle markten heen) behoed voor energiearmoede. Deze nieuwbouw zal ook ter vervanging dienen van die woningen die niet meer op redelijke wijze te renoveren zijn volgens toekomstgerichte normen.

- Bestaande woningen die nog niet klimaatneutraal zijn worden collectief gerenoveerd

De grote uitdagingen waar we voor staan qua renovatie worden collectief aangepakt op wijkniveau. Het beleid is niet meer gericht op individuele aanmoediging, maar op een collectieve aanpak. Om kwetsbare groepen volop mee te krijgen in dit verhaal zal er voldoende ontzorging

moeten worden geboden en zal er uiteraard ingezet moeten worden op betaalbaarheid. De projecten en initiatieven die vandaag als goed voorbeeld dienen (zoals vormen van bouwblokrenovatie, projecten in het kader van het Vlaams Noodkoopfonds,...) worden in de toekomst op grote schaal toegepast. Dit gebeurt volgens een duidelijke strategie (met voldoende middelen) van overheidswege en een langetermijnplanning.

Deze collectieve renovaties hebben bovendien ook oog voor de omgevingskwaliteit en ruimtelijke inplanting.

- Bestaande kernen worden versterkt en verdicht, waarbij ingezet wordt op de nabijheid van knooppunten van openbaar vervoer

Er wordt aan inbreiding gedaan, niet aan uitbreiding. Daarbij wordt ook voldoende rekening gehouden met maatschappelijk kwetsbare groepen. Ze hebben een stem in deze discussies en in concrete projecten op het terrein. Bovendien wordt sociale verdringing tegengegaan en worden kwaliteitsvolle en betaalbare woningen behouden en gecreëerd.

Welke rollen zien we voor wie op vlak van verantwoordelijkheid, financiering,...?

De *overheid* heeft als democratische taak een toekomstvisie uit te tekenen die de realisatie van de grondrechten van haar inwoners nastreeft. Dat betekent een helder beleidskader en de nodige financiële middelen, met de verantwoordelijkheid voor reguleren, handhaven, stimuleren en sensibiliseren in functie van het algemeen belang, in het bijzonder voor de meest kwetsbare groepen. Een democratisch proces zorgt voor een sterke samenhang tussen ecologische en sociale vereisten. Ook tussen de verschillende bevoegdheidsniveaus bestaat een duidelijke en efficiënte verdeling van verantwoordelijkheden.

- De overheid neemt de regie van de woonmarkt terug in handen, investeert fors in sociale huisvesting en stimuleert burgerinitiatieven

De liberalisering van de woonmarkt is op zijn grenzen gebotst, en louter corrigerend beleid blijkt ontoereikend. Waar het huidige beleidsparadigma te veel focust op publiek gefinancierde winstgaranties en op openbare initiatieven die herverdelen van arm naar rijk, staan de toekomstige overheden (op alle niveaus) garant voor betaalbaarheid, kwaliteit en toegankelijkheid. Hier wordt de gemeente regisseur van het lokale woonbeleid en scheidt de Vlaamse overheid het juiste kader om die rol kwalitatief te kunnen opnemen.

- De financiering van de transitie op de woonmarkt is gebaseerd op een gecoördineerd samenspel van diverse inkomstenbronnen en herverdelingsmechanismen

Verschillende beleidsdomeinen en -niveaus komen in beeld in een overkoepelende strategie en begroting. Fundamenteel is een sterke sociale zekerheid die armoede structureel wegwerkt. Dit betekent een gegarandeerd menswaardig minimuminkomen voor iedereen.

- Binnen het beleidsdomein wonen worden de diverse segmenten van de woonmarkt op een evenwichtige manier gefinancierd, met prioriteit voor de meest kwetsbare groepen in onze samenleving, die in grote mate aangewezen zijn op huren

Met name de private en sociale huurmarkt worden ondersteund om een voldoende groot aanbod van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te garanderen. In het bijzonder wordt het aandeel sociale woningen fors opgekrikt. Daarnaast dient de private huurmarkt uitgebreid met kwaliteitsvolle maar betaalbare woningen voor lagere inkomensgroepen. Er bestaat binnen het beleidsdomein wonen ook een afzonderlijke financieringslijn om tegemoet te komen aan de grote renovatienood binnen de private en sociale huurmarkt. Hierbij worden de subsidies gedifferentieerd volgens sociale en ecologische criteria: de meeste middelen stromen met andere woorden naar de mensen die hier het meest nood aan hebben én naar renovaties die bijdragen aan de verduurzaming van het woonpatrimonium (differentiatie op basis van collectieve aanpak, ruimtelijke inplanting,...).

Subsidies voor de verhoging van de woonkwaliteit worden geïntegreerd in deze financieringslijn.

De *markt* speelt op dit ogenblik vanuit een neoliberale visie een te grote rol in het woondomein. De sociaal-ecologische transitie vereist een sterk regulerend democratisch kader naast een stevig publiek fundament. Het is duidelijk dat de mechanismen van vraag en aanbod op de woonmarkt enkel voor de hele bevolking maatschappelijke meerwaarde realiseren als er voldaan is aan voorwaarden zoals voldoende sociale huisvesting, een groter evenwicht tussen vraag en aanbod voor lagere inkomensgroepen op de private huurmarkt en een minder oververhitte eigendomsmarkt.

- Naast overheidsmiddelen is ook privaat kapitaal vereist

De uitdaging van de sociaal-ecologische transitie is immens, alle maatschappelijke actoren moeten hun verantwoordelijkheid nemen, dus ook bijvoorbeeld de projectontwikkelaars. Zo worden, door de bevoegde overheid, bepaalde kaders voor private ontwikkelaars ontwikkeld (RUPs) die bijvoorbeeld verplichten dat er 25% sociale woningen komen in samenwerking met de woonmaatschappij. Daarnaast is er zoals eerder vermeld nood aan een nieuw model dat private actoren doet investeren in betaalbare budgetwoningen voor de private huurmarkt.

De *gemeenschap* is de sociale ruimte waar mechanismen van directe solidariteit en gemeenschapsvorming kunnen spelen, alsook van concrete burgerinitiatieven (*commons*). Dit is ook de plaats waar mensen en groepen deelnemen aan het publieke debat (vaak ondersteund door het maatschappelijk middenveld), zodat het woonbeleid steeds afgestemd kan worden op de woonnoden en -wensen die zich aftekenen in de samenleving.

- Bovenop een stevig fundament op bovenlokaal niveau kunnen er bijkomende lokale middelen gebruikt worden op basis van lokale noden en behoeften

Het lokale niveau leent zich sterk voor experimentele projecten waarin de gemeenschap het voortouw neemt. De participatie van kwetsbare

groepen wordt hierbij als belangrijk criterium vooropgesteld. Dit alles neemt natuurlijk niet weg dat er ook op bovenlokaal (Vlaams, federaal, Europees) niveau een kader gecreëerd kan worden om innovatie en experiment te stimuleren en faciliteren.

Het is belangrijk om hierbij een onderscheid te maken tussen grote steden en kleinere gemeenten. In grote steden heeft het lokaal beleid wel degelijk sterke hefboomen in handen om het recht op wonen ook voor de meest kwetsbaren te garanderen.

Hoe raken we daar (hoe raken we af van die padafhankelijkheid)?

Een volgende stap is om de weg naar deze toekomstvisie uit te tekenen. Hoe raken we daar en welke strategie volgen we? Hoe dan ook houden we ons aan enkele basisprincipes: de nood aan een holistisch beleid, democratisch proces en draagvlak.

Deze visietekst vormt de basis voor een verder traject met diverse sociale en ecologische organisaties om tot een aantal concrete, breed gedragen standpunten te komen, met het oog op de volgende verkiezingen in 2024. Daarnaast verkennen we ook de mogelijkheid om innovatieve projecten op te starten, gebaseerd op de principes die we hebben geformuleerd.

Samen met het netwerk, een brede coalitie van milieu- en klimaatbewegingen, het sociale middenveld en vakbonden willen we naar een warm woonbeleid waar wonen de motor van de transitie kan zijn.

Want, om het nog een keer scherp te stellen: de nood is hoog, het water staat aan de lippen voor heel wat mensen op de woonmarkt en de klimaatontwrichting is bezig. Het is daarom ontoelaatbaar dat de lage inkomensgroepen niet alleen het slechtst wonen terwijl ze het minst bijdragen tot de klimaatontwrichting en het hardst getroffen worden door de effecten van klimaatontwrichting. Ze ontberen bovendien de middelen om zich hiertegen te beschermen. Dit is een fundamentele kwestie van sociaal-ecologische rechtvaardigheid.

KAREL PYPE is beleidsmedewerker bij Reset. Vlaanderen, de netwerkgroep rond de rechtvaardige transitie in Vlaanderen. Met een achtergrond in de milieu-economie focust hij op thema's zoals energie en wonen, financiën en fiscaliteit, en circulaire economie en werk.

KLAAS POPPE is stafmedewerker wonen en duurzaamheid bij SAM, Steunpunt Mens en Samenleving, met focus op trajecten rond duurzaamheid binnen SAAMO en het actieplan Sterk Sociaal Werk.

DIRK HOLEMANS is coördinator van Oikos – Denktank voor Sociaal-Ecologische Verandering en co-voorzitter van de Green European Foundation. Hij is co-auteur van onder meer *Voor wie willen we zorgen? Ecofeminisme als inspiratiebron* en *Het Ecologisch Kompas*.

Noten

1. Evaluatie van de socio-economische impact van klimaatverandering in België (Vito, Kenter, EcoRes, 2020).
2. *Confronting Carbon Inequality* (Oxfam, 2020)
3. <https://www.armoedebestrijding.be/wp-content/uploads/2019/12/Duurzaamheid-en-Armoede-Tweejaarlijks-Verslag.pdf>
4. Volgens het rapport *Duurzaamheid en Armoede* heeft 50% van de Vlaamse bevolking geen toegang tot groene ruimte binnen wandelafstand.
5. Morrens, B., Loots, I., Bruckers, L., Colles, A., Den Hond E., Schoeters, G.,... Bayens, W. (2014). Hoe milieuongelijkheid op zich ongelijk kan zijn: blootstelling aan milieuvervuilende stoffen bij buurtbewoners van industriezones. In D. Dierckx, J. Coene & P. Raeymaeckers. (Red.), *Armoede en sociale uitsluiting*. Jaarboek 2014 (pp. 229-249). Leuven: Acco.
6. Zie o.a. studie Steunpunt Wonen over ongelijke verdeling van renovatiesubsidies: https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_7_Beleidsevaluerend_onderzoek/WP7a_TOELICHTING.html.
7. Recent werd beslist dat verhuurders bij woningen met een laag EPC-label (E en F) de huur niet mogen indexeren – een minimumgrens.