

Een bubbelbad of nieuwe ramen?

Voorstellen voor een radicaal nieuw woonbeleid

Pascal De Decker

Onderzoeksgroep wonen en woonbeleid, UFSIA

Vlaamse eigenaars willen premies of subsidies die eigenlijk bestemd zijn voor hun woning wel eens besteden aan een bubbelbad of een tweede vakantie. Dat geld zou de overheid ook kunnen investeren in nieuwe ramen of een nieuw dak in een verkrottende woning. Vooral als die woning daarna verhuurd kan worden aan wie de hoop op een comfortabel onderkomen tegen een redelijke prijs al lang heeft opgegeven. Dat is in essentie de keuze waarvoor De Batselier staat, zegt Pascal De Decker. De politieke werkelijkheid laat zich echter niet zo makkelijk in nieuwe banen leiden als deze uitdagend eenvoudige tegenstelling laat vermoeden.

In het mei-nummer van dit tijdschrift legde Luc Notredame het huisvestingsbeleid van De Batselier op de weegschaal. Notredames balans was positief. De Batselier is erin geslaagd een keerpunt tot stand te brengen in het huisvestingsbeleid, was zijn conclusie. Ik treed die conclusie bij. De Batselier weegt. Hij heeft van huisvesting terug een inhoudelijk politiek thema gemaakt. Dat op zich is al een verdienste.

Druppels op een hete plaat

Toch wil ik graag een belangrijke nuancering aanbrenge bij dat succes. Hoewel De Batselier veel heeft gerealiseerd, blijven er nog bergen te verzetten. Hij heeft nu eenmaal enorme scheef-trekkingen geërfd. Terug bij het vroegere sociale huisvestingsbeleid aanknopen om op korte termijn verlichting te brengen is één zaak. Eruit loskomen om een radicaal nieuw beleid op poten te zetten is echter een andere. Toch is dat de op-

dracht waarvoor De Batselier staat. Als dat niet gebeurt, zal er eind 1995 geen sprake meer zijn van herstel. De Batseliers beleid kan dan de geschiedenis ingaan als één van de laatste stuip-trekkingen van een terminale patiënt.

De Batselier is niet blind voor die realiteit. Hij wil een decreet om een nieuw beleid serieuze kansen te geven. Daarom richtte hij de Vlaamse Wooncode-Commissie op. Vijfentwintig deskundigen werden het veld ingestuurd om een voorontwerp van decreet voor te bereiden. De teksten van dat voorontwerp zijn nu klaar voor politiek overleg. Ik maak deel uit van die commissie en ga hier niet verder in op de benadering die zij heeft gekozen en de keuzes die zij heeft gemaakt. Wel wil ik, los van mijn commissie-werkzaamheden, aangeven welke keuzes ik zou maken. Meteen wil ik een aantal voorstellen van Luc Notredame wat meer kracht bijzetten, want al blijft hij nogal op de vlakte.

Onderzoek sturen

Onderzoeker Notredame vindt dat De Batselier vaak met de natte vinger werkt. Hij begrijpt niet waarom de feiten-adept die De Batselier toch is, nog steeds geen impulsen heeft gegeven voor diepgravend wetenschappelijk onderzoek. Toch is het niet al kommer en kwel. Er staan voldoende indicatoren ter beschikking die materiaal leveren voor een eerste diagnose. Er is al eens een student die een eindverhandeling maakt; er zijn zowaar enkelingen die in hun vrije tijd boeken over wonen lezen en statistieken verwerken. Er zijn verslagen en rapporten van allerlei veldwerkers en er is gelukkig de Koning Boudewijnstichting die regelmatig een aantal deskundigen bijeenbrengt om te brainstormen. Maar zoals Notredame aanvoert, is dat onvoldoende om een efficiënt beleid te voeren. Er is dus nog werk aan de onderzoekswinkel.

De overheid moet echter eerst het terrein effenen. Wetenschappelijk onderzoek mag dan al een mooi begin zijn, het garandeert nog geen resultaten. Onderzoek zonder referentiekader vult alleen boekenkasten. De overheid moet dat kader scheppen. Dat betekent concreet dat ze belangrijke punten moet uitklaren. Ze moet bijvoorbeeld bepalen wat voor welk gezinstype de minimum woningstandaard is, wat een ruime woningmarkt is, welk deel van het gezinsinkomen aan wonen mag worden uitgegeven, en welk budget ze over de jaren heen aan huisvesting wil spenderen. Zonder dergelijke normen die het onderzoek sturen, is alle onderzoek vrijblijvend en kan het slechts in dovemansgesprekken eindigen. En daar heeft niemand boodschap aan, zeker niet de mensen in woonnood.

Keuzes maken

De overheid moet niet alleen normen vastleggen, ze moet ook klaarheid scheppen over haar doelstellingen en de instrumenten die ze daarvoor wil inzetten. Ook daarover moet ze belangrijke keuzes in maken. Notredame formuleert zijn voorkeur in de volgende termen. Het vroegere huisvestingsbeleid steunde op markt, eigendom en nieuwbouw. Notredame wenst dat drieluk te vervangen door een ander: markt, huur en vernieuwbouw. Ik kan mij perfect aansluiten bij

Notredames keuze voor huur en vernieuwbouw. Ik heb het moeilijker met zijn optie voor de markt. Om het met J.K. Galbraith (1992) te zeggen: "In no economically advanced country - a sadly neglected matter - does the market system build houses the poor can afford".

Notredames keuze is allicht geïnspireerd door realistische overwegingen, maar hij geeft zich te gemakkelijk gewonnen. Natuurlijk kan het roer niet zomaar worden omgegooid, maar wat voluntaristischer optreden in de woningmarkt zou niet misplaatst zijn. Ik heb daar concrete voorstellen voor. Het is tijd dat de overheid alle subsidies ter promotie van eigen woningbezit afschaft. Op die manier maak je heel wat middelen vrij. Die middelen moet de overheid gebruiken voor de vernieuwing van het woningpatrimonium en voor een uitbreiding van de non-profitsector, ondermeer door een gedeeltelijke socialisering van de particuliere huursector.

Eigenaar op eigen kracht

In België wordt sinds jaar en dag het bezit van een eigen woning beleidsmatig ondersteund. De overheid gebruikt daarvoor allerlei instrumenten: fiscale vrijstellingen, premies, rentesubsidies, goedkope leningen, goedkope bouwgronden. Ik pleit ervoor dat amalgaam van overheidstussenkosten af te schaffen. Wie eigenaar wil worden, moet dat doen op eigen kracht.

Ik heb goede argumenten om die keuze te verantwoorden. Eerst en vooral blijken gezinnen die steun niet nodig te hebben om zichzelf behoorlijk te huisvesten. Onderzoek wijst uit dat de overheidssteun geen invloed heeft op de beslissing om eigenaar te worden. Die beslissing blijft afhangen van de eigen inkomsten en toekomstverwachtingen. Dat is ook logisch, want de steun is te beperkt om er essentiële dingen mee te kunnen financieren (zie raster op de volgende bladzijde). 'Premietjes' en 'rentesubsidietjes' worden dus eigenlijk gebruikt voor bubbelbaden, marmeren schouwen, twee garages, soms een nieuwe auto of een tweede vakantie.

Bovendien blijken subsidies ter promotie van eigen woningbezit niet efficiënt te zijn. Ze werken immers prijsverhogend. Buitenlands onderzoek heeft dat mechanisme blootgelegd. Finan-

ciële steun verhoogt het inkomen van de consument-bouwheer. Omdat hij over meer geld kan beschikken wordt hij minder kieskeurig. Zo ontstaat er concurrentie tussen verschillende consumenten op een hoger prijsniveau. Uiteindelijk profiteert enkel de verkoper van de grond of de woning daarvan.

Ten slotte komen de subsidies doorgaans niet terecht bij diegenen die ze het meest nodig hebben. Het zijn niet de laagste inkomens, maar de midden- en hogere groepen die ervan profiteren. Herman Deleeck en anderen hebben dat voor ons land aangetoond. Om in aanmerking te komen voor steun, moet een gezin van bij het begin reeds voldoende adelbrieven voorleggen. Het zijn dus per definitie minstens gezinnen uit de middengroepen die dat kunnen. Die omgekeerde herverdeling wordt nog versterkt door de belastingvrijstelling voor eigenaars.

Zelfredzame eigenaars

Gezinnen die in 1992 bijvoorbeeld met een goedkope lening van het Vlaams Woningfonds een woning kochten of bouwden, kregen gemiddeld premies voor het bedrag van respectievelijk 2,3% en 8,9% van de totale investering. Als de afbetaling gespreid wordt over 20 jaar, is dat omgerekend een gemiddelde subsidie van respectievelijk 3.416 fr en 21.776 fr per jaar (of 285 fr en 1.814 fr per maand). De nieuwe rentesubsidies zijn niet hoger. Een maximumsubsidie van ongeveer 450.000 fr correspondeert met een jaarsubsidie van 22.500 fr (of 1.875 fr per maand).

63% van de klanten van het Vlaams Woningfonds beschikt over twee inkomens (voor alle eigenaars in Vlaanderen is dat zelfs 69%). Een gezin dat in 1992 een huis bouwde met een lening van het Fonds beschikte bij aanvang gemiddeld reeds over 1,7 miljoen fr aan eigen kapitaal en bouwde een woning van gemiddeld 4,9 miljoen fr.

Eigen haard

Dit rijtje van argumenten lijkt mij voldoende om de principiële keuze voor de afschaffing van alle bestaande steunmaatregelen te motiveren. Die keuze is géén keuze tégen eigen woningbezit. Het bezit van een eigen woning blijkt voor de meeste gezinnen een behoefte te zijn. Ik zou het niet verstandig vinden daar tegenin te gaan. Wel wil ik even de voordelen van eigen woningbezit relativeren. De voordelen worden immers naar mijn gevoel vaak te ongenueanceerd in de verf

gezet en de nadelen ervan meestal verzwegen.

Notredame vermeldt de volgende voordelen: bezitsvorming (kopen is goedkoper en een goede investering; sommigen zien het zelfs als een vorm van pensioensparen), burgerlijke onafhankelijkheid en individuele vrijheid, een grotere betrokkenheid en een hogere kwaliteit van de woning. Gezinsorganisaties beklemtonen het gezinsondersteunend karakter van een eigen woning. Eén van de belangrijkste voordelen voor de gezinnen is ongetwijfeld het gevoel niet afhankelijk te zijn van de staat en/of een huisbaas. In de realiteit verschuift de afhankelijkheid natuurlijk naar de bankdirecteur, maar daar wordt blijkbaar minder zwaar aan getild. In elk geval weegt het duidelijk niet op tegen de voordelen die de gezinnen aan een eigen woning toeschrijven. Ook de overheid heeft belang bij eigen woningbezit. In het verleden heeft zij een zeer duidelijke bedoeling gehad met de eigendomsbevorderende maatregelen: de 'inburgering', 'integratie' of 'disciplineren' van de arbeider. Vandaag wordt die ideologische motivatie nog zelden geëxpliciteerd, maar toch is ze nog onderhuids aanwezig. Een eigenaar-met-afbetalingslast heeft veel te verliezen, in financieel en in psychologisch opzicht. Eigen woningbezit is dus nog steeds "a powerful motivating factor behind a strong work ethic" (Howenstine, 1993).

De minder positieve en bijna nooit belichte kanten van eigen woningbezit hangen daarmee samen. Omdat een doorsnee gezin een woning niet contant kan betalen, moet het voortdurend knokken voor haar eigen belang. Eigen woningbezit 'atomiseert' de samenleving, het splitst de samenleving op in kleine gezinsentiteiten. Op die manier kan het de maatschappelijke solidariteit ondermijnen. Daarnaast beperkt het de geografische mobiliteit.

Vrijheid, blijheid?

Betekent dat nu dat de overheid het eigen woningbezit totaal aan de vrije markt moet overlaten? Niet noodzakelijk. Er zijn andere aspecten aan het eigen woningbezit waar overheidstussenskomst wenselijk is. De overheid kan aan ruimtelijke ordening doen door de geografische locatie van de eigenaars te beïnvloeden. Ze kan bijvoor-

beeld via een selectieve verlaging van de BTW en de registratierechten een meer stedelijke locatie aanmoedigen. De overheid kan een actief grondbeleid voeren. Ze kan daarmee ook aan ruimtelijke ordening doen, maar het biedt haar nog andere mogelijkheden. Zij kan er de kosten van de bouwgrond voor de toekomstige eigenaar mee drukken. Dat is een middel om speculatie tegen te gaan, want het is vooral de grondprijs die daar gevoelig voor is.

Ik pleit trouwens niet voor een afschaffing van subsidies tout court. Subsidies zijn geen instrument van de duivel, alleen moet de geldkraan voor andere doeleinden opengaan dan tot nog toe het geval was. De overheid kan met steunmaatregelen bijvoorbeeld aan kwaliteitsbewaking doen. Ze zou voor veeleer marginale eigenaars (zie verder) een subsidieregeling kunnen uitwerken, zodat die eigenaars hun woning behoorlijk kunnen opknappen. Meteen maakt de overheid zo een stuk van haar vernieuwingsdoelstelling waar. De overheid zou ook kunnen investeren in een verzekeringssysteem voor eigenaars met schuldenlast. Een verzekering tegen tegenslagen zou welkom zijn. Eigenaars die door werkloosheid, ziekte, of ongeval afbetalingsproblemen krijgen, komen dan niet meteen in onoverzichtelijke financiële problemen terecht.

Huurder met steun van de overheid

Voor mijn voorstellen in verband met kopen en bouwen ben ik uitgegaan van de positieve vaststelling dat gezinnen-eigenaars zichzelf kunnen behelpen. Mijn voorstellen voor de huursector zijn gebaseerd op het tegendeel. Zonder overheidsbemoediging komen de lage inkomensgroepen op de privé-huurmarkt niet aan hun trekken. Privé-eigenaars kunnen aan deze categorie geen goede én betaalbare woning verhuren met een zeker rendement.

Mijn eerste voorstel formuleer ik niet voor de eerste keer; het werd trouwens overgenomen door Notredame. Ik ben voorstander van de 'socialisering' van een deel van de particuliere huursector. Er zijn veel gezinnen voor wie huren een min of meer bewuste, maar in elk geval betaalbare keuze is. Daarnaast is er een bevolkingsgroep die geen betaalbare woning vindt op de

privé-huurmarkt, maar evenmin aan zijn trekken komt in de sociale huursector, wegens volzet. Voor die groep moet een deel van de privé-huursector gesocialiseerd worden. Dat kan op twee manieren. Ofwel koopt de overheid zelf stap voor stap woningen op om ze in de sociale huurwoningvoorraad onder te brengen. Ofwel laat ze lokale besturen (bijvoorbeeld via sociale verhuurkantoren) en sociale bouwmaatschappijen optreden als hoofdverhuurder, die de woningen na renovatie doorverhuurt aan de doelgroep. De beide manieren van werken hebben gelijkaardige voordelen. Er komen meer sociale woningen op de markt, zodat de overheid meer hulpbehoevenden kan verderhelpen. Een groter aanbod van sociale woningen werkt bovendien prijsmilderend op de privé-huursector. En daarnaast wordt het woningpatrimonium opgeknapt. Om dit voorstel in de praktijk om te zetten, moet de overheid erin slagen beweging te brengen in de privé-huurmarkt. De belangstelling van eigenaars

Nieuwe wooninitiatieven

Notredame ziet bij een socialisering van delen van de particuliere huursector ook een rol weggelegd voor wat gemeenzaam de 'nieuwe wooninitiatieven' worden genoemd. Dit zijn organisaties in de sfeer van gezondheids- en welzijnswerk die - vooralsnog bescheiden en op experimentele schaal - op de woningmarkt actief worden. Het is hun doelstelling betaalbare huisvesting te bieden aan kansarme en kwetsbare bewoners. Concreet gaat het om initiatieven als beschut wonen, thuislozenzorg, huurderssyndicaten en sociale verhuurkantoren.

Ik vind die initiatieven sympathiek. Ze moeten inderdaad een kans krijgen op de woningmarkt. Toch wil ik ervoor waarschuwen dat zij zullen te maken krijgen met dezelfde knelpunten als de sociale huursector. Ik heb het dan over de bepaling van toegangsgrenzen, van urgentieregels, van een prijs-kwaliteitsverhouding. Ze zullen ook te maken krijgen met fraude en wanbetaling en met vragen over woonzekerheid die niet altijd verzoenbaar zijn met doorstroming en rationeel voorraadbeheer. Ik wil de rol van de nieuwe partners graag erkennen, maar ik vind het weinig zinvol ze met dat soort problemen op te zadelen. Het lijkt mij beter dat de nieuwe wooninitiatieven wat korter bij hun eigenlijke expertise blijven en dat ze zoeken naar een samenwerkingsverband met de sociale bouwmaatschappijen. De welzijnswerkers kunnen hun ervaring aanbieden in omgaan met moeilijke bewonersgroepen, de bouwmaatschappijen hun ervaring in de bouw, de renovatie en het beheer van woningen.

voor dit soort experimenten is niet evident. Er zijn echter nogal wat marginale verhuurders. Daarom lijkt het mij lang niet onmogelijk de sociale huurwoningvoorraad langs deze weg uit te breiden.

Mijn tweede voorstel voor een hervorming van de huursector is een huurdersvriendelijker huurwetgeving. Vooral huurders met een laag inkomen, maar ook - en waarom niet? - de meer bemiddelde huurders zullen daar baat bij vinden. De sleutel tot dit voorstel is woonzekerheid. Woonzekerheid kan enkel geregeld worden met contracten van onbepaalde duur. Als de overheid zulke contracten invoert, kan ze daar meteen een aantal belangrijke zaken wettelijk in regelen. Zo kunnen de opzegtermijnen wettelijk geregeld worden in functie van het gezinstype (bijvoorbeeld kortere termijnen voor jonge alleenstaanden en langere voor gezinnen met afhankelijke kinderen en bejaarden). Verder moeten de huurprijzen gekoppeld worden aan de index van de consumptieprijzen. Uiteraard moet de eigenaar die zijn eigen bewoning wil betrekken of er familieleden in wil laten wonen daar een wettelijke mogelijkheid toe hebben. De voorwaarden daarvoor moeten echter duidelijk worden bepaald.

Contracten van onbepaalde duur hebben ook voordelen voor de verhuurders. De kans is immers groter dat ook huurders zullen investeren in de kwaliteit en de uitrusting van de woning. Ik vind het dan ook onbegrijpelijk dat vooral de vertegenwoordigers van de eigenaars, maar ook sommige politieke verantwoordelijken er bezwaren tegen hebben.

Voor mijn derde voorstel heb ik inspiratie gezocht in Nederland. Ik ben, naar Nederlands voorbeeld, voorstander van prijs-kwaliteitslabels voor de bestaande woningvoorraad. De overheid mag niet langer toestaan dat de meest erbarmelijke woongelegenheden worden verhuurd, zoals aan de Shiks in Sint-Truiden of aan de campingbewoners in Vlaams-Brabant. Nog minder verantwoord is het dat alleen de marktomstandigheden de prijs van die woningen bepalen. Als in Nederland een woning één of meer ernstige tekortkomingen vertoont, kan dat leiden tot een bevestiging of verlaging van de huurprijs. Dat kan slaan op de uitrusting van de woning (geen toilet bin-

nen, geen kookgelegenheid, geen daglicht, onveilige elektrische leidingen...), op de bouwtechnische kwaliteit (gezondheid) of op kenmerken van de woonomgeving (geluidsoverlast).

Dat zijn drie voorstellen voor een hervorming van de huursector. Er zijn er nog meer en andere denkbaar. De vorm die die maatregelen aannemen doet niet ter zake. Belangrijk is alleen dat de overheid een oplossing vindt voor de problemen van de lage inkomensgroepen die op de privé-huurmarkt hun weg zoeken. Als ze daar niet in slaagt, zullen er steeds meer 'marginale eigenaars' of 'noodkopers' opduiken. Gedwongen door de omstandigheden kopen sommige gezinnen voor veel geld een slechte woning aan. Na de aankoop houden ze onvoldoende middelen over om de woning te renoveren. Zo blijven zij in een slechte woning wonen. Een verwerking van de enquêtes van het Centrum voor Sociaal Beleid (UFSIA) wijst uit dat dit verschijnsel geen theoretisch hersenspinsel is. Een niet langer te verwaarlozen aantal gezinnen zijn of worden marginale eigenaars (De Decker e.a., 1994).

Sociale bouwmaatschappijen 'nieuwe stijl'

Wie mijn voorstellen goed heeft gelezen, heeft gemerkt dat ik een grote rol toebedeeld aan de sociale bouwmaatschappijen. Er zijn goede redenen om dat te doen. De bouwmaatschappijen hebben bewezen dat ze goede woningen op de markt kunnen brengen aan sociale prijzen. Ze hebben een niet te negeren deskundigheid opgebouwd in het bouwen en beheren van vastgoed. Zonder hun inbreng is de socialisering van een deel van de particuliere woningvoorraad ondenkbaar. Natuurlijk kan ook in deze sector niet alles bij het oude blijven. Nieuwe opdrachten vragen om nieuwe methodes. De bouwmaatschappijen moeten overschakelen van grootschaligheid en systeembouw naar kleinschaligheid en voorraadbeheer. In de privé-huursector kan immers alleen pandsgewijze gewerkt worden. De bouwmaatschappijen zullen zich ook een nieuwe stijl moeten aanmeten.

De bouwmaatschappijen 'nieuwe stijl' moeten een ruime armslag krijgen. Naar aanleiding van het urgentieprogramma heeft De Batselier herhaaldelijk zijn afkeer voor getto's uitgesproken.

Als het hem menens is, dan betekent dat de overheid de sociale woningvoorraad aanzienlijk moet uitbreiden. Sociale woningen maken slechts 5% van het Vlaamse woningbestand uit. Als de overheid haar doelgroep beter wil bereiken, moet ze een grotere selectiviteit inbouwen dan nu het geval is. Het gevaar voor marginalisering wordt dan echter bijzonder groot: in de sociale woningen komen dan alleen nog de bevolkingsgroepen terecht met de ergste sociale problemen. Als de overheid de sociale huursector niet wil of kan uitbreiden en toch marginalisering wil vermijden, moet ze minder selectief zijn. Uiteraard komt de doelgroep dan nog minder aan de bak. Uiteindelijk kan je dan de vraag stellen of het nog zin heeft die 5% te behouden. De markt zal zelf wel voor de getto's zorgen.

Niets gaat vanzelf

Mijn voorstellen zijn ingrijpend. Ik ben mij ervan bewust dat ze niet zonder slag of stoot te realiseren zijn. De werkelijkheid zal immers weerbarstig zijn. Zelf zie ik een aantal serieuze weerstanden.

De eerste weerstand is van partijpolitieke aard. De CVP is altijd een uitgesproken voorstander geweest van eigen woningbezit door nieuwbouw. Het ACW heeft zijn standpunten wel wat versoepeld, maar echte kentering is er nog niet. De geesten zullen duidelijk nog moeten rijpen. Toch zullen we het met de CVP moeten doen. Andere politieke partners met voldoende gewicht zie ik niet. Voor de VLD is de vrije markt ook wat wonen betreft immers nog steeds heilig.

Het Vlaams Woningfonds en de sector koop van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij moeten zich heroriënteren. Het zijn instellingen die leven van het eigen woningbezit. Zij houden zich bezig met bevolkingscategorieën die hun tussenkomst steeds minder nodig blijken te hebben. De welvaart is gestegen en de demografische situatie ingrijpend veranderd. In de praktijk hebben steeds meer gezinnen van eigendomswoningen twee inkomens en zijn grote gezinnen steeds minder arm. Beide instellingen moeten beseffen dat de tijden zijn veranderd. Het behoud van hun huidige rol en opdracht en van de relatief comfortabele positie waarin ze zich bevinden (als

hun klanten niet kunnen terugbetalen kunnen ze zich op de gewestwaarborg beroepen) is maatschappelijk niet langer verantwoord.

Het is voorlopig niet mogelijk een samenhangend huisvestingsbeleid te voeren in Vlaanderen. Sleutels voor zo'n beleid zijn immers de fiscaliteit en de mogelijkheid om in de particuliere huursector in te grijpen. Die bevoegdheden liggen nu nog bij de federale regering. Beleidsversnippering is er ook in de Vlaamse regering zelf. Notre dame maakte dat al duidelijk. Niet alleen De Batselier is bevoegd als minister van huisvesting. Ook zijn collega's van ruimtelijke ordening (stads- en dorpsvernieuwing; grondbeleid) en van welzijn (bejaardenhuisvesting; beschermd en beschut wonen, thuislozenzorg) en de minister-president (bevoegd voor Vlaams-Brabant) hebben wat in de huisvestingspap te brokken.

Een niet te onderschatten weerstand tegen verandering zijn de eigenaars. Bij de eigenaarsorganisaties zal het voorstel tot socialisering van delen van de particuliere huursector kwaad bloed zetten. Zij hebben nu eenmaal een aangeboren afkeer voor elke vorm van overheidsbemoeienis. De vraag is of daar zwaar aan getild moet worden. Zelf zouden ze beter eens de twijfel omtrent hun representativiteit wegnemen. Spreken ze voor alle eigenaars-verhuurders, of vertegenwoordigen ze slechts een deel ervan? Misschien kan de overheid wat afstand nemen van de organisaties en rechtstreeks individuele eigenaars aanspreken. In elk geval moet ze er dringend zicht op krijgen in welke mate en onder welke voorwaarden welke verhuurders bereid zijn hun woning ter beschikking te stellen. Vooral de marginale verhuurders zijn een interessante groep.

Op de sociale bouwmaatschappijen rust een bijzondere verantwoordelijkheid. Er worden van hen serieuze aanpassingen verwacht. Zij moeten zich immers inschakelen in een totaal nieuwe beleidslijn. De vraag is of ze willen en kunnen volgen. In elk geval mag de overheid enkel verdergaan met diegenen die dat aankunnen.

De kloof

Sinds 24 november 1991 is 'de kloof' tussen burger en politiek alom en dreigend aanwezig. Beleidsmakers en beleidsadviserende instanties

zien in de huisvesting een belangrijke oorzaak van die kloof, maar ook een instrument om die kloof te overbruggen. Ikzelf ben ervan overtuigd dat huisvestingsproblemen (in combinatie met sociale segregatie en stadsverval) veel te maken hebben met de stembusuitslag van Zwarte Zondag. Alleen ben ik er - net als vele anderen trouwens - niet van overtuigd dat er een kloof tussen is burger en politiek. Het dienstbetoon op vlak van (sociale) huisvesting bewijst dat de politiek nog nooit zo aanspreekbaar is geweest. Volgens mij is er veeleer een kloof tussen de politiek en de werkelijkheid, zowel inzake kennis als behoeften. Die kloof dichten is de opdracht. Dat kan alleen als de overheid de werkelijkheid onder ogen ziet en daaruit gepaste conclusies trekt.

Naar eigen zeggen staan De Batselier en de Vlaamse regering achter 'het recht op wonen voor iedereen'. Als ze meer willen doen dan window dressing, zullen ze onderstaande punten ter harte moeten nemen. Het uitgangspunt moet zijn dat de markt niet in staat is het recht op wonen voor iedereen te realiseren. De overheid moet zich ook realiseren dat het Vlaamse huisvestingsbeleid grotendeels naast de kwestie is geweest. Daardoor is zij mee verantwoordelijk voor de verloederding van delen van onze steden. Al in het begin van de jaren '80 (lang voor 'de kloof') hebben ook beleidsverantwoordelijken dat met de stadsvernieuwingscampagne erkend. De overheid zal haar inspanningen dan ook voornamelijk op de steden moeten richten. Daar zijn de grootste problemen en daar concentreert zich de armoede.

De renovatie en gedeeltelijke socialisering van de huurwoningvoorraad zal bovendien een werk van zeer lange adem zijn. A rato van 15.000 woningen per jaar zullen we 20 jaar bezig zijn. Die lange termijn-aanpak moet onderbouwd worden met de nodige instrumenten en financiële middelen. De overheid moet ook de regels uitklaren, zodat de actoren (sociale bouwmaatschappijen, lokale besturen, welzijnsinitiatieven en ook privé-ondernemers) weten waar ze aan toe zijn. Planning en programmatie zullen onontbeerlijk zijn, en ook samenwerking tussen de verschillende actoren zal geen overbodige luxe zijn. De overheid moet ook een vol-

doende ruim en kwalitatief hoogstaand administratief apparaat uitbouwen om haar bij haar beleidsvoorbereiding, -uitvoering en -evaluatie te ondersteunen.

Van alle huisvestingsdomeinen moet de sociale dimensie de grootste aandacht krijgen. De middelen zijn zo schaars dat het niet langer maatschappelijk verantwoord is ze te besteden aan niet-prioritaire doelgroepen. Het sociale woonbeleid heeft als specifieke opdracht de groepen te steunen die er zelf moeilijk toe komen het recht op wonen op te eisen, laat staan waar te maken.

Verantwoord eigenaarschap

Tot slot moet ik nog enkele ethische bedenkingen kwijt. Mijn keuze voor de afschaffing van alle steun voor het eigen woningbezit lijkt misschien brutaal. Ik wil de betekenis van het eigen woningbezit niet ontkennen of minimaliseren. Elk gezin dat eigenaar wil worden van een woning, moet dat ook kunnen. Alleen moet dat gebeuren op eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid. Dat is nu niet het geval. De Belgische overheid vroeger en de Vlaamse overheid vandaag dwingt gezinnen ertoe eigenaar te worden, omdat ze in geen ernstig alternatief voorziet of mogelijk maakt. De sociale huursector is geen alternatief, omdat hij te klein is en permanent volzet. De particuliere huursector is voor kansarmen evenmin een alternatief, omdat een betaalbare prijs én voldoende kwaliteit én voldoende rendement én woonzekerheid nu eenmaal niet met elkaar te verzoenen zijn. Daardoor leveren sommige gezinnen enorme inspanningen om eigenaar te worden. Dat is onverantwoord. Niet alleen financiële criteria spelen daarbij een rol, maar ook de kwaliteit van het leven. Veel van die gezinnen moeten hun leden (volwassenen en kinderen) er te veel voor ontzeggen. Het is dus op zijn minst eenzijdig het eigen woningbezit op een voetstuk te plaatsen. De schaduwkanten ervan moeten beslist ook eens belicht worden. Misschien zou het niet slecht zijn - in navolging van het Planbureau nu reeds jaren geleden - de waarde van het eigen woningbezit in vraag te stellen. De manier waarop de overheid tussenkomt is trouwens hypocriet: met de ene hand geeft ze

(premies, rentesubsidies, goedkope kavels) en met de andere neemt ze vaak een veelvoud terug (met een BTW-tarief van 20,5%). Die middelen kan zij veel beter en beslist veel efficiënter gebruiken voor andere en meer zinvolle doelstel-

lingen. Er vallen voldoende slechte woningen op te knappen. Als rijk en geciviliseerd land mogen we ons niet veroorloven dat vele medeburgers en hun gezinnen nog steeds in slechte woningen huizen.

Een uitgebreidere versie van dit artikel verschijnt met als titel 'Kennen, kiezen, keren. Over voorwaarden voor een sociaal woonbeleid' in het vakblad *Planologisch Nieuws*, jg.14/1994, nr.3. Deze versie bevat meer gegevens en een uitgebreide referentielijst. Een beknopte bibliografie vindt u hieronder.

Decaluwé, C., e.a., ACW en huisvesting? Thema in: *De Gids op Maatschappelijk Gebied*, jg.81/1990, nr.3.

De Decker, P., *Contouren voor een vernieuw(en)d huisvestingsbeleid in Vlaanderen*. Rapport in opdracht van N. De Batselier, Vice-voorzitter van de Vlaamse Executieve en Gemeenschapsminister van Leefmilieu en Huisvesting, Gent, 1992.

De Decker, P., Waarheen met de particuliere huursector. In: *Ruimtelijke Planning*, jg.2/1994, katern 1, blz. 49-83.

De Decker, P., Goossens, L. en Beirens, K., *Naar een eerste Vlaamse Wooncode. Achtergrondnota*. Rapport opgesteld in het kader van de Vlaamse Woon-

code-Commissie, Onderzoeksgroep Wonen en Woonbeleid, UFSIA, Antwerpen, 1994.

De Decker, P., Meulemans, B. en Goossens, L., Verdringing op de woningmarkt (1976-1992): feit of illusie? In: Vranken, J., e.a. (red.), *Jaarboek Armoede en Uitsluiting 1994*, Leuven.

Deleek, H., e.a., *Het Matteüeffect*, Antwerpen, 1983.

Galbraith, J.K., *The culture of contentment*, London, 1992.

Howenstine, E.J., The new housing shortage: the problem of housing affordability in the United States. In: Hallett, G. (ed.), *The new housing shortage. Housing affordability in Europe and the USA*, London, 1993.

Meulemans, B., *Doelmatigheid van het sociaal huisvestingsbeleid in een veranderende samenleving*, CSB-Bericht, UFSIA, Antwerpen.

Planbureau (Thiry, J.P., e.a.), *Ontwikkeling van sociale indicatoren. Naar een sociaal verslag*, Brussel, 1979.