

# DE SCHEVE SCHAATS ROND HET RECHT OP WONEN. BESPIEGELINGEN ROND WONEN NA 10 JAAR SAMENWERKINGSAKKOORD ROND ARMOEDEBELEID

---

LUC GOOSSENS

---

## \_ MEER WOORDEN DAN DADEN

In wat volgt analyseren we de grote lijnen van de ontwikkelingen rond wonen en woonbeleid, sinds ook op dat beleidsterrein tien jaar geleden de krijtlijnen voor een armoedegevoelige huisvestingspolitiek werden uitgezet. De centrale lijn achter onze argumentatie betreft de vaststelling dat papier alleszins voor wonen, eens te meer erg verduelig gebleken is. Zonder te twifelen aan de initieel goede bedoelingen van de initiatiefnemers blijkt vandaag niet alleen dat het Algemeen Verslag over de Armoede op het vlak van wonen in essentie vooral bij woorden is gebleven. Nog veel erger is dat vandaag een discours wordt gehanteerd dat onrechtmatig suggereert dat arme mensen gerespecteerd worden en dat ze van overheidswege ook terdege geruggensteund worden in hun rechtmatig streven naar recht op behoorlijk en betaalbaar wonen.

### **De slag om de arm van de decreetgever**

Uitdrukkelijk ter versterking van het signaal dat al in de Grondwet vervat lag, vermeldde de Vlaamse decreetgever nu ongeveer tien jaar terug het recht op wonen nog eens extra in de Wooncode. Het Vlaamse parlement legde daarmee de virtuele basis voor een woonbeleid dat zou kunnen inspelen op de noden en behoeften van de Vlaamse bewoners. Die noden en behoeften waren en zijn al bij al sinds jaren ruimschoots bekend: 'alle' studies die de politieke overheden bij ons in verband met huisvesting ooit bestelden, concluderen dat de grootste groep bewoners onder de ongeveer driekwart eigenaars, degelijk tot erg comfortabel en internationaal vergeleken zelfs ruim wonen. Dat erg behoorlijke resultaat is de vrucht van meer dan honderd jaar continu gevarieerde en royale overheidsstimuli ten voordele van individuele eigendomsverwerving. Vraag is echter of die genereuze behandeling van het sterkere deel van onze bevolking kan verantwoorden dat de zwakste bewoners het gedurende de hele naoorlogse periode systematisch met de kruimels van de tafel hebben moeten stellen.

Dat er ondanks de ferm geformuleerde bedoelingen van het Vlaamse parlement geen schot komt in het dossier van de bewoners met de kleinste inkomens mag niet te veel verwondering wekken.

Tijdens de besluitvorming ter voorbereiding van de Vlaamse Wooncode was immers gebleken dat er in de Wooncodecommissie geen meerderheid beschikbaar was om het recht op wonen ook als resultaatverbintenis in te schrijven. Een engagementsverbintenis zou het worden, waarop de overheid niet kon afgerekend worden. Die optie liet namelijk toe blijvend erg eenzijdig in te zetten op eigendomsverwerving ten voordele van het sterkere deel van de bevolking. Overigens moet hier ten eerste vermeld worden dat het leeuwendeel van de overheidsstimuli voor eigendomsverwerving, fiscaal van aard zijn en op federaal niveau beschikbaar worden gesteld. En verder is duidelijk dat de regio's op de private woninghuurmarkt met weinig armslag kunnen optreden: anders dan de federale overheden beschikken ze niet over bevoegdheden om fiscaal tussen te komen, de huurprijzen te reguleren en de contractuele termen te sturen. Omdat ze uitsluitend kunnen dokteren aan de kwaliteitsnormen, ontglipt hen zodoende de mogelijkheid om een efficiënt prijswaardebeleid te voeren, noodzakelijk om verhuurders aan te sporen om alleen behoorlijke panden aan te bieden en om in afwachting van een veralgemeend beter kwaliteitsaanbod de vele minderwaardige woningen tegen overeenstemmend lage (en dus ook meer betaalbare) huurprijs aan te bieden.

Vraag is echter of de Vlaamse overheden zitten te wachten op meer bevoegdheden op de private huurwoningmarkt. Het zou de regeringen opzadelen met de opdracht heel wat middelen (bijkomend of anders ingezet) vrij te maken voor de sanering van het meest problematische segment van de woningmarkt. Of die bereidheid reëel aanwezig is, is zeer de vraag. Alle partijprogramma's zonder uitzondering mikken namelijk al jaren op de electoraal meer rendabele middenklassen.

### **Van gecorrigeerde politieke wil tot dubbelhartig politiek discours**

Met enige zin voor overdrijving zouden we de jaren 1990 in de context van de armoedebestrijding kunnen bestempelen als een periode van *Wiedergutmachung*. Vanuit een te appreciëren bekommerning bepleitte de Koning Boudewijnstichting extra aandacht voor de armen en maakte premier Jean-Luc Dehaene daarop werk van het Algemeen Verslag over de Armoede. Zij stimuleerden een collectief gewetensonderzoek en registreerden de resultaten daarvan in 1994 in een lijvig Algemeen Verslag over de Armoede (AVA). Gepland werd ook de vorderingen op geregelde tijdstippen in perspectief te zetten en nodige bijsturingen in beleidsbeslissingen om te zetten. Voortaan zou systematisch aandacht worden besteed aan de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting en zou het levensniveau van de zwakste medeburgers *geleidelijk* aan opgevijseld worden. Voor wat wonen betreft, anticipeerde Vlaams vice-minister-president en minister voor huisvesting Norbert De Batselier in feite al op de politiek van armoedebestrijding. Hij legde in 1993 namelijk de basis voor wat later de Vlaamse Wooncode zou worden.

In de lijn van het AVA stond Norbert De Batselier in Vlaanderen borg voor een betekenisvolle set initiatieven. Hij installeerde de zogenaamde Wooncodecommissie, lanceerde met het project *Domus Flandria* een (gezien de enorme behoeften al bij al beperkt) extra woningbouwprogramma en gaf zijn fiat voor de (aanvankelijke enkel) experimentele erkenning van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), een meer symbolisch signaal dat zwakke bewoners voortaan serieuzer moesten genomen worden.

### **Van sociaal bevlogen discours via ‘window dressing’ naar discriminatie**

De Vlaamse regeringen van de jaren 1990 sorteerden, zoals aangehaald, een fundamentele kentering ten goede na de crisis-‘aanpak’ van de voor huisvesting rampzalige jaren 1970 en 1980. Na Norbert De Batselier en Leo Peeters treden we binnen in een bij uitstek liberaal tijdvak. Eigendomsverwerving draagt prominent en algemeen de voorkeur weg, overigens ook binnen de niet direct liberale politieke fracties. In *alle* Vlaamse partijprogramma’s, zonder uitzondering, dus ook bij SP.a en Groen!, fungeert woningbezit met stip op nummer 1 (De Decker e.a.: 2007).

Uit de feiten blijkt overigens dat de financieel meer draagkrachtige bewoners op uiteenlopende manieren, en niet alleen rechtstreeks, zeer verregaand en langdurig gesponsord worden om eigenaar te kunnen worden: fiscale steun, goedkope, zogenaamd sociale leningen, sociale koopwoningen, ... Maar ook eens eigenaar geworden blijft de overheid op alle niveaus inspringen om eigenaars toe te laten hun woning te onderhouden, te verbeteren en te renoveren: renovatiepremies, saneringspremies, energievriendelijke investeringstegemoetkomingen, verzekering gewaarborgd wonen (alleen voor woningbezitters!), ...

En, eens te meer, natuurlijk is het ons hier niet te doen om kritiek op eigendomsverwerving en woningbezit als dusdanig. Wat wel stoort is dat de eenzijdige overheidsinspanningen voor de middenklassen het recht op wonen van de zwakste bewonerscategorieën stelselmatig hypothekeert, direct en indirect.

Direct omdat maar een beperkt deel van de beschikbare middelen voor de huursector gereserveerd wordt. Dat resulteert enerzijds in erg beperkte sociale huursector (amper 5,5% van de woningmarkt) en anderzijds in een private huurmarkt met opvallend veel ondermaatse woningen voor in verhouding veel te hoge huurprijzen.

De overheidsinspanningen voor beter wonen, impliceren ook indirect dat zwakke bewoners aan het kortste eind trekken. Zo zal niemand het erg genereuze karakter van de huidige Vlaamse renovatiepremie betwisten<sup>1</sup>. Huurders vallen bijgevolg zonder meer buiten de prijzen, maar ook bescheiden eigenaars zien de (maximum) premie aan hun neus voorbijgaan omdat ze niet over de mogelijkheden beschikken om het vereiste (hele) investeringsbedrag zelf voor te financieren. Op dezelfde manier kunnen financieel bescheiden bewoners ook maar amper gebruik maken van de opnieuw vrij genereuze financiële overheidssteun voor energievriendelijke ingrepen. De conclusie is duidelijk: uitgerekend de meest bescheiden bewoners die zonder meer al vrede moeten nemen met de slechtste wooncondities, blijven stelselmatig verstoken van overheidssteun. Ze zijn bijgevolg veroordeeld om (op de private huurmarkt) met een klein inkomen, oncomfortabel en ongezond te blijven wonen in slecht geïsoleerde huizen waarvoor ze te hoge huren en excessieve energiefacturen betalen.

Nog minstens drie andere dimensies bezwaren bijkomend het lot van de kleine bewoner, vooral,

---

<sup>1</sup> Wie voor 30.000 € renovatiewerkzaamheden aan zijn eigen woning uitvoert, heeft recht op een renovatiepremie van 10.000 €.

maar niet uitsluitend op de private huurmarkt. Ten eerste stellen we vast dat de machtsverhoudingen in de huursector van bij de kandidaatstelling al, in vele opzichten in het nadeel van de zwaksten uitdraaien (Bernard: 2008; N.: 2007; N.: 2008; Tegenbos: 2008-2; Verhoest: 2008). Maar ook tijdens de huurperiode zelf moet de huurder behoorlijk wat klippen omzeilen: onwil bij noodzakelijke herstellingen, betwistingen over de huurwaarborg op het einde van de huurperiode, ondoorzichtige en betwistbare 'algemene' kostenrekeningen, ...

Ten tweede beschikt vooral de private huurder<sup>2</sup> ook over behoorlijk minder woonzekerheid dan de eigenaar. Gezien de wetgever in België traditioneel zeer veel respect voor de rechten van de eigenaar (verhuurder) ingebouwd heeft, moet elke huurder in principe hoe dan ook constant rekening houden met een mogelijk onverwachte huuropzeg (met schadeloosstelling). Maar opnieuw moeten we vaststellen dat de overheid tot voor kort<sup>3</sup> zelf het recht van de huurder op woonzekerheid te kort deed in vergelijking met dat van eigenaars-bewoners met hypothecaire afbetalingsplichten. Zij krijgen inderdaad een verzekering gewaarborgd wonen aangeboden die de huurders tot nader order ontnomen is gebleven. Ook zij kunnen nochtans aan bijvoorbeeld ziekte en werkloosheid ten prooi vallen en zodoende gedurende een bepaalde periode met betalingsproblemen worstelen. Recent bepleitte Michèle Hostekint (SP.a) wel om een oplossing voor de woonverzekering te bespoedigen én er een uitbreiding voor de huurders in op te nemen (N.: 2008-2).

Hoe licht het lot van niet-eigenaars weegt blijkt overigens ook uit de luchthartigheid waarmee hun betaalbaarheidsdossier wordt behartigd, bijvoorbeeld als het er op aankomt hen huursubsidies te gunnen. Dat signaleert ondertussen trouwens ook het Steunpunt 'Ruimte en Wonen' in een drietal recente rapporten. (Haffner & Heylen: 2008-1; Haffner & Heylen: 2008-2; Heylen & Haffner: 2008; Heylen e.a.: 2008)

Ten derde stellen we vast dat zwakke bewoners, vooral dan huurders, nogal gemakkelijk met allerlei loze verwijten worden overladen. Dat begint eigenlijk al met het vrij 'sloganeske' pleidooi voor sociale mix waarmee tussen de lijnen door gesuggereerd wordt dat mensen met een laag inkomen, zeker als ze geen job hebben, niet zorgzaam zouden kunnen zijn, huurachterstallen genereren, zich bezondigen aan vandalisme en uit zijn op herrie, meteen ook niet echt intelligent, niet in staat om echt te communiceren, ... En die opvattingen gelden dan in een beweging meteen vooral voor buitenlanders. Maar vragen beleidsverantwoordelijken zich dan nooit af of ze zelf wel altijd alles in het werk stellen om hun boodschappen met respect voor hun 'klanten' verstaanbaar, coherent, consequent, ... te vertolken. En zien ze 'hun' bewoners wel voor vol aan? Betrekken ze hen actief bij het beleid? Gunnen ze hen echte verantwoordelijkheden bij het beheer van 'hun' maatschappij, hun buurt, hun wooncomplex, ... (Goossens: 1997; 2004)?

---

2 Sinds kort is ook aan de haast spreekwoordelijke woonzekerheid van de sociale huurder geknabbeld.

3 Bij gebrek aan betaalbare offertes besliste Vlaams minister voor huisvesting Marino Keulen recent, voorlopig niet langer een Verzekering Gewaarborgd Wonen aan te bieden (Belga & L.V.: 2008). Maar zowel federaal minister van justitie Jo Vandeurzen (CD&V) (g.teg.: 2008) als vice-minister-president Frank Vandenbroucke (SP.a) (Winkelmanns: 2008) willen dat de Vlaamse regering een alternatief zoekt voor de woonverzekering ... *'Als er voor de huidige formule maar één kandidaat is, Ethias, moet de regering creatief naar andere formules zoeken waarvoor de markt wel interesse heeft.'*, aldus Jo Vandeurzen.

Misschien ligt uitgerekend daar wel de 'preventieve' sleutel die een aantal samenlevingsproblemen kan helpen klaren, veeleer dan in eerste instantie (en met meer dan veel respect) 'curatief' te mikken op de wonderen van de samenlevingsopbouw. Of dan 'alle heil' te verwachten van een 30% lading 'werkers' in sociale huurcomplexen<sup>4</sup>.

## **\_ GEVRAAGD: EEN NIEUWE BATS**

Critici van het Vlaamse woonbeleid worden steevast om de oren geslagen met het argument dat de Vlaamse regering op dit moment massaal in sociale woningen investeert, dat ze het investeringskrediet *gaan* verdubbelen en dat het bedrag voor de huursubsidies ondertussen al verdrievoudigd zijn (Keulen: 2008-1). Of tegen 2020 *zullen* we 45.000 sociale woningen extra bouwen (Keulen: 2008-2). Of nog, de Vlaamse regering bereikte een principeakkoord om werk te maken van een volwaardig grond- en pandenbeleid. ...

Gebakken lucht! Bij gebrek aan degelijk *woon*beleid blijkt de betaalbaarheid meer dan ooit een probleem: waar blijft heel concreet en ambitieus het Vlaamse woonzorgbeleid? En wanneer zullen de federale en regionale excellenties de violen eens gelijk stemmen als het er op aankomt woonbeleid en energiebeleid op elkaar af te stemmen in het belang van 'de kleine man'? Of, wie durft als minister voor wonen met goed fatsoen de Vlaamse huursubsidieregeling bijvoorbeeld naast de Nederlandse leggen, en daarbij de 'leefloner' en de alleenstaande moeder recht in de ogen kijken? En dat alles in acht genomen, wie gelooft die mensen nog als ze (met de verkiezingen van juni 2009 in aantocht) 45.000 sociale woningen beloven van nu tot 2020? Echt groot wordt het natuurlijk pas als '*de grootste bouwheer van Vlaanderen*' (sic) zijn ambitie verwoordt, als iets voordien het ACW gesignaleerd heeft dat Vlaanderen de volgende 20 jaar niet minder dan 200.000 nieuwe woningen nodig heeft (Demeulemeester: 2008).

De hele situatie in acht genomen ligt het besluit voor de hand: Vlaanderen heeft zowel in het belang van zijn zwakste bewoners als vanuit een goed begrepen eigenbelang dringend nood aan een ambitieus, in dit geval dus grootschalig en bijgevolg meerjarig en meerdimensioneel woonplan. Zeker gezien de komende jaren zich niet echt rooskleurig aandienen, is het gevaar niet denkbeeldig dat een groeiend aantal bewoners in het rijke Vlaanderen het recht op wonen minder en minder zelf zullen kunnen blijven ervaren. Dat is voor de direct betrokkenen een weinig benijdenswaardige situatie, maar ze hypothekeert in een beweging ook de Vlaamse welvaart. Slecht wonen kost namelijk niet alleen onloochenbaar veel geld (vermijdbare ziektekosten, economische kosten door ziekteverzuim, een hoge energiefactuur en milieuvervuiling, ...), het hypothekeert bijvoorbeeld ook de schoolresultaten en op termijn dus de kwalificatie van jongeren die we op de arbeidsmarkt meer dan nodig hebben. Economen hebben recent bij herhaling gepleit de huidige crisis te bestrijden met behulp van een doordacht infrastructuurbeleid (KDR: 2008-1

<sup>4</sup> Voor een constructief model met perspectief, zie o.m. het project Woonbegeleiding van de Corporatie Woningbelang in Valkenswaard (Nederland): '*Het doel van Woonbegeleiding is op de eerste plaats om huisuitzetting wegens huurachterstand of vormen van overlast te voorkomen*', zegt corporatiedirecteur Rob Möhlmann. '*Lukt dit niet, dan moet de betreffende persoon wel de juiste zorg krijgen.*' ... '*Bij vier van de acht begeleidings-trajecten is huisuitzetting voorkomen.*' (N. 2008)

& 2008-2). Vice-minister-president Frank Vandenbroucke heeft dat trouwens goed begrepen: 'Als het slecht gaat, mogen overheden extra geld uitgeven, luidt het. Dat is niet helemaal juist. Dan mogen en moeten de overheden extra investeren! Dàt is de boodschap van de econoom John Keynes.' (Tegenbos: 2008-1)

De algemene conclusie ligt voor de hand: *een grondige herziening van de fundamenten van het Vlaamse woonbeleid, in het voordeel van de meest kwetsbare en bestaansonzekere huishoudens, is dringend en broodnodig.* Zeker nu op goed gezag mag worden aangenomen dat ook de private huursector in regionale, lees Vlaamse handen dreigt terecht te komen: 'Steunpunt en huurders- en armenverenigingen vragen een rist bijstellingen aan de wet, maar bevestigen dat federaal minister van Justitie Jo Vandeurzen (CD&V) niet geneigd lijkt de wet nog te wijzigen, omdat die bevoegdheid straks 'allicht' toch wordt overgedragen van de federale overheid naar de deelstaten.' (Tegenbos: 2008-2). Die piste geraakt alleen geforceerd als opnieuw een politiek zwaargewicht met sociale adellijken zich daartoe engageert, hierbij geruggensteund door een partij met verreikende historische wortels in de strijd tegen armoede en sociale uitsluiting. Wie het schoentje past, zij trekken het aan. Het zou na 10 jaar de aanleiding kunnen vormen tot een nieuw en ernstiger samenwerkingsakkoord: maar dan nu een ter 'aanzweping' van het armoedebeleid.

## Bibliografie

- Belga & LV (2008) Woonverzekering voor huurders blijkt te duur, in: *De Morgen*, 10.10.2008, 8.
- Bernard, Nicolas (2008) *Les lois anti-discrimination et le secteur du logement (privé et social)*, in: Bayart, C.; Sottiaux, S. & van Drooghenbroeck, S. (2008) De nieuwe federale antidiscriminatie-wetten, Brugge.
- De Decker, P.; Goossens L. & Pannecoucke, I. (2007) Wonen en woonbeleid in Vlaanderen: welvaartswig of welvaartsweg? Voorbij de federale, regionale en lokale variaties op een unitaire middenklassenmelodie, in: B. Hubeau & Goossens, L. (eds.), (2007) *Behoorlijk Wonen. Een lokale wegwijzer*, Brugge: Vanden Broele.
- Demeulemeester, Ann (2008) *Fris geluid in de ruimte*, <http://www.acw.be/content/view/1271/405/>, gelezen op 29.10.2008.
- Goossens, L. (1997) De slinger der selectiviteit. De onzekere lotgevallen van de doelgroepen van het woonbeleid in België, in: Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (1997) *Bouwstenen van een sociaal woonbeleid (1945-1995)*. Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Brussel, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, 2 vol.
- Goossens, L. (2004) De kleinburgerlijke participatie voorbij? Snelle schets van een scharnierscenario, in: *TerZake: Praktijkblad voor lokaal beleid, inspraak en samenlevingsopbouw*, (6), 16-19.
- G.Teg. (2008) Vlaams budget 2009 hertekenen, in: *De Standaard*, 22.10.2008, 8.
- Haffner, M. & Heylen, K. (2008-1). *Betaalbaarheid van het wonen. Gebruikskosten in Vlaanderen en Nederland*, Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 22.
- Haffner, M. & Heylen, K. (2008-2). *Betaalbaarheid van het wonen. Gebruikskosten in Vlaanderen en Nederland*, Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 22.
- Heylen, K. & Haffner, M. (2008). *Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland*, Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 54.

- Heylen, K. & Winters, S. (2008). *Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt. Bijkomende gegevens op basis van de Woonsurvey 2005*, Leuven: Steunpunt Ruimte en Wonen, 48.
- KDR (2008-1) 'Afglijden infrastructuur is zorgwekkend', in: *De Standaard*, 09.10.2008.
- KDR (2008-2) 'Begrotingsoverschot van 0,3 procent is niet haalbaar', in: *De Standaard*, 10.10.2008.
- Keulen, M. (2008-1) "Overheid investeert massaal in huurders", in: *VRT Nieuws*, [www.deredactie.be/cm/de.redactie/binnenland/08.06.29\\_betaling](http://www.deredactie.be/cm/de.redactie/binnenland/08.06.29_betaling) .
- Keulen, M. (2008-2) Waarom ik de grootste bouwheer van Vlaanderen wil blijven, in: *De Morgen*, 11.10.2008, 23.
- N. (1994) *Algemeen Verslag over de Armoede*, Brussel, Diensten van de eerste Minister, 208-293;
- N. (2007) *Discriminatie op de huisvestingsmarkt: hoe kan je reageren?*, Brussel: Centrum voor Gelijke Kansen en voor Racismebestrijding, 20.N. (2008) *Woonbegeleiding voorkomt huisuitzetting*, in: *Aedesnet.nl*, 20.10.2008.
- N. (2008-1) *Discriminatie op de huisvestingsmarkt. Hoe kan je het vermijden? Praktische tips*, Brussel: Centrum voor gelijkheid van Kansen en voor Racismebestrijding, 10.2008, 19.
- N. (2008-2) Dringend: reanimatie en uitbreiding woongarantieverzekering, in: *SP.a Nieuws*, 09.10.2008.
- Tegenbos, Guy (2008-1) Federaal sparen, maar deelstaten laten investeren, in: *De Standaard*, 13.10.2008.
- Tegenbos, Guy (2008-2) Huurwaarborg verpakt als levensverzekering, in: *De Standaard*, 29.10.2008, E10.
- Verhoest, Filip (2008) Verhuurders strijden mee tegen discriminatie, in: *De Standaard*, 04.10.2008, 10.
- Winckelmans, Wim (2008) Wetstraat bereidt recessie voor, in: *De Standaard*, 20.10.2008, 3.