



## STARTSCHOT 100% WOONRECHT! 22 JANUARI 2022

### **Pascal De Decker: *Te koop? Te huur? Te duur!***

Professor Pascal De Decker schetste op de startdag van onze campagne '100% Woonrecht' de grote lijnen en de context van de woonnood aan de hand van de belangrijkste cijfergegevens en ontwikkelingen. [De PowerPoint van zijn presentatie vind je hier.](#)

Een samenvatting:

#### **De liberale Belgische en Vlaamse woonorde**

Woonnood kan niet los gezien worden van de maatschappelijke context waarin hij is gesitueerd, en dus van het woonbeleid. Dat beleid is in principe veranderbaar. Maar het woonbeleid is in dit land sterk padafhankelijk, zelfs in die mate dat er sprake is van een robuuste 'woonorde'. Dat begrip 'woonorde' duidt op het geheel van regels en mechanismen dat de toegang tot een woning en de maatschappelijke posities die daaruit voortvloeien regelt. De Belgisch-Vlaamse woonorde heeft een sterk liberaal-economisch karakter. Het basismechanisme dat de toegang tot een woning reguleert, is de individuele verantwoordelijkheid van een huishouden om zelf voldoende financiële middelen te verwerven om een huis te kopen of huren.

België kent een grondwettelijk recht op wonen (artikel 23, lid 3 van de Belgische Grondwet) en het recht op menswaardig wonen staat ingeschreven in de Vlaamse Wooncode (artikel 3). Maar er is aan die rechten geen resultaatsverbintenis verbonden en de overheid neemt nauwelijks initiatief om ze te (doen) realiseren.

Hoewel de overheid individuele huishoudens in theorie vrijlaat in hun woonkeuze, werkt het gevoerde beleid sterk normerend: een eigen, individuele woning werd en blijft de norm. De meeste beleidsinstrumenten (premies, fiscale voordelen...) worden daarvoor gehanteerd. Meer dan 80% van de middelen die de overheid in wonen investeert, ondersteunt dan ook woningeigendom.

Elke analyse van het Belgisch-Vlaamse woonbeleid komt doorheen de jaren telkens tot dezelfde conclusies. Het is steeds meer van hetzelfde. Er lijken geen beleidsalternatieven te zijn. TINA heerst: 'There is no alternative'.

#### **De woonnood**

Er is weinig besef dat heel wat mensen een inkomen hebben waarmee ze op de woningmarkt weinig tot niets kunnen aanvangen. Weinigen hebben door dat een huur van 650 euro voor mensen met een inkomen van 1.200 euro (of minder) gewoon ondraaglijk is. Weinigen hebben door dat die mensen bestaan, dat er kwetsbare huishoudens zijn. Of ze voelen het probleem niet aan. Of ze steken de kop in het zand. Of ze zeggen dat het de eigen verantwoordelijkheid van die mensen is.

De woningmarkt behandelt wonen als een goed, een item dat wordt gekocht en verkocht voor geld, voor winst. Voor lage inkomens creëert dit problemen. Woonrecht, zei u?

Barlow & Duncan wijzen er bovendien op dat zelfs als een markt (ogenschijnlijk) goed functioneert, ze voor lage inkomens altijd zal falen omdat ze zich richt op die producten die winst opleveren. De huisvestings"crisis" —in feite een permanent falen om te voorzien in menswaardig wonen voor iedereen— maakt deel uit van de manier waarop woningen binnen onze woonorde worden verdeeld.

### **De alternatieven van Tamara**

In Vlaanderen kunnen gezinnen, als ze zich stabiel, kwalitatief en betaalbaar willen settelen, alleen maar eigenaar worden. De sociale huursector is permanent volzet en de private huur biedt (onder andere) geen woonzekerheid. Uit het Grote Woononderzoek 2013 blijkt dat ongeveer één op de drie eigendomswoningen niet aan de normen van de Vlaamse wooncode voldoet.

Als er maar één optie is, is er geen keuze. Het uitbouwen van alternatieven verhoogt de keuzemogelijkheden en laat meer flexibiliteit toe. Het kan bovendien het stigma dat op niet-eigenaars kleeft, doen verdwijnen.

We pleiten voor: (1) een fundamentele koerswijziging in de richting van een coherent beleid; (2) een beleid dat vertrekt van een keuze voor duurzaam eigenwoningbezit waardoor middelen vrijkomen om in alternatieven te investeren; (3) een ecologische New Deal om op grote schaal betaalbare woningen te realiseren die aangepast zijn aan de hedendaagse milieunormen; (4) voldoende experimenteerruimte voor nieuwe wooninitiatieven.

Het belangrijkste is dat we dingen kunnen veranderen. We zijn niet gekomen waar we nu zijn door de onpersoonlijke werking van rigide wetten. We zijn hier gekomen door besluiten te nemen. We kunnen nieuwe besluiten nemen.

Noot.

De presentatie van Pascal De Decker volgt de inhoudelijke lijn van zijn artikel '[Tina out, Tamara in. Met een moonshot voor wonen naar een waaier van collaterale winsten.](#)' Het verscheen in de reader *Fundamenten. Sociale Zekerheid in onzekere tijden* van denktank Minerva (2019), p. 325- 355. [Je kan het artikel hier downloaden.](#)

---

## **Bespreking na de presentatie**

### **Beperking sociale huur tot 9 jaar**

Vanaf 2017 zijn socialehuurcontracten beperkt tot maximum 9 jaar.

Daarnaast kunnen socialehuurcontracten opgezegd worden omdat ze ofwel niet meer voldoen aan verstrengde onroerend bezitsvoorwaarde ofwel bij ernstige tekortkomingen (wanbetaling huur en lasten). Of wegens zware overlast.

De inkomensvoorwaarde wordt pas tegen het negende jaar afgetoetst, op basis van de twee laatste jaren.

In 2026 zullen we dus weten hoeveel huurders dan zogenaamd teveel zullen verdienen en dreigen opgezegd te worden.

### **Wat is middenklasse?**

Het gevoel dat het niet alleen voor de laagste categorieën maar ook voor de (jonge) middenklasse moeilijk is om een woning te verwerven. Het is extra moeilijk voor alleenstaanden.

En het is zeer moeilijk om onderzoeksgeld te krijgen voor analyses over de "onderkant" van de woonmarkt.

### **Tussenkomen van sociale huurders**

Sociale huurders zijn fier over hun woonst. Zij wijzen het stigma van de sociale huur resoluut af. Ze zijn rechthebbenden. Dankzij de goedkopere en zekere huur konden ze een beter leven uitbouwen, hun kinderen ondersteunen.