

THEO VAES, MARC VAN ECKHOUDT & MARIJKE MOENS

Hoe woningnood
en schooluitval weegt
op onze economie en
waarom dat niet zo
hoeft te zijn

DE REKENING VAN ONZE KINDEREN

Met een voorwoord van Noël Slangen



mensehijk kapitaal – leerzekerheid – welvaart
precaire huishouding – stress – betaalbaar wonen
werkloosheid – schulden – economische groei
economische groei – wachtlijst – leerzekerheid
onbetaalbare huurprijzen – versnippering – talentontwikkeling
ongelijke kansen – schoolresultaten – participatie
onderwijs – woonzekerheid – vroegtijdige
schooluitval – meer welzijn
talentontwikkeling – participatievoucher
mensehijk kapitaal – stress – welvaart
precaire huishouding – betaalbaar wonen
werkloosheid – kinderarmoede
economische groei – leerzekerheid
onbetaalbare huurprijzen – versnippering
ongelijke kansen – schooluitval – wo
ondermaatse schooluitval – wo
schooluitval – wo
versnippering –
kinderarmoede – econom
onbetaalbare huurprijzen

<franse titel>

“Nicolas qui paye” iedereen die de rekening betaalt — een soort goedzak of sponsor die de kosten op zich neemt.

Soms ook licht spottend: de naïeveling die telkens opdraait voor de kosten.

Todo: Samenvattingen aanpassen na redigeren van toevoegingen na publicatiedatum

[https://athenaopenleercentrumvzw-my.sharepoint.com/personal/theo_vaes_aolc-vzw_be/Documents/Luc/De Rekening van onze kinderen aanvullingen na publicatie_v6 2025 10 09.docx](https://athenaopenleercentrumvzw-my.sharepoint.com/personal/theo_vaes_aolc-vzw_be/Documents/Luc/De%20Rekening%20van%20onze%20kinderen%20aanvullingen%20na%20publicatie_v6%2025%2010%2009.docx)

<blanco>

<titelpagina aan te leveren door Herman>

De rekening van onze kinderen

Hoe woningnood weegt op schooluitval en onze economie en waarom dat niet zo hoeft te zijn.

<colofon>

© 2024 Uitgeverij Manteau / Standaard Uitgeverij nv, Franklin Rooseveltplaats 12, B-2060 Antwerpen en vzw ArmenTekort

www.standaarduitgeverij.be
info@standaarduitgeverij.be

www.woonzekerheid.be

Vertegenwoordiging in Nederland
New Book Collective, Utrecht
www.newbookcollective.com

Eerste druk mei 2024

Teksten: Theo Vaes, Marc Van Eeckhoudt en Marijke Moens
Redactie: Laurenz Verledens, Patricia Defour en Lutgart Spaepen, Luc Lampaert
Grafieken: Bonnie van der Burgh
Omslagontwerp: Herman Houbrechts
Ontwerp binnenwerk: Armée de Verre Bookdesign

Alle rechten voorbehouden. Alles uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle zorg die aan de samenstelling van de uitgave werd besteed, kan de redactie of de auteur noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze publicatie zou kunnen voorkomen.

Referenties en updates vind je op www.woonzekerheid.be

ISBN 978 90 223 4147 6

D/2024/0034/327

NUR 740

<inhoud>

Voorwoord.....	11
Waarom dit boek?	13
Bij wijze van inleiding	18
Van actieonderzoek tot boek.....	23
HOOFDSTUK 1: Een nieuwe visie op generatiearmoede opent nieuwe beleidskansen	32
KANSARMOEDE TREFT ONS ALLEMAAL	40
MAATSCHAPPELIJKE IMPACT VAN KANSARMOEDE	52
Kort en bondig	62
HOOFDSTUK 2: Woonzekerheid	63
Woonzekerheid als cruciale noodzakelijkheid	63
De woningmarkt in een notendop	74
Bevoegdheden, woonbeleid en hervorming.....	107
Turen bij de burens, Het Vlaamse woonbeleid: inspiraties uit het buitenland.....	113
Woonbeleid voor doelgroepen of woonbeleid voor iedereen?	116
De soms harde realiteit achter de cijfers.....	152
Betaalbaarheid en onevenwicht op onze woningmarkt.....	154
Kort en bondig	161
HOOFDSTUK 3: Voorstellen voor versnelde woonzekerheid	163
Een goed woonbeleid gaat over de beleidsdomeinen heen	164
Een goed woonbeleid voor de aanbod kant.....	168
Bied tot het aanbod van betaalbare (sociale) woningen gerealiseerd wordt een tijdelijke optionele en conditionele participatievoucher (zie Voorstel 1:	
Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst	171
Verbanden tussen ingrepen in de verschillende woonsegmenten Q1-Q2-Q3	171
Huurpremie en huursubsidie.....	174
Voorstel 1: Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst	177

Voorstel 2: Optimaliseren bestaande gebouwen	182
Voorstel 3: Reglementering als stimulus en minder beperkingen in gebouwgebruik	199
Voorstel 4: Inspelen op migratie, klimaat- en relanceplannen	208
Voorstel 5 Glijdende sociale voordelen in functie van het inkomen	216
Voorstel 6: Stimuleer de bouw van sociale woningen en differentieer het bindend sociaal objectief (BSO)	217
Voorstel 7: Financiering	255
Kort en bondig	257
Beleidsaanbeveling: Domus Flandria 3.0 –	258
HOOFDSTUK 4: Leerzekerheid	260
Het bestaande gelijke-onderwijskansenbeleid	261
Ondersteuning van scholen	267
Moet het onderwijs armoede managen?	268
Evaluatie	269
Vroegtijdige schoolverlaters	270
Maatschappelijk falen met een serieuze kostprijs	273
De thuistaal springt eruit	273
Onderwijsonderzoek anders bekeken	275
Conclusie	276
ElkKindTelt project	277
Kort en bondig	284
HOOFDSTUK 5: Voorstellen voor leerzekerheid	285
Een bijzondere groep vergt bijzondere aandacht	285
Leervoorstel 1: High Dosage Tutoring	288
Leervoorstel 2: Ontzorg de leerkrachten	290
Leervoorstel 3: Ondersteun (alleenstaande) ouders via netwerken	290
Leervoorstel 4: Verhoog de ouderbetrokkenheid bij het leerproces	292

Leervoorstel 5: Versterk leerlingennetwerken.....	293
Kort en bondig	294
HOOFDSTUK 6: Kosten-batenanalyse leer- en woonzekerheid	296
Aannames	296
Gebruikte parameters	300
Verschillende scenario's en indicatoren.....	303
Het belang van een startmotor	305
Kort en bondig	306
HOOFDSTUK 7: Over de armentekort-benadering.....	307
Van holistisch denken naar haalbare oplossingen.....	307
Buddywerking	309
Actieonderzoek	310
Visie en missie.....	311
Strategie en aanpak: vier kringlopen	312
Vier zekerheden.....	315
Data, data, data	319
Kort en bondig samengevat.....	322
Een oproep aan alle beleidsmakers	323
Tot slot	327
Bijlage 1	332
De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).....	332
Bijlage 2	332
Vlaamse woonbeleid aanbevelingen Steunpunt Wonen.....	333
Vlaams huurdersplatform memorandum 2024.....	335
Memorandum Beweging.net 2024	336
Stadsform manifest - Een sociaal rechtvaardige bouwshift.	341
Beleidsaanbevelingen. Frank Vastmans.....	343
Gezinsbond	344

Politieke partijen 346

Bibliografische top 10 356

VOORWOORD

In Vlaanderen wordt één op de zeven kinderen vandaag geboren in een kansarm gezin. Dat zijn 190.000 kinderen. Terwijl we er gelukkig in geslaagd zijn om in de landen van de wereld de kinderarmoede te laten dalen, is die in Vlaanderen in de laatste tien jaar gestegen. Maar liefst 38.000 van die kwetsbare kinderen bevinden zich zelfs in een situatie van zogenaamde 'ernstige ontbering'. Zij hebben doorgaans geen tweede paar schoenen dat past, kunnen verjaardagen niet vieren, wonen in niet-verwarmde woningen, hebben geen toegang tot het internet, eten nooit vers fruit of verse groenten of gaan nooit op vakantie.

Waar voeding en kleding goedkoper werden in de afgelopen decennia, zijn de kosten voor wonen vandaag het fundament van heel wat armoede. Energiekosten, water en behuizing lijken wel luxeproducten, de eerste vanwege de talloze verborgen belastingen en de laatste door de schaarste op de markt. Maar liefst

180.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Een huurwaarborg van drie maanden, samen met het betalen van de eerste maand huur, is voor een gezin in armoede dat op de particuliere markt een woning zoekt een onoverkomelijke hindernis, een berg waar ze niet over raken. Als men al een woning kan vinden... Liefst 6000 kinderen hebben in het welvarende Vlaanderen geen vast dak boven het hoofd. Ze pendelen van kennissen tot familielid, van sofa naar sofa, en sommigen komen zelfs letterlijk op straat terecht.

In dit land, waar de middenklasse standaard voor een eigen woning gaat, is de particuliere huurmarkt zodanig onontwikkeld dat betaalbare huisvesting vinden schier onmogelijk is. Wie toch een betaalbare woning vindt, moet vaak genoegen nemen met een veel te kleine woning. Een betaalbaar dak boven het hoofd is

Wat is een sociale woning?

Hoewel het concept kan worden gebruikt om een specifieke woning aan te duiden, is dat niet noodzakelijk. Het gaat vooral om het maatschappelijke kader dat betaalbaarheid en adequate woonomstandigheden binnen een maatschappelijk aanvaarde woonquote mogelijk maakt.

Een sociale woning is een maatschappelijk construct. Het gaat niet om de luxe, afwerking of kostprijs van het gebouw. Het concept zorgt ervoor dat de maatschappij gezinnen met een beperkt inkomen - bijvoorbeeld vanaf het minimumloon of tot een loon dat drie keer de laagste beschikbare huurwoning bedraagt - een betaalbare woonoplossing kan bieden. Dit kan door regelgeving zoals bebouwbare grondbestemming, bindende sociale objectieven bij ontwikkelingen, huurregelgeving of financiële interventies van de overheid. Betaalbaarheid betekent dat de woonlasten binnen 30% van het inkomen blijven en dat de woning voldoende ruimte biedt om aan de functionele behoeften van het gezin te voldoen, zoals kamers voor schoolgaande kinderen en leeromgevingen. Dit construct biedt tevens de mogelijkheid om de rest van de vastgoedmarkt niet te verstoren, waardoor de budgettaire inspanningen in verhouding blijven tot de resultaten.

nochtans de belangrijkste verdedigingslijn tegen armoede. Het brengt rust in het gezin, waardoor men zijn toekomst (opnieuw) kan opbouwen, intrafamiliaal geweld afneemt, kinderen kunnen studeren en ouders sneller een job vinden. Als er één maatregel is die kinderarmoede zowat uit de wereld kan helpen, dan is dat zorgen dat iedereen een betaalbaar dak boven zijn hoofd heeft.

Ieder kind een dak boven het hoofd is bijgevolg geen kost. Het is een investering in een generatie die, ontdaan van al die armoedestress, in staat is om fundamenteel bij te dragen aan onze Vlaamse welvaart. Ik ben daarom heel blij dat dit boek inzoomt op die opgave en duidelijk maakt waarom investeren in huisvesting onze samenleving zoveel vooruit kan helpen.

Noël Slangen

Voorzitter van het Kinderarmoedefonds van Koning Boudewijnstichting

Columnist *Het Laatste Nieuws* en *Het Belang van Limburg*

WAAROM DIT BOEK?

202510 Waarom dit boek

De complexiteit van woningvastgoed overschaduwde vandaag onze woonsituatie. We hebben meer dan voldoende woningen dan we nodig hebben om iedereen te huisvesten. Alleen staan ze op de verkeerde plaats en zitten ze in het verkeerde marktsegment. Bovendien zijn ze meestal verouderd en niet aangepast aan de huidige demografische noden. Tenslotte dragen we nog een aantal veronderstellingen mee in ons collectief geheugen die vandaag niet meer beantwoorden aan de realiteit van onze maatschappij.

Dit boek informeert beleidsmakers hoe ons woonbeleid uit het verleden kan worden aangepast aan de 21ste-eeuwse maatschappij. De woning weegt zwaar in het levensverloop van een gezin. Ruimtelijke ontwikkeling en woningbouw kennen een lange latentie. Monetair beleid beïnvloedt de woningmarkt. Woningmarkt vraag is niet hetzelfde als woningnood. Die realiteit vraagt een breed kennisperspectief. Alleen zo komen we tot een toekomstbestendig woonbeleid.

Wie door deze analyse heen gaat, zal de nodige inzichten verwerven om wonen niet langer als een geïsoleerd beleidsdomein te bekijken, maar als een fundamentele beleidsdomeinoverschrijdende hefboom voor maatschappelijke stabiliteit en toekomstige welvaart. Daarover gaat dit boek.

<mogelijke quotes:

James Madison, de vierde president van de Verenigde Staten, wordt vaak beschouwd als de “vader van de Amerikaanse Grondwet”. Hij speelde een sleutelrol in het ontwerp van zowel de Grondwet als de Bill of Rights, en stond bekend om zijn diepgewortelde overtuiging dat een goed functionerende democratie valt of staat met een goed geïnformeerde bevolking. In een brief uit 1822 benadrukte hij dat:

“A popular Government, without popular information, or the means of acquiring it, is but a Prologue to a Farce or a Tragedy; or, perhaps both.”

Met andere woorden: zonder toegang tot betrouwbare kennis en gegevens wordt democratisch bestuur een schijnvertoning – of erger nog, een opmaat tot rampspoed.

In *De Rekening van onze kinderen* nemen we deze gedachte als vertrekpunt. Want ook vandaag blijft Madison's waarschuwing relevant. Burgers en beleidsmakers kunnen pas verantwoordelijkheid opnemen wanneer ze over duidelijke, eerlijke en toegankelijke informatie beschikken. Of het nu gaat over onderwijs, werk, huisvesting of de verbanden hiertussen: zonder inzicht in de cijfers blijft het publieke debat oppervlakkig, en groeit de kloof tussen burgers en beleid. Dit boek wil een bijdrage leveren aan dat noodzakelijke inzicht – en tegelijk een oproep zijn tot meer transparantie, onderbouwd en holistisch bewustzijn.

Armoede is geen natuurwet.

Een behoorlijke woning is een basisvoorwaarde is voor een kwaliteitsvol leven. Iedereen heeft baat bij de afschaffing van kansarmoede.>

Kunnen we kansarmoede uitroeien? Het is een prikkelende gedachte die maar al te snel wordt afgedaan als utopisch of naïef. Maar waarom zou dat zo moeten zijn? Armoede is geen natuurwet. Er is bij mijn weten evenmin een economische wet die stelt dat armoede onvermijdelijk is.

Toch leeft nog heel hard het idee dat armoede er altijd is geweest en er dus ook altijd zal zijn. Ik vind dat een jammerlijke onderschatting van het menselijke vernuft. De menselijke soort is in staat tot fantastische prestaties en realisaties en heeft het ook in zich om zaken ten goede te veranderen. Als medeoprichter en -bezieler van ArmenTeKort, maak ik graag de analogie met de vrouwenemancipatie. In enkele decennia is de positie van vrouwen in grote delen van de wereld spectaculair verbeterd. Toegegeven: we zijn er nog niet, maar manifeste vormen van ongelijkheid tussen man en vrouw wekken nu onze verontwaardiging op. Nochtans hebben we eeuwenlang gedacht dat die ongelijkheid in de aard der dingen lag. Niet dus. En al vinden we het ook al eeuwenlang normaal dat zo veel mensen in armoede leven, dan is dat volgens ArmenTeKort een eindig verhaal.

Met *De rekening van onze kinderen* willen wij ook u overtuigen. ArmenTeKort erkent dat kansarmoede een complex fenomeen is. Een snelle oplossing bestaat niet, maar de systematisch overgedragen generatiearmoede, die we vanaf nu kansarmoede zullen noemen, kunnen we op één generatie oplossen. Zo'n effectief kansarmoedebeleid vraagt om een holistische aanpak en transversale

beleidsdomein overschrijdende actie. Dit sluit vandaag ook aan met wat professor Wim Van Lancker het progressief universalisme noemt. Hij pleit voor een geïntegreerde benadering van sociaal beleid, waarbij verschillende beleidsdomeinen, zoals werkgelegenheid, onderwijs, en gezondheidszorg, op elkaar worden afgestemd om zo effectief mogelijk bij te dragen aan sociale rechtvaardigheid, universele rechten en voorzieningen en extra ondersteuning aan degenen die dat het meest nodig hebben.

Hiermee pleiten we ook voor een proportioneel universalisme. Dat is een beleidsbenadering die gericht is op het bevorderen van gelijke kansen voor alle mensen, ongeacht hun achtergrond, door universele diensten of voordelen aan te bieden, maar de intensiteit van die steun af te stemmen op de specifieke behoeften van individuen of groepen. Het houdt rekening met de mate van kwetsbaarheid of achterstand van verschillende groepen, waarbij de meest kwetsbaren meer ondersteuning krijgen om gelijke kansen te waarborgen. Het uitgangspunt is dat de steun proportioneel is aan de mate van behoefte, zodat degenen die het meeste hulp nodig hebben, ook de meeste steun ontvangen. Deze benadering is vaak toepasbaar in sociaal beleid en welzijnsprogramma's, waar het zowel universele rechten handhaaft als ongelijkheid effectief aanpakt door gerichte, gelaagde maatregelen. Het biedt een balans tussen het streven naar universele toegang tot hulp en het verminderen van ongelijkheid door middel van een op maat gemaakte aanpak. Het concept van proportioneel universalisme werd voor het eerst gepopulariseerd door Sir Michael Marmot, een Britse arts en epidemioloog, in zijn rapport *"Fair Society, Healthy Lives"* (2010), waarin hij stelde dat een universele benadering van sociale ongelijkheid niet voldoende is zonder de extra focus op de meest kwetsbare groepen. Het is een benadering die we vaker zien, waarbij patronen en technieken uit de medische wereld, zoals het afstemmen van zorg op behoefte, ook succesvol worden toegepast in de sociale sector om effectief ongelijkheid te verminderen.

Er moet op enkele fronten gecoördineerd slag geleverd worden. ArmenTeKort onderscheidt vier domeinen, of 'zekerheden', die op elkaar in werken: woonzekerheid, leerzekerheid, zelfzekerheid en zinvolwerk-zekerheid. De eerste zekerheid krijgt veel gewicht in dit boek, omdat woonzekerheid het fundament is waarop de andere zekerheden steunen. Niemand – en al zeker de Vlaming niet – zal betwisten dat een behoorlijke woning een basisvoorwaarde is voor een kwaliteitsvol

leven. ([zie Wettelijk kader](#)) Het is ook een krachtige hefboom voor de opvoeding van kinderen. Kort door de bocht: als we de woonsituatie van meer dan 120.000 kinderen in kansarmoede niet kunnen verbeteren, dan zullen ook hun schoolprestaties niet verbeteren.

ArmenTeKort verhult niet dat deze voorstellen initieel geld kosten. Maar de baten beloven een veelvoud te zijn zodra we erin slagen het aantal vroegtijdige schoolverlaters aanzienlijk terug te dringen. Jongeren die zonder diploma de schoolbanken verlaten, kosten onze maatschappij handenvol geld. In de eerste plaats omdat ze vaak een lange carrière als steuntrekker tegemoet gaan. Maar het is ook een groot verlies aan talent waardoor tal van cruciale jobs niet



ingevuld raken. Jobs die we nodig hebben om onze welvaart en ons welzijn te verzekeren.

Dat brengt me bij een cruciaal punt in het betoog van ArmenTeKort: iedereen heeft baat bij het opheffen van kansarmoede. Omdat we onze kinderen niet willen opzadelen met een groter begrotingstekort. Omdat we mensen nodig hebben in de zorgsector, in de bouw, in onze scholen. Omdat criminaliteit veel leed berokkent. Omdat armoede handenvol geld kost aan ons zorg- en gezondheidssysteem. Omdat armoede 100de miljoenen euro per jaar extra kost aan het onderwijs en miljarden aan gevolgschade op tewerkstellingsgebied. Welbegrepen eigenbelang van iedereen zet een turbo op kansarmoedebestrijding. Het creëert het maatschappelijke draagvlak voor de nodige investeringen. Ook hier gaat de analogie met de vrouwenemancipatie op, want meer kansen voor meisjes en vrouwen komt overduidelijk de hele gemeenschap ten goede.

Zullen we tegen 2050 verontwaardigd terugkijken naar hoe we in het verleden kansarmoede gedoogden, normaal vonden? Ik mag het hopen. En dat is ook het opzet van dit boek. Leg het dus niet op uw 'ooit te lezen'-stapel, maar begin er vandaag nog aan.

Theo Vaes, mede-oprichter van vzw ArmenteKort (nu Kanzo) – Athena Open
Leercentrum en Woonderwijs vzw's
Mei 2024

<kader>

Padafhankelijkheid

"Je kunt niet teruggaan en het begin veranderen, maar je kunt beginnen waar je bent en het einde veranderen." (C.S. Lewis)

<kader>

BIJ WIJZE VAN INLEIDING

<quotes:

Het doorschuiven van de financiële last naar toekomstige generaties is moreel onverdedigbaar en economisch onverantwoordelijk.

De ware keuze is of we deze urgente problemen nu aanpakken of ze simpelweg doorschuiven naar onze kinderen, met alle kostbare gevolgen van dien.

Langetermijnhaalbaarheid vormt geen politieke vanzelfsprekendheid.>

Na drie jaar literatuuronderzoek en een 400 tal boeken en wetenschappelijke papers later besloten we met ArmenTeKort in 2014 een tienjarig actieonderzoek op te zetten geïnspireerd door professor Esther Duflo van het MIT Poverty Action Lab.¹ Een actieonderzoek combineert rigoureuze wetenschappelijke methodes met veldwerkacties op grote schaal om bevindingen te toetsen en te verbeteren. Door deze twee componenten in een organisatie te verenigen wordt vanzelfsprekend ook de actie geoptimaliseerd. We hadden slechts één doel voor ogen: we onderzoeken wat de kritische determinanten zijn voor generationeel overgedragen kansarmoede en hoe we dit systemisch kunnen oplossen. Uit de meer dan duizend pagina's reflectienota's en zo'n 400 boeken en papers distilleren we hier alvast een korte analyse, die vaak verrassende inzichten biedt en een reeks aanbevelingen. Vandaag staan we op een kruispunt. Beleidsmakers presenteren ons een keuze alsof het gaat over al dan niet zorg dragen voor kwetsbare groepen zoals vroegtijdige schoolverlaters of werkzoekenden. Maar dit is een misleidende voorstelling van zaken. De ware keuze is niet of we de noodzaak voor actie erkennen, dan wel of we deze urgente problemen nu aanpakken of ze simpelweg doorschuiven naar onze kinderen, met alle kostbare gevolgen van dien.

Elke avond kan een beleidsmaker tegen zijn of haar kinderen zeggen dat zij nu besluiten om niet te investeren in cruciale zaken zoals betaalbare huisvesting en ondersteunend onderwijsbeleid. Dit kan budgettair lijken als een besparing, maar laten we onszelf niet voor de gek houden: het is niets meer dan uitstel van betaling. Een uitstel waarvoor onze kinderen een veel maal hogere prijs zullen betalen, aangezien de kosten van ons uitstel in een kenniseconomie exponentieel zullen stijgen.

We willen hier vandaag duidelijk maken dat het doorschuiven van die financiële last naar toekomstige generaties moreel onverdedigbaar en economisch onverantwoordelijk is. Het is hoog tijd dat we onze verantwoordelijkheid nemen en kiezen voor een beleid dat niet alleen de huidige, maar ook toekomstige generaties ten goede komt. Dat is de keuze waar we voor staan. Dat is de plicht die we niet kunnen en mogen negeren.

De rekening van onze kinderen nodigt u uit voor een reis door Vlaanderen. -Met een vogelperspectief kijken we naar vier kerndomeinen: werkactivering, onderwijs, woonbeleid en begroting die voor ons bepalend zijn voor de problemen en de oplossingen die wij menen te zien.

We bouwden een tegenspraakreflex op in ons onderzoek die elke assumptie automatisch in vraag stelde en aftoetste bij experts die slimmer waren en een andere opinie hadden. Dit waren zowel academische onderzoekers in binnen- en buitenland: van Hans Rosling zaliger in Stockholm tot Jean Drèze die zelfs zijn Belgische nationaliteit opzegde om de Indiase overheid te mogen adviseren. Allen deelden ze hun inzichten persoonlijk en verankerden zo hun gedachten goed in onze praktijk. Vele eerstelijnsmedewerkers uit het middenveld, leerkrachten en vanzelfsprekend mensen met ervaringskennis, werden gehoord. Ook mensen die zelf in extreme armoede leefden en ouders met kinderen die in precare situaties leefden hebben op grote schaal bijgedragen.

Elk beleid dat streeft naar optimale werkactivering en significante verbetering van schoolprestaties zal volgens ons onderzoek wellicht niet slagen tenzij tegelijk het woonbeleid expliciet rekening houdt met de groeiende effecten van woonstress. De woonquote, de verhouding van de woonkost t.o.v. het netto-inkomen vormt de

belangrijkste KPI. Die bepaalt namelijk het besteedbaar (rest) en dat is aan de onderkant van de arbeidsladder, veel belangrijker dan het netto/bruto verhaal waar we nu mee bezig zijn. Een integrale benadering die deze kritieke factor omarmt, is essentieel voor het realiseren van positieve vooruitgang op verschillende levensdomeinen. Het verbinden van woonbeleid met onderwijs- en arbeidsinitiatieven is cruciaal om echte verandering te bewerkstelligen en iedereen aangepaste kansen te bieden. Echte rechtvaardigheid betekent dat we ongelijkheden erkennen en sommige mensen extra ondersteuning bieden om gelijke kansen voor iedereen mogelijk te maken.

<kader>

Het discours over gelijke onderwijskansen wordt vaak gereduceerd tot een ideologisch pleidooi: ouders zouden “hun verantwoordelijkheid moeten nemen” en wie dat niet doet, moet maar aangesproken of gesanctioneerd worden. In werkelijkheid is dat een contraproductieve benadering. Ouders die leven in armoede kampen vaak niet met een gebrek aan wil, maar met een tekort aan mentale bandbreedte en structurele middelen. Hen verplichten of bestraffen levert niet alleen voor het gezin, maar vooral voor de samenleving geen rendement op. Rechtvaardige kansen zijn daarom geen ideologie, maar een economische noodzaak. Elk vroegtijdig schoolverlaten kost de maatschappij tientallen duizenden euro’s aan uitkeringen, justitie, gezondheidszorg en gemiste belastinginkomsten. Investeren in empowerment – het versterken van capaciteiten en het toegankelijk maken van hulpbronnen – levert daarentegen een meervoudige return op: meer talenten die renderen in de arbeidsmarkt, minder maatschappelijke kosten en een samenleving die haar menselijk kapitaal optimaal benut. Rechtvaardige kansen gaan dus niet om zachte bekommernissen, maar om harde economische logica: het is veel duurder om dit niet te doen.

<kader>

Natuurlijk erkennen we dat zelfs de best onderbouwde aanbevelingen niet slagen zolang ze in de perceptie onhaalbaar lijken. Daarom hebben we ons voorstel niet alleen aan deskundigen en studiediensten binnen en buiten de politieke arena voorgelegd, maar hebben we het ook zorgvuldig afgestemd met meer dan honderd beleidsmakers. Hier ontdekten we dat er meer beleidsmakers dan we soms vermoeden hoopvolle tekens van moed en veranderingsdaadkracht met ons deelden. Deze beleidsmakers zijn verspreid over de vijf beleidsniveaus relevant voor

Vlaanderen: ze zijn zowel lokaal, provinciaal, als Vlaams, federaal en Europees. Ze deelden hun inzichten en ervaringen, variërend van links tot rechts en van landelijke gebieden tot de grootsteden. Ze leverden waardevolle tegenspraak die we dankbaar verwerkten, onder voorbehoud van vertrouwelijkheid. We respecteren hierin de zogenaamde *Chatham Rules*²-afspraken. We brengen de kennis hier daarom samen zonder specifiek te verwijzen naar politici of partijen.

We zijn ons er terdege van bewust dat langetermijn haalbaarheid geen politieke vanzelfsprekendheid vormt. Daarom hebben we enkele acties op korte termijn in onze voorstellen ingebouwd en een flexibel mechanisme ontwikkeld. Dit geeft beleidsmakers de ruimte om de voorstellen gaandeweg te verfijnen en aan te passen, gebaseerd op de resultaten en de voortschrijdende inzichten. We koesteren de hoop dat sommige van deze aanpassingen zullen leiden tot een versnelling en een toename van de noodzakelijke investeringen, vooral wanneer de voordelen zichtbaar worden voor iedereen die betrokken is.

We nodigen u uit om deel te nemen aan dit inclusieve en dynamische proces, waarbij uw inzichten en ervaringen van onschatbare waarde zijn voor het realiseren van een toekomst die niet alleen ons allemaal, maar ook onze kinderen ten goede komt. Laten we samenwerken aan een visie die niet alleen haalbaar is, maar die ook inspirerend en transformatief voor onze samenleving kan zijn.

De ware keuze is of we deze urgente problemen nu aanpakken of ze simpelweg doorschuiven naar onze kinderen met alle kostbare gevolgen van dien.

Langetermijnhaalbaarheid vormt geen politieke vanzelfsprekendheid.
--

<krantenkoppen>



<quotes

In ons toekomstbeeld hebben we niet langer een minister van armoedebestrijding nodig, maar wel een minister van armoedepreventie.

Dit boek is een verhaal van investeren in plaats van hoge armoedebestrijdingskosten te blijven generen.>

Er biedt zich immers een kantelmoment aan dat ons toelaat om grote maatschappelijke problemen zoals het activeren van onbenut menselijk potentieel, het invullen van essentiële beroepen en de tanende onderwijsresultaten aan te pakken. *Tegelijkertijd* kunnen we daarmee ook een ander – minder politiek prominent³ – maatschappelijk probleem oplossen, namelijk de generationeel overgedragen kinderarmoede, die we hier kansarmoede noemen.

In ons toekomstbeeld hebben we niet langer een minister van armoedebestrijding nodig, maar wel de bestaande armoedetoets in elk beleidsdomein én een minister die verantwoordelijk is voor armoedepreventie. Sterker nog, dit boek is geen verhaal van armoedebestrijding, het is een denkoefening en een leidraad voor een beleid dat meer mensen kan activeren en zinvol laat participeren in cruciale of kernberoepen,

een verhaal van een onderwijssysteem dat wél alle talenten optimaal laat groeien en bloeien, een verhaal van investeren in plaats van hoge armoedebestrijdingskosten te blijven genereren, een verhaal van een veerkrachtiger en warmer Vlaanderen.

Hoe komen we tot die inzichten? Door een diepgaand begrip te ontwikkelen van het businessmodel en de economische aspecten van armoedebestrijding in een ontwikkelde samenleving kunnen we beleid en investeringen op een effectieve en doordachte manier vormgeven. Het is daarvoor essentieel om niet enkel inzicht te krijgen in de kosten van armoede en sociale uitsluiting, maar ook in het potentieel aan financiële en sociale opbrengsten van armoedebestrijding en -preventie. Zodat beleidsmakers weloverwogen beslissingen kunnen nemen die niet alleen economisch verantwoord zijn, maar ook een positieve impact hebben op de samenleving als geheel.

Kansarmoede oplossen is – als je alles meerekent – niet zo moeilijk. En het loont voor iedereen. Echt!

In deze publicatie richten wij ons zowel tot de geïnteresseerde burger als tot de beleidsmakers. Studiecentra, academici, administraties en kabinetten hebben zeker baat bij het zorgvuldig doornemen van de hele tekst die een synthese is van tien jaar actie onderzoek. Wie niet zo diep wil meeduiken in de tekst, kan de voornaamste conclusies en suggestie terugvinden in de korte samenvattingen op het einde van ieder hoofdstuk en in de beleidsaanbevelingen op het einde van het boek.

Dit actieonderzoek was een titanenwerk dat zeker nog niet af is, maar wij willen hier na tien jaar een stand van zaken mee geven. De thematiek beweegt immers voortdurend en zal blijven bewegen. Dit is dus een momentopname na tien jaar zorgvuldige lectuur en onderzoek gekoppeld aan talloze interviews en veldwerk met mensen met ervaringskennis..

Armoede is al door veel knappe koppen bestudeerd en iedereen heeft er wel een mening over: 'het is de schuld van...', 'dé oorzaak is...' , 'als we dit of dat zouden doen...'.

In een poging om al dat studiemateriaal en al die opinies te inventariseren werd de organisatie ArmenTeKort opgezet als een actieonderzoek geïnspireerd door professor Esther Duflo en de systeem denkers van het Cognitive Knowledge Lab rond Jos De Neve definieerden het grote raamwerk. Met de *Theory of Constraints* van Goldratt tekenden we de processen van een schaalbare buddywerking. Het Japanse Kaizen-kwaliteitsmodel hielp ons de incrementele operationele verbeteringen constant te onderzoeken en aan te passen.

Het SECI-model van kenniscreatie, ontwikkeld door professor Nonaka aan het Japan Advanced Institute of Science and Technology, vormde de basis voor onze snelle ontwikkeling van kennis. – SECI is een acroniem voor Socialization, Externalization, Combination and Internalization. Dit model kan metaforisch vergeleken worden met hoe het menselijk lichaam zich aanpast aan het rennen op ongelijke ondergrond, een proces dat belichaamde kennis in actie toont. Deze metafoor benadrukt de dynamische en continue interactie tussen impliciete en expliciete kennis die essentieel is voor zowel organisatorische innovatie als fysieke adaptatie en prestatie. In de fase van socialisatie in het SECI-model wordt impliciete kennis gedeeld door directe interactie. Hier zien we een parallel met hoe ons lichaam proprioceptieve feedback en reflexen gebruikt om instinctief te reageren op variaties in het terrein. Deze niet-expliciete kennis, verkregen door fysieke ervaring, is soms moeilijk in woorden te vatten maar cruciaal voor onmiddellijke actie.

Tijdens de externalisatie fase wordt impliciete kennis omgezet in expliciete kennis. Dit kan vergeleken worden met hoe ons lichaam de signalen van proprioceptieve sensoren vertaalt in bewuste bewegingen, zoals het aanpassen van de loopstijl na een struikelpartij – een duidelijk voorbeeld van hoe belichaamde kennis expliciet gemaakt wordt.

De combinatiefase, waarbij expliciete kennis wordt samengevoegd om nieuwe inzichten te vormen, spiegelt hoe het lichaam visuele en balansinformatie integreert, wat resulteert in betere beslissingen voor toekomstige bewegingen op ongelijke ondergronden. Dit leerproces verbetert looppatronen, vergelijkbaar met het samenvoegen van kennis in een team.

Tot slot wordt in de internaliseringsfase expliciete kennis terug omgezet in impliciete kennis. Toegepast op het lichaam weerspiegelt deze fase hoe de bewust aangeleerde bewegingsstrategieën en aanpassingen door ervaring op ongelijk terrein deel worden van de automatische en onbewuste reacties van het lichaam. Dit proces maakt de aangepaste bewegingen tot een 'tweede natuur', vergelijkbaar met hoe werknemers nieuwe kennis absorberen en instinctief toepassen.

Deze metaforische vergelijking verheldert niet alleen het SECI-model, maar verbindt het ook met het concept van belichaamde kennis, waardoor de fundamentele rol van ervaringsleren in zowel organisatorische als fysieke contexten wordt benadrukt. Dat soort gereedschappen was cruciaal omdat we de kennis van 20 Jaarboeken over Armoede en honderden aanverwante boeken en papers wilden inkantelen in het collectief geheugen van de organisatie.

<quote Beleidsvorming in Vlaanderen met betrekking tot preventief armoedebeleid zou fundamenteel gebaseerd moeten zijn op empirisch bewijs.>

Beleidsvorming in Vlaanderen met betrekking tot preventief armoedebeleid zou fundamenteel gebaseerd moeten zijn op empirisch bewijs. Dit houdt in dat beleidsbeslissingen onderbouwd worden met data en uitkomsten van nauwkeurig gecontroleerde experimenten. Een cruciaal instrument in dit proces zijn de Randomized Controlled Trials (RCT's), die de effectiviteit van interventies op het gebied van wonen en onderwijs evalueren om armoede te voorkomen. Deze benadering benadrukt het belang van het meten van de directe impact van beleidsmaatregelen. In de RCT's zelf is het ArmenTeKort project niet geslaagd. De beperkte ervaring als fondsenwerver van Theo Vaes bleek onvoldoende te zijn om een regeringwissel te overbruggen.

Voortbouwend op het werk van Esther Duflo wijst alles erop dat de preventie van armoede het meest effectief is wanneer deze wordt uitgevoerd in overzichtelijke, haalbare stappen. Een voorbeeld hiervan is het doel om het aantal vroegtijdige schoolverlaters te verminderen: er wordt een specifiek probleem gericht aangepakt in plaats van te zoeken naar een universele oplossing voor alle uitdagingen.

<quote Preventie van armoede is het meest effectief wanneer deze wordt uitgevoerd in overzichtelijke haalbare stappenstappen..>

Verder kan het beleid minder focussen op het stimuleren van werk met de

spreekwoordelijke stok, en meer demonstreren wat de financiële en vooral wat de niet-financiële voordelen van werk zijn, voor een groter activeringseffect.

Werkgevers stimuleren om aandacht te geven aan betekenisvol werk is voor werknemers aan de onderkant van de arbeidsladder is even belangrijk. Als we willen dat werken financieel loont, moeten we ook maatregelen durven te nemen om werkzekerheid voor deze werknemersgroep te versterken. Om op de sociale participatieladder te stijgen, is een zekere voorspelbaarheid van een hoger inkomen om bijvoorbeeld een preciaire woonsituatie degelijk op te lossen noodzakelijk.

Tijdelijke en onzekere arbeidscontracten zijn daar wellicht niet geschikt voor.

Beleidsvoorstellen om werkende mensen een hypothecaire garantie aan te bieden is de mooiste illustratie hiervan.

Ook moeten we streven naar het verbeteren van het welzijn en vooral naar de versterking van de mentale bandbreedte door extreme schaarstestress te vermijden voor mensen die in (bijna-)armoede leven. Dit kan door ondersteuning te bieden bij het vergroten van hun mentale capaciteit, een aanpak die erkent dat het versterken van individuele capaciteiten cruciaal is voor een bestendige vooruitgang, niet alleen voor de betrokkenen, maar voor iedereen.

Een ander belangrijk aspect van effectief beleid is de directe betrokkenheid van ervaringskennis in armoede bij het ontwikkelen en testen van beleidsoplossingen. Deze aanpak, die ArmenTeKort nu Kanzo sinds 2014 hanteert, zorgt ervoor dat de voorgestelde interventies nauw aansluiten bij de cruciale behoeften van de doelgroep.

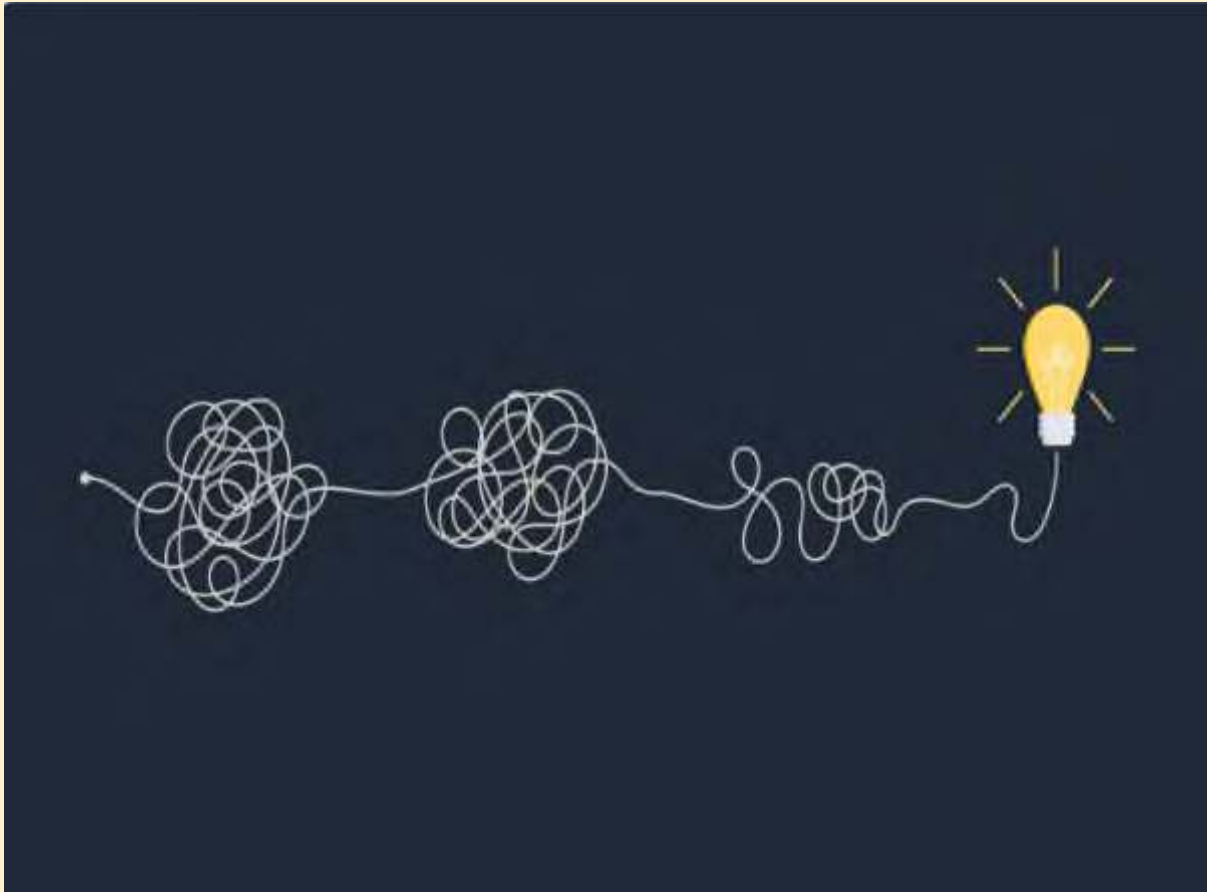
Het is essentieel dat wij als maatschappij, en in het bijzonder onze beleidsmakers, bereid zijn om te leren van onze fouten en het beleid aan te passen op basis van nieuwe inzichten en gegevens. Toekomstgericht en schaalbaarheid, kerndoelen van ArmenTeKort, moeten centraal staan in onze aanpak, om ervoor te zorgen dat de interventies niet alleen op korte termijn succesvol zijn, maar ook op lange termijn houdbaar en uitbreidbaar naar grotere populaties. Deze principes vormen de basis van een beleid dat niet enkel gericht is op het voorkomen van armoede, maar ook op het creëren van een fundament voor sociale vooruitgang.

Een van onze belangrijkste conclusies na tien jaar studiewerk? Ondanks alle lovenswaardige inspanningen van academici, politici, sociale organisaties,

veldwerkers, mensenmensen met ervaringskennis en vele anderen is er in veertig jaar tijd bitter weinig vooruitgang geboekt. Het toont aan dat armoede een complex probleem is. Zo hardnekkig dat sommigen er zich bij neergelegd hebben. Er zal altijd armoede zijn, klinkt het dan. Die moedeloosheid hoor je soms zelfs bij mensen die in armoede leven. Gelukkig tonden de Suffragettes ons dat vrouwendiscriminatie, zelfs nadat het duizenden jaren “normaal” was, toch op korte tijd kan opgelost worden.

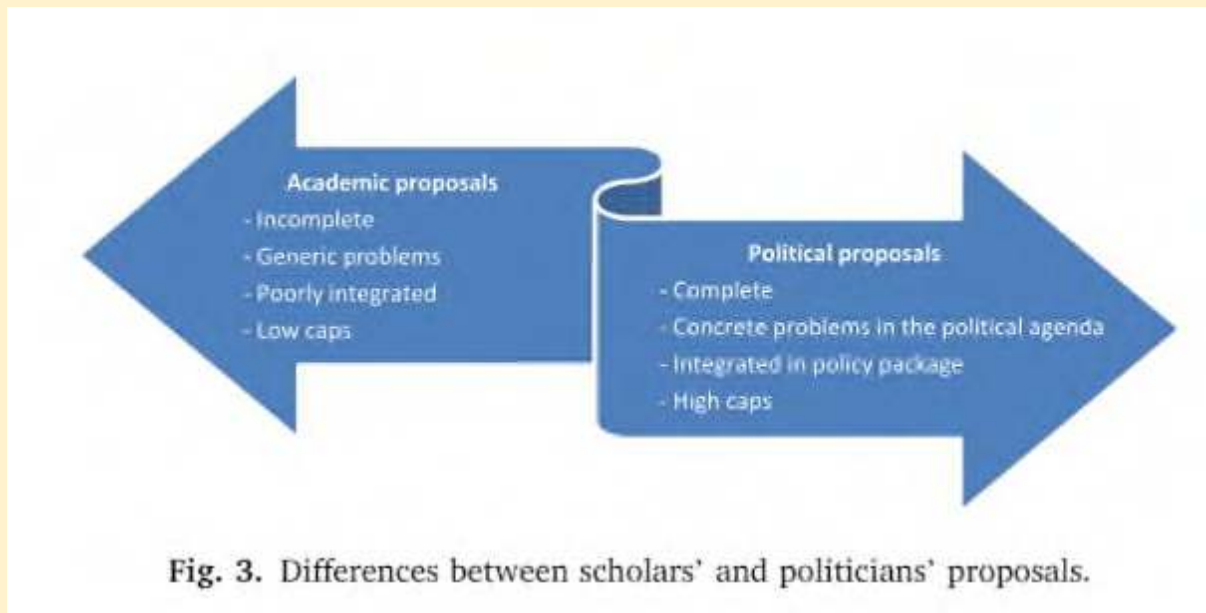
De medewerkers en vrijwilligers van ArmenTeKort zijn ervan overtuigd dat de oplossing niet zo complex hoeft te zijn. Het is zelden een bewuste keuze van mensen. Wat het dan wel is? De oplossing voor een complex probleem zoals we het illustreerden in het [armoedeweb](#) is niet per definitie complex. Op kruispunten gebeurden veel dodelijke ongelukken omdat bestuurders niet goed opletten of niet wisten wie voorrang had, maar een effectieve en eenvoudige oplossing bleek het rode stopbord met het woord "STOP", dat ervoor zorgt dat alle bestuurders op dat punt verplicht moeten stoppen en opletten voordat ze doorrijden.

Armoede is soms het gevolg van een ‘accident de parcours’, een samenloop van omstandigheden, een ongelukkige beslissing of een dito voorval. Of in vele gevallen van gewoon in de verkeerde wieg geboren te zijn. Veel vaker is het een te verwachten gevolg van een maatschappelijke systeemfout. Dat oplossen vergt eerder visie dan complexe remediëring.



De strijd tegen generatiearmoede is niet complex en dus niet kansloos, daarom blijven we er bij ArmenTeKort onze tanden in zetten.

Indien er zoveel onderzoek naar armoede is gedaan, hoe kan ArmenTeKort dan nog iets nieuws bijdragen? Eerst en vooral maakten we, na de drie jaar vooronderzoek, de keuze om te focussen op generatiearmoede. Dit is de meest hardnekkige fractie van armoede. Het gaat om mensen die niet alleen diep, breed en lang in multidimensionale web van armoede gevangen zitten, ze zijn er zelf vaak van overtuigd dat het niet anders zal worden. De hulpverlening stelt dikwijls hulp vermijdend gedrag vast en arbeidstrajectbemiddelaars spreken soms van werkweigeraars. Als we het over armoede hebben in dit boek gaat het meer specifiek over generatiearmoede.



We denken dat onze toegevoegde waarde vooral zit in het verkennen en bundelen van inzichten⁴ en in het laten ontkiemen van ideeën bij doelgroepen die normaal nooit bij de armoedeproblematiek betrokken zijn. *Du choc des idées jaillit la lumière.* Door eerst inzichten te bundelen en ideeën te laten kletteren, kunnen we een breed scala aan mogelijke oplossingen verkennen. Vervolgens richten we ons op het oplossen van problemen door deze ideeën te evalueren en de meest effectieve benaderingen te implementeren. Deze geïntegreerde benadering combineert het beste van beide werelden: de creativiteit en innovatie van ideeënbundeling en de doelgerichtheid en effectiviteit van probleemoplossing. En dat doen we met een open en brede blik. Wat werken bij ArmenTeKort zo boeiend maakt, is dat je er week na week het hele maatschappelijke spectrum kunt tegenkomen. De ene keer praat je met bouwondernemers, dan weer met een directeur van een woonmaatschappij, een socioloog, een gereputeerde econoom, een kanszoekende, een kansbiedende, een paar jongeren die net uit school zijn gezet, volksvertegenwoordigers uit het volledige spectrum van extreemlinks tot extreemrechts, met hun specialisten, stadsplanners, schepenen van centrumsteden en plattelandsgemeenten, fractievoorzitters van het parlement, private equity fund managers, hoofdeconomen van de grootste Europese banken en denktanks, captains of industry, meer dan honderd specialisten armoedebestrijding, schooldirecteurs, zorgleerkrachten, professoren systeemodynamica, gedragspsychologie enzovoort. Soms eindig je aan de keukentafel met enkele

mensen met ervaringskennis van armoede die je weer met twee voeten op de grond zetten door je hypothesen te dissecteren op de tafel van de harde werkelijkheid.

Ondertussen wisselen we kennis uit met de Steunpunten van de Vlaamse overheid, het departement Financiën, het Planbureau, de CM studiedienst. Zo ontwikkelt zich voortdurend een dieper begrip om armoede op een allesomvattende wijze te bestrijden, dwars door beleids- en onderzoeksdomeinen heen. We erkennen heel erg schatplichtig te zijn voor de data, maar vooral voor de inzichten en talrijke suggesties die we gekregen hebben.

We beslisten om op grote schaal, één op één met heel veel lokale, Vlaamse, federale en Europese experts en betrokkenen te spreken. En vooral om heel goed te luisteren.

Naar ArmenTeKort-gewoonte zijn we vertrokken van het gezichtspunt van mensen die in armoede leven en is het inzicht gegroeid via onze buddywerking, via het project ElkKindTelt en uit onze contacten met de vele organisaties die van dichtbij betrokken zijn bij armoedebestrijding. Gezien de rijkdom aan zeer kwalitatieve studies en de grote beschikbaarheid van data over armoede, voelden we niet de noodzaak om zelf grote onderzoeken op poten te zetten.

We pretenderen niet dat we overal nieuwe causale verbanden hebben ontdekt. Wel hebben we getracht om met een frisse blik de data en robuuste onderzoeksresultaten van verschillende disciplines samen te brengen en af te toetsen aan de realiteit op het terrein. Door data te verbinden en te koppelen aan ons kwalitatief onderzoek tijdens het veldwerk, ontdekten we soms opvallende patronen.

Uit dit onderzoekswerk hebben we voorstellen gedistilleerd, herbekeken, soms verworpen en opnieuw geformuleerd. De lakmoesproef? Dragen de voorstellen op een effectieve manier – en liefst ook op korte termijn – bij aan generatiearmoedebestrijding en mogelijke deeloplossingen?

Het resultaat van dit onderzoek vindt u in dit boek. En we openen ietwat atypisch met een conclusie: armoede is een probleem dat ons allemaal raakt. We kunnen wegstaren van armoede, we kunnen het negeren, het bewust of onbewust niet zien, maar we kunnen niet ontsnappen aan de maatschappelijke problemen en kosten die

eruit voortvloeien. Die zijn aanzienlijk en zullen nog toenemen als we (blijven) wegkijken.

Vervolgens beginnen we aan onze holistische zoektocht naar oorzaken en oplossingen.

Uit de verschillende aspecten van de complexe armoedeproblematiek hebben we vier samenhangende benaderingen geïdentificeerd: zelfzekerheid, zinvolwerkzekerheid, leerzekerheid en woonzekerheid. Het boek is opgebouwd rond deze twee laatste zekerheden. In het hoofdstuk over *leerzekerheid* leggen we de vinger op een cruciale indicator van falend beleid: het aantal vroegtijdige schoolverlaters. We koppelen een en ander aan een analyse op buurtniveau en aan een van de Gelijke Onderwijs Kansen Indicatoren (OKI), met name 'thuis taal niet-Nederlands'. Maar eerst pakken we *woonzekerheid* aan als ons lijvigste deel. Dat is geen toeval: woonzekerheid is niet alleen een noodzakelijke voorwaarde om de andere benaderingen succesvol te realiseren, het biedt ook de meest kost effectieve bijdrage. In een apart hoofdstuk zoomen we in op de kosten en op de directe en talrijke secundaire baten van de verschillende beleidsvoorstellen.

We sluiten af met een beknopte inkijk in de werkzaamheden van ArmenTeKort. Wat doen we, hoe doen we dat en wat hebben we in ons tienjarige bestaan gerealiseerd? U vindt er een update van onze activiteiten en inzichten voor de andere twee zekerheden; zelfzekerheid en zinvol-werkzekerheid die we in een volgend boek gedetailleerd zullen aankaarten.

HOOFDSTUK 1: EEN NIEUWE VISIE OP GENERATIEARMOEDE OPENT NIEUWE BELEIDSKANSEN

<quote:

Armoede zal niet vanzelf verdwijnen. Is armoede zo ingewikkeld dat er geen oplossing voor bestaat?

Armoede oplossen... Niemand zal betwisten dat dit een nobele en eerbare doelstelling is. Is het voor een politicus een dankbaar thema? We begrijpen uw twijfel. Het is immers een ingewikkelde materie waarvoor geen wonderoplossing bestaat. Het vergt vooral een aanpak op lange termijn. En zal het veel stemmen opleveren? Het overgrote deel van de kiezers – ongeveer 85 procent – is niet arm. Die kiezers hebben hun eigen besognes en hun eigen grote en kleine verwachtingen ten aanzien van politici. Bovendien worden beleidsmakers bijna continu geconfronteerd met nieuwe ad-hoc prioriteiten en situaties: een financiële crisis, drugscriminaliteit, overstromingen, een nieuwe oorlog... De burger beseft steeds meer dat we veel van deze problemen zelf maken. Wacquant koppelt de figuur van de *urban outcasts*, in Antwerpen de groeiende groep kleine drugscriminelen, rechtstreeks aan een proces van institutionele loskoppeling en de afbouw van het publieke domein. De terugtrekking van middelen voor flankerend onderwijs, sociale zekerheidsbeperkingen en uitzichtloze wachtlijsten voor sociale huisvesting, creëert een structurele bestaansonzekerheid die hele bevolkingsgroepen naar de marge van de stad duwt. Tegelijkertijd ziet hij hoe de overheid deze groepen niet langer opvangt via sociale bescherming, maar in toenemende mate onderwerpt aan een regime van controle en repressie. De verstrenging van het strafrecht en de groei van het politieapparaat worden zo de complementaire instrumenten waarmee de staat de door hemzelf geproduceerde marginaliteit beheerst en zichtbaar maakt.⁵

Stap voor stap stegen de kosten van deze remedies zodat ze vandaag meer kosten dan de oplossing zelf. Een jongere die zijn gezin wou helpen met extra geld die in de gevangenis of jeugdinstelling belandt kost ons €70 000 per jaar. Een sociale woning voor een heel gezin kost nauwelijks €5000 per jaar. In deze publicatie zullen we aantonen dat armoede oplossen toch electoraal kan lonen. We pretenderen niet dat armoede uitroeien een gemakkelijke opgave is. Vooreerst moeten we het vaak

fatalistische denken over armoede aan de kant zetten. Veel mensen menen dat armoede er altijd is geweest en altijd zal zijn. Maar waarom zou dat zo moeten zijn? Armoede is geen onvermijdelijkheid, noch het gevolg van een natuur- of economische wet. Wat wel juist is, is dat armoede niet vanzelf zal verdwijnen. Het vereist actie met een visie dat maatschappelijke verandering mogelijk is, zoals aangetoond is door de vooruitgang in vrouwenemancipatie. Net zoals de positie van vrouwen in enkele decennia aanzienlijk is verbeterd, kunnen we ook generatiearmoede aanpakken. Overigens hebben verschillende landen, zoals Nederland, Polen Slovenië en Denemarken en Finland, al aangetoond dat een armoedebeleid succesvol kan zijn.⁶

Bij ArmenTeKort zijn we overtuigd van het idee dat generatiearmoede niet iets is waar we ons moeten bij neerleggen. Tegelijk weten we zeer goed dat het wel een bijzonder complex fenomeen is. Het onderstaande geactualiseerde armoedeweb is gebaseerd op een oorspronkelijk idee van Europees armoede expert en socioloog prof. Jan Vranken⁷, en illustreert de verwevenheid.

<armoedeweb>



Bekijk ook de video⁸.

Alles is met alles verbonden. Het is een kluwen van verbanden tussen externe/maatschappelijke factoren (de buitenste cirkel in de figuur) en individuele gevolgen (de binnenste cirkel). De wederzijdse invloeden maken het tot een echt spinnenweb waar je zelden op eigen kracht uit raakt. De probleem complexiteit van dit kluwen wordt daarom dikwijls aangegrepen als een excuus om niets te doen. Soms leidt de complexiteit ook tot pleisters op een houten been: goedbedoelde initiatieven en maatregelen die echter niet helpen omdat ze het grotere plaatje missen.

<kader>

In *Misdaad en Straf* laat Dostojevski het personage Marmeladov op aangrijpende wijze de vernedering van armoede verwoorden. "Armoede is geen zonde... Maar weet u, mijnheer, armoede is wél een zonde. In armoede verliest u nog het vermogen om uzelf te beheersen. En ze drijven u niet eens weg met een stok, nee, ze vegen u weg met een bezem, om het beledigender te maken." Met deze woorden legt Dostojevski de vinger op de diepere wonden van armoede: niet enkel het materiële tekort, maar vooral de ontmenselijking die ermee

gepaard gaat. Structurele verwaarlozing en sociale uitsluiting tasten niet alleen het sociale statuut van een individu aan, maar ook diens zelfrespect en morele kompas. Dit maakt de strijd tegen armoede in Dostojevski's werk niet louter economisch, maar existentieel.

<einde kader>

Dat grotere plaatje in ogenschouw nemen is echt nodig. Het complexe probleem armoede vraagt om een transversale aanpak. Het is cruciaal dat politieke partijen, beleidsmakers en experts over de grenzen van hun gebruikelijke beleidsdomeinen en verantwoordelijkheden heen kijken en écht samenwerken. Deze samenwerking moet gericht zijn op het creëren van een goed bestuur, waarbij geloofwaardigheid en efficiëntie voorop staan. Het vereist een beleid dat niet alleen reageert op de symptomen, maar dat vooral de onderliggende oorzaken aanpakt. Langdurige werkloosheid aanpakken, bijvoorbeeld, gaat ook over talentontwikkeling op school, over openbaar vervoer om op het werk te raken en over behoorlijk wonen, zelfs met een lager inkomen.

Het klassieke Vlaamse woonbeleid is volgens Isabelle Loris te generiek en gefragmenteerd: het vertrekt te vaak vanuit statistieken en versnipperde bevoegdheden, terwijl de realiteit van de woningmarkt sterk verschilt tussen regio's. Zo kampen steden als Gent met structurele tekorten en betaalbaarheidsproblemen, terwijl in regio's als Kortrijk een overschot aan bouwgrond bestaat, met bijkomende druk op open ruimte en versnippering. Om deze uiteenlopende uitdagingen beter te begrijpen en aan te pakken, introduceert Loris het concept van woningmarktarena's: dynamische regionale platforms waar publieke, private en maatschappelijke actoren samenkomen. Binnen deze arena's worden belangen, machtsverhoudingen en concrete knelpunten zichtbaar gemaakt en besproken, waardoor een gedeeld probleembegrip kan ontstaan. Dit maakt het mogelijk om samenhangende en regionaal afgestemde oplossingen uit te werken rond betaalbaarheid, verdichting en de bouwshift.⁹

Een dergelijke transversale benadering betekent:

- **Beleidsoverschrijdende samenwerking** – Het stimuleren van samenwerking tussen verschillende beleidsdomeinen zoals onderwijs, huisvesting,

werkgelegenheid en gezondheidszorg. Soms kan het domein ruimtelijke ordening eveneens een belangrijke bijdrage leveren. En gezien de investeringshorizon zijn begroting en financiën eveneens relevant. Dit zorgt voor een geïntegreerde aanpak die de complexiteit van kansarmoede fundamenteel kan oplossen.

- **Langetermijnvisie** – Het ontwikkelen van strategieën die verder kijken dan de lopende legislatuur, met een focus op verandering en preventie van toekomstige generatiearmoede, naast de actuele, weliswaar dringende maar curatieve inspanningen.

<kader>

Het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015-2019 (VAPA) kondigt aan om daarbij structureel en proactief te willen werken: "We hebben nood aan een transitieproces dat een systeemshift teweeg brengt, van een louter curatief beleid naar een proactief beleid inzake armoedebestrijding"¹⁰

<einde kader>

- **Betrokkenheid van gemeenschappen** – Het actief betrekken van gemeenschappen bij het ontwikkelen en implementeren van beleid, zodat oplossingen beter aansluiten bij de werkelijke behoeften en hindernissen van mensen die met kansarmoede te maken hebben.

- **Evidence-based beleid** – Het gebruik van data en onderzoek om beleidsbeslissingen te ondersteunen, zodat acties gebaseerd zijn op wat daadwerkelijk effectief gebleken is in het oplossen van kansarmoede. Vandaag spenderen we vaak kosten aan instrumenten die op het einde van de rit weliswaar ons gewetenssussen, maar geen enkel effect hebben.

De gespannen verhouding tussen wetenschap en beleid, en hoe het toch komt dat wetenschappelijke bevindingen over de vormgeving van de samenleving zo moeilijk vertaald worden in concrete beleidsverandering, zoals Wim Van Lancker het mooi zegt

- **Verantwoording en transparantie** – Het waarborgen van transparantie en verantwoording in het beleidsproces, zodat burgers en belanghebbenden de voortgang kunnen volgen en beleidsmakers kunnen en mogen bijsturen waar nodig. Daar hoort natuurlijk ook een geactualiseerd wereldbeeld bij. Veel van onze assumpties, vooral als ze gaan over elementen waar we in onze eigen omgeving minder ervaring mee hebben, overleven soms generaties lang. Dit "reset" denken

kan zoals beschreven in “On Dialogue* van David Bohm. Het draait om het idee dat ware dialoog een proces is waarin deelnemers gezamenlijk nadenken en betekenis creëren zonder vooraf vastgestelde meningen of oordelen. Bohm beschrijft dialoog als een vrije stroom van betekenis tussen mensen, waar luisteren en openstaan voor verschillende perspectieven centraal staan. In plaats van debat, waarin mensen proberen hun eigen standpunten te verdedigen, gaat het in dialoog om het opschorten van oordelen en het onderzoeken van ideeën in een open en gelijkwaardige sfeer. Hij benadrukt dat deze vorm van communicatie niet alleen bijdraagt aan een dieper begrip van complexe hedendaagse vraagstukken, maar ook aan het overbruggen van verschillen tussen individuen en groepen. De kern is het creëren van een ruimte waar creatief en collectief denken mogelijk is, wat kan leiden tot nieuwe inzichten en oplossingen die in een traditioneel gesprek of debat niet zouden ontstaan. Kan je je zoiets voorstellen in onze parlementen?

<quote:

Het is een misvatting dat alleen arme mensen baat hebben bij het oplossen van armoede.

Onze kinderen betalen de rekening van ons uitstelgedrag.>

Toegegeven, dat is een pittige mix van vereisten. Het versnipperde politieke landschap en het mede door de (sociale) media gepolariseerde politieke klimaat maken de opdracht niet gemakkelijker. En zoals al geopperd, electoraal valt er misschien niet veel te winnen met zo'n holistische armoede-aanpak. Of toch? Het is een misvatting dat alleen arme mensen baat hebben bij het oplossen van armoede. Dat brengt ons bij het tweede deel van de titel van dit boek – onze kinderen: armoede oplossen rendeert voor iedereen. De grootste financiële winst is zelfs voor onze kinderen, want kansarmoede oplossen is veel goedkoper dan het eeuwig blijven bestrijden. Uitstelgedrag betekent dat uiteindelijk onze kinderen de rekening betalen.

Het effectief uitbannen van generatiearmoede genereert brede maatschappelijke baten, niet alleen voor degenen die er direct door getroffen worden, maar ook voor de 85 procent van de bevolking die niet in armoede leeft.

Een concreet voorbeeld dat verder in het boek wordt uitgewerkt: door het aantal vroegtijdige schoolverlaters¹¹ te verminderen, ontsluiten we een reservoir aan ongebruikt talent dat essentieel is voor onze samenleving. Het zal resulteren in lagere criminaliteitscijfers,¹² bijdragen tot een meer inclusieve, veerkrachtige samenleving en leiden tot meer sociale bijdragen en minder sociale uitkeringen. Dat laatste is winst voor de begroting en genereert zo meer beleidsruimte en -kansen in andere domeinen. We beseffen dat de initiële investering zich zal toespitsen op een kleine groep van mensen die al generatielang in armoede leven, maar de baten zullen voelbaar zijn in alle lagen van de maatschappij. Bovendien: als je de vicieuze cirkel doorbreekt, heb je in de volgende generatie geen generatiearmen meer.

Armoede, zoals beschreven door prof. Jan Vranken, kan worden gezien als een staat waarin mensen essentiële financiële middelen, toegang tot diensten en sociale inclusie missen. Deze vorm van armoede kan langdurig of relatief kortdurend zijn, zoals veroorzaakt door baanverlies of een gezondheids crisis, en is mogelijk, maar niet noodzakelijkerwijs diepgeworteld in de culturele of familiegeschiedenis van een persoon.

Intergenerationele armoede, in Nederland overerfbare armoede en in Vlaanderen vaak kansarmoede genoemd, daarentegen is een specifieke en vaak hardnekkiger vorm van armoede die generaties lang kan voortduren in families.

Dit type armoede onderscheidt zich door:

- **Grotere betrokkenheid van omgeving** – Familie en vrienden kunnen zowel een steunnetwerk bieden als onbewust bijdragen aan het voortzetten van de armoedecyclus (*peer pressure of poverty*) door bestaande beperkende overtuigingen en overgeërfde gedragingen in stand te houden.
- **Langdurige blootstelling aan bepaalde ideeën en normen** – Culturele en sociale normen die armoede normaliseren, kunnen het moeilijk maken om deze te doorbreken. Net zoals het glazen plafond vrouwen en minderheden belemmert in het bereiken van hogere posities in organisaties, voorkomt een soortgelijk mechanisme dat mensen uit sociaaleconomisch benadeelde groepen toegang krijgen tot betere onderwijskansen,

hoogwaardige banen, en invloedrijke netwerken. Onderzoek van Annelies Scheers bevestigt hoe deze sociaal-culturele mechanismen zich in beleid en praktijk manifesteren. Ze toont hoe vrouwen – en in het bijzonder vrouwen met een migratieachtergrond – via activeringsbeleid niet alleen op de arbeidsmarkt worden gestuurd richting laagbetaalde en weinig gewaardeerde functies, maar daarbij ook gevangen blijven in een discours van tekort en afhankelijkheid. In plaats van structurele barrières – zoals discriminatie, zorglast of precariteit – aan te pakken, schuift het beleid de verantwoordelijkheid voor ‘slagen’ of ‘falen’ naar het individu. Net als het glazen plafond creëert dit een onzichtbare maar hardnekkige grens die sociale mobiliteit belemmert, en bevestigt het hoe culturele beeldvorming en beleidslogica’s structurele ongelijkheid in stand houden¹³. Deze effecten illustreren hoe diepgewortelde structurele ongelijkheden—zoals toegang tot kwalitatief onderwijs, woonsituatie, gezondheidszorg, en zelfs de juridische systemen—en de heersende sociaal-culturele attitudes in de samenleving systematisch bepaalde groepen benadelen.

- Voortdurende stress door overlevingsmodus –

De bescheiden ambities van ouders van scholieren, vooral in kansarme milieus, kunnen vaak worden verklaard door de dagelijkse overlevingsstrategieën die deze ouders moeten ontwikkelen. Wanneer ouders continu bezig zijn met het financieel rondkomen en het oplossen van acute problemen – zoals het tevreden houden van de huisbaas, onverwachte schulden door bijvoorbeeld een gestolen scooter, of de druk om als alleenstaande moeder met drie kinderen werk te vinden – kan hun vermogen om zich op langere termijn doelen te focussen, zoals de educatieve ambities van hun kinderen, ernstig beperkt worden.

Uitleg bij de aanpassingen:

Deze constante stress en de focus op kortetermijnproblemen kunnen ertoe leiden dat ouders minder aandacht en middelen kunnen besteden aan de onderwijskansen van hun kinderen. Ze hebben misschien niet de energie of de kennis om hun kinderen te motiveren of te ondersteunen in het nastreven van hogere educatieve doelen. Bovendien kunnen ouders in

dergelijke stressvolle omstandigheden zelf lagere verwachtingen hebben ontwikkeld als gevolg van hun ervaringen en misschien een gebrek aan succesvolle voorbeelden in hun omgeving, wat hun kijk op wat mogelijk is voor hun kinderen beïnvloedt.

- **Stigmatisering** – Personen uit kansarme milieus worden vaak geconfronteerd met vooroordelen en stigma's die hun mogelijkheden beperken, en worden zo effectief 'onder het glazen deksel' gehouden. Dit leidt tot een cyclus van armoede die moeilijk te doorbreken is, omdat de structurele barrières en sociaal-culturele attitudes de kansen op verbetering van hun situatie ernstig beperken.
- **Weinig vertrouwen in 'het systeem'** – Jarenlange negatieve ervaringen met sociale diensten of overheidsinterventies kunnen leiden tot een diepgeworteld wantrouwen tegenover deze instellingen.
- **Meer ervaring met hulpverlening** – Gezinnen die langdurig met armoede kampen, zijn vaak frequent in aanraking gekomen met diverse vormen van sociale ondersteuning, hebben daar vaak ontgoochelingen opgelopen die een zeker wantrouwen genereren.

Het is daarom cruciaal dat ondersteuningsprogramma's en beleidsmakers rekening houden met de bredere sociale en economische context waarin deze gezinnen leven, en interventies ontwerpen die niet enkel de kinderen ondersteunen maar tevens de ouders helpen bij het stabiliseren van hun situatie. Dit kan helpen om een meer ondersteunende en ambitie-stimulerende omgeving voor de kinderen te creëren..

KANSARMOEDE TREFT ONS ALLEMAAL

Een andere manier van kijken

Tijdens het doornemen van meer dan 400 boeken en wetenschappelijke rapporten over de onmenselijke en onrechtvaardige dimensies van systemisch overgedragen generatiearmoede, we noemen het vanaf nu kansarmoede, ontwikkelde ArmenTeKort een andere manier van kijken. Wij zien een maatschappelijke opgave die in een westerse maatschappij veel meer kost dan we dachten. Wat zijn de maatschappelijke kosten van generatiearmoede? We openen dit boek met een vraag die anderen misschien pas helemaal op het einde zouden stellen. Want getuigt dit niet van een erg utilitaristische, ja misschien zelfs egoïstische, benadering van generatiearmoede? Professor Jan Vranken noemde het welbegrepen eigenbelang.

Uiteraard willen we door deze aanvullende invalshoek, die aantoont dat armoede ook nadelig is voor mensen die niet in armoede leven, het menselijke leed dat gepaard gaat met armoede niet minimaliseren. Bij ArmenTeKort zien we immers dagelijks hoe armoede het leven tot een worsteling maakt, maar we denken dat we breder en verder moeten kijken dan het individu dat in armoede leeft om tot echte oplossingen te komen, in plaats van betere pleisters.

Voor veel mensen is armoede iets vrij abstracts. We lezen of horen er wel eens over en via statistieken, documentaires en armoedepEEPshows op televisie komt armoede wel eens tot in de woonkamer, maar het blijft armoede op afstand. Misschien wil men het heimelijk op een afstand houden: als we het niet zien, is er ook geen probleem. Dat laatste is een misvatting. Generatiearmoede treft ons allemaal, omdat het gigantische maatschappelijke gevolgen heeft. Als meer mensen dit beseffen, zal het draagvlak voor een effectieve generatiearmoedebestrijding toenemen. Het doel is de systemisch overgedragen generatiearmoede op te lossen. Door deze focus verhoogt de haalbaarheid en de betaalbaarheid van het programma en ontwikkelt de overheid beleidsdomein overschrijdende succeservaringen die bovendien ingezet kunnen worden in andere domeinen zoals de integratie van nieuwkomers, de glijdende sociale uitkeringen die activeringsvallen, promotievallen en andere niet-bedoelde neveneffecten van noodzakelijke tegemoetkomingen kunnen optimaliseren.

Veel maatschappelijke financiële transacties zoals subsidies, boetes en belastingen zijn ontstaan in een tijd waarin de overheid over beperkte “real -time” informatie beschikte... Dit leidt soms tot ongewenste drempels. Bijvoorbeeld, als je 100 euro

meer verdient, kun je in een hogere belastingschijf terechtkomen waardoor je uiteindelijk een klein deel van dat extra inkomen overhoudt. Dit kan misbruik in de hand werken en het nemen van initiatief ontmoedigen. Wim Coumans, beleidsdenker en lid van de Hoge Raad voor Financiën, noemt dit de promotieval.¹⁴ Glijdende of graduele uitkeringen kunnen vandaag veel nauwkeuriger beheerd worden dankzij de uitstekende kruispuntdatabanken die de overheid ter beschikking heeft. Dit in een regeerprogramma steken, kan uitgaven en inkomsten van de overheid in één legislatuur optimaliseren. Sommige mensen of bedrijven ontvangen hun rechtmatige steun te weinig of te laat, terwijl anderen juist te veel krijgen. De berekening van het groeipakket, hoewel vrij recent een Vlaamse bevoegdheid en geconfronteerd met enkele verbetermogelijkheden, functioneert verrassend goed. Dit complexe systeem slaagt erin een breed scala aan databronnen te integreren, waaronder schoolgegevens, welzijnsinformatie, werkgelegenheidsdata en diverse tegemoetkomingen en past deze informatie maandelijks aan.

[Wat is armoede?](#)

We beschikken in Vlaanderen over een rijk arsenaal armoedeonderzoek. Met de meeste van de 18 definities en categorieën zijn beleidsmakers vertrouwd. Het equivalent inkomen is in Europees en Vlaams beleid een courante maat om inkomens van huishoudens met verschillende grootte en samenstelling vergelijkbaar te maken. Via een standaard “equivalentieschaal” (bv. de OESO-modified schaal) wordt aangenomen dat een huishouden schaalvoordelen geniet: meerdere personen samen zouden goedkoper kunnen leven dan alleenstaanden. Hoewel dit nuttig is voor internationale vergelijkingen en brede armoedestatistieken, kent het gebruik duidelijke beperkingen zoals regionale verschillen in kosten van levensonderhoud, overschatting van schaalvoordelen en niet-traditionele woonvormen. De standaardschalen zijn ontwikkeld voor klassieke kerngezinnen, in Antwerpen nauwelijks 50% van de huishoudens, maar sluiten slecht aan bij realiteit van vandaag. In wedersamengestelde gezinnen, co-ouderschapsregelingen, cohousingprojecten of mantelzorgsituaties zijn de kosten en schaalvoordelen heel anders verdeeld.

<kader>

De weliswaar verouderde beschikbare Vlaamse gegevens tonen aan dat samengestelde gezinnen in 2016 ongeveer 10,7% van alle gezinnen vertegenwoordigden, wat overeenkomt met circa 95.000 gezinnen. Voor 2026 bestaat geen rechtstreeks vergelijkbare officiële puntmeting, maar de evolutie van de huishoudtypes wijst op een verdere diversifiëring van gezinsvormen en dus waarschijnlijk op een toename van samengestelde gezinnen tussen de 100 en 120 000 huishoudens.

<kader>

Een kind dat afwisselend bij twee ouders woont wordt in de huidige berekening vaak “dubbel” meegerekend, terwijl de extra kosten bij beide ouders reëel zijn. Vroeger had je twee kinderen per slaapkamer nu vaak een kind met twee kamers. Het REMI tool dat vele OCMW's of Sociale Diensten gebruiken biedt een waardevolle aanvulling om een duidelijk beeld te schetsen van de werkelijke gezinsfinanciën. 202510 Bijna 2 miljoen Belgen, of 17% van de Belgische bevolking loopt het risico op armoede of sociale uitsluiting (AROEPE). Om beschouwd te worden als iemand die het risico loopt op armoede of sociale uitsluiting, moet iemand met minstens één van deze drie situaties worden geconfronteerd:

- loopt monetair armoederisico (10,9% van de bevolking in 2025);
- woont in een huishouden met lage werkintensiteit (11,0%);
- of wordt geconfronteerd met ernstige materiële en sociale deprivatie (4,9%).

Toch 39% van de personen die risico op armoede of sociale uitsluiting lopen, gebruiken de wagen als voornaamste vervoersmiddel, tegenover 62,4% van de rest van de bevolking.¹⁵ Deze keuze wordt vaak gemaakt uit noodzaak om een toereikende woning te vinden en toch zonder beschikbaar openbaar vervoer te kunnen werken.

Armoede is niet simpelweg de conditie van niet genoeg geld hebben. Het is de conditie van niet genoeg keuzes hebben: empowerment, in de zin van Amartya Sen¹⁶, gaat over 1) reële keuzes, vaak bepaald door maatschappelijke structuren; 2) geïnformeerd zijn over deze keuzemogelijkheden en 3) de kracht om in hun realiteit te geloven en dan zelf te kunnen kiezen. Deze kracht realiseren wordt ook wel eens *agency locus of control* genoemd. De relatie tussen deze drie concepten is significant. De *Capabilities*¹⁷ van Sen, we zullen het verder ‘mogelijkheden’ noemen, bieden de basis voor *agency*; zonder de noodzakelijke mogelijkheden of vrijheden, is het moeilijk voor individuen om daadwerkelijk *agency* uit te oefenen. *Agency* op zijn

beurt is essentieel om de *mogelijkheden* te gebruiken en te vergroten – het is de actieve component die mensen in staat stelt hun potentieel te realiseren en hun gewenste levensuitkomsten te bereiken.

<kader 2025>

De “vierde weg” van Marc D’Hooghe¹⁸ gaat niet alleen over het garanderen van formele rechten, maar ook nagaan of mensen die rechten daadwerkelijk kunnen gebruiken; en tegelijk niet zover gaan als Nussbaum om één volledig uitgewerkte, universele lijst van menselijk goede functies op te leggen. Hooghe bedoelt daarmee een benadering die dichter bij Sen ligt dan bij Rawls, maar minder universeel en normatief strak dan Nussbaum. Deze weg tekent het pad en de onderliggende drijfveren van organisaties zoals ArmenTeKort Athena Open Leer Centrum en Woonderwijs,

<kader>

Locus of control is een belangrijke factor die beïnvloedt hoe mensen hun *agency* ervaren en toepassen. Mensen met een *internal locus of control*¹⁹ zijn geneigd te geloven dat zij door hun acties veranderingen in hun leven kunnen bewerkstelligen, wat hen motiveert om hun *mogelijkheden* te benutten en hun *agency* uit te oefenen. Aan de andere kant kunnen individuen met een *external locus of control* zich machteloos voelen om hun situatie te veranderen, wat hun gevoel van *agency* kan verminderen en hun vermogen om hun *mogelijkheden* ten volle te benutten kan beperken.

In de context van ontwikkeling en armoedebestrijding is het stimuleren van capaciteiten (*capabilities*), het versterken van zelfsturing (*agency*) en het ondersteunen van een interne regie (*internal locus of control*) essentieel om individuen in staat te stellen uit de armoede te komen en een leven te leiden dat ze als zinvol en waardevol beschouwen. Het gaat om het creëren van een omgeving waarin mensen de vrijheid hebben om te kiezen en de kracht hebben om deze keuzes te realiseren.

<kader>

Amartya Sen en Jean Drèze

Amartya Sen, een vooraanstaande Indiase econoom en filosoof, ontving de Nobelprijs voor Economie in 1998 voor zijn vernieuwende bijdragen aan de welvaartseconomie, sociale keuzetheorie en de Capability Approach. Zijn werk

benadrukt het belang van individuele vrijheden en mogelijkheden in economische groei.

Jean Drèze, oorspronkelijk uit België, maar nu een genaturaliseerde Indiër, staat bekend om zijn diepgaande bijdragen aan ontwikkelingseconomie en zijn samenwerking met Sen. Hij heeft baanbrekende sociale programma's in India gepromoot, zoals het Nationaal Werkgelegenheid Garantie Programma, gericht op armoedevermindering door werkgelegenheid voor de plattelandsbevolking. (India heeft meer dan 700.000 dorpen) 202510

Samen hebben Sen en Drèze essentieel bijgedragen aan het mondiale debat over economisch beleid tegen armoede en ongelijkheid. Hun werk heeft niet alleen theoretische maar enorme praktische vooruitgang gemaakt in de strijd tegen armoede wereldwijd.

</kader>

Ook Jef Peeters stelt dat de maatschappelijk werker begint met het versterken van mensen vanuit hun eigen krachten (empowerment), in verbinding met hun netwerk en omgeving, om zo samen stappen naar sociale verandering en duurzaamheid te zetten.²⁰

[Schaarste, anders bekeken](#)

Om goed te begrijpen welk fundamenteel mechanisme aan het werk is bij armoede en waarom het zo'n grote impact heeft op het individu en de samenleving moeten we even stilstaan bij het begrip schaarste.

Wat is schaarste? En vooral: wat doet schaarste met mensen? In *Good Economics for Hard Times* tonen **Abhijit Banerjee** en **Esther Duflo** aan dat gedrag dat van buitenaf irrationeel lijkt, vaak perfect rationeel is binnen de context waarin arme gezinnen beslissingen moeten nemen. Dure leningen worden soms aangegaan omdat liquiditeit ontbreekt op cruciale momenten. Kleine uitgaven aan ogenschijnlijk "luxegoederen" kunnen een manier zijn om een minimaal niveau van levenskwaliteit te behouden in een verder harde realiteit. En investeringen blijven vaak uit omdat de risico's te groot zijn voor wie geen buffer heeft om een mislukking op te vangen. Hun centrale conclusie is daarom eenvoudig maar belangrijk: wat irrationeel lijkt, is vaak een rationele reactie op onzekerheid en structurele

kwetsbaarheid. In hun boek *Schaarste* reiken Harvard-econoom Sendhil Mullainathan en Princeton-psycholoog Eldar Shafir verrassende inzichten aan over een begrip dat vooral economen nauw aan het hart ligt; schaarste is immers het kernprobleem van de economische wetenschap.

Mullainathan en Shafir wagen zich echter bewust niet op het terrein van de economen. Ze benaderen schaarste op een andere manier. De schaarste uit de economie noemen ze materiële schaarste. Het is de schaarste die leidt tot het maken van keuzes. In hun boek bijten ze zich vast in wat ze het gevoel van schaarste noemen. Ze verduidelijken het verschil aan de hand van een metafoor. Elke reiskoffer heeft een beperkte inhoud (= materiële schaarste). Een reiziger met een ruime reiskoffer zal bij het inpakken keuzes maken, maar dat zal niet gepaard gaan met een gevoel van schaarste. Wie echter met een kleine koffer op stap moet, zal wel moeten wikken en wegen. Hij ervaart wel een schaarstegevoel.

Tijdsdruk is een ander concreet voorbeeld van schaarste. Op een rustige werkdag heb je tijd voor gesprekken met collega's aan de koffiemachine en zit je er niet mee in als de lunch wat uitloopt. Een gevoel van schaarste is op zo'n werkdag ver weg. Nochtans moet je ook op zo'n werkdag keuzes maken: nog een koffie na de lunch of toch maar niet? Vergelijk dit met een hectische werkdag waarbij je opeenvolgende vergaderingen moet combineren met het respecteren van enkele dwingende taken. De (tijd)schaarste is nu wel heel voelbaar (stress!). In plaats van een lange lunch zal je die misschien zelfs helemaal moeten overslaan.

De auteurs tonen in hun boek aan dat schaarste positieve en negatieve effecten kan hebben. Veel mensen ervaren dat ze productiever zijn als ze tegen een scherpe deadline aan werken. Als we nog een zee van tijd hebben, durft onze geest makkelijk afdwalen van de opdracht. Er is altijd wel iets dat ons afleidt en we geven er graag aan toe. Als de deadline nadert, krijgt de opdracht plots wél onze onverdeelde aandacht. Met als gevolg dat we veel efficiënter werken.

Op eenzelfde manier zal schaarste aan middelen er voor zorgen dat we er zuiniger mee omspringen. Mullainathan en Shafir noemen dit het focusdividend van schaarste.

Tegenover dit positieve effect van schaarste plaatsen ze het risico op een tunnelvisie. Als we onze aandacht exclusief richten op het halen van een deadline, veronachtzamen we misschien dingen die – vaak op langere termijn – belangrijk(er) zijn.

Goede gewoonten – een gezond ontbijt, een uurtje sport tijdens de middag, een leesmoment met de kinderen – moeten dan even wijken. Soms kan dat verantwoord zijn, soms is het dat niet. Het nefaste is dat er in een context van schaarste geen ruimte overblijft voor een dergelijke kosten-batenafweging. Voor- en nadelen van het overslaan van een fitness sessie worden niet naast elkaar gezet, de deadline eist immers alle aandacht op.

De centrale thesis van het boek is dat schaarste onze mentale bandbreedte belast, waarbij de bandbreedte een combinatie is van onze cognitieve capaciteiten (probleemoplossend denken, informatie opslaan, redeneervermogen...) en onze executieve controle, zoals het vermogen om orde te scheppen in de cognitieve activiteiten door vooruit te denken, door het beheersen van impulsen, door aan zelfreflectie te doen...

Onze bandbreedte is geen vaststaand gegeven, die kan variëren. Als het gevolg van een continue, langdurige mentale belasting zal onze bandbreedte krimpen. Dat is precies wat schaarste doet, het eist bandbreedte op. Het gevolg is dat we op veel vlakken minder gaan presteren. Experimenteel onderzoek van Mullainathan en Shafir toont aan dat het voortdurend bezig zijn met schaarste een effect heeft van 13 à 14 punten op de IQ-schaal. ‘Volgens de meest gangbare classificaties van het IQ kunnen 13 punten extra ervoor zorgen dat je van de categorie “gemiddeld” verhuist naar de categorie “begaafd”’, merken Mullainathan en Shafir op. ‘Omgekeerd kan een verschil van 13 punten betekenen dat je in plaats van “gemiddeld” het etiket “zwakbegaafd” krijgt.’ De cijfers zijn misschien wat kort door de bocht: maar zeker is dat schaarste aandacht kaapt

Mullainathan en Shafir geven het voorbeeld van een kassierster in een hamburgerrestaurant die de bestelling van een portie frieten niet heeft gehoord. Als dat gebeurt op het moment dat er een trein passeert, verbaast ons dat niet. Maar, stellen de auteurs, het zou ons ook niet moeten verbazen als ze, in beslag genomen door de vraag hoe ze deze maand de huur moet betalen, de bestelling niet goed opneemt. Ze is niet slordig, ze maakt zich ernstig zorgen over iets in haar gezin en dat neemt haar in beslag.

Dat brengt ons bij woononzekerheid. Het gevoel van schaarste kan zich op verschillende manieren manifesteren. In hun boek focussen Mullainathan en Shafir zich op tekorten van geld, sociale contacten en tijd. De financiële stress wordt aan

de onderkant van de arbeidsladder grotendeels veroorzaakt door de buitenproportionele huisvestingskosten.

Robert Sapolsky, een bekende Stanford-neurowetenschapper, onderzoekt de effecten van stress op het lichaam, met name hoe stresshormonen zoals cortisol het gedrag en de fysiologie beïnvloeden. Sapolsky toont aan dat langdurige blootstelling aan stresshormonen schadelijke effecten kan hebben op het lichaam, onder meer op het immuunsysteem, het cardiovasculaire systeem en de hersenen. Hij heeft ook onderzocht hoe sociale hiërarchieën en ongelijkheid bijdragen aan stress en de daaruit voortvloeiende gezondheidseffecten.

Wat is de link met schaarste? Schaarste vormt een permanente bron van stress en stress leidt tot verhoogde niveaus van stresshormonen zoals cortisol. Sapolsky toont aan dat stressvolle omstandigheden (waaronder schaarste) de hormoonspiegels en het gedrag beïnvloeden. Stress kan de hersenfunctie verminderen, vooral in gebieden die te maken hebben met leren, geheugen en oordeel. Volgens Sapolsky zijn geluk en zelfwaardering essentieel om stress te verminderen. Geluk heeft daarbij minder dan veel westerlingen denken te maken met materieel comfort of “hebben” in het algemeen.

Het fenomeen van schaarste, iets dat we goed kennen uit ons ElkKindTelt-project, hebben we vaak in de klas gezien. Leerkrachten zijn niet getraind om het gedrag dat voortkomt uit schaarstestress te herkennen. Leerkrachten zien uiteraard het symptoom, beperkte aandacht of concentratiestoornis, maar het is niet altijd eenvoudig om de thuissituatiesituatie in te schatten. Bovendien hebben zowel zij als het Centrum Leerling Begeleiding (CLB) niet de middelen om de diepere oorzaken ervan aan te pakken. We hebben ons afgevraagd of dit wel tot de onderwijstaken behoort. Echter, met meer dan 124.000 scholieren die samen met hun ouders op een wachtlijst voor een sociale woning staan, en 260.000 kinderen (van een totale leerlingenpopulatie van 1,2 miljoen) die extra zorg nodig hebben, kan het onderwijs deze problematiek niet negeren, ondanks dat het strikt genomen geen kerntaak is. Het is duidelijk dat de middelen uit de begroting van het decreet voor gelijke onderwijskansen (ongeveer 150 miljoen euro, ofwel 60 euro per kind per maand) in de verste verte niet voldoende zijn om een oplossing te bieden. Dit vraagt om een veel intensere samenwerking tussen lokaal welzijns- en woonbeleid en het

onderwijs. In het volgende hoofdstuk zullen we aantonen dat woononzekerheid een belangrijkere oorzaak van schaarste is dan beleidsmakers en sociologen tot nu dachten. Dat heeft verschillende oorzaken, van de logica van vastgoedeconomie tot het existentiële belang van onderwijs in een kenniseconomie. Net door de chronische en alomtegenwoordige aspecten van woononzekerheid, is het een bijzonder intense en nefaste vorm van schaarste. Er valt niet aan te ontsnappen. Je staat ermee op en je gaat ermee slapen. Als je er al niet wakker van ligt. En ook buitenshuis – op het werk, op school, onder vrienden... – houdt woononzekerheid je bezig. De gedachte dat de huur – vaak de helft van je hele inkomen – betaald moet worden, maar dat het geld er niet is, is een permanente stoorzender.

<quote De financiële stress wordt aan de onderkant van de arbeidsladder grotendeels veroorzaakt door de buitenproportionele huisvestingskosten.>

202510 De woonstress, veroorzaakt door te hoge huurprijzen in verhouding tot het huishoudinkomen of overbewoning, speelt een belangrijke rol in de schaarste-stress die schoolgaande kinderen in huishoudens met lagere inkomens ervaren. Deze stress beperkt niet alleen hun cognitieve middelen, maar beïnvloedt ook verschillende onderwijsfactoren zoals schoolbetrokkenheid, ouderondersteuning en academische prestaties. Het aanpakken van de onderliggende woonproblemen kan een krachtige manier zijn om deze vicieuze cirkel te doorbreken en de kansen van kinderen in kwetsbare situaties te verbeteren.

Laten we even dieper ingaan op hoe deze woonstress een invloed heeft op een aantal van de wetenschappelijk aanvaarde vroegtijdige schoolverlater oorzakelijke factoren.²¹

1. Individuele academische prestaties

Woonstress kan invloed hebben op schoolprestaties doordat leerlingen zich meer zorgen maken over de instabiliteit in hun woonomstandigheden dan over hun schoolwerk. Een onveilige of te kleine woonruimte kan de concentratie verstoren, vooral wanneer leerlingen zich in een omgeving bevinden waar ze zich niet kunnen terugtrekken om te studeren of zich te concentreren. Ook de zorgen over de betaalbaarheid van de woning kunnen mentale energie wegnemen die anders naar schoolprestaties zou kunnen gaan.

2. Schoolbetrokkenheid

Als kinderen zich constant zorgen maken over de situatie thuis — bijvoorbeeld over het niet kunnen betalen van de huur of over het gebrek aan ruimte — kan hun motivatie om zich volledig in schoolactiviteiten in te zetten afnemen. Woonstress vermindert de ruimte voor ontspanning en herstel, wat hen minder energie en motivatie geeft om actief deel te nemen aan schoolactiviteiten. Bovendien kunnen kinderen die zich gedwongen voelen om thuis te helpen of verantwoordelijkheden op zich te nemen vanwege economische druk, minder tijd hebben voor school.

3. Educatieve verwachtingen en aspiraties

Woonstress kan de verwachtingen die ouders hebben over de toekomst van hun kinderen beïnvloeden. Ouders die zelf worstelen met de woonkosten kunnen geneigd zijn om lagere verwachtingen te stellen voor hun kinderen, simpelweg omdat ze hun eigen beperkte middelen voelen. Dit vermindert de kansen van kinderen om aspiraties te ontwikkelen die verder gaan dan hun huidige situatie. Schaarste aan middelen in huis kan ook het zelfvertrouwen van de kinderen beïnvloeden, waardoor hun eigen verwachtingen van hun prestaties verminderen.

4. Gedrag en houding ten opzichte van school

Wanneer er sprake is van woonstress, kunnen kinderen hun schoolgedrag en houding beïnvloeden, doordat ze zich niet kunnen concentreren of zich gestrest voelen door de situatie thuis. De spanning van onbetaalbare huisvesting of overbewoning kan leiden tot verhoogde angst en onrust, die zich uiten in verminderde aanwezigheid, gedragsproblemen of zelfs schoolverlaten. Het gevoel van controle dat kinderen nodig hebben om zich actief en positief op school in te zetten, wordt sterk verminderd door de stress van de thuissituatie.

5. Ouderbetrokkenheid en -ondersteuning

Woonstress kan ervoor zorgen dat ouders minder tijd en energie hebben om zich met hun kinderen bezig te houden, bijvoorbeeld door hen te ondersteunen bij schoolwerk of door hen naar buitenschoolse activiteiten te brengen. Wanneer ouders zich constant zorgen maken over het kunnen betalen van de huur, wordt hun vermogen om hun kinderen op school te ondersteunen aanzienlijk verminderd. Dit leidt tot minder ouderbetrokkenheid, wat een negatieve invloed kan hebben op de prestaties en het welzijn van de kinderen.

6. Gezinsstructuur en -stabiliteit

Gezinnen die worstelen met woonstress kunnen instabiliteit ervaren door frequente verhuizingen, tijdelijke huisvesting of onveilige woonomstandigheden. Dit leidt niet

alleen tot fysieke stress, maar ook tot emotionele onzekerheid voor kinderen. Het gevoel van veiligheid en stabiliteit, dat cruciaal is voor het cognitieve en emotionele welzijn van kinderen, wordt ondermijnd. Het ontbreken van een stabiele thuisomgeving kan het moeilijk maken voor kinderen om zich te concentreren op school en om gezonde relaties met leeftijdsgenoten en leraren op te bouwen.

<kader> 2025 10

Toxische stress in de vroege kinderjaren kan het brein blijvend beïnvloeden en zo het vermogen van kinderen om te leren, zich te concentreren en emoties te reguleren ondermijnen. Instabiele woonomstandigheden—zoals regelmatig verhuizen, het ontbreken van een vaste woonplaats, financiële stress door huurachterstand, wonen in overbevolkte ruimtes of onzekere huurvoorwaarden—versterken deze stress. Dit heeft directe gevolgen voor schoolprestaties en leerontwikkeling. Daarnaast verstoort het sociale netwerken en beperkt het de toegang tot onderwijs. Het is interessant dan Schonkoff²² dit al een paar jaar eerder publiceerde voor wij met Eldar Shafir en Schaartste stress in contact kwamen

<kader end>

7. Sociaaleconomische status van het gezin

De sociaaleconomische status wordt vaak direct beïnvloed door de woonstress van een gezin. Wanneer een groot deel van het inkomen naar de huur of hypotheek gaat, blijft er minder over voor andere zaken, zoals educatieve ondersteuning, gezonde voeding of buitenschoolse activiteiten die de academische en sociale ontwikkeling van kinderen kunnen bevorderen. Schaarste aan financiële middelen vermindert de toegang tot deze kansen, wat de academische prestaties en de algemene ontwikkeling van de kinderen belemmert.

8. Schoolklimaat en -veiligheid

Een school die een veilig en ondersteunend klimaat biedt, kan een buffer zijn voor de negatieve effecten van woonstress, maar deze effecten kunnen desondanks doorwerken. Kinderen die thuissituaties ervaren die onzeker zijn of hen veel stress bezorgen, kunnen moeite hebben om zich volledig open te stellen in een schoolomgeving, zelfs als die veilig en ondersteunend is. De cognitieve belasting die ze ervaren door hun thuissituatie kan het moeilijk maken voor hen om actief deel te nemen aan de schoolgemeenschap. Professor Peter Adriaenssens leerde ons over een veilige stolp, die de leerkracht zou kunnen creëren in de klas zodat deze leerlingen hun stress voor de klasdeur kunnen achterlaten.

9. Begeleiding en advies op school

Begeleiding en advies kunnen van groot belang zijn voor leerlingen die met woonstress te maken hebben. Echter, wanneer schoolbegeleiders zelf niet voldoende middelen of kennis hebben om de impact van woonstress aan te pakken, kan de hulp die zij bieden beperkt zijn. Bovendien kan de cognitieve belasting die kinderen ervaren door de stress thuis hen minder ontvankelijk maken voor begeleiding, hoe goed die ook bedoeld is. We merken tijdens gesprekken met leerkrachten en zelfs leerlingbegeleiders hoe moeilijk het is om het beeld van de woonsituatie van hun leerlingen in te schatten.

10. Peergroep invloed

De invloed van de peergroep kan zowel positief als negatief worden beïnvloed door schaarste-stress. Leerlingen die uit gezinnen komen die worstelen met woonstress, kunnen zich minder sociaal engageren of zich anders gedragen in hun sociale interacties, wat de dynamiek binnen de peer-groep beïnvloedt. Tegelijkertijd kunnen vrienden en leeftijdsgenoten soms ook een ondersteunende rol spelen, hen aanmoedigen om school te blijven volgen, ondanks de uitdagingen thuis.

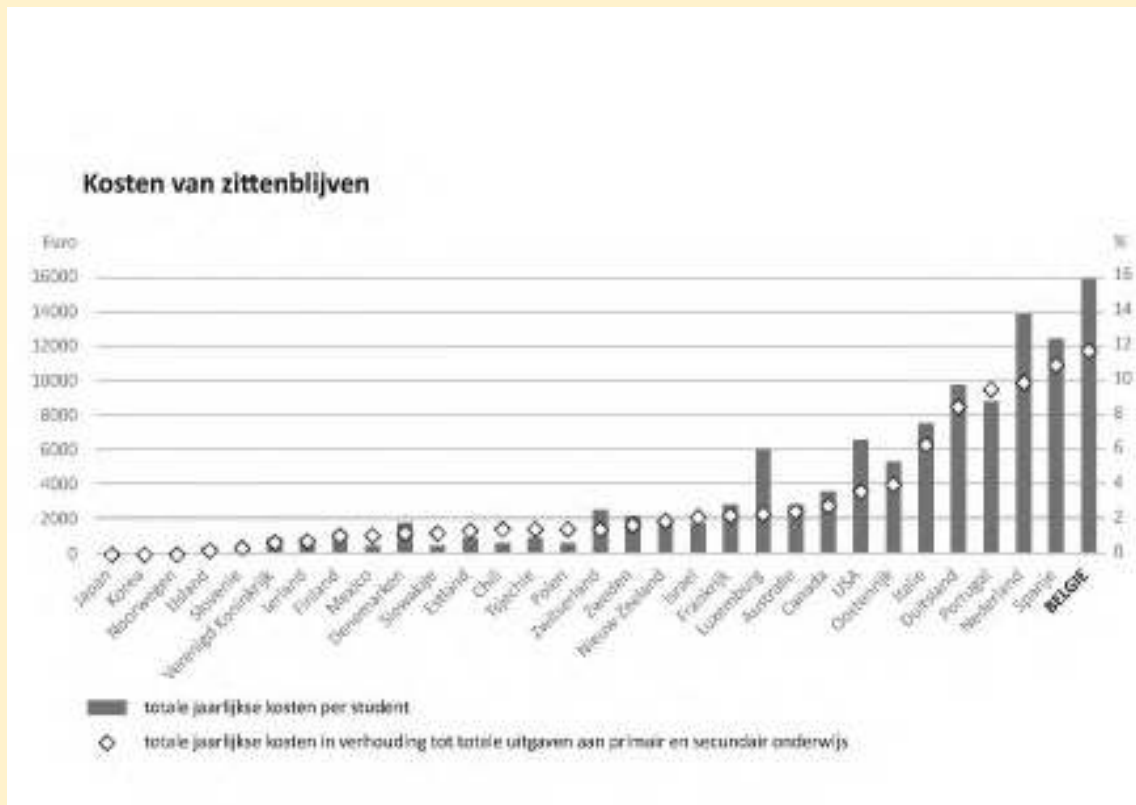
MAATSCHAPPELIJKE IMPACT VAN KANSARMOEDE

In dit stuk vestigen we de aandacht op twee aspecten van generatiearmoede die iedereen raakt: de enorme budgettaire kost die gepaard gaat met vroegtijdig schoolverlaten en het tekort aan arbeidskrachten voor (cruciale) jobs.

Vroegtijdige schoolverlaters leiden tot toename van de overheidsschuld

Een infografiek²³ uit het VDAB Schoolverlatersrapport 2023 bevestigt knap wat we allemaal intuïtief aanvoelen: hoe hoger geschoold, hoe minder kans op werkloosheid. Het opleidingsniveau is een uitstekende voorspeller van de activeringskansen op de arbeidsmarkt.

<zittenblijvers kosten>



Jongeren die de schoolbanken verlaten zonder diploma hebben minder mogelijkheden en dus de slechtste kansen. Na een jaar zoeken naar werk zitten drie keer meer jongeren in deze groep zonder werk.

Jonge mensen die werkloos blijven kosten de maatschappij veel geld. In het kader van een Europese studie heeft het studiebureau IDEA Consult dit in 2013 op vraag van de federale overheid berekend. 33.443 euro is het bedrag van de jaarlijkse directe kost voor één werkloze door uitkeringen en gemiste inkomsten. Geïndexeerd naar 2023 komt dit neer op 45.000 euro per jaar per werkloze en dit voor elk jaar dat die werkloos is tot aan het pensioen. We houden hier evenmin rekening met de kans van vier op vijf, dat de volgende generatie in hetzelfde straatje belandt. Dat zijn kosten die we doorschuiven naar onze kleinkinderen.

Overigens is dit een zeer voorzichtige inschatting. Ze houdt immers geen rekening met veelvouden aan gezondheids- en justitiekosten. Meer dan de helft van de gevangenen komt uit een armoedecontext, terwijl deze groep nauwelijks één zesde van de bevolking uitmaakt. De politieke keuze om eerder te focussen op het maatschappelijk makkelijker begrijpbare slachtoffergenoegdoeningsaspect gaat ten koste van re-integratie en recidivisme. Indien de overheid besluit om strengere straffen en compensatiebetalingen voor slachtoffers van misdrijven te implementeren

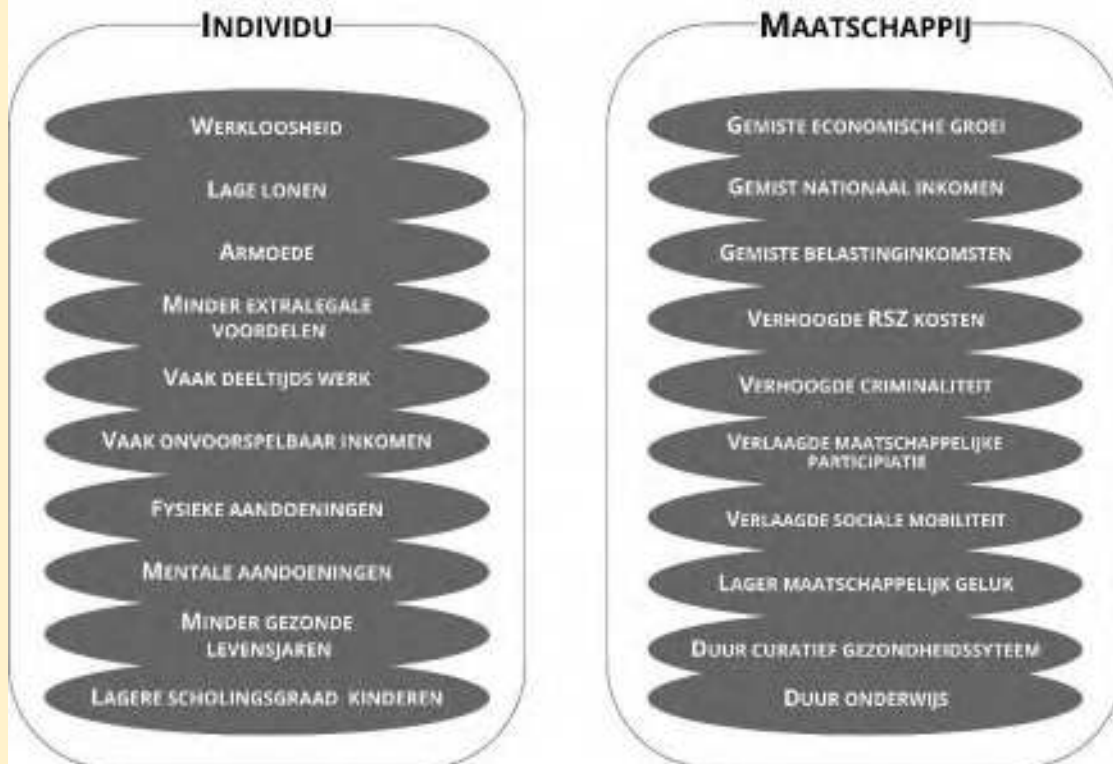
als kern van haar strafrechtelijk beleid, kan dit publieke goedkeuring krijgen omdat het lijkt alsof de overheid daadkrachtig optreedt tegen criminaliteit en de slachtoffers beschermt. Tegelijkertijd kan dit beleid budgetten, middelen en vooral beleidskracht onttrekken aan programma's die zich richten op het bieden van onderwijs, werkgelegenheid en therapie aan ex-gedetineerden. Als gevolg hiervan kunnen ex-daders minder kansen krijgen om succesvol te re-integreren en zijn ze meer geneigd om opnieuw in de criminaliteit te vervallen, wat uiteindelijk de maatschappelijke veiligheid kan ondermijnen. Hoewel het buiten de reikwijdte van ons onderzoek valt, lezen we ook hier dat betaalbare woningen voor gevangenen die hun straf voldaan hebben, zo problematisch is dat het bijna evident is dat ze naar de bekende manieren van handelen teruggrijpen. Met naar schatting 60 procent recidivisme scoren we zelfs slechter dan de Verenigde Staten.

Vroegtijdige schoolverlaters – jongeren die niet meer leerplichtig zijn en zonder diploma het secundair onderwijs verlaten – ondervinden daar zelf een heel leven nadelen van, de samenleving leidt bovendien financieel een veelvoud aan schade. We bouwden verder op het werk van onderwijs econoom Kristof Dewitte en Deni Mazrekaj²⁴:

<quote Onderwijs speelt een cruciale rol in het bieden van kansen en het doorbreken van de cyclus van armoede .>

<stapeleffecten vroegtijdig schoolverlaters>

Stapeleffecten vroegtijdig schoolverlaten



<quote: Een vroegtijdige schoolverlater kost de maatschappij 1 miljoen euro tot aan de pensioenleeftijd.>

Na Columbia en Spanje is ons land in de OESO wereldkampioen zittenblijven.

Onderwijs speelt een cruciale rol in het bieden van kansen en het doorbreken van de cyclus van armoede. >

De jongeren hebben het extra lastig om werk te vinden en voor de meesten verbeterd dat later ook niet. Van de VDAB en de RVA weten we dat een vroegtijdige schoolverlater gemiddeld de helft van de periode vanaf het schoolverlaten tot aan de pensioenleeftijd in een of ander steunprogramma terecht komt. Dat betekent meer dan 20 jaar financiële ondersteuning door de overheid. Als we dit vermenigvuldigen

met de kostprijs per jaar (45.000 euro vandaag) komen we uit op bijna 1 miljoen euro. Een vroegtijdige schoolverlater zal de maatschappij ongeveer 1 miljoen euro kosten tot aan de pensioenleeftijd. We hielden enkel rekening met de eerste drie maatschappelijke gevolgen die een directe cashimplicatie veroorzaken. Overigens komen we tot veel hogere inschattingen van deze kosten wanneer gezondheid, justitie, arbeidsbemiddeling en hulpverlening in rekening gebracht worden.

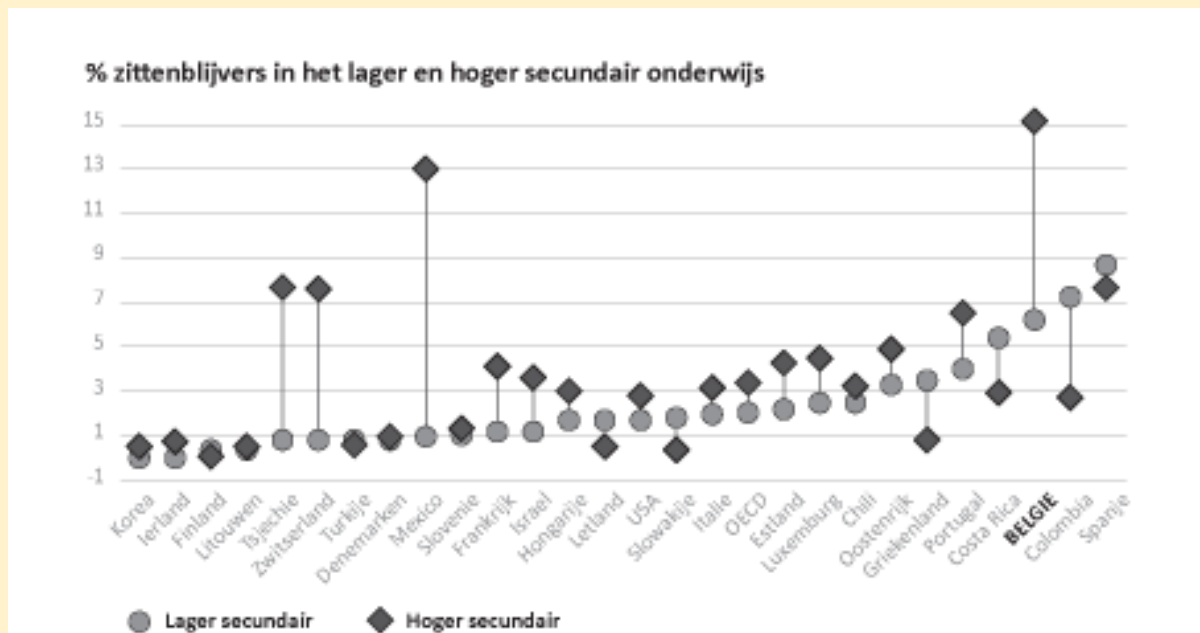
Onderzoek bevestigt ons dat zittenblijven zichzelf voorspelt, maar niet waarom het zich herhaalt.”²⁵

De centrale vraag die begon in het werk van Lamote (2013; 2014) is of zittenblijven het probleem oplost of net versterkt. De bevindingen wijzen erop dat de remedie in veel gevallen schadelijker kan zijn dan de oorspronkelijke leerachterstand. Hoewel zittenblijven op korte termijn soms leidt tot een verbetering van het academisch zelfconcept — leerlingen voelen zich competentere binnen een “zwakkere” groep — tonen de resultaten op langere termijn een negatief effect op leerprestaties. Deze conclusie is methodologisch onderbouwd via longitudinale analyses in combinatie met “propensity score matching”: leerlingen worden over meerdere jaren gevolgd en vergeleken met statistisch gelijkaardige peers die niet zijn blijven zitten. Daardoor wordt het mogelijk om het effect van zittenblijven beter te isoleren van achtergrondkenmerken zoals SES en eerdere prestaties, en dichter bij een causale interpretatie te komen. Net die methodologische sterkte maakt de conclusie des te relevanter: zittenblijven corrigeert het probleem niet structureel, maar lijkt het traject van achterstand eerder te bestendigen.

Het drama is dat er elk jaar meer dan 8000 jongeren hun loopbaanloopbaan starten als vroegtijdige schoolverlater. Uit de zittenblijversanalyses – blijven zitten is de voornaamste voorspeller voor vroegtijdige schoolverlaters – weten we dat de overgrote meerderheid van deze kinderen uit kansarme gezinnen komen, terwijl deze gezinnen in Vlaanderen amper een tiende vertegenwoordigen. En zoals we verder nog verduidelijken, zal dit aantal bij ongewijzigd beleid vermoedelijk nog stijgen. Elk schooljaar gaan we een schuld aan voor de volgende veertig jaar van meer dan acht miljard euro en we voegen die toe aan onze overheidsschuld. Dit is een enorme last waarmee we de volgende generaties opzadelen. Vroegtijdige schoolverlaters deden voor hun vertrek hetzelfde schooljaar meestal twee of drie kerenkeren. Na Columbia en Spanje is ons land in de OESO wereldkampioen zittenblijven. Voor het vijfde duurste onderwijssysteem per leerling in Europa, is dit

wellicht de pijnlijkste grafiek in dit boek. Met 14% zittenblijvers en een schoolfinancieringssysteem dat per leerling berekend wordt is dit nochtans vanzelfsprekend.

<zittenblijvers>



Bron OECD²⁶

Vandaag leidt zo'n vaststelling tot een debat hoe we dit gaan financieren: met meer belastingen voor een systeem dat al vele legislaturen na elkaar tevergeefs meer geld krijgt of via besparingen op de kosten met alle gevolgen van dien? Er is een derde keuze: we maken werk van het verminderen van het aantal vroegtijdige schoolverlaters, niet enkel in de klas, maar vooral aan de schoolpoort.

Verder in dit boek komen we nog terug op de problematiek van de vroegtijdige schoolverlaters, want het verminderen van het aantal vroegtijdige schoolverlaters is een effectieve manier om generatiearmoede te bestrijden. Dit wordt ruimschoots ondersteund door onderzoek en beleidsinzichten. Onderwijs speelt een cruciale rol in het creëren van kansen en mogelijkheden om de vicieuze cirkel van armoede te doorbreken. Het is een eenvoudige indicator die nu al gemeten wordt. Zodra we een kleine verbetering in deze indicator kunnen realiseren, betaalt dit alle investeringen die gepaard gaan met onze andere voorstellen ruimschoots terug. En moeten we geen oeverloze discussies voeren over andere maatstaven en al dan niet causale verbanden. We houden het liefst zo eenvoudig mogelijk.

<quote Na Columbia en Spanje is ons land in de OESO wereldkampioen zittenblijven.>

Cruciale jobs worden moeilijk ingevuld

Het onbenutte potentieel van de vroegtijdige schoolverlaters opent nog een opportuniteit. Deze jonge mensen zijn menselijk kapitaal dat aanwezig is. Om dat kapitaal te bereiken, moeten de werkgevers niet in het buitenland gaan werven. Zorgkundigen uit Kerala in India, zijn ongetwijfeld charmant en toegewijd, maar kosten een veelvoud van een arbeidsintegratietraject voor lokale laagopgeleiden. Zij zijn hier en wonen hier al. Zou het nu echt minder moeite kosten om hen te mobiliseren dan om nieuwe arbeidsmigranten aan te trekken, te integreren en te huisvesten? De link tussen beide werd ons duidelijk toen we enkele krantenkoppen naast elkaar zagen. Artikels over werkgevers die in het buitenland op zoek gaan werkkrachten klonken wrang en vreemd naast de berichtgeving over honderden kinderen waarvoor er geen plaats is het Beroeps Secundair Onderwijs. De problematiek van de vroegtijdige schoolverlaters staat niet los van de schralere dienstverlening, dat andere aspect van armoede dat alle Vlamingen treft. De overheid publiceerde een lijst met cruciale sectoren en essentiële diensten. Opvallend: veel van deze jobs, zeker wanneer je naar het aantal tewerkgestelden kijkt, worden ingevuld door mensen die eerder kortgeschoold zijn. Nog opvallender: op de arbeidsmarkt blijken dit vaak knelpuntberoepen te zijn.

Het riep bij ons heel wat vragen op. Zoals: wie gaat er...

- voor ons zorgen in het ziekenhuis en het woonzorgcentrum? (+70.000 vacatures)
- onze pakjes thuis leveren? (+35.000 vacatures)
- onze bus, trein of tram besturen? (+10.000 vacatures)
- onze (klein)kinderen opvangen en onderwijzen? (+10.000 vacatures)
- onze woningen en onze kantoorgebouwen poetsen? (+5.000 vacatures).

Maar ook: hoe kan dit? In Vlaanderen zijn 60.000 van de 200.000 werklozen langdurig werkloos. Het niet invullen van deze vacatures heeft een zware negatieve impact op de dienstverlening die elke Vlaming wel verwacht.

Voor Vlaanderen als geheel blijkt dat het aantal vacatures ongeveer overeenstemt met het aantal werkzoekenden. De oplossing lijkt dan voor de hand te liggen: zorg ervoor dat de werkzoekenden – eventueel via bij- of omscholing – de vacatures kunnen invullen.

Dit evenwicht op Vlaams niveau verhult volgens ons onderzoek echter grote lokale verschillen. Indien we alle gemeenten opdelen volgens de classificatie van Vlaamse Regionale Indicatoren, dan stellen we vast dat er gemeenten zijn met een overschot aan werkzoekenden en gemeenten met een overschot aan vacatures. De gemeenten met een overschot aan werkzoekenden zijn vooral stedelijke gebieden. In de stedelijke randgebieden en op het platteland zijn er een vaak overschot aan vacatures voor een beperkt aantal werkzoekenden.²⁷

<Verband vacatures mobiscore en VRIND>

Verband tussen niet ingevulde vacatures en mobiscore per VRIND			
Vlaamse Regionale Indicator (VRIND)	Aantal laag- en middengediplomeerde werkzoekenden min Aantal vacatures	Mobiscore (max 10)	Mobiscore Openbaar Vervoer (max 5)
platteland	-6309	5,9	1,9
grootstedelijke rand	-1483	7,7	3,9
regionaal stedelijke rand	-1139	7,3	3,1
structuurondersteunende steden	338	7,2	3,4
stedelijk gebied rond Brussel	2064	8,0	4,0
overgangsgebied	2206	6,8	2,8
kleinstedelijke provinciaal	2303	7,0	3,0
centrumsteden	2734	8,2	3,9
grootsteden	16874	8,6	4,4

SamengebrachteDataM_Werkzoekenden_Mobi&VRIND

Wat speelt hier? Een combinatie van menselijk gedrag en ruimtelijke planning. De mens is een sociaal dier en sinds mensengeheugenis gaan we op zoek naar soortgenoten. Denk aan de Chinatowns overal ter wereld en de Italiaanse, Ierse en

Spaanse wijken in heel wat Amerikaanse steden. Ook Vlamingen die naar het buitenland trekken, zoeken soms andere Vlamingen op. Migrantenvestigen zich in bepaalde buurten vanwege sociale steun, culturele herkenbaarheid, taal, economische kansen, informatie-uitwisseling, veiligheidsgevoel, historische patronen, huisvestingskosten, beschikbaarheid van huisvesting, werkgelegenheid, transport, perceptie van de buurt, en soms door overheidsbeleid en -programma's. Deze factoren kunnen individueel of in combinatie een rol spelen bij de woonplaatskeuze.

Die buurten liggen doorgaans in onze (grotere) steden. Statistieken over de woonplaats en woonplaatsvoorkeur van kandidaat sociale huurders – ook voor mensen met een migratieachtergrond – bevestigen deze keuze voor de stad. Het aantal kandidaat-sociaal huurders dat in de grootsteden wil wonen, overtreft duidelijk het hoge aantal dat er reeds gedomicilieerd is. Blijkbaar kunnen ze zich een woning in de stad niet veroorloven.

Elke ondernemende burgemeester kan hier een win-win businesscase van maken. Want de toekomstige stedelijke groei komt niet van DINK's, (Double Income No Kids), maar van nieuw samengestelde huishoudens en in Antwerpen van Joodse huishoudens en andere nieuwkomers die in de eerste generatie nog grote gezinnen hebben (4-5 kinderen). Mits slim lokaal bestuur kunnen de volgende generaties goed opgeleide jonge gezinnen in de stad blijven. Dat is overigens wat we zien in New York, waar het stadsbestuur recent besloot een grote woonmaatschappij op te richten met als doel woningen in de 25 procent woonquote²⁸ te ontwikkelen en in Kopenhagen waar nieuwbouwprojecten sedert kort 40 procent publiek eigendom worden. 'In veel opzichten is dit een historische overeenkomst waar we aan zijn begonnen. 40 procent sociale woningbouw betekent dat de stedelijke ontwikkelingsgebieden er niet enkel zijn voor degenen met een grote portemonnee. Voor mij is het doel dat we onze eigen kinderen, die hier in Kopenhagen zijn geboren en getogen, een plek om te wonen kunnen bieden', verklaarde Sophie Hæstorp Andersen, burgemeester van Kopenhagen. De meer dan 40.000 huishoudens op de wachtlijst die vandaag extreem precair wonen in Antwerpen, kunnen 200 miljoen euro bijkomende jaaromzet in de lokale economie realiseren als we hun te hoge huur normaliseren (400 euro per maand x 40.000 huishoudens). Nieuwkomers, dikwijls kort- of laaggeschoolde werkzoekenden, wonen vooral in de steden. Daar staat tegenover dat de gemeenten met een overschot aan vacatures

zich vooral in de rand van de stad en op het platteland bevinden. Helaas zijn dat locaties die niet goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer uit de steden. De overheid heeft een prachtig instrument om dit te meten: de Vlaamse Mobiscore. Die geeft aan hoe een buurt scoort qua mobiliteit. Er is een algemene score en een deelscore voor bereikbaarheid via het openbaar vervoer. Wat blijkt? De Mobiscore van gebieden met een overschot aan vacatures ligt gemiddeld meer dan een punt lager dan gebieden met een overschot aan werkzoekenden. Dat is niet verwonderlijk omdat mensen aan de onderkant van de arbeidsladder zelden over een salariswagen beschikken.

Een paar concrete voorbeelden: bedrijven langs de A12 in Aartselaar ondervinden problemen om instappers op de arbeidsmarkt te vinden. Er zijn geen betaalbare woningen en onregelmatig openbaar vervoer. In het allerbeste geval ben je dagelijks drie uur onderweg met twee bussen, een tram en een wandeling van een halve kilometer uit het 20 km verder liggende Ekeren. Je kan ook twee uur fietsen. Voor een jog als magazijnier in een havenbedrijf is een totale verplaatsingstijd van twee tot drie uur van en naar het werk niet uitzonderlijk. Voor ploegenstelsels raak je er vaak niet zonder auto. Een enthousiaste jonge leerkracht Frans uit Charleroi besloot toch niet te beginnen in het Koninklijk Atheneum, omdat hij van zijn startend lerarenloon niet kan huren in Antwerpen en drie uur trein en bus was niet meteen een optie.

Conclusie van deze analyse is dat we ervoor moeten zorgen dat werkzoekenden vlot op de plaats kunnen raken waar er vacatures in te vullen zijn. Dit is een politieke evenwichtsoefening. Openbaar vervoer ontsluit goedkopere woongebieden, maar vanzelfsprekend tegen een hogere maatschappelijke kost. Omgekeerd kan een lagere openbaarvervoerfrequentie bepaalde woongebieden minder attractief maken. Het is dus niet ondenkbaar dat eigenaars in de buurt van die afgeschafte bushaltes hiervoor planschadelast kunnen eisen naar analogie met de claims voor bouwgronden die in overstromingsgebieden liggen of in uitbreidingsgebieden waar de grondbestemming verandert.

Door de holistische benadering van ArmenTeKort onderzoeken we vele verbanden. Meer uitleg hierover in het volgende hoofdstuk.

<quote Werkzoekenden moeten vlot op de plaats raken waar de vacatures in te vullen zijn.>

<duidelijke lay-out>

Kort en bondig



- Generatiearmoede treft ons allemaal omdat het grote maatschappelijke gevolgen heeft. Wanneer meer mensen dit beseffen, neemt het draagvlak voor een effectieve generatiearmoedebestrijding toe.
- Generatiearmoede, een vorm van schaarste, belast de mentale bandbreedte van mensen waardoor ze impulsieve beslissingen nemen en dito keuzes maken.
- Er is een bewezen wetenschappelijk verband tussen zittenblijven en generatiearmoede en het hieruit volgende vroegtijdig de schoolbanken verlaten. Vroegtijdige schoolverlaters kosten de maatschappij heel veel geld in het onderwijs en vooral na de schoolperiode.
- Vroegtijdige schoolverlaters betekenen een verlies aan talent. Talent dat we heel hard nodig hebben op onze krappe arbeidsmarkt. Vandaag voelen we dit al in een schralere dienstverlening omdat jobs niet ingevuld geraken.
- Vlaanderen telt meer dan 100.000 werklozen, waarvan één derde langdurig werklozen en toch worden 150.000 cruciale jobs niet ingevuld. De afstand tussen de locatie van de job/vacature en de woonplaats van de (kansarme) werkzoekende vormen een hindernis om deze mismatch tussen vraag en aanbod weg te werken.

HOOFDSTUK 2: WOONZEKERHEID

Woonzekerheid als cruciale noodzakelijkheid

Als wonen klopt, krijgt het leven ademruimte. Wonen is de onzichtbare motor van ontwikkelingskansen en dat vinden we voor onszelf zo vanzelfsprekend dat we er niet meer over nadenken.

Grote woontevredenheid, maar groeiende groep blijft achter

Uit verschillende studies blijkt dat Vlamingen over het algemeen zeer tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. Voor 37% van de Belgen ziet volgens Immoweb²⁹ hun huidige woning als “een droom die is uitgekomen”, de meerderheid beschouwt hun woning nog steeds als een tijdelijke fase. 28% ziet het als een overgangsfase, 23% als een tijdelijk compromis en 12% vindt zelfs dat het niet aan hun verwachtingen voldoet. (9% in Vlaanderen) Dat is een positieve en belangrijke vaststelling, want goed wonen is de basis voor tal van andere welzijns- en welvaartsindicatoren. Er is een belangrijke wisselwerking tussen wonen en welvaart. De welvarende regio die Vlaanderen is, maakt het mogelijk om veel mensen goed te laten wonen. Als mensen goed en betaalbaar wonen, zullen ze ook makkelijker hun steentje kunnen bijdragen aan de welvaartscreatie in onze regio. Het toont het belang aan van een goed woonbeleid.

Mogen we op basis van de grote woontevredenheid besluiten dat het Vlaamse woonbeleid werkt? Zeker voor de twee hoogste inkomenskwintielen³⁰ (Q5 en Q4) en de bovenste helft van Q3 is dit het geval. Mensen uit deze inkomensgroepen vinden vrij gemakkelijk een geschikte woning zonder dat ze hiervoor financieel buitensporig inspanningen moeten doen. Voor de bovenste helft van Q3 blijkt goed wonen en eigenaarschap, weliswaar enkele jaren later dan voorheen, toch een vlot bereikbaar streven.

<Kwintielen Decielen Percentielen inkomen en woonsituaties>

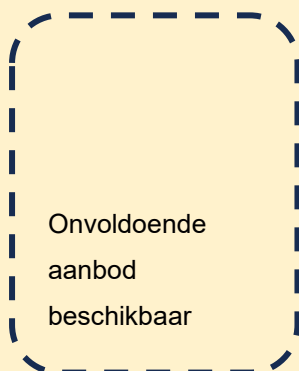
Vereenvoudigd denkkader voor bevolking - inkomens en woonsituaties.

Kwintielen	Decielen	Percentielen	Klassen	Netto	Woonquote	Voldoende woningen
Q5	10de	100	Rijk tot extreem rijk (van 10% tot 0,01%)	1400 K	10000 -	😊
	9de	90	Rijk	4600	1500	
Q4	8ste	80	77 Hogere middenklasse	4600 -	1500 -	😊
	7de	70	66 Hogere middenklasse	3400	1150	
Q3	6de	60	Middenklasse	3400 -	1150 -	😊
	5de	50	Middenklasse ← 55 = Mediaan inkomen	2500	850	
Q2	4de	40	44 Lagere Middenklasse	2500 -	850 -	😞
	3de	30	33 Lagere Middenklasse	1700	550	
Q1	2de	20	Arm	1700 - 0	550 -	😞
	1ste	10	Extreem arm		350	

Elk deciel vertegenwoordigt 290 000 gezinnen

Netto: Beschikbaar equivalent maandelijks gezinsinkomen Stabel en eigen berekening afgerond

Woonquote: Maximale huur of afbetaling in verhouding tot netto inkomen (±33%)



Bron: Immoweb en Steunpunt Wonen – eigen bewerking³¹

De echte opgaven voor het woonbeleid beginnen bij de onderste helft van Q3, een groep die het steeds vaker moeilijk heeft om goed wonen te verzoenen met hun budgettaire mogelijkheden. Dit komt mede door de druk die ontstaat omdat Q1- en Q2-huishoudens in een duurder marktsegment huren dan ze zich redelijkerwijs kunnen veroorloven. Dit doen zij noodgedwongen bij gebrek aan een met hun inkomen betaalbaar aanbod. Beleidsmatig is de goedkoopste manier om wonen voor de middenklasse in Q3 betaalbaar te houden, voldoende te investeren en te reguleren in Q2 en Q1. Voor die twee onderste inkomenskwintielen is woonzekerheid op de private huurmarkt overigens zelden haalbaar en dat wordt nog acuter met de conformiteitsattest-regelgeving. Er is momenteel een tekort aan woningen voor mensen met een netto-inkomen tot 2.000 euro per maand. Wanneer deze woningen worden aangepast om te voldoen aan nieuwe energievoorschriften,

zullen de prijzen onvermijdelijk stijgen. Om te voorkomen dat deze woningen onbetaalbaar worden, is het essentieel dat we tegelijkertijd het aanbod van woningen in dit marktsegment aanzienlijk vergroten. Dat is de belangrijkste reden voor de bijkomende honderdduizend sociale woningen.

Woontevredenheid is vermoedelijk niet de ideale indicator om een woonbeleid te taxeren. Ook mensen met lagere inkomens tonen zich vaak tevreden over hun woning. Die goede woning gaat meestal gepaard met financiële en andere zorgen. Ons actieonderzoek toont bovendien aan dat veel van deze mensen zich amper bewust zijn van de vergaande langetermijnevolgen van deze latente woonproblemen. Ze klagen niet, maar de gevolgen in de klas voor hun kinderen manifesteren zich vroeg of laat als meestal onoverkomelijke problemen. Vaak zijn te duur en te klein wonende gezinnen zich niet bewust van de stress die dit met zich meebrengt. Zonder het zich te realiseren, dragen kinderen deze spanning mee naar school, wat hun leerprestaties en sociale interacties kunnen beïnvloeden. Ouders nemen deze stress mee naar hun werk, wat hun productiviteit en mentaal welzijn kan ondermijnen. Deze onzichtbare druk, voortkomend uit ongeschikte woonomstandigheden, kan leiden tot bredere gezondheids- en sociale problemen in het gezin. Het aanpakken hiervan vraagt om bewustwording en gerichte beleidsmaatregelen die de toegang tot betaalbare en adequate huisvesting verbeteren. De Youtube-documentaire 'The Housing Crisis of Everything'³²vat de maatschappelijke impact van wonen op de andere levensdomeinen beter samen dan welk boek ook.

Het belang van een (t)huis

In de media komen wonen en vastgoed ruimschoots aan bod. Van architectuurbijlagen en interieurspecials in de kranten, glossy's over wonen, vastgoedgidsen, bouw- en verbouwsites tot tv-programma's over klussende koppels, vlotte vastgoedmakelaars en blinde kopers: het wordt allemaal gretig gelezen en bekeken. Deze media-aandacht speelt in op het grote belang dat we toekennen aan goed wonen. Dat mag ook niet verwonderen: wonen doen we elke dag. Onze woning is onze veilige thuis. Het is ook geen toeval dat een eigen woning voor de meeste mensen de belangrijkste investering in hun leven is.

Het belang van een goede woning kan moeilijk overschat worden. Slapen, eten, spelen, studeren, (tele)werken en ontspannen: het gebeurt allemaal onder het veilige dak van onze woning. In haar meest basale functie biedt een woning fysieke bescherming tegen weer, lawaai en externe dreiging, en creëert ze de voorwaarden voor rust, herstel en gezondheid. Maar een woning is veel meer dan beschutting alleen. Ze is de plek waar we onszelf en ons gezin kunnen zijn, waar kinderen opgroeien, leren en zich voorbereiden op hun toekomst. De stabiliteit van een woning vormt het stille fundament onder opvoeding, schoolloopbanen en ontwikkelingskansen.

Tegelijk is de woning een mentale infrastructuur. Ze biedt voorspelbaarheid, privacy en een gevoel van veiligheid, en laat toe om stress te verwerken en tot rust te komen. Een vast adres draagt bij aan identiteit en eigenwaarde: het verankert mensen in de samenleving en geeft toegang tot onderwijs, zorg, werk en sociale zekerheid. Zonder die verankering vallen gezinnen niet alleen letterlijk, maar ook administratief en juridisch uit de boot.

Daarnaast is de woning een sociale ruimte. Ze is de plaats waar we onze spullen en hebbedingen bewaren, waar we ons kunnen ontplooien, waar we vrienden en dierbare familie ontvangen en deel uitmaken van een buurt en gemeenschap. In die zin is wonen ook een culturele en symbolische praktijk, een drager van rituelen, gewoontes en continuïteit tussen generaties.

Tot slot reikt de betekenis van wonen verder dan het individuele gezin. Goede huisvesting werkt preventief in de gezondheidszorg, ondersteunt duurzame arbeidsparticipatie en beperkt maatschappelijke kosten in onderwijs, zorg en welzijn. Slecht of onzeker wonen doet precies het omgekeerde en schuift de rekening door naar kinderen en naar de samenleving als geheel. Een woning is daarom niet louter een privé-investering, maar een vorm van maatschappelijke infrastructuur waarvan de kwaliteit vandaag mee bepaalt welke toekomst we morgen doorgeven.

Omgekeerd zijn ook de negatieve gevolgen van een slechte woning niet min. Onderzoek heeft aangetoond dat slecht wonen de gezondheid schaadt. Vocht, een relatief groot kwaliteitsprobleem in het Vlaamse woningenbestand, vaak een gevolg van te klein wonen met te veel gezinsleden, wordt gelinkt aan tal van ademhalingsproblemen. Dat veroorzaakt schimmel, tevens een bron van veel kwalen, maar vaker een gevolg van overbewoning eerder dan bouwfysische eigenschappen van de woning zelf. Bij uitbreiding hebben ook de woonomgeving en

de woonsituatie gevolgen voor de fysieke en mentale gezondheid van mensen. Denk aan de afwezigheid van speelruimte en groen in de buurt. Druk autoverkeer in de straat vertaalt zich vaak in een slechte luchtkwaliteit, lawaaihinder en meer ongevallen, wat een extra dosis stress tot gevolg kan hebben.

We willen deze gezondheidsaspecten zeker niet minimaliseren, maar voor ons is het in de eerste fase géén beleidsprioriteit. Waarom niet? Omdat we woonzekerheid in eerste instantie zien als een start' voor structurele verandering. Op langere termijn wil je natuurlijk gezondheidsproblemen en andere zaken oplossen, maar we stellen voor te beginnen met die zaken die maatschappelijke winsten genereren, zodat we de volgende stappen kunnen financieren. In die optiek weegt voor scholieren de schade van overbezetting van de woning veel zwaarder door.

<quote Krap wonen vormt vaak de belangrijkste bron van stress.>

De fysieke omgeving beïnvloedt de sociale interacties, die op hun beurt belangrijk zijn voor de mentale gezondheid en bandbreedte. Wanneer mensen in een kleine ruimte moeten samenleven, neemt de kans op spanningen en ruzies onvermijdelijk toe. Te krap wonen wordt een belangrijke bron van stress. Het leidt er vaak toe dat jongeren de woning ontvluchten en veel tijd op straat doorbrengen. Hun leerprestaties lijden eronder en veel meer dan we ooit vermoedden. Hoe kan je geconcentreerd studeren als je met broers en zussen een slaapkamer deelt en iedereen in dezelfde leefruimte zijn activiteiten moet combineren? Het is belangrijk voor beleidsmakers, opvoeders en gemeenschapsleiders om rekening te houden met deze gevolgen: het treft vooral scholieren.

Betaalbaar wonen: economische en maatschappelijke betekenis

'Betaalbaarheid' van wonen wordt vaak gedefinieerd als de verhouding tussen de kosten van huisvesting en het vermogen van mensen om die kosten te dragen. Toch is betaalbaar of onbetaalbaar wonen geen strikt economische categorie. In de economie bestaan enkel prijzen en evenwichten: wanneer de vraag naar woningen groter is dan het aanbod, stijgen de prijzen tot de vraag wordt afgeremd — ongeacht of die vraag voortkomt uit bevolkingsgroei, hogere inkomens of monetaire omstandigheden -lees goedkoper of duurder geld. Daarom stimuleren woonbonussen, mobiliteitsbudgetten voor huur of hypotheekrente betaling van werknemers³³ en andere grootschalige vraagsubsidies net hogere prijzen in ons traag reagerend aanbod. (lage prijselasticiteit)

Vanuit maatschappelijk perspectief krijgt dat prijsmechanisme echter een menselijke dimensie: hogere prijzen betekenen dat sommigen geen toegang meer hebben tot huisvesting, anderen hun woning intensiever moeten delen, en steeds meer gezinnen een groter deel van hun inkomen aan wonen besteden. Normaal stijgt de vraag naar betere woningen met het inkomen, terwijl het aanbod nauwelijks en altijd veel trager, meegroeit. Daardoor vertaalt inkomensgroei zich bij lagere inkomensgroepen volledig, en bij hogere deels, in hogere woonuitgaven.

Bovendien is woonbetaalbaarheid geen homogeen gegeven. Ze verschilt sterk naargelang de segmentatie van de woningvoorraad: de grootte van woningen, de grondwaarde, de ligging in stedelijk, voorstedelijk of landelijk gebied, de beschikbaarheid van openbaar vervoer, de mate van gezinsverdunding en de bereidheid om te verhuizen beïnvloeden allemaal hoe betaalbaarheid zich concreet manifesteert.

2025¹⁰ Een gezamenlijke studie van Belfius Bank en Immoweb toont aan dat tussen januari en augustus 2025 maar liefst 54% van de hypothecaire leningen voor een eerste aankoop werd aangevraagd door een alleenstaande ³⁴. In Vlaanderen ligt dit aandeel op 52%. Deze trend is vooral sterk in steden als Antwerpen (69%), Mechelen en Oostende (beide >60%).

Alleenstaanden kiezen voornamelijk voor appartementen (gemiddeld 77 m²) met een mediane koopprijs van €240.000, terwijl koppels groter wonen in huizen (gemiddeld 162 m²) met een mediane prijs van €338.000. Opvallend is dat het mediaaninkomen van solo-starters (€2.500 netto/maand) hoger ligt dan dat van kopers in een koppel (€2.300 per persoon/maand) ³⁵. Dit suggereert dat alleenstaanden over meer spaargeld moeten beschikken om de aankoop te kunnen financieren.

Definitie Woonquote

Woonquote: de verhouding tussen de uitgaven van een huishouden aan wonen en het totale besteedbare inkomen van dat huishouden.

Voor de woonquote met enkel naakte woonuitgaven (kosten voor huur of afbetaling van de woonlening) wordt traditioneel een 30%-norm gehanteerd om huishoudens met een betaalbaarheidsrisico te onderscheiden. De norm bedraagt 40% wanneer de totale woonuitgaven worden in acht genomen, dus inclusief de bijkomende woonuitgaven zoals energie, water, onderhoud en beheerskosten.

Onderscheid tussen Carrie Bradshaw-index en woonquote

Hoewel de Carrie Bradshaw-index³⁶ en de woonquote beide woonbetaalbaarheid meten, maar ze vertrekken van een fundamenteel ander perspectief. De Carrie Bradshaw-index (*) vergelijkt de huur van een kleine woning (meestal een studio) met het mediane individuele inkomen en beantwoordt zo de vraag of een “typische” alleenstaande zich zelfstandig wonen kan veroorloven binnen een 30%-norm. Het is een markt- en stedengerichte indicator die scherp zichtbaar maakt wie buiten de boot valt zodra huren stijgen sneller dan lonen. De woonquote daarentegen is een huishoudindicator: zij drukt de woonuitgaven uit als percentage van het beschikbaar huishoudinkomen, ongeacht samenstelling of absolute inkomenshoogte. Daardoor kan dezelfde woonquote zowel leefbaar als onleefbaar zijn, afhankelijk van het resterende bedrag na woonlasten.

Kernconclusie

Voor huishoudens onder het mediaan inkomen is woonbetaalbaarheid geen kwestie van percentage, maar van restinkomen. Zodra het inkomen dat overblijft na huur structureel onvoldoende is om normaal te leven, verschuift men niet gradueel maar regime-matig naar een toestand van schaarstestress, verminderde gezondheid, lagere onderwijskansen en afnemende maatschappelijke participatie. De Carrie Bradshaw-index maakt dit zichtbaar op markt- en stedelijk niveau; de woonquote maskeert het vaak door haar relatieve (%-)benadering.

Beleidsimplicatie:<kader>

Vanuit vastgoedmarkttheorieën weten we dat stijgende woonprijzen niet alleen de laagste inkomens treffen. Ook middenklassengezinnen ondervinden gevolgen via uitgestelde gezinsvorming, langere pendelafstanden, lagere arbeidsmobiliteit, verminderde consumptieruimte en groeiende vermogensongelijkheid tussen eigenaars en niet eigenaars. Toch verschilt de aard van de impact fundamenteel naargelang het inkomensniveau. Voor middeninkomens leiden stijgende woonkosten meestal tot moeilijke afwegingen en een daling van comfort of financiële marge, maar zelden tot volledige systeemontwrichting. Bij de onderste inkomensgroepen ontstaat daarentegen vaak een structureel tekort aan restinkomen, waardoor normale levensomstandigheden onder druk komen te staan. Bovendien veroorzaken deze situaties ook veel directere maatschappelijke budgettaire kosten via onderwijsachterstand, gezondheidsproblemen, welzijnsdruk en verminderde werkactivering. Net daarom is het belangrijk om betaalbaarheid niet als één homogeen probleem te bekijken, maar de effecten te differentiëren volgens inkomenspositie en maatschappelijke impact.

<kader>

Beleid moet voor de eerste dertig procent inkomens verschuiven van een loutere woonquote-logica naar restinkomen logica (residual-income): en sturen op wat huishoudens overhouden na woonlasten. Niet enkel vanuit een menselijk perspectief, maar ook met het inzicht van welbegrepen eigenbelang op budgettair vlak. Wonen is daarmee geen consumptiegoed maar mentale en sociale infrastructuur. Investeren in stabiele, betaalbare huisvesting verhoogt het effectief besteedbaar inkomen, verlaagt latere publieke kosten (zorg, onderwijs, welzijn) en voorkomt intergenerationele achterstand—zonder dat lonen eerst moeten stijgen.

Het gevolg is dat een beleidsstrategie die enkel inzet op meer bouwen het risico loopt haar eigen staart na te jagen: we bouwen niet alleen voor nieuwe gezinnen, maar ook om de welvaartsgroei en de ruimtelijke verschuivingen zelf te huisvesten.

Woononzekerheid: te klein of te duur

De woonsituatie brengt ons bij woon(on)zekerheid. Woonzekerheid gaat in eerste instantie over 'gedurende een behoorlijke termijn kunnen blijven wonen in een passende en betaalbare woning'. In onze projecten ontmoetten we vaak leerlingen die vijf keer of vaker zelfs moesten verhuizen tijdens een schoolloopbaan. In België worden jaarlijks 10 000 uithuiszettingsbevelen per jaar door de rechtbanken uitgesproken. Vele OCMW's of Sociale Diensten beseffen de consequenties van uithuiszettingen en hebben een batterij aan noodzakelijke en nuttige voorzieningen getroffen, als pleister of het fundamentele probleem van betaalbare huisvesting voor iedereen. Deze woongarantie is zeker een belangrijk aspect van woonzekerheid. Het vormt een voorwaarde opdat mensen zich lokaal kunnen binden.

In dit boek rekken we het begrip woonzekerheid op. Een bewoner geniet van woonzekerheid als hij/zij zich geen fundamentele zorgen moet maken over de eigen woonsituatie. Er is geen financiële bedreiging die maandelijks de woonzekerheid aantast. De woning wordt als acceptabel ervaren en er is net voldoende ruimte. Kortom, in geval van grote woonzekerheid is goed wonen een evidentie.

Bij woononzekerheid is het dat allesbehalve. Als het extreem krappe gezinsbudget geen buffer biedt, wordt het betalen van de huur een maandelijkse financiële strijd: een zorg die dagelijks onrust veroorzaakt.

Uitstel van betaling vragen kan de relatie met de verhuurder onder druk zetten en tot spanningen leiden. Via de tussentijdse facturen en eindafrekeningen voor essentiële nutsvoorzieningen als water, gas en elektriciteit, telefonie, eventueel internet, worden de bewoners op regelmatige basis ook nog eens geconfronteerd met de extra woonlasten.

Daarbovenop komt de stress als gevolg van de slechte fysieke kenmerken van de woning – te klein, slechte geluidsisolatie, zichtbare gebreken en noodzakelijke herstellingen die uitgesteld worden. Spreek je daar de huisbaas over aan als de relatie al verstoord is?

Woononzekerheid houdt ook een gebrek aan perspectief in. De uitzichtloosheid van de precare woonsituatie wordt noodgedwongen geaccepteerd bij gebrek aan een alternatief. Met drie schoolgaande kinderen wacht je in Vlaanderen gemiddeld zes tot tien jaar op een sociale woning. Als je het vooruitzicht hebt van lang aan een minimum loon te werken krijg je het advies eerst te zorgen dat je in een sociale woning zit en dan pas denken aan een derde of vierde kind. 202510

Bovenal voelen mensen een permanente dreiging dat ze het dak boven het hoofd – hoe schamel ook – op elk moment kunnen verliezen. Kortom, in geval van grote woononzekerheid is wonen een bron van chronische stress. 202510 Tijdens ons onderzoek kwamen we regelmatig gezinnen tegen die op 12 jaar vijf keer moesten verhuizen. *De effecten van frequente verhuizingen op schoolgaande kinderen zijn onwaarschijnlijk belastend.*

Hoge residentiële mobiliteit – vooral wanneer deze gedwongen, frequent en gekoppeld is aan sociaaleconomische kwetsbaarheid – werkt als een krachtige, multidimensionale stressor die het ontwikkelingspad van een kind diepgaand kan verstoren. Het effect op schoolresultaten is niet slechts het gevolg van een onderbreking in de schoolloopbaan, maar ontstaat via drie met elkaar verweven stressdomeinen: het epidemiologische, het cognitief-gedragsmatige en het neurobiologische domein. Samen verklaren ze waarom kinderen die vaak verhuizen een sterk verhoogd risico lopen op lagere schoolprestaties, cognitieve vertraging en schooluitval.

Het Epidemiologische Domein: Stress als Marker van Cumulatief Risico

Het werk van Jolleyman & Spencer (2008) toont dat hoge mobiliteit zelden een geïsoleerde gebeurtenis is. Het is een duidelijke epidemiologische merker voor onderliggende, cumulatieve risicofactoren: armoede, werkloosheid, gezinsdisfunctie en onveilige buurten. Deze factoren op zichzelf beperken al de toegang tot kwaliteitsonderwijs en ondersteunende bronnen. Mobiliteit versterkt dit causaal door bestaande sociale en institutionele netwerken – zoals een vertrouwde school, leraren, vrienden en buurtvoorzieningen – abrupt te doorbreken. Deze breuk creëert een directe contextuele stressor: het kind verliest de voorspelbare, ondersteunende omgeving die cruciaal is voor leren. Het is deze herhaalde desorganisatie van de ontwikkelingscontext die in epidemiologisch onderzoek sterk correleert met

schoolachterstanden. Het Bronfenbrenner model illustreert dit verloop in de tijd op een bijzonder inzichtelijke manier.

Het Cognitief-Gedragmatige Domein (Schaarste): Stress die de Ouderlijke Bandbreedte Opeist

De schaarstetheorie van Shafir & Mullainathan (2013) voegt hier een cruciaal psychologisch mechanisme aan toe. Het proces van een gedwongen verhuizing – het zoeken naar huisvesting, het regelen van financiën,

het navigeren in een nieuwe omgeving – vreet aan de cognitieve bandbreedte van ouders. Deze mentale overbelasting, ofwel de 'schaarste-stress', leidt tot 'tunnelen': de aandacht vernauwt zich naar de acute crisis, ten koste van langetermijndoelen. Voor een

Armoede	veroorzaakt	niet
noodzakelijk	minder	cognitieve
capaciteit,	maar	schaarste
aandacht	tunnelen	naar
problemen,	waardoor	urgente
beslissingen	slechter	worden.

ouder betekent dit dat er minder mentale ruimte is om zich bezig te houden met het schoolwerk van het kind, contact te leggen met nieuwe leraren, of een stabiel dagritme te bieden. Het kind verliest dus niet alleen zijn oude ondersteuningsstructuur, maar ervaart ook (onbedoeld) minder responsieve en consistente ondersteuning van de ouder wiens aandacht door de schaarste wordt opgeslokt. Dit vermindert de buffers tegen stress en belemmert de voorwaarden voor schoolsucces. Daarom is het belangrijk dat beleidsmakers niet de symptomen bestraffen maar de oorzaken aanpakken.

Het Neurobiologische Domein (Toxische Stress): Stress die de Hersenarchitectuur van het Kind Aantast

Ten slotte verklaart het concept van toxische stress (Shonkoff et al., vroege jaren 2000) de fysiologische impact op het kind zelf. Wanneer de stress van herhaalde verhuizingen – met bijbehorende onzekerheid, verlies en mogelijk geweld – chronisch aanhoudt en niet voldoende wordt gebufferd door een stabiele opvoeder, activeert dit langdurig de stressresponssystemen van het lichaam (HPA-as).

Deze neurobiologische stress verstoort de ontwikkeling van hersengebieden die cruciaal zijn voor schoolse vaardigheden: de prefrontale cortex (executieve functies zoals planning, impulsbeheersing en werkgeheugen) en het limbisch systeem (emotieregulatie).

Het gevolg is een kind dat fysiologisch minder in staat is om zich te concentreren, nieuwe informatie te leren, gedrag te reguleren en emotioneel veerkrachtig om te gaan met de uitdagingen van een nieuwe school. Het leervermogen raakt letterlijk ondermijnd, wat logischer wijs leerachterstand verhoogt, die opnieuw aandacht vermogen verlaagt en op termijn leidt naar bijna georkestreerde vroegtijdige schooluitval veroorzaakt, al dan niet na de ontwikkeling van de begrijpelijke gedragsproblematieken.

Een Synergistische Stresscascade

De impact op schoolresultaten is het gevolg van een systemische of zelfs synergistische stresscascade:

De epidemiologische context (armoede, instabiliteit) veroorzaakt een cognitieve belasting (schaarste) bij de ouder, wat de kwaliteit van de opvoeding en buffering vermindert. Dit versterkt op zijn beurt de chronische neurobiologische stress (toxische stress) bij het kind, wat de hersenfuncties aantast die nodig zijn om te leren. Het kind komt zo in een nieuwe schoolomgeving terecht met verminderde cognitieve hulpbronnen, een minder ondersteunende thuissituatie en een fysiologisch stresssysteem dat afleidt van leren. Dit drielaags model verklaart waarom interventies die zich uitsluitend richten op het onderwijs (bijles) vaak tekortschieten; effectief beleid moet ook de woningzekerheid aanpakken en de cognitieve bandbreedte en stressbuffering van gezinnen ondersteunen om de vicieuze cirkel te doorbreken.

Soms aanvaarden de bewoners de situatie en ervaren ze ruimtebeperking niet meer als acuut. De situatie vormt het startpunt voor generationeel overgedragen armoede en dat is maatschappelijk nog veel erger.

<quote In geval van grote woononzekerheid is wonen een bron van chronische stress. >

Generatiearmoede gaat vaak gepaard met een gebrek en/of verlies aan eigenwaarde. Het geloof in eigen kunnen ontbreekt of brokkelt af, er is een gebrek aan perspectief dat het anders kan. Het is daarom geen toeval dat in de buddywerking van ArmenTeKort en in onze visie op het doorbreken van generatiearmoede eigenwaarde een centrale plek inneemt.

Eigenwaarde is essentieel om zich bewust te worden van kansen, mogelijkheden en keuzes en verantwoordelijkheid op te nemen. Kortom, het is een noodzakelijke voorwaarde voor de generatiearme om het eigen leven in de hand te nemen. Maar dan moeten we als samenleving die kansen, mogelijkheden en keuzes aanbieden én er tegelijk op letten dat de doelgroepen deze kansen ook zien en ze percipiëren als haalbaar voor hen.

Eigenwaarde alleen volstaat overigens niet. We hebben nog drie voorwaarden – we noemen het zekerheden – gedetecteerd: woonzekerheid, leerzekerheid en werkzekerheid. Met eigenwaarde – hier omgedoopt tot zelfzekerheid – komen we zo aan vier cruciale zekerheden die nodig zijn om de vicieuze cirkel van generatiearmoede te doorbreken. Elk van deze zekerheden vormt een noodzakelijke voorwaarde om dit maatschappelijk probleem effectief aan te pakken. Een succesvol resultaat is het gevolg van een samenspel van de vier zekerheden.

Voor elk van deze vier zekerheden ontwikkelde en testte ArmenTeKort oplossingsgerichte hypothesen en, waar mogelijk, voerden wij een demonstratieproject als bewijsvoering en verbetering uit. Op andere gebieden proberen we met een bredere kijk op data de nodige onderbouw te vinden. ‘Zelfzekerheid’ leerden we met een buddywerking op grote schaal en ‘zinvol-werkzekerheid’ behoeft geen grote veranderingen in het overheidsbeleid, maar eerder een andere kijk op maatschappelijke en individuele verantwoordelijkheden. In het afsluitend hoofdstuk over de werking van ArmenTeKort komen we nog kort terug op onze activiteiten.

Voor ‘Leerzekerheid’ en ‘Woonzekerheid’ zijn wel structurele veranderingen en een nieuw beleid nodig. Eerst nemen we Woonzekerheid onder de loep, omdat het zo’n cruciale noodzakelijkheid is die vandaag beleidsmatig onderbelicht blijft. Zonder de zekerheid van een kwalitatieve en betaalbare woning is het heel lastig, zo niet onmogelijk, om een zin- en waardevol leven op te bouwen in onze maatschappij. Woononzekerheid laat zich voelen in alles wat we zijn, doen en ondernemen. Kortom, woonzekerheid is het fundament waarop de andere zekerheden steunen.

[De woningmarkt in een notendop](#)

202510

Voor deze observaties maken we een aantal assumpties. Ten eerste accepteren we de reële context waarin onze natie er voorlopig voor kiest om arbeid zwaar te belasten, eerder dan het belastingsysteem fundamenteel aan te passen aan de structurele veranderingen van een AI-tijdperk. Deze keuze vergroot de druk op inkomens uit arbeid en verhoogt het relatieve belang van vermogensvorming via andere kanalen.

Een tweede assumptie is dat we aanvaarden dat eigendomsmeerwaarden in belangrijke mate fiscaal vrijgesteld blijven, of slechts beperkt en onregelmatig worden gecapteerd. Hierdoor worden waardestijgingen in wonen structureel aantrekkelijker dan productieve investeringen, en fungeert vastgoed impliciet als vermogens- en pensioeninstrument. Het Japanse beleid vormt hier een instructief contrast. Door hoge erf- en vastgoedbelastingen en een lage restwaarde van bestaand vastgoed wordt wonen er veel minder ingezet als vermogensopslag. Deze fiscale en institutionele keuzes temperen vermogensverwachtingen en speculatie, waardoor woningprijzen over langere perioden relatief stabiel blijven — zelfs in een van de dichtstbevolkte stedelijke regio's ter wereld. henry

Tegen deze achtergrond willen we de lezer uitnodigen om over het volgende na te denken. Een groot deel van de westerse wereld wordt geconfronteerd met een wooncrisis, zij het in uiteenlopende vormen. Daarbij valt op dat de samenstelling van de woonvastgoedmarkt op zich geen doorslaggevende factor lijkt te zijn. Landen met ongeveer 70% eigenaarschap en 30% huurders vertonen vergelijkbare symptomen als landen met omgekeerd 70% huurders en 30% eigenaars. We zien dezelfde fenomenen terug in dichtbevolkte én extreem dunbevolkte landen. Zelfs sterk vergrijzende samenlevingen met een krimpende bevolking vertonen gelijkaardige patronen als maatschappijen met een groeiende demografie. Met andere woorden: noch bevolkingsdichtheid, noch demografische evolutie biedt op zichzelf een afdoende verklaring voor de wijdverspreide betaalbaarheidsproblemen.

Hoe kan dat? De enige constante die we in al deze markten terugvinden, is de dominante rol van een wereldwijd verstrengelde financiële sector, waarin wonen structureel wordt gewaardeerd op basis van betaalcapaciteit en kredietvoorwaarden. De impliciete betrachting om woonprijzen te laten aansluiten bij een woonquote van

ongeveer 30% van het mediaan besteedbaar huishoudinkomen fungeert daarbij als prijsanker, maar blijkt in de praktijk steeds verder te worden opgerekt.

Dit verklaart waarom woningprijzen zich doorgaans opvallend weinig aantrekken van verschillen in grondprijs, btw of bouwkost. Niet de bouwkost, maar de inkomens en de rekbaarheid van de woonquote bepalen uiteindelijk het prijsniveau van woningen. Bouw- en grondkosten beïnvloeden wel de marges en appetijt van ontwikkelaars, de vorm, schaal en kwaliteit van het aanbod, maar niet het structurele niveau van de marktprijzen in globo.

<kader>

De verkoopprijs van woningen volgt niet in de eerste plaats de bouwkost of het btw-tarief, maar hoofdzakelijk de leencapaciteit van kopers — bepaald door hun gezinsinkomen en de rente.

<kader>

De soms terugkerende oproep van de vastgoed- en bouwsector om het btw-tarief op nieuwbouw te verlagen vertrekt nog altijd vanuit de stelling dat de wooncrisis in essentie een aanbodprobleem is.

Meer en fiscaal goedkopere nieuwbouw zou via doorstroming (“filtering down”) de druk op de volledige woningmarkt verlichten. Extra productie kan verhuisketens op gang brengen, waarbij hogere inkomens nieuwbouw betrekken en bestaande woningen vrijkomen voor lagere inkomensgroepen. De theoretische prijsimpact heeft in geen enkel onderzoek geleid naar een significant verschil van betaalbaarheid voor de doelgroepen zoals bijvoorbeeld de 200.000 erkende gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning.

Empirisch blijkt dit mechanisme immers sterk afhankelijk van schaal en context.

Bestaande ketenmodellen onderscheiden verhuisketens binnen een vaste huishoudenspopulatie, maar negeren “huishoudketens”: nieuwe huishoudens die ontstaan door uitzwermen zodra betaalbare/angepaste woningen beschikbaar komen. Filtering werkt vooral bij langdurige en substantiële volumetoename. In Vlaanderen 10 jaar lang het huidig bouwvolume verdubbelen kunnen we de prijsstijging boven inflatie neutraliseren, bij wijze van spreken. In markten met structurele schaarste en hoge grondprijzen worden kostenverlagingen bovendien vaak deels gekapitaliseerd in hogere grondwaarden, waardoor het effect op eindprijzen beperkt blijft.

<kader>

2021510

Volgens Sven Damen tonen talrijke degelijke studies aan dat een toename van het woningaanbod een reëel prijsdempend effect heeft, ook in de lagere segmenten van de markt, al is dat effect methodologisch moeilijk zichtbaar zonder correct te corrigeren voor selectie-effecten. Hij benadrukt terecht dat veel kritische analyses correlatie verwarren met causaliteit, doordat er net gebouwd wordt in buurten waar de vraag en prijzen al stijgen, wat het werkelijke effect van bijkomend aanbod onderschat.³⁷ Wanneer men deze vertekeningen wegneemt, blijft zijn kernstelling overeind dat bouwen een noodzakelijke hefboom is binnen het woonbeleid. Tegelijk dwingt dit tot een scherpere vervolgvraag: zelfs als het mechanisme werkt, bereikt het dan de gezinnen waarvoor de maatschappelijke kost van woononzekerheid het grootst is, en is het effect niet alleen te indirect en te traag, maar in een context van structurele schaarste aan betaalbare woningen ook te klein om daar wezenlijk het verschil te maken.

<kader>

Een btw-verlaging kan de bouwactiviteit op korte termijn ondersteunen, hoewel dat een legitieme economische overweging is, blijft het vandaag een beleidsmatig vereiste dat dit enkel budgettair neutraal wordt georganiseerd. Zonder compenserende maatregel verschuift de kost naar de algemene middelen. Een heffing op gerealiseerde grondmeerwaarden — waar een deel van fiscale voordelen zich economisch concentreert — kan in dat perspectief als tegengewicht fungeren. Zo wordt vermeden dat een generieke subsidie op productie primair grondrendementen versterkt, terwijl de publieke kost collectief wordt gedragen. De kernvraag blijft dan niet of aanbod telt, maar onder welke voorwaarden extra aanbod zich vertaalt in effectieve en maatschappelijk noodzakelijke betaalbaarheid voor de pakweg 30% laagste inkomens.

Hiervoor biedt een btw-verlaging helaas geen antwoord.

Landen met grote inkomensverschillen tussen de laagste inkomensgroepen en het mediaan inkomen ervaren daarom een scherpere betaalbaarheidsdruk, tenzij dit actief wordt gecompenseerd door een voldoende groot, structureel en niet-financieel gestuurd publiek of sociaal woonaanbod.

Onze analyses en aanbevelingen moeten dan ook binnen deze bredere context worden begrepen: niet als een pleidooi voor één enkel instrument, maar als een uitnodiging om het Vlaamse woonbeleid, de fiscaliteit en de financiële logica opnieuw in samenhang te bekijken.

De woningmarkt is bij uitstek een **atypische** economische sector waarin vraag en aanbod van woonruimte samenkomen voor enerzijds kopers, investeerders of huurders en anderzijds verkopers, beleggers of verhuurders. De prijscomponenten van een woning zijn grond, bouwkosten, intrest, belastingen en winsten. Huur wordt, naast vraag en aanbod, vooral bepaald door de bezettingsgraad en regelgeving.

De vastgoedprijs wordt dus niet alleen bepaald door de reële vraag en het beschikbare aanbod, de speculatie van deze vraag- en aanbodevolutie in de toekomst, de korte termijn kostprijs van kapitaal, huidige en verwachte fiscale en monetaire beleidsmaatregelen. Met andere woorden, woningprijzen worden vooral bepaald door de ontleningscapaciteit van huishoudens. Die hangt af van het beschikbaar inkomen en de rentevoet van het hypothecair krediet.

Decennium na decennium heeft de regering zwaar geïnvesteerd in het bouwen van betaalbare, toegankelijke en hoogwaardige sociale woningen voor miljoenen Singaporezen... Zelfs in dit veranderende landschap moeten we er nog steeds voor zorgen dat openbare huisvesting toegankelijk en betaalbaar blijft voor Singaporezen van alle inkomensgroepen. We moeten ook onze huisvestingsregelingen eerlijk en inclusief houden voor iedereen. Dit is hoe we ons nationale huisvestingsverhaal sterk houden voor de huidige én toekomstige generaties. Dit is de belofte van mijn regering aan u, en we zullen die waarmaken.

Singaporese premier Lee Hsien Loong, 2023

Beleidsmakers beschikken daarnaast over een breed arsenaal aan mogelijkheden om een degelijk woonbeleid aan te sturen. Fiscale ingrepen zoals belastingen heffen, belastingkortingen en subsidies, kunnen zowel korte als lange termijn doelen bereiken. Overheden kunnen, in overleg met de centrale bank, prioriteit geven aan een specifieke inflatiedoelstelling of aan het stimuleren van economische groei, wat indirect invloed heeft op het monetaire beleid. Een lager rentebeleid kan de woningmarkt stimuleren door goedkopere hypotheeklen mogelijk te maken. De bouwkosten zijn slecht beperkt beïnvloedbaar. Kortere goedkeuringsprocedures besparen weliswaar tijd, procedurekosten en dure voorfinanciering, maar de impact hiervan is beperkter. Veel belangrijker zijn verzekerde afnames van een gedeelte van een woonproject tegen een lagere prijs, bijvoorbeeld voor betaalbaar wonen of sociale woningen. Dit versterkt de cashflow van de ontwikkelaar en verlaagt de financieringskosten van het hele project. Dit biedt voor lokale besturen interessante hefboomen. De grootse impact hebben overheden op de bestemming van gronden.

Een doordacht hoogtebeleid voor bouwlagen of woonlagen biedt veel onderhandelingsruimte met de grondeigenaar/ontwikkelaar.

De (Vlaamse) woonmarkt wordt klassiek opgedeeld in drie deelmarkten:

1) De eigendomsmarkt

De eigendomsmarkt (woningbezit) in Vlaanderen heeft door de jaren heen een significante evolutie doorgemaakt. In 1940 was amper 40 procent van de Vlamingen eigenaar van hun woning. Sindsdien volgde er een gestage toename in het woningbezit tot 72 procent. Terwijl idealen van eigenwoningbezit vroeger vooral verbonden waren met wezenlijke zekerheid en zuinigheid, zijn ze nu in toenemende mate ook verbonden met ideeën over investeringen, zowel voor de eigenaar-bewoner als de vastgoedinvesteerder. We zien de woning als een toekomstige bron van extra (onbelaste) inkomsten boven op het waardevast vermogen. Voor investeerders is het duidelijk. Hoe duurder het residentieel vastgoed wordt, hoe beter. Toch daalt de verhouding eigenaars/huurders jaarlijks en zitten we nu onder het EU gemiddelde.



Voor ouders met kinderen schuilt een bijzondere paradox in de woningmarkt. Aan de ene kant kunnen zij financieel voordeel halen uit de stijgende aanzienlijke stijgingen van woningprijzen, zeker wanneer zij hun huis verkopen om te verhuizen naar een woonzorgcentrum. Die maximale waardevermeerdering betekent vaak een belangrijke bron van kapitaal voor de oude dag. Aan de andere kant willen ze hun, maar anderzijds wil je dat de volgende generatie en vooral hun kinderen en kleinkinderen juist wél de kans geven om een eigen, betaalbare woning te vinden. Dezelfde prijsexplosie die hun eigen toekomst verzekert, maakt het voor de volgende generatie des te moeilijker om voet aan de grond te krijgen op de woningmarkt. Wat winst oplevert voor de ene levensfase, legt een hypotheek op de andere.

202510 Eigendom en fiscaliteit

Hoewel het wellicht een apart boek verdient bespreken we in De Rekening enkel de fiscale aspecten waarvan we een direct verband zien met het woonbeleid op zich. Vanzelfsprekend vormt die fiscaliteit een onderdeel van een veel breder maatschappelijk debat. In vastgoed discussie wordt vaak gewezen naar Henry George, een 19^{de} -eeuwse [politieke econoom](#) en sociaal filosoof in Amerika. Zijn

ideeën vormen vandaag wellicht een deel van de oplossing. In een economie die wordt gedreven door financialisering, kredietcycli en grote corporaties volstaat een zuivere grondbelasting niet meer. Maar zijn kerninzicht blijft opvallend actueel. George toonde scherp aan dat grondrente—waarde die ontstaat door locatie, schaarste en collectieve investeringen—een logische en efficiënte belastingbasis is. Een belasting op onbebouwde grondwaarde (niet op gebouwen of arbeid) ontmoedigt speculatie, stimuleert bouwen en hergebruik, en belast productieve activiteit niet. Dat sluit direct aan bij hedendaagse woningcrises in schaarse stedelijke regio's. Dit pakt speculatief grondbezit en leegstand aan en verschuift belastingdruk weg van arbeid en investeringen. Dat klinkt alvast wat we vandaag in ons land nodig hebben. Bovendien herverdeelt zijn aanpak collectief gecreëerde locatiewaarde naar publieke doelen.

Henry George bespreekt in zijn boek *Progress and Poverty* (1879) uitgebreid het probleem van armoede en economische ongelijkheid in een tijd van technologische vooruitgang en economische groei. Een van zijn centrale ideeën draait om de rol van **grondeigendom** en de economische gevolgen daarvan.

George stelt dat grond fundamenteel verschilt van andere vormen van eigendom, zoals producten van arbeid. Grond wordt niet gecreëerd door mensen; het is een natuurlijk gegeven dat iedereen zou moeten kunnen gebruiken.

Hij bepleit dat privé-eigendom van grond leidt tot economische ongelijkheid, omdat het degenen die grond bezitten een onevenredig voordeel geeft ten opzichte van degenen die afhankelijk zijn van het gebruik ervan.

Grondeigendom moedigt speculatie aan, waarbij grondprijzen stijgen zonder dat er productieve waarde wordt toegevoegd. Dit drijft de kosten van wonen, landbouw en andere basisbehoeften op.

Deze speculatie maakt het moeilijk voor arbeiders en ondernemers om toegang te krijgen tot grond, waardoor ongelijkheid wordt vergroot.

Volgens George nemen de grondwaarden toe naarmate een samenleving economisch vooruitgaat. Deze stijging komt voort uit de inspanningen van de gemeenschap (bijvoorbeeld infrastructuur en bevolkingsgroei) en niet uit het werk van de grondeigenaar.

Grondeigenaren profiteren dus onevenredig van de collectieve inspanningen van de samenleving.

De 'Single Tax' als oplossing

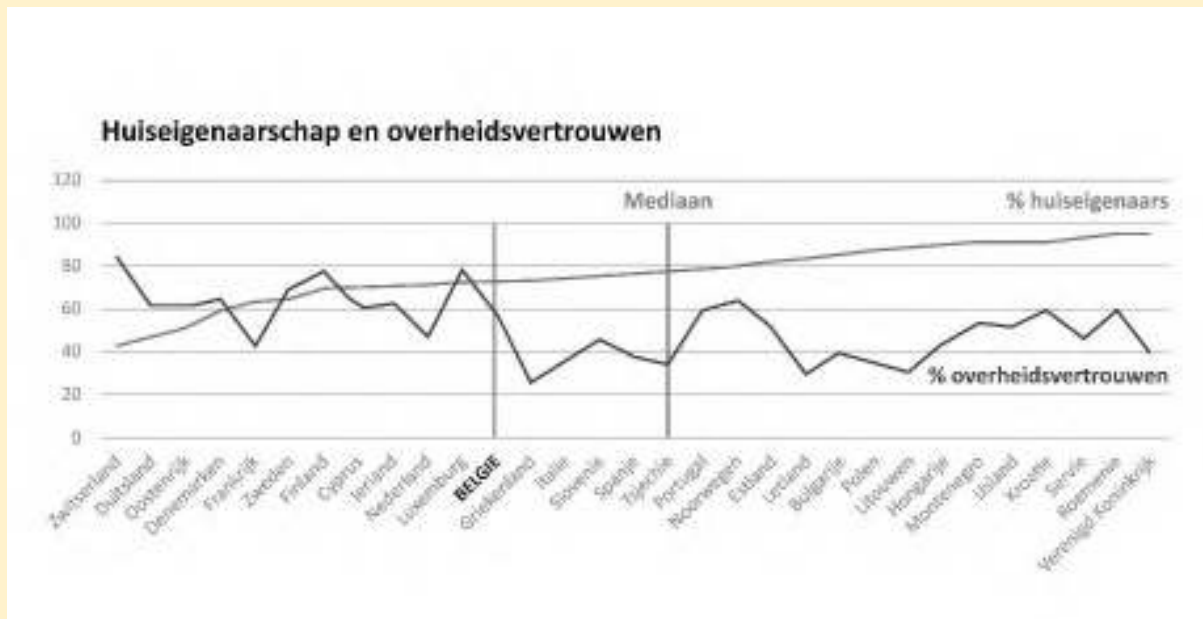
George stelt een radicale oplossing voor: de invoering van een **"Single Tax"** op grondwaarden. Deze belasting zou de volledige economische waarde van de grond (minus de waarde van gebouwen of verbeteringen) belasten.

Dit zou speculatie ontmoedigen, de opbrengst eerlijker verdelen en de lasten van andere belastingen (zoals op arbeid en kapitaal) wegnemen.

Door grondinkomsten te belasten en de opbrengsten te gebruiken voor het algemeen belang, kunnen ongelijkheid en armoede worden verminderd.

George benadrukt dat zijn voorstel niet gaat over het afnemen van privé-eigendom van grond, maar over het corrigeren van de economische voordelen die grondeigendom geeft. Zijn visie is om economische rechtvaardigheid te bevorderen zonder individuele vrijheid te schaden.

<huiseigenaarschap – tenure -baksteen in de maag?>



Bron: Tenure Eurostat en <https://data.oecd.org/gga/trust-in-government.htm>³⁸

<quote Landen met een groot vertrouwen in hun overheid kennen vaak een laag eigenaarsaandeel.>

Sinds enkele jaren is het aandeel van de eigendomsmarkt licht dalend. Het geromantiseerd eigenaarschap³⁹ zoals Cody Hochstenbach het noemt, ligt in België ondanks de mythes beneden de Europese mediaan. Landen met een groot vertrouwen in hun overheid zoals Denemarken, Oostenrijk¹, Zweden en Zwitserland kennen vaak een laag eigenaarsaandeel. Duitse huurders genieten van een relatief grote woonzekerheid, waardoor de huursector wordt gezien als bijna evenwaardig aan de eigendomssector⁴⁰. Burgers met echt een 'baksteen in hun maag' of een hogere eigenaarsverhouding vinden we in Roemenië, Litouwen, Kroatië, Servië, Hongarije, Bulgarije en Polen.

Zegt dit iets over politici die, soms tegen beter weten in, per se eigenaarschap willen stimuleren? Wanneer alle West-Europese landen een plan maken voor 30 tot 40 procent betaalbare woningen buiten de commerciële vastgoedmarkt en het Vlaams beleid gaat in de tegengestelde richting, zou het inderdaad kunnen dat we een Galilei-inzicht hebben, maar het zou helaas ook andersom kunnen zijn. De ervaring

¹ Weens volkshuisvestingsmodel <https://youtu.be/qpO1yu-caiA?si=18XLRVYvNXivG5d8>

met tien jaar ontkenning dat we een groot onderwijsprobleem hebben, stelt ons in elk geval niet gerust.

Fiscale stimuli gecombineerd met hoge transactiekosten zoals registratierechten creëren bovendien een pervers effect op de arbeidsmobiliteit: werknemers met vastgoed zitten goed vast. Politiek gezien was dat in de landbouweconomie van de 19^{de} eeuw misschien nog verdedigbaar, maar in onze snel veranderende kennismaatschappij vormt het een molensteen voor het beleid.

Het enige voordeel van een eigendomsstimulerend beleid dat wij zien, naast een bescherming tegen wisselend beleid, is van een totaal andere orde. De hogere bancaire kost van vastgoedfinanciering aan “niet bewoner-eigenaars” weegt indirect op de hele maatschappij. Het onderscheid tussen kapitaaleisen voor leningen aan huishoudens t.o.v. bedrijven of investeerders in dezelfde woning is een belangrijke maatregel in Basel III om de risico's te beheren. Banken moeten meer kapitaal aanhouden voor vastgoedleningen aan verhuurders vanwege het hogere risicoprofiel, terwijl de kapitaaleisen voor hypotheekleningen aan particuliere bewoners relatief lager zijn, wat de kredietverlening aan huishoudens voor eigen bewoning stimuleert. Een belangrijke maatstaf hierbij is de Loan-to-Value (LTV)-ratio, die de verhouding tussen de lening en de waarde van het onroerend goed aangeeft. Hoe lager de LTV, hoe minder risicovol de lening, wat leidt tot lagere kapitaaleisen. Voor commerciële leningen wordt de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) gebruikt, die meet in hoeverre de inkomsten uit verhuur voldoende zijn om de schulden te dekken. Bij hogere risico's, zoals bij leningen met een hoge LTV of lage DSCR worden, volledig terecht overigens, strengere kapitaaleisen opgelegd aan banken.⁴¹

Hypotheek en de effecten van prijsstabilisatie

Het debat wordt vaak vals voorgesteld als een binaire keuze: ofwel blijven woningprijzen stijgen, ofwel stort het systeem in. Dat is economisch onjuist.

Prijsstabilisatie betekent geen crash. Wanneer woningprijzen bijvoorbeeld met 1% stijgen bij een inflatie van 4%, dalen de reële prijzen geleidelijk zonder massale negatieve vermogensschokken. Zo kunnen prijs-inkomensverhoudingen normaliseren zonder dat balansen detoneren.

Het onderliggende probleem is de aanname dat wonen per definitie een investeringsgoed moet zijn met permanente reële meerwaarde. Wonen is in de eerste plaats een consumptiegoed. Wanneer waardestijgingen langdurig boven

inflatie uitstijgen, gaat het vaak niet om productieve waardecreatie maar om schaarsterente, kredietexpansie en speculatieve premie.

Hier komt fiscale sturing in beeld. Een beleid kan nominale prijsstabiliteit toelaten, terwijl uitzonderlijke reële meerwaarden — dus overwinst boven inflatie — progressief worden belast. Zo'n correctiemechanisme kan automatisch geactiveerd worden wanneer de reële waarde stijging een bepaalde drempel overschrijdt. De opbrengst kan gericht worden gerecycleerd naar betaalbaar aanbod, sociale huisvesting of inkomensondersteuning voor starters.

Dat is geen straf op eigendom. Het is een manier om -winsten boven op de toegevoegde waarde verhoging door renovatie bijvoorbeeld, te neutraliseren zonder het systeem te destabiliseren. Een economisch model dat alleen overeind blijft bij permanent stijgende vastgoedprijzen is fundamenteel kwetsbaar. Stabiliteit, gecombineerd met gerichte fiscale correctie van overwinst, is structureel gezonder dan speculatieve afhankelijkheid.

Vlaanderen kent ook een systeem van huren met aankoopoptie⁴². Sommige ontwikkelaars of financiële instellingen⁴³ noemen het Hamsterhuren®.⁴⁴

De huurder sluit eerst een standaard huurovereenkomst af met de verhuurder. Op dat moment krijgt de huurder ook een aankoopoptie. Hiermee kan de huurder deze woning kopen na een afgesproken periode (meestal 8 à 10 jaar) en aan een afgesproken prijs. Vaak wordt de afgesproken aankoopprijs verminderd met een deel van de betaalde huur. De maandelijkse huurprijs, de aankoopprijs en de periode van de aankoopoptie worden vrij bepaald in overleg met de verhuurder. In de praktijk werkt dit enkel als de woningwaarde minder snel stijgt dan de kapitaalsaflossing die bij een standaard hypotheek over diezelfde periode zou bedragen. Bijna nooit dus.

2) De private huurmarkt

Het aandeel van de private huurmarkt toont een omgekeerde evolutie. In 1940 was bijna 60 procent van de Vlamingen huurder, vandaag is dat aandeel afgekald tot 19 procent.⁴⁵ Recentere cijfers tonen een lichte stijging van het aandeel van de private huurmarkt. Huurmarkten bieden veel meer arbeidsmobiliteit en lagere openbaarvervoernoden. De verschuiving naar huur past in een bredere trend waarbij mensen minder waarde hechten aan het bezitten van goederen (zoals huizen,

auto's) dan wel aan toegang en flexibiliteit. Dit sluit ook aan bij het populaire concept van de deeleconomie, waar delen en huren boven bezit wordt verkozen.

Financieringsstromen

In regio's waar buitenlandse investeerders slechts een klein aandeel van de woningmarkt innemen, zoals in Vlaanderen, zijn de internationale mechanismen zoals prijsstijgingen of marktverstoringen door internationale kopers vandaag van ondergeschikt belang. In Vlaanderen is de vastgoedmarkt historisch sterk lokaal georiënteerd en speelt buitenlands eigenaarschap slechts een beperkte rol. Het aandeel van transacties door buitenlandse investeerders is er relatief klein in vergelijking met wereldsteden of "safe havens".

De prijs- en transactiedynamieken in Vlaanderen worden vooral bepaald door lokale factoren zoals demografie, woonbeleid, inkomensevolutie, fiscale maatregelen en ruimtelijke ordening, in plaats van door internationale kapitaalstromen.

Mocht het aandeel buitenlandse kopers in Vlaanderen in de toekomst groeien, bijvoorbeeld door economische instabiliteit bij buurlanden, fiscale incentives, of aantrekkingskracht van lokale vastgoedmarkt, dan kunnen deze mechanismen relevanter worden. Bepaalde Vlaamse steden of buurtsegmenten die aantrekkelijk worden voor vermogende buitenlandse kopers (bv. door toerisme, fiscale vluchtelingen zoals destijds aan de Nederlandse grensstreek of nabijheid van Europese instellingen) zouden regionaal toch met deze dynamieken geconfronteerd kunnen worden.⁴⁶ Ook schuldverschikkingen van de overheid kunnen aanleiding geven tot grote eigendomsverschuivingen. (zie "Boer pas op je kippen" op pagina 326)

Gemeenschappelijk wonen?

Gemeenschappelijk wonen, of *samenhuizen*, is een verzamelnaam voor verschillende woonvormen waarbij meerdere huishoudens vrijwillig en langdurig ruimte delen. Deze vormen verschillen in de mate van gemeenschappelijkheid, maar vertrekken steeds uit samenwerking, gedeeld beheer en de creatie van sociale meerwaarde. Samen Huizen biedt met hun "Wegwijzers" een aantal overzichtelijke publicaties.⁴⁷

Woningdelen en Co-Housing Kernverschillen

Aspect	Woningdelen	Co-housing
Autonomie	Beperkt	Volledig
Keuken/badkamer	Gedeeld	Privé per woning
Collectieve visie	Niet vereist	Essentieel
Juridische structuur	Eenvoudig / informeel	Formeel georganiseerd
Doel	Kosten delen	Samen leven
Stabiliteit	Vaak tijdelijk	Meestal langdurig

Er zijn grofweg twee hoofdcategorieën te onderscheiden. Enerzijds zijn er vormen waarbij bewoners over volledig autonome woonunits beschikken (met eigen keuken, sanitair en leefruimte) en daarnaast gemeenschappelijke ruimtes delen. In deze categorie maken we het onderscheid tussen:

Co-wonen: bewoners delen enkel enkele functies, zoals een tuin of fietsenberging.

Cohousen: bewoners delen ook leefruimtes, zoals een gemeenschappelijke keuken, eetruimte, logeerkamer of wasplaats, vaak gegroepeerd in een 'common house'.

Anderzijds zijn er vormen van huisdelen, waarbij mensen effectief onder één dak samenwonen. Ze beschikken meestal enkel over een private kamer en delen leefruimtes zoals keuken, badkamer en woonkamer. Dit gebeurt in:

Woongroepen: in zelfbeheer, met sociaal engagement of gemeenschappelijke doelen.

Gemeenschapshuizen: tijdelijke woonvormen, vaak voor studenten of jongvolwassenen.

Leefgemeenschappen: intensief samenleven rond een gedeeld thema, zoals religie, spiritualiteit of sociaal werk.

Daarnaast bestaan er experimentele varianten zoals zorgwonen, retrofit gemeenschappen, ecodorpen of gestippeld wonen, die nieuwe manieren zoeken om wonen, zorg, duurzaamheid en solidariteit met elkaar te verbinden.

Cohousing als georganiseerde woonvorm

Cohousing is een expliciete, duidelijk georganiseerde vorm van samenhuizen waarbij bewoners kiezen voor gemeenschappelijkheid, collectief beheer en een gedeelde visie. Elke bewoner beschikt over een eigen woning of appartement, maar

deelt voorzieningen zoals een tuin, keuken of polyvalente ruimte. De inrichting van de site bevordert ontmoeting: er is vaak een verkeersvrije binnenruimte, zichtlijnen tussen woningen en het gemeenschappelijke huis, en een groepsgewijs gebruik van voorzieningen zoals postbedeling en wasruimtes.

Projecten worden doorgaans opgezet als nieuwbouw of grondige renovatie, met aandacht voor duurzaamheid en schaalgrootte

Beleidsmatige aandachtspunten

Samenhuizen biedt waardevolle perspectieven op vlak van ruimtegebruik, duurzaamheid en sociale verbondenheid. Toch mag het beleidsmatig niet als substituuat worden ingezet voor een structureel woonbeleid. Collectieve woonprojecten zijn vaak kleinschalig, moeilijk schaalbaar of slechts lokaal toepasbaar. Hun kracht ligt net in hun innoverend karakter en contextgevoeligheid, maar ze vormen geen oplossing voor de brede wooncrisis.

Beleid kan deze woonvormen wel faciliteren via:

Aangepaste stedenbouwkundige voorschriften

Eenvoudigere vergunningenprocedures

Ondersteuning van sociale of zorggerichte projecten

Erkenning van alternatieve eigendoms- en beheervormen

- Ter beschikking stellen van panden of gronden via erfpacht

Het is cruciaal dat de overheid mee inzet op de inclusieve mogelijkheden van samenhuizen, zonder de structurele verantwoordelijkheden inzake betaalbare huisvesting te verschuiven naar burgerinitiatieven.

Financiering: barrières en kansen

Ondanks de vele voordelen, blijft financiering van cohousing een grote drempel.

Klassieke banken werken het liefst met standaardscenario's en schrikken terug voor de atypische structuur van cohousingprojecten, waar collectieve infrastructuur juridisch en financieel moeilijker in te schatten valt. De gedeelde ruimtes zijn lastig te waarderen en brengen volgens banken extra risico's met zich mee, onder andere bij wederverkoop of wanbetaling. Het resultaat: kandidaat-kopers krijgen vaak slechts 60 tot 70% van hun project gefinancierd en moeten een groot eigen vermogen inbrengen.

Toch liggen hier reële kansen voor financiële instellingen. Zo biedt VDK-bank al een aangepaste formule aan waarbij de waarde van de gemeenschappelijke delen wél wordt mee opgenomen in de waarborg – gebaseerd op de officiële basisakte.

Hierdoor kunnen ze tot 90% van de kostprijs financieren, ook voor kopers met beperkte middelen.

Ook alternatieve modellen vragen andere financieringsinstrumenten:

Coöperatieve vennootschappen waar bewoners mede-eigenaar zijn en 'bij zichzelf huren'.

Combinaties van huren en kopen binnen één project.

Projecten met inclusieve woondoelstellingen, zoals intergenerationele cohousing of wonen met zorg.

Deze woonvormen kunnen niet altijd op klassieke hypothecaire leningen rekenen, maar eerder op investeringskredieten of mengvormen. Dat vraagt flexibiliteit van de financiële sector en nieuwe denkkaders.

Opdracht voor banken en overheden

Banken kunnen het verschil maken door aangepaste kredietproducten te ontwikkelen, de risico-inschatting te herzien en het sociale karakter van projecten mee te waarderen in hun analyse.

Overheden hebben de opdracht om experimenteerruimte te bieden, juridische obstakels weg te nemen en projecten te ondersteunen zonder de verantwoordelijkheid voor structureel woonbeleid door te schuiven naar burgers of niche-initiatieven.

Besluit

Samenhuizen is geen wonderoplossing, maar wel een betekenisvol antwoord op een aantal urgente opgaven: van vereenzaming over woonkwaliteit tot duurzaamheid.

Het verdient dan ook een volwassen behandeling in beleid én bankwezen. Niet als uitzondering, maar als legitieme aanvulling op het reguliere woonaanbod – en met de nodige ondersteuning om van een pionierspraktijk een leefbare realiteit te maken.

3) Prijselasticiteit en aanbod verhogen

Er spelen hier twee dynamieken door elkaar. Enerzijds stijgen vastgoedprijzen structureel sneller dan inkomens, gedreven door een logica die een rendement boven inflatie nastreeft. Of we dat wenselijk vinden, is in essentie een maatschappelijke en politieke keuze. Voor de bovenste 70% van de inkomens vertaalt die dynamiek zich vooral in verschuivingen binnen het huishoudbudget:

minder consumptieruimte, uitgestelde keuzes, maar zelden met structurele neveneffecten.

Voor de onderste 30% ligt dat fundamenteel anders. Daar leidt dezelfde prijsdruk niet alleen tot herverdeling binnen het budget, maar tot woonstress: een structureel tekort dat doorwerkt in andere levensdomeinen. Te duur of te klein wonen vertaalt zich in slechtere schoolresultaten, verhoogde gezondheidsproblemen en een zwakkere positie op de arbeidsmarkt. De kost verschuift daarmee van het individuele huishouden naar de samenleving als geheel.

Recente Europese en internationale beleidsinzichten rond de “pathways to the eradication of poverty⁴⁸” bevestigen deze logica, zij het op een abstracter niveau. Ze tonen aan dat economische groei en een uitbreiding van het aanbod van goederen en diensten op zich niet volstaan om armoede te reduceren, omdat de onderliggende mechanismen van uitsluiting blijven bestaan. “Trickle down” en verhuisketens werken enkel fragmentarisch en in een beperkt aantal condities. Toegang tot essentiële levensvoorwaarden — waaronder ook betaalbare huisvesting — wordt daarbij expliciet benoemd als een structurele factor.

De implicatie is helder: zelfs in een groeiende economie, en zelfs bij een toenemend woningaanbod, blijft de problematiek voor de onderste inkomens bestaan zolang dezelfde marktdynamiek doorwerkt. Wat voor een meerderheid een kwestie is van prijs en voorkeur, wordt voor de onderste inkomens een vraagstuk van ontwikkelingskansen en maatschappelijke kosten. En precies daar ontstaat de rekening die elders in het systeem wordt betaald

Naarmate het aanbod op de woningmarkt toeneemt, zou men klassiek gezien verwachten dat de prijzen dalen. Toch bevestigt recent Belgisch onderzoek aan dat deze verwachting zelden opgaat. De woningmarkt functioneert immers anders dan markten voor uniforme producten: woningen zijn unieke, niet-verwisselbare goederen met sterk uiteenlopende kenmerken. Elk huis of appartement wordt apart gewaardeerd op basis van locatie, afwerking, grootte, en zelfs sfeer. Bovendien is de markt gefragmenteerd in deels overlappende nichesegmenten—het extra aanbod in het ene segment (bijvoorbeeld appartementen in Brussel) sijpelt slechts beperkt door naar andere segmenten (zoals villa’s aan de kust). Wanneer de vraag de capaciteit van de markt overstijgt—zoals vaak gebeurt in contexten van lage rente of demografische groei—kan zelfs een aanzienlijke toename van het aanbod “opgeslokt” worden zonder dat de gemiddelde prijzen significant dalen.

<kader>

Mats Wilhelmsson, een vooraanstaande Zweedse vastgoed econoom, toont in zijn onderzoek dat de woningvraag relatief weinig reageert op prijsveranderingen (prijselasticiteit rond $-0,4$) en iets sterker op inkomensgroei (inkomenselasticiteit rond $0,5$). Met andere woorden: wanneer prijzen stijgen, daalt de vraag wel, maar minder dan bij veel andere producten; stijgt het inkomen, dan besteden huishoudens relatief meer aan betere of grotere woningen.

Zijn analyses bevestigen dus dat woningen in economische zin een inelastisch goed zijn: mensen kunnen moeilijk plots minder of anders gaan wonen, ook al verandert de prijs. Toch moet men dit niet te absoluut nemen. Andere studies vinden soms hogere waarden, afhankelijk van periode, regio en gebruikte methode. Bovendien kan een hedonisch model nooit alle voorkeuren of marktimperfecties vatten.

Voor beleidsmakers betekent dit dat prijsmaatregelen of subsidies wel effect hebben, maar vaak minder sterk dan verwacht. Inkomen en bredere sociaaleconomische omstandigheden spelen minstens evenzeer een rol. Wilhelmssons werk is daarmee richtinggevend, maar altijd te lezen met de kanttekening dat elasticiteiten geen vaststaand getal zijn, maar een raming in een specifieke context.⁴⁹

Wat er wél verandert bij een ruimer aanbod, is het gedrag van de kopers. Die worden selectiever, besteden meer tijd aan vergelijken, en negeren sneller woningen met een te hoge vraagprijs. Zo ontstaat er meer prijsconcurrentie tussen verkopers. De prijselasticiteit van de zoekactiviteit stijgt: bij meer aanbod leidt een kleine prijsverhoging al sneller tot een forse daling in zoekverkeer. In markten met veel concurrentie winnen woningen die scherp geprijsd zijn, terwijl over geprijsde woningen genegeerd worden of uiteindelijk hun prijs moeten verlagen om nog belangstelling te wekken. Het gevolg is dat de spreiding tussen de laagste en hoogste prijzen afneemt, zonder dat de gemiddelde prijs zelf significant verandert. Dit fenomeen past in het theoretisch kader van monopolistische concurrentie, waarin aanbieders enige prijszettingmacht hebben dankzij productdifferentiatie, maar waarin concurrentie die macht inperkt zodra er meer alternatieven zijn. Ook de theorie van zoekkosten is hier relevant: hoe groter het aanbod, hoe rendabeler het wordt voor kopers om hun zoektocht voort te zetten en dus kritischer te worden over prijs-kwaliteit. Voor verkopers impliceert het dat een goede prijsstrategie essentieel is: bij meer aanbod worden te hoge prijzen sneller afgestraft.^{50 51}

<kader>

Verhuisketens of moving chains -Filtering-Trickle down of trickle up?

De logica van "moving chains" of verhuisketens is niet alleen traag, zeker in samenlevingen of regio's met een lage of beperkte verhuisrotatie. Bovendien houden onderzoekers vaak geen rekening met de langetermijneffecten van vraagelasticiteit, ook wel insijpelen genoemd, in het segment van de vrije markt. Denk aan jongeren die het ouderlijk huis vroeger verlaten, of koppels die vandaag financieel genoodzaakt zijn om samen te wonen.

Een bijkomende woning heeft een theorethische impact op verhuisbewegingen in zowel Vlaanderen als Nederland, maar de grootte van dit effect verschilt per context. Volgens Nederlands onderzoek genereert elke nieuwe woning gemiddeld tussen de 2,2 en 3 verhuisbewegingen, afhankelijk van het woningtype. Zo leidt een vrijstaande woning tot ongeveer drie schakels in de verhuisketen, terwijl een appartement gemiddeld 1,2 vervolgwoningen vrijmaakt. Hoewel er soms gesproken wordt over 4,7 verhuisbewegingen per extra woning, lijkt dit cijfer in de huidige praktijk overschat. Toch bevestigt het onderliggende mechanisme dat nieuwbouw de motor is achter een keten van verhuizingen. Een verhuisbeweiging is natuurlijk geen extra woning naast de eerst gebouwde woning. Deze verhuiscascade is een essentieel onderdeel van de zogenaamde woonladder, waarbij huishoudens zich theoretisch stelselmatig verplaatsen naargelang hun levensfase en woonbehoefte.

Beleidsmaatregelen zoals lagere registratierechten kunnen dit proces versterken door verhuisdrempels te verlagen, vooral voor gezinnen die hun woonomgeving willen aanpassen aan veranderende gezinssituaties of nabijheid tot werk en familie, maar er is geen enkele reden om te veronderstellen dat de woningen die daardoor worden vrijgemaakt goedkoper zouden zijn, laat staan dat ze bijdragen aan een algemene verlaging van de woningprijzen of huurprijzen.

>kader>

Woningprijzen weerspiegelen niet alleen de huidige gebruikswaarde van een woning, maar ook de verwachtingen van toekomstige huurinkomsten en mogelijke meerwaarden bij doorverkoop.

<kader>

Het lijkt ons daarom cruciaal om te onderzoeken hoeveel het woningaanbod in steden als Antwerpen of Gent zou moeten toenemen voordat er een afremming van de prijsstijging tot het niveau van de inflatie kan worden gerealiseerd.

Vervolgens kunnen we dat dan vergelijken met een simulatie van een verhoging van het gereserveerde aanbod in Q1 en Q2 (10 000 sociale woningen in Antwerpen bvb). Wat is het effect op de prijzen van Q3 woonsegmenten, waar nu lage inkomens huishoudens ver boven hun woonquote huren.

Recent onderzoek in Australië toont in elk geval aan dat we dan minstens 20 jaar lang bijna dubbel zo veel moeten bouwen dan we vandaag realiseren.

De onderzoek uitdaging wordt wellicht het uitzuiveren van beleidsimpact op ruimtelijke ordening, vergunningprocedures en de conjunctuur.

<kader>

Voor beleidsmakers betekent dit dat enkel ‘meer bouwen’ geen garantie biedt op lagere huizenprijzen. “Trickle down” werkt niet, tenzij je in Vlaanderen een langere periode 100 000 per jaar bijbouwt. Alleen als het extra aanbod gericht is op segmenten met extreme schaarste—zoals sociale of betaalbare woningen—kan het daadwerkelijk een drukkend effect hebben op de prijs.

Voor beleidsmakers betekent dit dat enkel ‘meer bouwen’ geen garantie biedt op lagere huizenprijzen. “Trickle down” werkt niet, tenzij je een langere periode 100 000 per jaar bijbouwt in Vlaanderen. Alleen als het extra aanbod gericht is op afschermbare segmenten met extreme schaarste—zoals sociale of betaalbare woningen—kan het daadwerkelijk een drukkend effect hebben op de prijs. Voor verkopers impliceert het dat een goede prijsstrategie essentieel is: bij meer aanbod worden te hoge prijzen sneller afgestraft.^{52 53}

Bijkomend aanbod in een buurt: worden prijzen hoger of lager, we weten het niet.

Nieuwe woningbouw in een buurt leidt niet automatisch tot prijsverlaging van bestaande woningen in die buurt. In sommige gevallen stijgen zelfs de prijzen van bestaande woningen, vooral als de nieuwe ontwikkeling goed ontworpen is en de lokale voorzieningen verbetert. Eventuele prijsdalingen die tijdens de bouwfase optreden zijn tijdelijk en verdwijnen meestal binnen 24 maanden na oplevering.

Prijsveranderingen zijn sterk afhankelijk van het type ontwikkeling, de schaal, de kwaliteit van het ontwerp, en de mate waarin het aansluit op de bestaande buurt. Negatieve effecten op huizenprijzen zijn meestal klein en diffuus, zoals soms in buurten met een al hogere kwaliteit kan een tijdelijke prijsdaling ontstaan.

Met deze bevindingen wordt het idee bevestigd dat nieuwe woningbouw in een buurt niet per definitie bestaande woningprijzen drukt en soms zelfs waarde toevoegt door verbetering van lokale kwaliteiten en toegenomen marktvertrouwen.

Deze studie wordt vaak geciteerd in discussies over de economische en sociale impact van woningbouwontwikkelingen in stedelijke gebieden in het VK.⁵⁴

Betaalbaarheid is ook een relatief begrip.

In hun analyse van de Helsinki Metropolitan Area laten Bratu et al. (2023)⁵⁵ zien dat nieuwbouwprojecten niet enkel nieuwe woningen opleveren, maar ook hele verhuisketens in beweging zetten. Het vertrekpunt zijn de eerste bewoners van nieuwbouwwoningen, die doorgaans uit de hogere inkomenskwintielen afkomstig zijn. Zij vestigen zich veelal in buurten die reeds relatief duur en homogeen zijn in inkomensamenstelling. Op die manier bevestigt nieuwbouw in dergelijke wijken vaak bestaande patronen: de instroom versterkt de aanwezigheid van hogere inkomens, en daarmee ook de status van de buurt.

De impact van nieuwbouw beperkt zich echter niet tot deze eerste bewoners.

Wanneer zij hun oude woning achterlaten, ontstaat er ruimte voor een volgende groep om zich daar te vestigen. Deze tweede golf bestaat doorgaans uit huishoudens met een lager inkomen dan de oorspronkelijke nieuwbouwbewoners, maar nog steeds relatief hoog binnen de lokale context. Het onderzoek was beperkt tot Helsinki-centrum (3 km radius), mogelijk niet generaliseerbaar naar randgemeenten of langere termijn. Ketens breken ook door huishoudensplitsing (bijv. kinderen verlaten huis, 50% gevallen), wat beschikbaarheden onderschat. Het mechanisme van verhuisketens speelt zich daarbij vooral op buurtniveau of in nabijgelegen wijken af. Dat betekent dat zelfs de “lagere” inkomens die instromen vaak boven het nationale gemiddelde liggen, maar net onder de inkomens van de eerste nieuwbouwbewoners.

Het gevolg van dit proces is een gelaagde, maar toch selectieve dynamiek.

Verhuisketens dragen wel bij tot doorstroming, maar de effecten op sociale inclusie blijven beperkt. Voor kansarme groepen of inkomens onder de nationale mediaan is

er weinig directe toegang tot de vrijgekomen woningen in hogere inkomensbuurten. De term “lager inkomen” moet hier dus altijd in relatieve zin worden begrepen: lager dan de instromers in de nieuwbouw, maar zelden laag in absolute zin.

Deze nuance is belangrijk in het bredere debat over betaalbare woningen voor essentiële beroepen bijvoorbeeld. Voor beleid betekent dit dat het stimuleren van inclusieve woningmarkten niet kan volstaan met enkel nieuwbouw in hogere segmenten. Zonder aanvullende mechanismen – zoals betaalbare woningen in gemengde projecten of gericht sociaal woonbeleid – blijven verhuisketens vooral circuleren binnen de hogere inkomenslagen van een stad en dat vormt wellicht geen kerntaak van de overheid..

Samengevat, het beleidsmatig sturen van woningprijzen via een louter kwantitatieve verhoging van het aanbod is een oversimplificatie van economische logica die de werkelijke dynamieken van de woningmarkt miskent. Deze benadering vertrekt vaak van te sterk vereenvoudigde aannames en een onrealistisch ruimtelijk perspectief. Het zogenaamde *moving chains*-model biedt weliswaar een nuttige referentie voor prijs-gedreven woningbouw, maar sluit onvoldoende aan bij de ruimtelijke haalbaarheid van projecten, de reële mobiliteit en verhuisbereidheid van bewoners, de vloeibaarheid van investeringsbeslissingen door verhuurders, en de nood aan beleidsafwegingen die sociale rechtvaardigheid en domeinoverstijgende samenwerking centraal stellen.

<kader>

Het debat over aanbod en “filtering down” vertrekt meestal vanuit een impliciete veronderstelling: het aantal huishoudens is gegeven. Nieuwbouw zet verhuisketens in gang, hogere inkomens schuiven door, en bestaande woningen komen vrij voor lagere inkomens. De analyse focust op doorstroming binnen een min of meer stabiele huishoudstructuur.

Daar wringt het.

In werkelijkheid is huishoudvorming geen vaste parameter, maar een gedragsvariabele. Jongvolwassenen blijven langer thuis wonen wanneer prijzen hoog zijn. Gescheiden partners stellen zelfstandige huisvesting uit. Studenten en jonge werkenden blijven noodgedwongen samenwonen. Oudere alleenstaanden blijven in te ruime woningen bij gebrek aan passend alternatief. Deze uitgestelde zelfstandigheid is geen neutrale toestand, maar onderdrukte vraag.

Tegelijk voltrekt zich een structurele gezinsverdunning. In Antwerpen bestaat vandaag ongeveer de helft van alle huishoudens uit alleenstaanden. Dat betekent dat zelfs bij een stabiele bevolking het aantal huishoudens blijft stijgen. Elke scheiding, elke verlate gezinsvorming, elke oudere die alleen achterblijft in de gezinswoning, vertaalt zich in extra woonvraag. De woningmarkt reageert dus niet enkel op bevolkingsgroei, maar op huishoudensgroei — en die groeit sneller. Wanneer nieuw aanbod verschijnt — zeker in het starters- of middensegment — activeert dat niet alleen verhuisketens, maar ook latente huishoudvorming. Mensen die voordien niet konden of durfden uitzwermen, doen dat alsnog. Dat creëert bijkomende vraag die in klassieke ketenmodellen vaak slechts beperkt endogeen wordt meegenomen.

Het gevolg is analytisch belangrijk: een deel van het extra aanbod wordt niet geabsorbeerd door doorstroming, maar door nieuwe huishoudens. Filtering wordt daardoor trager en minder lineair dan vaak wordt voorgesteld. In contexten met sterke gezinsverdunning en uitgestelde zelfstandigheid kan extra productie dus tegelijk noodzakelijk én onvoldoende zijn om betaalbaarheid voor kwetsbare groepen te garanderen.

De kernvraag verschuift dan van “hoeveel woningen bouwen we?” naar “welke huishoudstructuur veronderstellen onze modellen?” Zolang huishoudvorming impliciet als gegeven wordt behandeld, blijven conclusies over betaalbaarheid conditioneel op een stabiele sociale realiteit die in werkelijkheid voortdurend verschuift onder invloed van prijzen, rente en beschikbaarheid.

Wie betaalbaarheid ernstig wil nemen, kan huishoudvorming niet reduceren tot een demografische achtergrondvariabele. Zij is een centraal mechanisme in de dynamiek van de woningmarkt — en in steden met snelle gezinsverdunning misschien wel het beslissende.

<kader>

4) Sociale huisvesting

De kernopdracht van het Vlaams Departement Wonen: wonen in Vlaanderen, een thuis voor iedereen. Het agentschap wil samen met zijn partners kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen.

Daarnaast draagt het de verantwoordelijkheid om de woonuitdaging te verbinden

met andere beleidsdomeinen — zoals ruimtelijke ordening, klimaat en energiebeleid, tewerkstellingsbeleid, onderwijs en uiteindelijk ook het begrotingsbeleid. Alleen door die samenhang te versterken kan Vlaanderen evolueren naar een coherent woonbeleid dat zowel sociaal als economisch duurzaam is.

Het belangrijkste instrument dat het departement zelf beheert is de ontwikkeling van sociale woningen.

Nieuwe financiering, oude reflexen

Het vroegere financieringsmodel met FS3-leningen aan –1 % werd intussen gelukkig vervangen door leningen aan –2 %. Dat verbeterde de interne financieringsbasis van de woonmaatschappijen en versterkte hun investeringscapaciteit. Toch blijft er een structurele uitdaging bestaan. Vanuit hun interne dynamiek en historische organisatiecultuur zetten sociale huisvestingsmaatschappijen vooral in op grootschalige projecten — een logica die door de recente consolidatiebeweging van alle woonmaatschappijen niet vanzelf zal kantelen. Lokale besturen daarentegen vragen steeds vaker om kleinschalige, buurtgerichte initiatieven die beter aansluiten bij de lokale context en draagkracht. Het nieuwe financieringsmodel creëert dus ruimte, maar geen automatische verschuiving in schaal of aanpak. Daarvoor is een bewuste beleidssturing nodig die ook kleinere, flexibele projecten mogelijk en aantrekkelijk maakt.

Cost-based huurmodel als fundament voor duurzame betaalbaarheid

Het cost-based huurmodel, zoals toegepast in landen als Oostenrijk (Wohnbaugenossenschaften), Denemarken (Almene boliger) en Finland (ARA), vormt een robuuste pijler voor betaalbare huisvesting voor huishoudens die tussen de sociale en de private huurmarkt vallen. Toepassing van het cost-based model is vooral relevant in **grootstedelijke contexten of andere oververhitte woonmarkten**, waar de kloof tussen sociale huurprijzen en marktprijzen het grootst is. In dergelijke gebieden biedt het model een structurele oplossing voor betaalbaarheid, zonder afhankelijk te worden van permanente inkomenssubsidies of tijdelijke huurtoelagen. In plaats van de huurprijs te koppelen aan het inkomen van bewoners of aan de marktrente, wordt de huur bepaald op basis van de reële kosten

van het gebouw: de investering in grond en constructie, de financieringskosten, het onderhoud en het beheer.

Doordat de huur zo rechtstreeks verband houdt met de werkelijke kostprijs, blijft de woning betaalbaar over de volledige levensduur — ook nadat de leningen zijn afgelost. Dit maakt het model niet alleen sociaal duurzaam, maar ook financieel stabiel, omdat het de volatiliteit van de vastgoedmarkt grotendeels neutraliseert. In Oostenrijk blijven bijvoorbeeld Limited-Profit Housing Associations (LPHAs) verplicht om de huurprijzen volgens het *Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz* (WGG) te baseren op kostendekkende principes, wat leidt tot een stabiel en zelfversterkend systeem.

In Oostenrijk vormen de zogenaamde *Housing Bonds* al dertig jaar een aanvulling op de financiering van sociale en betaalbare woningbouw. Ze verlagen de rente op kapitaalmarktleningen met 0,2 tot 0,7 procentpunt, wat zich voor gezinnen vertaalt in een besparing van gemiddeld €20 tot €60 per maand bij huur of een goede €100 per maand bij koop. Dat is een nuttige, maar geen game changer. De totale rentelast van een hypotheclair krediet @3% over 25 jaar bedraagt ongeveer 50% van de aankoopprijs. Hierop wordt met deze Housing Bond ongeveer 1/3 van de rentelasten bespaard, of 1/6 van de totale woonlast. Dat is ongeveer wat we in Vlaanderen “betaalbaar wonen” beginnen te noemen, vooral voor het snel groeiende één-inkomen huishouden. . De echte structurele hefboom in Oostenrijk zit elders: in goedkope of publiek ter beschikking gestelde gronden en in de omvangrijke subsidies en goedkope leningen (*Wohnbauförderung*) die de kapitaalkost substantieel drukken. Mechanismen als kostendekkende huur en revolving funds zorgen voor stabiliteit in het systeem, maar brengen de maandlast voor gezinnen niet spectaculair omlaag. Het Oostenrijkse model toont dus hoe slimme financieringsinstrumenten wel degelijk bijdragen aan betaalbaarheid, maar pas in combinatie met een actief grond- en subsidiebeleid echte schaal en impact krijgen.⁵⁶ Naast deze drie landen hanteren ook Tsjechië, Estland, Frankrijk, Slovenië en Nederland — in een meer hybride vorm — elementen van kosten gebaseerde huurprijsbepaling binnen hun sociale huurstelsels.

In Nederland gebeurt de huurprijsbepaling voor sociale woningen via het woningwaarderingstelsel (WWS), een systeem gebaseerd op de gebruikswaarde van de woning, waarbij de uiteindelijke huurprijs vaak lager ligt dan de werkelijke kost. Hoewel het dus geen zuiver cost-based systeem is, worden de werkelijke

kosten aan de aanbodzijde wel degelijk in rekening gebracht. Vlaanderen vertoont hierin sterke gelijkenissen: ook hier is de sociale huurprijs inkomensafhankelijk, maar de achterliggende berekening houdt rekening met een referentiehuur gebaseerd op kostprijnprincipes. De uiteindelijke huur ligt meestal onder die kostprijs, met publieke subsidies als sluitstuk van het systeem. Vlaanderen kiest dus — net als Nederland — voor een hybride benadering, waarbij de betaalbaarheid voor de huurder centraal staat, maar de kostprijsstructuur niet uit het oog wordt verloren. Vanuit die context belichten we in het volgende hoofdstuk de Vlaamse sociale huisvesting in meer detail: de principes, uitdagingen en kansen voor een toekomstgericht sociaal woonbeleid.⁵⁷

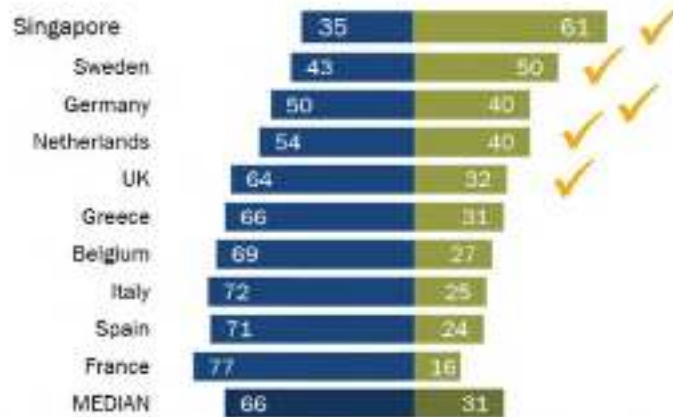
Het aandeel van de sociale huisvesting was altijd beperkt en situeert zich al lange tijd tussen de 6 en 7 procent. Het valt op dat in de meeste van onze omringende landen het aandeel van de sociale huisvesting aanzienlijk hoger ligt, in veel landen pro rata meer dan dubbel zoveel. Op Europees niveau woont ongeveer 10 procent van de huishoudens in een sociale woning. Het is interessant om vast te stellen dat er een sterk correlatie is tussen het percentage sociale woningen dat een maatschappij voorziet en de welbevindingsverwachting voor onze kinderen.

Gaan onze kinderen het beter hebben?

Most think children will be financially worse off than their parents' generation

% who say that when children today in (survey public) grow up, they will be ___ financially than their parents:

Worse off Better off



Lezing 14 (januari 2025 Jaarboek Arredo en Oorspronkelijk - USA) Huis Enkver Tilburg University (5 december 2024)

Source: Spring 2021 Global Attitudes Survey, Q2.

"Economic Attitudes Improve in Many Nations Even as Pandemic Endures"

✓ Deze landen hebben dubbel zoveel sociale woningen als BE. Het concept van de woonladder is in Duitsland niet bekend. Huishoudens kunnen huurwoningen vinden op vrijwel alle locaties en in alle kwaliteitssegmenten, in tegenstelling tot andere landen is de huurmarkt weinig gesegmenteerd. Zo bestaan er vele huurwoningen onder de eengezinswoningen en in het topsegment.

W
O
N
D
E
R
W
I
S

De historiek van de huisvestingsmaatschappijen biedt voldoende stof voor een apart boek. Vandaag vertoeven ze meer dan tien jaar in "a perfect stand still". Adaptatie aan de veranderende woonmarkt werd ernstig bemoeilijkt door politieke bemoeienissen. Het is alsof je in de raad van bestuur zowel klanten en financiers als leveranciers laat zetelen en dan hoopt dat je bedrijf haar maatschappelijk doel bereikt. De recente consolidatie biedt kansen tot verdere professionalisering indien dat gepaard kan gaan met beleidsruimte en vertrouwen, in een duidelijk lange termijn doelstellingkader van de overheid.

Maatschappelijke baten van sociale woningen

Professor Andi Nygaard, directeur van het *Centre for Urban Transitions* aan de Swinburne University of Technology, is gespecialiseerd in stedelijke ontwikkeling en sociale huisvesting. Hij werkte gedurende meerdere jaren nauw samen met de *Community Housing Industry Association* en de *Australian Social Values Bank* aan de ontwikkeling van SIGMAh: een instrument dat helpt om de bredere sociale, economische en ecologische baten van sociale en betaalbare huisvesting in kaart te brengen⁵⁸. Als onderzoeker en beleidsadviseur richt Nygaard zich op de vraag hoe stedelijke transitie – zoals betaalbaarheidsproblemen, demografische verschuivingen en ecologische uitdagingen – kunnen worden aangepakt via inclusief, duurzaam en op waarden gebaseerd woonbeleid.⁵⁹

Vlaanderen telt een brede waaier aan woonvormen: eigenaar-bewoners, particuliere huurders, sociale huurders, dak- en thuislozen, en mensen die tijdelijk bij familie of vrienden verblijven. Volledigheidshalve vermelden we dat ongeveer twee procent van de Vlaamse huishoudens gratis woont bij ouders of kennissen. Samen vormen zij het volledige wooncontinuüm waarin beleid, markt en samenleving elkaar raken – van dakloosheid tot eigenaarschap. Elk segment binnen dat continuüm stelt andere uitdagingen op het vlak van betaalbaarheid, woonzekerheid en levenskwaliteit, maar ze zijn onderling verbonden. Een evenwichtig woonbeleid houdt dus rekening met verschuivingen tussen deze groepen en met de mechanismen die bepalen wie kan doorstromen, en wie structureel achterblijft. Wonen in Vlaanderen Arm en rijk in sociale woningen?

Tot ver in de jaren 70 en 80 was het normaal dat een arbeider bij de groendienst of in een montagefabriek in aanmerking kwam voor een sociale woning. Sociale huisvesting was bedoeld als een brede woonzekerheidspijler voor gezinnen met een startende kostwinner aan de onderkant van de inkomensladder. Maar doordat decennialang te weinig werd gebouwd in verhouding tot de demografische groei, ontstond een structureel tekort dat steeds zwaarder begon te wegen.

Die schaarstespanning dwong beleidsmakers richting steeds strengere inkomens- en vermogenscriteria. Wat begon als een noodmaatregel, groeide uit tot een spiraal van onbedoelde neveneffecten.

Ten eerste vallen steeds meer gezinnen met een minimuminkomen buiten de boot: de lat werd zó laag gelegd dat zelfs werkende armen nauwelijks nog in aanmerking

komen voor een sociale woning.

Ten tweede leidde dit tot een versterkte sociale stratificatie in grote wijken: een te eenzijdige instroom van kwetsbare bewoners ondermijnt het emancipatievermogen van buurten en voedde zowel politieke als maatschappelijke stigmatisering van sociale huisvesting.

Ten derde veroorzaakte de dalende gemiddelde huurinkomsten chronische financieringsproblemen bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit wordt wel eens de residualisering van de sociale huissector genoemd. Ze worden verondersteld investeringsmotoren te zijn, maar krijgen een huurmodel opgelegd dat die motor structureel verzwakt. Zo werd de positieve investeringscyclus doorbroken.

De beleidsincoherentie is vandaag groot. Voor sociale huisvesting moet men aantonen géén vermogen te hebben — sparen voor een eigen woning wordt dus afgestraft — terwijl bij andere huursubsidies, zoals Budgethuren, die eis niet geldt en de inkomensgrens zelfs oploopt tot 60.000 euro. Zulke discrepanties illustreren de beleidsmatige stress die voortkomt uit één fundamentele oorzaak: het gecumuleerde tekort aan sociale woningen.

Een koerswijziging dringt zich op. Nieuwe sociale woningen moeten oordeelkundig geïmplant worden, vertrekkend van integratiekansen, nabijheid van onderwijs en werk, en goede mobiliteit. In grote bestaande wijken lijkt een verbreding van inkomens- en vermogenscriteria aangewezen om opnieuw een gezonde sociale mix te realiseren. Socio-economische verschillen hoeven daarbij niet binnen één gebouw opgelost te worden, maar kunnen op wijkniveau wel evenwichtig worden gebalanceerd.

Een ruimere, hedendaagse definitie van wie recht heeft op een sociale woning is noodzakelijk om uit de schaarstespiraal te breken. Zonder zo'n paradigmashift zal het systeem zichzelf blijven ondermijnen — met stijgende kosten voor gezinnen, voor het maatschappelijk weefsel en uiteindelijk voor de publieke financiën.

5) Prijzen en prijsvorming

Prijzen op de woningmarkt lijken op het eerste gezicht een objectief gegeven, maar ze zijn het resultaat van meetkeuzes, aannames en methodologische beslissingen. Hoe we woningprijzen observeren, vergelijken en indexerend, bepaalt in sterke mate hoe we evoluties interpreteren: als “marktwerking”, als “bubbelvorming” of als structurele schaarste. Prijsvorming is daarom niet louter een economisch feit, maar

ook een statistisch en analytisch construct. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe verschillende meetmethoden woningprijzen benaderen, welke inzichten ze opleveren en waar hun beperkingen liggen.

Methodes die enkel de *transactieprijs* meten, negeren het grootste deel van de werkelijke woonkost. Rente, looptijd, renovatieverplichtingen en energie-evoluties zijn minstens even bepalend voor betaalbaarheid als de prijsindex zelf — en vaak structureler.

Onderstaand model illustreert de orde van grootte van de totale woonkost over 30 jaar.

- Aankoopprijs woning
Referentiepunt, maar economisch slechts het startbedrag. Voor een woning van ca. €350.000–400.000 bepaalt deze prijs vooral de schaal van alle volgende kosten.
- Financieringskosten (interesten)
Bij een klassieke lening (25–30 jaar, 3,5–4,5% rente) lopen de betaalde interesten typisch op tot 40–70% van de aankoopprijs.
→ Orde: €150.000–250.000
Bij langere looptijden (35–40 jaar) kan dit nog hoger liggen. De totale betaalde interesten oplopen tot ongeveer 70–100% van de aankoopprijs.
- → €250.000–400.000 aan interesten over de volledige looptijd. Een 40-jarige lening functioneert economisch minder als een klassiek investeringsinstrument en meer als een langdurig huur-achtig financieringsmodel, waarbij het moment van vermogensopbouw ver naar achteren wordt geschoven. Dat effect is cruciaal bij analyse van betaalbaarheid, doorstroming en intergenerationele vermogensvorming.
- Transactiekosten en belastingen
Registratierechten, notariskosten, aktekosten.
→ Orde: 8–12% van de aankoopprijs. Vlaanderen kent nu een verlaagd tarief van 2% voor de enige eigen woning.
≈ €30.000–45.000
- Onderhoud en herstellingen
Vuistregel: 1–1,5% van de geïndexeerde woningwaarde per jaar (exclusief grote renovaties). Indien dit door oudere eigenaar-bewoners uitgesteld wordt blijven we zitten met een groot aandeel verouderde woningen.

- Over 30 jaar: 25–40% van de aankoopprijs
≈ €90.000–150.000
- Renovaties en energetische investeringen
Dak, ramen, technieken, isolatie, keuken/badkamer, EPC-vereisten.
→ Orde: €50.000–120.000, sterk afhankelijk van startkwaliteit en regelgeving.
- Energie, verzekeringen en vaste lasten
Energie (na renovatie), brandverzekering, onroerende voorheffing, kleine vaste kosten.
→ Samen vaak €2.000–3.000 per jaar
→ Over 30 jaar: €60.000–90.000
- Opportuïteitskost eigen middelen
Gemist rendement op eigen inbreng (bv. 10–20% van aankoopprijs) bij alternatief beleggen.
→ Orde: €30.000–80.000, afhankelijk van marktomstandigheden.

Tegen die achtergrond worden twee dominante transactieprijs methodes besproken: de herhaalde verkoopmethodologie en de hedonische methode. Beide proberen prijsveranderingen in de tijd te isoleren, maar vertrekken van fundamenteel verschillende aannames over kwaliteit, representativiteit en data. Die keuzes zijn niet neutraal: ze beïnvloeden de gemeten prijsdynamiek, de inschatting van over- of onderwaardering en uiteindelijk ook het beleidsdebat over betaalbaarheid en financiële stabiliteit. Zoals onder meer door Robert Shiller wordt benadrukt, moeten woningprijsindices daarom niet als exacte waarheden worden gelezen, maar als modellen met inherente onzekerheden.

Het onderscheid tussen de herhaalde verkoopmethodologie en de hedonische methode ligt vooral in hun aanpak van gegevensverzameling en het omgaan met kwaliteitsverschillen tussen woningen.

De herhaalde verkoopmethodologie gebruikt uitsluitend de gegevens van woningen die meerdere keren verkocht zijn in de bestudeerde periode. Door de verkoopprijzen van dezelfde woning op verschillende momenten te vergelijken, probeert deze methode prijsveranderingen te isoleren zonder rekening te houden met kwaliteitseigenschappen. Het voordeel van deze methode is dat ze eenvoudig is en

weinig gegevens vraagt, maar het nadeel is dat alleen woningen die meermaals verkocht zijn worden meegenomen. Hierdoor wordt een groot deel van de markt uitgesloten, wat kan leiden tot een vertekening, ook wel "lemons bias" genoemd, omdat goedkopere woningen in sommige wijken vaker verkocht worden dan duurdere.

De hedonische methode daarentegen maakt gebruik van een breder scala aan gegevens over woningkenmerken, zoals het aantal kamers, de oppervlakte en de locatie, om de prijs van een woning te verklaren. Door woningen te beschrijven als een bundel van kenmerken kan deze methode kwaliteitseffecten afzonderen van de prijsveranderingen. Dit maakt de methode flexibeler en breder toepasbaar, vooral nu meer gegevens over woningkenmerken beschikbaar zijn. De hedonische methode vereist echter een complexere berekening en meer gedetailleerde datasets, maar biedt nauwkeuriger inzicht in prijsbewegingen die losstaan van kwaliteitsverschillen.

De hedonische methode biedt een nuttiger en preciezer benadering dan de herhaalde verkoopmethodologie, vooral wanneer datasets en rekenkracht beschikbaar zijn om de methodologische eisen van hedonische analyses te ondersteunen.

In de literatuur zijn er verschillende kritische opmerkingen over de hedonische methode, vooral met betrekking tot een aantal punten.

De keuze van variabelen kan problematisch zijn. Volgens Shiller (2008) is er een risico op manipulatie vanwege de vele mogelijke variabelen die in een hedonisch model kunnen worden opgenomen. Omdat er een groot aantal mogelijke combinaties van onafhankelijke variabelen zijn, kunnen onderzoekers of indexaanbieders de lijst van opgenomen variabelen strategisch aanpassen om gewenste resultaten te behalen. Dit kan leiden tot aanzienlijke verschillen tussen hedonische indices voor dezelfde stad, afhankelijk van de keuzes van de indexontwikkelaars.

Een tweede kritiekpunt is de "omitted variables bias". In de woningmarkt is het vaak onmogelijk om alle factoren die de prijs van een woning beïnvloeden te

kwantificeren, zoals verkeerslawaaï, structurele infrastructuur, veranderingen zoals wegvallen van openbaarvervoerslijnen of grote werkgevers, zonlicht of de onderhoudsstaat. Dit probleem van weggelaten variabelen is potentieel ernstiger voor woningen dan voor andere producten, zoals computers, omdat de invloedrijke factoren uitgebreider en moeilijker te meten zijn. Deze weggelaten factoren kunnen zorgen voor vertekening van de prijsindexen.

Bovendien is de functionele specificatie een aandachtspunt. De juiste functionele vorm voor het hedonische model is vaak lastig te bepalen en kan leiden tot verkeerde specificaties. Hoewel de semi-log-functie populair is, schakelen onderzoekers steeds vaker over naar semi-parametrische en niet-parametrische modellen om het risico op verkeerde specificatie te verminderen.

Ook transparantie en reproduceerbaarheid zijn belangrijke kritieken. Omdat verschillende keuzes in modelinstellingen en variabelenselectie kunnen leiden tot verschillende uitkomsten, is de reproduceerbaarheid een zwakte. Shiller wijst erop dat dit de objectiviteit van hedonische indexen in twijfel kan trekken, waardoor deze indices meer op een hypothese dan op een vaststaand feit lijken.

Deze punten benadrukken de flexibiliteit van de hedonische methode, maar wijzen ook op potentiële nadelen met betrekking tot consistentie, betrouwbaarheid en het risico van strategische keuzes die de resultaten kunnen beïnvloeden.

Samengevat, modellen die woningprijzen voorspellen, ook wel eens casametrie⁶⁰ genoemd, moeten minstens met een korreltje zout genomen worden. De Nederlandse woningmarkt bijvoorbeeld, is overgewaardeerd en de schattingen lopen uiteen van 7 tot 30%.

Het Ierse *Accelerated Infrastructure Delivery Action Plan*⁶¹ vertrekt dan weer van vier duidelijke hefboomen: juridische hervorming, vereenvoudigde regelgeving, betere coördinatie en versterkt maatschappelijk draagvlak. De ambitie is helder: via 30 concrete acties de doorlooptijd van projecten verkorten, onzekerheid verminderen en zo de kostprijs per woning drukken. De werkelijke toetssteen ligt echter niet in de beleidsintentie, maar in de uitvoering: vertalen deze acties zich effectief in snellere oplevering en een lagere €/woning op het terrein?

Daar sluit onze analyse op aan, maar met een noodzakelijke nuance. Zelfs als deze maatregelen de **productiekost** per woning verlagen – wat economisch plausibel is – betekent dit niet automatisch dat de **verkoop- of huurprijs** in dezelfde mate daalt. In sociale woningbouw, waar prijzen kostengebaseerd of administratief worden vastgelegd, kan een efficiëntiewinst zich rechtstreeks vertalen in lagere publieke uitgaven per woning. In de commerciële markt daarentegen, zeker in een context van structurele schaarste, wordt de eindprijs voornamelijk bepaald door vraagdruk, financieringsvoorwaarden en residuele grondwaarde. Kostenreducties in het bouwproces kunnen daar gedeeltelijk worden gekapitaliseerd in hogere grondprijzen of marges.

De beleidsvraag is dus dubbel: versnellen we de levering, én zorgen we ervoor dat de gerealiseerde efficiëntiewinsten effectief doorwerken in lagere woonlasten? Zonder dat tweede luik blijft betaalbaarheid onzeker, zelfs bij hogere productiviteit.

4) De Vlaamse woonvoorraad

We hebben ongeveer 3 400 000 woningen. De gemiddelde woning in Vlaanderen is 60 jaar oud. We renoveren ongeveer half zoveel als wat we jaarlijks nieuw bouwen.⁶² In Vlaanderen is 34% van de gebouwen na 1981 opgetrokken.⁶³ (± 1,2 miljoen woningen) Voor 2,9 miljoen gezinnen volstaat dat op het eerste zicht.

Bevoegdheden, woonbeleid en hervorming

De eerste correcties op het naoorlogse woonbeleid: een historische kentering

De wortels van het overheidsingrijpen in de woonmarkt gaan terug tot het begin van de twintigste eeuw, toen de eerste woningwetten ontstonden onder druk van het zogenoemde arbeidersvraagstuk. Verstedelijking en industrialisering hadden geleid tot een massale toestroom naar de stad, waar arbeidersgezinnen terechtkwamen in overbevolkte, ongezonde en vaak onmenselijke woonomstandigheden. Het grootste deel van de bevolking leefde toen in de private huursector, die nauwelijks gereguleerd was. Werkgevers en huisjesmelkers verhuurden krotten, gangen en beluiken als ware het volwaardige woningen ⁶⁴

Tabel 1: Eigendomsvormen en overheidsuitgaven voor huisvesting

Land	Eigendomsvorm				Kosten van het huisvestingsbeleid (% BBP)
	Door eigenaar bewoond	Sociale huursector	Particuliere huursector	Andere	
België	62	6	30		0.24 (1988)
Denemarken	50	18	24		1.02 (1988)
Duitsland	38	26	36		1.4 (1991)
Griekenland	70	0	26		
Spanje	76	2	16		0.98 (1990)
Frankrijk	54	17	21		1.8 (1993)
Ierland	80	11	9		
Italië	67	6	8		
Luxemburg	67	2	31		
Nederland	47	36	17		3.20 (1990)

Dit marktfalen werd gaandeweg als onhoudbaar beschouwd. De bovenstaande grafie toont aan dat toen al voldoende redenen waren om de alarmklok te luiden. Morele verontwaardiging over de leefomstandigheden, de praktische noodzaak om een gezonde en productieve arbeidsbevolking te garanderen, en ideologische overtuigingen over sociale vooruitgang brachten de overheid in beweging. Net zoals arbeid eerder deels werd onttrokken aan de vrije marktlogica, gold dat vanaf dan ook voor wonen. Via publieke investeringen, regulering en sociale woningbouw begon de overheid haar rol als waarborg van het recht op degelijk wonen op te nemen. Deze vroege interventies vormden de eerste barsten in het idee dat de woningmarkt zichzelf wel zou reguleren, en legden de fundamenten voor het naoorlogse sociaal woonbeleid.

Deze trend sloot aan bij het ‘welbegrepen eigenbelang’ waarmee Bismarck een eeuw eerder al de sociale zekerheid in Duitsland had versterkt: door de levensomstandigheden van de arbeidersklasse te verbeteren, werd sociale stabiliteit verzekerd en de maatschappelijke orde gevrijwaard. Woonbeleid werd zo, net als sociale zekerheid, steeds meer een pijler van een stabiele, productieve samenleving.

Twintig jaar later toonden Prof. Luc Goossens en zijn onderzoeksgroepen, het vroegere OASES, nu CRESC haarscherp aan wat vandaag nog steeds geldt: de wooncrisis treft vooral kwetsbare groepen en vraagt om structureel en lokaal gedragen beleid. De bevindingen zijn brandend actueel, of je het nu structureel, holistisch of integraal beleid wil noemen. Het tekort aan betaalbare en kwaliteitsvolle woningen, vooral op de private huurmarkt, blijft schrijnend.

<kader>

Twintig jaar woononderzoek, nog steeds brandend actueel

“Betaalbaar wonen is geen individueel probleem, maar een structurele uitsluiting. De oplossingen? Lokale slagkracht, structurele samenwerking én luisteren naar mensen in armoede.

<einde kader>

Lokale besturen beschikken over de kennis en nabijheid om hierin een sleutelrol te spelen, maar hebben nood aan structurele steun en een gedeeld denkkader. Onderzoek toont ook aan dat beleid sterker wordt als het wetenschappelijke inzichten combineert met ervaringskennis van mensen in armoede. Beleidsmakers: de analyses liggen klaar. Het is tijd om het bestaande onderzoek eindelijk ernstig te nemen, en samen te bouwen aan een eerlijk woonbeleid.

Bevoegdheden

De bevoegdheden over wonen zijn in ons land sinds 1980 bijna volledig geregionaliseerd. Internationaal zien we bewegingen die woonbeleid terug onder de aandacht brengen van hogere overheden. De Japanse federale overheid kreeg meer zeggenschap over het woonbeleid van Tokyo. In Vlaanderen helpen de provincies kleinere steden en gemeenten met beleidsondersteuning en Europa kreeg zelfs een Wooncommissaris.

Daardoor heeft Vlaanderen een eigen woonbeleid. Onder meer ruimtelijke planning, stadsvernieuwing, sociale woningbouw, financiële ondersteuning van wonen, woninghuur en een belangrijk deel van de woonfiscaliteit zijn Vlaamse bevoegdheden.

Het federale bestuursniveau houdt nog slechts enkele (aanverwante) bevoegdheden over zoals het toezicht op de vastgoedmakelaars en de (fiscale) regelgeving over

hypothecaire kredieten, behalve voor de enige eigen woning. Ook de btw-tarieven zijn een federale bevoegdheid. Maar financiële en zelfs politieke gevolgen van het padafhankelijk regionale woonbeleid wegen uiteindelijk terug op de federale begroting. Een succesvol regionaal woonbeleid kan de federale begroting positief beïnvloeden via lagere sociale uitgaven en hogere belastinginkomsten, mits er synergie is tussen regionale en federale beleidsdoelen. Tegelijkertijd vereist dit coördinatie om tegenstrijdige prikkels of kostenverschuivingen te vermijden.

Wonen beïnvloedt tevens het fundament van het vertrouwen van de burger. In veel welvarende regio's, en zeker ook in Vlaanderen, wordt wonen steeds meer een bron van spanning en ongelijkheid. Lokale besturen herkennen die nood sneller omdat ze korter bij de burger staan. Terwijl oudere generaties vaak comfortabel wonen in ruime en betaalbare maar in de meerderheid van de gevallen oudere huizen. Jongere mensen steeds vaker uitgesloten van de woningmarkt. Zij moeten zich tevredenstellen met dure en vaak krappe huurwoningen, of blijven noodgedwongen langer bij hun ouders wonen. Dit tast niet alleen hun persoonlijke toekomstplannen aan, maar ondermijnt ook het geloof in de belofte van vooruitgang. Betaalbaar wonen is geen luxe, maar een basisvoorwaarde voor vertrouwen in de samenleving. Een van de fundamentele problemen is dat er onvoldoende gebouwd wordt daar waar mensen willen wonen: in de buurt van werk, onderwijs, openbaar vervoer en stedelijke voorzieningen.

Vlaanderen blijft hangen in een paradox: enerzijds streven we naar economische groei in en rond onze steden, anderzijds maken we het moeilijk om net daar voldoende nieuwe woningen te realiseren. De procedures zijn traag, de regelgeving complex en de maatschappelijke weerstand tegen verdichting groot. Het gevolg is dat vraag en aanbod steeds verder uit elkaar groeien – met stijgende prijzen en toenemende ruimtelijke druk tot gevolg.

Daarbovenop blijft het woonbeleid in belangrijke mate gestoeld op een historische reflex om eigenaarschap fiscaal te belonen. De woonbonus mag dan formeel zijn afgeschaft, maar de mentale reflex om wonen te benaderen als een individueel investeringsobject in plaats van een collectieve basisvoorziening blijft aanwezig. Dat leidt tot perverse prikkels: mensen nemen hoge schulden op in de hoop op waardestijging, wat de prijzen verder opdrijft. Intussen worden huurders, en zeker zij met een lager dan mediaan inkomen, steeds kwetsbaarder.

Maar het falen van het woonbeleid is niet alleen een kwestie van marktwerking of betaalbaarheid. Het raakt aan het fundament van maatschappelijke stabiliteit. Als mensen ervaren dat een basisbehoefte als wonen buiten hun bereik ligt, dan neemt hun gevoel van onrechtvaardigheid toe. In veel landen zien we dat woonproblemen bijdragen aan de opmars van populistische bewegingen. Wanneer burgers het gevoel hebben dat het systeem niet meer voor hen werkt, keert dat zich vroeg of laat tegen het politieke midden.

Toch is het niet overal misgelopen. Er bestaan wél voorbeelden van landen en steden die wonen benaderen als hefboom voor inclusie en stabiliteit. In Singapore zorgt een sterk uitgebouwd publiek huisvestingssysteem ervoor dat zelfs in een krappe stedelijke context sociale cohesie mogelijk blijft. In Duitsland is de hypotheekmarkt zodanig gereguleerd dat overmatige schuldopbouw wordt vermeden. En in Zwitserland zorgt het ruimtelijk beleid en een belangrijk coöperatief eigendomsmodel voor een evenwicht tussen groei en leefbaarheid, waardoor extreme prijsstijgingen beperkt blijven en de voedingsbodem voor politieke frustratie wordt ingedamd.

Vanzelfsprekend kunnen we die modellen niet eenvoudig kopiëren. Wat we wel kunnen leren is deze praktijken vertalen door ze aan te passen aan onze systemen van waarden en grondrechten. Voor Vlaanderen liggen hier belangrijke lessen. Als we willen dat wonen opnieuw een bron van vertrouwen wordt, dan moeten we het debat fundamenteel heroriënteren. Niet langer de woning als investeringsgoed centraal stellen, maar de bewoner. Niet langer de illusie van onbegrensde individuele keuzevrijheid voeden, maar bouwen aan collectieve garanties. Niet wachten tot de frustratie zich vertaalt in electorale schokken, maar nu ingrijpen – met visie, durf en rechtvaardigheid als kompas.

Als regisseurs van het lokale woonbeleid spelen steden en gemeenten een cruciale rol op de sociale woningmarkt; o.a. het stimuleren, faciliteren en realiseren van sociale woonprojecten. Via hun ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bouwcodes kunnen steden en gemeenten de bestemming van gronden, de dichtheid van bebouwing en andere bouwreglementen bepalen.

Europa en woonbeleid

Onrechtstreeks heeft ook Europa een belangrijke invloed op het woonbeleid.

De Vlaamse regelgeving over de energieprestatie van gebouwen is in grote mate een toepassing van Europese richtlijnen en verordeningen. Een resolutie van het Europees Parlement van 21 januari 2021 gaat specifiek over de ‘toegang tot behoorlijke en betaalbare huisvesting voor iedereen’. Het Europees Parlement stelt hierin dat de nationale, regionale en lokale overheden van de lidstaten verplicht zijn om in hun huisvestingsbeleid maatregelen te treffen om het grondrecht tot passende huisvesting op hun respectieve woningmarkten te handhaven.

Bovendien kunnen we binnenkort op Europese fondsen en begrotingsmogelijkheden rekenen:

- Introductie van het eerste Europese Plan voor Betaalbare Huisvesting.
- Verdubbeling van investeringen in betaalbare huisvesting via cohesiebeleid.
- Hervorming van staatssteunregels ter ondersteuning van extra huisvestingsmaatregelen.

“We zullen samen met de Europese Investeringsbank werken aan een pan-Europees investeringsplatform voor betaalbare en duurzame huisvesting om meer private en publieke investeringen aan te trekken.”

Zoals Oostenrijk ons leert, zijn renovaties makkelijk privaat te financieren en uit te voeren. Nieuwe sociale woningen worden bij voorkeur gefinancierd met publieke middelen.

Verhouding commerciële verhuurders en sociale huisvestingsmaatschappijen

De regeling *Diensten van Algemeen Economisch Belang* (DAEB), de naamgeving is wellicht niet toevallig gekozen, vormt het juridische kader waarbinnen lidstaten zoals Nederland publieke diensten mogen ondersteunen zonder in strijd te zijn met het Europese verbod op staatssteun. In de Nederlandse sociale huursector betekent dit dat woningcorporaties staatssteun mogen ontvangen – bijvoorbeeld via voordelige leningen of belastingvoordelen – zolang zij zich richten op huishoudens met een bescheiden inkomen en woningen verhuren onder de zogeheten DAEB-huurgrens (in 2025: € 900,07). Deze uitzondering is gebaseerd op artikel 106, lid 2 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU), dat bepaalt dat bedrijven die belast zijn met diensten van algemeen economisch belang de

mededingingsregels mogen afwijken voor zover dat nodig is om hun publieke taak uit te voeren. Zo kunnen overheden marktversturende steun toekennen voor essentiële diensten zoals betaalbare huisvesting, zonder de concurrentie op de Europese interne markt fundamenteel te schaden.

Woonbeleid

Wij vertrekken vanuit een empowerment-paradigma: mensen nemen betere beslissingen wanneer zij over voldoende informatie, reële keuzeruimte en stabiele structurele randvoorwaarden beschikken. Onze opdracht is niet om te beïnvloeden, maar om mogelijkheden te verruimen — voor gezinnen én voor beleidsmakers. Voor gezinnen betekent dit rust, toegang en agency. Voor beleidsmakers betekent dit inzicht in systeemlogica, langetermijneffecten, domein overschrijdende effecten en onbenutte opties. Structurele hervorming is hun verantwoordelijkheid. Het zichtbaar maken en geloofwaardig maken van die mogelijkheid is de onze.



Turen bij de burenen, Het Vlaamse woonbeleid: inspiraties uit het buitenland

De wooncrisis in Vlaanderen heeft een eigen gezicht, maar is allesbehalve uniek. Vlaanderen telt vandaag 400.000 woningen méér dan het aantal huishoudens, in schril contrast met Nederland, waar het tekort oploopt tot 200.000 woningen. Toch deelt Vlaanderen dezelfde onderliggende structurele fouten als andere rijke regio's. Internationaal worden die treffend omschreven als een “*horrible housing blunder*”, zoals *The Economist* recentelijk nog in een uitgebreid dossier belichtte⁶⁵. Sinds de jaren 2000 hebben ook in Vlaanderen beleidskeuzes geleid tot een woonmarkt die steeds minder betaalbaar, rechtvaardig en stabiel is. Drie fouten springen in het oog.

1. Een verstikkend bouwbeleid

Waar Nederland worstelt met de gevolgen van haar stikstofwetgeving, combineert Vlaanderen een versnipperd ruimtegebruik met een log, traag en complex vergunningenbeleid. Ironisch genoeg zijn het net de steden met de

grootste economische kansen — Antwerpen, Gent en Leuven — waar de grootste obstakels rijzen voor de bouw van nieuwe, betaalbare woningen. Angst voor verdichting, lokale bezwaren en vage afwegingskaders zorgen ervoor dat het woningaanbod in stedelijke kernen achterblijft bij de vraag. Dit ondermijnt sociale mobiliteit, remt economische groei af, verhoogt de druk op open ruimte en staat verduurzaming van de woningvoorraad in de weg. Steden zijn immers per definitie efficiënter op het vlak van energieverbruik, mobiliteit en zorg dan verspreide verkavelingen.

Er zijn verbeteringen in de maak. Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen 2023 is opgebouwd uit een strategische visie en een set van beleidskaders. Na beroep van Rumst, Aartselaar, Mortsel, Westerlo en Grobbendonk bij de Raad van State ⁶⁶ verworpen werd treedt het in oktober 2025 volledig inwerking. De decreetgever duidde hierbij dat de strategische visie een toekomstbeeld omvat en een overzicht geeft van belangrijke beleidsopties op lange termijn. Beleidskaders zijn op hun beurt operationeel van aard en moeten de realisatie van de strategische visie mogelijk maken. Ze hebben in principe dan ook een kortere looptijd en kunnen onafhankelijk van elkaar worden herzien, aangevuld of zelfs worden opgeheven. De strategische visie horende bij het Beleidsplan Ruimte van de provincie Antwerpen, baseert zich op vier ruimtelijke principes, zijnde: zuinig ruimtegebruik, om meer te doen met dezelfde ruimte; veerkracht, zodat er flexibel kan omgegaan worden met veranderingen in de toekomst; nabijheid en bereikbaarheid, zodat mensen zich in eerste instantie minder, maar ook duurzaam verplaatsen; en eigenheid, want de ene plek is de andere niet.

Deze ruimtelijke principes vinden hun uitwerking in drie beleidskaders, namelijk: Sterke netwerken: ruimte en mobiliteit, Levendige kernen en Verdichten en ontlichten van de ruimte.⁶⁷

Dit biedt alvast een perspectief van helderheid en meer rechtszekerheid

2. Verkeerde economische prikkels

Jarenlange fiscale stimuli — van de woonbonus en registratierechtenverlagingen tot voordelen voor tweede verblijven — hebben eigendomsverwerving bevorderd, maar ook negatieve effecten gehad. Ze hebben bijgedragen aan huizenprijsinflatie, overmatige schuldenopbouw en een kapitaalverschuiving richting vastgoed, ten

coste van innovatie en ondernemerschap. Bovendien zijn deze maatregelen regressief: ze bevoordelen wie al vermogen bezit en vergroten zo de ongelijkheid.

3. Gebrekkig financieel toezicht

Hoewel België relatief goed standhield tijdens de financiële crisis, vooral omdat we minder verhuizen en verkopen, blijft het risico op een vastgoedbubbel bestaan. De Nationale Bank waarschuwt al jaren voor een te hoge schuldenlast bij jonge kopers, maar banken blijven soepel met hypothecaire kredieten. Tegelijk is de bescherming van huurders en kwetsbare kopers zwak uitgebouwd. Daardoor zijn jonge generaties extra vatbaar voor economische schokken of rentestijgingen, wat intergenerationeel ongenoegen aanwakkert en het vertrouwen in het systeem ondermijnt.

Samen zorgen deze drie fouten ervoor dat wonen niet langer een hefboom is voor vooruitgang, maar een bron van frustratie en onzekerheid. Wonen vergroot de ongelijkheid, verdiept de generatiekloof en ondermijnt het vertrouwen in klassieke politieke partijen — een fenomeen dat we ook zien in Groot-Brittannië, Frankrijk en Hongkong.

Het kan anders

Internationale voorbeelden tonen dat een ander woonbeleid wél mogelijk is. In Singapore garandeert een sterk publiek huisvestingsbeleid betaalbaarheid en sociale menging. Duitsland voorkomt overmatige schuldenlast via strikte hypotheeknormen. Zwitserland laat bouwen toe waar mensen willen wonen, dankzij flexibel ruimtelijk beleid. Steden als Parijs, Kopenhagen, Stockholm en Utrecht hervormen hun woonbeleid ingrijpend en met succes.

Wat Vlaanderen nodig heeft, is een fundamentele koerswijziging:

- Een bouwbeleid dat steden en dorpskernen weer laat groeien, met snelle en transparante besluitvorming.
- Een fiscale hervorming die wonen behandelt als een basisrecht, niet als beleggingsstrategie.
- Een regulerend kader dat schulden en risico's actief begrenst, vooral voor kwetsbare groepen.

Wonen moet opnieuw stabiliteit brengen, niet sociale polarisatie versterken. De toekomst van het Vlaamse woonbeleid ligt in de moed om lessen te trekken — uit het verleden én uit het buitenland.

Woonbeleid voor doelgroepen of woonbeleid voor iedereen?

Betaalbare woonzekerheid loont voor iedereen. Niet alleen voor de doelgroepen, maar uiteindelijk loont het voor de hele maatschappij.

<kader>

Doelgroepen:

Alleenstaande ouders met één inkomen

Chronisch zieken die door inkomensverlies moeilijk rondkomen

Dak- en thuislozen die langdurig in opvangcentra verblijven

Eenoudergezinnen die moeite hebben om betaalbare huisvesting te vinden

Gepensioneerden met een laag pensioen

Gezinnen die afhankelijk zijn van noodopvang of tijdelijke verblijven

Grote gezinnen die onvoldoende grote woningen vinden

Jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten maar geen betaalbare woning vinden

Lage-Inkomensgroepen

Mensen die door onvoorzien schulden hun woning verliezen

Mensen met tijdelijke of preciaire arbeidscontracten

Nieuwkomers zonder sociaal netwerk en financiële middelen

Personen met een fysieke of mentale beperking die aangepaste woningen nodig hebben

Seizoenarbeiders of arbeidsmigranten zonder stabiel wooncontract

Senioren die in te grote, verouderde woningen blijven wonen omdat ze geen alternatief hebben

Sociale huurders die door gentrificatie gedwongen verhuizen

Studenten die afgelegen wonen en geen kort kunnen betalen

Uitstromers uit de jeugdzorg die zonder begeleiding wonen

Vluchtelingen met verblijfsvergunning die na opvang geen betaalbare huisvesting vinden

//.

<einde kader>

Dat past in een denkkader over de verdeling van sociale rechten, in het bijzonder in relatie tot huisvesting en sociale voordelen. Vanuit recente inzichten over residualisering, milieugerelateerde ongelijkheid en werkactiverings- en

promotievallen, reiken we overwegingen aan voor een beleid dat meer rechtvaardig, efficiënt en toekomstbestendig is.

In sommige Europese verzorgingsstaten zien we een evolutie waarbij sociale rechten geleidelijk worden herleid tot vangnetten voor een beperkte groep 'behoefenden'. Dit proces, ook wel residualisering genoemd, houdt in dat rechten slechts toegankelijk zijn voor wie aan specifieke, vaak rigide voorwaarden voldoet—zoals het statuut van werkloze, erkend vluchteling of alleenstaande ouder. Hoewel dit beleidsmatig eenvoudig kan lijken omdat het middelen concentreert op de kwetsbaarsten, brengt het ook onbedoelde gevolgen met zich mee. Sociale rechten die toegekend worden op basis van statuten of doelgroepen leiden immers vaak tot beleidsrigiditeit: Wanneer rechten verworven zijn door specifieke groepen, wordt beleidsverandering moeilijker, ook als maatschappelijke contexten wijzigen.

Bovendien ontstaat het risico op stigmatisering en onbedoeld strategisch gedrag: wie in een kwetsbaar statuut blijft, behoudt voordelen, terwijl uitstap—bijvoorbeeld door werkhervatting of samenwonen—kan leiden tot verlies van rechten. Administratieve complexiteit vormt een bijkomend probleem: de overheid moet voortdurend controleren of mensen nog tot de juiste categorie behoren, wat zowel duur als foutgevoelig is.

Een bijkomend gevolg van categorale systemen is de activeringsval. Dit betekent dat een persoon die werk vindt of vooruitgaat in inkomen, voordelen sneller verliest dan hij of zij netto wint. Zo zal een alleenstaande ouder die deeltijds gaat werken, deels het leefloon verliezen, maar tegelijk soms meer huur moeten betalen. Een werkloze, langdurige ziek of persoon met een handicap, die een job aanvaardt, verliest het sociaal tarief of de verhoogde tegemoetkoming. Het gevolg is een rem op emancipatie, wat zowel sociaal als economisch inefficiënt is. Deze situatie vraagt om een herijking van het onderliggend rechtenkader.

Deze situatie is ontstaan in het pre-kruispuntdatabanken tijdperk en toen waren categorieën administratief eenvoudiger. Een alternatieve benadering vandaag is om sociale rechten te koppelen aan objectieve en meetbare parameters zoals inkomen en vermogen, eerder dan aan sociale categorieën. De meeste overheden beschikken vandaag over geavanceerde databanken en koppelmogelijkheden die dit mogelijk maken. Zo'n benadering biedt verschillende voordelen: rechten worden toegekend op basis van socio-economische realiteit en niet op basis van labels; ze kunnen flexibel meebewegen met veranderingen in levensomstandigheden; de prikkels om in een kwetsbaar statuut te blijven verminderen; en gelijke gevallen worden gelijk behandeld. Uiteraard zijn er aandachtspunten. Privacy en dataveiligheid moeten gewaarborgd worden, actuele gegevens zijn nodig om rechten tijdig toe te kennen of aan te passen, en symbolische erkenning voor specifieke groepen kan niet volledig via algoritmes gebeuren. Hier is aanvullende beleidsaandacht vereist. Maar de Dimona's van deze wereld hebben hun robuustheid en betrouwbaarheid bewezen.

Toegepast op het woonbeleid betekent dit dat we moeten nadenken over hoe toegang tot betaalbare woonzekerheid vandaag georganiseerd is. In de sociale huisvesting leidt precies de residualisering vaak tot een

getto-achtige concentratie van kwetsbaarheid en uitsluiting van brede middenklassen. Door rechten op toegang tot betaalbare woningen te koppelen aan inkomen en vermogen in plaats van aan een sociaal statuut, kunnen we sociale mix en leefbaarheid verbeteren, promotie vallen vermijden en het draagvlak voor sociale investeringen vergroten. Een woonbeleid dat vertrekt vanuit inclusieve rechten, gebaseerd op objectieve sociaal-economische parameters, draagt bij aan een samenleving waarin iedereen perspectief heeft op woonzekerheid. Dit is bovendien maatschappelijk rendabel: gezinnen die stabiel wonen, participeren meer aan werk, onderwijs en gemeenschapsleven.

Residualisering is dus geen neutrale beleidskeuze, maar een keuze met verstreckende gevolgen. Een beleid dat vertrekt van universele rechten op basis van meetbare sociaal-economische parameters biedt meer rechtvaardigheid, beleidsruimte en maatschappelijke efficiëntie. Dit hoofdstuk beoogt geen eindpunt te

De Dimona, (Déclaration Immédiate/Onmiddellijke Aangifte) is het elektronische bericht waarmee de werkgever iedere indiensttreding en uitdiensttreding van een werknemer aangeeft bij de RSZ. De Dimona-aangifte is verplicht voor alle werkgevers uit de publieke en de private sector.

zijn, maar een aanzet tot verder denkwerk, met openheid voor empirisch onderzoek, politieke visie en maatschappelijke dialoog. Voor verdere reflectie of toetsing van deze denkkaders aan beleidsvoorstellen of praktijkcases, stellen we ons graag ter beschikking.

De opgaven van een woonbeleid zijn complex en raken aan verschillende aspecten van de samenleving en zodoende aan vele beleidsdomeinen.

Waarom is woonbeleid meer domein overschrijdend dan vermoed?

Een stabiele woning met een officieel adres, waarop werkgevers en overheden je kunnen bereiken, is van cruciaal belang in het dagelijks leven. Voor de meeste mensen is dat zo vanzelfsprekend dat het moeilijk is om je voor te stellen wat het betekent om dat te moeten missen. Een woonomgeving dient als fundament voor zowel het persoonlijke, gezin als professionele leven, en ondersteunt een breed scala aan dagelijkse activiteiten met burens, collega's, en schoolvrienden van de kinderen. Een stabiel adres is relevant voor alle interacties met openbare diensten en toekomstige werkgevers voor werkzoekenden. Kinderen in kansarme gezinnen verhuizen wel vijf keer tijdens een schoolcarrière. Voldoende en vertrouwde ruimte biedt mentale ruimte om te studeren of te reflecteren over belangrijke beslissingen. Naast onderwijs en werk zijn nog andere domeinen direct betrokken.

De structurele rol van vastgoed in het schuldgedreven macro-economisch model

In moderne financiële systemen speelt vastgoed een centrale rol bij geldcreatie. Dit komt doordat vastgoed vaak wordt gebruikt als onderpand voor leningen. Banken verstrekken kredieten, zoals hypotheekleningen, op basis van de waarde van het onderpand. Dit proces is essentieel voor het functioneren van het schuld economische model:

Geldcreatie door kredietverlening: Wanneer een bank een lening verstrekt, zoals een hypotheek, wordt geld gecreëerd. Dit nieuw gecreëerde geld komt in circulatie en drijft economische kunstmatig groei op zonder dat er productiviteitsgroei tegenover staat..

Belang van vastgoedwaarden: Banken vertrouwen op de stabiliteit of stijging van vastgoedwaarden. Stabiele of stijgende waarden maken nog meer kredietverlening mogelijk. Dalende vastgoedwaarden ondermijnen dit vertrouwen en kunnen leiden tot economische krimp.

Het hefboomeffect is de mogelijkheid voor banken om een veelvoud van hun kapitaal uit te lenen door gebruik te maken van onderpand en risicowegingen. Dit werkt als volgt:

Vastgoed dient als onderpand voor leningen. Banken beschouwen dit als een relatief veilig actief, omdat vastgoedwaarden historisch gezien stabiel zijn.

Banken hoeven slechts een fractie van de lening als reserves aan te houden. Dit betekent dat elke euro eigen vermogen door kredietmultiplicatie meerdere keren kan worden uitgeleend. Stel dat een bank €1 miljoen aan eigen vermogen heeft en hypotheek een risicoweging van 50% krijgen. Aangezien banken volgens de Basel-regels 8% kapitaal moeten aanhouden ten opzichte van hun risicogewogen activa, kan de bank in totaal tot €25 miljoen aan hypotheek verstrekken. Dat is dubbel zoveel dan bijvoorbeeld aan KMO leningen.

Het belang van vastgoedwaarden en financiële stabiliteit is macro-economisch een relevante overweging voor algemeen woonbeleid. Bij dalende vastgoedwaarden kunnen huishoudens namelijk geconfronteerd worden met schulden die hoger zijn dan de waarde van hun activa (cfr de onderwaterhypotheek in Nederland) en dat brengt de kredietverleningscapaciteit van de banken in het gedrang.

<kader>

Een onderwaterhypotheek betekent dat de openstaande hypotheekschuld hoger is dan de huidige marktwaarde van de woning. Met andere woorden: als je het huis zou verkopen, zou je niet genoeg krijgen om je lening volledig af te lossen.

<einde kader>

202510 De SERV (Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen) houdt in haar rapport *“Woonproblematiek – Sociaal-economisch perspectief”*⁶⁸ een pleidooi voor het benutten van koppelkansen: het integreren van het woonbeleid met andere maatschappelijke domeinen om synergiën te creëren.

Basel I, II, en III: Regelgeving en het beheersen van risico's
De Basel-akkoorden zijn internationale afspraken om financiële stabiliteit te waarborgen. Ze reguleren hoeveel kapitaal banken moeten aanhouden ten opzichte van hun leningen en risico's. Dit heeft directe implicaties voor het hefboomeffect en de rol van vastgoed.

•Basel I (1998): Introduceerde risicowegingen voor activa. Hypotheken kregen een lagere risicoweging (bijvoorbeeld 50%), waardoor banken meer hypotheek konden verstrekken met minder kapitaal.

•Basel II (2004): Verfijnde de risicowegingen en hield rekening met marktrisico en operationeel risico. Vastgoedleningen bleven aantrekkelijk door hun lage risicoweging.

•Basel III (na 2008): Introduceerde strengere eisen na de financiële crisis:

Leverage Ratio: Beperkt het totale bedrag dat banken kunnen uitlenen, ongeacht risicowegingen.

Liquidity Coverage Ratio (LCR): Banken moeten voldoende liquide activa aanhouden om crisissituaties te doorstaan.

Net Stable Funding Ratio (NSFR): Stelt eisen aan de financiering van langlopende activa, zoals hypotheek.

Basel III remt het hefboomeffect enigszins, maar vastgoed blijft aantrekkelijk vanwege zijn stabiele waarde en relatief lage risicoweging.

De opsomming klinkt als de evidentie zelf en dat is het natuurlijk ook:

Wonen en werken – Betaalbaar wonen bepaalt jobbereikbaarheid en arbeidsmarktkrapte.

Wonen en armoede – Betaalbaar en kwalitatief wonen is cruciaal om armoede te doorbreken.

Wonen en klimaat – Energiezuinige woningen zijn essentieel voor de klimaattransitie.

Wonen en ruimte – Verdichting en kernversterking beperken ruimtebeslag en kosten.

Wonen en mobiliteit – Slimme woonlocaties verminderen verplaatsingen en autodependentie.

Wonen en welzijn, zorg en gezondheid – Levensloopbestendige woningen bevorderen zorg, gezondheid en sociale samenhang.

Deze andere beleidsdomeinen meekrijgen in een integraal woonbeleid is natuurlijk wat anders.

Economisch beleid en de rol van vastgoedwaarden

Minder kredietverlening leidt tot een afname van economische activiteit en consumptie. Dat effect wordt extra versterkt bij dalende vastgoedwaarden, die kettingreacties kunnen veroorzaken met verstrekende gevolgen voor zowel het financiële systeem als de bredere economie. Deze dynamiek werd pijnlijk zichtbaar tijdens de financiële crisis in de Verenigde Staten. In 2004 versoepelde de SEC de kapitaalvereisten voor grote investeringsbanken zoals Lehman Brothers en Bear Stearns. Hierdoor konden zij riskante woonkredieten ('junk bonds') op hun balansen opnemen. Toen de vastgoedwaarden kelderden, stortte het systeem als een kaartenhuis ineen.

Een waardevermindering van vastgoed dwingt banken tot actie: zij moeten hun balansen versterken met extra kapitaal of hun kredietverlening beperken. Een vereenvoudigd voorbeeld illustreert dit: stel, een winkelpand staat te huur voor €2000 per maand, maar blijft drie jaar leeg. Zolang de eigenaar zijn hypotheek aflost, accepteert de bank een waardering van €400.000 voor het pand als onderpand. Zodra het pand echter verhuurd wordt als woning voor slechts €1000 per maand, daalt de geschatte waarde naar bijvoorbeeld €200.000. Gevolg: de bank moet haar balans herzien en verliest daarmee €200.000 aan onderpandwaarde, wat resulteert in een verlies van €2,5 miljoen aan kredietcapaciteit (bij een risicoweging van 12,5). Dit illustreert hoe een vastgoedcrisis leidt tot krimp van de geldhoeveelheid in de economie.

Daarnaast speelt het psychologische "wealth effect" een belangrijke rol. Huishoudens voelen zich minder rijk wanneer vastgoedprijzen dalen, wat leidt tot lagere consumptie, zelfs als hun reëel inkomen niet verandert. Dit verklaart waarom overheden vaak actief eigendom stimuleren: het geeft burgers financiële gemoedsrust en bevordert bestedingsgedrag.

Ook voor de overheid zelf heeft waardeverlies gevolgen. Lagere vastgoedprijzen betekenen lagere inkomsten uit vastgoedbelastingen, waardoor publieke uitgaven onder druk komen te staan.

Vastgoed is in dit alles een cruciale hefboom in een schuldeconomie. Het fungeert als onderpand voor kredietverlening en ondersteunt zo geldcreatie. Dankzij dit hefboomeffect kunnen banken een veelvoud van hun eigen vermogen uitlenen. De Basel-regelgeving probeert deze risico's te temperen, maar de onderliggende afhankelijkheid blijft bestaan. Het behouden van stabiele vastgoedwaarden is daarom niet alleen van belang voor individuele banken, maar ook voor de stabiliteit van het hele financiële systeem en de economie als geheel.

Vanuit dat perspectief pleiten wij voor een evenwichtige beleidsaanpak: laat de vastgoedmarkt in brede zin zoveel mogelijk vrij functioneren om economische stabiliteit te garanderen, maar neem tegelijk de verantwoordelijkheid op om het woongedrag van de laagste inkomensgroepen deels zelf te organiseren via publieke of sociale woonmodellen. Zo worden zowel de economische als de sociale doelstellingen van het beleid ondersteund.

De efficiëntie van een woonbeleid valt af te meten aan het vermogen om een gezinsspassend woningaanbod af te stemmen op de vraag per inkomensdeciël. Wonen in Vlaanderen zet het als volgt in hun missie statement: Het agentschap wil samen met zijn partners kwaliteitsvol, toegankelijk, woonzeker en betaalbaar wonen mogelijk maken voor alle inwoners van Vlaanderen.

In een evenwichtige woonmarkt worden buitensporige prijs- en huurstijgingen beperkt voor het algemeen belang. Dat draagt dan weer bij aan de macro-economische stabiliteit en het verhoogt de woonmobiliteit. Vermits woonkosten voor de onderste helft van de bevolking veruit de grootste uitgave vormen, te vaak meer dan 50% van hun inkomen, bepalen ze ook mee de druk op het besteedbare inkomen en indirect op de eisen naar hogere (minimum)lonen.

Reeds in de 19de eeuw begrepen bedrijven zoals Philips, Cadbury, Krupp en Ford Motor Company, evenals het leger en vele andere sectoren, het belang van een goede huisvesting voor hun werknemers. Vanwege het grote aantal werknemers en hun gezinnen, die niet dicht bij de fabriek of kazerne ondergebracht konden worden, gingen deze organisaties over tot het bouwen van woningen en soms hele wijken.

Dit was niet enkel een praktische oplossing voor huisvestingsnoden; het was ook een strategie om werknemers aan zich te binden. Immers, het verlies van hun woning was een direct gevolg als werknemers besloten van baan (werkgever) te

veranderen, wat hen ontmoedigde om dit te doen. Hoewel dit in het perspectief van arbeidsmobiliteit niet ideaal was, zijn dergelijke initiatieven vandaag zeldzaam.

<kader>

In Nederland zien we naast de traditionele 30% sociale woningen ook prijsbeleid op de rest van de woningmarkt. Net voor de nieuwe bewindsploeg aantrad is de Wet betaalbare huur [aangenomen door de Eerste Kamer](#). De huur van naar schatting 300.000 woningen zal bij nieuwe verhuringen gaan dalen.⁶⁹

De huidige regering pakt momenteel het probleem van betaalbaar wonen aan door te focussen op het principe van 'meer netto voor je bruto', waardoor werknemers hun mobiliteitsvergoeding ook voor huur of een hypotheek kunnen inzetten.⁷⁰ Deze aanpak sluit aan bij eerdere interventies waarbij de kosten naar toekomstige legislaturen worden verschoven, in een poging de begroting op korte termijn te verfraaien. Dat holt niet alleen de sociale zekerheid en de fiscale bijdrage uit, het verhoogt op termijn de woningprijzen. Zo werkt de vastgoedmarkt nu eenmaal. Het lijkt erop dat we de belangrijke lessen uit het verleden, zoals die van de woonbonus, uit het oog verliezen. Dergelijke maatregelen leidden onbedoeld tot hogere woningprijzen en misten hun doel, namelijk het aanbod verhogen.

"Constrained supply alongside subsidized demand equals higher prices" besluit de Foundation for Research on Equal Opportunity.⁷¹ Dat weten we ook in ons land, dankzij een studie die ten tijde van de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen, Wallonië en Brussel kon vergelijken als controleproef. Het beleid van de hypotheekrenteaftrek (mortgage interest deduction of MID) en andere fiscale voordelen die te breed uitgesmeerd worden, blijkt een aanzienlijke verhogende invloed te hebben op de huizenprijzen. Verschillende studies hebben dit effect onderzocht:

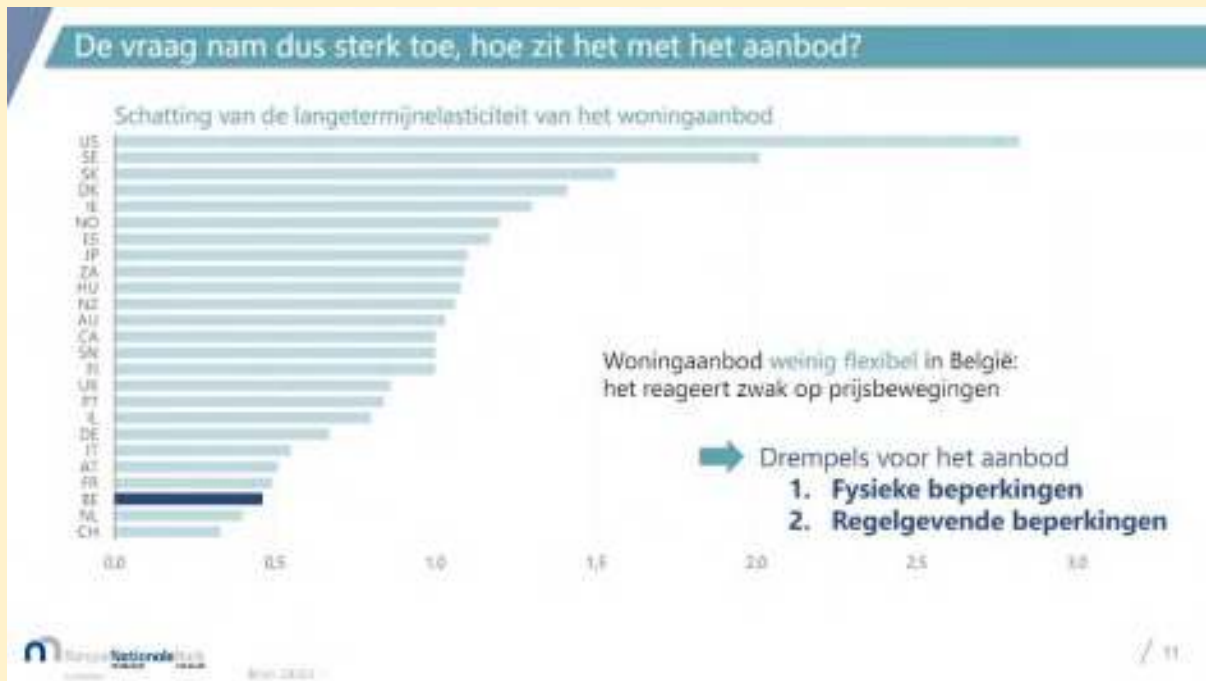
- Uit een artikel van Damen, Vastmans en Buyst (2016) in het Journal of Housing Economics bleek dat het hypotheekaf trek-beleid als neveneffect had dat de huizenprijzen stegen, terwijl werd gecontroleerd voor belangrijke determinanten van de huizenprijzen.
- Onderzoek van Hendershott en Pryce (2006) en Martins en Villanueva (2006) levert voldoende bewijs dat hypotheekrenteaftrek de huizenprijzen en de hefboomwerking van huishoudens verhoogt.

- Wanneer het aanbod van onroerend goed in-elastisch is, kan de hypotheekrenteaftrek de huizenprijzen doen stijgen en het percentage huizenbezitters doen dalen. Het levert een meevaller op voor de verkopers van onroerend goed en komt niet ten goede aan de nieuwe eigenaar-bewoner.
- Een hogere hypotheekrenteaftrek leidt volgens een algemeen evenwichtsmodel tot hogere huizenprijzen, meer huishoudens met een hefboomeffect en een hoger percentage wanbetalers.

Samenvattend lijkt het hypotheekrenteaftrekbeleid bij te dragen aan hogere huizenprijzen, een grotere hefboomwerking van huishoudens en een groter risico op wanbetaling, vooral wanneer het woningaanbod beperkt is. Het schrappen van de aftrek zou deze verstoringen op de huizenmarkt kunnen verminderen.

Er bestaat een reële kans dat de nieuwe strategieën hetzelfde effect zullen hebben, met als direct gevolg: een snelle stijging van de woningprijzen, zonder iets fundamenteel te doen aan het volume beschikbare en betaalbare woningen.

Onderstaande grafiek illustreert in-elastische in een internationaal perspectief.



<Kader>

Prijselasticiteit in cijfers

Uitgangspunt studie Mense (2025): +1% extra woningen → -0,19% gemiddelde huurprijzen.

1. Vlaamse woningvoorraad: Er zijn ca. 3,3 miljoen woningen in Vlaanderen (bron: Statbel/Steunpunt Wonen, afgerond).
2. Inflatie-effect huurprijzen: Stel dat de jaarlijkse huurprijsinflatie gemiddeld 2% bedraagt. Om dat volledig te compenseren, moet de voorraad dus zo groeien dat de daling 2% bedraagt.
3. Berekening aantal woningen nodig: Voor 1% voorraadgroei (33.000 woningen) → prijsdaling $-0,19\%$.
Voor -2% prijsdaling is nodig: $2 \div 0,19 \approx 10,53$ keer 1% voorraadgroei. Dat betekent: $10,53 \times 33.000 \approx 347.000$ woningen.
4. Interpretatie: Om de huurprijsinflatie van 2% louter met nieuwbouw te neutraliseren, zou Vlaanderen dus bijna 350.000 extra woningen moeten toevoegen — dat is meer dan tien jaar normale productie in Vlaanderen.

Dit toont meteen de beperking van puur kwantitatief bijbouwen als instrument. Zonder bijkomende maatregelen (gericht segmenteren, reguleren, sociale woningen versterken) is het nauwelijks haalbaar om via bouwvolume alleen huurprijzen structureel stabiel te houden.

<einde kader>

Het verhogen van het woningaanbod leidt niet automatisch tot lagere prijzen, zoals de traditionele wet van vraag en aanbod zou suggereren.⁷² In de praktijk blijkt dat dit verband veel complexer is. Hoewel een groter aanbod theoretisch zou moeten resulteren in prijsdalingen, zijn er tal van factoren die deze relatie verstoren of zelfs omkeren. Bijvoorbeeld, jongeren die nu langer thuis blijven wonen vanwege hoge woonkosten, kunnen besluiten sneller de markt te betreden bij lagere prijzen, waardoor de vraag toeneemt. Dit fenomeen beperkt zich echter niet tot jongeren; verschillende groepen kunnen eveneens een verhoogde vraag veroorzaken bij dalende prijzen. Gescheiden personen kunnen sneller een eigen woning zoeken, ouderen kunnen kiezen voor onafhankelijk wonen, en mensen kunnen migreren naar aantrekkelijkere regio's. Ook kunnen lagere prijzen de arbeidsmobiliteit vergroten, vastgoedinvesteerdere aanmoedigen, emigranten doen terugkeren en internationale kopers aantrekken. Al deze dynamieken illustreren dat, zelfs bij een verhoogd aanbod, de woningprijzen niet noodzakelijkerwijs dalen, aangezien het complexe marktgedrag door veel meer wordt beïnvloed dan enkel de basiswetten van vraag en aanbod.

Prijselasticiteit in cijfers

Wat wel kan werken is het lokaal verhogen van het aanbod voor afgebakende doelgroepen die zij-instroom vermijden. Tienduizend sociale woningen in Antwerpen hebben wel degelijk een prijs stabiliserend effect omdat velen met een kwintiel 1 of 2 inkomen een grote druk leggen op woningen die dan vrijkomen voor kwintiel 3. Een recente studie concludeert verder dat hoewel elk type nieuwbouw uiteindelijk de beschikbaarheid van woningen voor alle inkomensgroepen verbetert, nieuwbouw van sociale woningen de meest directe en onmiddellijke voordelen biedt voor lage-inkomenshuishoudens.⁷³

Het Vlaamse woonbeleid schept de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen.⁷⁴ Tot zover begrijpen we de algemene doelstelling van het Vlaams Woonbeleid. Gezien het fundamentele belang van wonen, lijkt het ons aangewezen dit te concretiseren. Het Vlaamse woonbeleid schept de voorwaarden voor al haar burgers, in de verschillende fasen van hun leven, rekening houdend met demografische veranderingen en wisselende economische en ecologische golven, om menswaardige, betaalbare woonzekerheid te waarborgen. De opgaven van een woonbeleid zijn complex en raken aan verschillende aspecten van het individu, het gezin en andere domeinen van de samenleving. Aangezien we momenteel met een historisch opgebouwde achterstand zitten, moeten we rekening houden met een tussentijds beleid met noodoplossingen, maar altijd met een blik op een stabiele toestand. De wisselwerking tussen kortetermijn- en langetermijnbeleidskeuzes vergt slagvaardig lokaal leiderschap.

In **scenario planning** verwijst de **desired state** (gewenste toestand) naar het toekomstbeeld dat je *wil bereiken*. Het is een soort stip op de horizon: een positief, ambitieus maar haalbaar toekomstscenario dat richting geeft aan je strategieën en beslissingen. Het is **géén voorspelling**, maar een **doelbewuste keuze**.

De steden en gemeenten zijn nu ongeveer 30 jaar verantwoordelijk voor het ontwikkelen van hun woonbeleid op lokaal niveau, waarbij de nadruk ligt op het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van gezinnen en alleenstaanden die behoefte hebben aan huisvesting, en het bewaken van de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Bovendien moedigen steden en gemeenten de ontwikkeling aan van sociale woonprojecten op haar grondgebied aan, ongeacht wie het initiatief neemt. Steden en gemeenten onderzoeken of deze projecten door een woonmaatschappij kunnen worden uitgevoerd. Ten slotte zorgt de gemeente of stad ervoor dat de woonprojecten van sociale woonorganisaties, de

sociale dienst (SD) of van de gemeente of stad zelf op elkaar afgestemd zijn, zodat ze in het belang van de bewoners zijn. Iets meer dan 100 gesprekken met lokale beleidsmakers deden ons beseffen hoe groot de opgaven zijn en hoe ongelijk de kennis en inzichten verschillen van de ene stad tot de andere gemeente.

Padafhankelijk beleid

Wat bedoelen we met padafhankelijkheid?

Padafhankelijkheid betekent dat eerdere beleidskeuzes de latere opties systematisch beperken. Eenmaal investeringen, regelgeving, structuren en overtuigingen zijn opgebouwd, creëren ze hun eigen logica, routines en belangen. Daardoor wordt koerswijziging duur, politiek risicovol en organisatorisch complex — zelfs wanneer nieuwe omstandigheden daarom vragen. Het resultaat is geen kwade wil, maar structurele inertie: systemen blijven doen wat ze gisteren deden, ook als morgen iets anders vereist.

Die inertie is niet alleen institutioneel. Ze is ook menselijk.

Van mening veranderen is moeilijk omdat het ons gevoel van eigenwaarde, onze sociale verbondenheid en ons emotionele evenwicht kan bedreigen. Om dat ongemak te vermijden, beschikt ons brein over een subtiel maar krachtig mechanisme: het bevestigingsvooroordeel. Dat werkt grotendeels onbewust en helpt ons nieuwe informatie zo te filteren en te interpreteren dat onze bestaande overtuigingen overeind blijven — zelfs wanneer ze onvolledig of onjuist zijn.

Dat mechanisme kent verschillende vormen.

We stellen ons selectief bloot aan informatie die onze visie bevestigt en vermijden bronnen die haar uitdagen. Zo ontstaan informatiebubbels en echokamers. Wanneer we toch met tegenstrijdige gegevens worden geconfronteerd, interpreteren we die vaak zó dat ze alsnog in ons wereldbeeld passen. En wat niet past, onthouden we minder goed: ons geheugen bewaart vooral argumenten die onze positie versterken en laat het ongemakkelijke tegenbewijs vervagen.

Institutionele padafhankelijkheid en cognitieve zelfbescherming versterken elkaar. Structuren maken verandering moeilijk; ons brein maakt ze onaantrekkelijk.

In het woon- en onderwijsbeleid betekent dit dat afzonderlijke beleidsdomeinen hun eigen logica blijven volgen, terwijl de diepste oorzaken zich vaak net tussen die domeinen bevinden. Wat buiten het eigen beleidskader valt, blijft gemakkelijk onzichtbaar — niet omdat niemand het wil zien, maar omdat het systeem én de mens geneigd zijn het bestaande pad te blijven bewandelen.

Als beleidsmaker wacht hier een belangrijke opdracht en die gaat soms in tegen ons padafhankelijk denken⁷⁵ en dat is niet hetzelfde als intuïtie. Politici moeten vaak onder tijdsdruk totaal nieuwe kennis vergaren om inzichten te verwerven. Padafhankelijke hindernissen naar inzicht verklaren

“Mensen, die bijna uniek zijn in het vermogen om te leren van de ervaring van anderen, zijn ook opmerkelijk door hun klaarblijkelijke onwil om dat te doen.”
- Douglas Adams, Laatste kans om te zien

waarom bepaalde beleidsrichtingen door de tijd persistent blijven; een verandering in richting zou immers betekenen dat eerdere investeringen in specifieke kennisdomeinen tenietgedaan worden. Bovendien streven beleidsmakers naar het handhaven van overtuigingen die hen, of hun voorgangers voorheen, hielpen concrete doelen te bereiken. Gevestigde en destijds succesvolle overtuigingen leiden soms tot padafhankelijkheid, waarbij het moeilijk wordt deze te veranderen, zelfs wanneer de nieuwe omstandigheden dat vereisen. Je zou het ook ingesleten gewoonten kunnen noemen zegt gezondheidssector innovator en oprichter van ThomasHuizen, Hans van Putten. Het belang van overtuigingen, soms van oude ideologieën, speelt ook een rol, de wens om de wereld te begrijpen kan leiden tot bevestigingsbias. Dit versterkt padafhankelijk denken en maakt het minder waarschijnlijk dat men afwijkt van gevestigde paden. Bovendien beperken redeneringscapaciteiten het vermogen om alle relevante informatie te verwerken en te voorspellen welke informatie nuttig zal zijn, wat resulteert in een overmatige afhankelijkheid van bestaande kennis en benaderingen. Dit draagt bij aan een te traag beleidsproces in een snel veranderende wereld en weerstand tegen innovatieve oplossingen. De quote ‘*Changing your mind is the best way to check if you still have one*’ illustreert hoe moeilijk dit voor ons allemaal is. Yale-professor Dan Kahan stelt dat het vaak niet om de waarheid draait, maar om het beschermen van iemands identiteit en het behoren tot een groep. Politici die goed zijn in communicatie en een reputatie van verstandigheid hebben, zijn vaak beter in het vinden van argumenten om hun overtuigingen als slogans te verdedigen, vaak onbewust. Precies hierdoor kunnen ze ten prooi vallen aan een overschatting van hun eigen kennis in andere vakgebieden, wat hen soms overmoedig maakt. Wetenschappers spreken over Epistemic trespassing. Deze deskundigheidsoverschrijding is dus geen losstaand fenomeen, maar een katalysator voor de problemen die we eerder bespraken:

Het geeft brandstof aan het bevestigingsvooroordeel door schijnbaar gezaghebbende bronnen te leveren voor onze bestaande overtuigingen. Het verhoogt de cognitieve dissonantie omdat we nu een 'expert' moeten negeren of in twijfel moeten trekken als we van mening zouden veranderen. Het is makkelijker om de dissonantie op te lossen door de echte experts te wantrouwen. Het versterkt de sociale identiteit door 'onze' (zij het niet-relevante) experts te verheffen en 'hun' experts te kleineren.

Het verklaart waarom we niet alleen nieuwe informatie verkeerd interpreteren, maar ook waarom we zo vatbaar zijn voor verkeerde informatie, zolang het maar wordt gebracht door iemand met een aura van gezag, zelfs op gebieden waar dat gezag volkomen misplaatst is. Het is een van de mechanismen die het zo moeilijk maakt om vastgeroeste meningen los te weken.

Hoewel dit irrationeel lijkt, is het wel begrijpelijk: het veranderen van overtuigingen brengt risico's met zich mee, zoals mogelijk verlies van steun bij de politieke achterban als we de nieuwe inzichten niet grondig communiceren. Hierdoor wordt de waarheid en het gepaste beleid soms opzijgeschoven, ten koste van het algemeen belang de burger. In het woon- en onderwijsbeleid betekent dit dat afzonderlijke beleidsdomeinen vaak hun eigen logica blijven volgen, terwijl de structurele oorzaken zich net tussen die domeinen bevinden.

</kader>

Denktank Itinera draagt met haar Brain Trust niet alleen bij tot incrementele verbeteringen, maar creëert ruimte om beleid te laten kantelen. Dat is nodig om de pacificatiedemocratie die alle mogelijke maatschappelijke breuklijnen dicht plamuurde door de macht - en het geld - uit te smeren en te delegeren over een onontwarbaar kluwen van overlegorganen, cenakels en corporatistische instellingen die de bewegingsvrijheid in dit land doen verstarren. Die gevestigde belangen lijken liever vast te houden aan de status quo en hopen dat het finale vastlopen van het systeem-België hun tijd nog zal duren."⁷⁶

Morele inertie en morele cognitie

Padafhankelijkheid bij Ruanovaara: Tussen Morele Cognitie en Beleidsdynamiek

Waar Ruanovaara in zijn ethische werk impliciet de cognitieve padafhankelijkheid van onze morele overtuigingen onderzoekt – de ingesleten

denkpaden die onze blik op de wereld beperken – biedt zijn onderzoek met Bengtsson naar huisvestingsbeleid een expliciet en analytisch raamwerk voor institutionele padafhankelijkheid. Ze introduceren het begrip 'inelasticiteit' om te beschrijven hoe vroege beleidskeuzes het spectrum van latere opties structureel beperken. Cruciaal is hun nadruk op een *weak, non-deterministic* conceptie: paden beïnvloeden, maar bepalen niet. De handelingsruimte van actoren blijft bestaan, met name tijdens *critical junctures* – zeldzame vensters waarin het tijdelijke ontbreken van restricties werkelijk nieuwe richtingen mogelijk maakt. Deze dualiteit verbindt zijn werk: of het nu gaat om morele oordelen of collectief beleid, de mens is nooit volledig vrij van zijn pad, maar ook nooit volledig gevangene ervan.

Padafhankeijkheid en Jonathan Haidts' morele psychologie theorie over de olifant en de ruiters⁷⁷ versterken elkaar en verklaren samen waarom beleid zo hardnekkig inert blijft. Padafhankelijkheid verwijst naar de institutionele logica waarin eenmaal gekozen beleidsrichtingen structuren, routines en belangen vormen die zichzelf reproduceren. Ze creëren lock-ins, bureaucratische gewoontes en politieke risicoaversie, waardoor terugkeren of koerswijziging bijzonder moeilijk wordt. Parallel daaraan beschrijft Haidt een vorm van morele inertie: onze morele intuïties — de "olifant" — bepalen eerst onze standpunten, terwijl de rationele "ruiter" vooral achteraf legitimeert wat al gevoeld werd. Groepen ontwikkelen daarbij stabiele morele fundamente die hun identiteit verankeren; de groepsloyaliteit wordt dan belangrijker dan de vraag of beleid effectief werkt. Zo ontstaat een dubbele vergrendeling: systemen veranderen niet omdat instituties vastzitten én omdat waardenkaders niet meebewegen.

Bewustzijnsvormen en cognitieve padafhankelijkheid

Recente inzichten uit het bewustzijns onderzoek werpen een aanvullend licht op padafhankelijk denken in beleid. In hun overzichtsartikel⁷⁸ benadrukken Cleeremans, Mudrik en Seth dat bewustzijn geen eenduidig of homogeen fenomeen is, maar bestaat uit verschillende lagen: niveaus van alertheid, inhoud van ervaring en zelfbewustzijn. Wat mensen waarnemen en begrijpen, wordt dus niet alleen bepaald door feiten, maar door onderliggende cognitieve modellen die door ervaring en herhaling worden gevormd. Net zoals wetenschappelijke theorieën kunnen vastlopen in dominante paradigma's, raken beleidsmakers en instituties cognitief verankerd in bepaalde interpretatiekaders. Die mentale modellen sturen wat als relevant, plausibel of zelfs *denkbaar* wordt gezien. Hierdoor ontstaat een vorm van cognitieve

padafhankelijkheid: nieuwe informatie wordt niet neutraal beoordeeld, maar gefilterd door bestaande verwachtingen en overtuigingen. Verandering vraagt dan niet enkel nieuwe data, maar een verschuiving in het onderliggende bewustzijnskader zelf. Zonder zo'n herkalibratie blijft beleid reageren binnen oude denkschema's, zelfs wanneer de maatschappelijke realiteit fundamenteel gewijzigd is. Dit verklaart waarom evidence alleen vaak onvoldoende is om beleidsomslagen te realiseren: niet omdat de feiten ontbreken, maar omdat het mentale referentiekader waarin ze moeten landen onveranderd blijft.

Illustratie 1 – Sociale woningtoewijzing

Hoewel onderzoek aantoont dat woonstabiliteit onderwijskansen en activering sterk verbetert, botsen hervormingsvoorstellen op een dubbele weerstand. Institutioneel is het toewijzingssysteem historisch ontworpen voor schaarste, met procedures, wachtlijsten en regels die moeilijk te herzien zijn. Tegelijk botsen voorstellen opgevat als "voorrang" op morele intuïties rond loyaliteit en zuiverheid: *eigen inwoners eerst, geen misbruik obsessie, bescherming van perceptie van leefbaarheid*. De combinatie van institutionele lock-in en morele reflexen maakt dat zelfs sterke evidence-based alternatieven moeilijk ingang vinden.

<kader>

Sinds 1 januari 2023 geldt voor sociale huurders een bijkomende verplichting: alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel moeten zich inschrijven bij de VDAB. Deze regeling is van toepassing op zowel nieuwe als zittende huurders. De woonmaatschappij controleert bij toewijzing van een sociale woning of aan deze verplichting is voldaan en voert daarnaast om de drie jaar een opvolgingscontrole uit via een online webdienst. Indien een huurder niet in regel is, meldt de woonmaatschappij dit aan de toezichthouder van Wonen in Vlaanderen, die een administratieve geldboete kan opleggen. Een bevraging in juli 2023 toont voorlopige resultaten: 88,5% van de huurders werd gecontroleerd, en 89% bleek te voldoen aan de verplichting. Binnen deze groep werkt 28%, is 9% als werkzoekende ingeschreven bij de VDAB, is 35% ouder dan 65 jaar, is 14% arbeidsongeschikt, invalide of ernstig gehandicapt, en ontvangt 3% een leefloon en is daarmee (tijdelijk) vrijgesteld.⁷⁹

<kader einde>

<quote: De wisselwerking tussen kortetermijn- en langetermijnbeleidskeuzes vergt sterk lokaal leiderschap.>

<quote Landen met een groot vertrouwen in hun overheid kennen vaak een laag eigenaarsaandeel.>

<quote: De wisselwerking tussen kortetermijn- en langetermijnbeleidskeuzes vergt sterk lokaal leiderschap.>

Illustratie 2padafhankelijkheid

De onzichtbare ketenen van het verleden: waarom we sociale woningen niet als infrastructuur zien

Pad afhankelijk denken. verklaart waarom deze denkomslag zo moeizaam verloopt: Beleidsmakers, burgers en zelfs huurders zelf zijn gevangen in denkpatronen die ooit hun nut bewezen, maar nu een realiteit weerspiegelen die allang is verdwenen. We kijken naar sociale woningen door een bril die geslepen is in de wederopbouwjaren, toen woningnood tijdelijk leek en eigen bezit de bekroning van een werkzaam leven was. Die bril maakt dat we een huis nog steeds primair zien als *commodity* of als *beloning*, niet als *basisinfrastructuur*. Een treffende illustratie hiervan is de manier waarop we praten over 'uitstroming' uit de sociale huur. We beschouwen het als normaal dat iemand die meer gaat verdienen 'doorstroomt' naar de vrije sector, alsof sociale huisvesting een wachtkamer is voor wie nog niet 'boven is komen drijven' in de markt. Niemand zou op het idee komen om een gebruiker van een snelweg te vragen te vertrekken omdat zijn auto nieuwer is, of een fietser van het fietspad te weren omdat hij een duurdere fiets heeft. Die gedachte is absurd, omdat we wegen en paden zijn gaan zien als *continue voorzieningen* voor *continue behoeften*. De behoefte aan een betaalbaar dak boven je hoofd is echter net zo continu. Dat we dit onderscheid niet maken, is geen kwestie van boze wil, maar van een collectief denkpatroon dat zichzelf in stand houdt lang nadat de omstandigheden zijn veranderd.

Grondbestemmingswijziging als woonbeleidsinstrument

Het belang van waardebepaling van woningen en projectgronden

Wanneer we de inzichten uit *Casametrie* over de fluctuatie en onzekerheid in waarderingsmodellen combineren met de opgaven van verhandelbare ontwikkelingsrechten (VOR) voor de Vlaamse context, ontstaat een kritische blik op de toepasbaarheid en betrouwbaarheid van een dergelijk systeem.

1. **Waarde-onzekerheid als Basisprobleem:** Zowel in vastgoedwaarderingen als in een VOR-systeem blijkt waarde-inschatting zeer gevoelig voor economische schommelingen en modelkeuzes. Zoals *Casametrie* aangeeft, kan overwaardering in Nederland tussen de 7% en 30% variëren, afhankelijk van de gebruikte methodologie en periode. Voor VOR betekent dit dat de waarde van ontwikkelingsrechten lastig stabiel en voorspelbaar te houden is. Onzekerheid in marktwaarderingen kan leiden tot prijswolatiliteit in de verhandelbare rechten en daarmee tot instabiliteit in het VOR-systeem.
2. **Marktwerking en Complexiteit:** Een effectieve werking van een VOR-systeem vereist een stabiele vraag naar en aanbod van ontwikkelingsrechten op "receiving sites." Echter, zoals *Casametrie* aantoont, zijn marktwaarderingen vaak afhankelijk van externe factoren zoals rente, inkomen en beleggerssentimenten. Deze afhankelijkheid kan leiden tot onverwachte fluctuaties in de waarde van ontwikkelingsrechten, wat het moeilijk maakt om de marktwerking effectief en voorspelbaar te houden een VOR-kader.
3. **Noodzaak van robuuste modellen en criteria:** *Casametrie* benadrukt het belang van nauwkeurige en consistente waarderingsmodellen met duidelijke criteria om waarderingsmodellen betrouwbaar te maken. Voor een VOR-systeem zou dit betekenen dat er niet alleen robuuste waarderingsmethoden moeten zijn, evenals duidelijke juridische en economische randvoorwaarden om te voorkomen dat onrealistische waardes de markt verstoren. Dit vraagt om gespecialiseerde modellen voor waardering die verder gaan dan generieke vastgoedmodellen, aangezien ontwikkelingsrechten meer complexe variabelen omvatten.
4. **Rol van de Overheid als Stabilisator:** Aangezien zowel vastgoedwaarderingen als VOR-markten gevoelig zijn voor fluctuaties, zou

een actieve overheidsrol – bijvoorbeeld als bemiddelaar of marktbezwaker – kunnen helpen om prijsstabiliteit te handhaven. *Casametrie* toont dat schattingen door professionelen (bijvoorbeeld taxateurs) en modellen aanzienlijk uiteen kunnen lopen, en vergelijkbare inconsistenties kunnen worden verwacht bij de waardering van ontwikkelingsrechten zonder goed toezicht. Door controle over prijsschommelingen en transparantie te bieden, kan de overheid het systeem robuuster maken.

5. Fiscale asymmetrie en marktinstabiliteit

Een bijkomende kwetsbaarheid van zowel vastgoedwaardering als VOR-systemen ligt in de huidige fiscale asymmetrie tussen arbeidsinkomen en niet-verdiende meerwaarden uit grond- en bestemmingswijzigingen. Zolang aanzienlijke planmatige meerwaarden slechts beperkt of onregelmatig worden belast, blijven speculatieve prikkels bestaan die prijsvolatiliteit en waarderingonzekerheid versterken. In die context fungeert meerwaardebelasting niet louter als herverdelingsinstrument, maar als stabiliserend onderdeel van het woon- en ruimtelijk beleid. 202510

6. Fonds betaalbaar wonen: Kansen voor lokale overheden op financieringshefbomen 202510

7. In het *Cahier Betaalbaar Wonen* van de Provincie Antwerpen (2025) wordt het Fonds Betaalbaar Wonen gepresenteerd als een instrument waarmee lokale besturen structureel middelen kunnen vrijmaken voor betaalbare woonprojecten. Het fonds kan gevoed worden door inkomsten uit planbaten, bouw- en stedenbouwkundige heffingen, compensaties bij projectontwikkeling en opbrengsten uit leegstands- of verwaarlozingsheffingen. Gemeenten kunnen deze middelen vervolgens inzetten voor de aankoop of terbeschikkingstelling van gronden en panden, of om renteloze leningen en subsidies toe te kennen aan sociale of innovatieve wooninitiatieven. Het cahier onderstreept dat dit fonds lokaal maatwerk mogelijk maakt en hernieuwbaar kapitaal creëert: middelen die na terugbetaling opnieuw kunnen worden ingezet binnen dezelfde gemeente of regio. Daarmee vormt het een revolverende hefboom die fiscale instrumenten, ruimtelijke planning en sociaal woonbeleid met elkaar verbindt. Lokale voorbeelden, onder meer via IGEMO, tonen hoe dit mechanisme kan worden gekoppeld aan herschatting van kadastrale inkomens of differentiatie in opcentiemen.

Eindoordeel:

De grote variabiliteit en gevoeligheid van vastgoedwaarderingen wijzen erop dat VOR zonder strikte controlemechanismen en robuuste modellen kwetsbaar is voor marktinstabiliteit en waarderingsfouten. Een betrouwbaar VOR-systeem vraagt om stabiele waarde-inschattingen, regelmatige bijstellingen en een actieve overheidsrol om zekerheid te garanderen, wat in de Vlaamse context als een opgave wordt gezien. Hoewel VOR flexibiliteit biedt voor de herverdeling van ontwikkelingsrechten, zijn de volgende alternatieven vaak eenvoudiger en beter beheersbaar voor het bereiken van ruimtelijke doelen in Vlaanderen, zonder de administratieve en markttechnische lasten van een VOR-markt:

1. **Planschade en Planbaten** – Compenseert eigenaars en capteert meerwaarde bij bestemmingswijzigingen.
2. **Herverkaveling met Planologische Ruil** – Verhoogt ruimtelijke kwaliteit door lokale herindeling van eigendommen.
3. **Stedenbouwkundige Lasten** – Ontwikkelaars dragen bij aan publieke voorzieningen.
4. **Onteigening** – Bij urgente publieke noodzaak, vooral voor ecologische bescherming.
5. **Vrijwillige Overeenkomsten en Regionale Projecten** – Flexibele, lokale ruil van ontwikkelingsrechten voor niet-dwingende doelen.

6. Zonder een robuuste fiscale captatie van bestemmingsmeerwaarden blijven zowel VOR-systemen als alternatieve instrumenten blootgesteld aan speculatie, waarderingsfouten en maatschappelijke contestatie.

Betaalbaarheid

Woonbetaalbaarheid werd in de 19^{de} eeuw een pas een groot probleem met de verstedelijking die een “woonmarkt” deed ontstaan. Commodificatie verwijst naar het proces waarbij basisbehoeften zoals wonen worden behandeld als verhandelbare goederen op de markt, eerder dan als sociale rechten. Financialisatie is de verdergaande stap waarbij woningen niet alleen een marktproduct zijn, maar ook een financieel instrument worden voor investeerders, met het oog op winstmaximalisatie. Deze dubbele logica—woning als waar én als beleggingsobject—ondermijnt de sociale functie van wonen.

<kader>

Eigendom als **middel tot stabiliteit**, niet als financieel derivaat.

< einde kader 202510 >

In haar bijdrage "*Naar een nieuwe "de-commodificatie" van het wonen*"⁸⁰ pleit Nele Aernouts voor een fundamentele heroriëntatie van het woonbeleid. Ze stelt voor om opnieuw de gebruikswaarde van wonen centraal te stellen—wonen als plek van geborgenheid, rust en sociale stabiliteit—en beleidsmatig in te grijpen in drie segmenten: de private huur- en koopmarkt, het non-profit woonsegment en de publieke sociale huisvesting. Haar aanbevelingen omvatten onder meer het socialiseren van private woningen via sociale verhuurkantoren, het versterken van coöperatieve en collectieve woonmodellen zoals Community Land Trusts, en het actief inzetten van publieke grondposities voor niet-speculatieve woningbouw. Door eigendom te herdenken als gedeeld beheer eerder dan privébezit, opent Aernouts perspectieven op een woonbeleid dat betaalbaarheid, kwaliteit en toegang structureel verankert en zich onttrekt aan de logica van markt en winst. Internationaal wordt betaalbaarheid uitgedrukt met de Price-to-Income Ratio (PIR). Dit wordt gedefinieerd als de verhouding tussen de mediane woningprijs en het mediane jaarlijkse bruto huishoudinkomen. Het is een maatstaf voor de betaalbaarheid van koopwoningen en geeft aan hoeveel jaren een gemiddeld huishouden nodig heeft om een woning te kunnen kopen, zonder rekening te houden met financieringskosten (zoals rentelasten). De netto/bruto loonverhouding tussen België en Nederland verschilt al 15%, dus enige voorzichtigheid bij vergelijkingen is zeer relevant voor bevolkingsgroepen in de hogere belastingsschijvenbelastingsschijven.⁸¹

$$\text{Price-to-Income Ratio (PIR)} = \frac{\text{Mediane woningprijs}}{\text{Mediane jaarlijks huishoudinkomen}}$$

Aangezien gezinnen vaak met maandelijkse budgetten werken, kunnen we betaalbaarheid beter uitdrukken als verhouding van de maandelijkse afbetaling of huur in functie van het netto-inkomen. Op die manier drukt deze "woonquote" precies uit wat gezinnen aanvoelen.

Een van de grootste bekommernissen is het waarborgen van betaalbare huisvesting voor alle inkomensgroepen. Stijgende vastgoed- en huurprijzen maken het voor een aanzienlijk deel van de bevolking moeilijk om betaalbare woonruimte te vinden. Het is belangrijk de dynamiek van de vastgoedmarkt te begrijpen. Niet enkel de omvang

van vraag en aanbod spelen een rol. De prijs van wonen past zich als het ware automatisch opwaarts aan het besteedbaar huishoudinkomen. Het algemeen monetair rentebeleid heeft een veel grotere impact op de prijsvorming van woningen dan op andere goederen. De monetarisering van woningen (*financialization*), waarbij woningen eerder als investeringsgoederen dan als plekken om te wonen worden gezien, verergert dit probleem. Dit fenomeen wordt algemeen aangegeven als *house flipping*. Het principe hierachter is eenvoudig: koop een huis met potentieel, geef het een opknapbeurt zodat het meer waard is en verkoop het dan snel weer. De overheid kan weliswaar slechts beperkt ingrijpen in de marktdynamiek, maar kan bijvoorbeeld makkelijk fiscaal sturen. Het huidige kadastraal-inkomen principe werkt gedeeltelijk, maar het is perfect doenbaar huurinkomsten boven de Vlaamse huurschatter wel als inkomen te belasten, evenals de meerwaarde bij verkoop boven de index.

De opkoopbescherming, die in Nederland in 2022 ingevoerd werd, zorgt ervoor dat in gewilde gebieden huizen niet zomaar kunnen worden opgekocht voor verhuur. Op die manier blijven meer koopwoningen beschikbaar voor mensen die er zelf gaan wonen. Dit is een maatregel die lokale besturen fijnmazig kunnen toepassen.⁸²

De Chinese econoom Andy Xie, opgeleid aan MIT en voormalig topman bij het IMF en Morgan Stanley, waarschuwt voor de gevolgen van speculatie in vastgoed. Hij voorspelde niet alleen de Amerikaanse vastgoedbubbel. Volgens hem was de Chinese economie eveneens verstrikt geraakt in een semi-permanente vastgoedzeepbel, gevoed door een overvloed aan liquiditeit en een landpolitiek die snelle winsten aanmoedigt.

Zijn oplossing is eenvoudig maar radicaal: een 80% belasting op winst bij vastgoedflipping, jaarlijks dalend met 10% per jaar van eigendom. Zo zouden snelle speculatieve winsten worden afgeremd en kan vastgoed weer dienen als woonplek in plaats van als beleggingsvehikel.⁸³

Speculatie en gentrificatie

Vastgoedspeculatie en gentrificatieprocessen kunnen leiden tot de verdrijving van lang gevestigde, minder welvarende gemeenschappen uit bepaalde wijken, wat de sociale diversiteit en toegankelijkheid van stedelijke gebieden aantast. Dit heeft niet enkel gevolgen voor de levenskwaliteit van mensen aan de onderkant van de

arbeidsladder, die zich gedwongen zien te verhuizen naar minder toegankelijke of minder veilige gebieden, maar het beïnvloedt ook de kwaliteit van de dienstverlening voor diegenen die door deze gemeenschappen bediend worden.

Chapple en Song (2024) tonen aan dat zelfs zeer dure nieuwbouwprojecten in het topsegment soms een verzachtend effect hebben op de verhuisdruk van lagere inkomens. Hun analyse van San Francisco en Los Angeles in de periode 2010–2019 laat zien dat de toevoeging van circa 100 nieuwe units in een buurt de kans op uit-migratie van lage inkomens met 2 tot 14% kan beïnvloeden in vergelijking met buurten zonder nieuwbouw. Daarmee wijzen de auteurs erop dat zelfs exclusieve projecten, vaak gericht op een internationaal en kapitaalkrchtig publiek, indirect druk van de lokale markt kunnen halen en zo voorkomen dat lagere inkomens nog sneller uit de stad worden weggeduwd. Tegelijkertijd erkennen zij belangrijke beperkingen: de effecten zijn klein en sterk afhankelijk van de lokale context, de studie focust op slechts twee 'superstar cities' waardoor de generaliseerbaarheid beperkt blijft, en de inkomens worden relatief binnen buurten gedefinieerd in plaats van absoluut. Bovendien kan in hete markten nieuwbouw juist verdringing versterken, omdat ze hoofdzakelijk hogere prijsklassen bedient terwijl sociale woningbouw ondervertegenwoordigd blijft. Hun conclusie is daarom genuanceerd: exclusieve nieuwbouw helpt soms om de druk tijdelijk te verlichten, maar zonder aanvullende beleidsinstrumenten zoals behoud van betaalbare woningen, huurdersbescherming en beleid ter voorkoming van verdringing blijven de structurele problemen van ongelijkheid en uitsluiting overeind⁸⁴

<einde kader>

De verplaatsing van deze bevolkingsgroepen kan leiden tot een tekort aan essentiële diensten in gebieden die afhankelijk zijn van hun arbeid, zoals schoonmaak, onderhoud, en andere laaggeschoolde diensten, wat de levenskwaliteit van de gehele gemeenschap beïnvloedt. Bovendien worden de implicaties voor het openbaar vervoer vaak onderschat. De kosten van openbaar vervoer worden door deze demografische verschuivingen, die veroorzaakt zijn door lokale woonbeleidsbeslissingen, meestal geëxternaliseerd naar de Vlaamse gemeenschap die verantwoordelijk is voor openbaar vervoer, wat vaak leidt tot een verminderde toegankelijkheid en efficiëntie van haar werking voor de gehele gemeenschap. Concreet wil dit zeggen dat beslissingen over openbaar vervoer naar het regionale niveau worden afgewenteld, terwijl de oorzaak en oplossing voor

mobiliteitsproblemen op lokaal (gemeentelijk) vlak liggen. We kennen ondertussen de kosten van ver verspreid wonen – los van het openbaar vervoer rijdt het Wit-Gele Kruis dagelijks rond de aarde. Het lijkt dus niet onlogisch die kosten toe te wijzen aan de beslissingsnemers voor deze ruimtelijke keuzes.

Politieke en economische stabiliteit

Politieke en economische onzekerheden kunnen investeringen in de woningbouw beïnvloeden en leiden tot fluctuaties in de vastgoedmarkt, wat de uitvoering van een consistent en effectief woonbeleid bemoeilijkt. Landen met een groot vertrouwen in de overheid en de politiek kennen doorgaans veel lagere eigendom/huurder-verhoudingen dan landen met minder overheidsvertrouwen. Wanneer de overheid betaalbaar wonen voor elke levensfase en voor elk inkomenskwintiel kan regelen, ontwikkelt zich een flexibelere woonmarkt met hogere arbeidsmobiliteit en lagere mobiliteitskosten. Vandaag vormen dit pijnpunten voor Vlaanderen en dat zal bij ongewijzigd beleid enkel nog erger worden. Ruim 5.500 woningen werden ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard in 2024.⁸⁵ Dat staat in schril contrast met het aantal nieuwe sociale woningen die gebouwd worden. In 2024 werden 1155 sociale huurwoningen opgeleverd, 261 sociale koopwoningen en daarnaast kochten woonmaatschappijen ook nog 159 bestaande woningen aan die inzetbaar zijn als sociale huurwoning.⁸⁶ We komen, los van de historische achterstand, niet eens halverwege om de bestaande woongelegenheden tekorten aan te pakken.

Beschikbaarheid

Er is een chronisch tekort aan betaalbare woningen voor bijna 40 procent van de bevolking in Antwerpen en Gent, de centrumsteden. Dit leidt tot overbewoning en een toename van een hele reeks onmenselijke en onwenselijke toestanden. De indirecte economische en budgettaire gevolgschade op de andere beleidsdomeinen is bijgevolg amper te overzien. De stijging tot 40 procent huishoudens die bestaan uit alleenstaanden aan de kust, in Antwerpen en Gent spreken boekdelen. De marktwerking van de vastgoedsector wordt gekenmerkt door wat Hochstenbach³⁹ een stroperigheid noemt. De woningmarkt is stroperig omdat eigendomsverhoudingen maar langzaam veranderen: mensen verhuizen zelden, en

grond op stedelijke locaties is soms schaars. Hierdoor komt er weinig beweging in het woningaanbod. Tegelijkertijd is de financiële markt juist heel vloeibaar: nieuwe leningen zijn makkelijk verkrijgbaar. Die combinatie – traag aanbod en vlotte financiering met lage rentes – jaagt de woningprijzen sterk omhoog. Als die eigenaars verhuren blijven de huren meestal ook permanent hoger.

Kwaliteit van de woningen

Veel woningen voldoen niet aan de basisnormen van leefbaarheid, met problemen zoals slechte isolatie, vocht en een gebrekkige toegang tot basisvoorzieningen. Toch pleiten we voor een prioritaire aanpak van ‘te klein’- en ‘te duur’-situaties. Hierdoor verbeteren we immers de onderwijshindernissen van schoolgaande kinderen die op relatief korte termijn de financiering van de andere woonnoden mee kunnen dragen.

202510

Sufficiency

Sufficiency, het woord werd gelanceerd in een Woonlab van de Vlaamse Bouwmeester, in onze context betekent dat we de normen die we druppelsgewijs en in andere tijden ontwikkelden, moeten durven herbekijken. Het is essentieel dat we erkennen dat de voorwaarden voor een kwalitatief woonklimaat niet statisch zijn, maar dynamisch moeten mee-evolueren met de veranderingen in de samenleving. De samenstelling van huishoudens, de vergrijzing, demografische verschuivingen door migratie, de verdunning van bepaalde regio's, de groei van verstedelijking en de uitdagingen van het economische en klimaatveranderingsklimaat veranderen sneller dan ons woningpatrimonium. Dit vraagt om een nieuwe benadering van woonnormen die voorbijgaat aan verouderde, uniforme definities van ‘toereikendheid’. In plaats van rigide, eenduidige regels zouden beleidsmakers flexibelere en meer contextspecifieke normen moeten ontwikkelen die niet alleen rekening houden met de kwantiteit van de ruimte, maar ook de kwaliteit van de woonomstandigheden binnen de veranderende sociale en economische realiteit. Het herzien van deze normen kan beleidsimpact genereren door bijvoorbeeld meer gerichte, toekomstbestendige maatregelen te implementeren die de efficiëntie van overheidsinvesteringen verbeteren, kwetsbare groepen beter beschermen en bijdragen aan een langdurige verbetering van zowel het woonklimaat als de onderwijskansen voor kinderen uit deze huishoudens. Het is daarbij van groot

belang dat het herzien van de normen niet leidt tot lagere kosten voor ontwikkelaars ten koste van de betaalbaarheid voor bewoners. Integendeel, de hernieuwde normen moeten er ook voor zorgen dat de aankoop- of huurprijs voor bewoners aanzienlijk wordt verlaagd, zodat de voordelen van deze veranderingen daadwerkelijk ten goede komen aan de gezinnen die het het hardst nodig hebben.

Segregatie en sociale inclusie

Woonbeleid kan onbedoeld bijdragen aan sociale en economische segregatie, waarbij bepaalde groepen geïsoleerd raken in specifieke wijken. Dit kan leiden tot versterkte sociale ongelijkheid en verminderde sociale cohesie. De Wonen In Eigen Streek (WIES)-regeling illustreert de dieper liggende uitdaging. In deze regeling bestaat een intrinsieke spanning tussen de doelstellingen van lokale binding en sociale ondersteuning. Hoewel lokale binding een legitiem doel kan zijn om de cohesie in gemeenschappen te versterken, en deze regeling na een juridisch hobbelig parcours geframed wordt als een manier om sociale verdringing tegen te gaan door minder kapitaalkrachtige inwoners te helpen zich in hun dure gemeente te vestigen, valt het niet uit te sluiten dat de uitvoering ervan mogelijk een ander belang dient. Door hoge 'lage-inkomensgrenzen' toe te staan boven het mediaaninkomen, komt een aanzienlijk deel van de lokale bevolking -- inclusief degenen met relatief hogere inkomens -- voor de regeling in aanmerking. Dit wijst erop dat de sociale betaalbaarheidsdimensie mogelijk meer dient als een middel om te voldoen aan de Europese regelgeving over het nastreven van een algemeen belang, dan als een doeltreffend instrument om daadwerkelijk de meest behoeftige groepen te ondersteunen. Bovendien kan deze benadering gericht op het versterken van lokale banden onbedoeld leiden tot een uitsluiting van behoeftige huishoudens zonder deze lokale connecties, waardoor de sociale dimensie van de regeling in de feiten wordt ondermijnd. Het bestrijden van het potentiële Mattheüseffect, waarbij de rijkere groepen onevenredig profiteren van beleidsmaatregelen die bedoeld zijn om minderbedeelden te helpen, is een uitgesproken doel van het Vlaamse beleid, wat de noodzaak benadrukt om deze regeling kritisch te heroverwegen.

<kader>

Inspiratie uit Singapore

Lessen uit Singapore van Bart De Wever bracht ons naar het boek van Lee Kuan Yew, die een derdewereldland leidde naar tot van de meest welvarende landen ter wereld. Lee introduceerde de vrijemarkteconomie, maar zorgde er wel voor dat de Singaporese regering de economie goed kon controleren. In zijn boek spreekt hij niet verwonderlijk 39 keer spreekt over "housing". Singapore is dan ook een schoolvoorbeeld van hoe het anders kan, door een volledige integratie van sociale woningen, betaalbare woningen voor lagere middeninkomens en de vrije markt. Niet enkel is dit een buitengewoon succesvolle aanpak van (sociale) huisvesting gebleken te zijn, bovendien heeft het een uitgesproken heilzame invloed gehad op andere indicatoren van kansarmoede. Deze aanpak kan tevens beschouwd worden als een van de pijlers van economisch succes van Singapore. Het westerse gebrek aan aandacht voor dit model is des te verrassender, want voorbeelden uit Canada en het UNO-netwerk illustreren dat de troeven van deze aanpak reeds ver buiten de eigen grenzen bekend zijn. In Singapore's uitgebreide sociale huisvestingsprogramma, beheerd door de Housing Development Board (HDB), speelt sociale cohesie een cruciale rol. Het programma is niet enkel ontworpen om betaalbare en kwalitatieve woningen te bieden, maar om de integratie en harmonie tussen verschillende bevolkingsgroepen te bevorderen.

Dit zijn enkele kernpunten die zowel de omvang als de sociale dimensie van Singapore's huisvestingsbeleid illustreren:

- Er zijn meer dan een miljoen HDB-flats, die ongeveer 80 procent van de bevolking huisvesten.
- Bewoners zijn technisch gezien leasehouders met een lease van 99 jaar, wat bijdraagt aan een gevoel van stabiliteit en gemeenschapszin.

<kader>

In Singapore zijn de meeste woningen eigendom in leasehold-vorm, wat inhoudt dat bewoners juridisch eigenaar zijn van hun woning voor een bepaalde periode—meestal 99 jaar—maar zonder volledige eigendom van de grond waarop die staat. Dit systeem verschilt fundamenteel van klassieke huurmodellen, maar ook van de gebruikelijke vormen van eigendom in Europa. Leaseholders kunnen hun woning verkopen, overdragen of erven binnen de looptijd van de lease, waardoor het in de praktijk sterk aanvoelt als eigenaarschap. Tegelijkertijd blijft het onderliggende land eigendom van de staat, waardoor de overheid op lange termijn controle behoudt over ruimtelijke planning en grondgebruik. Deze constructie biedt beleidsmakers een

interessant evenwicht tussen individuele woonzekerheid en publieke sturingsmogelijkheden: het maakt grootschalige woningbouw en betaalbaarheid mogelijk, terwijl het eigendomsmodel voldoende incentives biedt voor onderhoud en sociale stabiliteit. Tegelijk creëert het een duidelijke grens aan private vermogensopbouw via vastgoed, wat excessieve speculatie op lange termijn afremt. Singapore toont hiermee aan hoe tijdelijk eigendomsrecht strategisch kan worden ingezet om publieke doelen en private belangen met elkaar te verzoenen.

<einde kader>

- Strikte etnische quota in HDB-complexen zorgen voor een evenwichtige mix van verschillende rassen, wat essentieel is voor het onderhouden van sociale harmonie.
- Gemeenschappelijke ruimtes zijn rijkelijk aanwezig in HDB-complexen en bevorderen interactie en gemeenschapsvorming onder bewoners.
- De fysieke indeling van de flats en complexen stimuleert dagelijkse interacties tussen bewoners, wat leidt tot het voorkomen van eenzaamheid en het ontstaan van een sterke gemeenschapszin, vaak met lagere zorgkosten.
- Speciale woonprogramma's voor ouderen en mensen met beperkingen houden bovendien deze groepen actief en maximaal geïntegreerd in de gemeenschap.
- Bewoners worden aangemoedigd om actief en effectief deel te nemen aan het beheer van hun omgeving, wat leidt tot een verhoogde betrokkenheid en verantwoordelijkheid in de gemeenschap.

Deze gelaagde en inclusieve benadering heeft ervoor gezorgd dat ongeveer 90 procent van de HDB-bewoners tevreden zijn met hun woonomstandigheden. Het systeem biedt niet enkel onderdak, het functioneert eveneens als een belangrijk instrument voor economische stabiliteit, sociale mobiliteit en het bevorderen van een hoge levenskwaliteit. Singapore's huisvestingsbeleid illustreert hoe een goed georganiseerde aanpak van sociale huisvesting kan leiden tot sociale cohesie en een integrale maatschappelijke ontwikkeling, waarbij de stadstaat transformeert van een ontwikkelingsland naar een van de meest welvarende landen ter wereld. Zelfs in New York krijgen deze evoluties navolging. “Anders dan voorgaande, megalomane nieuwbouwprojecten wil het ‘City of Yes for Housing Opportunity’-plan “een beetje meer woningen in elke buurt” optrekken om zo nergens overlast te creëren en toch een aanzienlijke toename op te leveren.”⁸⁷

Goede praktijken in Vlaanderen

In Vlaanderen leerden de wijkverbeteringscontracten, in het kader van het relanceplan Vlaamse Veerkracht, Vlaamse steden en gemeenten nieuwe aanpakken voor complexe problemen in kwetsbare wijken. Deze contracten richtten zich op specifieke wijken met hardnekkige problemen op het gebied van samenleven, veiligheid, gezondheid, economie, wonen, en infrastructuur, waarbij de lokale mogelijkheden voor verbetering worden overtroffen.⁸⁸

</kader>

Duurzaamheidsinvesteringen, energie, gedeelde opbrengst en volgorde

Het integreren van duurzaamheidsprincipes in de bouw en het onderhoud van woningen is een opgave, vooral gezien de noodzaak om de energie-efficiëntie te verbeteren. Het integreren van nieuwe technologieën in de woningbouw en -beheer, zoals warmtepompen, zonne-energie, domotica en recycleerbare bouwmaterialen, lijkt vaak essentieel maar kan problematisch zijn in termen van kosten.

Naast de huidige doelstellingen zien we de nood aan maatregelen met een volgordeplan dat budgettair zelf financierend wordt. Een energierenovatie van 30.000 euro kan 2.000 euro of 6 procent per jaar opbrengen.⁸⁹ Een bijkomende sociale woning van 250.000 euro waardoor slechts één kind of één ouder extra aan het werk kan, maakt maatschappelijk een verschil van 45.000 euro per jaar of 18 procent. Het is duidelijk dat de volgorde belangrijk is.

Voor de 30 procent huurwoningen lijkt het evident dat we in de volgende legislatuur een oplossing zoeken voor de split incentives die verhuurders stimuleren te investeren met een huuraanpassing die vergelijkbaar is met hun huidige huurrendement en die ook nog voldoende opbrengt voor huurders door de lagere energie-uitgaven. Energieprestatievergoeding (EPV) in Nederland is een regeling die het voor verhuurders mogelijk maakt om een aparte vergoeding te vragen aan huurders voor energiebesparende voorzieningen. Deze vergoeding is gekoppeld aan gegarandeerde energieprestaties van de woning, wat betekent dat de woning een bepaald niveau van energie-efficiëntie moet behalen voordat de vergoeding kan worden aangevraagd. Dit stimuleert verhuurders om te investeren in

energiebesparende maatregelen. Enige voorzichtigheid is hier wel geboden, want bijvoorbeeld in Duitsland kunnen verhuurders een deel van de kosten voor energiebesparende renovaties doorrekenen aan huurders via een verhoging van de huur. Dit is wettelijk geregeld en stelt verhuurders in staat om tot 11 procent van de renovatiekosten per jaar in de huurprijs door te rekenen. Deze regeling moedigt verhuurders aan om te investeren in maatregelen die de energie-efficiëntie verbeteren omdat ze een deel van deze investering terugverdienen via een hogere huur. Aangezien de effectieve terugverdientijd voor energie-investeringen eerder 15 jaar is, lijkt een rendement van 5 tot 7 procent meer aangewezen.

Een ander voorbeeld zijn de Nederlandse Green Lease-contracten. Dit zijn huurcontracten waarbij afspraken worden gemaakt over het gebruik, onderhoud en de investeringen in de energieprestaties van het gebouw. Zowel huurder als verhuurder delen de kosten én de baten van energiebesparende maatregelen. Dit bevordert samenwerking tussen huurder en verhuurder om te investeren in energiebesparing.

Creatieve ontwikkeling stimuleren

De Meesterproef 2022 is bijvoorbeeld een creatief initiatief van het Team Vlaams Bouwmeester en diverse partners, gericht op het betrekken van recent afgestudeerde architecten en jonge kunstenaars bij publieke opdrachten voor sociaal wonen. Dit programma beoogt jonge ontwerpers niet enkel praktijkervaring te bieden, het stimuleert hun betrokkenheid bij sociale huisvesting, een cruciaal maatschappelijk thema.⁹⁰ Door de nadruk te leggen op vernieuwing en creativiteit moedigt de Meesterproef aan tot een frisse benadering van sociaal wonen, waardoor het meer dan een nichesegment in de architectuur wordt. Studenten experimenteren met modulaire structuren, nieuw woonvormen en circulaire materialen. Hun ontwerpen schetsen een toekomst van sociaal, betaalbaar en duurzaam wonen — voorbij de klassieke woningbouw.

Regelgeving en bureaucratie

Complexe regelgeving en bureaucratische processen voor bouwvergunningen kunnen de realisatie van nieuwe woningen vertragen, ontwikkelaars onzeker maken bij investeringsbeslissingen en de kosten verhogen, wat de problemen van beschikbaarheid en betaalbaarheid verergert. Gelukkig is in verschillende landen de trend aan het kantelen: complexe en overlappende regels maken plaats voor een beperkter en transparantere waardeketen en transparanter waardenkader met meer ruimte voor burgerinspraak.

Enkele Europese voorbeelden illustreren deze positieve veranderingen:

- Verenigd Koninkrijk -- De *Permitted Development Rights* (PDR) in het Verenigd Koninkrijk maken het mogelijk om bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder een volledige bouwvergunning, wat de tijd voor het ontwikkelen van nieuwe woonprojecten aanzienlijk inkort.
- Duitsland -- Aanpassingen in het *Baugesetzbuch* (BauGB) hebben vereenvoudigde procedures voor stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, waardoor de tijd en kosten voor het verkrijgen van bouwvergunningen in dringend nodige woongebieden zijn verminderd.
- Nederland -- De Omgevingswet integreert verschillende bestaande regelgevingen en procedures om het vergunningsproces efficiënter te maken. Dit zorgt voor een snellere besluitvorming en vermindert de bureaucratie aanzienlijk, wat uiteindelijk leidt tot een snellere realisatie van bouwprojecten en meer betrokkenheid van burgers.
- Finland -- Finland heeft zijn bouwvergunningsproces gedigitaliseerd, wat heeft geleid tot een efficiënter en sneller vergunningstraject en een aanzienlijke vermindering van de administratieve last voor ontwikkelaars.

Demografische veranderingen

Vier veranderende demografische trends zoals vergrijzing, verstedelijking, migratie en de verkleining van de gezinsgrootte brengen nieuwe opgaven met zich mee in het woonbeleid.

<kader>

Vergrijzing doet aantal éénpersoonshuishoudens aanzienlijk stijgen De Belgische bevolking vergrijst verder: terwijl er in 2023 3,6 personen waren tussen 18 en 66 jaar voor elke 67-plusser zal de verhouding in 2070 2,4 zijn. Door deze vergrijzing en de veranderende levenswijzen (toenemend aantal echtscheidingen en scheidingen, hogere leeftijd waarop personen samenwonen, enz.) zal de huishoudensgrootte dalen van gemiddeld 2,3 personen per huishouden in 2023 tot 2,1 personen in 2070 en zou het aantal ouderen dat in een eenpersoonshuishouden woont, aanzienlijk toenemen. – Federaal Planbureau⁹¹

<einde kade>

Living Apart Together: de comeback van het grote gezin in een nieuwe vorm.

Tegen 2040 verwachten we een kwart miljoen bijkomende huishoudens door de toename van het aantal huishoudens ten opzichte van het aantal inwoners.⁹² Deze

gezinsverdunding kent ook haar eigen dynamiek. In veel gevallen splitst het gezin, wonen de ex-partners apart, maar hebben toch beiden een woonbehoefte die de kinderen kan huisvesten. Waar liefde herstart, ontstaat nieuwe woonnood. Bij nieuw-samengestelde gezinnen is het aantal kinderen boven de gemiddelde gezinsgrootte. Wat echter vaak over het hoofd wordt gezien, is hoe deze vier trends met elkaar interageren én hoe sterk de geografische verschillen zijn tussen het platteland, structuurondersteunde steden zoals Mortsel of Sint-Truiden, en de centrumsteden. Antwerpen en Gent. Deze laatste worden meestal apart getoond, omdat demografische verschuivingen zich hier één of twee legislaturen enkele jaren eerder manifesteren dan in de plattelandsgemeenten.

[Verspreiding 202510](#)

Daarom is het belangrijk genuanceerd te denken over “sociale woning verspreiding” De idee dat sociale huisvesting beter “verspreid” wordt over het grondgebied leidt in de praktijk vaak tot het wegduwen van kwetsbare huishoudens uit centrum- en ondersteunende steden naar de periferie of zelfs het platteland. Maar precies dat is volgens de recente studie van Fasoro et al. contraproductief.⁹³ Hun analyse van meer dan 200.000 bewoners toont aan dat sociale huurders net betere gezondheids- én onderwijsuitkomsten hebben wanneer ze wonen in buurten met hogere concentraties sociale huisvesting. Niet omdat “armoede bij elkaar zetten” op zich goed zou zijn, maar omdat die buurten dichter zitten bij voorzieningen, zorg, scholen, openbaar vervoer, sociale netwerken en ondersteunende diensten die wél werken.

Het huidige verspreidingsbeleid — dat vaak neerkomt op het ontmoedigen of beperken van sociale woningen in goed ontsloten stedelijke gebieden en het verplaatsen van gezinnen naar minder verbonden randzones — ondermijnt precies de condities die mensen vooruithelpen. De studie maakt duidelijk dat het niet de concentratie op zich is die problemen veroorzaakt, maar de combinatie van goede infrastructuur, nabijheid van diensten en sterke sociale netwerken, die vaker aanwezig is in die stedelijke zones waar sociale huisvesting historisch geconcentreerd staat.

De logica is helder: wie ondersteuning nodig heeft, moet dicht bij steunpunten wonen, niet verder ervan verwijderd. Verspreiden naar locaties waar de voorzieningen dunner zijn en sociale netwerken zwakker, vergroot de drempels. Fasoro et al. tonen dat het net in de “ondersteunende steden” is dat sociale huisvesting het grootste rendement op gezondheid en onderwijs oplevert. Het is dus niet het spreiden zelf dat helpt, maar het versterken van de plekken waar de kansen reeds liggen.

In *De Rekening* tonen we ook aan dat precies deze aanpak niet alleen meer kansen creëert voor schooluitkomsten en werkactivering van deze doelgroep, maar ook veel faciliteiten biedt voor flexibele diensten en zorg voor alle bevolkingsgroepen. In een vergrijzende maatschappij is dat geen onnodige luxe.

Een van de grootste tekortkomingen in het Vlaamse woonbeleid is het ontbreken van een echte langetermijnstrategie die wonen verbindt met andere domeinen. Onderzoek van Vanneste, Thomas en Vanderstraeten toonde in 2009 reeds aan dat er in België vaak een mismatch bestaat tussen de sociaal-economische samenstelling van huishoudens en de woningmarktsegmenten waarin zij terecht komen. Daarom moet woonbeleid niet geïsoleerd worden benaderd. Een integrale ruimtelijke woonstrategie is noodzakelijk, waarbij wonen systematisch wordt gekoppeld aan werkgelegenheid, infrastructuur, onderwijsvoorzieningen, en andere domeinen. Als gezinnen in betaalbare en kwaliteitsvolle woningen leven, dicht bij scholen, openbaar vervoer en werkmogelijkheden, ontstaat er een hefboom die doorwerkt in alle levensdomeinen. Kinderen krijgen meer leerkansen, ouders meer perspectief op stabiele tewerkstelling, en gemeenschappen meer sociale samenhang.⁹⁴

Een dergelijke domein overstijgende aanpak vraagt planning die minstens één generatie vooruitkijkt. Zonder die integratie riskeren beleidskeuzes op korte termijn een stapel kostbare neveneffecten te veroorzaken: hogere schooluitval, oplopende zorguitgaven, stijgende werkloosheid en structurele armoede. Met andere woorden, het ontbreken van langetermijnplanning in het woonbeleid wordt uiteindelijk doorgerekend aan onze kinderen.

De impact op wonen van andere maatschappelijke uitdagingen zoals dementie werd tot op vandaag nauwelijks in kaart gebracht. Nochtans is de problematiek bijzonder urgent: het aantal mensen met dementie in Vlaanderen zal tegen 2050 verdubbelen, en tegen 2070 zelfs opnieuw. Dat betekent dat we evolueren naar een groep van 300.000 tot 400.000 Vlamingen die met dementie leven. De vraag dringt zich op waar al deze mensen zullen wonen, en in welke mate het woonbeleid bepalend zal zijn voor de kwaliteit van hun zorg én voor de totale zorgkost. Die zorgkost is aanzienlijk: een recente meta-analyse van zeventien Europese studies schat de jaarlijkse kostprijs op ongeveer €74.000 per patiënt in het gevorderde dementiestadium, waarvan meer dan 90% verband houdt met zorg in de brede zin — opvang, begeleiding en residentiële voorzieningen.⁹⁵ Een doordachte koppeling van woonbeleid en zorgbeleid is dus cruciaal om deze toekomstige maatschappelijke en financiële druk beheersbaar te houden. Het pleidooi voor een holistisch woonbeleid wordt met de dag dringender.

<kader>

Urban primacy

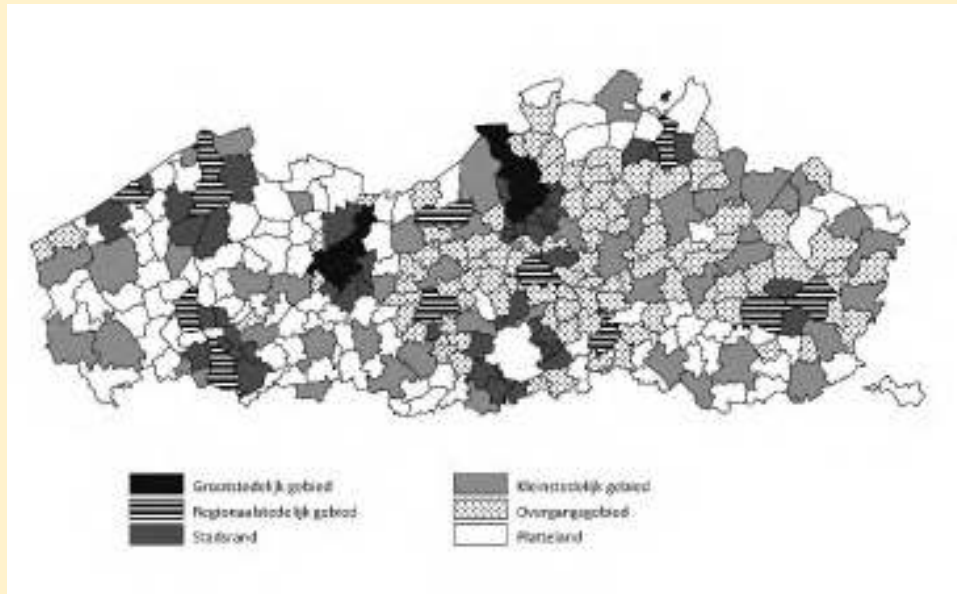
Empirisch onderzoek toont aan dat stedelijke agglomeraties vaak als vroege indicatoren fungeren voor demografische trends en transformaties. Dit fenomeen wordt toegeschreven aan de hogere mate van sociale, economische en culturele heterogeniteit in stedelijke omgevingen. Factoren zoals verhoogde migratiestromen, zowel internationaal als intern, concentratie van economische en onderwijskansen, en differentiële geboorte- en sterftcijfers dragen bij aan de vroegtijdige manifestatie van demografische veranderingen in grootstedelijke gebieden. Deze gebieden vertonensneller veranderingen in bevolkingssamenstelling, leeftijdsstructuur en etnische diversiteit in vergelijking met meer landelijke regio's. De schaal van stedelijke ongelijkheid maakt haar zichtbaarder, is historisch verankerd en

multidimensionaal. Ook dat vereist beleid dat zowel structurele ongelijkheid als de veerkracht en solidariteit op buurtniveau centraal stelt.⁹⁶

</kader>

<gebieden>

Schema spreiding Vlaamse Regionale Indicatoren



Het idee van een gelijke spreiding van verschillende bevolkingsgroepen klinkt wellicht idealistisch, maar houdt vaak geen rekening met essentiële zaken zoals de beschikbaarheid van diensten, werkgelegenheid, toegankelijkheid van openbaar vervoer en persoonlijke voorkeuren zoals familiebanden die cruciaal zijn voor de mensen zelf.

<kader>

VN-rapport over de Nederlandse wooncrisis

Hoewel het niet bindend is, neemt Nederland een kritisch VN-rapport over de wooncrisis ernstig. De speciale VN-rapporteur voor huisvesting, Balakrishnan Rajagopal, presenteerde zijn verslag na een bezoek van tien dagen aan Nederland, met daarin 65 aanbevelingen.

De volgende thema's in zijn rapport zijn wellicht ook voor Vlaanderen relevant:

- **Juridisch en institutioneel** – Dit omvat aanbevelingen zoals het opnemen van het recht op adequate huisvesting in de Nederlandse grondwet, het ratificeren van internationale verdragen over de rechten van migrantenarbeiders, en het volledig uitlijnen van Nederlands beleid met internationale richtlijnen en verdragen.
- **Administratief** – Aanbevelingen hier omvatten het oprichten van een onafhankelijk Ministerie van Huisvesting, het verbeteren van de capaciteit van lokale overheden om hun wettelijke en administratieve verplichtingen na te komen, en het versterken van de autoriteit voor huisvestingssamenwerking.
- **Planning en beleid** – Hierin wordt aangeraden om de nationale agenda voor huisvesting en bouw verder te ontwikkelen en een uitgebreid nationaal plan voor de decarbonisatie van de bebouwde omgeving aan te nemen.
- **Gegevens, geschiktheid en metingen** – Er wordt geadviseerd om een onafhankelijke evaluatie te starten van de 'leefbaarheidsbarometer' om naleving van mensenrechten, inclusief non-discriminatie en participatie, te garanderen.

Omdat Nederland 30 procent sociale huurwoningen heeft, in schril contrast met de 6 procent in Vlaanderen, is het interessant om te zien wat zijn bevindingen zijn indien de VN-rapporteur een bezoek brengt aan Vlaanderen.

</kader>

[De soms harde realiteit achter de cijfers](#)

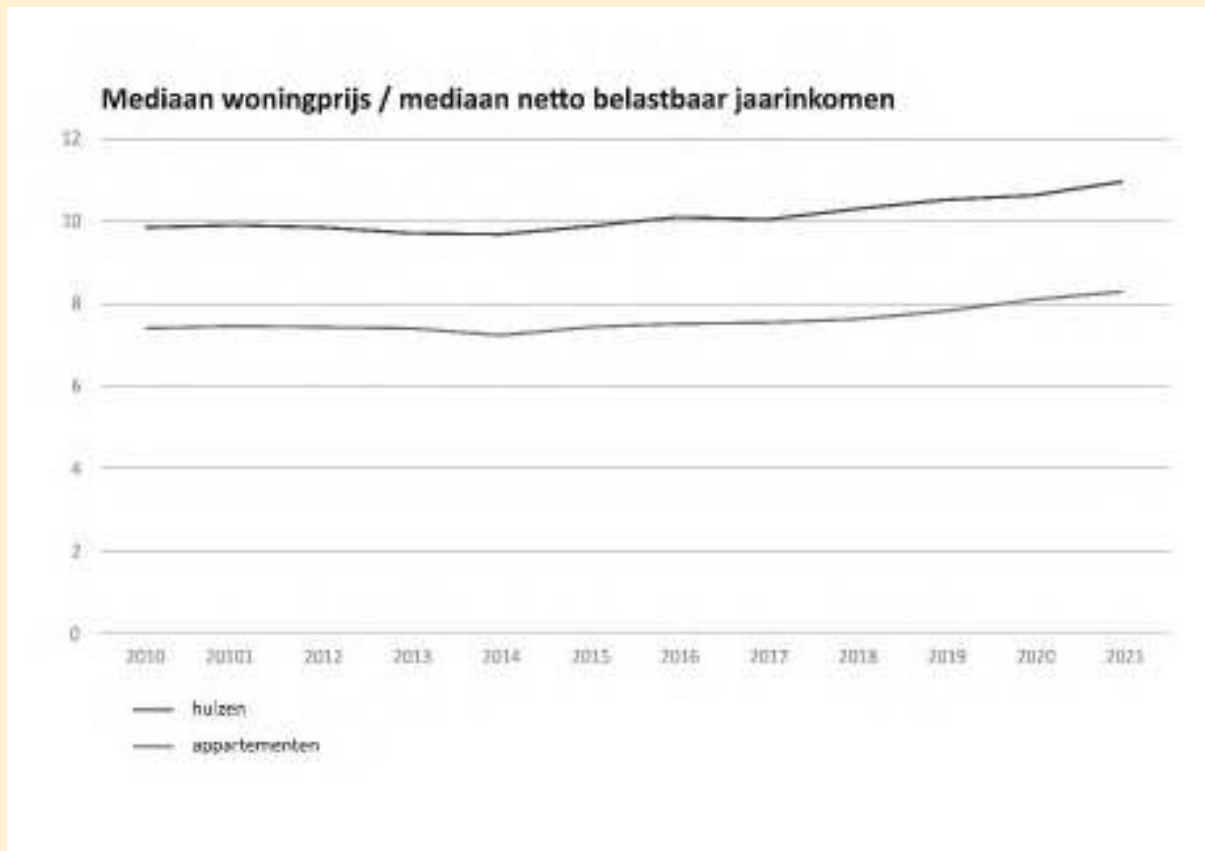
Ondanks het recht op menswaardig wonen, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen, is dit beleidsmatig voor een aanzienlijke groep nog niet gegarandeerd. Het is moeilijk om precies te bepalen hoe groot die groep is, al is het maar omdat *menswaardig* een moeilijk te meten begrip is. Wanneer er 200.000 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale huisvesting staan en in totaal ongeveer 270.000 private huurders een betaalbaarheidsrisico lopen, is dit duidelijk geen probleem in de marge.

Woononzekerheid treft niet enkel mensen met de laagste inkomens, maar ook een aanzienlijk deel van de lagere middenklasse. Huishoudens of mensen die een inkomen rond de mediaan hebben, besteden gemiddeld 30 procent van hun inkomen aan woonkosten. Dit weerspiegelt de prijsdoelstelling die de vastgoedmarkt als redelijk beschouwt. Je zou bijna kunnen stellen dat er een vanzelfsprekende

bereidheid is bij mensen om een derde van hun inkomen aan wonen te besteden. Dat was zo toen het gemiddelde gezin één inkomen had, dat was tot voor kort zo voor twee-inkomenshuishoudens en dat zal op termijn veranderen wanneer de gezinsverdunding toeneemt. Het gevolg van deze bewegingen is dat de onderste helft van de inkomenscategorieën die per definitie onder het mediaaninkomen valt, een. Zij zullen aanzienlijk grotere proportie van hun inkomen aan wonen. Dat heeft vroeg of laat nefaste gevolgen voor henzelf, en uiteindelijk voor de hele maatschappij.

De evolutie van woningprijzen wordt uitgedrukt in aantal jaren mediaan inkomen dat nodig is om een woning te verwerven. De onderstaande grafiek illustreert dat de laatste jaren de gemiddelde woningprijs sneller gestegen is dan het mediane inkomen. Dit verklaart waarom de betaalbaarheid van woningen voor jongeren steeds problematischer wordt. Bovendien hebben rentefluctuaties ook een impact op de betaalbaarheid: lagere rentes leiden tot hogere huizenprijzen, terwijl verhogingen van de rente in het beste geval de stijging van de woningprijzen stabiliseert.

<betaalbaar vastgoed> up to date **GRAFIEK GEBRUIKEN**



Toch horen of lezen we bijzonder weinig over deze realiteit. Vanwege de beperkte interactie tussen mensen uit verschillende socio-economische groepen is armoede en/of woononzekerheid voor velen niet meer dan een statistiek. Wie schamel woont, loopt daar niet mee te koop. Zo blijft de woonmiserie verscholen achter muren en gordijnen.

De Eén-reeks *Zorgen voor mama* geeft wel zo'n zeldzame inkijk in de leefwereld van mensen in armoede en hun woonsituatie. Presentatrice Kristel Verbeke bezoekt Erika, een jonge vrouw met de ziekte van Crohn. Erika woont met haar twee jonge kinderen Shane en Alexis in een bescheiden flatje in Deurne, Antwerpen.

<case>

Erika woont met haar twee kinderen in een klein appartement in Deurne. De kinderen slapen in de grootste van de twee kamers; Erika zelf heeft enkel ruimte voor een bed. Voor een kast, laat staan een nachtkastje, is er geen plaats. De 'mini-badkamer' noemt ze goed genoeg voor de kinderen, maar zelf doucht ze steevast bij haar vader, een paar honderd meter verderop – ook haar was doet ze daar.

625 euro betaalt ze voor de flat. Van haar leefloon houdt ze, na alle vaste kosten, nog zo'n 300 euro over. Toch betaalt ze alles stipt: "Eerst alle rekeningen, dan pas kijk ik wat er overblijft voor kleren of schoenen." Pas na 2,5 jaar ging ze voor het eerst met haar kinderen naar een binnenspeeltuin. "Ik heb schrik om in de schulden te raken."

De technische mankementen – zoals nauwelijks waterdruk en minuten wachten op warm water – maken dat Erika zich niet thuis voelt. Maar het zwaarst weegt dat op haar kinderen. "Ik toon het liever niet. Ik wil het beste voor hen, maar ze kunnen dat niet krijgen. Ze lijden eronder. Ze kunnen niet eens spelen."

Claudia van Kind & Gezin herkent het: "Mensen beseffen vaak niet wat continu stress doet. Leven in overlevingsmodus tast je hele wezen aan. Je wordt daar ziek van, ook lichamelijk."

</case>

[Betaalbaarheid en onevenwicht op onze woningmarkt](#)

Relatief betaalbaar wonen in België⁹⁷

202510

Het onderscheid tussen betaalbaarheid en bereidheid tot betalen weerspiegelt een dieper verschil tussen twee logica's. Onder de betaalbaarheidsgrens functioneert wonen als een markt, waar huishoudens binnen hun budget kunnen afwegen, uitstellen, vergelijken en kiezen tussen reële alternatieven — gestuurd door voorkeuren, kwaliteit en prijsperceptie. Boven die grens verdwijnen die keuzes en alternatieven: wonen wordt geen afweging meer, maar een noodzaak onder druk. We spreken dan niet langer over een woonmarkt, maar over woonnood — een situatie waarin betalen ten koste gaat van de basisvoorwaarden om te leven, zich te ontwikkelen en volwaardig deel te nemen aan de samenleving.

Voor **Cédric Van Meerbeeck** is de opmerkelijkste vaststelling van de studie dat wonen in ons land relatief betaalbaar is. “Met een gemiddelde transactieprijs van ongeveer 3.200 euro per vierkante meter is Belgisch woningvastgoed niet echt duur, vergeleken met andere Europese landen”, stelt hij. In onze buurlanden liggen de transactiepreisen per vierkante meter beduidend hoger (4.700 euro in Duitsland, 4.538 euro in Frankrijk en 4.266 euro in Nederland). [*Voor beleidsmakers en Belgen een nutteloze vergelijking?*]

In zijn jaarlijkse Property Index analyseert en vergelijkt Deloitte de ontwikkelingen op de residentiële vastgoedmarkten in 24 Europese landen. De vergelijking levert enkele interessante en verrassende inzichten op over de Belgische woningmarkt. Zo heeft België na Nederland de hoogste hypotheekactiviteit per hoofd van de bevolking. België is ook een van de landen met de laagste rentetarieven in Europa. De gemiddelde hypotheekrente in ons land bedroeg 3,3 procent. Bulgarije (2,6%) en Spanje (3,1%) zijn de enige landen waar de rentetarieven nog iets lager liggen. Ter vergelijking: in Polen klommen de hypotheekrentes tot 8,08 procent en in Roemenië tot 7,7 procent.

Ook opvallend: België kende de grootste toename in de bouw van nieuwe woningen van alle onderzochte landen. Nochtans staat de [nieuwbouwmarkt](#) aanzienlijk onder druk en tonen de statistieken van het aantal bouwvergunningen een duidelijk dalende trend. “De Property Index baseert zich echter op cijfers voor 2023 voor gerealiseerde woningen. Maar hoe dan ook: vorig jaar werden bijna 60.000 nieuwe of vernieuwde wooneenheden opgeleverd, terwijl er slechts 40.000 nieuwe huishoudens bij kwamen. Kwantitatief is de druk op de Belgische woningmarkt dus niet toegenomen.”

De oplossing van het betaalbaarheidsprobleem ligt in het beter afstemmen van vraag en aanbod, oppert Cédric Van Meerbeeck. “In België is er niet echt een tekort aan woningen, maar we zien wel een groeiende kloof tussen de behoeften van de mensen en het aanbod op de markt. Om dat aan te pakken, moeten we wellicht kleiner bouwen, efficiënter bouwen en betaalbaarder bouwen. Dat kan enkel door een betere samenwerking tussen de private en de publieke sector.”

Is er een betaalbaarheidsprobleem op de woningmarkt? Feit is dat de voorbije jaren de woningprijzen aanzienlijk zijn gestegen. Huizenprijzen stegen de laatste tien jaar met bijna 50 procent, appartementen werden in dezelfde periode ongeveer 35 procent duurder. Toch is dit **momenteel** niet fundamenteel ten koste gegaan van de betaalbaarheid, **claimen sommigen in de vastgoedwereld**. De verklaring ligt in de historisch lage rente in deze periode. De hogere woningprijzen weerspiegelen immers in grote mate de gestegen ontleningscapaciteit als gevolg van de gedaalde rente. De woningen zijn dus wel duurder geworden, maar het geld werd inderdaad is goedkoper. Soms zorgen de strengere krediet-eisen – onder meer een hogere eigen inbreng – ervoor dat de koopmarkt voor mensen met weinig eigen middelen (vaak jongeren) minder toegankelijk is geworden. De plotse stijging van de rente heeft meteen de betaalbaarheid doen dalen.

De media berichten zowel over de betaalbaarheid op de koopmarkt als op de huurmarkt. De betaalbaarheid van wonen is vooral een groot probleem op de private huurmarkt. Op basis van een woonquote van 30 procent loopt ongeveer de helft van de private huurders een betaalbaarheidsrisico. In totaal gaat het om ongeveer 270.000 huishoudens.

Een kanttekening hierbij is dat de woonquote geen rekening houdt met het absolute inkomen, noch met de gezinssamenstelling. Een hoge woonquote is vooral voor lage inkomensgroepen een probleem. Voor wie over een maandelijks beschikbaar inkomen beschikt van 4500 euro, is een huur van 1800 euro niet per se problematisch.

Het aandeel van de aankoop som dat via een woonlening wordt gefinancierd, schommelt sterk naargelang regio, inkomensprofiel en gezinssituatie. Hoewel formeel een eigen inbreng van minstens 10 procent geldt, laat het toezichtkader expliciet ruimte voor uitzonderingen bij eerste woningkopers. Voor stabiele en goed beoordeelde kredietprofielen kan het geleende percentage oplopen tot 100 procent van de aankoop prijs en in beperkte gevallen zelfs daarboven, wanneer ook kosten

worden meegefinancierd. In de praktijk betekent dit dat jonge kopers met een vast en voldoende hoog inkomen toegang kunnen krijgen tot quasi volledig gefinancierde aankopen, terwijl anderen met minder voorspelbare inkomens of één loon sneller tegen de limieten aanlopen. Zo ontstaat een situatie waarin niet de woningprijs op zich, maar de mate van inkomenszekerheid bepaalt hoever banken bereid zijn te gaan in het financieren van de aankoop, met structurele verschillen in toegang tot eigendom als gevolg.

Voor een jong stel huisartsen is 2500 euro huur of afbetaling voor vele banken nauwelijks een risico want hun gezamenlijk verwachte inkomen zal waarschijnlijk op korte termijn stijgen. Voor iemand die als koerier aan het minimuminkomen van 1900 euro bruto werkt en dat bijna netto overhoudt, is dat natuurlijk helemaal iets anders. Bovendien is het aandeel van de twee hoogste inkomenskwintielen op de huurmarkt beperkt en in licht dalende lijn.

Een beperkt deel van de private huurders kan rekenen op overheidssteun onder de vorm van een huurpremie of een huursubsidie. Minder dan één tiende van de wettelijk rechthebbenden op een sociale woning krijgen een premie of subsidie. Toch pleiten we niet voor een breder veralgemening van de huurpremie of -subsidie voor de ongeveer 200.000 gezinnen die zonder op de wachtlijst staan. Dat zou, om de 30 procent woonquote te realiseren, ongeveer 800 miljoen euro per jaar kosten, en tegelijk de huurprijzen op de privémarkt verhogen met ongeveer hetzelfde bedrag. Zo werkt de specifieke eigenheid van de vastgoedeconomie: zodra de structurele betaalcapaciteit op voorspelbare tijd verhoogt, volgen de huurprijzen omdat er een tekort aan woningen is in de marktsegmenten voor Q1 en Q2.

Vermits sociale huurders genieten van een verlaagd huurtarief, is het niet verwonderlijk dat hun betaalbaarheidsrisico lager is dan huurders op de private huurmarkt.

Bij berekeningen met een betaalbaarheidsindicator van 40 procent die rekening houdt met de bijkomende woonlasten zoals water, gas, elektriciteit is het verschil tussen private en sociale huurders wel kleiner. Dit komt omdat de inkomens van sociale huurders doorgaans lager liggen dan die van private huurders, waardoor de extra uitgaven voor hen in verhouding zwaarder wegen. Eén derde van de huidige sociale huurders zijn ouderen en mensen met een invaliditeits- of ziekte-uitkering.

Inzoomen op Q1

Het betaalbaarheidsprobleem situeert zich vooral aan de onderkant van de private huurmarkt (zie ook tabel 1 op p. xxx). Om een beter inzicht te krijgen in de kenmerken van de huishoudens die kampen met woonbetaalbaarheid, doken we in het dataset van de Woonsurvey 2018 van het Steunpunt Wonen. (De data van de volgende woonsurvey komen er kortelings aan.) Deze Woonsurvey brengt voor Vlaanderen van bijna 3000 huishoudens de woon- en gezinssituatie in kaart. Het liet ons toe om via verschillende variabelen in te zoomen en te filteren op deze populatie.

Met onze bijzondere belangstelling voor generatiearmoede, ging onze interesse vooral naar hoe gezinnen met de kinderen verdeeld zijn over de verschillende groepen, met prioritaire aandacht voor het onderste inkomenskwintiel (Q1; de 20 procent laagste inkomens).

In onze analyse hebben we bovendien gekeken naar de grootstad Antwerpen om af te toetsen of er significante verschillen zijn met Vlaanderen.

We hebben ook een bijkomende variabele aangemaakt. In plaats van een onderscheid te maken op basis van de nationaliteit van de referentiepersoon van het gezin (Belg, EU, non-EU) hebben we, in lijn met de etniciteitsdefinitie van de Stad Antwerpen, een onderscheid gemaakt tussen huishoudens waar 1 van de 6 mogelijke personen de niet-Belgische geboortenationaliteit heeft: de referentiepersoon, de eventuele partner en beide ouders van deze twee personen. We noemen dit de 'migratieachtergrond'-indicator. Hou wel in het achterhoofd dat ook alle Nederbelgen, EU- en VS-expats, enz. onder 'migratieachtergrond' vallen, maar meestal eerder in de twee bovenste kwintiel wonen. Ongeveer 4 op de 10 personen van buitenlandse afkomst komen uit een EU lidstaat.

Een eerste opvallende – maar niet onverwachte – vaststelling is dat mensen met een migratieachtergrond oververtegenwoordigd zijn in het onderste inkomenskwintiel (Q1): op Vlaams niveau behoort 35 procent van de gezinnen met een migratieachtergrond tot Q1. In Antwerpen is dat 48 procent. Toch vertegenwoordigen buitenlandse bewoners nauwelijks 17 procent in de sociale woningen.

Nieuwe interessante inzichten ontstonden nadat we deze twee grote groepen (wel/geen migratieachtergrond) verder onderverdeelden in subcategorieën

(gezinssamenstelling) en ze koppelden aan hun woonstatuut (eigenaar, private huurder, sociale huurder). Enkele vaststellingen bevestigen eerder onderzoek en bekende statistieken: huurders vinden we vooral in de lagere inkomenskwintielen, alleenstaanden zijn vaker huurder, koppels zijn vaker eigenaar ...

Frappant is wel dat de sociale huur slechts een klein deel (22,3 procent) van de subgroep 'gezinnen met kinderen – laagste inkomenskwintiel' huisvest. Bijna 32 procent van deze gezinnen woont in een private huurwoning en ongeveer 46 procent heeft een eigen woning. Zoomen we voor deze subgroep in op de private huurmarkt, dan blijkt dat twee derde een migratieachtergrond heeft.

Beperken we ons tot de uitkomsten voor Antwerpen, dan worden nog enkele bevindingen op scherp gesteld. We focussen ons opnieuw op dezelfde subgroep 'gezinnen met kinderen – laagste inkomenskwintiel'. De sociale sector huisvest in Antwerpen een relatief klein deel van deze subgroep (13 procent), terwijl bijna 57 procent in een private huurwoning woont. Op Vlaams niveau heeft twee derde van de subgroep 'gezinnen met kinderen – laagste inkomenskwintiel – private huurmarkt' een migratieachtergrond en loopt dat in Antwerpen op tot 90 procent. Met andere woorden: het overgrote deel van de kinderen die in Antwerpen opgroeien in een gezin met een zwakke inkomenssituatie wonen in een private huurwoning, en de helft heeft een migratieachtergrond.

Indien we deze woonsituatie niet oplossen, krijgt deze doelgroep geen gelijke kansen en zullen we de kosten en risico's generaties lang blijven dragen. Dit in tegenstelling tot landen en regio's die hierin wel een pragmatische woonoplossing bedenken. Van Kopenhagen tot Singapore en van Parijs tot Barcelona realiseren beleidsmakers zich dat wanneer je de vastgoedmarkt wilt vrijlaten, de overheid moet corrigeren in de onderste twee kwintielen.

<quote Wanneer je de vastgoedmarkt wilt vrijlaten, moet de overheid corrigeren in de onderste twee kwintielen.>

<kader>

Kopenhagen

Sociale woningbouw zal 40 procent uitmaken van toekomstige stadsontwikkeling in Kopenhagen. Dit werd besloten na een ongezien akkoord tussen de nationale en

stedelijke overheden. Het Deense ministerie van Binnenlandse Zaken en Huisvesting kondigde aan dat het een baanbrekende samenwerkingsovereenkomst met de stad Kopenhagen ondertekende, die meer betaalbare woningen in de hoofdstad zal garanderen.⁹⁸

Stockholm

'Ik geloof dat als we niet voldoen aan de woningbehoefte, we het risico lopen op een opstand.' Zo beschrijft Ann-Margarethe Livh, vice-burgemeester van Stockholm en verantwoordelijk voor huisvesting, de huidige situatie in de Zweedse hoofdstad, waar het woningtekort nu de economische aantrekkelijkheid bedreigt.⁹⁹ De nieuwe overeenkomst bepaalt dat toekomstige woningbouw moet waarborgen dat 40 procent van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Deze stap wordt omschreven als een primeur voor het Noordse land. Het is bedoeld om langdurige problemen met woningtekorten aan te pakken, vooral voor kwetsbare groepen, zoals studenten, jonge gezinnen en daklozen.

Parijs

Hoewel Parijs al één van de dichtstbevolkte steden ter wereld is, heeft de stad zichzelf tot doel gesteld om tegen 2035 minimum 30 procent sociale woningen plus 10 procent geconventioneerde woningen (zie kader p. xxx) te realiseren als antwoord op de vraag: hoe stoppen we de uitstroom van Parijzenaren? Tussen 2014 en 2020 verloor de hoofdstad volgens het Franse nationale instituut voor statistiek jaarlijks 12.400 inwoners, mede door de onredelijke huurprijzen. Aan dit tempo zou de bevolking van de hoofdstad vóór 2060 kunnen dalen tot onder de 2 miljoen. Goed om te weten: Parijs heeft anderhalve keer meer sociale woningen dan Vlaanderen. Om deze exodus te bestrijden, wil het stadsbestuur van Parijs steeds meer woningen realiseren, met name sociale woningen.¹⁰⁰

Londen

Op 3 mei 2023 kondigde de burgemeester van Londen, Sadiq Khan, trots aan dat de stad een monumentale mijlpaal had bereikt in de sociale woningbouw. Londen heeft onder zijn leiding dubbel zoveel sociale woningen gebouwd als de rest van het land bij elkaar. Deze prestatie markeert een significante vooruitgang in de inspanningen

om de woningcrisis te bestrijden en betaalbare woningen beschikbaar te maken voor de inwoners van Londen.

</kader>

Door de spreiding van de aantallen uit de Woonsurvey te vergelijken met de verwachte aantallen als ze gelijk gespreid zouden zijn over de kwintielen, kunnen we vermoedelijk de waarschijnlijkheid berekenen dat een kind in een bepaalde omgeving geboren wordt.

Een voorbeeld: statistisch gezien heeft elk kind dat geboren wordt 20 procent kans dat het tot een gezin behoort uit het laagste inkomenskwintiel. Voor een kind dat in een gezin met een migratieachtergrond geboren wordt en dat in een private huurwoning woont, is die kans echter 62,8 procent of driemaal meer dan statistisch normaal. In Antwerpen is de kans zelfs 83,6 procent of 4,2 keer meer dan normaal. Dat is “ in de verkeerde wieg geboren worden. “

Kort en bondig

- Vlamingen zijn over het algemeen tevreden over hun woonsituatie, maar vanaf de (lagere) middenklasse ontstaat er een spanningsveld tussen kwalitatief wonen en financiële haalbaarheid.
- Goed wonen – woonzekerheid – is cruciaal voor een goed leven. Omgekeerd heeft een slechte woonsituatie – woononzekerheid – negatieve implicaties op tal van domeinen (gezondheid, tewerkstelling, onderwijsprestaties ...). Slecht wonen is nefast voor schoolgaande kinderen en mede hierdoor verwachten we dat het aantal vroegtijdige schoolverlaters deze legislatuur zou wel eens kunnen stijgen tot 10 000 kinderen per jaar als we geen kunstgrepen toepassen.
- Woningbezit is het dominante woonmodel in Vlaanderen. De private huurmarkt is een restmarkt. Het sociale-woningaanbod in Vlaanderen is relatief beperkt. De lange wachtlijsten van kandidaat sociale huurders geven aan dat er een fundamenteel tekort is.
- Housing First, een wereldwijd aanvaard beleid voor dak- en thuislozen, werkt evenzeer voor gezinnen met scholieren, toont aan dat inzetten op betaalbare woonzekerheid werkt. De baten zijn veel groter dan de kosten.

- Betaalbaar wonen is vooral een probleem op de (krappe) private huurmarkt. Arme gezinnen met kinderen zijn oververtegenwoordigd op de private huurmarkt. Twee derde van deze gezinnen heeft een migratieachtergrond.
- De bevindingen voor Vlaanderen worden in grootsteden zoals Antwerpen en Gent uitvergroot. Het overgrote deel van de kinderen dat in Antwerpen opgroeit in een gezin met een zwakke inkomenssituatie en woont in een private huurwoning, heeft een migratieachtergrond. Dit vormt zowel sociaal als financieel een tikkende tijdbom.

HOOFDSTUK 3: VOORSTELLEN VOOR VERSNELDE WOONZEKERHEID

In het algemeen kennen we de grote pijnpunten. Op Vlaams niveau zijn er diverse strategieën nodig om stedelijke ontwikkeling te bevorderen, waaronder het ontwikkelen van een beleidskader voor stedenbouwkundige lasten, het verminderen van de impact van beroepen tegen omgevingsvergunningen en vooral het verhogen van de bewustwording over het evenwicht tussen het algemeen belang en individuele rechten. Op het niveau van steden en gemeenten ligt de focus op het creëren van een verdichtingsvisie met een demografisch toekomstperspectief en het ontwikkelen van een duidelijk en transparant beleid betreffende stedenbouwkundige lasten. Daarnaast is het belangrijk dat er een werkbare methode wordt ontwikkeld om onzekerheden weg te nemen na het sluiten van beginselakkoorden, door het formuleren van geïntegreerde en bindende adviezen. Een nog onopgeloste kwestie is wie verantwoordelijk is voor het creëren van draagvlak in de buurt: de gemeente of de ontwikkelaar. De ontwikkelaar draagt bij door deskundige risicoanalyses te leveren en een realistische prijszetting voor bouwgrond. Transparantie biedt de beste garantie voor concurrerende innovaties. Door de talrijke op elkaar inwerkende varianten in verschillende beleidsdomeinen van ruimtelijke ordening tot riolering en van verkeer tot kadastrale fiscaliteit, om maar te zwijgen over de individuele belangen versus het algemeen belang en het belang van volgende generaties, wordt besluitvorming niet eenvoudiger. Gelukkig bestaan daar vandaag voldoende instrumenten¹⁰¹ voor om op een objectieve en transparante manier deze waarden en bijbehorende kosten te optimaliseren. Dat biedt niet enkel een antwoord voor de democratische legitimiteit, effectiviteitslegitimiteit, juridische legitimiteit, ethiek en morele legitimiteit, culturele en sociale legitimiteit, organisatorische legitimiteit en pragmatische legitimiteit, maar zorgt eveneens voor een oordeelkundige besteding van gemeenschapsmiddelen in termen van uitgaven en grondbestemming. Uitoefenen van het recht van voorkoop door de steden en vervolgens de vloer/grond verhouding te verhogen en dan een erfpacht verlenen aan de eigenaars of ontwikkelaars, met een erfpachtpremie ten belope van de van de oorspronkelijke aankoopprijs biedt interessante denkpistes. Afhankelijk van de toegenomen waarde

van de grond kan eveneens een indexering of winstdelingsmechanisme voor de periodieke canons afgesproken worden.

[Een goed woonbeleid gaat over de beleidsdomeinen heen](#)

De versnippering van beleidsbevoegdheden en logica's weerspiegelt precies wat Gillian Tett diagnoseert in *The Silo Effect*: zelfs individueel briljante experts raken gevangen in silo's — mentale, organisatorische en disciplinaire — en missen zo de dynamieken tussen domeinen. Het gevolg is precies wat Tett 'collectieve domheid van individueel slimme mensen' noemt: in een meritocratie worden experts beloond voor hun diepgang, niet voor hun samenhang. Domeinoverschrijdend beleid probeert dat patroon te doorbreken. Het vereist een verschuiving van specialisatie naar systeemintelligentie — niet uitsluitend méér expertise binnen één domein, maar het vermogen om dwarsverbanden te herkennen, te verbinden en te sturen.

In wat volgt, verkennen we hoe die systeemintelligentie op institutioneel, organisatorisch én cognitief niveau vorm kan krijgen.

Wonen is traditioneel een beleidsthema dat vooral binnen het sociaal en ruimtelijk domein wordt behandeld. Toch is de impact van huisvesting veel fundamenteeler en overstijgt ze moeiteloos de grenzen van beleidsdomeinen zoals werk, onderwijs, gezondheid, integratie en maatschappelijke participatie.

<kader>

Zonder actieve ingrepen in kredietverlening, grondwaardecaptatie en publieke huisvesting blijft de cyclus van onbetaalbare woningen bestaan. Prof. Josh-Ryan Collins University College London - Institute for Innovation and Public Purpose

>

Een multidimensionele benadering van het woonbeleid erkent dat betaalbare, stabiele en kwaliteitsvolle huisvesting niet alleen het gevolg is van sociaaleconomische omstandigheden, maar ook een bepalende factor die deze omstandigheden zelf beïnvloedt. Die omkering van het perspectief biedt beleidsmakers een krachtig, maar vaak onderschat, instrument om vooruitgang te boeken op uiteenlopende maatschappelijke doelstellingen.

Zo is het opvallend hoe woonomstandigheden de kansen op werk beïnvloeden, terwijl het beleid dit verband zelden expliciet erkent. Woonzekerheid en nabijheid van werkgelegenheid kunnen net het verschil maken tussen duurzame activering en

langdurige werkloosheid. In plaats van werkactivering te zien als een losstaand traject, moeten we erkennen dat een woonomgeving die zowel mentale bandbreedte als bereikbaarheid biedt, vaak een noodzakelijke voorwaarde is om werk überhaupt haalbaar te maken.

Ook in het onderwijs worden woonfactoren vaak slechts impliciet meegenomen. Toch tonen studies aan dat de woonomgeving van kinderen – de kwaliteit, stabiliteit en ligging van hun woning – een cruciale invloed heeft op hun leerloopbaan. Beleid dat inzet op betere woningen in diverse, goed ontsloten buurten kan zo een stille en structurele bijdrage leveren aan gelijke onderwijskansen.

De integratie van nieuwkomers illustreert eveneens hoe woonbeleid doorslaggevend kan zijn buiten het eigen beleidsveld. De eerste bekommernis van Canada bij de integratie van hun 25 000 Syrische vluchtelingen was een huisvestingsprogramma. Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat hun eindevaluatie veel betere integratieresultaten aantoonde dan verwacht.

Spreiding van nieuwkomers over verschillende wijken en toegang tot stabiele, kwaliteitsvolle woningen blijken essentieel voor succesvolle integratie. Zonder deze basis blijven inspanningen op het vlak van taal, werk en participatie vaak steken in goede bedoelingen zonder blijvend effect.

Wat betreft gezondheid en welzijn is de samenhang met wonen al beter erkend, maar blijft de vertaalslag naar beleid gefragmenteerd. Een gezonde woning vermindert gezondheidsrisico's en woonzekerheid verlaagt stressniveaus. Toch worden wooninterventies zelden als preventieve gezondheidsmaatregelen beschouwd, terwijl net daarin een enorm potentieel schuilt, zeker bij kwetsbare groepen zoals jongeren, ouderen of mensen met een zorgnood.

Ook in de strijd tegen generatiearmoede is wonen meer dan een eindpunt van sociale ondersteuning: het is een hefboom. Wie goed woont, kan plannen maken, uit schulden blijven en investeren in de toekomst. Zonder structurele woonzekerheid blijven veel gezinnen gevangen in een overlevingsmodus, ondanks inspanningen op andere domeinen.

Tot slot beïnvloeden woonomstandigheden ook hoe mensen zich verhouden tot hun buurt en tot de samenleving. In gemengde, goed onderhouden wijken neemt het vertrouwen in elkaar en in instellingen toe, wat sociale cohesie en veiligheid versterkt. Verwaarlozing van buurten leidt daarentegen tot sociaal isolement en wantrouwen, met alle gevolgen van dien.

Ook domeinen die minder vaak gelinkt worden aan wonen, verdienen aandacht. Zo heeft wonen een niet te onderschatten impact op fiscaliteit en begroting. Slecht georganiseerde woonmarkten leiden tot inefficiënte besteding van publieke middelen: hoge uitgaven aan noodopvang, gezondheidszorg, activeringsmaatregelen of veiligheid die eigenlijk symptomatisch zijn voor onderliggende woonproblemen. Is het niet te verwachten dat jonge adolescenten die in een gezin met drie kinderen op een één slaapkamer appartement wonen op straat rondwalen. Investeren in woonkwaliteit kan op termijn netto besparingen opleveren op al deze diverse beleidslijnen.

Op fiscaal vlak creëert het huidige woonfiscaliteitssysteem eerder ongelijkheid dan herverdeling. Belastingvoordelen op eigendomsverwerving bevoordeelden wie al over middelen beschikt, terwijl zij die huren of wachten op sociale huisvesting structureel minder ondersteund worden. Een hervorming van de woonfiscaliteit met oog voor sociale rechtvaardigheid is cruciaal.

Tenslotte valt het verband tussen wonen, criminaliteit en detentie niet te negeren. Onderzoek wijst uit dat woononzekerheid en gebrek aan toekomstperspectief risicofactoren zijn voor criminaliteit. Jongeren die opgroeien in instabiele, sociaal geïsoleerde woonomgevingen, lopen een verhoogd risico op ontsporing. Bovendien vormt het gebrek aan geschikte huisvesting een belangrijke drempel voor re-integratie na detentie. Ex-gedetineerden zonder vaste verblijfplaats raken moeilijker opnieuw aan werk of zorg, wat recidive in de hand werkt. Ook hier toont zich het belang van wonen als fundamentele randvoorwaarde voor herstel en veiligheid.

Een woonbeleid dat deze domeinoverschrijdende effecten ernstig neemt, verlegt zijn focus van 'wonen als probleem' naar 'wonen als voorwaarde' – voor werk, onderwijs,

gezondheid, integratie, veiligheid en begroting. Het biedt daarmee een krachtig antwoord op de fragmentatie die te veel beleid vandaag kenmerkt, en vormt een noodzakelijke schakel in een coherent en toekomstgericht maatschappelijk project.

Alternatieve beleidsscenario's

Bouwhoogtelijn structureel verhogen (steden)
Optoppen binnen huidige bouwhoogtelijn (steden en kernen)
CLT (Community Land Trust)
Woon coöperaties
Differentiëren BSO met grootstedelijke en kernen incentive
Pandendecreet 2.0
Eigendom bewoner stimuleren (noodkoop)
Huurwoningen private markt verleiden voor geconventioneerde huur
Kangoeroe woningen
Hamsterwonen (huurwoning later kopen)
Leegstand boven winkels
Leegstand kantoren
Leegstand winkels
Leegstand openbare gebouwen (tijdelijk)
Leegstand SHM optimaliseren naar EU norm
Lijfrente / Halal
Halal leningen
Mijn Verbouw begeleiding
Minder regulitis over gebouw bestemming
Minder gebouwgebruik beperkingen
Minder zoning regelgeving
Mobiliteitsbonus aanwenden (cfr woonbonus variant)
Onderbewoning door eigenaars
Onderbewoning in sociale woning
Verhoogde doorstroming sociale woning naar private huur
Pandschap
Samenwonen: uitkeringvermindering effect milderen
Sociale Woningen bouwen
Versoepelen opsplitsing huizen > 150m ²
Inspelen op migratie-,integratie en klimaatplannen
Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst
Belasten van grond
Huurreglementering
Totaal
Sociale Sector en Huisvesting/beleid/Alternatieven wonen.xlsx

Alternatieven wonen	ASSUMPTIEMODEL >>>>>
Additioneel	
Bouwhoogtelijn structureel verhogen	
CLT (Community Land Trust)	
Differentiëren BSO	
Eigendom eigenaar bewoner	
Huurwoningen private markt geconventioneerde huur	
Kangoeroe woningen	
Hamsterwonen (huurwoning later kopen)	
Leegstand boven winkels	
Leegstand kantoren	
Leegstand winkels	
Leegstand openbare gebouwen (tijdelijk)	
Lijfrente	
Halal leningen	
Mijn Verbouw begeleiding	
Minder regulitis over gebouw bestemming	
Mindere gebouwgebruik beperkingen	
Mindere zoning regelgeving	
Onderbewoning door eigenaars	
Onderbewoning in sociale woning	
Optoppen binnen huidige bouwhoogtelijn	
Overgang sociale woning naar private huur	
Pandschap	
Samenwonen: uitkeringvermindering effect milderen	
Sociale Woningen	
Topping up (bestaande of verhoogde bouwhoogte)	
Versoepelen opsplitsing huizen 150m ²	
Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst	
Sociale Sector en Huisvesting/beleid/Alternatieven wonen.xlsx	

Een goed woonbeleid voor de aanbod kant

Een goed woonbeleid voor ontwikkelaars is een beleid dat gericht is op het verminderen van financiële lasten door voorfinanciering en juridische onzekerheden die momenteel gekoppeld zijn aan het vergunningsproces voor residentiële bouwprojecten, en dat streeft naar een efficiënter systeem dat de bouw van betaalbare woningen in Vlaanderen kan bevorderen:

- Vereenvoudiging van vergunningsprocessen – Het beleid moet gericht zijn op de vereenvoudiging van de vergunningsprocessen om de doorlooptijden te verkorten, vooral in complexe projecten en in gebieden met veel regelgevingscomplexiteit. Dit

kan worden bereikt door de procedures te stroomlijnen en duidelijkere richtlijnen te bieden voor het aanvraagproces. 202510 De ontwikkeling van data tools zoals Omgeving.net die de vroegere stedenbouwkundige en milieuvergunningen vandaag vervangen door de omgevingsvergunning zijn matuur.

Juridisch wil je als gemeenschap elke burger het recht wil geven om te allen tijde een vergund project tegen te houden en dat is een verdedigbare maatschappelijke keuze. Als ik net een luxe woonboerderij met hippische faciliteiten op een goede bereikbare locatie kocht om te genieten genietend van rust en privacy wil ik misschien geen wandelweg langs het aanpalend perceel, noch een batterij windmolens. 202510

- **Herziening van regelgeving** – De lokale regelgeving moet worden herzien om inconsistenties en overmatige complexiteit die bijdragen aan langere doorlooptijden en lagere succeskansen te verminderen. Dit omvat het evalueren van de impact van aanvullende adviezen en openbare onderzoeken, die momenteel de slaagkans van vergunningen negatief beïnvloeden.

- **Implementatie van ruimtelijke uitvoeringsplannen** – Actieve implementatie en bevordering van ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten worden aangemoedigd, gezien hun positieve impact op de vergunningssucces. Dit kan helpen om de juridische onzekerheid te verminderen en de voorspelbaarheid van het goedkeuringsproces te verhogen.

- **Gelijkheid in vergunningskansen** – Het beleid moet ook gericht zijn op het waarborgen van gelijkheid in vergunningskansen over verschillende sociaal-economische groepen en regio's. Dit betekent het aanpakken van de discrepanties waarbij bepaalde buurten met hogere percentages huiseigenaren en hoger opgeleiden lagere succeskansen hebben.

- **Lokale overheidsinterventie** – Lokale overheden dienen meer betrokken te zijn bij het plannen en goedkeuren van projecten om te zorgen voor een meer gestroomlijnde en efficiënte afhandeling van vergunningsaanvragen. Dit kan inclusief

zijn door het bieden van specifieke trainingen en resources aan ambtenaren om de complexiteit van processen beter te beheersen.

- **Monitoring en Evaluatie** – Continu monitoren en evalueren van de effectiviteit van nieuwe regelgevingen en processen om ervoor te zorgen dat de beoogde doelen van verkorting van doorlooptijden en verhoging van succesansen daadwerkelijk worden bereikt.¹⁰²

In het Liber Amicorum voor prof. Pascal De Decker, een magnus opus, *Wonen uit de schaduw*¹⁰³– schrijven de auteurs over beleidscoördinatie op regionaal niveau het volgende:

Ruimtelijke uitdagingen hebben een bovenlokaal karakter en daarom moeten sturende mechanismen op stadsregionale schaal worden georganiseerd. De blijvende groei van de rand bevestigt de noodzaak van een ruimtelijk beleid op stadsregionale schaal.

Er wordt gepleit voor een heroriëntatie van de rol van de ruimtelijk planner naar een proactieve "ruimtelijk regisseur" die op stadsregioniveau functioneert. Dit zou gebeuren via een co-bestuurstafel waar de ruimtelijke ontwikkelingsagenda's van de drie bestuurslagen (lokaal, provinciaal en Vlaams) op elkaar worden afgestemd. (In Japan werd het woonbeleid van Tokyo zelfs naar een hoger bestuursniveau getild ervaarde ik tijdens een onderzoek ter plaatse naar de impact van vergrijzing op woonprijzen.)

De auteurs wijzen op het belang van neutralisering (verwijderen van planologisch overbodig aanbod) en verevening (verdelen van voor- en nadelen tussen gemeenten) op stadsregionale schaal. Dit zou helpen om de impact van ruimtelijke ingrepen eerlijker te verdelen.

Er wordt voorgesteld om stadsregionale ruimtelijke ontwikkelingstafels te koppelen aan de bestaande vervoersregio's, omdat er een sterke band is tussen mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Dit kan worden vormgegeven via gebiedsdeals naar het voorbeeld van de Nederlandse regiodeals of NOVEX-akkoorden

Hoe kunnen we dit nu concreet realiseren?

Prof. Pascal De Decker spoort ons aan om verder te kijken dan de oppervlakkige cijfers en beleidsvoornemens. Hij benadrukt het belang van een kritische houding tegenover het woonbeleid, waarbij we steeds oog houden voor de sociale neveneffecten van genomen maatregelen. Voor De Decker gaat het niet alleen om kwantitatieve resultaten, maar om de maatschappelijke impact: wie wint erbij, en wie valt uit de boot? Hij wijst daarbij consequent op de structurele onrechtvaardigheden binnen de woningmarkt. In zijn begeleidende rol bij doctoraatsonderzoeken plaatst hij stevast de mensen centraal die buiten de klassieke Vlaamse woonnorm vallen, zoals huurders, alleenstaanden of huishoudens in kwetsbare situaties. Tegelijkertijd onderstreept De Decker de cruciale rol van de ruimtelijke onderlaag binnen het woonbeleid. Hij wijst erop dat een effectief en rechtvaardig beleid niet los kan worden gezien van demografische en maatschappelijke veranderingen, zoals vergrijzing en toenemende diversiteit. Volgens hem moet het beleid zich aanpassen aan deze realiteiten en niet vastklampen aan verouderde ruimtelijke patronen. Het is precies deze combinatie van sociale beweging en ruimtelijke scherpte die Pascal De Decker tot een onmisbare stem in het Vlaamse woondebat maakt.

Pascal De Decker socioloog, politieke en sociale wetenschapper en ruimtelijk planner.

1 Tijdelijke optionele en conditionele participatievoucher

Bied tot het aanbod van betaalbare (sociale) woningen gerealiseerd wordt een tijdelijke optionele en conditionele participatievoucher (zie Voorstel 1: Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst

pagina 177xxx) voor elk schoolgaand kind van gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning.

2. Optimaliseer het gebruik van bestaande gebouwen (direct zichtbaar beleid).
3. Verhoog het gebruik van EU renovatie- en klimaatmaatregelen.
4. Stimuleer de bouw van sociale woningen met ambitieuze doelstellingen met mobiliserend elan voor werkactivering en betere slaagkansen in het onderwijs zoals we die hieronder zullen uitwerken.

Verbanden tussen ingrepen in de verschillende woonsegmenten Q1-Q2-Q3

We hebben vastgesteld dat woonnood en een tekort aan aangepaste betaalbare woningen vooral huishoudens uit de onderste inkomenslagen zodanig treffen, dat er maatschappelijke kosten ontstaan die groter zijn dan de kostprijs van een preventieve oplossing. Door de concurrentie op een schaarse markt raakt deze problematiek bovendien ook huishoudens uit de lagere middenklasse. Dat is vanzelfsprekend eveneens politiek relevant, maar het veroorzaakt voorlopig geen

onomkeerbare maatschappelijke schade. De prijsdruk op woningen in aan de onderkant van het Q3-segment wordt daarenboven opgedreven door huishoudens die niet terecht kunnen in het Q2-segment. Deze huishoudens zoeken dan – ver boven hun budget – toch een woning in het Q3-segment.

Voor (lokale) beleidsmakers die wonen betaalbaar willen houden voor de lagere middenklasse (Q3) is de boodschap: zorg voor voldoende woningen in het Q1- en Q2-segment; dat is voordeliger dan maatregelen die specifiek gericht zijn op het Q3-segment. Om de betaalbaarheid voor Q3 op langere termijn te waarborgen vormen coöperatieve systemen zoals de Zwitserse coöperatieve aanpak die we hieronder bespreken, een realistische piste. Voor Q1 en Q2 vormen sociale woningen een veel goedkopere oplossing dan alle andere alternatieven die we onderzochten.

Wegens het spanningsveld tussen een aanvaardbaar rendement voor de private verhuurder en een betaalbare huur voor huishoudens met een laag inkomen, ligt een oplossing op de private huurmarkt voor de onderste twee inkomenskwintielen, zeg maar voor een huur van 500 tot 600 euro per maand, niet voor de hand.

Vanwege deze marktdynamiek heeft de overheid hier dus een rol te spelen. Dat doet ze ook al met een aantal kleinere ingrepen zoals Sociale Verhuur Kantoren (SVK) en de commerciële variant SVK Plus.

In de coöperatieve wereld vinden we in Vlaanderen kleinschalige coöperaties gevormd door zelforganiserende burgers en professionele coöperatieve vennootschappen zoals Wooncoop cv. In Nederland en vooral Zwitserland is deze sector aanzienlijk geëvolueerd. De term staat sinds 2015 [in de Nederlandse Woningwet](#).

Bij wijze van leeroefening zijn we na een bijdrage aan CLT Brussel, met het destijds ArmenTeKort medeoprichter van het Community Land Trust Leuven geworden. Bij een Community Land Trust (CLT) kan je een woning kopen zonder de grond waarop die woning staat in één keer te moeten betalen. De grond, vaak verworven van een lokale overheid, blijft eigendom van de organisatie en die vraagt daar meestal een beperkte maandelijkse vergoeding voor. Daardoor zijn CLT-woningen na verloop van tijd doorgaans iets betaalbaarder.¹⁰⁴ Als lokale overheden grond goedkoper of gratis ter beschikking stellen, wordt het prijsverschil belangrijker. Community Land Trusts (CLT) zijn echter niet gericht op de onderste twee kwintielen waar de maatschappelijke impact van een inclusief woonbeleid het grootst zou zijn.

Ondanks buitenlandse successen zoals in Zwitserland en zeer waardevolle projecten, net zoals SamenHuizen of co-housing en talrijke soortgelijke initiatieven, met bewezen voordelen van praktische, sociale, economische en ecologische aard, blijven het tot vandaag kleinschalige oplossingen voor andere doelgroepen. Dat betekent overigens niet dat coöperatieve woonvormen geen lange termijn perspectieven kunnen bieden. Zürich besliste in een referendum om de 20% “Genossenschaftswohnungen” niet te verlagen, maar het aandeel op te trekken tot 33% en zo een derde van de woningen uit de reguliere markt te halen, om de betaalbaarheid en leefbaarheid op lange termijn te waarborgen.

Enkele Nederlandse initiatieven proberen oplossingen te bouwen voor mensen die elders geen voet in huiskrijgen. Journalist en activist Josta van Bockmeer nam met enkele medestanders in 2019 het initiatief voor een wooncoöperatie, georganiseerd rondom de principes van “commoning¹⁰⁵”. Toch lijkt het tot op vandaag best lastig om een oplossing voor de 30 gezinnen te realiseren.¹⁰⁶ Kort door de bocht kunnen we stellen dat het leuke initiatieven zijn die best ruimte en regelluwte verdienen, maar geen schaalbare beleidsoplossing vormen voor onderste twee kwintielen met een dringende nood aan 100.000 woningen.¹⁰⁷

Ook Lengkeek en Kuenzli lijken bij kritische lezing te suggereren dat wooncoöperaties in theorie veelbelovend zijn, maar in de praktijk vaak alleen kans van slagen hebben wanneer er uitzonderlijke publieke steun, gunstige financiering of beleidsaanpassingen aanwezig zijn. Peter Kuenzli relateert zelf dat de wooncoöperatie “niet de panacee voor alle kwalen is”, maar wel één van de middelen om de volkshuisvesting weer op orde te krijgen. Het boek wordt beschreven als een optimistisch, maar ook “operationeel voorstel” dat worstelt met de harde realiteit van de huidige woningmarkt.¹⁰⁸

<kader> 202510

CLT verankert publieke subsidies en eventueel goedkope grond generationeel in de woningprijs, door een deel van de toekomstige waardestijging te beperken. Daardoor stabiliseert het de betaalbaarheid op lange termijn via drie mechanismen: lagere grondkosten, gunstige publieke financiering en een begrensde doorverkoopformule die een deel van de marktmeerwaarde afroemt. Geld verhuist a.h.w. van woningprijs naar woonwaarde. Sociale huisvesting werkt volgens een andere logica: via schaal en negatieve rente, verlagen zij de woonlasten van kwetsbare gezinnen direct en

aanzienlijk, terwijl ze door eigenaarschap tegelijk op lange termijn beleidsruimte creëert. Daarenboven rendeert stabiele woonzekerheid voor de overheid ook via positieve effecten, in andere maatschappelijke domeinen. Beide modellen streven dus naar betaalbaarheid, maar doen dat via verschillende economische mechanismen, tijdshorizonten en onderliggende rendement.

<kader>

Een grootschalig en coherent stimulansprogramma voor sociale woningbouw vanuit de overheid en vanuit alle politieke strekkingen, elk vanuit een duidelijk onderbouwd voordeel voor hun respectievelijke achterban, lijkt dus absoluut noodzakelijk vanuit een welbegrepen economisch belang.

Extra woningaanbod creëren vraagt echter tijd. Tijd die er eigenlijk niet is. Daarom lanceren we eerst enkele voorstellen die op korte termijn een impact hebben, zoals de herbestemming van leegstaand vastgoed en enkele andere eenvoudige, weliswaar beperkte lokale oplossingen. Voor elk van deze tussentijdse oplossingen streven we eveneens naar een win-winsituatie met ander beleidsdomeinen.

Huurpremie en huursubsidie

Het toekennen van huurpremies specifiek aan gezinnen met schoolgaande kinderen is een beleidsmaatregel die beoogt de samenhang tussen huisvestingsstress en onderwijsresultaten te doorbreken. Door financiële druk te verminderen en huisvestingsstabiliteit te bevorderen, kan een gunstigere leeromgeving ontstaan. Toch roept deze aanpak ook belangrijke vragen op: kunnen dergelijke subsidies onbedoeld huurprijzen opdrijven? Bereiken ze daadwerkelijk de beoogde doelgroep? En garanderen ze voldoende stabiliteit op de private huurmarkt? In deze sectie verkennen we zowel de potentiële voordelen als de beperkingen van dit gerichte subsidiebeleid en onderzoeken we welke aanvullende maatregelen nodig kunnen zijn om de korte- en langetermijnimpact te maximaliseren.

In Vlaanderen bestaan vandaag al de huurpremie (± 25000 gezinnen) en huursubsidie (± 23000 gezinnen). Het zijn vergelijkbare ondersteuningsmechanismen, maar de toekenningsvoorwaarden verschillen wel. Terwijl de huursubsidie een tegemoetkoming in de huurprijs is voor personen die

verhuizen naar een geschikte huurwoning, is de huurpremie gericht op mensen die al vier jaar onafgebroken op de wachtlijst voor een sociale woning staan.

Voor de huursubsidie moet men verhuizen uit een onbewoonbare, ongeschikte of te kleine woning naar een geschikte woning binnen een bepaald budget. De combinatie van de voorwaarden “geschikt” en “lage huur” maakt dat deze mensen meestal een naald in een hooiberg zoeken. Ook wie dakloos is geweest en een geschikte woning huurt, komt in aanmerking. Om in aanmerking te komen moet men dus wel eerst huren – en dus ook een waarborg betalen – en verhuizen. Dat is voor mensen in generatiearmoede een moeilijke horde. Bovendien moeten ze erop vertrouwen dat hun subsidieaanvraag wordt goedgekeurd. Het verklaart waarom de vraag naar deze ondersteuning veel lager ligt dan het aantal mensen dat er aanspraak op kan maken. Een bijkomende hindernis is dat er op veel plaatsen onvoldoende aanbod is van geschikte huurwoningen.

In het geval van de huurpremie vragen we ons eveneens af waarom gezinnen die erkend worden als rechthebbend vier jaar moeten wachten voordat ze een aanvraag kunnen indienen. Anderzijds vormt een universele toekenning voor, tot nader bericht van de minister na de CIR telling¹⁰⁹ zo'n 180 000 gezinnen, een risico van huurprijsverhoging wegens het chronisch tekort van woningen in dit segment. Huursubsidie en -premie vormen pleisters voor een ondoordacht lange termijn woonbeleid. Net zoals een huurprijsregulering overigens. Huurprijsregulering, zoals het Duitse Mietendeckel, en de Nederlandse huurregulering biedt bestaande huurders bescherming tegen extreme huurprijsstijgingen, maar heeft onbedoelde nadelen. Het verlaagt zowel het sociale woningaanbod als het commerciële woningaanbod en bevoordeelt vaak hogere inkomens met betere toegang tot de markt, terwijl lagere inkomensgroepen nauwelijks profiteren en verdringing blijft bestaan. Om kwetsbare groepen echt te helpen, moet beleid zich richten op het vergroten van het woningaanbod, gecombineerd met gerichte subsidies en sociale huisvesting, zodat betaalbare woningen bereikbaar blijven zonder de marktwerking volledig te verstoren.

Algemene huurpremie regelingen of automatische toekenningen veroorzaken op termijn, net zoals renteverlagingen, een bijna automatische verhoging van de huurprijzen gezien het beperkte aanbod in deze prijscategorieën. Dat biedt dus geen lange termijn oplossing en zou steeds hogere overheidsinterventies vereisen.

<kader>

Als samenleving willen we gezinnen de vrijheid geven om hun eigen keuzes te maken. Door betaalbare sociale woningen aan te bieden, behouden gezinnen hun autonomie: ze kunnen hun leven vormgeven zonder dat wij als overheid elke uitgave moeten controleren.

Tegelijk biedt betaalbare huisvesting iets wat louter huursubsidies of huurpremies nooit volledig kunnen garanderen: betaalbare woonzekerheid.

Een betaalbare, kwaliteitsvolle woning creëert een stabiele thuisbasis, waar kinderen kunnen studeren, tot rust komen en zich ontwikkelen. Ze verkleint niet alleen de armoederisico's van vandaag, maar legt ook de fundamenten voor de volgende generatie die mee zal bouwen aan onze samenleving.

Huursubsidies en huurpremies lossen de wooncrisis niet structureel op. Ze verplaatsen het probleem: gezinnen blijven overgeleverd aan een krappe, dure private huurmarkt, waar zelfs met een premie een kwalitatieve woning vaak onbereikbaar blijft.

Betaalbare sociale woningen geven gezinnen echte keuzes én bieden onze maatschappij de zekerheid dat kinderen kansen krijgen om vooruit te komen.

Dit is geen technische discussie, het is een politieke keuze.

Kiezen we voor een beleid dat fundamenteel investeert in de toekomst, of blijven we pappen en nathouden met tijdelijke financiële pleisters die structurele ongelijkheid laten voortwoekeren? Wie écht gelooft in de kracht van zelfredzaamheid voor de volgende generatie, kiest voor betaalbare, degelijke, sociale woningen als hoeksteen van het woonbeleid.

Bovendien is het onduidelijk hoe de gezinnen deze hogere besteedbare cash inkomsten zullen besteden. Er is weinig onderzoek naar de oorsprong van de bijna 5 miljard remittances, geldbedragen die migranten of mensen die in het buitenland werken naar hun familie of kennissen in hun thuisland sturen. Vandaar dat we onder meer met een leerstoel¹¹⁰ willen leren hoe het geven van de juiste prikkels aan individuen en gezinnen kan bijdragen aan het verminderen van armoede, en met name generatiearmoede. De nadruk ligt daarbij op het stimuleren van gedragsveranderingen door middel van economische prikkels, met een holistische benadering als uitgangspunt.

De doelstelling van huurpremies en -subsidies is om gezinnen die door hun te lage inkomen of door de te hoge huurprijzen in bepaalde gemeenten toch toegang te geven tot een adequate woning. Hierdoor wordt hogere gevolgschade van precair wonen vermeden, en krijgen leerlingen in het onderwijs meer kans op succes door het wegnemen van de financiële stress in kwetsbare gezinnen. Toch blijkt uit cijfers van Wonen in Vlaanderen dat een groot deel van de wettelijk rechthebbenden deze ondersteuning niet aanvraagt, vooral door complexe aanvraagprocedures, communicatieproblemen en beperkende voorwaarden zoals inkomens- en huurprijsgrenzen. Dit vormt een veel groter maatschappelijk probleem dan de bijna verwaarloosbare fractie misbruiken. Om dit te verbeteren, worden procedures vereenvoudigd door het schrappen van verplichtingen zoals woninginspecties en registratie op sociale woninglijsten. Daarnaast wordt ingezet op duidelijke en proactieve communicatie, zoals visueel herkenbare brieven en samenwerkingen met lokale organisaties. Het verhogen van de inkomens- en huurgrenzen en het introduceren van automatische toekenningen kunnen verdere drempels wegnemen. Door deze obstakels aan te pakken, kunnen meer gezinnen profiteren van de huurpremies en -subsidies, met positieve effecten op zowel hun woonsituatie als hun sociale en economische vooruitzichten.

Tot dat aanbod de achterstand inhaalt suggereren we ons voorstel 1: een optionele, tijdelijke en voorwaardelijke participatievoucher.

Voorstel 1: Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst

Om de acute woonnood effectief aan te pakken, introduceren we een plan voor gerichte financiële steun aan kansarme gezinnen met kinderen die nog naar school gaan. De focus ligt op het verlichten van de lasten binnen de private huursector. Het doel is om de huurquote – de verhouding tussen huurkosten en gezinsinkomen – te beperken tot de maximaal gewenste 30 procent.

Een benadering zou kunnen zijn om het gezinsinkomen te verhogen, maar dit zou significante extra kosten voor werkgevers met zich meebrengen. Dat veroorzaakt wellicht de terughoudendheid van wetenschappers die pleiten voor een afdwingbaar recht op adequate minimuminkomens om ook daadwerkelijke bedragen te definiëren.¹¹¹Zonder rekening te houden met de woonquote en de prijsdynamiek van

de vastgoedmarkt lijkt deze catch 22-situatie niet duurzaam op te lossen. Deze moeilijke situatie waarin de oplossing van een probleem onmogelijk is, omdat het ook de oorzaak van het probleem is, leidt ons naar een andere volgorde om dit aan te pakken. Daarom kiezen we ervoor om eerst in te grijpen op de huurkosten zelf, wat de directe financiële druk op deze gezinnen vermindert.

Dit voorstel richt zich direct op de vraagkant van de huizenmarkt. Parallel hieraan ontwikkelen we voorstellen gericht op de aanbodzijde, met als doelstelling een betere afstemming tussen vraag en aanbod te realiseren, specifiek in de twee onderste kwintielen.

De voorgestelde participatievoucher is dus geen sociaal recht, maar eerder snel uitrolbaar en tijdelijk experiment tot er voldoende betaalbare woningen zijn voor alle inkomenskwintielen. We streven naar een maximaal maatschappelijk rendement en een minimale marktverstoring. Door het tijdelijke aspect, enkel zolang de kinderen er schoolgaande kinderen in het gezin wonen en het optionele karakter, ouders hebben de keuze om te participeren en hierdoor een relatief beperkte up-take, verkleint de kans van systematische prijsverhogingen. Door het glijdend bedrag ontstaat er ook veel minder risico op activering val of promotievalkuilen. Wellicht valt er een handigere naam te bedenken als het concept voor iedereen duidelijk wordt, iets zoals de StudieStek Bonus.

De 'Optionele Conditionele Woon- en Onderwijsvoucher' biedt, naast de bestaande instrumenten, een tijdelijke, optionele ondersteuningsmaatregel specifiek gericht op gezinnen met schoolgaande kinderen én die erkend zijn op de wachtlijst voor een sociale woning. De ondersteuning is gekoppeld aan voorwaarden gericht op het terugdringen van vroegtijdige schoolverlating. 202510 In een grootscheeps Amerikaans onderzoek rond de impact van wonen en buurten bleek dat zonder extra hulp slechts 12% van de gezinnen met een voucher naar een buurt verhuisde met veel kansen. Met gepersonaliseerde ondersteuning (zoals hulp bij het zoeken naar een woning en het overwinnen van logistieke drempels) steeg dit percentage naar 53%. Dit toont aan dat gedrags- en praktische barrières even belangrijk zijn als financiële hindernissen.¹¹² We stellen een verplichte, maar weloverwogen deelname voor aan programma's die leerachterstanden aanpakken, zoals *High Dosage Tutoring* (zie p. xxx). Ouders van kinderen met beperkte taalvaardigheden worden aangemoedigd een plan te presenteren voor bijvoorbeeld deelname aan Nederlandse taallessen of leesbevorderingsprogramma's. Ook wordt verwacht dat

ouders actief betrokken zijn bij het schoolleven of ten minste bij het leerproces van hun kinderen, al blijft deelname aan het voucherprogramma vrijwillig.

De Participatievoucher mag gerust in lijn zijn met de dalende incrementele kost voor huisvesting per kind. Ons voorstel is 200 euro per maand voor het eerste schoolgaande kind, 150 euro extra voor het tweede kind en 50 euro extra voor het derde en vierde kind.

1 ^{ste} schoolgaande kind	€ 200
2 ^{de} kind	€ 150
3 ^{de} en 4 ^{de} kind	€ 50

Op die manier komen deze gezinnen met schoolgaande kinderen in de buurt van een woonquote vergelijkbaar met gezinnen in een sociale woning.

In de kosten-batenanalyse (Hoofdstuk X) werken we een beleidsscenario met de Participatievoucher verder uit en gaan we dieper in op de financiële impact.

Vanzelfsprekend kan ook het bestaande REMI (Referentiebudget Menswaardig Inkomen¹¹³) gebruikt worden om met de referentiebudgetten op maat van elk gezin de voucher te berekenen. Aangezien er steeds kinderen betrokken zijn, ligt ook de uitkering via het Groeipakket voor de hand.

Waarom voorzien we deze voucher alleen voor de subgroep van gezinnen met schoolgaande kinderen? Omdat betere huisvesting een noodzakelijke voorwaarde is voor betere schoolresultaten, wat uiteindelijk, samen met de ondersteunende maatregelen die we hier voorgesteld worden, zal resulteren in minder vroegtijdige schoolverlaters en een betere activering.

We beperken het voordeel ook tot deze groep omdat bij een veralgemeende voucher er een groot risico bestaat dat dit zal leiden tot een huurprijsstijging. Dit zagen we gebeuren met de woonbonus, dit zal ook gebeuren door de verlaging van registratierechten of btw-verlagingen. Waardoor de baten van deze maatschappelijke investering uiteindelijk vooral bij de verhuurders zullen terechtkomen. Het idee om de woningcrisis aan te pakken via een verlaging van het BTW-tarief klinkt aantrekkelijk, maar verdient nuancering.

Een algemene verlaging van de BTW van 21% naar 6% geen structurele oplossing voor de betaalbaarheid, wel voor de bouwsectoractiviteit en -marges. . Nieuwbouw vertegenwoordigt jaarlijks slechts ongeveer 1% van de totale woningvoorraad, waardoor de impact op de algemene betaalbaarheid zeer beperkt blijft. Een meer doelgerichte aanpak zou erin bestaan om een onderscheid te maken tussen “huisvesting” en “vastgoed”. Huisvesting verwijst naar functioneel, kwaliteitsvol basiswonen in het lagere prijssegment van de markt. Deze woningen beantwoorden aan de essentiële woonbehoefte van gezinnen, alleenstaanden en kroostrijke huishoudens, zonder overmaat in ruimte of luxe. Ze vormen het hedendaagse equivalent van wat vroeger een “bescheiden woning” heette, maar met hedendaagse kwaliteits- en energie-eisen. Deze categorie kan worden beschouwd als een basisgoed en dus in aanmerking komen voor een verlaagd BTW-tarief van 6%. Vastgoed omvat het courante marktsegment, dat het merendeel van de nieuwbouw vertegenwoordigt en vaak inspeelt op comfort, rendement of vermogensopbouw. Voor deze categorie blijft het standaardtarief van 21% gelden. Zo’n differentiatie erkent dat de woningmarkt bestaat uit verschillende prijssegmenten met uiteenlopende maatschappelijke functies. Door het verlaagde BTW-tarief te reserveren voor het basissegment — goed voor naar schatting 20 à 30% van de huishoudens — kan fiscale steun gericht worden ingezet waar ze de betaalbaarheid het meest versterkt. Zo’n differentiatie kan de prijs van basiswoningen met meer dan 20% verlagen en richt fiscale steun op de maatschappelijke kern van het woonbeleid: betaalbare huisvesting voor iedereen.¹¹⁴

<kader>

De prijsgevoeligheid van vastgoed

In een baanbrekend onderzoek brachten Sven Damen & Geert Goeyvaerts aan het licht hoe de prijsgevoeligheid van vastgoed reageert op stimuleringsmaatregelen van de overheid voor huiseigendom. Dit soort interventies veroorzaakt soms ongewilde algemene prijsstijgingen voor wonen, die bijzonder nefast zijn aan de onderkant van de woonladder. In het bijzonder focuste hun onderzoek op een significante wijziging in 2015 binnen België, toen de regionale overheden de controle overnamen van de federale regering over belastingvoordelen voor huiseigenaren. Deze verschuiving zag een opmerkelijke daling in de aangeboden voordelen in Vlaanderen, in sterk

contrast met Wallonië. Damen en Goeyvaerts maakten gebruik van deze unieke situatie om de impact op zowel de vastgoedprijzen als het aantal verkochte huizen te analyseren.

Uit hun bevindingen bleek dat de belastingvoordelen primair ten goede kwamen aan bestaande huiseigenaren door de integratie van deze voordelen in hogere vastgoedprijzen, zonder dat dit leidde tot significante veranderingen in de aantallen verkoop- of bouwcijfers. Bovendien toonde hun onderzoek aan dat met name kopers uit lagere inkomensgroepen mogelijk meer baat hebben bij woningsubsidies, een inzicht dat beleidsmakers zou kunnen informeren bij het herzien van toekomstige stimuleringsmaatregelen. Op basis van hun onderzoek kunnen ze wel niet concluderen dat een gerichtere subsidie voor lage inkomensgroepen wel een positieve impact zou hebben. Een mogelijkheid is ook dat dergelijke subsidie de prijzen zou verhogen in die specifieke segmenten. Maar dit werd niet onderzocht. Door deze nuances te ontrafelen, hebben Damen en Goeyvaerts een waardevolle bijdrage geleverd aan ons begrip van de complexe interacties tussen overheidsbeleid, de vastgoedmarkt en de economische welvaart van burgers.¹¹⁵

</kader>

We kijken wel niet alleen naar leerplichtige kinderen, omdat we ook de ouders van kleuters willen aanmoedigen. En de Participatievoucher kan ook een stimulans zijn voor oudere kinderen om verder te studeren. Het is een optionele keuze voor ouders op de wachtlijst en met scholieren.

Vanzelfsprekend is een participatietraject enkel haalbaar als goed geïnformeerde en begeleide gezinnen hieraan deelnemen. Ze kunnen ook op elk ogenblik andere keuzes maken. We verwachten overigens ook baten bij gezinnen zonder schoolgaande kinderen. Gezinnen met kinderen zullen de beweging maken naar grotere woningen waardoor er voor de huishoudens zonder schoolgaande kinderen een groter aanbod van compactere woningen vrijkomt.

Zoals gezegd zien we deze voucher als een tijdelijke, tussentijdse oplossing. De overheid heeft er immers alle belang bij om het aanbod van betaalbare woningen voor de laagste drie tot vier inkomensdecielen – en in sommige steden, ook voor het vijfde inkomensdeciel – zo snel mogelijk gevoelig te verhogen. Sociale woningen zijn immers de meest stabiele vorm van huisvesting in cruciale levensfasen voor deze

doelgroep, én zijn ook maatschappelijk interessant vanuit een financieel en beleidsperspectief.

Voorstel 1 richt zich op de vraagzijde, om huishoudens die met woononzekerheid kampen te helpen. Daar moet echter ook voldoende aanbod tegenover staan. Hieronder reiken we daarvoor ook enkele denkpistes aan.

Voorstel 2: Optimaliseren bestaande gebouwen

In een tijd van woningtekort, stijgende armoede en vereenzaming houden onze woonregels halsstarrig vast aan een gezinsmodel uit de vorige eeuw: één huishouden, één woning. Maar wat als een alleenstaande moeder en een tachtigjarige hun woning en zorgen willen delen? Vandaag botsen zij op fiscale sancties, onduidelijke domiciliëring en rigide woonnormen. Nochtans beschikken we intussen over kruispuntbanken die perfect in staat zijn om transparantie en rechtvaardigheid te garanderen. En we kennen het recept: platformen als Cambio en Booking.com tonen hoe vertrouwen en gedeeld gebruik op schaal te organiseren zijn. Zelfs Airbnb, dat in de woonsector intussen een problematische reputatie heeft vanwege verdringingseffecten, bewijst één belangrijk punt: het *is* mogelijk om tijdelijk gedeeld gebruik van private ruimte betrouwbaar en schaalbaar te organiseren. Wat ontbreekt is holistische verbeeldingskracht. Wonen delen is geen achterpoortje, maar een maatschappelijke noodzaak. Hoog tijd dat onze regels zich aanpassen aan de realiteit, niet andersom.

Ons onderzoek begon met de assumptie dat sociale woningen te vermijden zijn en dat we op een innovatieve manier met nieuwe marktproducten de uitdaging van betaalbaar wonen konden oplossen. Twintig denkoefeningen later komen we tot de volgende vaststelling: sociale woningen bieden maatschappelijk de voordeligste en enige schaalbare oplossing op korte en op lange termijn. Bovendien bieden ze eveneens toekomstige beleidsruimte op financieel en grondbestemmingsrechten gebied. Volledigheidshalve vind je in **het kader hieronder** een overzicht van de alternatieven die we overwogen.

Conversie van ongedefinieerd leegstaand vastgoed

In Vlaanderen zijn er meer dan 400.000 woningen waar niemand gedomicilieerd is, die niet als tweede verblijven geregistreerd staan, niet op het leegstandsregister

voorkomen en ook geen geregistreerde studentenverblijven zijn. Het kadaster weet in principe wat er officieel gebeurt. De auteurs van een baanbrekend inzicht gevende synthese over de Vlaamse woonomgeving dringen aan op verder onderzoek. Hun conclusie leert ons dat het tekort van woonruimte een absolute mythe is. Er is meer dan voldoende ruimte om onze toekomstige woonbehoeften in te vullen in alle referentieregio's.¹¹⁶ Er bestaan instrumenten om leegstand tegen te gaan, maar deze worden wellicht onvoldoende benut. Een publiek register met de te betalen leegstandbelasting kan alvast wat inzichten leveren.

Op 14 oktober 2016 werd een belangrijk decreet aangenomen dat – onbegrijpelijk – de verplichting tot het bijhouden van een leegstandsregister grotendeels afschafte. Gelukkig zijn er lokale besturen die dit innovatief oplossen door alle woningen waar niemand gedomicilieerd is te kwalificeren als tweede verblijf en dat zodanig te belasten.

Een doeltreffend woonbeleid erkent dat leegstand geen eenduidig fenomeen is. Sommige woningen staan leeg omwille van persoonlijke omstandigheden zoals ziekte, verhuis of juridische geschillen; andere worden bewust leeggehouden in afwachting van gunstigere marktvoorwaarden. Beleidsmaatregelen moeten daarom gedifferentieerd zijn: ondersteunend en oplossingsgericht bij onvrijwillige leegstand, activerend en responsabiliserend bij vrijwillige leegstand. Een uniforme aanpak mist haar doel en verkleint het publiek draagvlak onnodig.

Bovendien toont onderzoek aan dat het hergebruiken van bestaande woningen, zelfs wanneer grondige renovatie nodig is, vaak voordeliger is dan nieuwbouw – zowel ecologisch als economisch. De impact op het klimaat, het ruimtegebruik en de publieke uitgaven is beduidend lager wanneer bestaande structuren opnieuw worden ingezet voor bewoning. Dit maakt van leegstandsbeleid niet alleen een sociale, maar ook een duurzame prioriteit.

Een effectieve aanpak vereist een mix van stimulansen en remmende maatregelen. Financiële steun, zoals renovatiepremies of voordelige leningen, kunnen eigenaars aanmoedigen om woningen opnieuw in gebruik te nemen. Tegelijk zijn sancties zoals verhoogde leegstandsheffingen of belastingen soms nodig om langdurige inactiviteit tegen te gaan.

Tijdelijke verhuurconstructies met publieke ondersteuning – bijvoorbeeld via sociale verhuurkantoren – bieden daarenboven een tussenoplossing die zowel eigenaars als kandidaat-huurders ten goede komt. Door leegstand structureel en genuanceerd aan

te pakken, versterken we niet alleen de werking van de woonmarkt, maar benutten we ook het bestaande woningaanbod op een sociaal en ecologisch verantwoorde manier.

Er wordt wel bekeken om via de Vlaamse Codex Wonen gemeenten opnieuw te verplichten om leegstaande gebouwen en woningen op te sporen, te registreren en aan te pakken.

Door onder meer verschuivingen in het winkelgedrag is er ook veel winkelleegstand in onze steden en dorpen. En de coronacrisis heeft niet alleen een boost gegeven aan het telewerken waardoor we minder naar kantoor gaan en er dus ook minder behoefte is aan kantoorruimte. Nogal wat jongere generatiewerknemers besloten ook anders en soms minder dagen te werken. Dat heeft zich vertaald in meer kantoorleegstand. Deze winkels en kantoren kunnen soms omgevormd worden tot wooneenheden.

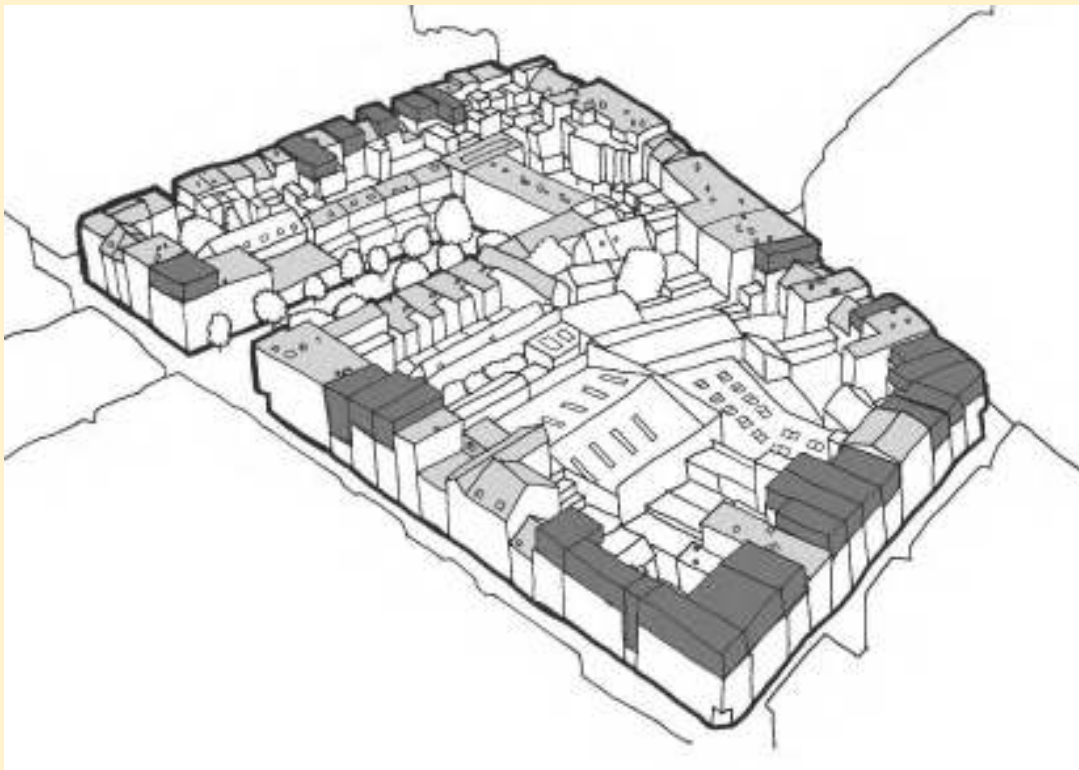
Banken moeten misschien de voorwaarden onder de loep nemen voor leningen aan eigenaars van commercieel vastgoed. Misschien bevatten deze voorwaarden hindernissen die conversie belemmeren. Vandaag is het soms interessanter om winkels te laten leegstaan aan theoretische huurprijzen om zo de waardering van de vastgoedportefeuille niet te hoeven verlagen. Zolang de hypotheeklening afbetaald wordt knijpt de bank wel een oogje toe.

Bij onze Noorderburen ontspruit de volgende gedachte. De sleutel tot het oplossen van de woningnood ligt misschien niet in het aanleggen van nieuwe woonwijken, maar in het benutten van wat er al is. Architect Sanne van Manen, mede-oprichter van het Platform Woonopgave, wijst erop dat er in Nederland naar schatting 36,5 miljoen vierkante meter aan leegstaande gebouwen is – goed voor zo'n 360.000 woningen. Daarbovenop biedt het splitsen van grote bestaande woningen nog eens ruimte voor circa 500.000 huishoudens. Dat betekent dat we bijna een miljoen huishoudens kunnen huisvesten zonder een nieuwe heipaal in de grond te slaan. Toch gebeurt dit nog nauwelijks, omdat renovatie en herbestemming vaak als ingewikkeld of duur worden gezien. Van Manen betoogt – in een artikel van Josta van Bockxmeer voor *De Correspondent*¹¹⁷ – dat overheden bij hun afwegingen onvoldoende oog hebben voor de bredere maatschappelijke baten van verdichting en hergebruik. Meer mensen in bestaande wijken betekent meer levendigheid, het behoud van buurtvoorzieningen, en minder eenzaamheid.

Deze inzichten ondersteunen onze centrale these: dat een holistisch beleid nodig is om de wooncrisis duurzaam aan te pakken. In plaats van huisvesting los te zien van andere domeinen, moeten beleidsmakers ruimtelijke ontwikkeling, sociale cohesie, klimaatdoelen en economische veerkracht samen beschouwen. Pas wanneer de waarde van leegstand niet alleen financieel, maar ook sociaal en ecologisch wordt meegewogen, ontstaat er ruimte voor slimme, gedragen en toekomstgerichte oplossingen.

Topping up

<bouwblok>



(trap)

Eén van de meer dan twintig alternatieven om de woonvoorraad op te krikken is *topping up*. Technisch is het mogelijk en het wordt ook al toegepast: hiermee gaat men een of twee verdiepingen boven op een bestaand gebouw plaatsen. Johan Van Rompaey en Vincent Adam van de Univesiteit Antwerpen hebben voor ArmenTeKort berekend dat er in Antwerpen 10.000 potentiële sites zijn waar men een verdieping kon bijvoegen. Dat zijn potentieel 10.000 extra wooneenheden zonder één vierkante meter extra ruimtebeslag. Zelfs als slechts één op tien haalbaar blijkt, biedt dit meer

woningen dan het volledige sociaal wonen plan van een legislatuur. De nieuwe bouwcode van de stad wil hoger bouwen overigens toelaten en zelfs aanmoedigen. In het geval van een mede-eigendom moeten wel enkele praktische/juridische zaken geregeld worden – zoals een vergoeding voor de bestaande eigenaars. Het gebruik van luchtrechten kan zelfs ontwikkeld worden als financieringshefboom voor het stedelijk woonbeleid. De stad kan door het verhogen van het bouwvolume op een perceel met de nieuwe bouwcode een deel van de meerwaarde als “sociale last” in rekening brengen aan de eigenaar die het voordeel krijgt.

Zorgwoningen

Zorgwoningen, beter bekend als kangoeroewoningen, kunnen niet alleen oplossingen bieden voor de zorgbehoevende ouders en voor de gemoedsrust van hun kinderen, maar maken vaak ook een onderbewoonde woning vrij voor een groter gezin. Voor lokale besturen dus een triple win.

Leegstand boven winkels

Stimuleer de transformatie van leegstaande ruimtes boven winkels tot woonruimtes naast de eerder vermelde bestemmingswijziging aanpassing ook door financiële incentives. Wetgeving die het recht van doorgang, vaak langs de achterkant van winkel, faciliteert biedt de markt de mogelijkheden om te verdichten zonder bijkomende infrastructuur en grondbeslag. Dit biedt een veel hoger potentieel dan enkel winkel leegstand op te lossen met wooncapaciteit. Het blijft relatief kleinschalig, maar het zijn wel quick wins.

Leegstand kantoren

Introduceer een tijdelijke verlaging van de onroerende voorheffing voor het ombouwen van leegstaande kantoren naar woonunits. Aangezien slechts 10 tot 15 procent van lege kantoorgebouwen realistisch gezien kan worden omgebouwd tot woonruimtes¹¹⁸, voornamelijk vanwege aanzienlijke technische en financiële uitdagingen. Veel ouderen kantoorgebouwen uit de jaren 1970 en 1980 hebben structuren die niet gunstig zijn voor residentieel gebruik, met grote plattegronden die het moeilijk maken natuurlijk licht en lucht te verspreiden. Ingrijpende aanpassingen zoals het toevoegen van ramen, het installeren van adequaat sanitair, en het

verbeteren van lichtcirculatie zijn noodzakelijk, wat de kosten opdrijft. Bovendien maakt de noodzaak voor betaalbare huurprijzen de financiële haalbaarheid van dergelijke projecten soms onaantrekkelijk voor investeerders zonder substantiële overheidssteun. Eigenaars die langdurig met oudere-kantorenleegstand geconfronteerd worden, hebben meestal geen hypothecaire lasten meer en gezien hun historisch lagere aanschafwaarde kunnen zij wellicht met minimale steun hun kantoren converteren naar woningen.

<KADER>

Alternatieve Woonvormen: Kansen en Uitdagingen in de Praktijk

Alternatieve woonvormen zoals tijdelijk mobiel zorgwonen, cohousing, tiny houses en community land trusts (CLT) winnen aan populariteit als antwoord op hedendaagse woonuitdagingen. Toch blijkt de stap van ambitie naar realisatie complex. Een onderzoek van de provincie Antwerpen, uitgevoerd door de diensten Wonen en Ruimtelijke Planning, belicht de knelpunten en mogelijkheden.

Tijdelijk Mobiel Zorgwonen is de meest ingeburgerde vorm, met inpandige units in alle onderzochte gemeenten en mobiele units in 38 van de 60 gemeenten. Toch zijn er discussies over kosten, de maximale termijn van twee keer drie jaar en handhaving. Cohousing spreekt tot de verbeelding, maar projecten stranden vaak door een versnipperd regelgevend kader en zorgen over misbruik, zoals verhuur onder de noemer van samenwonen. Slechts de helft van de gemeenten kreeg de afgelopen vijf jaar een vergunningsaanvraag. Tiny houses zijn populair door media-aandacht, maar buiten woongebied juridisch vaak onmogelijk. Binnen woongebied zijn er zorgen over woonkwaliteit en inpassing. Van de 60 gemeenten ontvingen 47 géén vergunningsaanvragen, ondanks veel interesse.

De studie toont een duidelijke kloof tussen verwachtingen en praktijk, met een gebrek aan Vlaams beleidskader als rode draad. Lokale besturen vragen meer ondersteuning om alternatieve woonvormen haalbaar en handhaafbaar te maken.

Auteurs:

Clemens De Olde (dienst Wonen, provincie Antwerpen) & Tine Van Hoof (dienst Ruimtelijke Planning, provincie Antwerpen)

Bron: Lokaal, juli-augustus 2025

<einde kader>

Leegstand winkels in steden concrete aanpak

Bied subsidies aan voor het renoveren van verlaten winkelpanden tot gemeenschapscentra of start-ups. In Maastricht hanteren ze een effectieve methode om wonen boven winkels te stimuleren. Ze gebruiken erfpacht voor de bovenverdiepingen en richten een gemeenschappelijke toegang in aan de achterzijde van de gebouwen. Na het uitvoeren van verbouwingen verhuren ze de wooneenheden voor een vastgestelde periode. Dit systeem blijkt succesvol: Maastricht blijft 's avonds levendig, in tegenstelling tot Hasselt, dat al om 19 uur erg stil wordt.¹¹⁹ Met ongeveer 13.000 leegstaande winkelpanden – het zullen er in de toekomst nog meer worden – wordt dit vroeg of laat een aandachtspunt in Vlaanderen. Planlastschade¹²⁰ in de traditionele winkelkernen door buiten stedelijke shoppingcentra, lijkt even evident dan planlastschade door herbestemming van bouwgronden. Maar op welke manier ook, hier komen ooit wel woonmogelijkheden. Een voorbeeld in Brasschaat waar een winkelstraat meer dan gehalveerd werd zet de toon.¹²¹

Toch waarschuwen we dat deze oplossing als oplossing voor betaalbaar wonen niet vanzelfsprekend is door de locatie van deze leegstaande winkels en door de relatieve financiële percepties. Iemand verhuurde zijn kleine stadswinkel vroeger voor 2500 tot 3500 euro; nu zal die tevreden moeten zijn met 1200 tot 1500 euro. En dat vereist al huurders met een netto huishoudinkomen van 3600 tot 4500 euro. Bovendien is het vanuit het Vlaamse woonbeleid belangrijk te realiseren dat bijvoorbeeld Hasselt meer dan dubbel zoveel leegstand per inwoner heeft als Sint-Niklaas.¹²²

In kleinere steden kunnen langdurig leegstaande winkelpanden herbestemd worden. De economische realiteit in de vastgoedsector die volgt uit een veranderend shoppinggedrag maakt dat iemand deze waardeverlaging moet accepteren. Een cijfervoorbeeld: Een kleine winkel bracht tien jaar geleden nog 2.000 euro per maand op en vandaag wellicht 1.000 euro bij residentiële verhuur. Dat zorgt weliswaar voor een lagere verkoopwaarde (minus 200.000 euro aan 6% rendement gerekend), maar vroeg of laat zal iemand die pil moeten slikken en het is in het belang van de gemeenschap en de overige winkels om dit zo snel mogelijk te doen om verdere verloedering te voorkomen.

De onderstaande tabel illustreert de grote geografische verscheidenheid van leegstand voor de grotere steden.

gemeenten	Leegstand: handelspanden 2023	Inwoners	Leegstand per 1000 inwoners
Hasselt	301	79.000	3,81
Kortrijk	261	77.000	3,39
Genk	197	67.000	2,94
Oostende	195	71.000	2,75
Roeselare	153	64.000	2,39
Antwerpen	1.234	534.000	2,31
Aalst	192	89.000	2,16
Brugge	242	118.000	2,05
Mechelen	166	88.000	1,89
Leuven	192	104.000	1,85
Sint-Niklaas	143	80.000	1,79
Gent	406	265.000	1,53
Beveren	66	50.000	1,32

Bron: Statbel en <https://provincies.incijfers.be> – eigen bewerking¹²³

Leegstand openbare gebouwen (tijdelijk)

Faciliteer kortlopende huurovereenkomsten voor creatieve en sociale projecten in tijdelijk leegstaande openbare gebouwen. SAAMO Brussel ontwikkelt o.a. projecten rond wonen en sociale bescherming en voerde al een aantal Woon-box-projecten uit als noodoplossing.¹²⁴

Leegstand Sociale Woningen

Het probleem van leegstand in de sociale huisvesting heeft in Vlaanderen een historisch hoogtepunt bereikt, wat een urgente beleidsuitdaging vormt tegen de achtergrond van een immense historische wachtlijst van ruim 200.000 rechthebbende kandidaat-huurders. Eind 2023 stonden 8.000 sociale woningen leeg, een verviervoudiging ten opzichte van 2022, wat neerkomt op circa 10% van de totale voorraad. De veroudering van het patrimonium en onder financiering van de instandhoudingsinvesteringen zijn daar niet vreemd aan. Deze schijnbare tegenstelling vraagt om een genuanceerde analyse.

De voornaamste oorzaak van deze piek is een grootschalig renovatieprogramma. Om te voldoen aan de Vlaamse en Europese klimaatdoelstellingen worden woningen in grote aantallen vrijgemaakt voor energetische renovaties. De vraag kan gesteld worden of dit energiebeleid is of woonbeleid. Dit in elk geval noodzakelijke proces leidt onvermijdelijk tot tijdelijke, maar langdurige structurele leegstand, zoals geïllustreerd door verschillende projecten die jaar na jaar vertraging oplopen. Daarnaast spelen organisatorische knelpunten een rol, zoals de toewijzingscriteria en integratieproblemen na recente fusies van huisvestingsmaatschappijen.

Een diepere blik op de leegstandscijfers toont een gelaagd beeld:

Structurele leegstand is verreweg de grootste categorie: woningen die niet verhuurbaar zijn wegens ingrijpende verbouwingen, verkoop of herbestemming. Met een 3-6-9 jaar huurwetgeving staat een te renoveren gebouw vanzelfsprekend jarenlang deels leeg. Nood breekt wet, misschien moeten we voor die woningen alternatieven aanwenden voor de gebruikelijke huurovereenkomsten. Om leegstand in de sociale huisvesting op te vangen, bestaan er verschillende mogelijkheden naast de klassieke huurovereenkomst. Zo voorziet de Vlaamse Wooncode al in tijdelijke huurovereenkomsten bij renovatie of noodopvang. Ook leegstandsbeheer via organisaties – vaak bekend als antikraak of tijdelijk gebruik – wordt soms toegepast, al blijft dit juridisch precair en weinig duurzaam. Daarnaast worden bijzondere woonvormen zoals cohousing, kangoeroewonen en mantelzorgunits stilaan geïntegreerd in sociale huisvestingsplannen, al vragen die bijkomende regelgeving en investeringen. Ten slotte kan ook een overeenkomst ter bedde – een gebruiksovereenkomst zonder huurprijs – overwogen worden, waarmee maatschappijen woningen tijdelijk en flexibel kunnen inzetten voor maatschappelijke noden.

De frictieleegstand – direct toewijsbare woningen – is beperkt, maar internationaal gezien ligt de totale leegstand in Vlaanderen bovengemiddeld hoog. Dit is niet enkel een kwestie van efficiëntie, maar ook van structurele factoren: een beperkte voorraad sociale woningen, zeer strikte toewijzingscriteria en de regionale voorkeur van kandidaat-huurders. Dit laatste leidt tot een mismatch: een grote gezinswoning in een minder gevraagde regio kan moeilijk toegewezen worden aan

een gezin dat in een andere regio werk en een sociaal netwerk heeft. Het helpt echt niet als je een passende woning in Brecht krijgt voor een nieuw samengesteld gezin met 5 kinderen en in Hoboken, twee uur pendelen met 3 bussen, een baan hebt als poortwachter of veiligheidsagent.

Doorstroming in sociale woningen -Soms blijven grotere sociale woningen langdurig ingenomen door oudere huurders van wie de kinderen intussen het huis uit zijn. Zij mogen er doorgaans blijven wonen mits een kleine huurbijpassing. Wonen is weliswaar een grondrecht, maar dat betekent niet dat iemand voor altijd recht heeft op precies diezelfde woning. Tegelijk is het belangrijk te erkennen dat zulke situaties ook maatschappelijke waarde kunnen hebben: een alleenstaande grootmoeder in een ruime woning kan bijvoorbeeld om de week haar kleinkinderen opvangen wanneer haar alleenstaande zoon ploegendiensten draait. In dat licht is het debat over doorstroming meer dan een loutere rekensom; het gaat ook over sociale netwerken en praktische zorg binnen gezinnen.

Vlaams minister van Wonen Depraetere kondigde onderzoek naar de oorzaken van de leegstand in sociale woningen aan die inmiddels uitgevoerd zijn en waar een concreet actieplan voor bestaat. De groeiende druk vanuit het Vlaams Parlement en rapporten van de VMSW en academici onderstrepen de nood aan diepgaande juridische en organisatorische hervormingen. Het beleid moet inzetten op een dubbele spoor: het versnellen van renovaties en toewijzingen via digitalisering en capaciteitsversterking, en het creëren van meer flexibiliteit in het woningbestand om beter in te spelen op demografische verschuivingen en regionale mismatches. De balans tussen woonzekerheid, duurzaamheid en efficiënt gemeenschapskapitaal is hierbij cruciaal.

De recente Vlaamse beleidsinitiatieven rond leegstand bevestigen deze analyse, maar blijven hoofdzakelijk op operationeel niveau. Het actieplan richt zich op het beter benutten van het bestaande patrimonium via een versterkte centrale dataregistratie en koppeling van gegevens via het Centraal Woningregister en het Centraal Huurdersregister, het versnellen van toewijzingsprocessen, het beperken van weigeringen en het inkorten van renovatie en overgangsperiodes. Daarnaast wordt ingezet op het tijdelijk gebruik van leegstaande woningen en op een meer flexibele inzet van doelgroepspecifieke woningen wanneer deze moeilijk ingevuld raken. Deze maatregelen kunnen de effectieve capaciteit van het bestaande sociaal

patrimonium merkbaar verhogen, naast de essentiële bijkomende bouwinvesteringen. Tegelijk blijft de beleidslogica primair gericht op efficiëntie en procesoptimalisatie. De vraag naar de maatschappelijke aanwending van deze woningen, met name hoe ze maximaal kunnen bijdragen aan onderwijsuitkomsten, arbeidsmarktparticipatie en intergenerationele kansen, blijft wellicht impliciet aanwezig, maar deze kans om de echte maatschappelijke winst te realiseren blijft onderbenut. Net daar ligt het onderscheid tussen het beter laten draaien van het systeem en het doelgericht inzetten ervan.

Woningruil als hefboom voor efficiënter patrimoniumbeheer

De wachtlijsten voor sociale huurwoningen blijven groeien, terwijl nieuwbouwprojecten veel tijd en middelen vergen. Woningruil zal die wachtlijsten niet significant verkorten, maar kan wel helpen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Door huurders de kans te geven te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun huidige noden, worden zowel de leefkwaliteit als de bezettingsgraad verbeterd. Dit maakt woningruil vooral waardevol als instrument voor interne doorstroming en efficiënter patrimoniumbeheer binnen woonmaatschappijen.

Maak van woningruil een actief beleidsonderdeel.

Vandaag laten veel woonmaatschappijen woningruil toe, maar benutten ze het potentieel onvoldoende. Actieve promotie en begeleiding kunnen een groot verschil maken. Richt communicatie op huurders met complementaire woonwensen — bijvoorbeeld senioren in ruime woningen en gezinnen met plaatsgebrek — en gebruik digitale matching of een “ruilmakelaar” om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Ook meerstapsruilen tussen drie of meer huishoudens kunnen verrassend efficiënt werken als ze goed worden begeleid.

Zorg voor duidelijke kaders en begeleiding.

Heldere afspraken over de huurvoorwaarden en het verloop van het ruilproces zijn essentieel om het vertrouwen van huurders te winnen. Maak duidelijk wanneer een ruil kan plaatsvinden zonder huurherziening, en in welke situaties de marktconforme huurprijs geldt. Ondersteun huurders administratief bij de overgang, zodat het proces laagdrempelig blijft.

Denk verder dan de huurprijs.

De maatschappelijke winst van woningruil ligt niet alleen in de huurinkomsten, maar in een duurzamer en beter benut patrimonium. Een goed gematchte ruil vermindert leegstand, flexibiliseert nieuwbouw en verhoogt de tevredenheid en stabiliteit van huurders. Zo kan woningruil bijdragen aan een meer dynamisch, betaalbaar en sociaal evenwichtig woonbeleid.¹²⁵

Verleid eigenaars voor geconventioneerd verhuren -SVK en SVK Pro

Verleid eigenaars voor geconventioneerde huur als zij verhuren op de private markt, bied fiscale voordelen aan voor eigenaars die kiezen voor langdurige, betaalbare huurcontracten en stimuleer het huidige systeem van Sociale Verhuur Kantoren (SVK en SVK Plus). Sociale verhuurkantoren (SVK's) vervullen een belangrijke rol als (tijdelijke) brug tussen de private huurmarkt en huishoudens die dringend een betaalbare woning nodig hebben. Door woningen van private eigenaars te huren en sociaal te verhuren, kunnen zij relatief snel extra aanbod mobiliseren voor kwetsbare huurders. Tegelijk heeft dit model een structurele beperking. Publieke middelen die via SVK's worden ingezet, vloeien grotendeels naar huurbetalingen aan private eigenaars en bouwen geen publieke woningvoorraad op. Bij sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) ligt dat anders: investeringen leiden tot publieke vermogensopbouw in de vorm van woningen en grond die ook op lange termijn beschikbaar blijven voor sociale doeleinden. Bovendien volgt de kost van SVK-woningen in belangrijke mate de private huurmarkt, waardoor ze op termijn meestijgt met inflatie en marktdruk. SVK's kunnen dus een nuttige brug vormen, maar vervangen structurele uitbreiding van publieke sociale huisvesting niet. SVK-Pro probeert via publiek-private samenwerking sneller extra sociale huurwoningen te realiseren door private ontwikkelaars woningen te laten bouwen die zij vervolgens voor lange termijn (ongeveer 18 jaar) aan een sociaal verhuurkantoor verhuren. We mogen natuurlijk niet tuit het oog verliezen dat als dit toegepast wordt op geschikte woningen in het open marktsegment, al deze initiatieven een prijsdruk op het resterende aanbod veroorzaken als er geen capaciteit bijgebouwd wordt. Als incentive om onbewoonbare of lange leegstaande woningen te mobiliseren draag het van zelfsprekend wel netto bij aan de betaalbaarheid in het algemeen.

Geconventioneerde huurwoningen

Geconventioneerde huurwoningen moeten in Vlaanderen aan specifieke voorwaarden voldoen:

- Prijsstelling -- De huurprijs ligt minimaal 15% onder de markthuurprijs, waardoor deze woningen betaalbaarder zijn voor de huurders aan de overgang van Q2 en Q3, met een netto-inkomen rond 2.500 euro.
- Inkomensgrens -- De woningen zijn bestemd voor personen of gezinnen met een inkomen dat onder een bepaalde grens ligt. Bijvoorbeeld, een alleenstaande mag een maximaal belastbaar inkomen van 46.170 euro hebben, terwijl deze grens voor een koppel of alleenstaande met een persoon ten laste 65.960 euro bedraagt, met verdere verhogingen per extra persoon ten laste.
- Subsidies -- Ontwikkelaars ontvangen een subsidie van 30% van de markthuurprijs voor deze woningen, om het verschil tussen de lagere huurprijs en de markthuurprijs te compenseren.¹²⁶

<kader>

Onderzoek naar salaris en motivatie levert een vrij consistent beeld op: geld motiveert, maar anders dan vaak wordt verondersteld. Kleine financiële prikkels hebben meestal slechts een tijdelijk effect, omdat mensen er snel aan wennen en ze daarna als vanzelfsprekend beschouwen. In de gedragseconomie wordt dat vaak verklaard door adaptatie: een beperkte inkomensverbetering verhoogt het gevoel van welvaart kortstondig, maar verdwijnt snel uit de perceptie.

Dat mechanisme lijkt ook relevant voor woonbeleid. Beperkte huurtegoedkomingen voor brede middengroepen verlagen de woonlast slechts marginaal en veranderen zelden de structurele woonzekerheid van gezinnen. Politiek kunnen zulke maatregelen aantrekkelijk lijken omdat ze een grote groep kiezers bereiken, maar de electorale binding die ze creëren is vaak beperkt en tijdelijk. Net zoals bij werknemers die snel gewend raken aan een kleine loonsverhoging, beschouwen kiezers zo'n voordeel na korte tijd als een nieuw vertrekpunt in plaats van een reden voor blijvende loyaliteit.

Beleidsmaatregelen die de levensstabiliteit fundamenteel verbeteren – zoals duurzame woonzekerheid voor kwetsbare gezinnen – hebben daarentegen een grotere kans om langdurige maatschappelijke effecten te genereren, niet alleen in wonen maar ook in onderwijs, gezondheid en arbeidsmarktparticipatie. Dat maakt duidelijk dat de politieke logica van kleine, breed verspreide incentives niet

noodzakelijk samenvalt met de maatschappelijke impact van structurele investeringen.

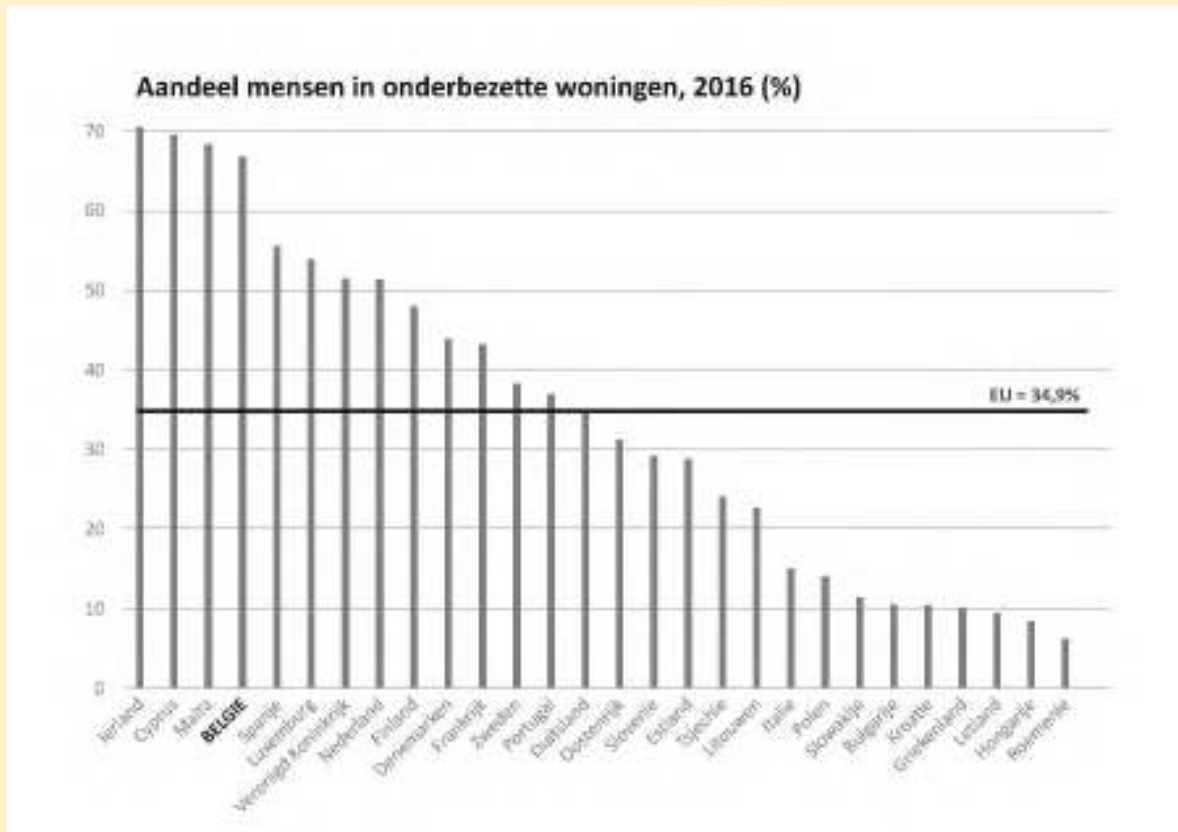
<Kader>

Onderbewoning anders aanpakken

De Vlaming woont groot. Soms misschien te groot. Vooral oudere mensen kennen het fenomeen: de kinderen zijn het huis uit, hun kamers worden niet meer gebruikt en zelfs de kleinkinderen komen nog zelfden of nooit. Is dat een probleem? Soms wel, de kamers niet meer verwarmen kan tot schimmelvorming leiden, het onderhoud van de woning en tuin wordt lastig en duur. En ook: deze ruime huizen zijn niet beschikbaar voor gezinnen met kinderen, die de extra ruimte wel goed kunnen gebruiken. Dit fenomeen noemen we onderbewoning. We staan in Europa bekend als kampioenen onderbewoning. De bewoners van sociale woningen maken hier geen uitzondering op. In Vlaanderen wordt onderbezetting in sociale woningen beleidsmatig aangepakt vanuit een legitieme bezorgdheid: een schaars publiek patrimonium zo rationeel mogelijk inzetten. De regeling vertrekt van het idee dat grotere woningen opnieuw beschikbaar moeten komen voor gezinnen die ze nodig hebben. In de praktijk blijkt die logica echter minder eenduidig. Slechts een beperkt aantal huurders betaalt effectief een onderbezettingsvergoeding, onder meer omdat de toepassing gebonden is aan voorwaarden, lokale afwegingen en de beschikbaarheid van passende alternatieven.

Op macroniveau suggereert dit een aanzienlijke theoretische budgetimpact – in de orde van grootte van tientallen miljoenen euro per jaar¹²⁷. Maar zulke cijfers vertellen niet het volledige verhaal. Onderbezetting is zelden een kwestie van onwil; ze weerspiegelt vaak legitieme keuzes en beperkingen: sociale verankering, zorgsituaties, verhuisdrempels of het ontbreken van geschikte woningen. Wat op systeemniveau inefficiënt lijkt, kan op individueel niveau perfect rationeel zijn. Net daarom is helderheid cruciaal. Het bestaan van goede redenen ontslaat ons niet van de plicht om transparant te zijn over de aanwending van gemeenschapsmiddelen. Alleen door die dubbele realiteit expliciet te maken – de structurele kost én de menselijke context – ontstaat er ruimte voor beleid dat zowel rechtvaardig als doeltreffend is.

<onderbezet>



Bron: Eurostat¹²⁸

In de huidige situatie, met een eerder krap sociaal woningaanbod, is de kwestie prangender. Denk aan gezinnen met schoolgaande kinderen die geen plek vinden op de sociale huurmarkt. Het is die groep die op de private huurmarkt de keuze moet maken tussen het betaalbare maar te krappe flatje of het tweeslaapkamerappartement maar de kinderen met een lege brooddoos naar school sturen.

Moeten oudere bewoners dan maar stante pede plaatsmaken voor jonge huishoudens? Natuurlijk niet, want we willen in eerste instantie de vrije keuze van iedereen respecteren, maar we willen deze keuzemogelijkheden verbreden door het aantal opties te verbreden. Waar moeten deze oudere mensen naartoe? Een sociale woning kost de maatschappij aanzienlijk minder dan de goedkoopste kamer in een OCMW-woonzorgcentrum. Als je in een sociale woning woont, is een extra kamer thuis is ook niet altijd een overbodige luxe. Het laat bijvoorbeeld toe dat kleinkinderen eens komen logeren. Dat rendeert ook voor je werkende kinderen. Maar het is ook een kwestie van solidariteit. De sociale bewoner kreeg solidariteit

van anderen toen een sociale woning nodig was, nu moet die dan ook solidair zijn met gezinnen met kinderen die het nog meer nodig hebben. Eens de achterstand op de wachtlijsten ingehaald is wordt het natuurlijk een ander verhaal. Misschien krijgen we binnen enkele legislaturen toch een volkshuisvestingsbeleid dat burgers terug vrije keuzemogelijkheden geeft ongeacht in welke fase van hun leven ze zich bevinden.

Door het begrip onderbewoning open te trekken en niet louter te focussen op ouderen, kunnen we deze urgente problematiek op een elegantere manier aanpakken. Vandaag bewonen alleenstaanden 41 procent van het patrimonium van sociale woningen. Nieuwe koppels in een armoedesituatie opteren er vaak voor om apart te blijven wonen. Daar hebben ze een goede financiële reden voor. Sociale uitkeringen zijn immers vaak gekoppeld aan de gezinssituatie. Zo bedraagt sinds november 2023 het leefloon voor een alleenstaande 1.263 euro. Als twee mensen met een leefloon gaan samenwonen, valt hun individueel leefloon terug tot 842 euro. Samenwonen wordt zo een kostelijke zaak voor het koppel: ze verliezen er 842 euro door (van 2 x 1.263 euro naar 2 x 842 euro).

Het Rekenhof berekende dat al de betrokken gerechtigden gemiddeld 3.200 euro extra inkomen per jaar ontvangen. Achter dat gemiddelde gaan enkele belangrijke verschillen schuil. De inkomensstijging is het sterkst bij gerechtigden van het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming.¹²⁹

De oplossing ligt in het verminderen van de financiële impact van samenwonen op de uitkering. Of om het met een boutade te zeggen: halveer de samenwoningsvermindering of de prijs van de liefde en je vergroot zo op een gemakkelijke manier het aantal beschikbare sociale woningen. Overigens: naast dit positieve effect op het aanbod weten we intussen dat een duurzame verbinding van mensen ook een gunstige impact heeft op hun ontwikkeling, welbevinden en activering.

We komen ook nog even terug op de problematiek van onderbewoning door eigenaars-bewoners. Vele mensen blijven te lang in hun te groot afbetaald huis wonen. Het Vlaams Planbureau voor Omgeving heeft vastgesteld dat het woongedrag bij de oudere huishoudens veel minder doorstroomt dan bij de jongere

huishoudens. Voor een deel heeft dit te maken met de wens om zo lang mogelijk in het eigen huis en de vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. Maar wellicht spelen ook financieringsdrempels die de overstap naar een meer aangepaste woning bemoeilijken. Oudere mensen kunnen begrijpelijk vaak minder gemakkelijk om met de onzekerheid om een nieuwe woning te kopen voor de oude verkocht is, dat kan voor onaanvaardbare stress zorgen. Vandaar dat ouderen vandaag soms tien jaar langer dan ze eigenlijk zelf zouden willen in hun woning blijven wonen voordat ze naar een woonzorgcentrum of alternatief stappen. Meestal heeft hun woning dan ook al tien jaar niet het nodige onderhoud of investeringen gekregen, met alle gevolgen van dien.

Het aanmoedigen van mensen om tijdig dat huis in de markt te zetten voor bewoning door gezinnen met kinderen moeten we ook durven verkennen. Waar knelt het schoentje bij vele eigenaars/bewoners? Het huis is wellicht afbetaald, de kinderen zijn vertrokken en het besef groeit dat het tuinonderhoud een last wordt, maar zolang de te grote woning niet verkocht is, is er onvoldoende cash om een nieuwe stek te kopen.

<kader>

Hoewel veel oudere huiseigenaars zeggen dat ze in hun vertrouwde woning willen blijven, gaat daar vaak meer achter schuil dan louter emotionele gehechtheid. Die verklaring fungeert soms als een sociaal aanvaardbare manier om andere, minder uitgesproken drempels te verbergen. Zo is het voor ouderen moeilijk om een nieuw appartement te kopen voor hun oude woning verkocht is, en zijn nieuwbouwprijzen vaak onhaalbaar door de hoge afwerkingsgraad en de 21% btw. Bij verkoop van hun oude woning geldt die btw niet, waardoor er geen fiscale compensatie is. Bovendien is het voor veel ouderen onzeker of ze die btw-kost ooit nog kunnen terugverdienen via een latere waardestijging. Wat op het eerste gezicht een bewuste keuze lijkt, blijkt bij nader inzien vaak het resultaat van financiële en structurele belemmeringen, eerder dan van pure voorkeur.

<einde kader>

De overheid zou huiseigenaren kunnen ondersteunen door een kosteloos overbruggingskrediet of bankgarantie te verstrekken. Dit zou hen in staat stellen een nieuwe woning aan te schaffen terwijl hun huidige woning nog niet is verkocht, zonder dat zij prohibitieve financiële drempels ervaren.

De overheid zou verkopende oudere huiseigenaren die naar een kleinere woning verhuizen ook kunnen ontlasten van de druk om hun EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) te verbeteren door financiële steun te bieden voor retrofitting. Deze steun zou echter voorwaardelijk zijn: het moet leiden tot een duidelijke nettowinst in maatschappelijke wooncapaciteit.

Wie toch tijdig wil verhuizen en een nieuwbouwwoning wenst te kopen, wordt dan weer geconfronteerd met een btw-tarief van 21 procent. Vermits het waarschijnlijk de laatste woning is die men koopt, zal men die betaalde btw niet kunnen recupereren door de meerprijs bij verkoop en vaak brengt de oude woning onvoldoende op om deze meerkosten te betalen en btw-vrijstelling – of desnoods uitstelling tot de volgende verkoop, onder de juiste voorwaarden – kan rekening houdende met de maatschappelijke return een goede investering blijken.

<quote Vele mensen blijven te lang in hun te groot afbetaald huis wonen>

Voorstel 3: Reglementering als stimulus en minder beperkingen in gebouwgebruik

Om de veelzijdigheid en het dynamische gebruik van gebouwen in woonwijken te bevorderen, is het mogelijk lokale regelgeving aan te passen. Dit stelt ons in staat om een innovatief, dynamisch woonbeleid te ontwikkelen dat gebaseerd is op flexibiliteit, tijdelijk gebruik, en experimenteren. Hier volgen enkel voorbeelden.

Soepele overgang van een sociale woning naar private huur

Implementeer een graduele sociale woonsubsidieregeling die inkomens gerelateerd is zoals eerder toegelicht en faciliteer waar nodig huurders met dubbele huur maanden, waarborg en andere drempelverlagende regelingen tijdens een overgang naar de private huursector.

Belastingneutraliteit tussen eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders en huurders

Om te voorkomen dat de onroerende voorheffing een belemmering vormt voor diverse woonvormen en onbedoelde Mattheüs effecten¹³⁰ veroorzaakt, is het belangrijk dat de Vlaamse Armoedetoets consequent wordt toegepast op belastingwetgeving. Het weekblad Knack bracht drie top experts samen rond vastgoedfiscaliteit¹³¹. Dit zijn hun conclusies die vandaag nog steeds even actueel blijven. Het belasten van vastgoed biedt diverse mogelijkheden voor een aanpassing van vastgoedbelastingen. Een aanzienlijk deel van het vermogen van de Belgen zit in vastgoed, als belegging, als eigen woning(en). Overigens is in aantallen ongeveer de helft van alle vastgoed in Vlaanderen en in andere landen gefinancierd.

1. Herwaardering van het kadastraal inkomen (KI):

- Peersman en Decoster: Het is evident dat het kadastraal inkomen, dat dateert uit 1975, geactualiseerd moet worden.
- Maus: Vindt dat het bezit van een huis niet belast moet worden, maar dat de focus moet liggen op reële huurinkomsten, wat volgens de Hoge Raad van Financiën 300 miljoen kan opbrengen.

2. Belasting op meerwaarde bij verkoop van een huis:

- Decoster: Een belasting op de meerwaarde van grond heeft nauwelijks versturende effecten en is een van de beste belastingen. De waardeverhoging van een woning door externe factoren, zoals de aanleg van een nieuw metrostation, kan volledig worden belast.

3. Alternatieve benaderingen:

- Maus: Vlaanderen kan besluiten om het KI af te schaffen en enkel werkelijke huurinkomsten te belasten.
- **Peersman:** Beschouwt de belasting op het KI als een consumptiebelasting en stelt dat huiseigenaren moeten betalen voor de voordelen van nabijgelegen voorzieningen, zoals scholen en infrastructuur.

Kortom, er is een consensus dat de huidige waardering van het kadastraal inkomen verouderd is en herzien moet worden, terwijl er verschillende opvattingen zijn over

Nederland is koploper in Europa als het gaat om

woninghypotheken: ongeveer de helft van alle Nederlandse huishoudens heeft er een.

Gezamenlijk hebben Nederlandse huishoudens meer dan €800 miljard aan hypotheekschuld, of bijna 79% van het bruto binnenlands product (BBP).

de beste manier om vastgoed te belasten, variërend van belastingen op huurinkomsten tot belastingen op meerwaarde bij verkoop.

Lijfrente

In België vertegenwoordigt de markt voor het kopen en verkopen van woningen op lijfrente nog steeds een klein segment, maar het vertoont tekenen van mogelijke groei. Deze trend wordt aangedreven door de stijgende levensverwachting en groeiende bezorgdheid over de stabiliteit van het Belgische pensioensysteem. De lijfrenteconstructie wint aan populariteit omdat het zowel voor ouderen als jongeren aantrekkelijke voordelen biedt. Ouderen profiteren ervan omdat het hen in staat stelt langer zelfstandig te blijven wonen, terwijl het voor jongeren een financieel toegankelijker manier biedt om een eigen woning te verwerven.

Is er nog ruimte vrij om te wonen? 202510

Het antwoord is “ja” en zelfs voldoende in alle regio’s. Volgens het rapport¹³² *Waar woont de Vlaming in 2035?* beschikt Vlaanderen in alle regio’s over voldoende ruimte om de verwachte woningbehoefte tot 2035 te realiseren. In verstedelijkte regio’s zoals Antwerpen, Gent en Leuven is het overschot kleiner dan in landelijke gebieden, maar nog steeds ruim voldoende om de groei op te vangen. Bij een verschuiving van uitbreidingsbouw naar inbreiding en herontwikkeling stijgt dat overschot zelfs, omdat het beschikbare potentieel binnen bestaande woonkernen beter wordt benut. De uitdaging ligt dus niet in een tekort aan ruimte, maar in het ruimtelijk en beleidsmatig sturen van die capaciteit naar plekken waar de woningdruk het grootst is.

Mindere zone-regelgeving stimuleert gemengd gebruik of het hybridiseren van gebouwen of wijken

Implementeer meer flexibele zonering die diverse soorten bedrijvigheid binnen woonwijken toestaat. Alles wat niet echt onveilig is of evenwicht verstorend is, wordt toegestaan. Fiscaal beleid kan dan nog altijd bijsturen waar nodig.

Als dialooginstrument bij omgevingsvergunningaanvragen plaatst de Antwerpse Transformatieleidraad¹³³ bijvoorbeeld projecten binnen een breder perspectief van het bouwblok, rekening houdend met de programmatische behoeften van

Antwerpen. Het is een aanvulling op het SRA, de bouwcode en RUP's. Zo biedt het flexibiliteit binnen duidelijke kaders voor de transitieopgaven van de stad.

<kader>

Gemengd gebruik, stapelstrategie en hybridisering

Gemengd Gebruik (*Mixed-use Development*) verwijst naar een stedenbouwkundige en architectonische praktijk waarbij gebouwen of gebieden worden ontworpen om een verscheidenheid aan functies te huisvesten. Deze kunnen een mix zijn van residentiële, commerciële, culturele, institutionele, of industriële componenten. Het doel van gemengd gebruik is om een levendige, actieve omgeving te creëren waarin economische en sociale activiteiten dicht bij elkaar plaatsvinden, wat de afhankelijkheid van vervoer vermindert, de leefbaarheid verhoogt en bijdraagt aan een duurzamere stedelijke omgeving. De kansenkaart "*ruimtelijk rendement verhogen voor gemengde omgevingen*" is een cartografisch hulpmiddel dat inzicht biedt in welke locaties in Vlaanderen het meest geschikt zijn om het ruimtegebruik te intensiveren binnen bestaand ruimtebeslag, zoals wonen, werken en voorzieningen. Op basis van een combinatie van ruimtelijke criteria en ontwikkelingsprincipes uit de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), werd een GIS-rasterkaart ontwikkeld met een resolutie van 1 hectare. De kaart dient als kennisbasis voor beleidsvoorbereiding, maar vraagt steeds om lokale afweging en aanvullend beleid. Ze richt zich specifiek op gemengde omgevingen en houdt geen rekening met juridische bestemmingen of erfgoedbescherming. De kaart, gebaseerd op data tot 2019 en in 2021 geactualiseerd, is dynamisch van aard en kan mee evolueren met veranderende contexten.¹³⁴

Stapelstrategie (*Stacking Strategy*) is een benadering in stadsplanning en architectuur waarbij verschillende functies letterlijk boven op elkaar worden geplaatst binnen één enkel gebouw of een groep gebouwen. Dit kan betekenen dat bijvoorbeeld woningen boven winkels of kantoren worden geplaatst, of dat licht-industriële activiteiten worden gecombineerd met recreatieve faciliteiten in één verticaal geïntegreerde structuur. Het stapelen van functies is een manier om efficiënt met beperkte ruimte om te gaan, vooral in dichtbevolkte stedelijke gebieden.

Hybridisering van bedrijventerreinen en industriezones (*Hybridization of Industrial Sites*) verwijst naar het proces waarbij traditionele industriële of bedrijfsgebieden worden getransformeerd om een diversiteit aan gebruiken en functies te ondersteunen. Dit gaat verder dan alleen het combineren van industriële activiteiten met commerciële of residentiële functies; het omvat ook de integratie van technologische en innovatieve ondernemingen, onderzoeksfaciliteiten, onderwijsinstellingen, en soms recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen. De hybridisering streeft ernaar om deze terreinen aan te passen aan de veranderende economische en maatschappelijke behoeften, en om ze meer geïntegreerd en duurzaam te maken binnen de bredere stedelijke context.

<kader>

Gemengd en tijdelijk ruimtegebruik

Integratie van flexibiliteit in woonruimtes maakt het mogelijk deze aan te passen aan verschillende behoeften, afhankelijk van de tijd van de dag of het seizoen. Door te experimenteren met gemengde woon- en werkruimtes, en commerciële panden tijdelijk als woonunits te gebruiken, kunnen we effectieve en gewenste ruimtelijke configuraties identificeren.

Omkeerbaar ruimtegebruik

Het testen van aanpasbare woonruimtes in pilotprojecten, zoals omkeerbare verbouwingen die kunnen wisselen tussen woon- en werkfuncties, biedt waardevolle inzichten in zowel de uitvoerbaarheid als de acceptatie door gebruikers.

Tussentijds ruimtegebruik

In transformatiezones zijn experimenten met pop-upwoningen en modulaire huizen essentieel om de behoeften en voorkeuren van stedelijke bewoners te begrijpen.

Occasioneel ruimtegebruik

Het ontwerp van wooncomplexen met ruimtes die zowel voor privé- als gemeenschapsactiviteiten gebruikt kunnen worden, stelt ontwikkelaars in staat om de balans tussen privé- en publiek gebruik te onderzoeken en te optimaliseren.

Placemaking en placebranding

Placemaking is een benadering van stadsplanning en gemeenschapsontwikkeling die zich richt op het creëren van openbare ruimtes die de gezondheid, het welzijn en de interactie van de gemeenschap bevorderen. Het concept is gebaseerd op het idee dat de fysieke omgeving een directe invloed heeft op de levenskwaliteit van de mensen die er wonen en werken. Placemaking streeft ernaar om de unieke kenmerken, geschiedenis en cultuur van een plek te benutten om levendige, inclusieve en aantrekkelijke ruimtes te creëren. Een klimrek met zandbank en skatehelling voor de kinderen en zitbanken met schaduw voor de ouders op een pleintje versterkt sociale cohesie in de buurt.

Bij *placebranding* draait het om het strategisch vormgeven en promoten van de identiteit en het imago van een plaats, zoals een stad, wijk of buurt. Het doel is om bezoekers aan te trekken, economische groei te stimuleren en de lokale gemeenschap te versterken. Dit proces omvat marketingtechnieken, storytelling en het creëren van een herkenbaar merkimago dat resoneert met zowel bewoners als bezoekers. In de Antwerpse Zurenborgwijk bijvoorbeeld dragen tangodansfestijnen en brocantemarkten bij aan het imago van een *place to be* en maken ze potentiële bewoners vertrouwd met de buurt.

Strategische experimenten omvatten het testen van tijdelijke woonprojecten en gemeenschappen om te zien hoe ze het imago van een gebied kunnen versterken. Deze experimenten zijn een risicoloze manier om *placemaking*-initiatieven rond sociale woonprojecten uit te proberen die de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van een buurt mogelijk vergroten.

Permanente tijdelijkheid

Een beleid gebaseerd op het principe van 'permanente tijdelijkheid' stelt steden in staat om continu te leren en zich aan te passen. Experimenten met verschillende tijdelijke woonvormen laten zien welke aanpakken duurzaam en effectief zijn op de lange termijn.

Door deze concepten en experimentele benaderingen te combineren kan het woonbeleid niet alleen inspelen op huidige behoeften, maar ook proactief toekomstige veranderingen accommoderen, zonder dat bij maatschappelijke

evoluties telkens een nieuw beleid achter de feiten aan moet gebouwd worden. Dit bevordert een cultuur van innovatie en flexibiliteit die cruciaal is voor het adresseren van moderne stedelijke uitdagingen.

Onderbewoning door eigenaars

Stimuleer eigenaars van grote woningen om ongebruikte kamers beschikbaar te stellen voor verhuur. Gezinsverdunding evolueerde veel sneller dan het woonaanbod kan volgen en eenzaamheid werd ondertussen een erkend groot maatschappelijk probleem. Dit soort verbindingen leggen vergt fundamenteel beleid overschrijdende initiatieven.

Onderbewoning in sociale woning

Voer een beleid in dat sociale huurders aanmoedigt om te verhuizen naar een woning van passende grootte als hun leefsituatie verandert. Iemand kan recht hebben op een sociale woning, maar niet noodzakelijk dezelfde sociale woning. De huidige toeslag voor onderbewoning van een sociale woning dient aangepast te worden:

Optoppen binnen of boven huidige bouwhoogtelijn

Geef duidelijke richtlijnen en steun voor projecten die bestaande gebouwen willen verhogen binnen de bestaande bouwhoogtelijn. In stedelijke omgevingen en gemeenten die de verdichtingsbeweging omarmen vormt het verhogen van de bouwlijn een uitermate efficiënte beleidsoverweging. 'Ruimteplanner, overwint uw hoogtevrees', daagde Hilde Reynvoet, directeur wonen bij de Stad Gent, iedereen op een congres over betaalbaar wonen uit. 'Wonen confronteert ruimtelijk eplanners met een dringende kwestie: waar kunnen we in de toekomst nog wonen zonder kostbare open ruimte op te offeren? Hoe zorgen we ervoor dat de juiste maatregelen de juiste doelgroepen bereiken? Wonen verplicht ons om ruimtelijke uitdagingen door een sociale bril te bekijken. Dit is een taak die lokale overheden, ontwikkelaars en de Vlaamse overheid alleen kunnen volbrengen door krachtige samenwerking', klonk het.¹³⁵

Pandschap

Stel een wettelijk kader op dat de oprichting van pandfondsen vergemakkelijkt om de aankoop van panden door gemeenschappen te ondersteunen. Sinds het Vlaio-proeftuinproject van 2014 bieden initiatieven zoals Rots, Renoseec, het Pandschap en enkele andere kleinere projecten uitstekende oplossingen. Echter, de schaalgrootte blijft een uitdaging. Impactinvesteerdere, zoals de Koning Boudewijn Stichting, Inclusio en vele anderen kunnen dit bevorderen door schaalbaarheid en replicatiestimuli aan te bieden. Beleidsmakers moeten daarbij meer aandacht besteden aan langdurige leegstand door de leegstandsbelasting consequent aan te passen aan de lokale woonnoden.

Samenwoonstuitkeringen verfijnen

Dit is de snelste woonoplossing. De uitkeringsverminderingsslim aanpassen door de regels te wijzigen zodat het samenwonen niet automatisch leidt tot een onoverkomelijke verlaging van de mindervaliden en andere uitkeringen was begrijpelijk altijd al een heikel politiek thema. Door de technologische vooruitgang en vooral het koppelen van databanken kan de overheid hier vandaag belangrijke optimalisaties realiseren die beperkte extra kosten veroorzaken en meteen hoognodige sociale woningen vrijmaken.

Versoepelen opsplitsing huizen vanaf 150 m²

Hoewel sommige gemeenten nog steeds terughoudend staan tegenover het opsplitsen van grote woningen — doorgaans met een oppervlakte van meer dan 250 vierkante meter is die reflex steeds moeilijker te verantwoorden in het licht van de actuele demografische realiteit. Grote eengezinswoningen worden vandaag in toenemende mate bewoond door kleine huishoudens, vaak oudere alleenstaanden of koppels, terwijl tegelijk ongeveer 70% van de huishoudgroei bestaat uit alleenstaanden. Daartegenover staat dat meer dan 60% van de woningvoorraad uit gezinswoningen bestaat. Deze structurele mismatch van een stroperige vastgoedmarkt betekent dat onze woningvoorraad niet langer aansluit bij hoe mensen effectief leven, en dat een aanzienlijk deel van het vastgoedkapitaal inefficiënt wordt benut.

De terughoudendheid van lokale besturen is niet zonder reden. De bezorgdheid dat opsplitsing zou leiden tot een verlies aan woonkwaliteit, sociale cohesie of esthetische waarde is begrijpelijk, net als de vrees voor een toename van kamerbewoning met tijdelijke bewoners zonder lokale binding. Aan die groepen worden vaak problemen toegeschreven zoals druk op de openbare ruimte, anonieme buurtverhoudingen of overlast. Maar die redenering verwacht oorzaak en gevolg. Niet de bewoners op zich vormen het risico, maar het ontbreken van duidelijke kaders, kwaliteitsnormen en lokale verankering. Waar regulering ontbreekt, ontstaan problemen; waar ze doordacht wordt ingezet, ontstaan net kansen.

Het gevolg van het huidige terughoudende beleid is dat onderbenutting wordt bestendig en de toegang tot woonruimte verder onder druk komt te staan. In plaats van een rationele aanpassing aan veranderende woonpatronen, blijft beleid impliciet vasthouden aan een geromantiseerd beeld van het klassieke gezin in een ruime eengezinswoning, een norm die voor een groeiend deel van de bevolking niet langer overeenstemt met de realiteit. Hierdoor wordt schaarse ruimte inefficiënt ingezet en worden potentiële oplossingen geblokkeerd.

Een aangepast beleidskader vertrekt daarom niet vanuit beperking, maar vanuit regie. Gemeenten kunnen via heldere vergunningstrajecten, minimale kwaliteitsnormen, bewonersregistratie en betrokkenheid op buurtniveau sturen op een evenwichtige invulling van opsplitsing. Door duidelijke randvoorwaarden te stellen, wordt het mogelijk om zowel woonkwaliteit als sociale cohesie te bewaken, zonder het potentieel van de bestaande voorraad onbenut te laten. Opsplitsing wordt dan geen vrijblijvende ingreep, maar een instrument binnen een bredere strategie om de woningvoorraad beter af te stemmen op de demografische realiteit.

Het resultaat van een dergelijk beleid is geen overbelasting van buurten, maar net een herstel van evenwicht. Verdichting betekent in deze context geen toename boven de draagkracht, maar een terugkeer naar een benutting die dichter aanleunt bij de oorspronkelijke bezettingsgraad waarvoor deze wijken ontworpen waren. Denk hierbij ook aan de zorgkwaliteit en zorgkosten van de verouderende burgers in de levensloopbestendige wijken. Mits goede omkadering kunnen ook alleenstaanden en tijdelijke bewoners bijdragen aan een levendige, inclusieve woonomgeving. Zo wordt het beter benutten van grote woningen geen bedreiging, maar een hefboom om

woonzekerheid te versterken, de druk op de woningmarkt te verlichten en buurten opnieuw af te stemmen op hoe er vandaag daadwerkelijk wordt geleefd.

<Kader>

Het beleid ondersteunt kleinschalige en gedeelde woonvormen als hefboom voor betaalbaarheid en sociale cohesie, maar stelt daarbij duidelijke kwaliteitsnormen en voorkomt uitbuiting via registratieplicht, vergunningsvoorwaarden en toezicht op huurprijzen en woonkwaliteit.

Vereenvoudig de procedures voor het opsplitsen van grotere woningen in meerdere kleinere eenheden om het woningaanbod te vergroten. Versoepel opsplitsing en ook het terug samenvoegen van privatieve kavels in het appartementsrecht voor het geval er in de toekomst toch weer behoefte is aan grotere woningen.

Het Antwerpse woonbeleid om woningen onder de 350m² niet te mogen opsplitsen, naar verluidt om grote gezinnen in de stad aan te trekken, lijkt gezien de huur of de afbetaling van deze woningen tussen de 3.500 tot 5.000 euro per maand bedraagt, hilarisch als de gevolgen niet zo tragisch waren. Een woning met zes slaapkamers en drie badkamers is gemiddeld 250 m². Dit is overigens in de rest van Vlaanderen ook de minimale opsplitsingsnorm. Tegelijkertijd blijven gezinnen met drie of meer kinderen vlot 10 tot 12 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning. Vanuit jongerenwelzijn en onderwijsperspectief vormt dit een regelrechte ramp en vanuit maatschappelijk perspectief een sociale en financiële tijdbom.

Voorstel 4: Inspelen op migratie, klimaat- en relanceplannen

Kansen met nieuwkomertalenten

We kunnen ons blijven blindstaren op de problemen, maar evengoed kunnen we kijken naar de opportuniteiten. Migranten komen vaak uit landen waar ambachten en vakmanschap nog ruimschoots aanwezig zijn. Waarom zouden we deze talenten niet kunnen mobiliseren voor een van de uitdagingen van onze bouwsector: het nijpende tekort aan geschoolde arbeidskrachten. De instroom van jonge mensen volstaat niet om de uitstroom van oudere werkkrachten te compenseren. Uit noodzaak gaat de bouwsector dan maar op zoek naar gedetacheerden uit heel de wereld, terwijl er in eigen land eigenlijk veel nieuw talent onderbenut blijft.

Tot slot is het ook logisch dat een aanbod van betaalbare woonvoorzieningen meer aansluit bij een duurzaam emancipatorisch integratietraject voor nieuwkomers. Voor sommige nieuwkomers is het belang van voldoende ruimte om te studeren voor hun kinderen, soms onbewust, ondergeschikt aan het helpen van naaste familie in nood in het land van oorsprong. Als deze geldoverdrachten (ook wel *remittances* genoemd), hoe humanitair noodzakelijk ze ook lijken, de ontwikkeling van de volgende generatie van deze nieuwkomers verhindert, lijkt het ter beschikking stellen van een sociale woning tenminste die woon-onderwijsachterstand op te lossen, los van hoe het inkomen besteed wordt. Dit is geen marginaal fenomeen. In 2020 stuurde de diaspora in België voor ongeveer 6,4 miljard euro aan geldovermakingen naar het buitenland, waarmee we een van de grootste zendende landen in Europa werden.¹³⁶

Renovatie opschalen

Een nog niet besproken maar cruciale stap is het vernieuwen van ons sociaal woningpatrimonium, wat bijdraagt aan het behalen van klimaatdoelstellingen. De aanpak dient zorgvuldig gepland te worden: eerst moeten woonbudgetten gereserveerd worden voor extra woningen. Vervolgens moet het bestaande woningpatrimonium energetisch gerenoveerd worden, gebruikmakend van regelgeving en privéfinancieringsmechanismen zoals tellerfinanciering. Pas daarna moeten andere renovaties die de toekomstige leefbaarheid garanderen, aangepakt worden. Zoals eerder vermeld, (energetisch) renoveren is goed, maar géén woonbeleid. Het betreft operationeel patrimoniumbeheer dat past in normaal huisouderschap. Het zou kunnen dat als onderdeel van een energiebeleid bijkomende investeringsstromen op gang komen.

<kader>

Tellerfinanciering

Tellerfinanciering maakt het mogelijk om energiebesparende renovaties uit te voeren zonder voorafgaande grote investeringen, door de kosten terug te betalen via de besparingen op de energierekening. Dit financieringsmechanisme bevordert duurzaamheid, maakt energiebesparingen toegankelijker, en verhoogt de waarde

van onroerend goed, terwijl het tegelijkertijd de financiële druk op woonmaatschappijen vermindert.

Stel je voor dat een woonmaatschappij een appartementsgebouw wil isoleren om energiekosten te besparen. De kosten voor een eenvoudige isolatie bedragen 10.000 euro per appartement. Door tellerfinanciering aan te vragen hoeft de woonmaatschappij dit bedrag niet vooraf te betalen met middelen die ze van de overheid krijgt om te bouwen. In plaats daarvan financiert een externe partij de renovatie en de bewoner betaalt de lening terug via een maandelijks energieafrekening waarin de aflossing van 100 euro over een periode van 10 jaar vervat zit. De energierekening van de bewoner daalt door de isolatie met 120 euro per maand. Hierdoor bespaart de bewoner per saldo 20 euro per maand, zelfs terwijl hij de lening aflost. (Zie ook Weens voorbeeld op p. xxx).

</kader>

Het 'Fit for 55'-initiatief binnen de EU richt zich onder andere op het energetisch verduurzamen van gebouwen via de Renovatiegolf. Gebouwen zijn verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van het energieverbruik en de broeikasgasuitstoot in de EU. Het doel van de Renovatiegolf is om tegen 2030 ongeveer 35 miljoen gebouwen te renoveren, wat zou moeten resulteren in 60 procent minder uitstoot. Dit programma concentreert zich op onder andere het koolstofvrij maken van verwarming en koeling, het bestrijden van energiearmoede en het verbeteren van slecht presterende gebouwen.

Financiële ondersteuning, waarbij particuliere en publieke investeringen gecombineerd worden met EU-financieringsregelingen en groene subsidies vormen een onderdeel van een bredere EU-strategie om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn. Bovendien biedt het ons ook een unieke kans om de noodzakelijke instandhoudingsinvesteringen in het huidige patrimonium, die vroeger dikwijls verwaarloosd werden, tegelijkertijd uit te voeren met deze Europese middelen. Vooral als de focus op de onderkant van de markt ligt, want daar zijn de grootste winsten te boeken wanneer het gaat over het verbeteren van energieprestaties. Het is tegelijk ook een manier om de gewenste klimaattransitie sociaal aanvaardbaar te maken. We werken dit hieronder verder uit in het voorstel om 'Mijn VerbouwBegeleiding' uit te breiden.

Mijn VerbouwBegeleiding

Ontwikkel experimentele platformen die stapsgewijze begeleiding bieden voor huiseigenaren die hun eigendom willen renoveren. Bouw voldoende expertise in de bestaande begeleidingscentra en plan vervolgens een Vlaanderen-brede uitrol voor de verschillende woontypologieën.

De energiecrisis maakt pijnlijk duidelijk dat woonlasten boven op de huur of de afbetaling van de lening een zware impact hebben op het gezinsbudget. Maar zoals elke crisis biedt ook de energiecrisis kansen. Zo zijn de sterk gestegen energieprijzen een extra stimulans om ons woningpatrimonium te verduurzamen. Een eigenaar-bewoner die vandaag in zonnepanelen investeert, weet dat hij deze investering in pakweg acht jaar kan terugverdienen via een lagere energiefactuur. Dat is vlot drie keer meer rendement dan een staatsbon.

Op de private huurmarkt is die financiële stimulans om te investeren in duurzaamheid veel minder aanwezig. De eigenaar-verhuurder draait immers op voor de kosten en investeringen terwijl de baten – een lager energieverbruik, beter comfort enzovoort – voor de huurder zijn. Bij de lancering van Mijn VerbouwPremie/-Lening heeft de Vlaamse overheid laten zien dat ze zich bewust is van deze zogenaamde *split-incentive*problematiek. Beide formules, de premie en de lening, heeft ze immers uitdrukkelijk ook toegankelijk gemaakt voor eigenaars-verhuurders. Door de indexering van de huurprijzen van de meest energieverlindende woningen (EPC-labels E en F) tijdelijk te bevriezen hanteerde de overheid naast de bovenvermelde wortels (lening en premie) ook voorzichtig de stok in haar beleid. Ook interessant is dat de toekenningsvoorwaarden een sociale component omvatten. Zo is de verhuur via een Sociaal Verhuurkantoor of met een formule van geconventioneerde huur een voorwaarde voor de toekenning van de lening.

Het zijn allemaal stappen in de goede richting. Maar zullen ze volstaan om ons woningpatrimonium op korte termijn én op grote schaal te verduurzamen? Het valt te vrezen dat een aanzienlijk deel van de private verhuurders geen gebruik zal maken van deze nieuwe subsidiemechanismen en -maatregelen. Voor een deel van de verhuurders blijft de financiële inspanning (te) groot; ook een lening met een nul-rente kunnen ze soms niet terugbetalen.

Vooral oudere verhuurders – een aanzienlijke groep – kijken op tegen de rompslomp die gepaard gaat met (duurzame) investeringen in hun verhuurpand. Ze hopen dat het hun tijd nog wel zal meegaan. Ook de administratieve formaliteiten voor het verkrijgen van de lening en/of premie zijn voor veel oudere verhuurders een serieuze barrière. En anders dan voor jonge mensen is de digitalisering van het administratieve proces voor ouderen veeleer een bijkomende hindernis dan een hulpmiddel.

Kortom, met een aanpak waarbij het initiatief uitsluitend van de verhuurder zelf moet komen, dreigt de gewenste vooruitgang te traag te verlopen en beperkt te zijn. Een proactieve ontzorgingsaanpak kan hier echter soelaas brengen.

De Vlaamse overheid heeft dit ook gezien en voerde recent Mijn VerbouwBegeleiding in als aanvulling op de Premie en de Lening. De betrachting van Mijn VerbouwBegeleiding is om de nog resterende drempels (middelen, rompslomp, onwetendheid...) voor verhuurders maximaal weg te nemen. De Energiehuizen nemen hier het voortouw. Maar ook de nieuwe woonmaatschappijen zijn prima geplaatst om hierin een rol te spelen. Op basis van hun wachtlijsten voor sociale huurwoningen kunnen ze huurders identificeren die vandaag op de private huurmarkt in een pand wonen met een ontoereikende kwaliteit en zwakke energieprestaties.

De MijnVerbouwBegeleiding illustreert daadkrachtig beleid en is een stap in de goede richting. We menen evenwel dat het toekenningscriterium verfijnd moet worden. Nu is het gebruik kunnen maken van deze ondersteuning gebonden aan het inkomen van de eigenaar. Zeker bij gepensioneerde eigenaars is dat inkomen eigenlijk niet representatief voor hun werkelijke financiële situatie. Vele gepensioneerden vullen hun wettelijk pensioen immers aan met middelen uit opgebouwd vermogen. Het belastbaar inkomen vat het inkomen uit dit vermogens niet. Het inkomen is als toekenningscriterium daardoor te weinig gericht op de doelgroep, eigenaars die de financiële steun en de begeleiding echt nodig hebben dienen dus hun vermogensinkomen aan te geven. Als alternatief stellen we voor om het Kadastraal Inkomen als criterium te hanteren.

Uitbreiding van MijnVerbouwBegeleiding in alle Vlaamse steden

Momenteel wordt de EPC-sprong van label E/F naar label C (appartementen met label D/E/F naar label B) binnen de 5 jaar voor doelgroep 3 en 4 door de Energiehuizen als niet werkbaar beschouwd.¹³⁷ Een versnelde uitbreiding van het ontzorgingsaanbod voor individuele woningeigenaars in alle Vlaamse steden dringt zich op. Een aantal steden ontwikkelde reeds een knap uitgewerkt aanbod voor een breed publiek en diverse levenssituaties. Het Antwerpse EcoHuis biedt ondanks een beleidsbevoegdheidssplitsing die het voor de burger niet altijd eenvoudiger maakt, een ruim dienstenpakket.

Renovatiebegeleiding VME's (Vereniging van Mede-Eigenaars)

Speciaal voor Verenigingen van Mede-Eigenaars van middelgrote en grote appartementsgebouwen (vanaf vijf eenheden of meer dan vijf verdiepingen) is er een op maat gemaakte begeleiding. Deze dienst is in Antwerpen bijvoorbeeld ontworpen om de unieke uitdagingen aan te pakken die komen kijken bij collectieve renovatie-inspanningen.

Renovatiebegeleiding verhuurders

Voor verhuurders ligt de focus op de adaptatie van eigendommen aan ecologische standaarden. Dit omvat het ontharden van verharde oppervlakken, de aanleg van groendaken en het implementeren van systemen voor het hergebruik van regenwater.

Renovatiebegeleiding eigenaars

Eigenaars die renovatie overwegen, kunnen rekenen op een uitgebreide dienstverlening die het hele renovatietraject omvat. Dit begint bij het maken van een renovatieplan en strekt zich uit tot het aanvragen van leningen, het selecteren van aannemers, het begeleiden van de werken, het verwerken van facturatie en het aanvragen van premies.

Externe renovatiebegeleiding

Tot slot is er begeleiding voor niet-kwetsbare eigenaars, die externe ondersteuning nodig hebben bij hun renovatieprojecten. Deze dienstverlening zorgt ervoor dat alle eigenaars de steun krijgen die ze nodig hebben om hun woningen te transformeren. Zoals reeds vermeld biedt het Antwerpse EcoHuis een integrale benadering van woonrenovaties, waarbij iedere eigenaar toegang heeft tot de nodige hulpbronnen voor een duurzamere leefomgeving.

Energiearmoede aanpakken

Soms kunnen kleine initiatieven een groot verschil maken voor wie in een preciaire woonsituatie leeft. Enkele voorbeelden:

- Project Papillon ontstond enkele jaren geleden als een samenwerking tussen SAAMO Oostende en huishoudapparatenproducent Bosch. Het heeft als doel mensen in energiearmoede nieuwe huishoudtoestellen te verhuren voor een huurprijs die kleiner is dan de besparing in energiekosten die men kan realiseren. Bosch vervangt zelfs regelmatig de toestellen met meer energieperformante modellen. Dit initiatief verdient om op de agenda van elk OCMW te staan. Ook armoedeverenigingen zouden hier een veel actievere promotie voor kunnen voeren.
- ASTER, een initiatief van de Vlaamse sociale huisvestingssector is een knap voorbeeld hoe de sociale huisvestingsmaatschappijen erin slaagden een grootschalig project op te zetten om een groot aantal sociale woningen in Vlaanderen te voorzien van zonnepanelen.

<kader>

Een Weens voorbeeld

Ernst Bach, de voorzitter van de Weense wooncoöperatie Socialbau werkt aan een project om hun 50.000 woningen fossielebrandstof-vrij te maken. Dit onder meer door gevels en schoorstenen te gebruiken voor installaties en verwarmingsinfrastructuur. In plaats van traditionele wandketels in elk appartement wil men inzetten op centrale energieknooppunten, bijvoorbeeld op de daken van gebouwen. Deze knooppunten fungeren als aansluitpunten voor verschillende

energiebronnen, zoals stadsverwarming of warmtepompen. Opmerkelijk is ook dat ze dat willen financieren zonder subsidies maar met een uitgestelde korting op de energierekening. Het wordt ook wel eens tellerfinanciering genoemd.

</kader

Energieloket

Een eerste aanloophaven voor iedere huiseigenaar is het stedelijk of gemeentelijk Energieloket. Hier biedt men hulp bij het aanvragen van leningen en subsidies die van cruciaal belang zijn voor renovatieprojecten. Bovendien verzorgt het loket doorverwijzingen naar woonkantoren en gespecialiseerde renovatiebegeleiding.

Energiescans

Om bewustzijn en actie omtrent energieverbruik te stimuleren worden energiescans aangeboden. Deze scans zijn een diepgaand onderzoek naar het energiegedrag en de woonomstandigheden van een huishouden, inclusief advies en daadwerkelijke installatie van energiebesparende maatregelen, zoals LED-verlichting en waterbesparende apparaten. Deskundige begeleiding is ook beschikbaar voor het aanvragen van leningen en het vergelijken van offertes.

Financieel advies

Kredietadvies is een essentieel onderdeel van de dienstverlening. Er wordt hulp geboden bij het aanvragen van de MijnVerbouwLening, en als alternatief, bij het aanvragen van het Noodkoopfonds wanneer de reguliere lening geen optie is. Het opvolgen van facturatie maakt dit financiële advies compleet.

Huurbetaling borgen voor kwetsbare huurders en kwetsbare eigenaars

Vaak blijven geërfde woningen lang leegstaan omdat de kinderen nog geen concreet plan hebben voor de ouderlijke woning. Verhuren, zeker las het gaat om oudere panden brengt voor de kinderen kopzorgen en onzekerheid. Voer een publiek georganiseerde verzekering van huurbetalingen in, gericht op (kroostrijke) gezinnen met een verhoogd risico op uithuiszetting en dakloosheid. Deze verzekering neemt tijdelijk de huur over wanneer huurders geconfronteerd worden met plotse inkomensverliezen of hoge medische kosten, en voorkomt zo huisuitzettingen.

Hierdoor dalen de maatschappelijke kosten aanzienlijk, vooral in andere beleidsdomeinen zoals welzijn, geestelijke gezondheidszorg, noodopvang en justitie. Voor kroostrijke gezinnen komt daar een groot risico van zittenblijvers bij. (€10 000 per jaar per kind) Die kosten lopen vaak hoog op en worden vandaag versnipperd gedragen. De studie toont aan dat een gerichte publieke verzekering van huurbetalingen financieel haalbaar én maatschappelijk rendabel is. Ze vermijdt de nadelen van een universele of private aanpak, die moeilijk leefbaar zijn door selectiemechanismen en risico op misbruik.¹³⁸

Voorstel 5 Glijdende sociale voordelen in functie van het inkomen

Het toepassen van een keiharde aanpak in het sociale-uitkeringssysteem lijkt soms misschien de gewenste resultaten te bereiken, maar veroorzaakt zeker enorme en blijvende schade. Hoewel men zou kunnen denken dat het afpakken van uitkeringen de ouder zal motiveren om harder te werken of een promotie na te streven, is dit zelden het geval leert de wetenschap ons. Ondertussen lijden de kinderen ernstig, verslechteren hun schoolprestaties en ontstaan er grote nadelige gevolgen voor toekomstige generaties. Een uitgebreider systeem van glijdende inkomensschalen kan evenwel het gezonde principe van efficiënt en zuinig aanwenden van overheidsmiddelen verzoenen met de eveneens terechte activeringsdoelstelling. Door het sociale huurtarief sneller aan te passen aan het gestegen inkomen – de aanpassing moet beperkt blijven tot maximaal een derde van het gestegen inkomen – kunnen we een duurzame activering van de bewoners borgen. Ervaringen uit het Britse Real Time Information-model en de Nederlandse toeslagenaffaire of het kinderopvangtoeslagenschandaal leren ons alvast de beginnersfouten te vermijden.

Een concreet voorbeeld:

Stel je voor dat iemand van een leefloon van 1.500 euro per maand met een sociale huur van 400 euro overstapt naar een baan waar hij het minimumloon van ongeveer 1.900 euro verdient. Na aftrek van belastingen en andere lasten zou hij netto bijna 1.800 euro overhouden. Na een promotie kan zijn bruto-inkomen stijgen naar 2.500 euro per maand, maar door het niet aanpassen van de belastingschijven zal het netto-inkomen ongeveer 1.900 euro blijven. Dit heeft niet direct gevolgen voor de toegang tot een sociale woning, maar de huur kan aangepast worden naar 500 euro. Bij verdere salarisverhogingen zou het logisch zijn om de huur van de sociale

woning direct aan te passen, namelijk met een derde van de toename van het netto-inkomen. Als het netto-inkomen toeneemt en bijvoorbeeld 2.500 euro bedraagt, zou de huur kunnen stijgen van 500 naar 600 euro per maand. Door deze aanpassingen geleidelijk te maken, voorkomen we grote financiële lasten en verkleinen we de risico's van de zogenaamde promotieval. Door dit efficiënt in twee richtingen te laten evolueren verbetert de billijkheid van het systeem en creëren we een breder maatschappelijk draagvlak voor sociale huisvesting.

Bovendien stijgen de inkomsten van de woonmaatschappijen, waardoor ze meer financiële ademruimte krijgen om te investeren in extra aanbod. Voor elke tien huurders die 100 euro per maand meer huur betalen, kan de woonmaatschappij over 25 tot 30 jaar immers één bijkomende woning financieren. Bovendien vermoeden we dat de rolmodellen van bewoners die vooruitgaan best wel inspirerend kunnen werken.

Om de activeringsval te voorkomen lijkt het eveneens nodig te voorkomen dat iemand die acht jaar heeft moeten wachten op een sociale woning voor een gezin met drie kinderen na een interim job van 12 maanden het risico loopt om opnieuw achteraan op de wachtlijst te moeten aanschuiven. Daarom is het zo belangrijk de oorspronkelijke empowerende doelstelling van woonzekerheid in het woonbeleid indachtig te blijven.

Voorstel 6: Stimuleer de bouw van sociale woningen en differentieer het bindend sociaal objectief (BSO)

Het Bindend Sociaal Objectief in het Vlaams woonbeleid verplicht gemeenten om binnen een bepaalde periode een vast aantal sociale huur- en koopwoningen te realiseren voor mensen met een laag inkomen of in kwetsbare situaties. Het wettelijk kader werd geleverd door wat destijds onfortuinlijk een sociale last werd genoemd. Verander het narratief dus alvast naar iets zoals: 'Vlaamse Sociale Investering' in plaats van 'Vlaamse Sociale Last'. Het woord "bindend" dient ook gerelativeerd te worden aangezien er nauwelijks consequenties zijn voor het niet bereiken van het doel. De steden en gemeenten kunnen dus "neen" zeggen en de Vlaamse overheid draait op voor de gevolgcosten op onderwijs en de federale overheid voor de gevolgcosten op het gebied van werkactivering. Een automatische bijdrage via de Subsidies Stedenbeleid.¹³⁹

Om een substantiële impact te hebben achten we 100.000 extra sociale woningen noodzakelijk in een tijdspanne van tien jaar. Dat is natuurlijk gemakkelijk gezegd. We beseffen ook dat het opkrikken van het aanbod van sociale woningen niet eenvoudig is, mede omdat sociale wijken of woontorens soms op lokaal verzet stuiten. Toch is het mogelijk. Er zijn vandaag voldoende bureaus die communicatie en draagvlakcreatie onder de knie hebben. Verschillende steden slagen er steeds vaker in om het oude NIVEA (Niet In mijn Voor En Achtertuin) -- in het Engels NIMBY (Not In My Back Yard)-syndroom -- op te lossen, en zelfs om te keren in YMBY: *Yes In My Back Yard*. Nederland kent nu de eerste "Certainly In My Back Yard" beweging. In Auckland, Nieuw-Zeeland, werden verschillende essentiële stappen genomen om NIMBY bezwaren te overwinnen en de bouwdichtheid te verhogen, wat leidde tot lagere woonlasten. Eens het algemene belang voor een bredere groep duidelijk wordt krijgen beleidsmakers het makkelijker.

De herziening van het "Unitary Plan", zeg maar de bouwcode, dat het gebruik van grond en de bouwnormen in de stad reguleert, maakte het mogelijk om meer woningen te bouwen in drie kwart van gebieden waar eerder beperkingen golden, zoals in bestaande woonwijken.

Er werden zones gecreëerd die hogere bouwdichtheden toestonden, vooral rond vervoersknooppunten en belangrijke infrastructuur. De stad bevorderde transitgeoriënteerde ontwikkeling, waarbij nieuwe woningen dicht bij openbaarvervoersknooppunten werden geconcentreerd. Dit verminderde de afhankelijkheid van auto's en maakte hogere dichtheden aantrekkelijker.

In Auckland werd de gemeenschap bij het begin actief betrokken bij van de planning en herziening van het woonbeleid. Deze aanpakbeleid. Dit hielp om weerstand – zoals bij het verminderen van NIMBY-bezwaren – te verminderen, doordat bewoners inspraak kregen en hun zorgen werden gehoord en aangepakt werden. Zulke participatieve processen creëren niet alleen draagvlak, maar versterken ook het besef dat volkshuisvesting een gedeeld maatschappelijk belang is. Dat besef is cruciaal. Want wanneer de bredere bevolking volkshuisvesting gaat associëren met armoede en verloedering, ontstaat er een risico op stigmatisering en desinvestering.

Zoals Cody Hochstenbach waarschuwt in *Uitgewoond*: burgers die zelf niet in een sociale woning wonen, kunnen het gevoel krijgen dat hun belastinggeld naar iets gaat waar zij geen voordeel van hebben. Daar gaat "De rekening van onze kinderen"

overigens over. Dat gevoel voedt electorale steun voor partijen die snijden in het sociale woonbeleid, wat leidt tot een verdere verschraling van het aanbod: minder woningen, van lagere kwaliteit, voor steeds kwetsbaardere groepen. Zo wordt de sector steeds meer gemarginaliseerd – een zichzelf versterkend proces.

Daarom is het essentieel om ook burgers met een bovenmodaal inkomen te betrekken en duidelijk te maken dat betaalbare huisvesting niet enkel een kwestie is van solidariteit, maar ook van collectief belang. Wanneer grote groepen mensen een te groot deel van hun inkomen aan huur kwijt zijn, blijft er te weinig over voor essentiële levensbehoeften. Dat leidt tot stress, gezondheidsproblemen, slechtere schoolresultaten bij kinderen en uiteindelijk hogere maatschappelijke kosten. Door volkshuisvesting te presenteren als een publiek goed waar iedereen op termijn profijt van heeft – bijvoorbeeld via stabielere buurten, minder armoede en meer kansen voor jongeren – kan het draagvlak opnieuw verbreed worden.

Een beleid dat inzet op transparante communicatie, participatie én het zichtbaar maken van het gemeenschappelijk belang van betaalbare woningen is geen luxe, maar een noodzakelijke voorwaarde voor het duurzaam versterken van de volkshuisvesting.

<kader>

Overigens is NIMBY verhaal vaak een reactie op een veel breder maatschappelijke tendens waar belangengroepen, lobbyisten en procederende individuen de “ikkigheid” van de maatschappij laten voorgaan op het collectieve goed van ons allemaal en de volgende generaties. In zijn boek "Stuck" schetst Yoni Appelbaum een pad om de vastgelopen Amerikaanse samenleving weer vlot te trekken. Een aantal van deze trends en vooral de multinationals spelen ook hier in Europa even prominent mee. Zijn voorgestelde oplossingen zijn erop gericht het systeem van creatieve vernietiging en kansengelijkheid opnieuw op te starten. Centraal staat het omzeilen van lokaal NIMBY-beleid ("Not In My Backyard") door, indien nodig, de regie over woningbouw en ruimtelijke ordening te verschuiven van bovenlokale overheden naar de centrale regering, zodat veto's tegen nieuwe bouwprojecten kunnen worden overruled.

<kader>

NIMBY, meerderheid en narratief

In het debat over sociale woningbouw verschuilt macht zich zelden achter cijfers, maar vaak achter verhalen. Lokale besturen beroepen zich soms op “de stem van

hun burgers” om verzet tegen nieuwe projecten te verantwoorden, alsof de meerderheid vanzelf spreekt. Maar die zogenaamde meerderheid is zelden spontaan — ze wordt gevormd, gevoed en gestuurd. De tirannie van de meerderheid wordt niet alleen gekocht door wie kapitaal bezit, maar ook gekeerd door wie het narratief beheerst. Wie bepaalt wat “redelijk”, “haalbaar” of “in het belang van de buurt” is, bepaalt uiteindelijk ook wat democratie mag betekenen. Zo wordt de stem van de burger soms de echo van de macht.

Toch schuilt juist hier de positieve kracht van het lokale bestuur. Gemeenten en schepencolleges staan dicht bij de leefwereld van burgers dan welke instelling ook, en kunnen daarom meer dan wie ook het verhaal kantelen. Als regisseurs van het goede doen kunnen zij de angst voor verandering omzetten in betrokkenheid, en weerstand vertalen in verantwoordelijkheid. Door zelf richting te geven, door verhalen van samenleven te versterken en door te tonen dat sociale woningbouw niet een verlies is maar een gemeenschappelijk gewin, kunnen lokale besturen de democratie opnieuw wortelen in vertrouwen.

Zoals Léa Ypi schrijft, is democratie geen eindpunt maar een voortdurend gevecht om betekenis: vrijheid is niet enkel de afwezigheid van dwang, maar de aanwezigheid van structuren die gelijkheid en rechtvaardigheid mogelijk maken.

¹⁴⁰Wanneer die structuren worden uitgehold door economische belangen of mediataal, blijft van de wil van het volk slechts de schaduw over van wie de microfoon vasthoudt — tenzij lokale bestuurders ervoor kiezen om het geluid te richten naar wat rechtvaardig en duurzaam is.

Daarnaast pleit hij voor het bevorderen van concurrentie. Concreet betekent dit: een streng optreden tegen non-concurrentiebedingen, het schrappen van overbodige beroepslicenties, en een krachtigere handhaving van kartelwetten. Dit laatste is niet alleen van toepassing op multinationals, maar ook bij ons op grondspeculanten en belastingsontwijkingen. Als voorbeeld van zo'n overbodige licentie denken we aan de vaste honoraria voor architecten voor identieke woningontwerpen, die een vrije prijsvorming in de weg staan. Ten slotte is institutionele hervorming essentieel om te voorkomen dat politieke instellingen kunnen worden gekeerd door georganiseerde belangengroepen of extreem rijke individuen. Deze bezetting van het politieke proces op alle niveaus voedt immers het wijdverbreide gevoel dat het systeem

vervalst is, wat leidt tot politieke illusieloosheid en de populistische woede die het huidige lobbygevoelige politieke landschap definieert. Het uiteindelijke doel is het creëren van een dynamischer en maatschappelijk rechtvaardiger speelveld.

Om de verhoogde dichtheid te ondersteunen, investeerde Auckland in infrastructuur zoals openbaar vervoer, parken en voorzieningen waardoor de ontwikkelingen aantrekkelijk bleven voor bewoners. De stad bood stimulansen aan ontwikkelaars om woningen te bouwen, zoals versnelde goedkeuringsprocessen en financiële prikkels voor het bouwen van betaalbare woningen.

Auckland voerde campagnes om het bewustzijn over de voordelen van hogere dichtheden en duurzame stedelijke ontwikkeling te vergroten.

De stad introduceerde flexibelere bouwvoorschriften die innovatieve bouwmethoden en woningtypen mogelijk maakten, wat de kosten kon verlagen en de snelheid van de woningbouw kon verhogen.

Van België wordt wel eens gezegd dat het het lelijkste land is maar daar is nog discussie over. Over de complexiteit van onze maatschappij haar lasagne gelaagde regelgeving lijkt de eensgezindheid groter. In *Buurman, wat doet u nu?* maken Dirx & Bulteel¹⁴¹ duidelijk dat protest nooit zomaar ontstaat, maar vaak gevoed wordt door een mix van emoties, wantrouwen en procedures. Ze benadrukken dat een project kan ontsporen zodra één factor het vuurtje doet oplaaien. Hun antwoord daarop is geen wondermiddel, maar een reeks samenhangende strategieën die ze onderbrengen in vier bredere sporen.

Een eerste spoor is participatie en verwachting. Projecten vragen om vroegtijdige en échte participatie, niet te verwarren met louter communicatie achteraf. Cocreatie in plaats van ad-hoc inspraak is de norm, maar dat lukt enkel als tegelijk het verwachtingsmanagement goed zit: wees vanaf het begin duidelijk of participatie gaat over informeren, raadplegen of co-creatie, en zeg transparant wat er met input gebeurt.

Daarnaast onderstrepen de auteurs het belang van relatie en vertrouwen.

Omgevingsmanagement draait om mensenwerk: letterlijk aanbellen, werfoverleg organiseren, nabijheid tonen. Daarbij hoort ook het erkennen van emoties in plaats van ze weg te redeneren. Leiderschap en reputatie worden niet op crisismomenten gebouwd, maar door een consequente lijn van respectvol contact en zichtbaar engagement.

Een derde cluster gaat over communicatie en framing. Communicatie is geen sluitstuk, maar een integraal onderdeel van projectontwikkeling. Transparantie en demystificatie helpen om mythes te ontcrachten en projecten tastbaar te maken. Tegelijk is het cruciaal om de stille meerderheid aan te spreken en niet gegijzeld te worden door een kleine groep luidruchtige tegenstanders. Communicatie moet structureel verankerd zijn binnen de organisatie, niet enkel als output maar ook als input voor betere keuzes.

Tot slot wijzen Dirx & Bulteel op de externe inbedding. Projecten winnen aan draagvlak wanneer externe klankborden zoals lokale verenigingen, experts of bestuurders betrokken worden. Ook de politiek en het middenveld spelen hierin een cruciale rol: lobby en maatschappelijke legitimiteit zijn geen vies woord, maar noodzakelijk om projecten te verankeren.

Zo pleiten de auteurs voor een fundamentele mindshift: van reactief crisismanagement naar proactieve dialoog en co-creatie. Alleen door vertrouwen, transparantie en partnerschap centraal te zetten, kan men van NIMBY naar wederzijds begrip evolueren. Elke stedeling heeft er immers belang bij dat zijn bureu, ook twee straten verder, niet in een precaire woning wonen. Wie denkt dat slechte woningen alleen een probleem zijn van anderen, vergist zich: elke slechte woning maakt de stad een stukje kwetsbaarder.

Kader 202510

Geachte inwoners,

Wanneer wij spreken over leefbaarheid, bedoelen wij niet de afwezigheid van mensen die het moeilijk hebben.

Leefbaarheid is de aanwezigheid van stabiliteit: kinderen die elke ochtend vanuit een vast adres naar school kunnen vertrekken, bureu die elkaar kennen, en gezinnen die niet voortdurend moeten verhuizen.

Een buurt wordt niet kwetsbaar omdat er sociale woningen bijkomen.

Een buurt wordt kwetsbaar wanneer de onzekerheid van vele mensen die hier vandaag wonen zich opstapelt — en precies dat willen wij samen voorkomen.

Het begrip draagkracht wordt soms gebruikt alsof het een harde grens is. In werkelijkheid is draagkracht geen vast gegeven, maar een collectieve capaciteit. Zij groeit wanneer we investeren in voorzieningen, scholen, mobiliteit en publieke ruimte. Daarom meten wij draagkracht niet aan wie we buiten houden, maar aan hoe goed we erin slagen iedereen te laten meekomen.

Ook sociale mix vraagt om precisie. Het is geen instrument om mensen te doseren, maar een manier om problemen niet te concentreren en kansen te spreiden. Wijken waar alleen mensen wonen die het goed hebben, zijn niet robuuster dan wijken waar enkel mensen wonen die het moeilijk hebben. Sterke buurten ontstaan waar verschillende levens samenkomen en elkaar versterken.

Wij begrijpen de zorg om waarde en om de toekomst van deze buurt. Maar de grootste waardevermindering voor een stad ontstaat wanneer kinderen hun kansen verliezen. Investeren in betaalbaar wonen is investeren in beter onderwijs, lagere zorgkosten, meer economische participatie, een sterkere lokale zorgverlening en minder maatschappelijke spanningen. Dat is geen idealisme, maar degelijk en vooruitziend bestuur.

Sommigen zeggen: “Ja, maar niet hier.”

Wij zeggen: “Juist hier, en juist daarom.”

Verantwoordelijkheid betekent niet dat we problemen doorschuiven naar andere wijken, andere gemeenten of de volgende generatie. Verantwoordelijkheid betekent dat we onze rol opnemen in een gedeeld verhaal.

Dit project is geen last voor deze buurt.

Het is een investering in haar toekomst.

Daarom kiezen wij vandaag bewust niet voor *Not In My Back Yard*, maar voor *Yes — in my back yard*.

Met de meeste hoogachting,

De burgemeester

Einde kader 202511

Het vergt weliswaar beleidsinspanningen en -initiatieven op verschillende domeinen en niveaus en ook samenwerking tussen publieke en private actadertoren. (zie ook kader Ruimtelijk beleid in de bijlage). Overigens hoorden we in verschillende steden en gemeenten dat het publiek draagvlak verder gaat dat de politieke ideologie van één of meerdere coalitiepartners. De confidentiële *Chatham Rules*-gesprekken brachten vaak aan het licht dat er behoefte is aan een stevige herziening van het BSO, zowel in verhoging van het percentage als in het versterken van het bindende karakter (zie p. xxx). Dat hoeft niet te verwonderen, als de rest van de ontwikkelde wereld door gezinsverdunding en vergrijzing meer betaalbare woningen voor éénpersoonsgezinnen nodig heeft, kan dat hier in Vlaanderen immers niet veel verschillen. Stadim¹⁴², een leidinggevend vastgoed data bedrijf kan ongetwijfeld

accuratere data aanleveren over de gekwantificeerde diversiteit van lokale woningnoden. Het boeide ons te horen of te lezen dat dezelfde politici in een andere omgeving soms toch een ander wending aan hun oude opinie gaven. Het onderzoek naar de wenselijkheid van het begrip 'welvaartsdualisme', dat verwijst naar de ongelijke verdeling van welvaart en sociale bescherming, bijvoorbeeld onder nieuwkomers, toont aan dat zelfs als er vergelijkbare steun voor dualisme bestaat in twee buurlanden of in ons geval twee gemeenschappen, politieke campagnes en de manier waarop partijen kwesties framen tot verschillende electorale uitkomsten kunnen leiden.¹⁴³ Zodra de verkiezingen voorbij zijn, krijgen de woorden en uitlatingen van politici een maatschappijvormende betekenis. Zo zou het polariserende politieke jargon van de verkiezingen wel eens beleid worden. Ilya Pfeijffer inspireert ons met de kracht van het narratief: 'Als woorden liefde kweken, // laat dan de zin van alles zinnen zijn'.¹⁴⁴

De Wijkverbeteringscontracten¹⁴⁵ in het kader van het relanceplan toonden aan hoeveel lokale besturen die mogelijkheden voor passende lokale oplossingen beginnen te zien. Meer dan 20 steden dienden innovatieve voorstellen in en 11 werden door een uitgebreide jury van deskundigen geselecteerd.

Antropologe Ruth Soenen¹⁴⁶ biedt concrete handvatten. In haar artikel 'Hoe mensen ergens samen zijn' beschrijft ze vier verschillende bewonersprofielen die samen de sociale dynamiek in een suburbane woonwijk weergeven.

- De Observatoren zijn bewoners die vooral observeren wat er in hun omgeving gebeurt. Zij zijn vaak ouderen die de wijk goed in de gaten houden en rapporteren over zowel positieve aspecten als problemen. Ze houden zich bezig met het vastleggen van de omgeving door middel van fotografie en zijn alert op sociale en fysieke misstanden.
- De Idealisten zetten zich actief in voor de gemeenschap en proberen verbeteringen in de wijk te realiseren. Ze zijn vaak betrokken bij lokale initiatieven zoals buurtcafetaria's en gemeenschapsactiviteiten. Ondanks hun inspanningen kunnen ze soms gedesillusioneerd raken als hun verwachtingen niet worden ingelost.
- Positief-in-de-Wereld-Mensen, voornamelijk jonge gezinnen die een optimistische kijk hebben op het leven in de wijk, waarderen de groene ruimte en de speelmogelijkheden voor hun kinderen. Hun sociale leven speelt zich vaak buiten de

wijk af, en ze hebben een sterke voorkeur voor natuurlijke, authentieke producten en diensten.

- Zij-die-Niet-Doen-Maar-Zijn voelen zich betrokken bij het dagelijks leven in de wijk zonder zichzelf prominent te profileren zoals de Idealisten. Ze zijn bekend bij veel medebewoners en dragen bij aan het alledaagse sociale weefsel door kleine interacties en hulp aan burens. Ze hebben een realistische kijk op het leven en de gemeenschap en zijn vaak de stille kracht achter sociale cohesie.

Elk van deze profielen draagt op een unieke manier bij aan de sociale structuur van de wijk, en samen bieden ze een gedetailleerd beeld van hoe mensen samenleven in een suburbane omgeving. Dit kan lokale politici helpen een structureel draagvlak uit te bouwen voor sociale cohesie en veranderingsbeleid.

Pandendecreet van onder het stof halen en Vlaamse ambitie tonen

In 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de regeling over de “sociale lasten” uit het decreet grond- en pandenbeleid wegens een fout in de Europese aanmeldingsprocedure. Die regeling verplichtte projectontwikkelaars om een sociaal woonaanbod te realiseren binnen hun ontwikkelingen. Een aantal projectontwikkelaars en bouwbedrijven waren niet opgezet met deze verplichting. Tien jaar later leert een rondvraag bij verschillende ontwikkelaars en aannemers ons dat de sector niet mordicus tegen het principe van de sociale lasten is, maar wel een probleem heeft met de term op zich. We suggereren daarom graag enkele alternatieve termen: Sociaal Aandeel, Sociale investering, Bindend Sociaal Objectief (BSO)-bijdrage of desnoods Sociale Component. Het BSO zal bovendien worden vernieuwd, en ook andere initiatieven zoals *Wonen in Eigen Streek (WIES)* en *bescheiden woningen* zijn weer ‘terug van weggeweest’. We hebben er intussen ook *Budgethuur* bij gekregen.

De regeling van de sociale lasten biedt het voordeel van de duidelijkheid: het creëert een gelijk speelveld voor alle partijen én het is een voorspelbaar onderdeel van hun ontwikkelingskosten. De sociale last van onder het stof halen kan het creëren van een betaalbaar woonaanbod wezenlijk versnellen. We bouwen in Vlaanderen jaarlijks 40.000 tot 50.000 nieuwe wooneenheden. Als we tien jaar lang een kwart van dit nieuwe aanbod voorbehouden aan de twee laagste inkomenskwintielen, wordt het schaarsteprobleem en precair wonen in grote mate opgelost.

Tien jaar later leert een rondvraag bij verschillende ontwikkelaars en aannemers ons dat de sector niet mordicus tegen het principe van de sociale lasten is , maar wel een probleem heeft met de term op zich. We suggereren daarom graag enkele alternatieve termen: Sociaal Aandeel, Sociale investering, Bindend Sociaal Objectief (BSO)-bijdrage of desnoods Sociale Component.

De regeling van de sociale lasten biedt het voordeel van de duidelijkheid: het creëert een gelijk speelveld voor alle partijen én het is een voorspelbaar onderdeel van hun ontwikkelingskosten.

De sociale last van onder het stof halen kan het creëren van een betaalbaar woonaanbod wezenlijk versnellen. We bouwen in Vlaanderen jaarlijks 40.000 tot 50.000 nieuwe wooneenheden. Als we tien jaar lang een kwart van dit nieuwe aanbod voorbehouden aan de twee laagste inkomenskwintielen is wordt het schaarsteprobleem en precair wonen in grote mate opgelost.

Verfijning en heractivatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO)

Het Bindend Sociaal Objectief (BSO) is een beleidsinstrument dat in Vlaanderen werd geïntroduceerd met de Vlaamse Wooncode in 1997. Het doel van het BSO is om lokale besturen te verplichten een bepaald aantal sociale huurwoningen te realiseren, afhankelijk van de lokale behoefte en de bestaande voorraad. Dit beleid was een reactie op de vaststelling dat er een significant tekort was aan betaalbare en kwalitatieve woningen voor mensen met een lager inkomen.

De oorsprong van dit beleid kan gezien worden als een poging om meer gelijkheid in huisvesting te creëren door het garanderen van een minimumaanbod aan sociale huurwoningen. De Vlaamse regering legde via het BSO concrete targets op aan gemeenten om het aantal sociale huurwoningen te verhogen, met als doel sociale inclusie en de integratie van kwetsbare groepen in de samenleving te bevorderen. De implementatie van het BSO is een duidelijk voorbeeld van hoe een beleidsmaatregel gebruikt wordt om structurele veranderingen in de huisvestingsmarkt te stimuleren zonder veel effect. Het oorspronkelijke streven van bijna 50.000 woningen tegen 2020 werd helaas niet gehaald.

Wellicht wordt dit terug het meest schaalbare instrument van de overheid als sturend en, indien hier en daar nog nodig, als dwingend beleidsinstrument. Vandaag gebruiken sommige beleidsmakers de maatschappelijke trends en hun gevolgen die

we eerder beschreven, nog niet in hun beleid. Het BSO wordt soms beschouwd als maximumstreefdoel in plaats van het oorspronkelijk bedoelde minimum. Ook de financieringsrem van Vlaanderen verdient verbeteringen om de lokale verschillen tussen de verschillende Vlaamse regio's ruimte te bieden. De huidige mogelijkheden voor een aanvraag voor vrijstelling of vermindering van de inhaalbeweging van het BSO kunnen beter getaxeerd worden. Kleinere steden en landelijke gemeenten klagen weliswaar over het aandeel dat Antwerpen en Gent krijgen uit het stedenfonds om hen te ondersteunen in hun ontwikkeling en om uitdagingen zoals armoede, werkloosheid, en integratie aan te pakken, maar ze onderschatten de inspanning en kosten die hieraan verbonden zijn. Het huidige BSO loopt af eind 2025¹⁴⁷ en vernieuwing ervan biedt met de huidige inzichten ongeziene kansen voor een radicale verbetering van vele beleidsdomeinen, waarvoor we in Vlaanderen over volledige bevoegdheid beschikken.

Het is vanzelfsprekend ook belangrijk dat beleidsmakers van de twee grootste Vlaamse steden hun beleid ook synchroniseren met het *urban primacy*-concept¹⁴⁸ (zie kader p. xxx).¹⁴⁹ Grootstedelijke gebieden zijn voortrekkers in demografische veranderingen, vergelijkbaar met hoe culturele of artistieke bewegingen voorlopers kunnen zijn in hun respectievelijke velden. Als zij die avant-garderol niet opnemen en zich laten beïnvloeden door beleidslijnen van provinciale steden schieten zij tekort in hun leiderschap. Dat zou natuurlijk veel eenvoudiger worden als deze steden ook afgerekend werden op de uitkomst van dit beleid in plaats van de input van middelen. Wellicht kan dergelijke incentive de lokale beleidscoördinatie tussen wonen, onderwijsondersteuning en werk versterken.

Als het BSO is behaald of binnenkort behaald zal worden, kan een gemeente een sociaalwoonbeleidsconvenant afsluiten. We kunnen dit zelfs omkeren en gemeenten die het BSO overschrijden een aanzienlijk grotere incentive toekennen en steden met een laag BSO resultaat mee deze incentive laten betalen.

Met het Bindend Sociaal Objectief beschikt Vlaanderen al over een nuttig instrument om, in overeenstemming met het Vlaams Woonbeleidsplan, het sociale woningaanbod met 50.000 eenheden op te krikken. Ter herinnering: het Bindend Sociaal objectief geeft aan hoeveel sociale woningen een gemeente moet realiseren. Het BSO in zijn huidige vorm kampt echter met enkele tekortkomingen.

Zo komt het 'Bindende' element van het instrument te weinig uit de verf. Voor de meeste gemeenten lag het doel van het groeipad rond de 9 procent van de totale woningvoorraad, maar dit kon variëren afhankelijk van lokale omstandigheden. Uit de Vlaamse voortgangstoets van 2022 blijkt dat slechts 165 gemeenten op schema zitten om hun Bindend Sociaal Objectief te halen. In 2020 waren dat er nog 180. Een groep van 127 gemeenten volgt het groeipad naar 9 procent sociale huur niet, maar levert wel voldoende inspanningen om het BSO te bereiken. En dan zijn er nog 8 die het groeipad sociale huur niet volgen én onvoldoende inspanningen leveren om het BSO te bereiken. Het belangrijkste sanctiemechanisme bestaat erin dat de Woonmaatschappijen zelf het initiatief kunnen nemen om in die gemeente een sociaal woonproject op te starten. Dat lijkt als stok achter de deur te beperkt. Het nieuwe BSO 2.0 moet lokale besturen meer aansprakelijk maken voor het halen van de doelstellingen en het tijdschema.

Vlaanderen wilde het sociaal woonaanbod niet alleen versneld uitbreiden, maar ook geografisch spreiden. Sociaal woonbeleid is dus aanbod- en niet vraaggedreven en wil die spreiding forceren tegen de vraag van de markt en tegen de logica van schaalbare en gespecialiseerde integratie in.

Aanvankelijk kregen de gemeenten ook een doelstelling opgelegd om in de periode 2009-2020 bijkomende sociale koopwoningen en sociale kavels te realiseren.

Inmiddels zijn deze objectieven bij het decreet van 14 oktober 2016 opgeheven.

Een kleinere stad, van Mesen in West-Vlaanderen tot Borgloon in Limburg, kan, ondanks veel woonruimte, onmogelijk dezelfde integratie-instrumenten aanbieden die noodzakelijk zijn voor een succesvolle integratie van nieuwkomers of de nodige begeleiding bieden voor huishoudens met complexe zorgnoden. Niets weerhoudt deze steden om strategisch andere keuzes te maken natuurlijk. Poperinge kiest uitdrukkelijk om een regionaal zorgcentrum te worden. Op het eind van de rit komt het erop aan de financiering te verzekeren en de expertise te ontwikkelen om maatschappelijke vraagstukken efficiënt op te lossen.

Vanuit het idee van spreiding spitst het BSO zich ook in de eerste plaats toe op gemeenten met een beperkt aanbod aan sociale woningen (minder dan 9 procent in 2008). Gemeenten met een relatief ruim aanbod (meer dan 15 procent) worden dan weer vanuit hetzelfde spreidingsidee afgeremd. Zij ontvangen van Vlaanderen geen financiering meer voor extra aanbod. Dit spreidingsideaal botst echter op de

maatschappelijke realiteit die toont dat mensen met lage inkomens vooral naar de steden trekken. Onder meer omdat steden beter zijn uitgerust om mensen met lage inkomens te huisvesten. Vanzelfsprekend is het belangrijk dat steden die minder integratiefaciliteiten bieden, wel volledig bijdragen aan de kosten die andere steden maken omdat ze op het einde van de rit er ook indirect financieel wel bij varen. Overigens komen deze steden na verloop van voldoende tijd er zelf achter dat een integraal woonbeleid voor elk inkomenskintiel beter is voor alle burgers in hun stad. (zie het voorbeeld **Kopenhagen op p. xxx**).

Als we mensen in generatiearmoede willen activeren, dan is het in eerste instantie ook niet wenselijk om veel sociale woningen te creëren in afgelegen gebieden, met weinig tewerkstellingskansen en een zwakke ontsluiting met het openbaar vervoer. De volgorde van beslissingen beïnvloedt de betaalbaarheid van het geheel aanzienlijk. Daarom stellen we voor om het Bindend Sociaal Objectief van gemeenten te koppelen aan de Mobiscore, de tool van de Vlaamse overheid die aangeeft of voorzieningen al dan niet goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, met de fiets of te voet. (Zie ook **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) Concreet betekent dit hogere percentages sociale woningen in stedelijke en randstedelijke gemeenten. Omdat gemeenten met een goede Mobiscore nu eenmaal interessantere plekken voor sociale huisvesting zijn dan afgelegen plaatsen. En dit dus in de eerste plaats vanwege hun voorzieningenniveau. Maar ook vanuit de optiek dat als we mensen in generatiearmoede willen activeren, we het ook mogelijk moeten maken dat ze op hun werk geraken. Een groter aandeel van sociale woningen betekent echter ook meer sociale lasten en minder fiscale inkomsten voor deze gemeenten. Extra (financiële) ondersteuning van deze gemeenten is dan ook een cruciale randvoorwaarde. Dit kan door de juiste mechanismen te voorzien bij de verdeling van de middelen van het Gemeentefonds. Om op het terrein tempo te maken kunnen de aangescherpte ambities gekoppeld worden aan ons voorstel om het sociaal objectief uit het pandendecreet nieuw leven in te blazen (**zie p. xxx**). Hierbij voorzie je dat bij elk project van een bepaald omvang in een gemeente met een goede Mobiscore er ook een percentage sociale woningen wordt gerealiseerd.

Misschien kan het 'bindende' karakter vervangen worden door een 'stimulerend' karakter. Steden en gemeenten die meegaan in deze dynamiek kunnen zoals eerder

vermeld financieel (over)gecompenseerd worden om hun integratie-inspanningen te financieren. De andere steden en gemeenten dragen proportioneel financieel bij. Per slot van rekening genieten ook zij op de lange termijn van de voordelen bij activering en betere onderwijsprestaties.

☐ **Woningbouwcorporaties en Sociale Woningbouw:**

- **Investeren in woningbouwcorporaties** die sociale huurwoningen bouwen en beheren, wat kan bijdragen aan een stabielere woningaanbod zonder de marktprijzen op te drijven.
- **Uitbreiding van sociale woningbouwprogramma's**, waarbij de overheid zelf optreedt als ontwikkelaar om voldoende betaalbare woningen te creëren.

☐ **Aanbodregulering en Ruimtelijke Ordening:**

- **Striktere regulering van grondgebruik**, waarbij bepaalde gebieden worden aangewezen voor betaalbare woningbouw en speculatie met bouwgrond wordt tegengegaan.
- **Flexibele bestemmingsplannen** om sneller in te kunnen spelen op veranderende vraag naar woningen in specifieke gebieden.

☐ **Verhuurdersverplichtingen:**

- **Verplichtingen voor grote verhuurders en vastgoedbeleggers** om een percentage van hun portefeuille aan betaalbare woningen beschikbaar te stellen.
- **Invoering van huurlimieten of huurprijsregulering** om exorbitante huurprijzen te voorkomen, wat indirect de kooprijzen kan stabiliseren.

☐ **Infrastructuurinvesteringen zonder Speculatie:**

- **Gerichte infrastructuurinvesteringen** in opkomende gebieden, gecombineerd met maatregelen om speculatie met omliggende gronden te voorkomen, zodat de voordelen direct ten goede komen aan woningbouw en niet aan speculanten.

☐ **Woningbouwquota:**

- **Invoering van woningbouwquota voor gemeenten**, waarbij ze verplicht worden om jaarlijks een minimumaantal betaalbare woningen te bouwen.
- **Boetes of financiële sancties** voor gemeenten die niet voldoen aan deze quotas, om naleving te stimuleren.

☐ **Beperkingen op Buitenlandse Investeringen:**

- **Regulering en beperkingen op de aankoop van onroerend goed door buitenlandse investeerders**, om te voorkomen dat zij de prijzen opdrijven zonder bij te dragen aan het woningaanbod.
- **Vastgoedbelastinghervormingen:**
- **Hervorming van de vastgoedbelasting** om eigenaars van meerdere woningen zwaarder te belasten, wat kan ontmoedigen dat woningen als speculatieve investeringen worden gehouden.
 - **Invoering van een progressieve vastgoedbelasting**, waarbij hogere tarieven gelden voor duurdere woningen en investeringsvastgoed.

André de Coster

Nog te Bewerken: Volgens professor André Decoster, een vooraanstaand Belgisch econoom, is het belangrijk om belastingen op eigendom eerlijk te houden, ongeacht de eigendomsstructuur. Hij stelt voor om:

1. Belastingen op eigendom te baseren op de waarde van de eigendom, in plaats van op de eigendomsstructuur (huur of eigenaar-bewoner). Dit zorgt voor een gelijk speelveld.¹⁵⁰
2. Belastingen op eigendom te combineren met andere belastingen, zoals op inkomen en consumptie, om een evenwichtig en rechtvaardig belastingstelsel te creëren.
3. Belastingen op eigendom te gebruiken als instrument om ongelijkheid tegen te gaan en de koopkracht van lagere inkomensgroepen te beschermen.

Decoster benadrukt dat een eerlijk belastingstelsel op eigendom essentieel is voor een rechtvaardige en efficiënte verdeling van de belastingdruk in de samenleving. Hij pleit voor een hervorming van het huidige systeem om dit doel te bereiken.

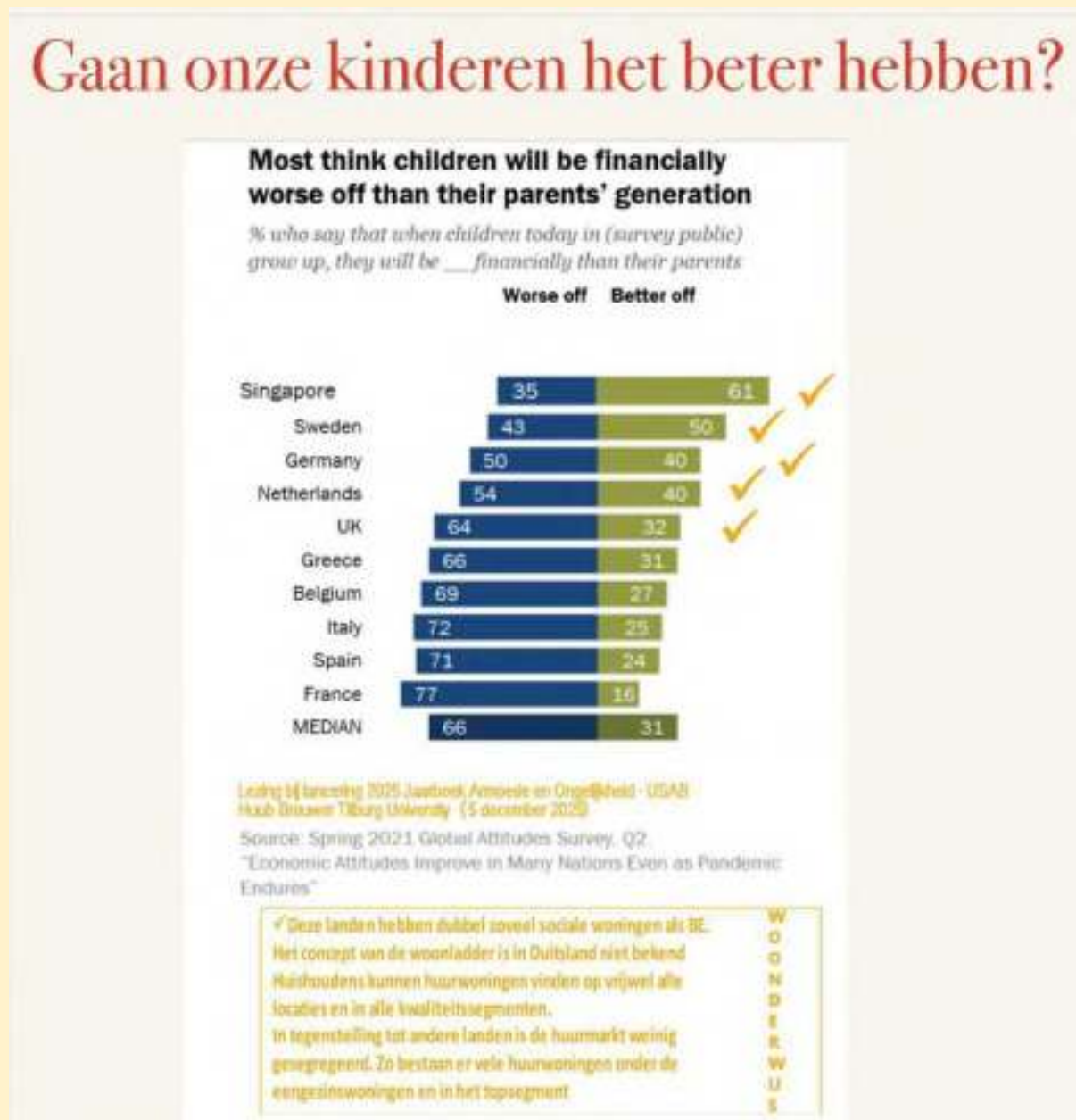
Voordelen van meer sociale woningbouw

Sociaal-economische voordelen

Stimuleren van economische mobiliteit -- betaalbare huisvesting biedt stabiliteit en draagt bij aan betere scholings- en werkgelegenheidskansen, wat op de lange termijn helpt om de economische mobiliteit van deze huishoudens te verbeteren.

Vermindering van armoede -- Sociale woningen verlichten de financiële druk op huishoudens met een laag inkomen, waardoor er meer besteedbaar inkomen overblijft voor andere basisbehoeften zoals voeding, gezondheidszorg en onderwijs.

Gezondheid en welzijn -- Toegang tot stabiele en betaalbare huisvesting is cruciaal voor zowel de fysieke als mentale gezondheid. Dit leidt tot een afname van de kosten voor gezondheidszorg en een verbetering van de algehele levenskwaliteit die meer mentale bandbreedte biedt voor belangrijke beslissingen.



Politieke voordelen

Sociale gelijkheid en rechtvaardigheid -- Door te investeren in sociale woningen, laat de overheid zien dat zij zich inzet voor het verminderen van ongelijkheid en het bevorderen van sociale rechtvaardigheid, dit draagt bij aan een positiever imago en grotere publieke steun.

Sociale cohesie -- Sociale woningen kunnen helpen bij het integreren van diverse bevolkingsgroepen en het bevorderen van sociale cohesie. Dit leidt tot een meer stabiele en harmonieuze samenleving.

Electoraal voordeel -- Politici en beleidsmakers die zich inzetten voor sociale huisvesting kunnen niet alleen rekenen op de steun van kiezers uit de lagere inkomensdecielen, maar ook het ermee gepaard gaande welbevinden zal bijdragen aan hun herverkiezing.

Economische voordelen voor de gemeenschap

Lokale economische groei -- Sociale woningbouwprojecten stimuleren de lokale economie door banen te creëren in de bouwsector en door toegenomen vraag naar lokale diensten en voorzieningen.

Hogere levensstandaard -- Wanneer meer burgers toegang hebben tot betaalbare huisvesting, verhoogt dit de algemene levensstandaard, wat op zijn beurt kan leiden tot een meer productieve en gezonde bevolking.

Stabilisering woningmarkt -- Sociale huisvesting kan bijdragen om de woningmarkt te stabiliseren door een alternatief te bieden voor speculatie gedreven aanbod, wat betaalbaarheid voor een bredere bevolkingsgroep ondersteunt.

Maatschappelijke voordelen

Dakloosheid voorkomen -- Sociale woningen spelen een cruciale rol in het voorkomen en verminderen van dakloosheid, wat niet alleen humaan wenselijk is, maar ook de kosten voor noodopvang en sociale diensten vermindert.

Veiligheid en veiligheidskosten -- Betaalbare en stabiele huisvesting dragen bij aan een vermindering van criminaliteit, jeugd vandalisme en veiligheidsproblemen, wat leidt tot lagere uitgaven voor politie en justitie.

Educatieve Voordelen -- Kinderen in stabiele woonomstandigheden presteren over het algemeen beter op school. Uit verschillende studies blijkt dat woononzekerheid en frequente verhuizingen samenhangen met lagere schoolprestaties en een verhoogd risico op schooluitval ¹⁵¹, wat bijdraagt aan betere economische vooruitzichten op de langere termijn en verminderde ongelijkheid in onderwijsresultaten.

Kinderen en jongeren die moeite hebben met frequente overgang naar een nieuwe school door instabiele woonsituaties, zijn vaak degenen met bijkomende leerbehoeften, mentale gezondheidsproblemen, gedragsproblemen, beperkte ouderlijke steun, angstklachten of een voorgeschiedenis van pesten. Signalen dat een leerling worstelt met deze overgang zijn onder meer moeite met het maken van vrienden, een gevoel van niet erbij horen, problemen met het volgen van dagelijkse routines, vaker ongewettigd afwezig zijn, storend gedrag of een opvallende terugval in schoolprestaties en motivatie. Het is cruciaal om deze signalen tijdig te herkennen en gerichte ondersteuning te bieden, maar een bijna onmogelijke opdracht als dat met 20 000 kinderen die precair wonen in een stad zoals Antwerpen gebeurt.

Milieuvoordelen

Duurzaamheid en milieu -- Sociale woningbouwprojecten worden vandaag ontworpen met duurzame en energie-efficiënte technologieën, wat leidt tot lagere energiekosten voor bewoners en een kleinere ecologische voetafdruk.

Stedelijke vernieuwing -- Investeren in sociale woningen moet deel uitmaken van bredere stedelijke vernieuwingsinitiatieven, wat kan bijdragen aan leefbare steden zoals we in het voorbeeld van Stockholm zagen.

Sociale woning voor altijd of tijdelijk?

Een soepele overgang van een sociale woning naar de private huurmarkt vergt een doordacht woonbeleid. Een sociale woning creëert kansen. Zo hebben we er al op gewezen dat het wegnemen van woononzekerheid een positief effect heeft op de mentale bandbreedte van mensen. Dat verhoogt onder meer de kans op tewerkstelling en op het vinden van beter (betaald) werk. Er is een sterk positief maatschappelijk effect. Als gevolg van de activering neemt echter ook het inkomen van de sociale huurder soms beperkt en soms aanzienlijk toe. En dan rijst de vraag of hij/zij nog wel op zijn/haar plaats is in de sociale huisvesting.

Sinds 2017 krijgen nieuwe sociale huurders geen contract meer van onbepaalde duur, maar een tijdelijk contract dat na negen jaar kan worden opgezegd als de huurder drie jaar na elkaar een inkomen heeft dat 25 procent of meer boven de geldende inkomensgrens ligt.

Met de huidige wachtlijstcrisis voor sociale woningen in het achterhoofd lijkt er iets te zeggen voor deze maatregel. Schaarste veroorzaakt ook beperkte beleidsbandbreedte. Zoals de sociale zekerheid geen hangmat mag zijn, zo mag een sociale woning ook geen 'Win for Life' zijn, luidt de redenering. Dat is het in de praktijk overigens vandaag al vaak niet: het gemiddelde gezin blijft tien jaar in een sociale woning. Anders gesteld: moeten we de schaarse sociale woningen voorbehouden voor wie ze écht nodig heeft? Eerst en vooral zien we een deel bewoners die door gezondheid- of fysieke beperkingen niet tewerkstelbaar zijn en sommigen zullen dat inderdaad nooit zijn. Dan blijven er twee keuzes voor de gemeenschap over: je verhoogt de uitkering met ongeveer 1.200 euro per maand -- dat is wat een huishouden aan bijkomend inkomen nodig heeft om op de private markt te huren -- of je biedt de sociale woning aan tegen een maandelijkse maatschappelijk kostprijs van 400 euro.

Toch is het opletten voor ongewenste neveneffecten. Er bestaat een risico op een extra inactiviteitsval als het huurprijsbeleid van de woonmaatschappij niet fijn genoeg wordt afgestemd. Als we hogere inkomens pas twee jaar later een effect laten krijgen op de huurprijs creëren we een budgettaire schok voor de bewoner. Na twee jaar is het bestedingspatroon immers aangepast aan het hogere inkomen. Het vergt

weliswaar wat verder onderzoek en denkwerk, maar met performante instrumenten zoals Dimona en e-Gov 3.0¹⁵² is informatie sneller beschikbaar om meteen juiste beslissingen te nemen.

Een sociale huurder die zijn sociale woning moet verlaten, komt meestal op de private huurmarkt terecht. Dat heeft een grote impact op zijn woonuitgaven (en woonquote). De gemiddelde sociale huurprijs ligt afgerond rond de 400 euro. Op de private huurmarkt begint de huurprijs rond de 850 euro. Het hogere inkomen als gevolg van activering is aan de onderkant van de arbeidsladder zelden voldoende om de hogere woonkosten binnen een aanvaardbare woonquote te betalen.. Om het draagvlak voor sociale huisvesting te behouden is het uiteraard belangrijk dat de overheidsmiddelen efficiënt worden ingezet.

<kader>

Steunpunt Wonen over ‘hangmat-vangnet’-percepties

Uit het luik van de administratieve analyses (2011-2015) blijkt dat 59 procent van de sociale huurders geen diploma hoger secundair heeft, terwijl dit aandeel bij de eigenaars en private huurders respectievelijk 25 en 32 procent bedraagt. Initieel, dus bij de selectie en toegang tot de sociale huur, is het tewerkstellingspercentage bij sociale huurders op beroepsactieve leeftijd met 43 procent duidelijk lager dan bij private huurders (62 procent) en eigenaars (82 procent). Dit verschil verandert vervolgens nauwelijks eenmaal in eenzelfde eigendomsstatuut. Volgens de verklarende difference-in-difference-analyse (DiD)¹⁵³ is er geen effect van sociale huur op tewerkstelling vergeleken met eigenaars, en een klein negatief effect in vergelijking met private huurders (min 0,3 procentpunt over vier jaar). Bij de sociale huur stelden het Steunpunt bijkomend vast dat er een shift is van personen met een werkloosheidsuitkering naar personen met een ziekte-uitkering.

Bij de verklarende duuranalyses op basis van survey-data (EU-SILC) voor de periode 2010-2021, uitgevoerd via ‘proportioneel hazard-regressiemodellen’¹⁵⁴, werd de kans op transitie naar werk geschat voor een gelijk niveau van de relevante persoonskenmerken (o.a. inkomen, leeftijd, opleidingsniveau, gezondheidstoestand) maar ook voor een gelijk woning- en gebiedstype en eenzelfde verhuisstatus.

Volgens deze verklarende duuranalyse hebben werkloze sociale huurders in Vlaanderen 26 procent minder kans op de transitie naar werk dan werkloze private huurders. Dit verschil is statistisch significant en geldt ongeacht het niveau van de

andere variabelen in de regressieanalyse. Het gevonden verschil valt mogelijk te verklaren door de werkloosheidsval (in de sociale huur) en/of door de lagere huurprijs van sociale huurders, al biedt de analyse hier geen sluitend bewijs voor. Het is immers mogelijk dat bepaalde factoren die niet in het model zijn opgenomen een effect zouden hebben op de transitiekans van sociale ten opzichte van private huurders. Het gevonden negatieve verband tussen sociale huur en tewerkstelling voor werkloze personen sluit verder niet uit dat bepaalde kenmerken van het sociale huurstelsel ook de tewerkstellingskansen van sociale huurders kunnen bevorderen. De gevonden relaties in de statistische analyses zijn immers het netto-effect van zowel positieve als negatieve mechanismen.

<kader>

Daarnaast onderzocht ArmenTeKort het verschil tussen huishoudens met kinderen in een sociale woning en huishoudens met kinderen op de wachtlijst voor een sociale woning in plaats van de hele private huurmarkt. Daar blijkt het tewerkstellingsverschil verwaarloosbaar. Bovendien kwamen er ook nadere schadelijke neveneffecten naar boven die niet financieel van aard zijn. Het mogelijk verlies van sociale binding, die we toch in Vlaanderen willen koesteren. Een gepaste en betaalbare woning vinden op de krappe huurmarkt is voor mensen met een bescheiden inkomen niet evident. Vinden ze die niet in de eigen buurt, dan moeten zij hun zoekradius verruimen en misschien uitwijken naar een andere stad of gemeente. Dat is dus geen aantrekkelijk vooruitzicht en bijgevolg opnieuw een rem voor sociale huurders die de inkomensladder willen opklimmen, die hun kinderen op school willen houden en die willen meewerken aan een hechte buurt. Het is nodig een onderscheid te maken tussen een langetermijnbeleid dat met deze structurele noden rekening houdt en de kortetermijnstress die de huidige beleidsmakers ervaren door de historisch opgelopen achterstand in sociale woningen. Vandaar het concept 'conditionele woon- en onderwijsparticipatievoucher' dat we ontwikkelden om de acute precaire woonsituatie tijdelijk op te lossen tot er voldoende woonaanbod in Q1 en Q2 gerealiseerd wordt.

Een trekkende overheid²

De vrijewoningmarkt schiet begrijpelijk te kort als het gaat over het garanderen van woonzekerheid voor mensen met een laag inkomen. Bijna elke vastgoedexpert en projectontwikkelaar is het erover eens dat de structuur van de vastgoedmarkt het onmogelijk maakt om de laagste 30% inkomens te huisvesten met een regulier commercieel aanbod. Dat komt vooral omdat de maatschappelijke winst verder in de toekomst ligt dan de normale horizon van een commercieel bedrijf. Wanneer Barack Obama spreekt over de moed die nodig is om bestaande situaties te verbeteren door *common ground* (gemeenschappelijke basis) te zoeken, verwijst hij naar het idee van het vinden van gedeelde belangen of waarden onder mensen met verschillende meningen, achtergronden of politieke overtuigingen. Dit concept staat centraal in zijn visie op een functionele democratie en maatschappelijke vooruitgang.¹⁵⁵ Obama bekritiseert het huidige politieke klimaat, waarin verdeeldheid en cynisme vaak worden uitgebuit om macht te behouden door degenen die niet geïnteresseerd zijn in collectieve actie of effectief bestuur. Hij stelt dat een dergelijke aanpak het burgerlijke vertrouwen en de instellingen ondermijnt. Dezelfde toon horen we bij president Tharman van Singapore die de noodzaak benadrukt voor grootschalige, snelle investeringen door zowel de publieke als de private sector om grote uitdagingen aan te pakken. Hij erkent dat geen enkele sector alleen deze last kan dragen.

Dat is de bestaansreden voor een paradigmashift in het woonbeleid. De wachtlijsten van wettelijk erkende huishoudens voor een sociale woning tonen aan dat de vraag het aanbod overtreft en betaalbare woonzekerheid treft een groeiend aandeel Vlaamse gezinnen. De Vlaamse regering beseft dit en in zijn beleidsnota 2019 kondigde de minister van Wonen dan ook aan ‘meer dan ooit te investeren in de nieuwbouw en renovatie van sociale woningen’. Een minister zegt “Zo gaan wij lenen om geld door te lenen aan sociale huisvestingsmaatschappijen, die daarmee huizen bouwen. Die sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen hun leningen aflossen via huurinkomsten. De Vlaamse overheid kan dan op haar beurt haar leningen afbetalen met die ontvangsten. Daarom vind ik het niet zo erg dat we voor dergelijke zaken geld lenen.” Het regeerakkoord van 2019 voorzag in de realisatie of renovatie van

² <https://www.youtube.com/watch?v=nmxlYteicD0>

8.000 sociale woningen per jaar. Het belangrijkste probleem van deze formulering zit in het woord 'of'. Natuurlijk is het belangrijk te renoveren. Misschien heb je daar overigens geen regeringsverklaring voor nodig? Zou dat geen normaal goed huisouderschap moeten zijn? Onderhoudsinvesteringen en energierenovaties horen tot de basisopdracht van elke huiseigenaar, dus ook van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De keuze om het historisch opgebouwde tekort van betaalbare sociale woningen op te lossen daarentegen, vergt een belangrijk regeringsprogramma omdat het over zoveel beleidsdomeinen heen gaat. In een ideale wereld zijn het woon-, onderwijs-, omgevings-, energie-, ruimtelijke ordenings- en begrotingsbeleid nauw met elkaar verbonden.

Het is dus van belang dat de overheid een leidende rol neemt, zeker ook op het vlak van financiering. In theorie zou het totale budget voor sociale huisvesting bijna moeten volstaan om 10.000 extra woningen per jaar bij te bouwen. In de praktijk blijkt dit niet zo te zijn. Omdat er de voorbije dertig jaar nauwelijks is geïnvesteerd in de instandhouding van het sociale-woningpatrimonium, gaat er vandaag onvermijdelijk een belangrijk deel van de middelen naar renovatie. Nederland, met niet eens drie keer meer inwoners dan Vlaanderen bouwt jaarlijks 50.000 sociale woningen. Met de regel 40 procent gereguleerde huur, 40 procent middelduur (huur en koop), wat wij in Vlaanderen geconventioneerde huur (zie kader p. xxx) noemen, en 20 procent markt huur en koop.

Nederlandse situatie

Hoewel Vlaamse woonmaatschappijen en Nederlandse corporaties beide tegen zeer lage rente kunnen lenen, ligt het verschil niet in de financieringskost maar in het exploitatiemodel. Nederlandse corporaties werken met een gemengde huurstructuur waarin ook de onderste middeninkomens hogere sociale huren betalen, waardoor de sector zichzelf grotendeels kan financieren. In Vlaanderen daarentegen zijn sociale huren sterk inkomensgebonden, waardoor de sector afhankelijk blijft van projectsubsidies en begrotingsmiddelen. Dat maakt het systeem bovendien residueel: sociale huisvesting richt zich bijna uitsluitend op de laagste inkomens. Net daarin schuilt een beleidsparadox. Een residuele sector heeft weinig interne kruisfinanciering en een smalle politieke en financiële basis, waardoor ze structureel klein blijft. Bovendien versterkt dit model de sociale segregatie, omdat woonblokken bijna uitsluitend worden bewoond door huishoudens met de laagste inkomens.

De cijfers van Woonhaven Antwerpen illustreren hoe residueel de sociale huursector in Vlaanderen is geworden: meer dan de helft van de huurders heeft een inkomen onder €22.000. De woonquotes blijven daardoor laag, maar de sector verliest tegelijk de gemengde inkomensbasis die nodig is om financieel en sociaal stabiel te blijven. En de maatschappij verliest de talenten en arbeidskrachten die hierdoor gefnuikt worden zoals eerder beschreven.

Ruimtelijk beleid

Is er in Vlaanderen nog wel ruimte voor extra sociale woningen? De Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning concludeert dat er een veelvoud (bestaande) bouwgrond is voor extra woningen dan we nodig hebben voor de huishoudensgroei, zelf als we spaarzaam zijn met onbebouwde percelen en dat over heel Vlaanderen. Er is meer dan voldoende bestaande bouwgrond beschikbaar dan we tegen 2045 nodig hebben, en dat geldt voor zowat alle Vlaamse steden. We houden rekening met betonstop, watergebieden en stolpen. Voor een deel van de nog onbebouwde woonreservegebieden is een soort planologische “stolp” ingevoerd: samen goed voor ruim 10.000 ha.¹⁵⁶ Maar verdichting en een “ruimtelijk neutrale bouwshift”, het totaal aan harde bestemmingen in Vlaanderen neemt niet toe, maar verschuift van uitstervende plattelandslinten naar locaties met hogere woonvraag dragen hier ook aan bij. Planologische compensaties bij het creëren van nieuwe woon- of bedrijventerreinen moet elders eenzelfde oppervlakte aan ongebruikte harde bestemmingen worden omgezet naar open ruimte. Het is zelfs niet ondenkbaar dat er op korte termijn makelaars ontstaan in dit soort rechten.

NIMBY

Maar zullen plannen voor extra sociaal woningaanbod niet botsen op burenpotest? De woonmaatschappijen optimaal ondersteunen om ruimtelijk aanvaardbaar, voldoende sociale woningen te voorzien is de minimale Vlaamse beleidsdoelstelling. Vlaanderen ondersteunt via DBPpartners+, dat bestaat uit Tree company, Levuur, Indiville en Bpact, in samenwerking met KULeuven en UHasselt een raamovereenkomst waarmee lokale besturen snel en eenvoudig beroep kunnen doen op digitale tools en ondersteuning voor onderzoeks- en participatieprojecten. Zo betrekken lokale besturen effectief burgers en belanghebbenden dit soort beleidsvraagstukken. Doordat het ruimtelijk beleid een volledig gewestelijke

bevoegdheid is, moet Vlaanderen deze uitdagingen aandurven en dat gebeurt dus ook. Politici die kijken of er een draagvlak is maar vooral politici die een draagvlak maken, vormen hier de oplossing. Het ArmenTeKort - Howest onderzoeksproject van NYMBY tot YIMBY hoopt hier een bijdrage te kunnen leveren.

Het ruimtelijk beleid regelt hoeveel woningen er op een stuk grond gebouwd mogen worden. Het valt onder de verantwoordelijkheid van het Vlaamse ministerie van Omgeving, dat zich bezighoudt met ruimtelijke ordening, milieu, natuur en energie. Specifieke regels en richtlijnen over de aard van de bebouwing worden vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) of in de meer algemene gewestplannen. Deze plannen bepalen onder andere de bestemming van gronden, de dichtheid van bebouwing en andere relevante regelgeving.

De beslissingen over deze plannen worden genomen op verschillende bestuursniveaus. Afhankelijk van de specifieke aard en de schaal van de plannen ligt de beslissingsbevoegdheid bij het Vlaams Gewest, de provincies of de gemeenten. Daarnaast spelen de gemeenten altijd een belangrijke rol bij het verlenen van bouwvergunningen en het toezicht op de naleving van de ruimtelijke regelgeving.

Een financierende overheid

Dat extra aanbod creëren en ons verouderde patrimonium upgraden veel geld kost, staat buiten kijf. Maar de (sociale) wooncapaciteit uitbreiden is een investering, geen lopende uitgave. Vanuit de optiek van de financieringskosten is een actieve rol van de overheid logisch. Immers, geen enkele commerciële partij kan goedkoper lenen dan de Vlaamse overheid. Boven op dit verschil in rentelast komt ook de marge van de bouwpromotor. In complexe meervoudige bestemming projecten is een bouwpromotor weliswaar vaak noodzakelijk.

Investeren in bijkomend aanbod is ook interessanter dan subsidiëren aan de vraagzijde. Bij een investering in extra aanbod zal de jaarlijkse last voor de begroting de volgende dertig jaar verminderen met de inflatie. Elke huurpremie of -subsidie die we voorzien – de vraagzijde ondersteunen – zal daarentegen verhoogd moeten worden met de inflatie. Op kleine schaal kan het nodig zijn acute noden tijdelijk te verzachten met een premie. Premies en subsidies op langere termijn en op grote schaal veroorzaken evenwel een averechts prijsverhogend effect, waarna de premies opnieuw verhoogd zouden moeten worden om de betaalbaarheid te borgen.

Investeren in de bouw van sociale woningen is ook investeren in economische groei. De bouwsector staat bekend als de motor van onze economie en een bron van veel toegevoegde waarde. Een bekend adagium luidt: Als het goed gaat met de bouw, gaat het goed met de economie. Deze economische groei creëert dan weer middelen en extra beleidsruimte in andere domeinen.

Voor wie toch nog zou twijfelen of overheidsingrijpen hier gepast is brengen we de (indirecte) baten nog eens even in herinnering. Woonzekerheid is het fundament waarop huishoudens hun leven kunnen (herop)bouwen. Reken op betere schoolprestaties, minder verloren talent, lagere gezondheidsuitgaven en een hogere tewerkstellingsgraad. Tot slot: een verruiming van het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt neemt niet alleen daar de druk weg, het helpt ook tegen oververhitting van de prijzen in het middensegment.

Lokaal beleid versterken

De gemeenten krijgen een steeds grotere regisserende rol in het lokale woonbeleid. Brussel of Vlaanderen kunnen onmogelijk aanvoelen wat de specifieke behoeften in Hasselt zijn in vergelijking met die in Sint-Niklaas. Om die rol volwaardig in te vullen moeten lokale besturen echter wel kunnen beschikken over de juiste instrumenten en zeker ook de nodige kennis in huis hebben. Stadsform maakt er een aanbeveling van in hun manifest¹⁵⁷: "Gemeentelijke ambtenaren houden controle over zulke ontwikkelingen maar hebben vaak niet de capaciteit of ervaring om met initiatiefnemers van bouwontwikkelingen te onderhandelen. Extra ondersteuning voor hen is nodig om tot kwalitatieve leefomgevingen te komen die beantwoorden aan de lokale noden van de buurtbewoners"

Weerbaarheid van lokale besturen tegen druk van projectontwikkelaars komt niet automatisch. In het spanningsveld tussen ruimtelijke ordening en economische belangen staan lokale besturen regelmatig onder druk van projectontwikkelaars die aandringen op bouwprojecten in landelijke gebieden, zelfs wanneer deze niet stroken met het lokale beleid of ruimtelijke visie. Audit Vlaanderen¹⁵⁸ onderzocht in 2020-2021 het functioneren van het omgevingsvergunningenproces bij vijftien gemeenten en formuleerde aanbevelingen die lokale overheden kunnen helpen om zich beter te wapenen tegen oneigenlijke invloeden. Zo werd vastgesteld dat de onafhankelijkheid van gemeentelijke omgevingsambtenaren vaak in het gedrang

komt door informele afstemming met politieke mandatarissen vóór de finale besluitvorming. Daarnaast bleek dat veel gemeenten onvoldoende gebruikmaken van gestandaardiseerde procedures, controlelijsten of kwaliteitsbewaking bij belangrijke stappen zoals het openbaar onderzoek. Door meer transparantie, objectieve besluitvorming en het structureel versterken van interne expertise, kunnen lokale besturen hun weerbaarheid vergroten en vermijden dat landelijke gebieden onder druk komen te staan van projectontwikkelingen die niet gedragen zijn door de gemeenschap of de lokale en Vlaamse ruimtelijke visie.

<Kader> "De druk voelde subtiel, maar was voortdurend aanwezig"

In een kleine Vlaamse gemeente kreeg de omgevingsdienst herhaaldelijk telefoontjes van een projectontwikkelaar die graag een verkaveling wilde realiseren op een perceel in agrarisch gebied, buiten de contouren van de woonkern. De aanvraag strookte niet met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, maar de ontwikkelaar wees op 'economische meerwaarde' en verwees naar contacten binnen het schepencollege. De gemeentelijke omgevingsambtenaar voelde zich onder druk gezet om zijn advies af te zwakken, zeker nadat bleek dat bepaalde schepenen het project genegen waren. Dankzij een recent ingevoerde interne procedure waarbij het volledige college zich verplicht baseert op objectieve en openbaar gemaakte adviezen, kon het bestuur weerstand bieden aan de druk. De aanvraag werd gemotiveerd geweigerd, met verwijzing naar de ruimtelijke visie en het belang van het behoud van open ruimte.

<einde kader>

Als vergunningsverlener is een sterke en goed bemande gemeentelijke dienst stedenbouw noodzakelijk om constructief in dialoog te gaan met of gefundeerd weerwerk te bieden tegen projectontwikkelaars. Voor kleinere gemeenten en steden is dit niet evident. Het recente initiatief van het Agentschap Binnenlands Bestuur en het Departement Omgeving om een bovenlokale expertenpool samen te stellen kan soelaas brengen.¹⁵⁹ Voorlopig richt deze expertenpool zich tot 21 provinciale steden. (zie ook Steunpunt Wonen). Aangezien de grootste noden bij de kleinste lokale besturen liggen, is een uitbreiding van het initiatief op termijn meer dan wenselijk.

Bouwgrondbeheer

Een cruciale hefboom voor een lokaal woonbeleid is het bezit en het behoud van bouwgrond. Met eigen grondposities heeft de gemeente veel meer invloed op de invulling van (woon)gebieden en op het woonaanbod. Zo kunnen de gemeenten nieuwe woonprojecten inpassen in een visie van kernversterking en -verdichting en van densificatie rond voorzieningen en multimodale verkeersknooppunten. Voor alle duidelijkheid, er is geen tekort aan bouwgrond. (zie eerder onder Ruimtelijk beleid) Er is een tekort aan een coherent prijsspeculatiebeleid voor bouwgrond en dat ligt grotendeels in de handen van de federale overheid. Toch kunnen lokale beleidmakers eveneens een grote invloed uitoefenen op de grondincidentie in woningprojecten door het slim toekennen van luchtrechten. (zie ook Topping Up)

Kernversterking (of stadsvernieuwing) verwijst naar strategieën en interventies die gericht zijn op het revitaliseren en verbeteren van bestaande stedelijke gebieden, met name in de centrale of kerngebieden van een stad. Het doel van kernversterking is vaak het aanpakken van stedelijke verval, het verbeteren van de leefbaarheid en het stimuleren van economische activiteit. Dit kan bijvoorbeeld door het renoveren van gebouwen, verbeteren van de openbare ruimte, en het bevorderen van gemengde functies zoals wonen, werken, en recreatie.

Verdichting of “Upzoning” focust op het verhogen van de bebouwingsdichtheid in bestaande stedelijke gebieden, vaak door meer of hogere gebouwen toe te voegen, om zo efficiënter ruimtegebruik en minder stedelijke verspreiding te bevorderen. Upzoning is een term uit de ruimtelijke ordening. Het betekent dat de overheid de toegestane bouwmogelijkheden in een bepaald gebied verruimt, bijvoorbeeld door hogere bouwhoogtes toe te staan, meer verdiepingen of grotere bouwvolumes mogelijk te maken, of door een hogere woondichtheid – meer woningen per perceel – toe te laten. Het idee achter upzoning is meestal om de woningvoorraad te vergroten en zo de betaalbaarheid te verbeteren of de stad compacter te maken. Critici vrezen echter dat dit beleid zonder sociale voorwaarden vooral leidt tot duurdere nieuwbouw en gentrificatie, tenzij er tegelijk maatregelen zijn zoals quota voor sociale woningen of bescherming van bestaande huurders.

In de literatuur wordt een brede waaier aan beleidsmaatregelen genoemd om gentrificatie te vermijden of minstens te temperen. Deze maatregelen blijken pas echt effectief wanneer ze in combinatie worden toegepast. Een eerste groep maatregelen richt zich op het behoud van betaalbare woningen. Zo bestaan er woningbehoudprogramma's waarbij renovaties van bestaande goedkope woningen gesubsidieerd worden in plaats van sloop. Daarnaast kan de overheid of een sociale huisvestingsmaatschappij woningen opkopen, eventueel via community land trusts, zodat ze permanent betaalbaar blijven. Ook een anti-sloopbeleid kan hier een rol spelen: vergunningen voor de vernietiging van betaalbare huurwoningen worden geweigerd zolang het nieuwe Vlaamse Bindend Sociaal Objectief niet bereikt is. Een tweede spoor betreft de sociale vereisten bij nieuwbouw. Hier gaat het om instrumenten zoals inclusionary zoning, waarbij ontwikkelaars verplicht worden een deel van de nieuwbouw betaalbaar te maken, bijvoorbeeld tien procent betaalbare huur. Bij upzoning of verkaveling kan de overheid verder gaan door een verplicht aandeel van twintig procent sociale huur op te leggen. Belangrijk is ook een doordacht locatiebeleid, waarbij sociale woningen niet enkel geconcentreerd worden in goedkopere wijken maar ook gerealiseerd worden in duurdere buurten, zodat spreiding en sociale mix gewaarborgd blijven.

Een derde beleidslijn richt zich op de financiële ondersteuning van kwetsbare groepen. Dit kan gebeuren via de ondersteuning van eigendomsopbouw, bijvoorbeeld in de vorm van coöperatieve modellen, gedeeld eigendom of erfpachtconstructies. Zulke systemen verlagen de instapdrempel tot eigendom zonder gezinnen volledig afhankelijk te maken van de grillen van de private markt. Ten slotte zijn er bredere stedelijke maatregelen die indirect ingrijpen op gentrificatie. Zo kunnen community benefits agreements, afspraken tussen ontwikkelaars en buurtorganisaties, ervoor zorgen dat nieuwe projecten ook collectieve voordelen opleveren, zoals betaalbare woningen, lokale jobs of publieke voorzieningen. Een stadsbreed verdichtingsbeleid is een ander instrument: door niet uitsluitend te bouwen in zogenaamde hot markets, maar de druk over de hele stad te spreiden, wordt de kans op uit de hand lopende gentrificatie kleiner. Tot slot kan een systeem van monitoring en vroegtijdige waarschuwing, gebaseerd op stadsdata, beleidsmakers helpen om verdringingsrisico's tijdig te detecteren en maatregelen te nemen vooraleer bewoners effectief worden weggedrukt.

Densificatie is breder en omvat niet alleen het verhogen van de bebouwingsdichtheid, maar ook het verhogen van de bevolkingsdichtheid en het intensiever gebruik van ruimtes, via strategieën zoals het toestaan van samenwoning met beperkte verlaging van uitkeringen, doordacht flexibiliseren van het één gezin op één adres concept en woningen binnen bestaande structuren of het bevorderen van gemengd gebruik

Bovendien kunnen lokale overheden afspraken maken (zie sociale investering op p. xxx) met projectontwikkelaars om een deel van het nieuwe woningaanbod voor te behouden mensen met een lager inkomen. Het toegestane bouwvolume biedt hiervoor de nodige hefboomen. Met de expertise die in de grotere steden bestaat en die door VVSG aangeleverd kan worden, kunnen lokale besturen hier op een transparante, commercieel en maatschappelijk verantwoorde manier oplossingen bedenken.

Ook de provincies spelen een rol, in het bijzonder als ondersteunende overheid voor kleine gemeenten. Zo kunnen de provincies samenwerkingsprojecten en begeleidingstrajecten opzetten voor het implementeren van strategieën rond betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. En er is de ondersteuning van innovatieve woonprojecten via het geWOONtebrekertraject

<kader>

GeWOONtebreker

De provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen concipieerden een innovatief programma, genaamd GeWOONtebreker, dat zich richt op het verbeteren van het woonbeleid in lokale gemeenschappen. Dit participatietraject is speciaal ontworpen om lokale besturen en hun inwoners te ondersteunen bij het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het wonen in de toekomst en deze visie om te zetten in concrete acties. Met hulp van specialisten wordt het hele proces van idee tot uitvoering en opvolging begeleid.

De provincie staat voor diverse woonuitdagingen, zoals schaarse open ruimte, complexe mobiliteitsvraagstukken en een toenemende vergrijzing.

GeWOONtebreker biedt een platform waarbij de gemeente samen met haar team en inwoners nadenkt over toekomstig woonbeleid en de daadwerkelijke uitvoering ervan. Dit traject zorgt voor een actieve deelname en samenwerking tussen de

gemeente en haar burgers, waarbij alle partijen gezamenlijk werken aan het vormgeven van de toekomst van wonen in hun gemeente.

</kader>

Het voorzien van (voldoende) sociale huisvesting op hun grondgebied is voor veel gemeenten een uitdaging. Enerzijds is/was de verstandhouding met de sociale huisvestingsmaatschappijen niet altijd ideaal. Vanuit hun interne dynamiek zetten sociale huisvestingsmaatschappijen vooral in op grootschalige projecten en dat zal met de huidige consolidatie niet vanzelfsprekend veranderen, terwijl lokale besturen eerder vragende partij zijn voor projecten op kleine schaal. Misschien kunnen de woonmaatschappijen een grotere regierol spelen in het faciliteren van lokale initiatiefnemers, die kleinschalige bouwprojecten kunnen repliceren in verschillende steden en gemeenten.

Anderzijds beschikken lokale beleidsmakers niet altijd over voldoende informatie om de effecten van een verhoogd aanbod van sociale woningen accuraat in te schatten. Dat komt ook door de brede en niet altijd evidente verbanden met andere levensdomeinen. Gemeenten onderschatten vaak de collateral damage van een tekort aan sociale woningen – denk aan de verminderde activering van mensen die langdurig werkloos zijn, zwakke schoolprestaties, meer leefloonaanvragers en de impact op het lokale sociale weefsel.

Maar ook de positieve financiële effecten van extra sociale-woningaanbod op de lokale economie en handel worden onderschat. "The Local Multiplier Effect" ¹⁶⁰ onderzoekt hoe geldstromen in lokale economieën vermenigvuldigd worden via herhaalde uitgaven. De LM3-methodologie meet hoe vaak geld lokaal circuleert. "Money Circulation in Small Communities" ¹⁶¹ analyseert case studies van plattelandseconomieën waar beperkte economische "lekkage" zorgt voor hogere omloopsnelheid. Dit is relevant voor Vlaamse landelijke gemeenten. Recenter onderzoek in Nederland bevestigt dit uitgave patroon eveneens.¹⁶²

De inkomens van de mensen op de wachtlijst voor een sociale woning in Antwerpen bedragen bijna een half miljard euro. De huishoudens die op een sociale woning in Antwerpen wachten, zullen zodra ze een sociale woning krijgen zoals eerder berekend 200 miljoen per jaar extra in de lokale economie bijdragen. Hun uitgaven circuleren lokaal 1,5 tot 2 keer per maand: het geld gaat rond van de bakker naar de

kapper en dan terug naar de slager. Dat is de kracht van omloopsnelheid in de lokale economie. Als je dat vergelijkt met het leefloononderdeel van een gezinsinkomen, is het voor lokale beleidsmakers ook belangrijk zich te realiseren dat de federale overheid slechts 55 procent hiervan terugbetaalt, de rest komt uit de stadskas.

Daarnaast raamde het Rekenhof ook de fiscale terugverdieneffecten op 18%, zonder rekening te houden de fiscale terugverdieneffecten op lokaal, gewestelijke en regionaal niveau.¹⁶³

Agglomeratieeffecten: Stedelijke verdichting als motor voor economische agglomeratie

Wanneer overheden inzetten op stedelijke verdichting in combinatie met betaalbaar wonen, leggen ze de fundamenten voor positieve agglomeratie-effecten. Door meer mensen en functies op een compacte en toegankelijke manier in de stad te verweven, ontstaat een omgeving waarin economische dynamiek floreert. Verdichte steden bieden bedrijven toegang tot een diepere arbeidsmarkt, diverse klanten en gespecialiseerde toeleveranciers binnen korte afstanden. Tegelijk vergroten ze de kans op spontane interacties en kennisuitwisseling, die cruciaal zijn voor innovatie en productiviteitsgroei. Betaalbaar wonen versterkt dit effect: het zorgt ervoor dat ook laag- en middeninkomens dicht bij werk, onderwijs en voorzieningen kunnen blijven wonen en participeren in het stedelijke netwerk. Zo genereert verdichting niet alleen ruimtelijke efficiëntie, maar ook sociaal-economische meerwaarde voor de stad als geheel. De geschatte bredere maatschappelijke en economische baten (WSEB) in dit rapport tonen aan dat de totale maatschappelijke opbrengst van het voorzien in sociale en betaalbare huisvesting groter is dan de publieke investeringskost die nodig is om nieuwe woningen te realiseren.¹⁶⁴ Agglomeratie-effecten zoals gedeelde infrastructuur, betere 'matching' op de arbeidsmarkt en versnelde 'learning' worden hierdoor breed gedragen en duurzaam verankerd in de stedelijke economie.¹⁶⁵

Private spelers faciliteren om te innoveren

Een sterkere greep van de overheid op het (sociale) woonbeleid betekent geenszins het onmogelijk maken van privaat initiatief. Integendeel, om een versnelling hoger te schakelen is de expertise en het innovatieve vermogen van onze bedrijven onontbeerlijk. De bouw- en vastgoedsector lijkt open te staan voor een grotere rol.

Die moet wel gepaard gaan met een groter engagement van de private vastgoedspelers. Ook zij hebben er belang bij dat medewerkers, hun familie en alle belastingbetalers rondom hun bedrijven betaalbaar kunnen wonen. 'Als niemand geld heeft, zal niemand iets kopen. Lonen zijn wat bedrijven eten om te groeien', wist Henry Ford. Daarnaast is er ook nood aan interactie met andere actoren zoals stedenbouwkundigen, architecten en onderzoekers.

De (lokale en Vlaamse) overheid moet van haar kant hindernissen wegwerken die vandaag gepaard gaan met verdichtingsprojecten. Daar heeft ze ook instrumenten voor zoals het InnovatieveNetwerk Overheid (INO). Zij kunnen wellicht op korte termijn experimenteren met een regelluw kader voor sociale woningbouwprojecten en op die manier effenen we het pad voor aansluitende verbreding van de regelluwte die de bouwaanvraagcomplexiteiten terug naar een normaal niveau brengen. Het Nederlandse 'Versnelling planproces door parallel plannen' demonstreerde dat het kan.¹⁶⁶

<kader>

InnovatieNetwerk Overheid

Het InnovatieNetwerk Overheid heeft als doel het verbinden en inspireren van personen binnen en rondom de overheid die openstaan voor leren en experimenteren. Het netwerk moedigt samenwerking en nieuwsgierigheid aan, en ondersteunt de ontwikkeling van ambtenaren tot *civil entrepreneurs*. Door de innovatiekracht van Vlaamse ambtenaren te versterken streeft het netwerk ernaar om ambtenaren van traditionele *civil servants* te transformeren naar proactieve en veerkrachtige *civil entrepreneurs*, zodat de overheid effectief kan inspelen op de uitdagingen van de 21ste eeuw.

</kader>

De bouw- en vastgoedsector klaagt al lang – en vaak terecht – over het gebrek aan visie, de lange (beroeps)procedures en de wildgroei aan systemen voor het opleggen van stedenbouwkundige lasten, een van de duidelijkste symptomen van het ontbreken van een langetermijnvisie.

Omdat een grote bureaucratische structuur vaak een rem is op innovatie, moeten we ook ruimte bieden voor de dynamiek en initiatieven van kleine, startende ondernemingen. Door samenwerking tussen start-ups en gevestigde waarden of via

corp-ups – dat zijn start-ups die ontstaan binnen grote corporates – kunnen nieuwe ontwikkelingen en concepten sneller geadopteerd en opgeschaald worden.

In een budgettaire lastige periode zoals de huidige is het ook zinvol om nieuwe financieringsmogelijkheden te onderzoeken en te implementeren. Er kan bijvoorbeeld meer worden gedaan met de middelen van particuliere spaarders en beleggers. Want de directe budgettaire ruimte voor de overheid mag dan beperkt zijn, Vlaanderen is wel nog een rijke regio. De Vlaming heeft veel geld op spaarboekjes staan. Dat is geld dat in inflatietijden nutteloos verdampst. Een deel van deze middelen mobiliseren voor betaalbare, duurzame woningen komt zowel de maatschappij als de particuliere belegger ten goede. Ook Europa beseft dat wonen steeds hoger op de agenda komt en kan haar legitimiteit niet blijven handhaven zonder actief bij te dragen aan een oplossing voor een groeiende stressfactor voor meer dan 100 miljoen Europeanen.

Tegelijkertijd blijft, zoals eerder vermeld, waakzaamheid geboden voor initiatieven die neigen naar een monetarisering van onze woningmarkt en naar vastgoedspeculatie. Als grote, vaak internationale investeerders naar onze woningmarkt kijken, is dat meestal niet om bij te dragen aan een oplossing voor de woonproblematiek. Voor deze partijen zijn woningen een beleggingsobject. Dat houdt risico's in. Het maakt de woningmarkt los van haar oorspronkelijk functie: het huisvesten van mensen. Rendementsmaximalisatie primeert dan en dit gaat meestal ten koste van huishoudens met een laag inkomen. De bankencrisis van 2008 heeft ons ook geleerd dat het koppelen van de woningmarkt aan financiële instrumenten dramatische gevolgen kan hebben.

Op een meer lokaal niveau is het opletten voor bedrijven die panden opkopen om ze na een cosmetische opknapbeurt opnieuw in de markt zetten tegen een forse meerprijs. Dit zogenaamde flippen van vastgoed heeft vooral een prijsopdrijvend effect zonder veel toegevoegde waarde.

We hebben er intussen ook *Budgethuur* of geconventioneerde huur bij gekregen.

Huisjesmelkerij als symptoom van structurele schaarste

Huisjesmelkerij wordt vaak voorgesteld als het gevolg van moreel falen of individuele uitbuiting. Maar wie dieper kijkt, ziet een systeemmechanisme in werking: een

marktantwoord op structureel beleidstekort. In een woonmarkt waar het aanbod in de onderste prijscategorie chronisch tekortschiet, ontstaat een vacuüm dat door private spelers wordt ingevuld — vaak op een manier die maatschappelijk ongewenst is, maar economisch begrijpelijk. De klassieke figuur van de huisjesmelker (of (slumlord¹⁶⁷) laat overbewoning oogluikend toe, voert amper onderhoud uit, en vraagt daarvoor impliciet een risicopremie aan kwetsbare huurders die geen alternatief hebben.

Rechten op papier, maar niet in de praktijk

Hoewel het Burgerlijk Wetboek huurders duidelijk beschermt tegen gebrekkige woningen, blijven deze rechten in de praktijk vaak dode letter. Zo kunnen huurders volgens artikel 1722 BW aanspraak maken op een schadevergoeding of een vermindering van de huurprijs wanneer het gehuurde pand gedeeltelijk of geheel onbruikbaar wordt door een gebrek dat hen niet te verwijten valt. Ook ernstige vormen van achterstallig onderhoud of structurele gebreken — zoals schimmelvorming, onveilige elektriciteit of lekkende daken — kunnen juridisch aanleiding geven tot sancties voor de verhuurder. Maar veel huurders zijn niet op de hoogte van deze mogelijkheden, of bevinden zich in een te kwetsbare positie om er gebruik van te maken. Mensen zonder papieren, tijdelijke arbeidsmigranten of alleenstaande ouders vrezen dat een klacht hen hun woning kost, of zijn simpelweg niet in staat om juridische stappen te ondernemen.

Huisjesmelkers weten dat en speculeren op het stilzwijgen van hun huurders. Ze vertrouwen erop dat inspectiediensten pas ingrijpen wanneer er sprake is van flagrante overtredingen of publieke incidenten — en zelfs dan blijft structurele handhaving vaak uit. Zelfs wanneer een gasontploffing een volledige rij woningen vernielt, leidt dat zelden tot ingrijpend nieuw beleid of systematische controle van gelijkaardige panden. Dit gebrek aan gevolgbeleid versterkt de praktijk: zolang er geen structurele verantwoordelijkheid wordt opgenomen door de overheid, blijft het systeem draaien op informele afhankelijkheid, angst en juridische onzichtbaarheid. De wet is er wel, maar in veel gevallen ontbreekt de toegang ertoe.

Het is een vorm van prijszetting in ruil voor het negeren van regels — een gedrag dat floreert waar controle faalt en de markt vrij spel krijgt.

Deze praktijken zijn geen uitzonderlijke uitwassen, maar ingebed in een structurele dynamiek van vraag en aanbod. Zoals elke markt reageert ook de private woonmarkt

rationeel op schaarste: waar de nood het hoogst is, stijgt de prijs en daalt de kwaliteit. De huisjesmelker doet in wezen wat elke economische actor zou doen in een situatie waarin de vraag veel groter is dan het aanbod, en er nauwelijks alternatieven zijn. De fout ligt dus niet alleen bij de individuele verhuurder, maar bij een overheid die er niet in slaagt haar eigen woonnormen af te dwingen en geen voldoende aanbod creëert om de druk op de laagste inkomensgroepen te verlichten. Artikel 23 van de Grondwet, de Vlaamse Codex Wonen en het Europees Sociaal Handvest beloven elke burger het recht op een behoorlijke woning. Maar als de uitvoering daarvan tekortschiet — door lange wachtlijsten voor sociale woningen, een ontoereikend huursubsidiebeleid en onvoldoende regie op de private huurmarkt — ontstaat er een parallel woencircuit. In dat circuit zijn juridische grenzen vaag, wordt misbruik structureel, en zijn huurders zelden in staat om hun rechten op te eisen. Vooral mensen zonder papieren, alleenstaande moeders, arbeidsmigranten en jongeren zonder sociaal vangnet worden in dat grijze segment weggeduwd. Tegelijk mogen we dit mechanisme niet normaliseren. Huisjesmelkerij blijft een vorm van mensenrechtenschending en sociale dumping. Het feit dat het ‘logisch’ is binnen het huidige systeem, betekent niet dat het verdedigbaar is. Beleidsmatig vereist dit dubbele actie: enerzijds consequente handhaving van woonnormen en een kordate aanpak van notoire wanpraktijken; anderzijds een veel ambitieuzer beleid dat inzet op structurele vergroting van het betaalbare woonaanbod, een sterkere rol voor publieke en coöperatieve verhuurders, en bescherming van huurders tegen overmacht en informele druk.

Het hardnekkige tekort aan woningen aan de onderkant van de markt heeft alles te maken met de structurele focus van de bouw- en vastgoedsector op het midden- en topsegment, waar de winstmarges het grootst zijn. De private markt zal nooit spontaan woningen produceren voor de laagste inkomensdecielen, tenzij onder condities die leiden tot wanpraktijken. Juist daarom is tussenkomst van de overheid noodzakelijk. Een ruim aanbod aan sociale huurwoningen, specifiek afgebakend voor de onderste drie à vier inkomensdecielen, is geen luxe of uitzondering, maar een fundamenteel onderdeel van een rechtvaardig woonbeleid. Zonder die publieke buffer blijft de markt onderaan ontsporen — niet ondanks, maar precies dóór het systeem.

Om op het terrein tempo te maken kunnen de aangescherpte ambities gekoppeld worden aan ons voorstel om het sociaal objectief uit het pandendecreet nieuw leven in te blazen (zie p. xxx) ook waarschijnlijk terug ingevoerd. In eerste instantie wordt deze bijdrage een eerder symbolisch bedrag, maar er valt iets te zeggen om dat bedrag een reële kostenverdeling te laten worden waar elke gemeente of ze nu bouwt of niet gelijk aan bij draagt.

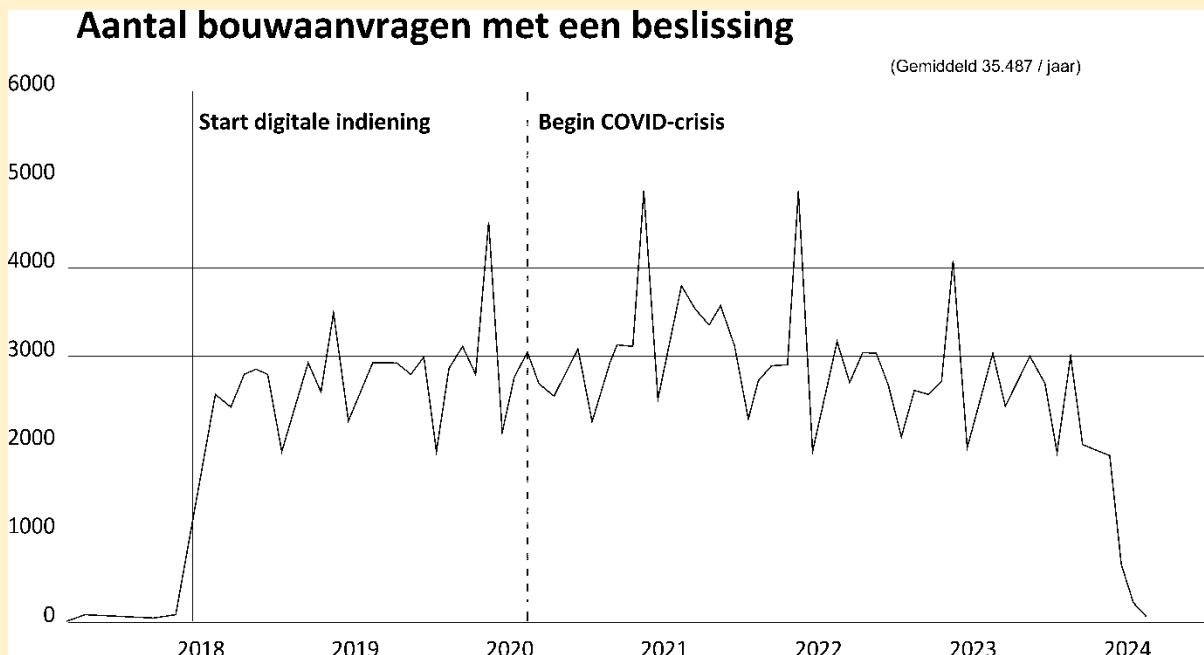
Langetermijntoets

We kunnen bouwen voor de noden van vandaag, maar bouwen doe je ook met het oog op de lange termijn. Hoeveel en welk type woningen moeten we bouwen? Daar zijn cijfers en inzichten voor nodig over het bestaande woningarsenaal voor de vijf inkomenskwintielen en over de demografie zoals – in orde van relevantie – gezinsverdunding, vergrijzing, buitenlandse migratie en binnenlandse verstedelijking en nieuwe samenwoonvormen.

We keken daarvoor in eerste instantie naar de verdeling van de huishoudens in de Woonsurvey van 2018. Als we er rekening mee houden dat de Woonsurvey een steekproef is van ongeveer 1 op 1.000 dan komen we aan een goede match met het profiel dat het Planbureau voor Vlaanderen gebruikt.

In het syntheserapport van het Departement Omgeving leren we dat Vlaanderen tegen 2035 een behoefte heeft aan circa 295.000 extra woningen, om een huishoudensgroei van 10,5 procent op te vangen. Achter dat globale cijfer schuilen wel grote regionale verschillen. Het Planbureau projecteert dat er tegen 2040 ongeveer 250.000 woningen extra nodig zijn. De minister van Wonen projecteert 400.000 nieuwe woningen tegen 2050.¹⁶⁸ De cijfers verschillen dus enigszins maar dat is niet verwonderlijk in de volatiele bouwsector. De grafiek laat zien hoe het aantal goedgekeurde bouwaanvragen tijdens de loop van eenzelfde jaar weliswaar fluctueert, maar dat de jaargemiddelden vrijwel constant blijven.

<??? niet gevonden>



Bron: <https://omgevingsloketrapportering.omgeving.vlaanderen.be/aanvragen>

Bij verdere analyse is het opvallend dat de toename van het aantal huishoudens zich concentreert in de groep huishoudens met 1 en 2 personen en ook in de leeftijdscategorie 67+.

Een belangrijke vaststelling hieruit is dat de theoretische voorraad van woningen met meerdere kamers niet alleen voldoende is voor de huidige, maar ook voor de toekomstige populatie. Het natuurlijke verloop van gezinnen waar de kinderen het huis verlaten en van nieuwe gezinnen die aankomen is dus blijkbaar in balans. Het probleem ligt vooral in de geografische spreiding. Er blijkt daarentegen wel een grote nood aan kleine woningen/appartementen voor gepensioneerden.

Embuild, de federatie van bouwbedrijven pleit al geruime tijd voor een 'Vlaamse Woonbalans'. Die kan de objectieve cijfers over de woningvoorraad, de woonbehoeften én de betaalbaarheid bijhouden en voor de toekomst inschatten. Ook kan de Woonbalans adviseren over de maatregelen die de verschillende beleidsniveaus kunnen en moeten nemen om betaalbaar wonen te garanderen. Ook het Steunpunt Wonen pleitte eerder al voor een accurater inzicht van de kenmerken van de woonvoorraad.

Voorstel 7: Financiering

Wonen hoeft geen speelbal te zijn van financiële belangen. Ondanks jarenlang onderzoek en toenemend maatschappelijk protest tegen de financiële beïnvloeding van de woningmarkt, blijven beleidsmaatregelen vandaag nog te vaak versnipperd en ontoereikend. Vergelijkend onderzoek in 56 UNECE-landen maakt dit pijnlijk duidelijk: overheden beperken vooral de *omvang* van financiële circuits – de hoeveelheid kapitaal die richting vastgoed stroomt – maar laten andere belangrijke kenmerken grotendeels ongemoeid. De auteurs van een spraakmakend onderzoek¹⁶⁹ onderscheiden vier kernaspecten van financiële circuits die rechtstreeks invloed hebben op de woningbetaalbaarheid:

- Omvang: hoe groot zijn de geldstromen richting vastgoed?
- Aantal: hoeveel verschillende circuits (en spelers) zijn actief?
- Kosten: hoe duur maken deze circuits het wonen voor bewoners?
- Focus: richten de investeringen zich op betaalbare woningen of op luxe- en beleggingsvastgoed?

Bestaande maatregelen raken meestal maar één aspect en worden bovendien vaak verzwakt door tegenstrijdig beleid en gebrek aan samenhang.

Toch is verandering mogelijk. Door actief te sturen op alle vier de kenmerken – met fiscale prikkels voor investeringen in betaalbare woningen, striktere regulering van speculatieve beleggingen en versterking van publieke woonactoren – kunnen we financiële stromen opnieuw in dienst stellen van mensen in plaats van kapitaal. Betaalbaar wonen is geen natuurwet; het is een politieke keuze. Wie vandaag durft te handelen, kan de logica keren en woonzekerheid voor iedereen dichterbij brengen.

Tax shelter

Tax Shelter voor Sociale Woningbouw: Een moderne combinatie met de emotie van het Belgische spaarboekje voor de Belgen met een baksteen in de maag

Het concept van een tax shelter voor sociale woningbouw biedt een innovatieve en vertrouwde manier om Belgisch spaargeld te mobiliseren voor het aanpakken van de sociale woningnood. Door een fiscaal stimuleringsprogramma te introduceren, kunnen particulieren en bedrijven worden aangemoedigd te investeren in de bouw, renovatie en verduurzaming van sociale woningen. Deze aanpak combineert de

essentie van het oude Belgische spaarboekje met de culturele voorliefde voor vastgoed als symbool van zekerheid, de zogenaamde “baksteen in de maag.”

Een gefaseerde aanpak voor maximale impact

De invoering van een tax shelter voor sociale woningbouw kan het best verlopen in verschillende fasen, waarbij elke stap gericht is op het vergroten van de impact en het benutten van de lessen uit eerdere ervaringen. In de **eerste fase** ligt de focus op hoogrenderende projecten om snel resultaten te boeken en vertrouwen op te bouwen bij investeerders. Denk hierbij aan projecten gericht op gezinnen met schoolgaande kinderen en een werkende ouder, waar verbeterde woonomstandigheden direct bijdragen aan stabiliteit, betere onderwijsprestaties en werkzekerheid. Een andere prioriteit in deze fase zijn energierenovaties, die de energiekosten drastisch verminderen en de huurcomponent van sociale woningen optimaliseren. Dankzij deze focus op snel en tastbaar rendement kan deze fase zowel financieel aantrekkelijk zijn voor investeerders als maatschappelijk waardevol. In de **tweede fase** wordt het beleid uitgebreid naar bredere doelgroepen en diversere projecten. Naast kwetsbaardere groepen, zoals ouderen of nieuwkomende arbeidsmigranten, kan de aandacht ook uitgaan naar innovatieve woonconcepten zoals woningdelen of co-housing met alle variaties van gemeenschappelijke voorzieningen. Hierbij wordt het fiscale voordeel gedifferentieerd op basis van het risicoprofiel en de sociale impact van de projecten, met hogere stimulansen voor meer uitdagende doelstellingen. Daarnaast kunnen nieuwe kapitaalinstrumenten, zoals sociale obligaties, worden ingevoerd om nog meer spaargeld te mobiliseren. De **derde fase** markeert de verankering van het tax-shelterbeleid in de langetermijnstrategie voor sociale woningbouw. Dit omvat een integratie van duurzame energieoplossingen, circulaire bouwmethoden en een sterke samenwerking tussen publieke en private sectoren via privaat-publieke partnerschappen. Door een permanent evaluatiemechanisme wordt het beleid voortdurend aangepast en verbeterd op basis van impactmetingen, zodat het zowel sociaal als economisch maximaal effect blijft hebben.

Een moderne invulling van het spaarboekje

De tax shelter grijpt terug naar de essentie van het oude Belgische spaarboekje van de ASLK, dat generaties Belgen vertrouwd maakte met het idee van veilige en nuttige investeringen. Waar het spaarboekje ooit diende als middel om geld te laten groeien en later een woning te kopen, biedt de tax shelter een eigentijds alternatief

in een tijd waarin spaargeld nauwelijks rendeert. Investeerders krijgen niet alleen een aantrekkelijk belastingvoordeel, maar dragen ook bij aan een concreet maatschappelijk doel: betaalbare en duurzame woningen.

Voor Belgen, bij wie vastgoed diep verankerd zit in de cultuur, voelt de tax shelter als een natuurlijk verlengstuk van hun "baksteen in de maag." Zelfs als investeerders geen directe eigenaar worden van een woning, ervaren ze de voldoening dat hun geld wordt gebruikt voor het creëren van waardevol vastgoed dat sociale en economische stabiliteit biedt. Dit mechanisme combineert het vertrouwde met het vernieuwende en biedt een eigentijdse oplossing voor een urgente maatschappelijke uitdaging.

De kracht van traditie en innovatie

Door het belastingvoordeel te koppelen aan sociale woningbouw, slaat de tax shelter twee vliegen in één klap: het spreekt de Belgische voorliefde voor vastgoed aan én biedt een moderne invulling aan het idee van sparen. De gefaseerde aanpak zorgt ervoor dat het beleid flexibel kan worden aangepast, terwijl snelle successen in de beginfase zowel publieke als politieke steun waarborgen. Op termijn kan de tax shelter uitgroeien tot een vast onderdeel van de Belgische strategie voor sociale woningbouw, waarbij het economische en sociale rendement hand in hand gaan. Deze eigentijdse interpretatie van het Belgische spaarboekje creëert niet alleen financiële zekerheid, maar versterkt ook de maatschappelijke betrokkenheid, waardoor het een oplossing is die even slim als authentiek aanvoelt.

Kort en bondig

- Er is een schaarsteprobleem aan de onderkant van de woningmarkt, die hoofdzakelijk ingevuld wordt door de private huurmarkt. Door het grote tekort aan woningen in die onderste prijs categorie ontstaan mistoestanden die we vaak onterecht huisjesmelkerij noemen.
- Extra sociaal woningaanbod bij creëren is de efficiëntste manier om dit schaarsteprobleem aan te pakken. Dit vergt een trekkende rol van de overheid, maar het kan, gezien de historisch opgebouwde achterstand, ook niet zonder innovatief privaat initiatief.
- Omdat extra aanbod bij creëren tijd vraagt, zijn ook maatregelen op kortere termijn nodig. Er zijn veel mogelijkheden om het gebruik van het bestaande

patrimonium te optimaliseren. Om de ergste woonnood onmiddellijk aan te pakken pleiten we voor een gerichte financiële ondersteuning van kansarme gezinnen met schoolgaande kinderen onder de vorm van de Participatievoucher

- Rekening houdend met het huidige woningbestand en prognoses voor het aantal en de aard van huishoudens, moet het extra woningaanbod vooral gericht zijn op kleine huishoudens en ouderen. Rekening houdend met het maatschappelijk rendement biedt betaalbare woonzekerheid een veel grotere winst tegen aanzienlijk lagere kosten voor gezinnen met drie of meer schoolgaande kinderen.

Beleidsaanbeveling: Domus Flandria 3.0 –

Versneld naar 10.000 extra sociale woningen per jaar. (dat is één derde tot één vierde van het normale bouwvolume dat we historisch bouwen)

Vlaanderen kampt met een opgebouwd structureel tekort van naar schatting 200.000 sociale woningen. De gevolgen daarvan zijn zichtbaar in stijgende wachtlijsten, toenemende woononzekerheid en een groeiende kloof tussen huurders op de private markt en wie terecht kan in het sociaal segment. Nochtans is de wil bij lokale besturen vaak aanwezig om meer te doen, maar zij botsen keer op keer op dezelfde hindernissen: (perceptie van) gebrek aan beschikbare grond, onvoldoende uitvoeringscapaciteit, en soms schaars lokaal draagvlak.

Daarom stellen we voor om werk te maken van een Domus Flandria 3.0 – een ambitieus Vlaams programma dat gemeenten en woonmaatschappijen ondersteunt om door deze barrières heen te breken. Het oorspronkelijke Domus Flandria-programma zorgde begin jaren '90 voor de realisatie van 10.000 bijkomende sociale woningen op 5 jaar. Nu is het tijd om de lat op minimum 10.000 per jaar te leggen. Het eerste ooit Europese “Affordable housing” plan biedt de mogelijkheid om beleidsmatig een kantelpunt te creëren. 202510

Wat houdt Domus Flandria 3.0 in?

1. Vlaamse grondbank voor sociaal wonen

Vlaanderen neemt een actieve rol op in het aankopen en herbestemmen van gronden voor sociale woningbouw, in samenwerking met steden, gemeenten en woonmaatschappijen.

2. Provinciale taskforces voor uitvoeringsondersteuning

De Vlaamse overheid zet de capaciteit van de provincies in om lokale

besturen en woonmaatschappijen te ondersteunen bij projectontwikkeling, subsidiebegeleiding en omgevingsprocedures.

3. Procedureversnelling met kwaliteitsgarantie

Voor sociale woonprojecten die voldoen aan vooraf vastgelegde omgevingskwaliteitseisen, worden beroepsprocedures beperkt in duur en aantal instanties. Rechtszekerheid en snelheid gaan hand in hand.

4. Campagne voor draagvlak en trots

Er komt een grootschalige mediacampagne die sociaal wonen positief in beeld brengt: als een investering in buurten, in kansen, in Vlaamse gezinnen. Van stigmatisering naar trots.

Waarom nu?

De wooncrisis wordt steeds schrijnender. Als we willen dat werk loont, dat kinderen kansen krijgen, dat de armoede daalt – dan moeten we beginnen bij betaalbaar wonen. Met Domus Flandria 3.0 kiest Vlaanderen voor regie, samenwerking en daadkracht. De middelen zijn er, de noden zijn duidelijk, en het momentum is nu. Laat ons samen bouwen aan 100.000 extra kansen op een betaalbare thuis over twee legislaturen.

HOOFDSTUK 4: LEERZEKERHEID

In de twee vorige hoofdstukken zoomden we in op woonzekerheid als het fundament van onze constructie: zonder woonzekerheid kunnen mensen onmogelijk volwaardig leven en een maatschappelijke rol opnemen.

Onderwijs heeft als doel om bij elke jongere:

Het verlangen te wekken om deel te willen uitmaken van onze wereld en het vermogen te ontwikkelen om hun wereld te begrijpen én te verbeteren.

Dit doen we met onderwijs dat :

- *leervermogen stimuleert,*
- *elementaire kennis overdraagt,*
- *mondigheid en zelfontplooiing versterkt,*
- *analyse, creativiteit en verbeelding prikkelt.*



Leerzekerheid gaat ook naar de kern van het oplossen van generatiearmoede: jonge mensen kansen aanbieden om zich volop te kunnen ontplooiën. Tegelijk kan leerbekerheid ook gigantische (financiële) baten genereren. Is woonzekerheid in grote mate een investeringsverhaal, dan is leerbekerheid de snelste weg naar het beoogde rendement. Door het aantal vroegtijdige schoolverlaters drastisch terug te dringen realiseren we een geweldige besparingsoperatie en pakken we ook de krapte op arbeidsmarkt aan. Met andere woorden: we benaderen het verhaal van ongelijke onderwijskansen hier vooral vanuit het bredere maatschappelijke perspectief — denk aan de kenniseconomie, werkactivering en het benutten van alle talent — omdat leerbekerheid maatschappelijke groei mogelijk maakt op tal van domeinen.

Het bestaande gelijke-onderwijskansenbeleid

<quote Elke zittenblijver kost tussen de 6.000 en 14.000 euro per schooljaar.>

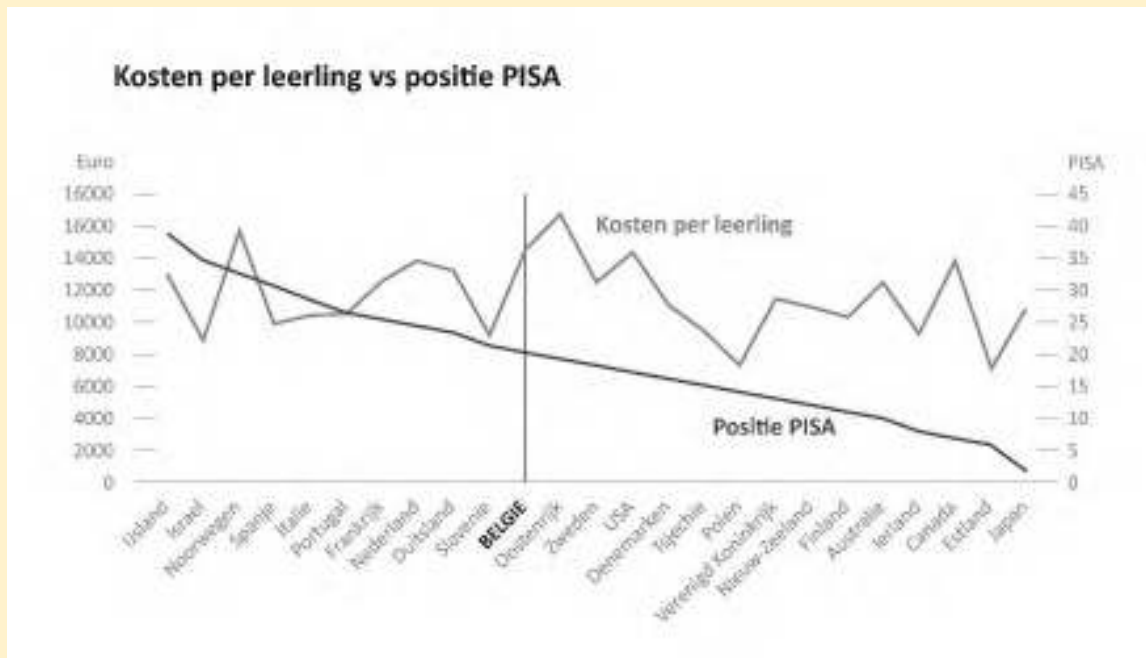
Het Vlaamse onderwijssysteem bevindt zich in een kritieke situatie. Zowel de onderwijsongelijkheid als de totale leerwinst van het onderwijs staan onder druk. Niet alleen internationale vergelijkingen, maar eveneens in de evolutie van de laatste 30 jaar van het Vlaams onderwijs zelf. Hoewel we beschikken over het vijfde duurste onderwijssysteem in Europa, zien we een toename van vroegtijdige schoolverlaters en scoren we laag op het gebied van onderwijsongelijkheid. We staan zelfs als 26ste in de Europese ranglijst voor begrijpend lezen bij leerlingen na het derde leerjaar. Er is dringend een paradigmaverschuiving nodig om deze negatieve trend te doorbreken. Specifiek presteren we zeer slecht als het gaat om vroegtijdige schoolverlaters. Bovendien scoren we, in de fase voorafgaand aan het schoolverlaten waarbij leerlingen één, twee of drie keer een schooljaar overdoen, net zo laag als Colombia en Spanje. Deze situatie is financieel belastend, zoals blijkt uit de onderstaande grafiek: elke zittenblijver kost tussen de 6.000 en 14.000 euro, of gemiddeld 10 000 euro per jaar over de twaalf schooljaren heen. Ter vergelijking, de maatschappelijke kosten, d.w.z. het verschil tussen wat de bewoner betaalt en de werkelijke totale kosten voor een sociale woning bedragen 6.000 euro per jaar voor een heel gezin. De opsomming van deze kosten is relevant omdat we ze later zullen afwegen tegen de kosten en baten van de mogelijke oplossingen. Het flankerende onderwijsmodel dat wij voorstellen zou gemiddeld eenmalig ongeveer 2.500 euro en maximaal 6.000 euro kosten voor een beperkt aantal scholieren met een leerachterstand die niet met de huidige middelen kan opgelost worden.

>kader>

Ondanks dat Vlaanderen (België) met ongeveer 10.000 euro per leerling in het basisonderwijs het twaalfde duurste van 95 landen is, behoort het tegelijk tot de landen met de laagste sociale mobiliteit: het scoort als vijfde laagste van de 27 OESO-landen. Die tegenstelling is des te opvallender omdat het kansarmoederisico voor kinderen van niet-EU-afkomst 6 keer hoger ligt dan voor kinderen van Belgische afkomst– een verschil dat niet door de school wordt veroorzaakt, maar er

ook niet opgelost wordt. Leerlingen uit het laagste inkomenskwartiel lopen meer dan twee jaar leerachterstand op hun kansrijkere leeftijdsgenoten. Eén op de vier Vlaamse vijftienjarigen bleef minstens een jaar zitten, tegenover slechts 1 op 10 in de rest van de OESO. Wie eenmaal blijft zitten, heeft 11% kans om school te verlaten zonder diploma; bij twee keer zitten loopt dat op tot 32%, en bij meer dan twee keer tot bijna de helft (46%). In steden als Antwerpen en Brussel stijgt het vroegtijdig schoolverlaten al jaren. De segregatie is nijpend: 40% van de leerlingen met een andere thuistaal dan Nederlands zit samengepakt in amper 10% van de scholen. Vier op de vijf directeurs rapporteren een lerarentekort – het hoogste cijfer in de hele OESO – en 44% van de leraren stopt binnen vijf jaar. [en dat stijgt nog verder] Kansarme scholen hebben niet alleen een tien jaar jonger lerarenteam dan rijke scholen, maar ook een tekort aan ervaren krachten dat 13 procentpunten hoger ligt. Extra middelen voor die scholen stegen in het basisonderwijs nauwelijks, van 14% in 2008 naar 15,5% in 2019, met verwaarloosbaar effect op de segregatie. De Vlaamse overheid stelde in 2008 het doel om het aantal kinderen in armoede tegen 2020 te halveren, maar haalde dat doel niet; integendeel, de kinderarmoede stijgt er systematisch sinds 2000. De conclusie van het rapport is dan ook dat er publiek geld wordt verspild aan een gesegregeerd onderwijssysteem dat relatief duur is per leerling, maar armoede en ongelijkheid bestendigt in plaats van bestrijdt.¹⁷⁰ Vandaar het ArmenTeKort pleidooi om een half miljard uit de onderwijsbegroting te halen en over te hevelen naar flankerende maatregelen door het lokaal beleid.

<pisa-kosten>



Bron: eigen bewerking van PISA en OECD ¹⁷¹

De zittenblijvers en vroegtijdige schoolverlaters zijn geen nieuw fenomeen, maar vroeger hadden we het perfecte excuus, want onze top 30-leerlingen behoorden tot de wereld top tien.¹⁷² We lagen er niet wakker van dat we 40% meer zittenblijvers hadden dan Nederland. Met andere woorden de ongelijkheid was een bijna acceptabel gevolg of collateral damage van onze (focus op) toppresterders. Helaas is ook dat een vergane illusie. We scoren op begrijpend lezen in het derde leerjaar op de 26ste plaats in de PISA-rankings. Dit zijn de conclusies van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OECD) naar aanleiding van het PISA-onderzoek. In België is er een opvallend verschil in academische prestaties op basis van socio-economische status, met aanzienlijke verschillen in wiskunde-, lees- en wetenschapsscores onder studenten uit verschillende economische, sociale en culturele achtergronden. België scoort hoog wat betreft de verschillen in wiskunde- en wetenschapsscores gerelateerd aan economische, sociale en culturele status (ESCS), alsook de relatie tussen leesprestaties en ESCS. Interessant is dat de impact van het herhalen van een leerjaar op de wiskundescores zeer beperkt is. Bovendien vertoont België grote verschillen in wiskundeprestaties tussen studenten uit algemene of modulaire programma's en die uit voorbereidend beroepsonderwijs of beroepsonderwijs, na correctie voor socio-economische achtergrond van de

studenten en scholen. Er is eveneens een opmerkelijk verschil in wiskundeprestaties tussen allochtonen en nieuwkomers, waarbij de nieuwkomers soms beter presteren. Wat betreft het onderwijssysteem heeft België een relatief lage verhouding van studenten tot onderwijzend personeel. De meeste studenten gaan naar het vrij onderwijs, wat een van de hoogste percentages is onder de deelnemende PISA-landen. Daarentegen is het percentage studenten dat naar stedelijke of gemeenschapsscholen gaat een van de laagste. Verder is het percentage studenten in scholen waarvan de directeur rapporteert dat er geen concurrerende scholen in de omgeving zijn – wellicht wordt hier bedoeld binnen de koepel – ook opvallend laag. Er is dus iets anders aan de hand.

Het voorwoord van het 58 adviezen tellende rapport van de commissie-Brinckman¹⁷³ stelt terecht: 'Niet alle vragen en uitdagingen inherent aan het onderwijs zijn erin beantwoord omdat op een aantal het onderwijsveld alléén geen adequaat antwoord kan bieden.' Ook de Commissie van Wijzen meldt dat 'stress en een gevoel van onbekwaamheid leidt tot een hogere uitval van leraren'.¹⁷⁴ Hoeveel onderzoek en commissies hebben we nog nodig?

Daarom valt het onderwijsbeleid in de klas grotendeels buiten de scope van dit boek. Wij voelen bij de thuisbezoeken wel aan dat ouders zelden voldoende geïnformeerd zijn om hun kinderen doelmatig raad te geven bij onderwijskeuzes. Dat is begrijpelijk gezien de snel veranderende wereld en ook omdat mensen die uit andere delen van deze wereld komen ook andere perspectieven met zich meebrengen. Olivier De Groote onderzocht bijvoorbeeld in Dynamic Effort Choice in High School, hoe studiekeuzes vanuit zo'n perspectief soms leiden tot averechtse effecten.

<kader>

1. Optimale Beleidsadviezen:

- Het is beter om onderpresterende studenten aan te moedigen om naar lagere niveaus over te stappen in plaats van een jaar te herhalen. Het gebrek aan een downgrade-optie in het "herhaal"-beleid helpt hen niet om succesvol te zijn in een academisch traject en komt tegen hoge kosten in termen van welzijn.
- Het "downgrade"-beleid toont aan dat het verminderen van studievertraging en uitval mogelijk is zonder negatieve gevolgen voor

de afstudeercijfers in het hoger onderwijs door studenten te dwingen naar lagere niveaus over te stappen. Hoewel deze beperking in de keuzevrijheid kan leiden tot een daling in het geschatte welzijn, kan worden gesteld dat het "downgrade"-beleid nog steeds voordelig is voor de samenleving vanwege de besparingen en hogere belastingopbrengsten die het oplevert.

2. Impact van Beginomstandigheden:

- De beginomstandigheden van studenten bij de start van de middelbare school hebben een grote impact op de uitkomsten van alle beschouwde trackingbeleidsmaatregelen. Met name de achtergrond van de ouders is van belang, vooral omdat dit gecorreleerd is met de vaardigheden van de student voordat ze de middelbare school binnenkomen.

3. Verminderen van SES-Kloof:

- Door studenten met een lage SES (sociaal-economische status) bepaalde kenmerken of voorwaarden van studenten met een hoge SES te geven, kan de SES-kloof aanzienlijk worden verkleind. Bijvoorbeeld, het geven van cognitieve vaardigheden van hoge SES-studenten aan lage SES-studenten verhoogt het afstudeerpercentage in het hoger onderwijs met bijna 14 procentpunten en halveert de SES-kloof bijna.

Deze bevindingen suggereren dat middelbare scholen zich moeten richten op het efficiënt bevorderen van de vaardigheden die studenten al hebben verworven en moeten voorkomen dat ze jaren herhalen in de zoektocht naar een academisch curriculum, omdat dit zowel ineffectief als kostbaar is. De kostenbesparingen die voortvloeien uit het verminderen van studievertraging kunnen worden geïnvesteerd in het verbeteren van de beginomstandigheden van studenten en daarmee de uitkomsten van studenten verbeteren.¹⁷⁵

Onderwijskansen bieden een natuurlijke hefboom voor sociale mobiliteit, ook al is dat niet noodzakelijk de primaire doelstelling van ons onderwijs. Dat idee is al vele decennia een pijler van het Belgische en later het Vlaamse onderwijsbeleid. De eerste concrete beleidsmaatregelen rond de democratisering van het onderwijs

dateren van de jaren vijftig. In deze aanvangsperiode lag de focus op ruimere onderwijskansen voor arbeiderskinderen en meisjes.

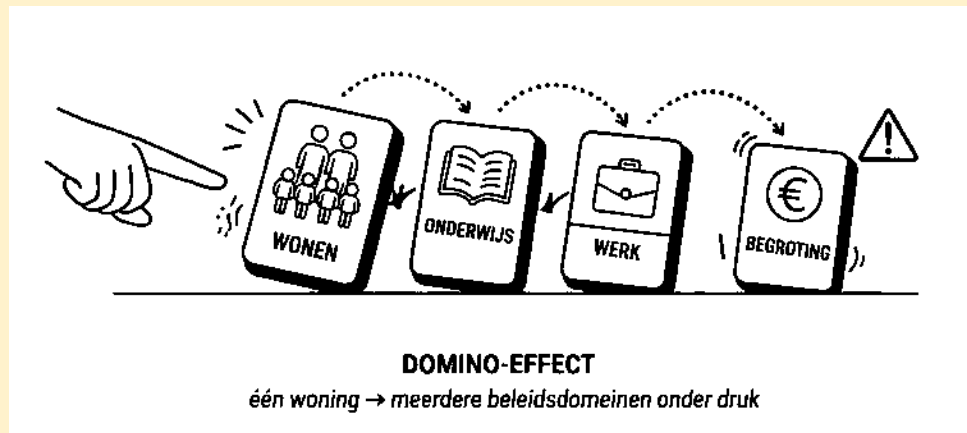
Vanaf de jaren negentig zagen vooral scholen in een stedelijke omgeving het aantal leerlingen met een migratieachtergrond sterk toenemen. Vanwege onder meer een taalachterstand, een zwakke thuissituatie en socio-economische en culturele verschillen bij deze nieuwe groep leerlingen kregen scholen te maken met nieuwe uitdagingen. Het was de periode waarin termen als ‘concentratiescholen’ en ‘witte en zwarte scholen’ opgang maakten. En in het maatschappelijke debat verschoof de aandacht van ruimere onderwijskansen naar gelijke onderwijskansen. Want was het nog wel mogelijk om in zwarte scholen nog hetzelfde onderwijsniveau te halen als in witte scholen? En resulteerde dit finaal niet in zwakkere schoolprestaties van leerlingen uit zwarte scholen?

Na enkele losse maatregelen en tijdelijke projecten leidde dit in 2002 tot het Gelijke Onderwijskansendecreet (GOK-decreet). Het uitgangspunt was dat maatschappelijke ongelijkheid geen invloed zou mogen hebben op de schoolprestaties van kinderen. Vandaag stelt de Vlaamse overheid dat ze met dit GOK-beleid ‘alle kinderen dezelfde optimale mogelijkheden wil bieden om te leren en zich te ontwikkelen’. Kinderen die opgroeien in (kans)armoede moeten dus dezelfde onderwijskansen krijgen als alle andere kinderen. Van de scholen wordt verwacht dat ze met de middelen en het instrumentarium van het GOK-beleid werk maken van een gelijk onderwijskansenbeleid.

Het GOK-beleid steunt op drie pijlers: het inschrijvingsrecht, de rechtsbescherming en de ondersteuning van scholen. Voor onze verdere analyse is vooral de ondersteuning van scholen in het GOK-beleid relevant.

De uitdaging ligt in het systematisch ontrafelen van de factoren en het begrijpen van hun interacties om effectieve interventies te ontwerpen die vroegtijdig schoolverlaten kunnen voorkomen of verminderen. Dit vereist multidisciplinair onderzoek en samenwerking tussen onderwijsinstanties, overheden, gemeenschappen en families. Dat is het opzet van ElkKindTelt, het leerzekerheidsproject van ArmenTeKort. Het identificeren van de basisoorzaken (*fundamentals*) van vroegtijdig schoolverlaten tegenover secundaire of domino-effecten is cruciaal. Is het de lege brooddoos of is het de te hoge huishuur? Basisoorzaken zijn de primaire factoren die

direct bijdragen aan schoolverlaten, zoals armoede, gezinsproblematiek of



leerproblemen.

Secundaire effecten, zoals verminderde sociaal-economische kansen of thuis geen stil hoekje hebben om te lezen of huiswerk te maken, zijn gevolgen van die primaire oorzaken maar kunnen zelf ook weer nieuwe oorzaken creëren.

Een geleidelijk verlies van interesse in of motivatie voor school kan lang voor de feitelijke schooluitval beginnen. Dit onderstreept het belang van vroege interventie en ondersteuning van leerlingen om demotivatie te voorkomen.

Vroegtijdige schoolverlaters vormen geen homogene groep; de oorzaken van hun schoolverlaten kunnen variëren afhankelijk van persoonlijke, sociale, en institutionele factoren. Dit vraagt om een gedifferentieerde aanpak in het onderwijsbeleid.

Sommige factoren zijn al invloedrijk voordat een kind naar school gaat zoals gezinsachtergrond en vroege kinderontwikkeling, terwijl andere pas in het middelbaar onderwijs merkbaar worden zoals peer-invloeden en specifieke onderwijsmethoden.

Ondersteuning van scholen

Gelijke onderwijskansen realiseren vergt grote inspanningen van scholen. De Vlaamse overheid erkent dit en voorziet hiervoor in het GOK-beleid dan ook structurele ondersteuning van scholen. Dat gebeurt op twee manieren: via extra omkadering – eigenlijk extra lessen – en via extra werkingsmiddelen. Er zijn verschillen tussen gewoon en buitengewoon onderwijs en tussen lager en secundair onderwijs, maar in het algemeen gebeurt de toekenning van deze ‘extra’s’ op basis van het aantal leerlingen met kenmerken van een lagere socio-economische-status (SES).

Naar welke kenmerken of indicatoren wordt er gekeken?

Voor het basisonderwijs zijn dat:

- de thuistaal: de taal die de leerling spreekt met de gezinsleden is niet het Nederlands;
- het opleidingsniveau van de moeder: de moeder is niet in het bezit van een diploma of getuigschrift van het hoger secundair onderwijs, een studiegetuigschrift van het tweede leerjaar van de derde graad beroepssecundair onderwijs of van een daarmee gelijkwaardig studiebewijs;
- het al dan niet ontvangen van een schooltoeslag;
- het wonen in een buurt waar leerlingen een grote schoolse vertraging hebben.

Ons onderzoek suggereert dat de buurt niet echt causaal is, maar wel de woning die te klein of relatief te duur is. Vanzelfsprekend vinden onderzoeker in deze buurten vaker van deze huisvestingsproblematieken.

De woonmarkt sorteert gezinnen vooral op sociale compositie, niet noodzakelijk op pedagogische effectiviteit.¹⁷⁶

Moet het onderwijs armoede managen?

Onderwijs dat armoede beheert, bestendigt haar kosten

Vandaag wordt onderwijs vaak ingezet om de gevolgen van armoede te *managen*: remediëring, zorgstructuren en individuele ondersteuning proberen leerachterstanden te beperken zonder de structurele oorzaken aan te pakken. Dat is noodzakelijk, maar onvoldoende. Zolang woononzekerheid, chronische stress en instabiele leefomstandigheden blijven bestaan, blijft onderwijs in een corrigerende modus hangen. De maatschappelijke kosten – schooluitval, gezondheidsproblemen en latere afhankelijkheid van sociale zekerheid – verschuiven zo in de tijd, maar verdwijnen niet. Ze worden doorgeschoven naar “de rekening van het kind”.

Woonzekerheid als randvoorwaarde voor onderwijseffectiviteit

Men zou kunnen argumenteren dat gelijkheid nastreven in de maatschappij geen onderwijs kerntaak is, zelfs al beseffen we dat historisch onderwijs de facto wel een belangrijke gelijkmaker effect had. Woonderwijs experimenteert met een andere logica: onderwijs kan pas zijn emancipatorische rol efficiënt opnemen voor de kinderen in de eerste drie inkomensdecielen, wanneer de wooncontext stabiel is. Betaalbare, kwalitatieve en duurzame huisvesting vermindert toxische stress, verhoogt schoolaanwezigheid en creëert cognitieve ruimte om te leren. In die zin

vormt wonen een essentiële flankerende voorwaarde, een kerninvestering in onderwijskansen. Elke euro die ingezet wordt op woonzekerheid verlaagt aantoonbaar de latere onderwijs-, zorg-, werkactivering- en welzijnskosten en de impact op de begroting is duidelijk.

Leraren versterken door systemen te veranderen

“Leerkrachten uitrusten om armoede aan te pakken” betekent niet dat zij extra verantwoordelijkheden moeten dragen, maar dat het systeem rond hen anders wordt ingericht. Het Athena Open Leer Centrum experiment vermindert de druk op scholen door structurele instabiliteit weg te nemen, zodat klassikale pedagogische expertise opnieuw centraal kan staan. Leraren hoeven armoede niet langer te compenseren, maar kunnen zich richten op kennisoverdracht, hoge verwachtingen en relationele stabiliteit. Dat verhoogt zowel de effectiviteit van onderwijs als de professionele draagkracht van leerkrachten.

Van uitgaven naar investeringen: De Rekening van het Kind

In **De Rekening van het Kind** wordt zichtbaar wat vaak onzichtbaar blijft: kinderen betalen de prijs van gefragmenteerd beleid. Door wonen en onderwijs samen te benaderen als één geïntegreerde investering, verschuift het beleid van kortetermijncompensatie naar langetermijnrendement. Niet door meer te repareren, maar door minder schade te veroorzaken.

Beleidsimplicatie

Wie onderwijs wil versterken zonder woonzekerheid te garanderen, blijft armoede beheren. Wie wonen en onderwijs samen organiseert, begint armoede te doorbreken. Woonderwijs operationaliseert die keuze – en maakt van de rekening van het kind een maatschappelijke investering met meetbaar rendement.

Evaluatie

Ondanks meer dan twintig jaar volgehouden GOK-beleid ogen de resultaten op het terrein mager. Recente cijfers van het PISA-onderzoek van de OESO tonen dat Vlaamse onderwijs zwak scoort als het gaat over gelijke kansen voor leerlingen.¹⁷⁷ Uit andere studies blijkt dat de algemene leesvaardigheid en wiskundekennis van Vlaamse leerlingen er in snel tempo op achteruitgaat.

In 2017 concludeerde het Rekenhof in een rapport over het GOK-beleid dat de kansen van kansarme leerlingen in vergelijking met die van kansrijke leerlingen ‘nauwelijks zijn verbeterd of zelfs zijn verslechterd’. Het Rekenhof pleitte onder meer

voor het meetbaar maken van het beleid middels duidelijke langetermijndoelstellingen en het ontwikkelen van streefcijfers en een tijdspad. Hierbij hebben wij een algemene bedenking: de begroting voor het GOK-decreet bedraagt ongeveer 155 miljoen per jaar, nauwelijks 1 procent van het onderwijsbudget, of voor de 260.000 leerlingen ongeveer 60 euro per maand per kind. Als je bedenkt dat een leerkracht meer dan 100 euro¹⁷⁸ per lestijd kost zou het een mirakel vereisen als dit systeem zou werken. De huidige uitkomsten hoeven ons bijgevolg niet te verwonderen.

Het Steunpunt Onderwijs Onderzoek wees ook al in 2017 op de aanwending van de middelen als een van pijnpunten in het beleid. De toewijzing van de middelen gebeurt weliswaar op basis van SES-indicatoren, maar bij het aanwenden ervan was (is) er geen noodzakelijke koppeling naar de leerlingen die deze extra middelen genereerden. Scholen konden de middelen bijvoorbeeld toevoegen aan het budget van hun zorgbeleid dat zich richt tot alle leerlingen. De compensatiemiddelen zouden daardoor te weinig gericht worden ingezet voor de leerlingen uit de kansengroepen. Een recente hervorming in GOK-beleid kwam tegemoet aan deze kritieken. Vanaf het schooljaar 2021-2022 moeten de SES-lestijden, het SES-werkingsbudget (gewoon basisonderwijs) en de aanvullende lestijden GOK (in het buitengewoon basisonderwijs) aangewend worden voor de gelijke onderwijskansen van de leerlingen die deze middelen genereren. Scholen moeten ook streefdoelen, indicatoren en een tijdspad bepalen. Behalve deze bijkomende administratieve last zijn er geen resultaatmetingen voorzien.

In een rapport suggereert professor Ides Nicaise naast pedagogische adviezen: 'Het GOK-ondersteuningsbeleid blijft een pleister op een houten been indien niet tegelijk andere, meer structurele maatregelen genomen worden om gelijke kansen te bevorderen: desegregatie, curriculumhervormingen (tegengaan van waterval), preventie van zittenblijven, inclusief onderwijs...'

Vroegtijdige schoolverlaters

Vroegtijdig schoolverlaten is een complex proces dat het gevolg is van diverse persoonlijke, familiale, sociale en soms onderwijskundige factoren die de ontwikkeling van jongeren beïnvloeden. Precaire woonomstandigheden vormen een van de meest hardnekkige oorzaken. De cumulatie van risicofactoren leidt tot het

verlaten van school, wat ernstige economische en sociale gevolgen heeft voor zowel het individu als de samenleving.

De incidentie van precair wonen verwijst naar het aantal nieuwe gevallen van mensen die beginnen met het ervaren van onzekere woonomstandigheden binnen een specifieke periode. Dit omvat mensen die recent hun huis verloren hebben en geen stabiele huisvesting kunnen vinden, en individuen die voor het eerst in ondermaatse of tijdelijke huisvesting terechtkomen. Het meten van deze incidentie helpt beleidsmakers en maatschappelijke organisaties om de dynamiek van de woningcrisis te begrijpen en de oorzaken die tot deze situaties leiden te identificeren.

Vaak kosten deze incidenten alleen al een extra schooljaar per betrokken schoolgaand kind.

De prevalentie van precair wonen daarentegen geeft het totaal aantal mensen weer dat op een bepaald moment in precaire woonomstandigheden verkeert, inclusief zowel nieuwe als langdurige gevallen. Onze meting biedt een inzicht in de omvang van het probleem en is cruciaal voor het plannen van de benodigde hulpbronnen en interventies om de algemene woonzekerheid te verbeteren.

Precair wonen en schoolresultaten

Recente studies tonen overtuigend aan dat publieke huisvesting voor kinderen een belangrijk beschermend effect heeft. Kinderen die opgroeien in sociale woningen doen het op lange termijn even goed of beter dan vergelijkbare kinderen buiten publieke huisvesting. Wanneer men de selectie-effecten wegfiltert, valt de oude hardnekkige mythe weg: publieke huisvesting is geen risico, maar een stabiliserende factor. Vooral de combinatie van woonzekerheid, lagere woonkost, minder gedwongen verhuizingen en de nabijheid van stedelijke voorzieningen speelt hierin een cruciale rol. Die stabiliteit vertaalt zich in betere schoolprestaties, gezondere ontwikkelingspaden en hogere kansen op economische zelfredzaamheid als volwassene. Wat publieke huisvesting dus wérkelijk doet, is kinderen en hun gezinnen een fundament bieden: minder stress door betaalbaarheid en zekerheid, en meer toegang tot scholen, zorg, mobiliteit en ondersteuning. Het is niet het type buurt dat telt, maar de mogelijkheid om ergens te blijven, zonder voortdurende financiële druk of verhuisonzekerheid. Dat is precies de infrastructuur waaruit betere onderwijsresultaten en economische vooruitgang groeien.¹⁷⁹ 202510

De rapportcijfers voor het Vlaamse onderwijs evolueren ongunstig. Het leesniveau van leerlingen gaat er sterk op achteruit. En behoorden Vlaamse leerlingen in 2000 nog bij de absolute top in Europa voor wiskundekennis, dan halen ze twintig jaar later nog met moeite de Europese subtop. Als klap op de vuurpijl scoort het Vlaamse onderwijs, ondanks, of misschien door het zwaar onder gefinancierde GOK-beleid, ook zwak op het gebied van gelijke kansen.

Slechte rapportcijfers zijn een signaal. Een leerling die thuiskomt met slechte wiskundepunten weet dat hij of zij een tandje zal moeten bijsteken. Misschien kunnen bijlessen helpen? Of een andere studiemethode? In elk geval: er kan nog iets verholpen worden. Mits de juiste actie kan de scheve situatie rechtgezet worden, kan het schooljaar nog gered worden. Hetzelfde geldt voor het Vlaamse onderwijs: verschillende studies tonen aan dat er iets schort aan ons onderwijs, maar met remediëring en extra inspanningen kunnen we de negatieve trend ombuigen.

Toch eisen de achteruitgang van ons onderwijs en het falende GOK-beleid nu al hun tol. Sinds enkele jaren stijgt het aantal vroegtijdige schoolverlaters en bij niet gewijzigd beleid groeit het door naar 10.000 per jaar. Dat kost de volgende generatie 10 miljard over 40 jaar en jaarlijks komt er 10 miljard bij die schuld. Vroegtijdige schoolverlaters zijn leerlingen die niet meer leerplichtig zijn en stopten in het Vlaams secundair onderwijs voordat zij hun kwalificatie behaalden.

Achter deze wat droge, ambtelijke omschrijving gaat veel ellende schuil. Vroegtijdig schoolverlaten is vaak het eindpunt van een aaneenschakeling van gemiste kansen en falen. Het is talent dat niet tot ontplooiing kan komen. Het is vaak ook het beginpunt van nog meer miserie. Want de schoolbanken vroegtijdig verlaten zonder diploma verlaagt de kansen op de arbeidsmarkt. Nederlands onderzoek toont aan dat vroegtijdig schoolverlaten relatief vaak samengaat met sociale uitsluiting, schulden, criminaliteit en verslaving.¹⁸⁰ Daarnaast verhoogt het ook aanzienlijk het risico op steunafhankelijkheid. Natuurlijk zijn er voorbeelden van vroegtijdige schoolverlaters die prachtige zaken realiseren in hun leven. Die de maatschappelijke ladder opklimmen zonder in het bezit te zijn van een schools diploma. Maar helaas zijn dat toch vooral uitzonderingen die de regel bevestigen.

Over hoeveel jonge mensen gaat het? In het schooljaar 2012-2013 telde het Vlaamse onderwijs 7.175 vroegtijdige schoolverlaters. De voorbije jaren is dit gestaag – weliswaar met een dip in het corona(school)jaar 2019-2020 – opgelopen tot 8.271 in 2020-2021. Dat komt neer op 12 procent van de leerlingen. Opvallend:

bijna 1.150 van die vroegtijdige schoolverlaters wonen in Antwerpen. Meer dan 1 op de 5 Antwerpse leerlingen verlaat vroegtijdig de schoolbanken zonder diploma. Dan mogen we ook niet verwonderd zijn dat er een overschot aan laaggekwalificeerde werkzoekenden uiteindelijk langdurig werkloos worden. We maken het systemisch zo. In een kenniseconomie en in een land zonder natuurlijke grondstoffen is een werkactiveringsbeleid zonder doeltreffend plan tegen ongekwalificeerde schooluitstroom cijfermatig gedoemd om te mislukken.

<quote Vroegtijdig schoolverlaten is vaak het eindpunt van een aaneenschakeleing van gemiste kansen en falen.>

Maatschappelijk falen met een serieuze kostprijs

We wezen al op het persoonlijke drama dat gepaard gaat met vroegtijdig schoolverlaten én op de aanzienlijke maatschappelijke implicaties. In het eerste hoofdstuk hebben we de maatschappelijke kostprijs toegelicht. Ter herinnering: volgens Statistiek Vlaanderen zullen vroegtijdige schoolverlaters gemiddeld 50 procent van de periode vanaf het schoolverlaten tot aan de pensioenleeftijd van een of ander steunprogramma genieten. Omgerekend is dat meer dan 20 jaar overheidsondersteuning. Tegelijk loopt de overheid gedurende die periode allerlei inkomsten en bijdragen mis.

De federale overheid berekende in 2013 de gemiddelde jaarlijkse overheidskost voor een werkloze op 33.443 euro. Geïndexeerd naar 2023 komt dit neer op 45.000 euro per jaar per werkloze. Op 24 jaar betekent dit een additionele kost van ongeveer 1 miljoen euro. Dat verklaart de huidige 8 miljard die we bij de langetermijnstaatschuld voegen en stijgend naar de eerder vermelde 10 miljard. Het onderstreept het belang van gerichte maatregelen die het fenomeen van het vroegtijdig schoolverlaten kunnen terugdringen. In de eerste plaats zullen die maatregelen de betrokkene jongeren (en hun gezinnen) ten goede komen. Maar ook de maatschappelijke baten – denk aan het inzetten van talent op een krappe arbeidsmarkt, impact op criminaliteits- en verslavingscijfers – zijn niet te onderschatten. En tot slot valt er dus ook een belangrijke begrotingswinst te boeken.

De thuistaal springt eruit

Op welke doelgroep moeten we die maatregelen (en middelen) richten? We nemen de indicatoren voor de ondersteuning van scholen er opnieuw even bij. Voor het

GOK-beleid wordt elk jaar van elke leerling een aangetikte score gemaakt voor vier indicatoren:

- de thuistaal van de leerling is niet het Nederlands;
- de opleiding van de moeder van de leerling is beperkt tot het lager secundair;
- de leerling ontvangt een schooltoelage;
- de leerling woont in een buurt met typisch twee jaar schoolachterstand.

Op basis van het aantal 'ticks' van leerlingen op deze indicatoren wordt het GOK-budget over de scholen verdeeld. Tussen 2012 en 2021 – dezelfde periode als waarin we vroegtijdige schoolverlaters volgden – zien we dat er nauwelijks evolutie zit in de indicatoren 'opleiding moeder' en 'buurt'. Ook het percentage ticks voor 'schooltoelage' wijzigt aanvankelijk nauwelijks, maar maakt wel een opvallende sprong in het schooljaar 2019-2020. Hier speelt echter een regelgevende wijziging: 2019-2020 is het eerste schooljaar waarin de schooltoeslag werd uitbetaald als deel van het Groeipakket, wat gepaard ging met nieuwe toekenningsvoorwaarden en inkomensgrenzen.

Voor de indicator 'thuistaal' is er wel een duidelijke – opwaartse – evolutie, van het kleuteronderwijs tot secundair onderwijs. In het kleuteronderwijs klimt het aantal ticks voor thuistaal van 19 procent in 2012-2013 naar 26 procent in 2021-2022; in 2021-2022 was dus voor 26 procent van de kleuters het Nederlands niet de thuistaal. In het secundair onderwijs is er in diezelfde periode een toename van 12 procent naar 19 procent.

Het valt dus op dat 'thuistaal' de enige GOK-indicator is die een gelijkaardige, stijgende evolutie vertoont als het aantal vroegtijdige schoolverlaters. Het is nu ook al gemakkelijk te voorspellen dat deze indicator nog aan belang zal toenemen. De (stijgende) percentages die we in het kleuteronderwijs zien, zullen immers opschuiven naar het basis en het secundair onderwijs. Was in 2021-2022 bij 27 procent van de kleuters het Nederlands niet de thuistaal, dan zal datzelfde percentage opduiken in de statistieken voor het secundair onderwijs. Een verdere stijging in het kleuteronderwijs zal zich ook doorzetten in het basis- en het secundair onderwijs. Met als mogelijk dreigende uitkomst bij een gelijkblijvend beleid dat ook het aantal vroegtijdige schoolverlaters nog verder zal oplopen.

In Antwerpen lijkt het percentage “ticks” voor thuistaal zich inmiddels in het kleuteronderwijs te stabiliseren op een niveau net onder 50 procent. Het Antwerpse lager en secundair onderwijs kunnen nog een lichte stijging verwachten. Wij geven hier ook nog een randbemerking mee: de algemeen gehanteerde term is ‘thuistaal’. Ons inziens is ‘taalkapitaal’ een relevanter(e) criterium/term. We stellen immers vast dat bij de grote Chinese gemeenschap in Antwerpen, waar de ouders – net zoals bij de Indiase diamantairs en de vele expats – de ‘andere’ thuistaal niet weegt op de schoolresultaten. Dit sluit volledig aan bij het onderzoek naar taalrijkdom, dat telt hoeveel woorden een kind op verschillende leeftijden begrijpt. Het kennen van een groot aantal woorden in een andere taal geeft een sterke impuls aan het verwerven van een aanvullende taal voor het kind.

Antwerpse kwetsbare buurten

We wezen al op de grote verschillen tussen Vlaanderen en Antwerpen. Antwerpen telde in het **schooljaar 2021-2022** wel 22 procent vroegtijdige schoolverlaters, tegenover ‘slechts’ 12 procent voor heel Vlaanderen. In Antwerpen is bij 42 procent van de leerlingen de thuistaal niet het Nederlands, tegenover 33 procent op Vlaams niveau.

Speelt hier een (groot)stedelijke problematiek? Is er een verband tussen opgroeien in een achtergestelde buurt en zwakke schoolprestaties? Kan de geografische spreiding van het aantal vroegtijdige schoolverlaters ons iets leren?

Een recente studie van het Steunpunt Wonen toont aan dat 32 procent van de Antwerpse buurten op vijf of meer indicatoren scoort voor kwetsbare huishoudens, terwijl slechts 6 procent van de Vlaamse buurten dit doet. Verder blijkt dat 65 procent van de Antwerpse jongeren in een buurt met een hogere concentratie aan kwetsbare huishoudens woont, vergeleken met 13 procent voor heel Vlaanderen.

Antwerpen combineert een hoog percentage inwoners in kwetsbare buurten met een hoog percentage vroegtijdige schoolverlaters (respectievelijk 51 en 22 procent), wat wijst op een mogelijke correlatie tussen beide.

Onderwijsonderzoek anders bekeken.

Na de literatuurstudie en onderzoeken van de laatste legislaturen bedachten we dat het nuttig kon zijn in andere sectoren te gaan snuffelen. Dankzij de inspiratie van

Duflo en Banerjee die 'Gerandomiseerd Gecontroleerd Onderzoek' uit de medische wereld introduceerden in de ontwikkelingseconomie leerde ArmenTeKort ook te werken met denkpatronen uit andere sectoren zoals de epidemiologie.¹⁸¹ Hoewel veel van de baanbrekende figuren in de ontwikkeling van vaccins en antibiotica een medische of wetenschappelijke achtergrond hadden, illustreert hun werk de grensoverschrijdende aard van wetenschappelijke ontdekkingen. In het geval van longkanker was het de toepassing van epidemiologische methoden die een doorslaggevende rol speelde, uitgevoerd door onderzoekers die niet noodzakelijkerwijs als praktiserende medici werkzaam waren. Hun bijdragen hebben een blijvende impact gehad op de volksgezondheid en de manier waarop ziekten worden begrepen en behandeld.

Als verschillende legislaturen lang onderzoek en hervormingen binnen de scholen steeds minder resultaat opleveren, is het dan niet tijd om te overwegen dat de oorzaken mogelijk buiten de schoolpoort liggen?

Conclusie

De jaarlijkse vroegtijdige uitstroom van meer dan 8.000 leerlingen zonder diploma secundair onderwijs heeft grote maatschappelijke gevolgen. We verliezen zo massaal veel talentvolle jongeren. Dat zijn allemaal mensen die we erg hard nodig hebben in onze bedrijven, zorginstellingen, ziekenhuizen, scholen, openbaar vervoer enzovoort. We weten ook dat veel van deze jongeren – waarvoor in een kennismaatschappij steeds minder arbeidskansen zijn, meer zullen kosten dan ze zullen bijdragen aan de maatschappij. Die kostprijs loopt zo hoog op dat een afwachtende beleidshouding nog moeilijk te verantwoorden is.

Kinderen waarvan de thuistaal niet het Nederlands is, lijken extra kwetsbaar. We zien ook een verband tussen vroegtijdig schoolverlaten en wonen in een socio-economische zwakkere buurt, of tenminste in buurten wonen met veel preciaire woningen. Het zijn twee doelgroepen die grotendeels overlappen en die ook een kenmerk delen: een groter risico op generatiearmoede. Dat is voor de meeste experts geen nieuws. Maar het onderscheid tussen de preciaire woning en de buurt lijkt ons wel erg belangrijk.

Deze inzichten inspireren ons om te gaan zoeken naar oorzaken buiten de klas.

ElkKindTelt project

In het vorige deel legden we de vinger op de wonde van het vroegtijdig schoolverlaten. Een jongere die vroegtijdig en dus zonder diploma het secundair onderwijs verlaat, heeft aanzienlijk minder kansen op de arbeidsmarkt. Tegelijk neemt de kans op steunafhankelijkheid, sociale uitsluiting, schulden, criminaliteit en verslaving toe. Met jaarlijks meer dan 8.000 jongeren die hun schoolcarrière zo in mineur afronden, resulteert dit ook in een enorme maatschappelijke kost.

De term ‘vroegtijdige schoolverlater’ is niet de onze. Het mag dan wel een gebald en helder begrip zijn, het heeft ook een zekere afstandelijkheid in zich. Elke vroegtijdige schoolverlater is in de eerste plaats nog een kind of een jongere. Een kind dat dus met weinig kansen aan het volwassen leven moet beginnen.

Waar loopt het mis? We zagen dat het heel vaak gaat het om kinderen die in een kwetsbare buurt opgroeien. In een woon- en gezinssituatie waar leren en presteren allesbehalve evident is. De ouders kunnen niet helpen met het huiswerk. De kinderen moeten een kamer delen met broertjes of zusjes, waardoor geconcentreerd in stilte studeren zelden lukt. Vaak hebben ze ook een taalachterstand, want thuis wordt het Nederlands – de onderwijstaal – niet gesproken.

In generatiearmoede leven gaat gepaard met meer stress. Onderzoek heeft aangetoond dat dit ons werkgeheugen beperkt. Het hoeft geen betoog dat dit niet bevorderlijk is voor de schoolprestaties.

Opgroeien in een kansarm gezin weegt ook op de eigenwaarde van jonge mensen waardoor hun zelfontwikkeling onder druk komt te staan. Het geloof in eigen kunnen neemt af. De slechte schoolresultaten bevestigen dat ze het niet kunnen. Dan maar van richting veranderen? Ons onderwijs biedt veel richtingen en mogelijkheden, maar als ouders en leerlingen slecht geïnformeerd zijn, leidt dit vaak tot verkeerde studiekeuzes. Een gebrek aan interesse en motivatie kunnen de neerwaartse spiraal dan nog versterken.

Vroegtijdig schoolverlaten is in grote mate een kansenverhaal. In vele gevallen begint en eindigt het met generatiearmoede. Natuurlijk is dit geen vastgelegd of onontkoombaar pad. Opnieuw: er zijn tal van jongeren die ondanks generatiearmoede een uitmuntende schoolcarrière afronden. Zijn dat dan uitzonderlijk getalenteerde of gemotiveerde jongeren? Ja, die zullen er ook wel bij zijn. Maar wellicht is ‘uitzonderlijke ondersteuning’ belangrijker: een leerkracht die

extra aandacht geeft aan het kind, een maatschappelijk werker die helpt om de leef- en leersituatie van de kinderen te verbeteren of gewoon een vrijwilliger die een paar uurtjes per week bijles geeft.

Dat is precies wat een recent deelproject van ATK, ElkKindTelt nu beoogt: die – nu nog – uitzonderlijke ondersteuning veralgemenen, er het nieuwe normaal van maken.

Coronacrisis als katalysator

ElkKindTelt is als actie-onderzoek ontstaan in de schoot van ArmenTeKort. Dat ArmenTeKort als organisatie die komaf wil maken met generatiearmoede ook richting onderwijs kijkt, mag niet verrassen. Want generatiearmoede mag dan een complex systeem zijn waarin het niet altijd duidelijk is wat oorzaak en gevolg is, dat onderwijs een belangrijke rol kan spelen in het doorbreken van generatiearmoede, staat buiten kijf.

Vanuit de buddywerking is ArmenTeKort ook vertrouwd met de moeilijke gezinssituatie waarin jongeren opgroeien. De kansbiedende buddy's komen soms over de vloer bij de kanszoekende buddy's en stellen dan vaak vast dat thuisomgeving op zijn zachtst gezegd niet studiebevorderlijk is.

Het idee om specifiek op onderwijskansen te gaan werken leefde dus al langer bij ArmenTeKort. De coronacrisis werkte als katalysator. De scholen stonden in het middelpunt van deze crisis, maar toonden ook hun grote flexibiliteit en veerkracht. Er werd geïmproviseerd met onlineonderwijs. De scholen en de overheid schakelden ook snel om materiële hindernissen weg te werken. Denk aan de 375 miljoen euro om iedereen vanaf het vijfde leerjaar een gratis laptop te geven. Ondanks deze broodnodige inspanningen stelden leerkrachten vast dat een aantal leerlingen systematisch afhaakten. Er werden leerkrachten ingeschakeld om bij de afhakende leerlingen thuis langs te gaan om na te gaan waarom ze afhaken. In het gros van de gevallen bleek de penibele thuis- of woonsituatie de evidente verklaring: in een kleine ruimte waar broertjes en zusjes aan het spelen zijn is het quasi onmogelijk om online les te volgen.

ArmenTeKort had al voor de coronacrisis contacten met het Koninklijk Atheneum Antwerpen. In samenspraak met de directie van het Atheneum nam een team van ArmenTeKort de thuisbezoeken bij afhakende leerlingen over van de leerkrachten. In

september 2020 leidde deze eerder spontane samenwerking tot een pilootproject: onder de noemer van ElkKindTelt worden kinderen opgevolgd tijdens hun middelbareschooltijd. Door gesprekken met de jongeren, gezinsleden en leerkrachten en bezoeken thuis worden de voornaamste knelpunten in de familiale en sociale omgeving in kaart gebracht. Voor concrete oplossingen brengt ElkKindTelt het gezin en/of de jongere in contact met partners uit de welzijns- en hulpverleningssector.

Aanpak

Twee medewerkers van ElkKindTelt, meestal een ervaren vrijwilliger en een stagiair/student, gaan op huisbezoek bij het gezin. Ze spreken met de ouder(s) en kind en peilen aan de hand van een gestructureerde vragenlijst naar de noden en problemen. Tegelijk observeren de gezinsbezoekers ook de woonomgeving en de gezinssituatie.

De vragen en observaties richten zich in het bijzonder op zeven omgevingsfactoren:

1. De materiële omgeving – Hoe is de woning waarin het kind opgroeit? Is er voldoende ruimte voor het aantal gezinsleden? Is er een ruimte waar het kind in stilte kan studeren? Kan het kind voor schooltaken gebruik maken van een computer? Is er een stabiele internetverbinding? Is de woning financieel haalbaar voor het gezin of neemt ze een (te) grote hap uit het gezinsbudget?

2. Netwerk en welzijn – Hoe zit het met de vrijetijdsbesteding van het kind? Is het lid van een sport- en/of jeugdvereniging? Neemt het deel aan buitenschoolse activiteiten? Heeft het kind vriendjes in de buurt wonen?

3. Netwerk van de ouder(s) – Kunnen de (alleenstaande) ouders terugvallen op een netwerk van familie en vrienden? Is er opvangoplossing als een van de kinderen ziek is? Hoe zit het met het welzijn en de werksituatie van de ouders?

4. Leerpotentieel – Heeft het kind een leerachterstand? Mist het de basiskennis voor bepaalde vakken? Volgt het kind bijlessen?

5. **Leermotivatie** – Gaat het kind graag naar school? Waar liggen de interesses van het kind? Sluiten die aan bij de gekozen studierichting?

6. **De (relatie met de) leerkracht(en)** – Zijn er leerkrachten waarbij het kind terecht kan met problemen, waar het een klik mee heeft? Is de relatie met sommige leerkrachten verstoord?

7. **Ouderparticipatie** – Krijgen de kinderen een stukje leerondersteuning van de ouders? Hebben de ouders daarvoor voldoende kennis van het Nederlands? Of volgen ze lessen Nederlands? In welke mate volgen ze de schoolprestaties op? Hebben de ouders zicht op het leerpotentieel en -proces van hun kind en op het aanbod van studierichtingen? Nemen ze deel aan oudercontacten?

De resultaten van deze huisbezoeken worden verwerkt en waar mogelijk zal ElkKindTelt ook ondersteuning voorstellen. ElkKindTelt is evenwel geen hulpverlenersorganisatie. We lossen zelf geen problemen op maar spelen een faciliterende rol: we proberen – in overleg – de kinderen/gezinnen in contact te brengen met partnerorganisaties die wel een concrete oplossing kunnen aanbieden.

Voor drie categorieën van vragen/noden kan ElkKindTelt doorgaans vrij snel een piste naar een oplossing aanreiken: de woonsituatie, woonstress en sport- en naschoolse activiteiten (belangrijk voor het netwerk van het kind).

Zo werkt ArmenTeKort met ElkKindTelt intensief en succesvol samen met onder meer de woonloketten van de woonmaatschappijen en de Stad, Sporting A (sportdienst van de Stad Antwerpen), Jespo (een vereniging die voor de Antwerpse jeugd een naschools, kindgericht en netoverschrijdend omnisport- en recreatieaanbod voorziet), dienst Extra (sociale dienst Stad Antwerpen), Auxilia (bijlessen door vrijwilligers), Atlas (ondersteuning voor anderstalige nieuwkomers).

Meestal volgt na het eerste thuisbezoek nog een tweede en derde bezoek. Dit om na te gaan of er een bevredigende oplossing is en om te peilen naar eventuele andere hulpnoden die het schoolsucces van het kind in de weg staan.

Stand van zaken

Na het initiële project met het Atheneum in Antwerpen heeft ElkKindTelt met nog twee Antwerpse scholen een samenwerking opgestart: het Koninklijk Atheneum Hoboken en het Koninklijk Lyceum Antwerpen.

In het Atheneum Antwerpen startte het eerste traject in september 2020 bij leerlingen van het eerste jaar secundair onderwijs. In deze school volgen we intussen ook al leerlingen van het tweede en derde secundair.

In het schooljaar 2023-2024 kwamen er leerlingen van het vierde jaar secundair bij. Een belangrijk jaar omdat leerlingen die al twee jaar gedubbeld hebben dan op een leeftijd komen waarop ze niet meer leerplichtig zijn en dus de school vroegtijdig kunnen verlaten.

In dit experiment bezochten de vrijwilligers in de eerste twee jaar een 600-tal gezinnen. Aan ongeveer 180 gezinnen werd een oplossing gesuggereerd. In 40 gevallen leidde dit tot een concrete oplossing. De ouders waren bijna altijd blij met de aandacht en erkenning die ze kregen, met onverwachte positieve gevolgen als resultaat.

Leerrijke huisbezoeken

Astrid Nanhekhan heeft vijf jaar als vrijwilligster voor ArmenTeKort gewerkt waarbij ze gedurende twee jaar een van de trekkers was van ElkKindTelt-deelproject. Ze was ook de eerste huisbezoeker bij ElkKindTelt. In een jaar tijd is ze bij een tachtigtal gezinnen drie keer op huisbezoek geweest. Haar ervaringen, inzichten en bevindingen heeft ze verwerkt in een eindscriptie voor haar bachelor in de Gezinswetenschappen.

Het studiewerk van Astrid en het relaas van haar vele huisbezoeken zijn een nuttige inspiratiebron geweest voor de leervoorstellen die we verderop formuleren. Astrid koppelt in haar bachelorproef met de titel 'Hoe kunnen huisbezoeken helpen bij de preventie van schooluitval?' wetenschappelijke literatuur en onderzoek over vroegtijdig schoolverlaten aan de realiteit op het terrein.

Enkele vaststellingen en analyses uit haar eindscriptie:

- Nationaal en internationaal wetenschappelijk onderzoek toont aan dat generatiearmoede een belangrijke voorspeller is van vroegtijdig schoolverlaten.

- Vroegtijdige schoolverlaters hebben vaak een complex psychosociaal profiel (angst, depressie, gedragsproblemen, traumatische ervaringen, slechte huisvesting, ontbreken van leermiddelen, voedselonzekerheid...). Het preventief ondersteunen van leerlingen met een complexe achtergrond is cruciaal om ervoor te zorgen dat zij hun school kunnen afmaken en niet in een vicieuze cirkel terechtkomen.
- Er is een kloof tussen het bestaande ondersteuningsaanbod en de reële noden van deze leerlingen. Leerlingen zeggen meer nood te hebben aan bijles binnen een kleine groep of een-op-een uitleg.
- Huisbezoeken kunnen helpen bij het overbruggen van deze kloof. In hun thuiscontext durven leerlingen meer uit te komen voor de schoolproblematieken waar ze tegenaan lopen.
- Alhoewel de leerlingen soms op korte tijd vloeiend Nederlands hebben leren spreken, kampen ze toch met een taalachterstand. Vooral begrijpend lezen is een groot knelpunt in hun leerproces. Die taalhandicap beperkt zich niet tot het vak Nederlands, maar laat zich ook voelen bij de vakken wiskunde en geschiedenis. Bij wiskunde situeert het probleem zich vooral bij (het begrijpen van) de vraagstelling, eerder dan bij het cijfermatige begrip.
- Het netwerk van de leerlingen is vaak beperkt. Veel van hun klasgenoten komen uit dezelfde buurt. Ze ontmoeten elkaar in die buurt en gaan ook buiten schooltijd met elkaar om. Vaak delen deze kinderen ook een vergelijkbare achtergrond. Hierdoor kan het gebeuren dat ze minder kennis hebben over en begrip tonen voor andere kinderen met een andere achtergrond. Op school vinden ze weinig aansluiting bij kinderen met een andere achtergrond, waardoor er groepjes ontstaan met gelijkgestemden.
- De woonsituatie van de leerlingen is vaak problematisch en soms schrijnend. Huiswerk maken en studeren is door een gebrek aan een geschikte ruimte de facto onmogelijk (zie ook Getuigenis: de realiteit achter de huisdeur).
- Om schooluitval te begrijpen moet ook de familiale invalshoek bekeken worden. Tal van kinderen groeien op in een problematische gezinssituatie. Bij gezinnen in armoede komen veel problematieken samen. Ouders die in armoede leven, moeten vaak al hun energie steken in de dagelijkse strijd om te overleven. Deze energie kan dan niet meer geïnvesteerd worden in de noden van het kind. Dit kan ook resulteren in minder betrokkenheid bij de schoolprestaties van de kinderen.

- Experimenteel onderzoek toont aan dat vooral individuele een-op-een begeleiding, via coaches en mentors, de meest succesvolle interventiestrategie is om spijbelaars weer meer te betrekken bij de school. Het systematisch aanbieden van individuele begeleiding op school kan een strategie zijn om het percentage vroegtijdige schoolverlaters in Vlaanderen te verminderen. Dit vergt een doelgerichte aanpak met bijzondere aandacht voor groepen met een groter risico op schooluitval (leerlingen beroeps en buitengewoon onderwijs, jongeren met een schoolachterstand, jongeren met een andere thuistaal dan het Nederlands, jongeren in centrumsteden...).

Voor haar beleidsaanbevelingen kreeg Astrid Nanhekhan van de jury 18/20.

<case>

De realiteit achter de huisdeur

Het spreekwoordelijke gezegde dat achter elke deur wel iets schuilt, heb ik werkelijk ondervonden tijdens de huisbezoeken. Tijdens deze bezoeken werd ik geconfronteerd met de schrijnende situatie van het gezin van leerling X, dat bestaat uit 6 gezinsleden. De vader, 35 jaar oud, is zwaar invalide. De moeder draagt de zorg voor haar echtgenoot en hun 4 kinderen. Het appartement waarin de familie woont, wordt echter niet adequaat onderhouden door de huisbaas en verkeert in zeer slechte staat. Het appartement heeft 3 kamers, maar slechts één daarvan wordt gebruikt als slaapkamer. De kinderen slapen op matrassen die op de grond liggen. Een gordijn scheidt de woonkamer in tweeën, waarachter het bed van de ouders staat. In de overige twee slaapkamers bevinden zich schimmel en vochtplekken op de muren. De achterdeur, die vanuit de slaapkamer naar de tuin leidt, vertoont een groot gat waardoor water, kou en ongedierte naar binnen kunnen komen. De kozijnen zijn vochtig en kapot, en de muren brokkelen af. In de slaapruiimte van de ouders toonde de moeder mij een gat dat uitkomt op de stoep buiten, waardoor ongedierte de woning binnenkomt.

Tijdens de rondleiding zag ik ongedierte rondrennen op het keukenaanrecht. Het gezin woont al 4 jaar in dit onhygiënische appartement.

Ze staan ingeschreven voor een sociale huurwoning en proberen ook via de reguliere huurmarkt om een betere woning te vinden, maar worden vaak teleurgesteld. Ze zijn terughoudend om hun huidige huisbaas aan te spreken, omdat deze een vriend is van een vriend en hen reeds verteld is dat ze vrij zijn om te

vertrekken als ze ontevreden zijn. Leerling X is 15 jaar oud en is blijven zitten in zowel het eerste als het tweede jaar van de middelbare school. Zijn cijfers blijven achter en hij lijkt totaal niet gemotiveerd te zijn. Deze situatie heeft een aanzienlijke invloed op het leer- en schoolproces van de kinderen. Ze hebben geen eigen ruimte waar ze zich kunnen terugtrekken om aan hun huiswerk te werken en worden elke dag geconfronteerd met de erbarmelijke woonsituatie en leefomstandigheden.

<case>

Kort en bondig

- Het Vlaams onderwijs staat onder druk. De ongelijkheid is groot en ook de prestaties van onze topleerlingen gaan erop achteruit.
- Het beleid voor Gelijke Onderwijskansen heeft weinig resultaten opgeleverd. Een recente hervorming komt tegemoet aan enkele pijnpunten in het beleid, maar de toekomstige schade van dit beleid kost een veelvoud van wat ervoor begroot wordt.
- Vroegtijdige schoolverlaters zijn een hardnekkig en groeiend probleem. Naast het vele persoonlijke leed van een duurdere en mislukte schoolcarrière kost dit fenomeen ook heel veel aan onze maatschappij in de toekomst.
- ArmenTeKort ging op zoek naar socio-economische indicatoren die correleren met vroegtijdig schoolverlaten. Kinderen waarvan de thuistaal niet het Nederlands is, zijn extra kwetsbaar. En er is ook een verband tussen vroegtijdig schoolverlaten en wonen in een socio-economische zwakkere buurt.
- Met Het ElkKindTelt-project beoogt ArmenTeKort de onderwijskansen van kinderen die in generatiearmoede opgroeien te verhogen. Via huisbezoeken verwerven vrijwilligers inzicht in de werkelijke noden van deze kinderen en gezinnen. De schoolresultaten die nu drie jaar werden gemeten zijn positief en de finale test – hoeveel leerlingen halen wél hun diploma – komt eraan.

HOOFDSTUK 5: VOORSTELLEN VOOR LEERZEKERHEID

De zorgwekkende achteruitgang van de schoolprestaties van Vlaamse jongeren krijgt terecht veel aandacht en het heeft ook al geresulteerd in tal van nuttige studies, adviezen en opinies. Wij blijven met onze voorstellen voor meer leerzekerheid bewust buiten dit algemene onderwijsdebat en focussen ons op een specifieke doelgroep, gedetecteerd in het vorige hoofdstuk, die van de vroegtijdige schoolverlaters. Tegelijk trekken we het debat op die manier open, want onze ervaringen met deze jongeren leren ons dat het geen puur onderwijsprobleem is, maar een breder armoedeprobleem. Of om de link te maken met woonzekerheid: de lege broodtrommels op school zijn bijna zonder uitzondering een symptoom van een onderliggend groot probleem: een te hoge huur.

Met onze leervoorstellen willen we het aantal vroegtijdige schoolverlaters drastisch doen dalen. De eerste begunstigen zijn uiteraard de beoogde jongeren zelf en hun gezin. Maar zoals aangehaald zijn ook de maatschappelijke baten aanzienlijk.

Een bijzondere groep vergt bijzondere aandacht

In onze zoektocht naar wetenschappelijke literatuur over vroegtijdige schoolverlaters stootten we op de term NEET-jongeren (*Not Employed Educated or in Training*). Het gaat in grote mate over dezelfde groep. De Stad Antwerpen en de VDAB publiceerden in 2015 een interessante studie over NEET-jongeren in Antwerpen. De rode draad in de aanbevelingen: voor deze doelgroep met zeer zware noden volstaan de standaardoplossingen niet.

Uit dit onderzoek kwamen onderstaande beleidsaanbevelingen naar voren:

1. Vroegtijdige interventie – Vroege herkenning en ondersteuning zijn cruciaal. Scholen en gemeenschappen moeten risicojongeren identificeren voordat ze de NEET-status bereiken en interventieprogramma's aanbieden.

2. Persoonlijke begeleiding – Overweeg de oprichting van mentorprogramma's waarbij jongeren gekoppeld worden aan ervaren mentors die hen kunnen begeleiden en ondersteunen in hun persoonlijke en professionele ontwikkeling.

3. Flexibele onderwijsmogelijkheden – Introduceer flexibelere onderwijsroutes die rekening houden met de diverse behoeften en omstandigheden van jongeren. Dit kan bijvoorbeeld avondonderwijs, online cursussen of deeltijdopleidingen zijn.

4. Toegang tot psychosociale ondersteuning – Veel NEET-jongeren kampen met psychosociale problemen. Het aanbieden van counseling en geestelijke gezondheidsdiensten kan essentieel zijn om hen te helpen over obstakels heen te komen.

5. Praktische training en werkervaring – Werk samen met lokale bedrijven om stages, leerwerkplekken of tijdelijke banen voor NEET-jongeren te creëren. Dit kan hen waardevolle vaardigheden en ervaring bieden.

6. Voorlichting en bewustwording – Start campagnes om het bewustzijn over de NEET-problematiek te vergroten en om het stigma rondom deze groep te verminderen.

7. Samenwerking tussen instellingen – Stimuleer samenwerking tussen scholen, gemeenten, bedrijven en non-profitorganisaties om een holistische aanpak te garanderen.

8. Ondersteuning voor families – Ondersteun gezinnen van NEET-jongeren door middel van voorlichting, counseling en toegang tot bronnen. Vaak is het gezin de eerste plaats waar tekenen van disengagement zichtbaar worden.

Er is ook een maatschappelijke verplichting om alle ouders, ongeacht hun opleidingsniveau, goed te informeren over het belang van onderwijs in onze kenniseconomie. Ervaringen uit het ElkKindTelt-project hebben aangetoond dat ouders, zelfs met de beste intenties, soms onvoldoende begrijpen hoe belangrijk deze inzichten zijn, vaak door hun dagelijkse strijd om het gezin te onderhouden. Recent onderzoek¹⁸² toont echter aan dat ouderlijke overtuigingen aanpasbaar zijn.

Intensievere onderwijsprogramma's hebben significant positieve effecten op de interacties tussen ouders en schoolgaande kinderen. Dit leidt tot verbeteringen in de woordenschat, wiskundige vaardigheden en sociaal-emotionele ontwikkeling van kinderen. Deze resultaten benadrukken het potentieel van educatieve interventies die niet alleen kinderen, maar ook hun ouders betrekken, waardoor de effectiviteit van het leerproces thuis en op school wordt vergroot voor diegenen die ervoor kiezen om deel te nemen aan het voucherprogramma. Concreet kunnen scholen helpen met de volgende strategieën voor het vergroten van ouderbetrokkenheid¹⁸³ onder ouders met een laag opleidingsniveau of levend in armoede-omstandigheden:

- Toegankelijke Communicatie en Uitnodigingen – Scholen moeten streven naar duidelijke, eenvoudige communicatie die toegankelijk is voor alle ouders, ongeacht hun opleidingsniveau. Dit omvat regelmatige, begrijpelijke updates over schoolbeleid, evenementen en de prestaties van hun kinderen.

- Het bieden van toegang tot gemeenschaps- en schoolbronnen die ouders ondersteunen bij hun educatieve betrokkenheid is essentieel. Programma's zoals workshops over ouderbetrokkenheid, toegang tot openbare bibliotheken, en meertalige online educatieve bronnen kunnen ouders helpen om actiever betrokken te raken bij de scholing van hun kind bestaan vaak, maar dienen gestructureerd aangeboden te worden.

- Scholen moeten initiatieven ondersteunen die ouders helpen een ondersteunend netwerk op te bouwen met andere ouders, leerkrachten en ander schoolpersoneel. Dit kan door ouders actief uit te nodigen voor schoolbijeenkomsten en hen aan te moedigen om deel te nemen aan ouder-leraar gesprekken.

- Het aanmoedigen van ouders om thuis een gunstige leeromgeving te creëren is van groot belang. Voldoende woonruimte vormt een noodzakelijke voorwaarde.

- Het bevorderen van een positieve houding ten opzichte van onderwijs onder ouders verhoogt indirect de leermotivatie en prestaties van de kinderen.

- Het erkennen en vieren van de bijdragen van ouders, ongeacht hoe klein, vergroot hun zelfvertrouwen en betrokkenheid bij verdere educatieve activiteiten. Dit kan door middel van erkenningsevenementen of door persoonlijke bedankjes van leerkrachten en schoolbestuurders.

9. Continue monitoring – Monitor de effectiviteit van interventieprogramma's en pas ze indien nodig aan.

10. Onderzoek en dataverzameling – Blijf onderzoek doen naar de oorzaken en oplossingen voor de NEET-problematiek om beleid en programma's te informeren en te verbeteren.

Enkele van deze aanbevelingen hebben we meegenomen in ons ElkKindTelt-project. Uit ons veldonderzoek met bijna duizend leerlingen uit drie Antwerpse scholen, met veel leerlingen uit kansarme gezinnen, hebben we zes maatregelen gedistilleerd die hun kans op slagen vergroten:

1. Organiseer High Dosage Tutoring van Nederlands in de kleuterklas, over rekenen tot wiskunde in 3de graad – focus op functionele geletterdheid
2. Ontzorg de leerkrachten zodat ze kunnen focussen op leerwinst
3. Ondersteun (alleenstaande) ouders via netwerken
4. Versterk ouderparticipatie en rol als “ouder van een leerling”
5. Versterk leerlingennetwerken (sport, cultuur, jeugdverenigingen)
6. Versterking leermotivatie en betrokkenheid met nadruk op de drang om te leren en geloof in eigen kunnen

Vooraf moeten we wel stellen dat we er hiervan uitgaan dat de preciaire woonsituaties opgelost zijn. Anders heeft wat volgt nauwelijks zin. Woonzekerheid is cruciaal in het slagen van het ElkKindTelt-programma, maar ondersteunt ook zelfzekerheid en zinvolwerk-zekerheid. Voor dit boek hebben we deze maatregelen gebundeld in drie leervoorstellen.

[Leervoorstel 1: High Dosage Tutoring](#)

Doel: grote leerachterstand wegwerken op een effectieve manier.

Leerachterstand is geen klein probleem. In Vlaanderen zou naar schatting 1 op de 5 jongeren een leerachterstand of een leerprobleem hebben. Extra (naschoolse) begeleiding en bijlessen kunnen in vele gevallen soelaas brengen. Bij een ernstige leerachterstand ligt dat anders. De te overbruggen kloof voor de leerling is te groot en neemt tijdens het schooljaar nog toe. Het gebrek aan basisvaardigheden speelt

de leerling immers ook parten bij nieuwe leerstof. Bovendien is een ernstige leerachterstand ook erg demotiverend omdat de inspanningen om bij te benen weinig of niet renderen.

Bij ElkKindTelt zien we dat het aantal hulpvragen rond leerachterstand op de tweede plaats staat na de vragen over vrijetijdsbesteding. Soms vormen kosten de voornaamste hindernis en soms de perceptie over deze kosten. In beide gevallen vinden we relatief makkelijk oplossingen. Voor 70 procent van deze hulpvragen volstaat tijdelijke ondersteuning door de school of een externe organisatie om de achterstand in te halen. Voor de overige 30 procent werkt dit (nog) niet.

Ernstige leerachterstand vergt een grondigere en meer doortastende aanpak dan de klassieke recepten bij leerachterstand. Een van de intussen beproefde methodes is *High Dosage Tutoring*. Bij High Dosage Tutoring worden leerlingen met een grote leerachterstand op een intensieve manier begeleid en opgevolgd.

High Dosage Tutoring steunt op zes fundamenteën:

1. **Persoonlijk aanpak** – Één begeleider/lesgever voor één of twee leerlingen, dat is de klassieke setting bij High Dosage Tutoring. In geval van twee leerlingen worden de duo's bepaald op basis van niveau en gedrag. De (bijna-)individuele aanpak laat toe dat er ook aandacht kan gaan naar de algemene ontwikkeling van het kind.
2. **Maatwerk** – Geen standaardoefeningen, maar leerstof en opdrachten die zijn afgestemd op het niveau en de interesses van de leerling.
3. **Intensief** – Leerlingen en begeleider/lesgever zitten gewoonlijk elke schooldag gedurende een uur samen om de leerachterstand weg te werken. Dit gedurende een volledig schooljaar.
4. **Onder schooltijd** – De lessen worden in de normale schooldag ingepast en vinden plaats in een apart lokaal in de school.
5. **Samenwerking met school** – Er is intens overleg over de vorderingen tussen de begeleider/lesgever enerzijds en de klasleerkracht en het zorgteam anderzijds.
6. **Ouderbetrokkenheid** – De begeleider/lesgever houdt ook nauw contact met de ouders van de leerling. Daarbij worden de ouders aangemoedigd om een sparringpartner te zijn voor hun kind.

Onderzoek toont aan dat High Dosage Tutoring een effectieve manier is om grote leerachterstand weg te werken. De grootste baten zijn natuurlijk voor de leerling in

kwestie. Maar het ook het welbevinden van klasleerkrachten verhoogt. Ze moeten geen tijd investeren in een voor hen bijna onmogelijke opdracht. In die zin is het ook een vorm van ontzorging van de leerkracht en kan het helpen om uitval van leerkrachten te voorkomen.

Leervoorstel 2: Ontzorg de leerkrachten

Leerkrachten die vaststellen dat een leerling onder zijn of haar niveau presteert, zijn vaak geneigd om te polsen bij de leerling naar achterliggende problemen. Terecht, want vaak liggen persoonlijke problemen of een moeilijke thuissituatie aan de basis van de zwakke(re) prestaties op school. Geconfronteerd met deze problemen is het een menselijke reactie van de leerkracht om mee naar oplossingen te zoeken. Gaat het om één leerling, dan valt dat voor de leerkracht misschien nog wel te behappen. Maar wat als meerdere leerlingen in een klas met ernstige moeilijkheden kampen? De realiteit – zeker in scholen in kwetsbare buurten – is dat het aantal zorgvragen toeneemt. En dan dreigt een situatie waarin de rol van de leerkracht opschuift naar die van zorgverlener. Dat is niet wenselijk, want het verhindert de leerkracht om zich te focussen op zijn kerntaak en missie: lesgeven, kennisoverdracht.

Het identificeren en opvolgen van zorgvragen wordt beter toevertrouwd aan brugfiguren of – in EKT-terminologie – thuisbezoekers. Dit zijn neutrale specifiek opgeleide tussenpersonen die een vertrouwensband opbouwen tussen de leerling/het gezin in een kwetsbare positie, de school, het CLB en de sociale partners op het terrein. Ze leggen contacten met organisaties voor leerondersteuning, helpen het kind aan te sluiten bij een sportvereniging, begeleiden de ouders bij het zoeken naar een geschikte en betaalbare woning, onderhandelen met de school en de ouders over al dan niet wenselijke verandering van de studierichting... Kortom, de brugfiguur helpt gezinnen om sneller de weg naar de juiste ondersteuning of hulpverlening te vinden.

Leervoorstel 3: Ondersteun (alleenstaande) ouders via netwerken

Doel: het versterken van de rol van ouder van een kind, maar vooral ook als ouder van een schoolgaand kind, zodat ze het kunnen ondersteunen bij zijn schoolactiviteiten en -prestaties.

<case>

De alleenstaande Mama D. woont met haar zes kinderen in een woning met drie slaapkamers. De twee jongste, een tweeling, hebben een cognitieve beperking. Het oudste kind (19 jaar) heeft een ernstige depressie gehad, maar gaat sinds kort weer naar school. We kennen het gezin via B.D.), een jongen die we opvolgen via ElkKindTelt. De jongen kampt ook met depressieve gedachten. En ook Mama D. heeft het lastig. Ze moet het runnen van het gezin combineren met haar voltijdse job als poetsvrouw. Bovendien staat de woning te koop en moet ze dringend op zoek naar een nieuwe woonst.

De zorgen van deze alleenstaande moeder wegen zwaar door. Ze heeft behoefte aan iemand met wie ze haar problemen kan bespreken, met wie ze haar beslissingen en keuzes kan afstemmen. Aan iemand die haar kan begeleiden naar de juiste diensten. Aan iemand die even kan inspringen bij een noodgeval.

</case>

De uitdrukking *'It takes a village to raise a child'* leert ons dat het grootbrengen van kinderen een gedeelde verantwoordelijkheid is. Uiteraard met de ouders in de hoofdrol. Maar als ouders staan we er gelukkig meestal niet alleen voor. We kunnen terugvallen op onze eigen ouders en/of broers en zussen. We kunnen raad vragen aan vrienden en kennissen. Voor heel praktische zaken kloppen we misschien even aan bij de burens. Op het werk wisselen we ideeën en ervaringen uit met collega's. Kortom, we beschikken over een netwerk – de moderne versie van het dorp – van mensen die ons op zeer diverse manieren ondersteunen in het grootbrengen en vormen van onze kinderen. Dit sociale netwerk is ook vaak een bron van steun. Als we ons geliefd en erkend voelen geeft dit ook veerkracht bij moeilijkheden en tegenslagen.

Mensen in generatiearmoede hebben vaak slechts een beperkt netwerk waarop ze kunnen terugvallen. En dus staan ze er vaak ook helemaal alleen voor op moeilijke of cruciale momenten. Ook in beslissingen en praktische zaken die van dicht of van ver met de schoolprestaties te maken hebben. Als mama moet gaan werken en een van de kleine kinderen is ziek, dan zal een van de grotere zussen of broers bij het zieke kind moeten blijven. En dus een schooldag missen. En bij wie kan de mama terecht als blijkt dat een van de kinderen met een leerachterstand kampt?

Effectief leerachterstand en vroegtijdig schoolverlaten aanpakken, vergt daarom een aanpak die ook de ouders ondersteunt. Dat kan op een duurzame manier door het sociale netwerk van de ouders te verruimen en te versterken. Onze eigen ATK-buddywerking is daar een voorbeeld van, maar ook organisaties zoals Eigen Kracht Centrale, Home Start, Lus en verschillende andere organisaties in Vlaanderen engageren zich rond netwerkversterking en gezinsondersteuning.

Leervoorstel 4: Verhoog de ouderbetrokkenheid bij het leerproces

Hoe was het op school? Ging de test een beetje? Veel geleerd vandaag? Heb je de punten van het examen al? Het zijn vragen die blijk geven van betrokkenheid van ouders bij de ontwikkeling en het schoolleven van hun kind. Het zijn ook vragen die veel ouders heel courant, sommige zelfs dagelijks, stellen. Ouders voelen zich gedeeld verantwoordelijk voor de schoolprestaties van hun kinderen. Ze tonen dus hun belangstelling. En ze scheppen de voorwaarden opdat hun kinderen hun huiswerk kunnen maken, hun lessen kunnen leren. Indien nodig gaan ze ook op zoek naar hulp.

Voor de meeste ouders klinkt dit allemaal vanzelfsprekend. Je wilt immers het beste voor je kind en dus probeer je er ook voor te zorgen dat op school ook alles naar wens verloopt. Ouders die in generatiearmoede leven, willen ook het beste voor met hun kinderen. Toch ervaren veel scholen en leerkrachten dat sommige ouders schijnbaar weinig interesse tonen voor de schoolprestaties van hun kinderen. Ook bij (falende) ouderbetrokkenheid spelen vaak drempels die eigen zijn aan leven in generatiearmoede. We illustreren dit opnieuw met een voorbeeld uit eigen ervaring.

<case>

Z. is een 15-jarig meisje dat samen met haar zus en moeder woont. Ze is nog maar een jaar in ons land, maar spreekt al behoorlijk Nederlands. Tijdens het thuisbezoek bleek dat de moeder niet naar het oudercontact gaat. Als verklaring wees ze op de taalbarrière: ze spreekt Dari en verstaat geen Nederlands. De moeder ging echter enthousiast in op het voorstel van de thuisbezoeker om haar te vergezellen tijdens het oudercontact.

</case>

Bij ouderbetrokkenheid wordt de ouder van een kind ook ouder van een leerling. Het gaat over meedoen, meedenken, meebeslissen. Het kind moet weten dat het er niet alleen voor staat, dat het aangemoedigd wordt, dat het kan rekenen op steun als het moeilijk gaat. Een kind dat zich gesteund voelt door zijn ouders zal meer gemotiveerd zijn, zal meer goesting hebben in school. Betrokken ouders zullen ook beter geïnformeerd hun kinderen kunnen bijstaan bij het maken van studiekeuzes. Om al deze redenen is ouderbetrokkenheid cruciaal om de schoolprestaties van kinderen uit kansarme gezinnen op te krikken.

Leervoorstel 5: Versterk leerlingennetwerken

Doel: de brede ontwikkeling van kinderen ondersteunen en hun algemeen welbevinden verhogen. Kinderen die zich goed voelen in hun vel, presteren doorgaans ook beter op school.

Wat geldt voor de ouders, geldt evenzeer voor de kinderen/leerlingen: ook jonge mensen hebben nood aan een sociaal netwerk. De school op zich is overigens al een belangrijk sociaal netwerk. Denk even aan uw eigen netwerk. Veel kans dat er ook enkele oude schoolkameraden en vrienden uit de studententijd toe behoren. Maar het is voor hun ontwikkeling belangrijk dat kinderen ook buiten de school in contact komen met andere kinderen. Sociale vaardigheden ontwikkelen, vriendschappen opbouwen, nieuwe interesses ontdekken... het zijn allemaal zaken die kinderen ook – en soms zelfs makkelijker – oppikken buiten de schoolse context. Bij uitbreiding gaat dit ook over het welzijn en welbevinden van kinderen. Hun geloof in eigen kunnen vergroot, wat ook een gunstig effect zal hebben op hun leermotivatie.

De boog kan echter niet altijd gespannen staan. Kinderen hebben behoefte aan ontspanning, aan afleiding, ze moeten kunnen spelen en voluit kind zijn. Het belang van zo'n uitlaatklep geldt misschien nog meer voor kinderen in een moeilijke thuissituatie en/of een slechte woonomgeving met letterlijk een gebrek aan (buiten)ruimte voor spel en ontspanning. Maar juist door het ontbreken van een

netwerk – bij ouders en kinderen – zijn het vaak ook die kinderen die afgesloten blijven van buitenschoolse activiteiten via sport-, cultuur- en jeugdverenigingen. De vraag is er nochtans. Dat merken we ook bij ElkKindTelt waar nogal wat hulpvragen gaan over vrijetijdsinvulling van de kinderen. En eigenlijk is er in de meeste steden en gemeenten ook een breed aanbod van vrijetijdsactiviteiten voor kinderen. Maar door gebrek aan netwerk blijkt de drempel vaak te hoog. Dat zagen we zelf ook bij F., een dertienjarige jongen die we opvolgen via ElkKindTelt.

<case>

F. gaf tijdens het eerste thuisbezoek aan dat hij graag zou willen voetballen in een club. De thuisbegeleider gaf de coördinaten door van Jespo, een vereniging die voor de Antwerpse jeugd een naschools omnisport-activiteitsaanbod voorziet. De thuisbegeleider legde ook uit hoe F. zich kon inschrijven. Bij een tweede thuisbezoek bleek F. echter nog steeds niet te voetballen. De thuisbegeleider is vervolgens samen met F. naar Jespo gestapt, heeft hem ingeschreven en supporterde ook tijdens zijn eerste training.

</case>

Informereren over de mogelijkheden is dus maar een eerste stap. Samen met het gezin moet ook gezocht worden naar een activiteit/vereniging die aansluit bij de interesses van het kind. Om te voorkomen dat het kind snel afhaakt is het ook belangrijk om de haalbaarheid te bespreken: is de activiteit/vereniging goed bereikbaar, is het inschrijvingsgeld niet te hoog, zijn de trainingsuren realistisch in te passen in de agenda van het gezin...

Kort en bondig

- Door onze leervoorstellen toe te spitsen op de vroegtijdige schoolverlaters trekken we het onderwijsdebat open: het onderwijsprobleem is in grote mate een armoedeprobleem.
- Vroegtijdige schoolverlaters zijn een doelgroep met zware en specifieke noden waarvoor een standaard aanpak niet volstaat.
- Grote leerachterstand inhalen vergt een intensieve en persoonlijke aanpak op maat van het kind.

- Bij gezinnen in generatiearmoede is ouderbetrokkenheid bij de schoolprestaties van hun kinderen niet evident. Het is nochtans wel belangrijk. Het kind moet weten dat het er niet alleen voor staat.
- Belangrijke vaardigheden zoals het ontwikkelen van sociale vaardigheden, vriendschappen opbouwen, nieuwe interesses ontdekken... leren kinderen buiten de schoolmuren. Het is daarom belangrijk om te investeren in leerlingennetwerken (sport, cultuur, jeugdverenigingen...) voor jongeren in generatiearmoede.

HOOFDSTUK 6: KOSTEN-BATENANALYSE LEER- EN WOONZEKERHEID

In de vorige hoofdstukken hebben we tal van beleidsvoorstellen geformuleerd die volgens ons kunnen bijdragen aan de oplossing van generatiearmoede. We hebben ook al geopperd waar die baten ‘voor iedereen’ te halen zijn. In dit hoofdstuk willen we die claim hard maken met cijfers.

Vele van onze voorstellen zijn uitbreidingen of aanpassingen van bestaande reglementeringen. Sommige vragen relatief weinig middelen. Voor andere is het nog te vroeg om in te schatten welke uitgaven hiermee gepaard gaan. De voorstellen die wel vrij grote investeringen vergen en waarvan we ook een grote impact verwachten, bespreken en becijferen we hieronder. We gaan in op de aannames, de gebruikte parameters en de verschillende scenario's. Om een en ander leesbaar te houden beperken we ons tot de hoofdlijnen. Neem gerust contact op met ons als u inzage wil in de meer gedetailleerde cijfers en bronnen.

Aannames

Participatievoucher

Als overbruggingsmaatregel tot het aanbod van sociale woningen in evenwicht is met de vraag/nood willen we huishoudens die op de wachtlijst staan ondersteunen met een voucher voor huisvesting. Daardoor zal hun woonquote onder de 30 procent dalen. Deze Participatievoucher willen we voorbehouden voor een specifieke subgroep van de huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning, namelijk de gezinnen met schoolgaande kinderen

Om een inschatting te maken van het aantal schoolgaande kinderen waarvan het gezin op de wachtlijst voor een sociale woning staat, vertrokken we van de cijfers van Woonhaven Antwerpen om deze dan te extrapoleren naar Vlaanderen.

Dat geeft iets meer dan 120.000 scholieren.

In ons voorstel is de maandelijkse Participatievoucher degressief als er meerdere kinderen in het gezin zijn, maar om ook hier een zorgzaam evenwicht te bewaken

tussen beoogde effecten en de uitgavenkant, hebben we toch voor elk schoolgaand kind met het maximum van 200 euro per maand gebudgetteerd.

Sociale woningen

We streven naar 100.000 extra sociale woningen in een tijdspanne van tien jaar. Jaarlijks worden er in totaal 30.000 tot 40.000 woningen bijgebouwd. In onze scenario's gaan we uit van de bouw van jaarlijks een derde of een vierde aandeel sociale woningen, of 10.000 additionele woningen gedurende tien jaar of 5000 per jaar gedurende twintig jaar. De tweede optie is vanzelfsprekend veel duurder omdat dit 10 jaar langer een conditionele Participatievoucher vereist om de vroegtijdige schoolverlaters te beperken. Het huidig ritme van een paar duizend sociale woningen per jaar is verreweg de allerduurste oplossing.

Om de budgettaire impact te berekenen hebben we ons gebaseerd, met input van Bjorn Mallants (algemeen directeur van woonmaatschappij Woon trots), op een kostprijs van 50.000 euro voor de grond en 200.000 euro voor de opstal (prijzen 2024). **Deze moeten gesplitst bekeken worden omdat de FS3-financiering verschillend is voor beide. De financieringsmodellen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen¹⁸⁴ omvatten twee hoofdtypen leningen: de FS3-lening en de FS3-bulletlening.**

FS3-lening: Deze is een marktconforme lening met een looptijd van 33 jaar, waarbij de rentevoet marktconform is, eventueel verhoogd met een marge. Op de jaarlijkse aflossingsdatum verleent de overheid echter een tussenkomst waardoor de effectieve rente voor de initiatiefnemer neerkomt op ongeveer -1 procent. De tussenkomst wordt berekend als zijnde gelijk aan de rente op een hypothetische lening met een negatieve rentevoet van 1 procent (-1%) en annuïteiten die jaarlijks met 2 procent toenemen. De FS3-lening wordt pas toegewezen nadat een project is geprogrammeerd binnen de VMSW en wordt toegekend op het moment dat de bouwwerken kunnen beginnen, waarbij alle voorafgaande kosten zelf door de initiatiefnemers moeten worden gefinancierd.

FS3-bulletlening (renteloze prefinancieringslening): Deze wordt ingezet als de initiatiefnemer een grondaankoop doet waarop later een project gerealiseerd moet worden. De lening is renteloos en heeft een looptijd van 10 jaar. De lening dekt maximaal de helft van de theoretische verwervingssubsidie en gaat gepaard met een

overheidsinterventie die na 5 jaar stopt, tenzij de periode wordt verlengd door de VMSW. De bulletlening wordt uiteindelijk omgezet in een FS3-lening of verrekend met subsidies bij koopprojecten zodra het project gereed is voor uitvoering.

We hebben vervolgens voor een typische sociale woning een profiel van twee leningen met terugbetaling en een negatieve rente opgebouwd en dat dan toegepast op de scenario's. Daar hebben we dan nog een budget voor behoudsinvesteringen aan toegevoegd om opnieuw conservatief te zijn in onze kostenberekeningen. We houden rekening met 1 procent extra kosten vanaf jaar 10 en 2 procent vanaf jaar 20. Dit zijn noodzakelijke onderhoudsinvesteringen die ertoe bijdragen dat de woonmaatschappijen hun gebouwen niet vroegtijdig moeten afbreken zoals het vandaag soms gebeurt. Als er onvoldoende geïnvesteerd wordt in onderhoudsrenovatie, dat leerden we in Hong Kong waar instandhoudingsuitgaven niet geboekt worden als kosten, maar als investeringen, blijft je gebouw in een betere toestand en hoef je dus ook geen huurkortingen toe te passen. We begrijpen uiteraard dat het voor de Belgische of Vlaamse begroting niet veel verschil maakt omdat dit belangrijk onderscheid niet gemaakt wordt in uitgavencultuur.

Voorstellen leerzekerheid

De voorstellen voor leerzekerheid, met onder meer de High Dosage Tutoring, hebben een aanzienlijke kostprijs. We hebben dit stap voor stap opgebouwd en komen uiteindelijk op een gemiddelde kostprijs voor elke leerling van 3.400 euro per jaar gedurende zes jaar. Dit is in de veronderstelling dat we met de remediëring starten in het eerste jaar secundair.

Onze berekening van het aantal leerlingen dat hiervoor in aanmerking komt, bedraagt een totaal van ongeveer 15.000 per cohorte.

Financiële maatschappelijke baten

De enige opbrengstpost die we in rekening brengen voor de financiële baten is een verwachte vermindering in het aantal vroegtijdige schoolverlaters. We berekenen dat een vroegtijdige schoolverlater de maatschappij 45.000 euro per jaar of kost of ongeveer 1 miljoen tot aan zijn pensioen. Dit zijn enkel de direct toewijsbare financiële kosten en lagere inkomsten, zonder rekening te houden met de

secundaire kosten zoals hogere gezondheidskosten waarvan de Europese Commissie en de OESO zeggen dat het veel beter kan met onze grote sociaal-economische verschillen en gezondheidsuitkomsten en ook de kosten van detentie. We weten dat recidivisme vaak gelinkt wordt aan het terugkeren naar een even uitzichtloze situatie van voor de inhechtenisname en dat het overgrote gedeelte van mensen die in de gevangenis terechtkomen uit een armoedeomgeving komt. In de Kempen alleen zitten meer dan 200 mensen in instellingen omdat ze andere dak- of thuisloos worden¹⁸⁵ tegen een kost die een veelvoud bedraagt van de kost voor een sociale woning. Toch kozen we ervoor deze kosten niet mee in onze berekening te nemen omdat het er niet naar uitziet dat we meteen gevangenissen kunnen sluiten zodra we het woonprobleem oplossen. De menselijke kost voor zowel ex-gedetineerden als voor de slachtoffers is natuurlijk wel enorm.

We maakten een projectie van de evolutie van het aantal vroegtijdige schoolverlaters bij ongewijzigde beleid. Op Vlaams niveau kunnen we nog een stijging verwachten van 8.200 naar 10.500 vroegtijdige schoolverlaters.

Voor de baten rekenen we op een daling van dit aantal. Opnieuw schatten we dit conservatief in. We starten met een beperkte daling die gaandeweg versnelt tot een afname van 50 procent na 25 jaar.

Met andere maatschappelijke baten die we verwachten, houden we dus geen rekening in deze kosten-batenanalyse. We lijsten er hier voor de duidelijkheid toch enkele op:

- Betere retentie leerkrachten
- Hogere PISA-scores
- Betere invulling cruciale jobs
- Activering 'Anders Werkenden', zoals huisvrouwen, vrijwilligers...
- Lagere kosten gezondheidszorg
- Minder uitkeringen
- Lagere kosten penitentiair systeem
- Hogere bijdragen sociale zekerheid en belastingen
- Betere integratie
- Emancipatie

Gebruikte parameters

Cijfers op een rij

Maatschappelijke kosten van armoede, onderwijs en werkloosheid

Kosten van sociale hulpverlening

De totale kostprijs van een maatschappelijk medewerker of CAW-werknemer bedraagt gemiddeld €72.000 per jaar of €6.000 per maand. De gemiddelde caseload per werknemer in deze organisaties is 10 cliënten, wat betekent dat één cliënt gemiddeld €600 per maand aan sociale werkingskosten vertegenwoordigt. Gezinnen in armoede hebben vaak meerdere hulpverleners, zoals een maatschappelijk werker van het OCMW, een budgetbeheerder, een schuldbemiddelaar, een woonbegeleider of een jeugdwerker. Wanneer twee tot vier hulpverleners betrokken zijn, overstijgen de kosten vaak het bedrag van de ontvangen sociale uitkering.

De kosten van sociale huisvesting bedragen €400 per maand of bijna €5.000 per jaar per sociale woning. De gemiddelde verblijfsduur van een gezin in een sociale woning is in Vlaanderen 10 jaar.

Onze dialogen en ervaring met maatschappelijk werkers toont steeds aan dat zij beseffen dat veel van hun inspanningen vaak het fundamentele probleem niet aanpakken en hooguit tijdelijk symptoombestrijding bieden. Deze uitspraak van een leidinggevende maatschappelijk werker illustreert dit. "In een context van structureel tekort aan woningen is het vaak onrealistisch om succes uitsluitend te meten aan de hand van een volledige oplossing van het probleem. We evalueren onze impact eerder op basis van concrete verbeteringen van de situatie: het verkleinen van het probleem, het voorkomen van een uithuiszetting, het identificeren van een tijdelijke oplossing, //.."

Kosten en impact van onderwijs

In Vlaanderen zijn er 1.200.000 leerlingen. Jaarlijks blijven 168.000 leerlingen zitten, wat neerkomt op 13-14 procent van alle leerlingen. Daarnaast verlaten ongeveer 9000 jongeren vroegtijdig en ongekwalificeerd de schoolbanken. Zij bleven eerder één tot drie keer overzitten. Dat brengt hun individuele onderwijs meerkost op €30.000.

De kostprijs per leerling per schooljaar bedraagt €10.000, ongeacht of het de eerste keer is in dat schooljaar, de tweede keer of een derde keer is.

Vroegtijdig schoolverlaten heeft een langdurige impact. Gemiddeld is een persoon zonder middelbaar diploma 24 jaar afhankelijk van een uitkering. De totale maatschappelijke kosten van een vroegtijdige schoolverlater over een periode van 40 jaar lopen op tot €1.000.000.

Kosten van werkloosheid en detentie

Een werkloze kost de samenleving jaarlijks €45.000, gerekend in uitkeringen, misgelopen sociale bijdragen en gedeelde inkomstenbelasting. De detentiekosten per gevangene bedragen gemiddeld €90.000 per jaar.¹⁸⁶

<kader>

Samenvatting van de cijfers

1. Onderwijs en kansarmoede:

- In Antwerpen haalt 1 op de 4 kinderen geen middelbareschooldiploma.
- Bij kansarme gezinnen is dit 4 op de 5.
- Een kind zonder diploma kost de samenleving gemiddeld 1 miljoen euro (45.000 euro per jaar gedurende 24 jaar).
- Elk jaar verlaten 8.800 jongeren vroegtijdig het onderwijs in Vlaanderen.

2. Wonen en onderwijs:

- In Vlaanderen wachten 200.000 gezinnen op een sociale woning; in Antwerpen zijn dat er 40.000.
- Er staan 124.000 kinderen op de wachtlijst voor sociale huisvesting in Vlaanderen, waarvan 26.000 in Antwerpen.
- **Te klein en te duur wonen** blijkt de belangrijkste negatieve factor te zijn voor onderwijsresultaten.

3. Kosten en investeringen:

- Een kind in het Vlaamse onderwijs kost 10.000 euro per jaar.
- Een sociale woning kost de overheid 5.000 euro per jaar.
- Een gezin blijft gemiddeld 10 jaar in een sociale woning.
- Een vroegtijdige schoolverlater blijft gemiddeld 2-3 keer zitten, wat 30.000 euro extra kost.
- Investeren in sociale woningen kan de vicieuze cirkel van kansarmoede doorbreken en is economisch gezien voordeliger dan alle alternatieven.
- Een vroegtijdige schoolverlater zal volgens 24 jaar uitkeringsgerechtigd zijn.
- Eén uitkeringsgerechtigde kost de maatschappij €45 000¹⁸⁷ per jaar aan directe cash kosten. (uitkering, minder inkomstenbelasting en sociale zekerheidsbijdrage, verhoogde tegemoetkomingen etc.)

4. Werk en armoede:

- De kloof tussen een uitkering (1.400-1.500 euro) en het minimumloon (1.900 euro) is te klein om werken lonend te maken als we rekening houden met de hoge woonkosten in de grote steden.

- De overheid streeft naar een tewerkstellingsgraad van 80%, maar zonder betaalbare woningen is dit o.i. niet haalbaar. Overigens zal die 80% enkel budgettair significante impact krijgen als we voldoende “meer-dan-minimumloon” jobs creëren¹⁸⁸. Dat vereist lagere vroegtijdige schoolverlaters aantallen dat vereist wederom een strakker sociaal woonbeleid.

<einde kader>

Inflatie

Als inflatiefactor gebruiken we de Europese Centrale Bank (ECB)-doelstelling van 2 procent. We kunnen wel meegeven dat indien de inflatie hoger is de balans positief beïnvloed wordt. De opbrengsten liggen verder in de toekomst dan de uitgaven en stijgen dus meer.

Terugverdieneffect

In zijn HermReg II-plan¹⁸⁹ gaat het Planbureau ervan uit dat als een regionale overheid een investering doet, dit resulteert in 35 procent rechtstreekse terugverdieneffecten. Dat hebben we als parameter gebruikt. Een gewezen minister van Financiën wees ons erop dat de FOD Financiën dit een iets te hoge inschatting vindt en eerder rekent met een terugverdieneffect dichterbij 30 procent. Dat klopt, maar het heeft geen invloed op de haalbaarheid van het eindresultaat. Die terugverdieneffecten bieden ook aanzienlijke beleidsruimte voor de huidige regeringsperiode. Overigens horen beleidsmakers vanuit verschillende hoeken het verzoek voor een anticyclisch woonbeleid om de economie te stutten en om ontslagrondes te vermijden. Het Keynesiaanse woningbeleid spoort in dit geval met het voorgestelde woonbeleid.

Dotatie

De maatschappelijke opbrengsten zullen verschijnen op het federale niveau in de vorm van lagere uitkeringen en hogere belastinginkomsten en socialezekerheidsbijdragen. We kunnen deze baten dus niet volledig toewijzen aan Vlaanderen.

Een expert in de financieringswet bevestigde dat de input van deze inkomsten effectief tot een verhoging van het bruto binnenlands product (bbp) zal leiden en zich dus zal uiten in een verhoging van de gewestelijke dotatie, die voor Vlaanderen 55 procent van het federale geheel is. Ook dat is opgenomen in de financiële analyse.

Verschillende scenario's en indicatoren

We hebben verschillende scenario's bestudeerd met verschillende financiële uitkomsten en kosten. Hieronder beperken we ons tot verreweg het meest interessante scenario.

We voorzien de bouw van 100.000 sociale woningen over tien jaar en combineren dit met een Participatievoucher, als een tijdelijke overbruggingsmaatregel tijdens de bouwtijd. Daarnaast voorzien we bijkomende middelen voor het ondersteunend onderwijsbeleid, met focus op de groep van potentiële vroegtijdige schoolverlaters. Deze gerichte maatregelen voor meer woonzekerheid en leezekerheid voor mensen in generatiearmoede zullen, gecombineerd, leiden tot het geleidelijk aan verminderen van het aantal vroegtijdige schoolverlaters. Dat genereert ook onze belangrijkste – en enige in rekening gebrachte – baten (de maatschappelijke kostprijs van schoolverlaters).

Vervolgens hebben we dit alles verrekend in een model waarbij we de snelheid van de te bouwen sociale woningen laten variëren. In alle scenario's behouden we de kosten van de Participatievoucher. Die is immers de initiële startmotor om het geheel op gang te trekken.

We kijken dan naar de Internal Rate of Return (IRR), naar de Net Present Value (NPV) aan 4 en 6 procent – dat tweede percentage geldt als de financiers een grotere risicopremie eisen –, naar de maximale netto jaarlijkse uitgave, naar de schuld die we maximaal aangaan en tot slot in welk jaar we terug op nul staan en we vanaf dan dus een batig saldo overhouden.

Dit schema biedt een inzicht in het detailniveau van het cijferwerk. De verschillende scenario's met rentekoersen en inflatievoeten staan op de website www.woonzekerheid.be

| |
|--|
| Ambitie 50 procent minder Vroegtijdige schoolverlaters, (VSV) tegen 2050 |
| Opbrengsten |
| Inflatie |
| Aantal VSV bij ongewijzigd beleid |
| % vermindering VSV in jaar einde secundair (hypothese) |
| Aantal vermeden VSV/jaar |

| |
|--|
| Cumulatie aantal vermeden VSV tot pensioen |
| Aantal uitkeringsgerechtigd |
| Kost/jaar per VSV in steunprogramma (incl. inflatie) |
| Opbrengst totaal aantal VSV (€M/jaar) |
| Netto opbrengst (€M/jaar) |
| Kosten |
| Aantal bijkomende sociale woningen |
| Cumuleren sociale woningen (jaarlijks 10.000) |
| Bruto kost voor overheid extra woningen (M€/jaar) |
| Behoudsinvestering (1% na 10 jaar, 2% na 20) |
| Aantal kinderen participatievoucher |
| Bijkomend huurvoucher per maand/kind |
| Bruto kost huurvoucher (M€/jr) |
| Aantal kinderen met extra leersteun |
| Extra leerkost/kind per jaar |
| Bruto kost LEREN M€/jr |
| Totale bruto kost €M/jr |
| Terugverdieneffect (cfr Planbureau HermRegII) |
| Netto kost |
| Netto resultaat (M/jaar) |
| Netto schuld overheid (Miljard/jaar) |
| Resultaten 2025-2067 |

Het scenario dat de voucher combineert met 10.000 extra sociale woningen per jaar gedurende **tien jaar**, gaat gepaard met de grootste maximale netto jaarlijkse uitgave, maar heeft ook de kortste terugverdiëntijd.

Hoe je het ook bekijkt, in een langetermijnvisie is dit een interessant maatschappelijk investeringsproject. Welk scenario gekozen wordt is een politieke beslissing waarbij het belangrijk blijft niet alleen alle beleidsmakers, maar ook de burger degelijk te informeren om het maatschappelijk draagvlak te versterken.

Financiering

Dit wordt niet gezien als lopende kosten voor de overheid, maar als een maatschappelijk project met kosten (voor de Participatievoucher en de onderwijsondersteunende maatregelen), investeringen (bouw sociale woningen) en opbrengsten. Daarom moet er ook gekeken worden naar opties voor financiering als een project.

Inspiratie wordt gehaald bij de *social impact bonds* (SIB), een obligatie-financieringsmechanisme dat vandaag meestal nog voor kleinere projecten gebruikt wordt. Het gaat immers over investeringen door de overheid die effectief berekenbare resultaten zullen hebben. De Europese Centrale Bank heeft via de Europese Investeringsbank al eerder soortgelijke projecten in Oost-Europa gefinancierd.

Er is 1 outputvariabele, de vroegtijdige schoolverlaters, die elk jaar berekend wordt. Het is mogelijk vast te stellen hoe die variabele zonder interventie zou kunnen evolueren. Het is berekenbaar wat een verbetering zal opbrengen aan federale middelen. Op deze wijze wordt berekend wat de verhoging van de Vlaamse dotatie kan zijn.

Deze dotatie kan dan gebruikt worden om een obligatie af te betalen die de banksector bij het grote publiek kan ophalen met een (fiscaal) aantrekkelijke rentevoet. Als voor een staatsbon in een klap meer dan 20 miljard opgehaald kan worden, dan moet het ook mogelijk zijn om tien jaar aan een stuk 2 miljard op te halen voor een maatschappelijk project.

Het belang van een startmotor

Het boek begint met de vaststelling dat armoede een complex probleem is. We pretenderen niet dat we dé oplossing bieden, maar wat we wel aanreiken, is een startmotor. We stellen een directe interventie voor -- de Participatievoucher -- om het aantal vroegtijdige schoolverlaters te halveren en zo de cyclus van generatiearmoede binnen één generatie te doorbreken. Dit geeft ons ook beter inzicht in de hardnekkige hindernissen die bepaalde deelgroepen ondervinden, waarna we deze met gerichte maatregelen effectief kunnen aanpakken.

Kort en bondig

- In de kosten-batenanalyse wordt een voorzichtige (lees: ruime) inschatting van de kosten gehanteerd.
- De berekening van de baten wordt beperkt tot één parameter: de evolutie van het aantal vroegtijdige schoolverlaters.
- Een belangrijk deel van de baten komt in eerste instantie het federale niveau ten goede. Via de dotatieregeling in de financieringswet vloeit echter ook een aanzienlijk deel van de baten naar Vlaanderen.
- Het scenario waarbij de Participatievoucher gecombineerd wordt met 100.000 extra sociale woningen op tien jaar, heeft de kortste terugverdientijd.

HOOFDSTUK 7: OVER DE ARMENTEKORT-BENADERING

Van holistisch denken naar haalbare oplossingen

202510

Waarom holistisch beleid niet vanzelfsprekend is (De Rekening van het Kind)

Het is belangrijk om te erkennen dat beleidsmakers niet tegen holistisch beleid zijn. Soms komt het zelfs bijna onbewust automatisch. De Vlaamse Regering paste op 25 april 2026 de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen aan. Lokale binding werd versterkt, met een gelijke prioriteit voor woonbinding, werkbinding en mantelzorg. Tegelijkertijd werden regels rond weigering van woningen verstrengd, de opvolging van huurders intensiever gemaakt en de bezettingsregels verfijnd.

Deze ingrepen zijn niet wetenschappelijk doordacht, maar wel begrijpelijk in een schaarste denken context. Ze proberen schaarse woningen, een schaarste die we zelf veroorzaken, beter toe te wijzen en het systeem “efficiënter” te laten functioneren. Maar ze vertrekken allemaal vanuit dezelfde veronderstelling dat het probleem zich binnen het toewijzingssysteem bevindt. En daar zit de beperking. Voor de bovenste inkomensgroepen werkt die logica grotendeels. Voor hen is toegang tot de woningmarkt een kwestie van allocatie en timing. Voor de onderste inkomensgroepen niet. Daar is het probleem fundamenteeler: er is structureel te weinig stabiele, betaalbare woonruimte die aansluit bij de gezinsrealiteit.

Strengere regels, betere matching of snellere doorstroming veranderen dat niet. Ze verdelen schaarste efficiënter, maar lossen ze niets effectief op. En belangrijker: ze vertrekken nog steeds vanuit wonen als een apart beleidsdomein.

Daardoor blijft een cruciale realiteit buiten beeld. Deze maatregel zal in het beste geval enkele woningen per gemeente ontruimen en de mediaanhuur hierdoor mogelijk verhogen, want deze gezinnen moeten natuurlijk wel ergens wonen.

Bovendien lieten we een kans liggen omdat de grootste maatschappelijke winst per sociale woning gerealiseerd wordt bij gezinnen met schoolgaande kinderen.

Zolang die samenhang niet mee georganiseerd wordt, blijft beleid optimaliseren binnen een te klein systeem.

Ons brein zélf werkt niet automatisch holistisch. Neurowetenschappelijk onderzoek toont dat mensen — ook experts en politici — voortdurend te maken hebben met

attentional blindness: we zien alleen waar we expliciet naar zoeken. Het klassieke gorilla-experiment van Simons & Chabris illustreert dat: mensen die geconcentreerd passes tellen, merken de gorilla die door het beeld loopt letterlijk niet op. Niet omdat ze niet aandachtig zijn, maar omdat het brein perceptie actief filtert op basis van een gekozen opdracht.

Beleid werkt op dezelfde manier: wanneer een minister verantwoordelijk is voor “wonen”, richt zijn aandacht zich op huurpremies, bouwregels, wachtlijsten; wanneer iemand “onderwijs” beheert, kijkt die naar leerdoelen, digitalisering, PISA-resultaten. Daardoor worden de oversteken — de gorilla’s die tussen domeinen bewegen, zoals stress, mentale bandbreedte, mobiliteit of gezondheidsverschillen — vaak niet gezien, zelfs al zijn ze volledig zichtbaar voor wie erop let.

Het is daarom bijna vanzelfsprekend dat de minister van Onderwijs niet onderzoekt waarom 20% van de grootstedelijke leerlingen onvoldoende aandachtscapaciteit heeft om de klas te volgen — want de diepste oorzaken liggen vaak buiten zijn domein, in woonstress, instabiele leefomstandigheden en gebrek aan voorspelbare routines.

Studies van de afgelopen twintig jaar tonen dat dit geen accidentele fout is maar een gevolg van hoe het brein perceptie genereert: we construeren een wereld die past binnen onze taak, bevoegdheid en verantwoordelijkheidsdomein. Dat betekent dat domein-denken niet louter institutionele logica is, maar ook cognitieve logica.

Holistisch beleid vraagt dus niet alleen een andere organisatie van diensten, maar ook een andere organisatie van aandacht: een manier van kijken waarbij problemen niet meer worden opgeknipt volgens bevoegdheid, maar worden gezien als verweven patronen.

Bij een volgend groot onderwijsonderzoek — na eerdere oefeningen zoals de Commissie Beter Onderwijs (Commissie Brinckman) en de Commissie van Wijzen (Dirk Van Damme) — zou het zinvol zijn om deze cognitieve en intersectorale bedenkingen al in de projectdefinitiefase mee te nemen.

ArmenTeKort is het verhaal van twee bezielers, veel gedreven vrijwilligers en een team van gepassioneerde professionals. Theo Vaes, een passionele ondernemer, wilde zijn kennis en ervaring inzetten om mensen met weinig kansen te helpen. Marijke Moens, bezielde en gedreven en met ervaring in de hulpverlening voor

kwetsbare mensen was op dat ogenblik al vijftien jaar een drijvende kracht achter de voedselbedeling in Antwerpen.

In 2011 bundelden Marijke en Theo hun ervaringen en inzichten en besloten zich samen in te zetten voor de bestrijding van generatiearmoede. Vierhonderd boeken en papers later en na meer dan honderd expertgesprekken besloten ze een eigen benadering te ontwikkelen, het actieonderzoek.

De eerste stap bestond erin om mensen die niet in armoede leven te mobiliseren. Door individuen te verbinden die al dan niet in armoede leven ontstond er een breder sociaal bewustzijn bij beide groepen.

Buddywerking

In de tweede fase onderzochten Marijke en Theo de instellingen en organisaties op mesoniveau. Dankzij die inzichten en de ervaringen van letterlijk honderden eerstelijns werkers, coördinatoren en beleidsmakers ontwikkelden ze tot slot een strategie voor beleidsmatige veranderingen. Ze kozen voor een aanpak die fundamenteel afwijkt van de klassieke hulpverlening: ArmenTeKort zou kansrijke mensen in contact brengen met mensen die leven in generatiearmoede. En in plaats dat de ene de andere helpt, zouden ze in een gelijkwaardige een-op-een relatie inzichten, kennis, begrip en respect delen. De begrippen kanszoekende en kansbiedende buddy zagen het licht. Opnieuw consulteerden Marijke en Theo tal van beleidsmakers, welzijnsorganisaties en overheden om het concept te toetsen en verder uit te diepen. Deze aanpak wordt binnen ArmenTeKort wel eens 'de tegenspraakoefening' genoemd.

Vanaf 2014 begon ArmenTeKort een steeds professionelere koers te varen. ArmenTeKort, dat tot dan kon rekenen op een kleine kern van vrijwilligers, verwelkomde zijn eerste enthousiaste vaste medewerkers. Zij zetten een organisatiestructuur op poten voor het actie-onderzoek en een coachingteam ging op zoek naar de kansrijke buddy's.

Vandaag leidt dit coachingteam een alsmaar groeiende groep van kansrijke buddy's op. Ook tijdens het buddytraject krijgen de kansbiedende buddy's gestructureerd begeleiding en ondersteuning. Het zijn allemaal mensen die zich afvragen: 'Wat kan ik in mijn eentje doen?' Tim 's Jongers verwoordt het zo: 'Nou, dat is niet zo ingewikkeld: bied tegenmacht. Bevecht hardnekkige opvattingen over armoede. Stel

constant je eigen logica, normen en waarden in vraag, en vraag je af of jouw beelden wel kloppen met de realiteit van een leven in armoede. En of je wel voldoende doet om dichterbij te komen bij de mensen over wie je zo graag oordeelt.¹⁹⁰ De buddy's in generatiearmoede vinden intussen ook steeds vlotter hun weg naar ArmenTeKort. Zij worden met zorg en aandacht ontvangen en in de ArmenTeKort-buddywerking opgenomen. Er ontstaan steeds meer koppelingen. De opvolging gebeurt persoonlijk, maar wordt ook ondersteund door een performant datasysteem. Alle informatie wordt nauwlettend in het ArmenTeKort-systeem gecodeerd. Van daaruit verloopt ook alle communicatie. Vandaag sturen de initiatiefnemers samen met een vaste kern van een tiental medewerkers een team van ruim honderd vrijwilligers aan. Eind 2023 stond de teller van het aantal opgeleide buddy's op ongeveer 1.700.

Actieonderzoek

De buddywerking van ArmenTeKort is onderdeel van een actie-onderzoek: we onderzoeken de hypothese of contacten tussen mensen uit verschillende sociale klassen kunnen bijdragen aan het doorbreken van generatiearmoede. Het is eigenlijk een voorloper van het grootschalige (data)onderzoek van Harvard-econoom Raj Chetty naar sociaal kapitaal en economische mobiliteit. ²⁰²⁵10 Armoede is geen som van afzonderlijke tekorten, maar een netwerk van structurele beperkingen dat zich herhaalt over generaties. Zowel Edouard Louis' literaire getuigenis¹⁹¹ als Pierre Bourdieu¹⁹² maken duidelijk dat een duurzame oplossing enkel mogelijk is als men die samenhang tussen bijvoorbeeld woonzekerheid, leerkansen en sociale waardigheid begrijpt en doorbreekt.

Een van de conclusies van Chetty's onderzoek is dat verhuizen in de kindertijd naar een wijk met minder armoede positieve effecten heeft op schoolbezoek en inkomsten op latere leeftijd.

We hebben zelf ontzettend veel geleerd van en met personen in generatiearmoede. Vanuit deze kennis en inzichten bouwen we aan een maatschappelijk draagvlak voor betaalbare huisvesting, gelijkekansenonderwijs en zinvol werk. Met dit boek bereiken we het ultieme doel van het actie-onderzoek binnen ArmenTeKort: aantonen dat we met gerichte maatregelen generatiearmoede kunnen oplossen.

Visie en missie

Want dat geloven we dus: generatiearmoede is niet iets waar we ons maar moeten bij neerleggen. We wéten het ook, want we hebben het berekend: een wereld zonder generatiearmoede is geen utopie. Het kan, zelfs nog in onze generatie. Klinkt idealistisch? Nee, want dankzij de kennis van al de organisaties waarmee we samenwerken, hebben we een plan uitgewerkt om in Vlaanderen generatiearmoede structureel weg te werken.

Wat we ook weten is dat generatiearmoede oplossen geen simpele opgave is. De figuur van het armoedeweb in de inleiding van dit boek illustreert die complexiteit. De wederzijdse invloeden tussen maatschappelijke factoren en persoonlijk gevolgen maken het ook tot een echt spinnenweb waar je zelden op eigen kracht uitgeraakt. Soms hoor je wel eens iemand het tegenovergestelde zeggen: 'Ik was in die situatie en ben er zelf toch uitgeraakt, dus kunnen anderen het ook.' We hebben enkele van deze situaties dieper onderzocht en komen er dan meestal achter dat er links of rechts toch een of andere mentor, brugfiguur of gewoon een believer hier een belangrijke rol gespeeld heeft. Dat we vaak onze eigen realisaties overschatten en de tegenslagen aan omstandigheden of externe systemen toewijzen, is een bekend psychologisch attributiefenomeen.

De complexiteit van dit kluwen wordt dan dikwijls aangegrepen als een excuus om niets te doen. Soms leidt de complexiteit ook tot pleisters op een houten been: goedbedoelde initiatieven en maatregelen die echter niet helpen omdat ze het grotere plaatje missen. En deze complexiteit werkt ook ontmoedigend, want het doet beseffen dat een mirakeloplossing niet bestaat.

Ook wij beweren niet dat we het probleem van generatiearmoede in een handomdraai kunnen oplossen. Vastgeroeste ideeën beletten dat er iets verandert, dat er iets beweegt. Daarom focussen we ons op oplossingen die een startmotor kunnen zijn om zo een positieve dynamiek op gang te krijgen.

Wij pleiten er dus voor om het complexe probleem armoede holistisch te bekijken. Op het terrein experimenteert de hulpverlening al verschillende jaren met een dergelijke aanpak. Via een ketenbenaderingsaanpak wordt een structureel en multidisciplinair (hulpverlening, politie/justitie, stad/OCMW...) samenwerkingsverband opgezet met als hoofddoelstelling het verbeteren van de

leefsituatie en het vergroten van de zelfredzaamheid van mensen met een meervoudige problematiek. Wij nemen u graag mee op onze ontdekkingstocht. Wij vertrouwen jullie en hopen dat wij een bijdrage mogen leveren aan fundamentele radicale maatschappelijke verbeteringen. Alles wat onhaalbaar lijkt stopt zodra we inzien dat het wel kan. Dan zetten onze inspanningen wél zoden aan de dijk zingt Stef Bos.¹⁹³

Strategie en aanpak: vier kringlopen

Het armoedeweb toont de verbanden tussen maatschappelijke factoren en persoonlijke gevolgen. Die verbanden zijn reëel, maar het is heel moeilijk om aan te tonen of het om oorzakelijke verbanden gaat (zie ook kader *Moeilijk meten*). Deze complexiteit verklaart ook waarom generatiearmoede zo moeilijk op te lossen is. Het volstaat niet om één deelprobleem aan te pakken.

Effectieve generatiearmoedebestrijding, net zoals verschillende andere hedendaagse uitdagingen, vergt dus een transversale aanpak i.p.v. traditionele beleidsapartheid. Die armoedebestrijding dient wel gekoppeld te worden aan onmiddellijke hulp, zodat wie vandaag in armoede leeft het geloof in maatschappelijke kansen herwint. En het vereist ook preventieve maatregelen, denk aan het aanpakken van leerachterstand en het ontwikkelen van functionele taalvaardigheden. Met activering en participatie, want mensen willen iets kunnen bijdragen aan de maatschappij. Mensen moeten ook in staat zijn om hun eigen kansen te creëren (empowerment).

We zochten manieren om deze complexe figuur van het armoedeweb te vereenvoudigen en vonden zoals eerder vermeld inspiratie bij de vrouwenemancipatiebeweging. Systeemdynamici denker Jos De Neve heeft ons hierbij geholpen. Samen met het Cognitive Knowledge Lab – later verfijnd door professor Bruno Pepermans en zijn studenten – werkte hij een model uit met vier kringlopen die zichzelf versterken én op elkaar inwerken en het pad tonen naar een maatschappij zonder generatiearmoede. Dit model vormt a.h.w. het 'businessmodel' van ArmenTeKort. Voor alle duidelijkheid benadrukken we dat een model niet de werkelijkheid is. Een systeem dynamica model helpt ons eerder ons wereldbeeld te in vraag te stellen of verhelderen.¹⁹⁴ Fundamentele attributiefouten¹⁹⁵ komen vaak voor bij beslissing nemers die buiten hun eigen kernexpertise toch mee moeten

In de **tweede kringloop, die van de buddy's**, leidt de relatie met de kansbiedende buddy tot meer vertrouwen bij de kanszoekende buddy. Talenten en veerkracht worden opnieuw erkend en versterkt. De eigenwaarde van de kanszoekende buddy neemt toe en er ontstaat een temperend effect op de kringloop van de bestaande generatiearmoede. Dit is uiteraard slechts een curatieve ingreep, die, net als de honderden andere organisaties gericht op armoedebestrijding, zich toelegt op het perfectioneren van de spreekwoordelijke pleisters op de wonden. Desondanks hebben we voor deze benadering gekozen omdat we wilden onderzoeken of we individuen die mogelijk nooit over armoede hebben nagedacht of die zelfs nog vasthouden aan het verouderde 'eigen schuld'-model van armoede, kunnen bijstaan in het verkrijgen van een ruimer sociaal begrip.

Ook bij de kansbiedende buddy treedt dus een positieve dynamiek op. Door de opleiding en het contact met de leefwereld van de kanszoekende buddy wordt de kansbiedende buddy zich bewust van de armoedekloof en de uitsluitingsmechanismen die ermee gepaard gaan.

Dat bewustzijn vormt een aanzet voor de basis van een maatschappelijk draagvlak dat beleidsmakers de ruimte biedt om de oorzaken van sociale ongelijkheid en uitsluitingsmechanismen beleidsmatig op te lossen.

In deze **derde kringloop, die van het verhoogd sociaal bewustzijn**, ligt de sociale innovatiekracht van het ArmenTeKort-project. Hier start een beweging die de structurele oorzaken van armoede oplost. Met een maatschappelijk draagvlak voor structurele oplossingen neemt de bereidheid toe om op grote schaal te investeren in betaalbare woningen en in een onderwijssysteem dat komaf maakt met het groot aantal vroegtijdige schoolverlaters. Vanzelfsprekend zijn er naast burgers nog talrijke andere actoren die we in dit verhaal moeten meekrijgen. Dat gaat van beleidsmakers tot traditionele armoedebestrijders, van onderzoekers tot de grote instellingen die in deze sector werken.

De vierde en vijfde kringloop, die van de social uplift door onderwijs en huisvesting. Een verhoogde activiteitsgraad als gevolg van deze investeringen leidt ook tot een hogere maatschappelijke bijdrage. Dit heeft opnieuw een positief effect op het draagvlak.

Het creëren van dat maatschappelijk draagvlak heeft een aantal uitdagingen. Er zijn immers al tal van bewegingen en verenigingen die zich inzetten voor het bestrijden van armoede en toch leggen die blijkbaar onvoldoende gewicht in de schaal om het beleid bij te sturen. Wellicht heeft dit deels te maken met het idee bij politici dat mensen in generatiearmoede geen interessant kiespubliek zijn. Politici moeten immers verkozen worden. Daarom wijzen wij ook nadrukkelijk op de algemene baten van het oplossen van generatiearmoede. Het komt iedereen ten goede, in de vorm van een lager beslag op overheidsmiddelen en een verbeterde dienstverlening. Dat inzicht creëren en breed verspreiden is de beweging die we op gang willen brengen. Als je armoede niet wil oplossen voor de 15 procent mensen in armoede, bedenk dan dat de kosten in onze welvaartsmaatschappij enorm zijn en dat je ook de overige 85 procent kiezers tekort doet. Armoede kost onze maatschappij fortuinen.

<kader>

Moeilijk meten

We leerden in het vooronderzoek voor 2014 dat meten in de sociale sector niet vanzelfsprekend is. Niet alles wat belangrijk is kan gemeten worden, niet alles wat we kunnen meten is relevant. En wat daartussen ligt, blijft ook wel uitdagend. The In de Cult of Statistical Significance", benadrukt Deirdre McCloskey, een Amerikaanse econome en historica het verschil tussen statistische significantie en praktische relevantie. Bovendien is correlatie meestal makkelijk, maar causaliteit vaak moeilijker aan te tonen. Daarnaast spelen ook begrippen zoals interne en externe attributie en contributie niet alleen in de reclamewereld een rol. Ook in de sociale sector zien we vaak dat succes vele vaders heeft en dat mislukte pogingen meestal aan 'het' systeem toegewezen worden. Overigens klopt dat laatste ook wel vaker dan we denken.

</kader>

Vier zekerheden

Vanuit de analyse van de vijf kringlopen kwamen we uit op vier voorwaarden/zekerheden die gerealiseerd moeten worden om generatiearmoede structureel op te lossen. Voor twee van deze zekerheden – woonzekerheid en leerzekerheid – hebben we onze inzichten al gedeeld met u. We wezen echter ook

op het belang van het samenspel tussen de vier zekerheden. Daarom dat we ook nog graag onze inzichten en bevindingen over werkzekerheid en zelfzekerheid meegeven.

ZinvolWerkZekerheid

Werkzekerheid is een deelproject van ArmenTeKort. We zijn op dit domein nog in de orientatiefase. Het is wel breed bekend dat maatschappelijke participatie gelinkt is aan het al dan niet hebben van werk.

Vanuit een budgettair en maatschappelijk perspectief lijkt het dus evident: we moeten zoveel mogelijk mensen aan het werk krijgen. In de praktijk treedt echter vaak de zogenaamde werkloosheidsval op. In combinatie met soms onverwachte en plotse veranderingen in sociale rechten en personenbelasting, blijkt de (te) kleine sprong voorwaarts in inkomen (van bijvoorbeeld leefloon naar minimumloon) onvoldoende duidelijk, niet significant of zelfs negatief te zijn. Dit weerhoudt sommige mensen ervan om aan het werk te gaan en bemoeilijkt zo het realiseren van de vooropgestelde tewerkstellingsgraad. In het politieke debat leidt deze problematiek tot eindeloze discussies over het al dan niet verhogen van de minimumlonen versus het verlagen van de uitkeringen. 202510 Deborsu's RTL reportage verenigde zelfs vele Waalse en Vlaamse politici in een ostinaat refrein dat ons terug bracht naar het schuldmodel in armoede uit de vorige eeuw.

Natuurlijk moet werken lonen, maar we mogen ons daarbij niet blindstaren op het inkomen. De uitgaven tellen ook mee. Of anders gezegd: niet zozeer de hoogte van het loon telt, wel wat je ermee kunt doen. De overwinning op 4 november 2025 van de sociaal democraat Zohran Mamdani in New York illustreert het belang van een massale investering in sociale woningbouw, zijn belangrijkste thema. Ingrijpen op het loonniveau zonder verhoging van de toegevoegde waarde door bijvoorbeeld productiviteitsverhoging brengt ongewenste neveneffecten zoals een inflatiespiraal met zich mee. De loonlasten voor de werkgevers nemen toe en dat weegt in een open economie snel op de concurrentiepositie van onze bedrijven.

Laten we ook vooral de harde feiten niet negeren. Er is een reëel probleem van beschikbaarheid van jobs voor kortgeschoolden. In België zijn er drie keer zoveel laaggeschoolden als laaggekwalificeerde banen. Grote bewegingen met beperkingen van werkloosheidssteun is dus in onze eigen voet schieten. De

kinderen van deze twee derde werkzoekenden in een situatie brengen waarin ze laaggeschooldheid herhalen door financiële stress thuis, is niet alleen onrechtvaardig, het is ook uitermate onverstandig voor de begroting van onze kinderen.

De kernboodschap van Ruth Claes, voormalig bemiddelingsfiguur werk voor de Vlaamse Regering, benadrukt dat het verhogen van de werkzaamheidsgraad niet bereikt kan worden door inactieven te beschuldigen, maar door hen actief te begeleiden naar werk. Ze onderstreept dat werk bijdraagt aan welzijn, integratie, en eigenwaarde, en dat niemand vrijwillig inactief is. Claes pleit voor een participatieve en aanklappende aanpak, waarbij het geloof in verborgen potentieel centraal staat. Ze benadrukt dat de werkvloeren inclusiever en flexibeler moeten worden om effectief te zijn in het activeren van inactieven. Traditionele HR-processen zijn vaak niet voldoende, en er is een innovatieve benadering nodig. Claes wil bruggen bouwen tussen werkgevers en werkzoekenden, vooral in sectoren zoals de zorg, om het verborgen potentieel in de samenleving te ontsluiten en duurzaam te activeren. Loon is dus een noodzakelijk maar zeker niet voldoende voorwaarde. Bovendien toonden we al aan dat het belangrijk is over welk loon we spreken.

202515 Werk alleen niet volstaat om kinderarmoede op te lossen, meer dan 70% van de kinderen in armoede heeft minstens één werkende ouder ¹⁹⁶

Olivier De Schutter, VN-rapporteur, noemt de kinderarmoede in Europa “moreel onrechtvaardig en economisch onverantwoordelijk” ¹⁹⁷. Die economisch dimensie is politiek relevant van links tot rechts, van maatschappelijk werkers tot werkgevers.

We stellen dan ook voor om in te grijpen op de uitgaven van huishoudens. En meer specifiek op uitgaven voor een absolute basisbehoefte: wonen. Heel concreet pleiten we ervoor om het aanbod van sociale woningen drastisch op te trekken. Het beperkt de uitgaven voor wonen van huishoudens in generatiearmoede, maar de impact reikt veel verder dan het financiële aspect: het draagt bij tot woonzekerheid.

Zo'n huisvestingsbeleid is overigens geen nieuw recept. In het verleden is het vaak en succesvol toegepast. (Verlichte) industriëlen zorgden voor huisvesting voor hun arbeiders en denk ook aan de cités rond de steenkoolmijnen. Ook vooruitstrevende organisaties zoals de KU Leuven beseft dat huisvesting voor medewerkers slimmer telt. “ Aan de rand van Leuven verrijst binnenkort alvast een project met 400 woningen – de helft sociale woningen, de andere helft op kosten van de KU Leuven,

voorbehouden voor onderzoekers.”¹⁹⁸ Het is ook een recept dat opnieuw steeds vaker en succesvol in het buitenland wordt toegepast. Vlaanderen blijft aarzelen. Zijn we dan slimmer dan andere regio's? Of zou het kunnen dat onze aanpak toch niet de juiste is?

We hebben ook vastgesteld dat een financiële stimulans niet (altijd) een noodzakelijke of enige prikkel is om mensen aan het werk te krijgen. Mensen willen vooral ook zinvol werk kunnen doen. Daarom ook dat we deze pijler zinvolwerkzekerheid hebben genoemd.

Werk biedt werkplezier en erkenning, geeft dagelijkse structuur, zorgt voor fysieke/mentale activiteit, versterkt sociale netwerken, geeft ruimte aan persoonlijke ontwikkeling, levert nieuwe kennis en vaardigheden op... Al deze elementen samen vormen een onbenut potentieel om een nieuw narratief op te bouwen rond de maatschappelijke en individuele meerwaarde van werk.

Het Steunpunt Wonen deed een studie naar de arbeidsmarktpositie van sociale huurders.¹⁹⁹ De onderzoekers stelden vast dat het verschil in tewerkstelling tussen sociale en private huurders zich vooral situeert bij de toegang tot de sociale woning, waar sociale huurders met 43 procent duidelijk starten met een lager tewerkstellingspercentage dan private huurders (62 procent). Een logisch verschil, gezien de toegangsvoorwaarden voor een sociale woning en gezien het grote aantal mensen die ondanks hogere inkomens waarmee ze een woning zouden kunnen kopen, toch om diverse redenen zelf kiezen om op de privémarkt te huren. We vergeleken tijdens onze thuisbezoeken bij leerlingen van scholen met een hoge concentratie aan SES-leerlingen, ook de sociale huurders met de erkende aanvragers op de wachtlijst en daar is het verschil in tewerkstellingsgraad verwaarloosbaar. In hun verslag stellen de onderzoekers terecht dat het ook mogelijk kan zijn dat een positieve relatie tussen een stabiele woonsituatie bijdraagt tot een grotere werkmotivatie en tot beter behoud van werk. Laten we ook niet vergeten dat de helft van de kinderen in ernstige materiële deprivatie inderdaad wonen in een gezin met lage werkintensiteit, maar dat de andere helft leeft in een werkend huishouden. In beide gevallen is de precaire woonsituatie overweldigend. Dat zien we ook tijdens de 750 keukentafel gesprekken met de ouders van onze ElkKindTelt leerlingen.

Zelfzekerheid

Om (opnieuw) aan de slag te gaan, moeten mensen voldoende zelfvertrouwen hebben. Ze moeten geloven in hun eigen kunnen en dat het deze keer wel zal lukken.

Mensen die in armoede leven, zijn immers dikwijls onzeker en hebben vaak ook een laag zelfbeeld. Patronen van talrijke, opeenvolgende mislukkingen – door welke oorzaak ook – verlagen ontegensprekelijk de veerkracht. Als je tevergeefs dertig tot honderd sollicitatiepogingen achter de rug hebt, is het minder vanzelfsprekend om de volgende keer met de tram en de bus, zoals we eerder al vertelden, van Ekeren naar Aartselaar te pendelen voor een eerste gesprek.

Problematisch is dat door die onzekerheid mensen soms verkeerde beslissingen nemen. Met ook minder oog voor het langetermijnperspectief. Een beproefde formule om de eigenwaarde te herstellen is de duo-methodiek of duo-werking. Dat kan als een soort coach, als mentor of als een bondgenoot.

De buddywerking van ArmenTeKort is een voorbeeld van de bondgenoot-insteek. Met de hefboom van een hiervoor ontwikkelde opleiding, wordt een vrijwilliger (kansbiedende buddy) gekoppeld aan iemand die leeft in generatiearmoede (kanszoekende buddy). Ze ontmoeten elkaar ongeveer honderd keer over een periode van twee jaar. De relatie kent geen hulpverlenend karakter, maar wordt gekenmerkt door een niet beoordelende houding van gelijkwaardigheid. Beide buddy's delen hun inzichten en ervaringen en wisselen een wederzijdse ontdekkingstocht uit. Het emancipatorische karakter van deze relatie wordt versterkt door degelijk getrainde onbevooroordeelde aandacht²⁰⁰ en waarderend onderzoek²⁰¹ benaderingen. Vandaar dat deze methodiek in Nederland ook wel 'maatjesproject' genoemd wordt.

Data, data, data

Om een effectief beleid te voeren, is het belangrijk niet alleen te kijken naar de effecten van een maatregel binnen het betreffende beleidsdomein, maar ook de transversale effecten mee in rekening te nemen. Zowel in beleid als in onderzoek is er toenemende aandacht voor transversaliteit. Daarmee is bedoeld dat ingrepen of maatregelen in één beleidsdomein effecten kunnen hebben voor de beleidsdoelen binnen een ander beleidsdomein.

ArmenTeKort duikt in bestaande databronnen en verbindt deze datasets in verschillende tussenstappen doorbeleidsdomeinen heen. Waar we opvallende correlaties vinden onderzoeken we mogelijke proximale causaliteit, hoewel deze factoren in eerste instantie van betekenis kunnen zijn, blijken ze vaak niet zo blijvend of fundamenteel als distale factoren. Ze zijn meer onmiddellijk en soms tijdelijk van aard. Distale oorzakelijkheid gaat over factoren met een diepgaandere en soms meer blijvende invloed op menselijk gedrag omdat ze deel uitmaken van de bredere sociale en institutionele context. Echte aantoonbare causaliteit aantonen in een complexe sociale omgeving lijkt niet zo vanzelfsprekend. Er is wel altijd een attributie of contributie vraagstuk dat naar boven komt. Gelukkig leerde het eerdergenoemde Seci kennismodel van Nonaka ons de nodige reflexen en bouwden we door de grote schaal ook wel een onderbouwd intuïtief gevoel. Het onderstaand schema biedt een overzicht van de databronnen en de onderzochte verbanden.

<databronnen>

Databronnen



Toepassing "Grounded Theory" Methodologie & zie ook Raj Chetty "Opportunity Insights.org"

Onze aanpak vertoont veel gelijkenis met de *grounded theory*, een methodologie voor kwalitatief onderzoek die vaak wordt gebruikt in de sociale wetenschappen. Deze methode gaat uit van het opbouwen van hypothesen en theorieën uit data die verzameld worden tijdens het onderzoeksproces. *Grounded theory* maakt gebruik van inductief redeneren, in tegenstelling tot het hypothese-deductieve model dat typisch is voor traditioneel wetenschappelijk onderzoek, waarbij gestart wordt met een vooraf gedefinieerde hypothese. In *grounded theory* kan het onderzoek beginnen met een vraag of direct met het verzamelen van data, waaruit sleutelconcepten organisch naar voren komen. Wij coderen deze opkomende ideeën, verfijnen ze tot hogere concepten en categorieën, die vervolgens de basis

vormen voor nieuwe hypothesen of theorieën. Dit iteratieve proces stelt ons in staat theorieën direct uit de data te ontwikkelen, wat significant verschilt van traditionele modellen waar hypothesen getest worden tegen verzamelde data. Ook Raj Chetty inspireerde ons met zijn Opportunity Insights. Terwijl de Grounded Theory belangrijk is om de *menselijke dimensie* van wonen en onderwijs te begrijpen levert Opportunity Insights de *economische en causale hardheid* om beleidsmakers te overtuigen. Samen tillen ze het onderzoek uit boven louter statistiek of verhalen, en zorgen ze voor *empirisch onderbouwd én ervaringsgedragen beleid*.

Kort en bondig samengevat

- Het actie-onderzoek ArmenTeKort reikt structurele beleidsopties aan om generatiearmoede op te lossen.
- Generatiearmoede is een complex probleem, het vergt dus een holistische en transversale aanpak over beleidsdomeinen heen. Onderweg op dit pad moeten vier zekerheden worden gerealiseerd: woonzekerheid, leerzekerheid, werkzekerheid en zelfzekerheid als voorafgaandelijke randvoorwaarde.
- We beschreven hoe het kan, in welke volgorde, wat het kost, wat het financieel opbrengt en wat het voor de maatschappij oplevert in termen van meer mensen die de handen uit de mouwen kunnen steken in het woonzorgcentrum, door de bus of tram handig door het verkeer loodsen of overal bijspringen waar ArmenTeKort zijn. Bovendien mobiliseren we jaarlijks duizenden jonge talenten die de veerkracht van Vlaanderen versterken.

EEN OPROEP AAN ALLE BELEIDSMAKERS

We bekijken generatiearmoede vanuit drie standpunten: de mensen die in armoede leven, de mensen die niet in armoede leven en de maatschappij die beperkte middelen te investeren heeft.

Het percentage huishoudens dat in armoede leeft, daalt minimaal maar kinderarmoede stijgt. Als we generatiearmoede willen afschaffen en dat is maatschappelijk goedkoper, is de voordeligste manier en de beste volgorde: investeren in woonzekerheid en leerzekerheid om zo eveneens tot meer zelfvertrouwen te komen en een verhoogde activeringsgraad positief te stimuleren.

Als we de gemiddelde Vlaming een betere dienstverlening willen bezorgen en minder onnodig willen belasten, dan moet het aantal vroegtijdige schoolverlaters naar beneden. Dat kan door het versterken van taalkapitaal en het functioneel Nederlands van kinderen en hun ouders. In gezinnen waar de thuistaal niet het Nederlands is, werken doorgedreven integratiestrategieën en sensibilisering in hun huidige taal. Betaalbare woonzekerheid vormt een absoluut noodzakelijke randvoorwaarde, zeker voor gezinnen met schoolgaande kinderen.

Generatiearmoede afschaffen is dus in het eigenbelang van elke Vlaming. Hoe meer gelijklopend kunnen de belangen zijn van mensen die in armoede leven en zij die niet in armoede leven? Bovendien, het is haalbaar, rendabel, doenbaar, betaalbaar en financierbaar.

Laten we dus, over de ideologische barrières heen, samen besluiten om te investeren in de toekomst en generatiearmoede in één generatie uit te roeien. Vlaanderen kan dit, door over beleidsdomeinen en beleidsniveaus heen, één programma op te zetten.

Om betaalbaar wonen voor elke Vlaming, de Vlaamse beleidsdoelstelling 2050, effectief aan te pakken door 100.000 sociale woningen te bouwen, is het cruciaal dat beleidsmakers verder kijken dan de traditionele benadering van simpelweg het aantal woningen verhogen. Ja we zullen waarschijnlijk in totaal 400.000 tot 500.000 woningen bouwen in de volgende tien jaar, net zoals we dat in de vorige tien jaar ongeveer deden, maar laten we nu oordeelkundig hiervan 100.000 als sociale woningen reserveren. Onderzoek welke specifieke behoeften, verlangens, en uitdagingen toekomstige bewoners ervaren – de diepere functies die deze woningen

moeten vervullen in het leven van mensen. Dit benadrukt het belang van een gemengde aanpak van woningbouwbeleid, inclusief zowel marktconforme als betaalbare woningbouwprojecten, om evenwichtige diversiteit op lange termijn in buurten te behouden en verdringing of gettovorming tegen te gaan.

Hier volgen enkele stappen om deze aanpak toe te passen:

1. Het is van cruciaal belang rekening te houden met de verbanden tussen werkactivering, arbeidsproductiviteit, onderwijs en vooral wonen – De impact van wonen is veel sterker dan we vaak beseffen. Onze beleidsvorming moet deze bestaande verbanden niet alleen erkennen, maar ze ook op een bewuste wijze integreren. Zo worden het positief zichzelf versterkende systemen.

2. Diepgaand begrip van behoeften – Het is essentieel om een grondig inzicht te verkrijgen in de levensomstandigheden, wensen en dagelijkse uitdagingen van de toekomstige bewoners. Een woonbeleid gaat verder dan alleen onderdak bieden en omvat aspecten zoals de behoefte aan nabijheid van scholen en werk, veiligheid, gemeenschapszin, en toegankelijkheid.

3. Onderzoek en observatie– Door middel van directe observaties, gesprekken en enquêtes kunnen beleidsmakers ontdekken welke unieke functies en diensten sociale woningen kunnen bieden om echt een verschil te maken in het leven van huurders en kopers. Dit kan leiden tot het ontwerp van woningen die niet alleen betaalbaar zijn, maar ook voldoende mentale en fysieke ruimte bieden.

4. Innovatie in woonoplossingen – Met een compleet beeld van de functies die sociale woningen kunnen vervullen, kunnen beleidsmakers innovatieve woonconcepten ontwikkelen. Denk hierbij aan wooncomplexen die integratie van energie-innovaties, zoals het eerder vermelde Asterproject van de Sociale Huisvesting Maatschappijen, groene ruimtes, en gemeenschapsfaciliteiten bieden, gericht op het ondersteunen van een breed scala aan levensstijlen en behoeften van een demografisch veranderend burgerprofiel.

5. Begrip van de markt en concurrentie – Het is belangrijk om te erkennen dat sociale woningen niet concurreren met andere vormen van huisvesting, ze vervangen alleen foute preciaire huisvesting, maar moeten ook voldoen aan diverse levensbehoeften. Dit inzicht helpt bij het positioneren van sociale woningen als een aantrekkelijk en waardevol alternatief. Vooral kleinere steden en gemeenten hebben nood aan expertise die de Vereniging Van Steden en Gemeenten (VVSG) en de provinciebesturen vandaag al kunnen leveren.

6. Marktomvang in elk inkomenssegment – Beleidsmakers hebben nood aan een nauwkeuriger beeld van de behoefte aan aangepaste woningen vandaag en een generatie verder. Dit stelt hen in staat om gericht en effectiever te investeren in de bouw van sociale woningen op basis van demografische inzichten.

7. Grond is beleidsgoud – Op bijna elk wereldcongres voor burgemeesters hoor je bevestigen hoe belangrijk het is voor beleidsmakers om eigenaar of ten minste naakte eigenaar van de grond te blijven. Overheden die eigenaar blijven van grond kunnen flexibel beleid voeren, speculatie voorkomen en sociaal-economische voordelen bevorderen zoals betaalbare woningen en publieke faciliteiten. Dit eigendomsrecht stelt hen ook in staat om duurzame ontwikkeling te ondersteunen, efficiënt publieke middelen te beheren en langetermijnplanning uit te voeren, wat cruciaal is voor de toekomstige leefbaarheid en groei van stedelijke gebieden. Als financieringshefboom werken recht van opstal en erfpacht even goed. Daarnaast vormen het bestemmingsrecht en regelgeving over het bouwvolume per perceeloppervlakte de belangrijkste beleidshefbomen. Bouwpromotoren willen kleinere woningen zodat er meer op hetzelfde stuk grond kunnen, bewoners willen een extra grote leefruimte voor het jaarlijkse familiefeest. Dat blijft een evenwichtsoefening. Leegstand- en speculatiebelasting bieden op langere termijn stabiliserende instrumenten.

<kader>

Boer, pas op je kippen

De recente omvorming van de coöperatieve vennootschapsvorm naar een BV biedt kansen, maar houdt ook aanzienlijke risico's in dit verband. Denk aan het eigendom van de bestaande ±170.000 sociale woningen vandaag. Vroeger was het eigendom van die woningen zo versnipperd dat er weinig risico was voor commercialisering of speculatie. Het regeerakkoord van 2019 formuleerde het fijntjes: 'Tegelijkertijd en uiterlijk tegen 1 januari 2023 versterken we de impact van de publieke aandeelhouders in een Sociale Huisvesting Maatschappij (SHM), met respect voor de historische participaties van de private aandeelhouders. [...] De bestaande private aandeelhouders krijgen een uitdovend karakter.' Dat betekent dus niet dat er geen nieuwe aandeelhouder of overnemer in de plaats kan treden.

Zuiver hypothetisch zou je kunnen bedenken dat een consultancybureau dat gespecialiseerd is in overheidsschuld, de federale overheid suggereert activa te verkopen om de schuldgraad te verlagen of om militair materiaal te kopen. Vervolgens kan een bevriend financieringsfonds welwillend de 170.000 sociale woningen kopen en uiteraard terug verhuren aan diezelfde overheid mits de gebruikelijke staatsgarantie. Na een kleine renovatie-inspanning en een iets grotere huuraanpassing wordt het geheel dan doorverkocht aan een vastgoedfonds. Een marge van een miljard op een transactie van 50 miljard is niet eens uitzonderlijk. Beleidsmakers, pas op je kippen, de vos is soms nader dan je denkt.

</kader>

De benadering in dit boek benadrukt het belang van het begrijpen van de onderliggende behoeften en het creëren van woningen die meer bieden dan alleen een dak boven het hoofd. Door woningen te ontwikkelen die echt inspelen op de levensbehoeften van mensen, kunnen beleidsmakers zorgen voor duurzame, waardevolle en effectieve oplossingen voor betaalbaar wonen.

TOT SLOT

Het is tijd om af te sluiten. Dat was ook de reactie die we telkens kregen als we snel nog enkele nieuwe ideeën of bedenkingen wilden opnemen in dit boek. Want natuurlijk staat de tijd niet stil tijdens het schrijven. Zo stelden we bij het ter perse gaan van dit boek verheugd vast dat wonen, en meer specifiek betaalbaar wonen, een thema wordt in de volgende verkiezingen. Verschillende politieke partijen lanceerden al enkele interessante voorstellen. Op onze website www.woonzekerheid.be vindt u nog talrijke actuele woonmemoranda en hebben we wel nog plaats om een en ander te evalueren. Dat gaan we dan ook doen. Maar toch ook nog hier een laatste bedenking: we missen in de voorstellen vooralsnog (of nog altijd) een langetermijnvisie en vooral een geïntegreerd beleid. We koesteren een vurige hoop en vertrouwen erop dat onze lezers/beleidsmarkers – mede geïnspireerd door dit boek – daar alsnog werk van zullen maken!

Over de auteurs

Marc Van Eeckhout: Licentiaat Handelswetenschappen, MBA, PhD Economie, Centrum Economische Studiën en Exxon Mobil executive.

Marijke Moens: Ergotherapeut, docent, medeoprichter ArmenTeKort.

Theo Vaes. Ondernemer, projectontwikkeling Zuid-Afrika, dorpsontwikkeling India, bedrijfsontwikkeling Antwerp Business Center, medeoprichter ArmenTeKort.

Lutgart Spaepen: Senior Project Management, VLAIO, Europese projecten.

Laurenz Verledens: Journalist; copywriter, vastgoedexpert bij *Trends*

Bonnie Van den Burgh: Architect, Woon- en renovatie-expert, grafisch vormgever.

Over de titel

In zijn knap werk *De kinderen van de rekening*, belicht Geerdt Magiels de diepe sporen die armoede trekt in het leven van kinderen, zelfs voor hun geboorte. Hij schildert een levendig beeld van hoe vroege schaarste levens bepaalt en benadrukt dat armoede een schandvlek op onze samenleving is die een zware last legt op de toekomst van ons allen, door verlies van psychologisch, sociaal, maatschappelijk en economisch potentieel.

In dit aanvullende boek, *De rekening van onze kinderen*, reflecteren we op de bredere maatschappelijke gevolgen als armoede niet aangepakt wordt. En die gevolgen zijn nog groter voor mensen die niet in armoede leven. We stelden een model voor dat kan dienen als katalysator om deze fundamentele onrechtvaardigheid te corrigeren, ten voordele van iedereen, en verkenden de voordelen voor de 85 procent van de Vlamingen die niet in armoede leven.

Samen bieden deze boeken een spiegelbeeld van een urgente sociale kwestie, waarbij beide perspectieven cruciaal zijn om de complexiteit van generatiearmoede te begrijpen en effectief aan te pakken.

De Rekening Van Onze Kinderen gaat over ons, over hoe wij goede voorouders kunnen zijn, hoe wij op het einde van ons leven tevreden kunnen terugkijken naar het fundament voor de volgende generaties, omdat wij doordachte beslissingen genomen hebben.

Hoewel hij betaalbaar wonen niet uitgebreid bespreekt, past het probleem perfect binnen Roman Krznaric's bredere pleidooi voor langetermijndenken en intergenerationele rechtvaardigheid in zijn boek *The Good Ancestor*. Het suggereert dat het aanpakken van huisvestingsproblemen een cruciaal onderdeel is van een

visie om een goede voorouder te zijn. Wonen, als basisbehoefte en grondrecht, vormt de fundering van een rechtvaardige en duurzame samenleving. Hoe is ons woonbeleid verweven met de kernideeën van Krznaric en wat dit betekent voor ons handelen in het heden.

Wonen als grondrecht

Wonen wordt in België en internationaal erkend als een grondrecht, vastgelegd in zowel de Grondwet als de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens. Toch worden wereldwijd miljoenen mensen geconfronteerd met stijgende huurprijzen, ontoegankelijke hypotheek en soms zelfs dakloosheid. Dit wijst op een kortetermijn mentaliteit in woningbeleid, gedreven door marktspeculatie en winstbejag.

Krznaric's oproep tot intergenerationele rechtvaardigheid vraagt ons om deze trend te keren: we moeten wonen zien als een fundamentele pijler van maatschappelijke stabiliteit, niet als een handelswaar. Betaalbaar wonen heeft directe en indirecte effecten op onderwijs, economische kansen

en gezondheid. Het versterkt veerkrachtige gemeenschappen en creëert een basis waarop toekomstige generaties kunnen bouwen aan onze kennismaatschappij.

Vanuit Krznaric's perspectief kunnen we ons afvragen: welke erfenis laten we achter als huisvesting onbereikbaar blijft voor velen? Hoe kunnen we steden en dorpen bouwen die langetermijnoplossingen bieden voor woonzekerheid?

Langetermijndenken in huisvesting

Krznaric introduceert het concept van

"cathedral thinking": plannen met een visie die generaties overstijgt. Dit principe kan worden toegepast op huisvesting door te investeren in duurzame bouwmaterialen, klimaatadaptieve steden en modellen zoals coöperatieve woningbouw. Daarnaast

Artikel 23 van de Belgische Grondwet

garandeert het **recht op een menswaardig leven** en bepaalt dat de wet, het decreet of de ordonnantie de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Dit omvat onder andere het recht op een behoorlijke huisvesting

Artikel 25, lid 1 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens "Eenieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, met inbegrip van huisvesting

In de **Vlaamse Codex Wonen** wordt het recht op menswaardig wonen vastgelegd. Dit recht is verankerd in artikel 3 en bepaalt dat iedereen recht heeft op een kwaliteitsvolle, betaalbare en geschikte woning. De Vlaamse overheid is verplicht om dit recht te waarborgen door actief woonbeleid te voeren.

Ziedaar de kern van het probleem. Ongelijkheid wordt explosief wanneer ze de toekomst aantast. Wanneer de belofte van vooruitgang - de brandstof van elke democratie - stilvalt
Björn Soenens, geopolitiek analist VRT NWS

vereist het een structurele aanpak van speculatie in de vastgoedmarkt, die vaak de grootste veroorzaker is van onbetaalbare huisvesting.

Inheemse tradities, zoals het Zevende Generatie Principe van de Haudenosaunee, kunnen ons inspireren. Deze traditie benadrukt dat beslissingen vandaag rekening moeten houden met de impact op zeven generaties in de toekomst. Wat als we onze steden en woningen zouden ontwerpen met deze horizon in gedachten? Het zou leiden tot inclusieve gemeenschappen, waar betaalbaarheid en duurzaamheid hand in hand gaan.

De rol van beleid en burgeractie

Beleid speelt een cruciale rol in het realiseren van rechtvaardige huisvesting. Overheden moeten investeren in sociale huisvesting en reguleren tegen uitwassen van vastgoedmarkten. Maar ook burgerinitiatieven, zoals gemeenschappelijke woonprojecten, kunnen bijdragen aan een nieuwe wooncultuur. Samenwerking tussen beleidsmakers, architecten en gemeenschappen is essentieel om een toekomstbestendig woonbeleid te realiseren.

Krznaric roept op tot het oprichten van langetermijninstellingen, zoals commissies voor toekomstige generaties, die toezien op de naleving van intergenerationele rechtvaardigheid. Zo'n aanpak zou kunnen voorkomen dat kortetermijnbelangen zwaarder wegen dan het recht op wonen voor toekomstige generaties.

De zeven oproepen van *The Good Ancestor*

Krznaric sluit zijn boek af met zeven oproepen die direct relevant zijn voor de woonkwestie en die ons uitnodigen om bewuster en duurzamer te handelen:

Oefen diep-tijd nederigheid: Zie wonen als een investering in de toekomst, niet alleen als een kortetermijnoplossing.

Streef naar intergenerationele rechtvaardigheid: Zorg ervoor dat toekomstige generaties toegang hebben tot betaalbare en duurzame woningen.

Cultiveer een erfenismentaliteit: Bouw huizen en gemeenschappen die een positieve impact nalaten.

Beoefen cathedral thinking: Ontwerp en plan steden die passen bij de behoeften van generaties die nog geboren moeten worden.

Gebruik holistische voorspellingen: Analyseer de impact van beleid en projecten op de lange termijn.

Stel transcendente doelen: Ga voorbij individuele winst en werk aan rechtvaardige huisvestingssystemen voor iedereen.

Richt langetermijninstellingen op: Creëer structuren die de belangen van toekomstige generaties beschermen in de besluitvorming.

Door wonen centraal te stellen in ons langetermijndenken, kunnen we beginnen aan een transformatie die ons in staat stelt om goede voorouders te zijn. Betaalbare, duurzame en rechtvaardige huisvesting is niet alleen een urgent probleem voor vandaag, maar ook een essentiële investering in de toekomst van onze planeet en de mensen die nog moeten komen.

BIJLAGE 1

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

Dit extern verzelfstandigd agentschap binnen het beleidsdomein Omgeving van de Vlaamse overheid is belast met de uitvoering van het Vlaamse beleid. De VMSW stimuleert, adviseert en ondersteunt lokale woonactoren samen met Wonen in Vlaanderen. Zo maken we samen kwaliteitsvol en betaalbaar sociaal wonen in Vlaanderen mogelijk.

Sinds 1 januari 2023 heeft het beleidsveld Wonen een herstructurering ondergaan waarbij een deel van de taken van de VMSW werd overgedragen naar het agentschap Wonen in Vlaanderen, samen met alle personeelsleden van de VMSW. De communicatie met de VMSW verloopt derhalve in de praktijk altijd via personeelsleden van Wonen in Vlaanderen.

Meer specifiek zijn de voornaamste kerntaken van de VMSW de volgende:

- Kredietverlening en financiële ondersteuning

De VMSW gaat rechtstreeks leningen aan bij Vlaanderen voor de financiering van de activiteiten.

Dit kapitaal transformeert de VMSW in leningen voor lokale woonactoren. De VMSW ontvangt van de Vlaamse overheid een toelage om deze goedkope financiering voor woonactoren mogelijk te maken.

De VMSW beheert de financiële middelen van de woonmaatschappijen. Elke woonmaatschappij heeft een zichtrekening bij de VMSW, de rekening-courant. De VMSW voert van daaruit betalingen uit voor de woonmaatschappij.

Verder verzorgt de VMSW nog een aantal ondersteunende taken voor de woonmaatschappijen.

BIJLAGE 2

Naar aanloop van de verkiezingen verzamelden we ook de partijplannen waarmee de Vlaamse partijen naar de kiezer trekken en de memorandums van een aantal middenveldorganisaties.

Elke organisatie hieronder vertaalt de noden van haar achterban op een andere manier en soms wegens verschillende motieven. Toch zien we dezelfde rode draad die we ook herkennen bij vele lokale beleidsmakers in de steden en bij middenveldorganisaties en andere groeperingen.

Op de website www.woonzekerheid.be zijn vindt de lezer meer bijzonderheden.

Bouwunie: 'Voorzie voldoende middelen voor de bouw en renovatie van sociale woningen om te voldoen aan energie-efficiëntie en modern wooncomfort.'

CIB: ‘Verruim het aanbod van betaalbare huurwoningen als cruciale hulp voor gezinnen die moeite hebben met het vinden van betaalbare woonruimte.’

Embuild: ‘Implementeer een gecoördineerd beleid dat het woonaanbod monitort en zet hoog in op een divers en voldoende woonaanbod.’

Het Netwerk tegen Armoede: ‘Pleit voor meer en betere sociale woningen als belangrijke buffer tegen armoede en als instrument om het recht op wonen te garanderen.’

De SERV adviseert ‘een verhoogd bindend sociaal objectief voor gemeenten en een toename van 200.000 sociale woningen om aan klimaatdoelstellingen en woonbehoeften te voldoen.’

De Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP): ‘Verzeker een verdubbeling van het aantal bijkomende sociale woningen tot minstens 7.000 per jaar die voldoen aan duurzame criteria.’

De Woonzaak ijvert ‘voor een nieuw groeipad voor minstens 14% sociale huurwoningen op Vlaams niveau en 20% in stedelijke contexten tegen 2035.’

Vivas: ‘Verdubbel het aantal sociale woningen in Vlaanderen met specifieke doelen per gemeente en stel sancties in voor het niet halen van deze doelstellingen.’

Hier volgen enkele gedetailleerde voorstellen.

[Vlaamse woonbeleid aanbevelingen Steunpunt Wonen](#)

Het rapport presenteert zeven beleidsopties die zijn voorgesteld om het Vlaamse woonbeleid beter af te stemmen op de strategische doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Hier volgt een samenvatting van deze beleidsopties:

1. Maatregel evenwichtige woonomgevingen – Herinvoering van de vroegere ‘sociale last’ om in grote woonprojecten een deel sociale woningbouw te realiseren, met extra aandacht voor de doelstellingen van leefomgevingen en wonen en werken nabij vervoersknooppunten en voorzieningen.

2. Herijken woningbouw en woonvernieuwingsgebieden – Update van de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden op basis van actuele criteria zoals knooppuntwaarde en voorzieningenniveau, wat leidt tot een vermindering van het aantal woningbouwgebieden en stimulering van wonen en werken nabij vervoersknooppunten.

3. Herziening stelsel van renovatiepremies – Stopzetting van publieke steun voor zonevreemde woningen en fijnmaziger inrichting van het premiestelsel op basis van gedragsanalyse, met nadruk op stimulering van renovatie in de private huurmarkt.

4. Aanpassen ondersteuningsmechanismen voor het bovenlokaal woonbeleid – Hervorming van intergemeentelijke samenwerkingen vanaf 2025 tot samenwerkingen voor woon- en omgevingsbeleid, stimulering van een intergemeentelijk beleidsplan ruimte en wonen.

5. Gegevensbank als basis voor het stimuleren van optimaal ruimtegebruik – Ontwikkeling van een geïntegreerde databank door combinatie van bestaande dataregisters, ondersteunend voor beleidsinstrumenten zoals een activeringsheffing en herziening van het kadastraal inkomen.

6. Algemene Vlaamse Bouwverordening – Invoering van een kwaliteitskader voor alle nieuwbouwwoningen, zowel in de sociale als private sector, dat leidt tot verbetering van woningkwaliteit en duurzaamheid van het patrimonium.

6bis Modaliteit AVB: Gemeenschappelijk Wonen en Tijdelijk Gebruik – Juridische mogelijkheden verruimen voor gemeenschappelijk of tijdelijk wonen via de Vlaamse Bouwverordening, met kwaliteitseisen en modellen voor collectief beheer van semipublieke ruimtes.

7. Brede woonvisie – Toekomstscenario voor zowel het sociale als het private patrimonium, stellend eisen aan intervisie met de sector omgeving en strategische doelstellingen van het BRV, mogelijk verplicht voor gemeenten of samenwerkingsverbanden.

Deze beleidsopties vormen de kern van een strategie om de woon- en omgevingskwaliteit in Vlaanderen te verbeteren, rekening houdend met duurzaamheid, toegankelijkheid en kwalitatieve groei.

[Vlaams huurdersplatform memorandum 2024](#)

Groei van het sociaal woonpatrimonium – Streef naar een duurzame en grootschalige uitbreiding van sociale woningen tot 2035. Combineer dit met afdwingbare lokale doelstellingen en een actief grond- en pandenbeleid. Doel: Verdubbeling van het sociale huuraanbod tegen 2035.

Betaalbaarheid op de private huurmarkt – Voer huurprijsobjectivering in voor energieverblindende panden. Voorzie huurtoelages voor meer huurders met betaalbaarheidsproblemen. Maak betaalbaarheidsplannen voor studentenhuisvesting.

Kwaliteit en energie-efficiëntie – Verplicht een conformiteitsattest voor alle huurwoningen in Vlaanderen. Voorzie renovatiepremies voor verhuurders en sanctioneer niet energiezuinige huurwoningen.

Woonzekerheid op de private huurmarkt – Maak contracten van negen jaar de norm. Bewaak de knappe instrumenten die het beleid vandaag al realiseerde en verbeter indien nodig.

Toegang tot de private huurmarkt – Stel een centraal huurwaarborgfonds in. Bestrijd discriminatie door monitoring en praktijktesten. Zorg voor begeleiding van kwetsbare personen in hun zoektocht naar een huurwoning.

Voorwaardelijkheid in de sociale huur afbouwen – Behoud alleen voorwaarden die gerelateerd zijn aan woonbehoefte. Versterk het imago van sociale huur en organiseer betrokkenheid van sociale huurders.

Huurdersrechten versterken – Automatiseer zoveel mogelijk rechten. Versterk de huurdersbonden en geef hen pleitrecht in de rechtbank. Zorg voor gratis tolken voor woonactoren.

Uitroeiing van dak- en thuisloosheid tegen 2030 – Breng dak- en thuisloosheid in kaart en voorzie woongerichte oplossingen. Onderzoek de oprichting van een *Housing First*-organisatie voor dak- en thuislozen.

Wonen als recht – Maak van het recht op wonen een resultaatsverbintenis voor de overheid. Ratificeer artikel 31 van het Europees Sociaal Handvest. Evalueer of verantwoordelijkheden op het juiste beleidsniveau liggen.

Dit memorandum benadrukt dat er een kwart miljoen huishoudens recht hebben op een sociale woning in Vlaanderen en dat er momenteel 176.026 huishoudens effectief ingeschreven staan op de wachtlijst (voor de centraal inschrijvingsregister of CIR herinschrijvingsprocedure)

[Memorandum Beweging.net 2024](#)

Hoewel het memorandum maar liefst 23 keer 'wonen' en 51 keer 'onderwijs' aanhaalt, worden de onderlinge verbanden tussen de effecten van deze beleidsdomeinen niet besproken. Dit terwijl juist op die kruispunten aanzienlijke obstakels ontstaan.

[Vlaams en Federaal](#)²⁰²

In haar memorandum voor de nieuwe regering in 2024 beveelt Beweging.net eveneens aan om prioriteit te geven aan huisvestingsbeleid met een reeks doelgerichte initiatieven die de toegang tot betaalbare en kwaliteitsvolle woningen moeten verbeteren. Deze aanbevelingen reflecteren een diepe bezorgdheid over de

groeierende wooncrisis in Vlaanderen, waar een toenemend aantal huishoudens worstelt met het vinden van betaalbare woonruimte.

Uitbreiding van het sociale woningaanbod – Als speerpunt stelt Beweging.net voor om tegen 2035 minstens 100.000 extra sociale huurwoningen te realiseren. Deze ambitieuze uitbreiding beoogt de wachtlijsten significant te reduceren en tegemoet te komen aan de stijgende vraag naar toegankelijke woningen voor de lagere en middeninkomens.

Herontwikkeling van onderbenutte ruimtes – Om het woningaanbod uit te breiden zonder de open ruimte verder aan te tasten, adviseert Beweging.net om brownfieldlocaties en leegstaande kantoorgebouwen om te vormen tot woonruimtes. Dit initiatief zou niet alleen het aanbod vergroten, maar draagt ook bij aan stedelijke vernieuwing en duurzaam landgebruik.

Betaalbaarheid als prioriteit – Het memorandum benadrukt het belang van betaalbaarheid in het woningbeleid. Beweging.net pleit voor het verlagen van de woonkosten door middel van structurele subsidies en fiscale voordelen die het voor huurders en kopers makkelijker maken om hun huisvestingskosten te dragen.

Toewijzingsbeleid hervormen – Beweging.net stelt voor om de lokale bindingseisen, die vaak als restrictief worden ervaren, te versoepelen bij de toewijzing van sociale woningen. Een eerlijker toewijzingsbeleid zou de toegang tot sociale huisvesting verbeteren voor economisch zwakkere groepen en nieuwkomers, en zou meer rekening houden met de daadwerkelijke woonneed.

Energiereductie en duurzaamheid – Er wordt voorgesteld om investeringen in energie-efficiëntie te verhogen, vooral in de sociale huisvestingssector. Dit zou niet alleen helpen om de woonkosten te drukken door lagere energierekeningen maar ook bijdragen aan het milieuvriendelijker maken van woningen.

Woonbeleid en fiscale stimuli – Er wordt aangedrongen op fiscale stimuli om particuliere verhuurders aan te moedigen hun eigendommen tegen redelijke prijzen

te verhuren. Dit zou de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen kunnen vergroten.

Herziening van de huurwetgeving – Het memorandum suggereert ook een herziening van de huurwetgeving om de rechten van huurders te versterken en om de stijging van huurprijzen te matigen, wat direct bijdraagt aan de betaalbaarheid van wonen.

Vergroten van de toegang tot woningkredieten – Er worden voorstellen gedaan om de toegang tot woningkredieten te vergemakkelijken voor lage- en middeninkomensgroepen, om hen te helpen de stap naar eigendom te maken, wat op lange termijn vaak als een meer betaalbare en stabiele woonoplossing wordt gezien.

Deze initiatieven weerspiegelen een breed scala aan strategieën om de woonkosten te verlagen en wonen betaalbaarder te maken voor verschillende lagen van de bevolking.

Compensatie voor grondeigenaren die hun bouwrecht verliezen – Volgens voormalig Secretaris-Generaal van het Departement Omgeving, Peter Cabus, is een volledige compensatie via planschade geen realistische optie. Hij waarschuwt dat het ondoordacht zou zijn om een groot deel van het beperkte budget voor ruimtelijk beleid te besteden aan het wijzigen van bestemmingsplannen. Een dergelijke investering van miljarden euro's zou immers geen tastbare meerwaarde opleveren op het terrein. Cabus pleit er daarom voor om financiële middelen doelgericht in te zetten voor projecten die daadwerkelijk bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde.¹⁰³ Beweging.net pleit voor twee compensatiemechanismen voor deze grondeigenaren: het behouden van hun grond met een planschadevergoeding van 80% van de geïndexeerde verwervingswaarde, of het afstaan van hun grond aan de lokale overheid in ruil voor een vergoeding op basis van de huidige marktwaarde. (zie planlast en hope dividend) ¹⁰³

Woonreservegebieden voor de bouw van sociale woningen – Er wordt voorgesteld om woonmaatschappijen toe te laten deze gronden te bebouwen, zelfs

als uitzondering op het nieuwe decreet over woonreservegebieden. Dit zou helpen om de dringend benodigde sociale woningen te realiseren.

Faciliteren sociale en financiële lasten gemeenten bij projectontwikkeling – Dit zou helpen om de grond efficiënter te gebruiken en bij te dragen aan het creëren van betaalbaar wonen.

Meerwaardebelasting niet-eigen woningen – Dit maatregel zou helpen om speculatie op de vastgoedmarkt te ontmoedigen en de prijsstijgingen van woningen te beperken, waardoor woningen betaalbaarder blijven voor gewone kopers.

Afschaffing van het Kadastraal Inkomen – Beweging.net stelt voor om in de personenbelasting af te stappen van het Kadastraal Inkomen en in plaats daarvan de werkelijk geïnde huurinkomsten als belastbare basis te nemen. Dit zou een rechtvaardiger belastingstelsel bevorderen door de belastingdruk te baseren op reële waarden in plaats van op verouderde en vaak onnauwkeurige kadastrale waarden.

Basishuurwaarde en belasting op hoge huurprijzen – Er wordt een systeem van basishuurwaarde voorgesteld, berekend op een verondersteld rendement van 3% op de marktwaarde van een woning. Als de gevraagde huurprijs hoger is dan dit rendement, wordt de hogere huurprijs belast. Dit ontmoedigt het vragen van excessieve huurprijzen en helpt de huurmarkt betaalbaar te houden.

Provinciaal en Lokaal Beleid

Sociale huisvesting en grondbeleid – Benutting van publieke gronden: Het niet verkopen, maar gebruiken van publieke gronden voor sociale huisvesting, en het geven van voorrang aan sociale huisvestingsmaatschappijen bij verkoop of het verstrekken van gronden in erfpacht.

Rollend fonds voor grondaankopen – Opzetten van een rollend fonds naar het model van Vlabinvest voor strategische grondaankopen ten behoeve van sociale huisvesting.

Innovatieve en duurzame woonoplossingen

Stimulering van nieuwe woonvormen – Experimenteer met nieuwe woonvormen zoals gezinsvriendelijke meergezinswoningen, samenhuisconcepten, en clusterappartementen.

Verduurzaming en betaalbaarheid op de private huurmarkt – Ontwikkelen van samenwerkingsverbanden om woningen op de private huurmarkt te verduurzamen en aan betaalbare huurprijzen aan te bieden.

Ruimtelijk beleid en inbreiding

Stimuleren van inbreiding – Ondersteuning van gemeenten bij het identificeren van inbreidingsmogelijkheden en het verwijderen van drempels om de bestaande ruimte beter te benutten.

Provinciaal inbreidingsplan – Een plan opstellen om aan woonruimteherverdeling te doen, met acties om woningdelen en kleinere units met collectieve woonruimte te stimuleren.

Duurzaamheid en energiebesparing

Collectieve renovatiestrategieën – Prioriteit geven aan kwetsbare buurten bij subsidies en ondersteuning voor collectieve wijkrenovaties, en bouwen van expertise over deze thema's.

Gestapeld Wonen – Het memorandum bepleit het gebruik van gestapeld wonen als onderdeel van innovatieve woonoplossingen. Dit verwijst naar gezinsvriendelijke meergezinswoningen, samenhuisconcepten, en clusterappartementen, die als betaalbare woonoplossingen kunnen dienen, vooral voor eenpersoonshuishoudens.

Dit past binnen een breder streven naar diversiteit in woonvormen die zowel ruimte-efficiënt als kosteneffectief zijn.

Uitbreiding van expertise – Er wordt gesuggereerd dat de provincies hun expertise over collectieve woonvormen en wooncoöperaties versterken. Dit omvat het stimuleren van de oprichting van wooncoöperaties en het adviseren over innovatieve woonoplossingen, inclusief het delen van kennis met lokale besturen en burgers. Dit is vooral gericht op het faciliteren van de creatie van nieuwe woonvormen en het aanpakken van uitdagingen in landelijke gebieden.

Stadsform manifest - Een sociaal rechtvaardige bouwshift.

Algemeen Belang Boven
Individueel Eigendomsrecht
Zet het algemeen belang
boven het individueel
eigendomsrecht. Hervorm
subsidies, vergoedingen en
premies die ongelijkheid
bevorderen en duurzame
transitie tegenwerken.

"No Net Land Take" (NNLT), de officiële term voor onze betonstop of bouwshift, is een veelbesproken onderwerp in Europa, dat zich uitstrekt over verschillende soorten discussies. Ten eerste is er discussie over de relevantie van dit doel, waarbij zorgen geuit worden over de vaagheid van het concept. Dit concept bestrijkt vele doelstellingen en is lastig te monitoren. Daarnaast is er debat over de bruikbaarheid van een kwantitatieve benadering om grondinname te beperken. In dit rapport willen we het debat niet sluiten, maar willen we drie soorten opmerkingen maken: aanbevelingen voor de ontwikkeling van een gemeenschappelijke basis voor discussie op Europees niveau; feedback over de voornaamste administratieve, economische en sociale obstakels die overwonnen moeten worden om een strategie van geen netto grondinname te implementeren; en enkele onderzoeken die nodig lijken om beleidsmakers te helpen. (<https://www.espon.eu/sites/default/files/2024-06/no-net-land-take-policies-and-practices-in-european-regions-final-report.pdf>)

Belastingen op

Grondeigendom en
Speculatie Remmen

Hervorm belastingstelsel om grondeigendom zwaarder te belasten in plaats van arbeid. Verminder fiscale voordelen die speculatie bevorderen. Stimuleer eigenaren om gronden efficiënt te gebruiken of te verkopen voor inclusieve woonontwikkelingen.

Investeren in Inclusieve Ontwikkeling

Investeer in nieuwe sociale, betaalbare en aangepaste woningen in stadswijken en dorpskernen. Creëer ruimte voor wooninitiatieven die speculatie remmen, zoals

community land trusts en wooncoöperatieën. Voorzie duurzame renovaties voor bestaande wijken en woonensembles.

Verdichting met Oog voor Levenskwaliteit

Realiseer verdichting met nadruk op maatschappelijke meerwaarde. Zorg voor transparantie en buurtparticipatie bij verdichtingsprojecten. Ondersteun gemeentelijke ambtenaren bij het onderhandelen over bouwontwikkelingen.

Succesvolle verdichting stelt Glenn Lypkens, Adviseur Wonen en Architectuur bij de Provincie Antwerpen, gaat niet over aantallen woningen, maar over kwaliteit, betekenis en samenhang. Ze werkt met de bestaande context, herstelt vergeten of moeilijk toegankelijke plekken en versterkt zowel collectiviteit als sociale interactie.

Goede verdichting verbetert stedelijke en dorpsse weefsels door aandacht voor zichtlijnen, landschap, publieke ruimte en woonkwaliteit²⁰³. Het vraagt ontwerpintelligentie, duurzaam opdrachtgeverschap en overleg, zodat ingrepen rijker, socialer en duurzamer worden dan generieke, anonieme bouwontwikkelingen. Vlaamse voorbeelden tonen dit in de praktijk: in Kortrijk herstelt MAKER architecten een tuinwijk, in Mortsel verrijkt BULK architecten het woonweefsel en in Meer creëert AiD architecten opnieuw ruimte in de dorpskern. Het zijn illustraties van hoe verdichting méér kan zijn dan stenen alleen: een kans om betekenis, leefbaarheid en collectiviteit te versterken.

Inclusieve Mobiliteitsshift

Investeer in openbaar vervoer en infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

Verminder fiscale voordelen voor auto's en investeringen in wegenbouw. Ontwikkel alternatieve vervoermiddelen zoals deel- en taxisystemen in handen van overheden of burgers.

Herstel van Landschap

Stop met bouwen in risicogebieden en natuurgebieden, en maak deze ruimtes weer vrij. Moedig verhuizing aan naar veiligere locaties met betere voorzieningen.

Ontwikkel strategieën voor duurzame ruimtelijke ordening om klimaatverandering en biodiversiteitsverlies tegen te gaan.

Beleidsaanbevelingen. Frank Vastmans

Frank Vastmans, wetenschapper en woonexpert biedt in een radio interview een diepgaande analyse van de woningmarkt, waarbij hij specifieke voorstellen doet en zijn bezorgdheden uit over de huidige situatie. Zijn voorstellen:

Concrete voorstellen

Focus op aanbodcreatie – Hij benadrukt het belang van het vergroten van het woningaanbod, vooral in centrumsteden. Hij ziet het verhogen van de bebouwingsdichtheid en het stimuleren van bouwprojecten als essentiële stappen. Merk op dat hij, volledig terecht overigens, niet suggereert dat hierdoor woningen goedkoper zouden worden.

Stimulering van de private huurmarkt – Hij pleit voor stimulering van de private huurmarkt zonder deze door regelgeving te remmen.²⁰⁴ Hij erkent het nut van subsidies zoals huursubsidies maar waarschuwt voor kapitalisatie-effecten die huurprijzen kunnen opdrijven.

Ondersteuning van lagere inkomens – Hij pleit voor gerichte ondersteuning voor de meest behoeftige huishoudens via de sociale huurmarkt, waarbij hij selectieve toekenning van middelen voorstaat.

Eigendomsneutraliteit – Hij pleit voor beleid dat geen ongerechtvaardigde voorkeur geeft aan eigenaars boven huurders, verwijzend naar de woonbonus die de prijzen onevenredig heeft verhoogd ten gunste van verkopers.

Tegen algemene steunmaatregelen – Hij is kritisch over algemene steunmaatregelen die de markt kunnen verstoren zonder de kernproblemen aan te pakken. Hij pleit voor gerichte interventies die zich concentreren op specifieke marktbehoeften en -problemen.

Bezorgdheden:

Betaalbaarheidsproblemen – Hij wijst op de moeilijkheden van betaalbaarheid vooral in centrumsteden, waar vraag het aanbod ver overstijgt en significante prijsstijgingen zichtbaar zijn.

Demografische veranderingen – Hij bespreekt de invloed van demografische trends, zoals de toename van alleenstaanden en hoger opgeleiden die naar centrumsteden trekken, wat leidt tot een *urban crisis*.

Structurele beperkingen in centrumsteden – Hij benadrukt de beperkte mogelijkheden om in stedelijke centra bij te bouwen, wat grote uitdagingen met zich meebrengt voor beleidsmakers.

Effecten van beleidsmaatregelen – Hij is kritisch over hoe sommige beleidsmaatregelen die net zoals vroeger de woonbonus en verhoogde registratierechten voor een tweede woning, de kosten voor kopers en huurders hebben verhoogd.

Risico's van breed beleid – Hij benadrukt het risico van beleidsbrede interventies die ongewenste neveneffecten kunnen hebben, zoals prijsinflatie door niet nauwkeurig gerichte subsidies.

Door deze bezorgdheden en voorstellen aan te kaarten in dit interview geeft Vastmans een uitgebreid beeld van de uitdagingen en mogelijke oplossingen op de woningmarkt. Hij pleit voor een beleid dat lokaal georiënteerd en fijn afgestemd is, met een focus op structurele aanpassingen die specifiek gericht zijn op de unieke uitdagingen van verschillende marktsegmenten. Dit benadrukt de noodzaak voor flexibiliteit en precisie in de beleidsvorming om de woningmarkt effectief te ondersteunen en te reguleren.

Gezinsbond

De specifieke eisen rond betaalbaar wonen van de Gezinsbond, richten zich op verschillende aspecten om de leefkwaliteit en betaalbaarheid te waarborgen. De focus ligt op het modaal Vlaams gezin.²⁰⁵

Kernverdichting en open ruimte – Stimuleer kernverdichting op een kind- en gezinsvriendelijke manier en bewaar open ruimte. Dit betekent dat steden en dorpen compacter gebouwd moeten worden met voldoende ruimte voor kinderen om te spelen en gezinnen om te leven.

Woonkwaliteit en voorzieningen – Zorg voor een hoge woonkwaliteit in stedelijke en dorpse kernen met voldoende speelruimte, groene stadsranden, goede luchtkwaliteit en verkeersveiligheid. Het idee is dat gezinnen moeten kunnen genieten van een veilige en gezonde leefomgeving.

Hoogbouwbeperking – Beperk hoogbouw tot maximaal vier verdiepingen in stedelijke gebieden. Dit komt voort uit onderzoek dat aantoont dat kinderen minder buiten spelen in hogere gebouwen. Gezinnen met kinderen hebben baat bij lagere gebouwen.

Wetgeving voor co-wonen – Pas de wetgeving aan om co-wonen met verschillende gezinnen en generaties mogelijk te maken zonder negatieve effecten op sociale zekerheid en fiscaliteit. Dit kan helpen om woonkosten te delen en gemeenschapsgevoel te bevorderen.

Ondersteuning bij renovatie – Bied ondersteuning aan gezinnen voor de renovatie van bestaande woningen om energiezuinigheid te verbeteren. Dit kan zowel begeleiding als financiële ondersteuning omvatten, bijvoorbeeld via een klimaatbank die spaartegoeden activeert in een fonds met uitgestelde terugbetaling.

Gezondheid bij renovatie – Houd rekening met de gezondheid van kinderen bij renovaties. Er moet een informatieplicht zijn om gezinnen te waarschuwen voor ongezonde materialen en de tijdelijke hoge uitstoot daarvan. In sommige gevallen is het aan te raden dat kinderen een paar dagen niet in de woning verblijven tijdens de renovatie vanwege slechte binnenluchtkwaliteit.

Deze maatregelen zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat woningen niet alleen betaalbaar zijn, maar ook geschikt en veilig voor gezinnen, terwijl ze bijdragen aan een duurzamere en gezondere leefomgeving

De Gezinsbond vraagt een universeel systeem van prefinanciering dat renoveren haalbaar maakt voor elk gezin, en om in te zetten op andere communicatiekanalen om elk gezin mee te krijgen op de nodige renovatiegolf.

Politieke partijen

Betaalbare woonzekerheid politiek inbedden via het driestappen-kader van Marcuse

Expose – Blootleggen wat woononzekerheid veroorzaakt

Bij betaalbare woonzekerheid betekent dit:

Aantonen hoe huurprijzen sneller stijgen dan inkomens.

Cijfers tonen over overbewoning, wachttijden voor sociale huur, energiearmoede.

Uitleggen hoe grondprijzen, speculatie, fiscale voordelen en investeringslogica de woonkost opdrijven.

Zichtbaar maken dat woonstress leerprestaties, gezondheid en arbeidsmarktdeelname beïnvloedt.

Politisierend effect:

Wonen wordt niet langer gezien als een individueel falen (“niet hard genoeg gewerkt”), maar als een structureel probleem van marktordening, beleid en machtsverhoudingen.

Woononzekerheid is geen privéprobleem, maar een systeemuitkomst.

Propose – Werkbare alternatieven formuleren

Hier wordt betaalbare woonzekerheid concreet gemaakt:

Langdurige betaalbare huurcontracten.

Community Land Trust-modellen.

Wooncoöperaties.

Publieke gronden inzetten voor betaalbaar wonen.

Huurindexering koppelen aan inkomensontwikkeling.

Woonzekerheid als basisvoorwaarde voor onderwijs- en welzijnsbeleid.

Politisierend effect:

Het laat zien dat de huidige woonmarkt geen natuurwet is.

Er zijn keuzes mogelijk.

Betaalbare woonzekerheid kan georganiseerd worden — als men dat wil.

Politicize – Betaalbare woonzekerheid tot publieke inzet maken

Dit betekent:

Het debat verschuiven van “woningtekort” naar “recht op woonzekerheid”.

Allianties bouwen tussen huurders, onderwijsactoren, welzijn, lokale besturen.

Beleidsvoorstellen in verkiezingsprogramma's krijgen.

Kosten van nietsdoen expliciet maken (onderwijsuitval, gezondheidskosten, sociale zekerheid).

Verantwoordelijkheid benoemen: wie beslist over grond, fiscaliteit, bouwcapaciteit?

Politisierend effect:

Woonzekerheid wordt een keuzevraag.

Partijen moeten positie innemen.

Het conflict wordt zichtbaar: korte-termijnrendement versus lange-termijn maatschappelijke stabiliteit.

Analyse van de partijprogramma's 2024

Weinspireerden we ons op een recente enquête bij politieke partijen door de Vlaams
Huurdersplatform²⁰⁶

CD&V

1. Visie over het woonbeleid van de toekomst

Basisrecht op een degelijke en veilige woning.

Extra aanbod creëren met respect voor de eigenheid van dorpen en steden.

2. Hoe de private huurmarkt kwaliteitsvoller en betaalbaarder maken?

Voldoende aanbod en evenwicht op de woningmarkt.

Energetische renovatiepremies en verzekering gewaarborgd wonen uitbreiden voor
private huurders.

3. Hoe de toegang tot de private huurmarkt bevorderen?

Inzetten op voldoende privaat huuraanbod en energetische renovatiepremies.

Huurpremie sneller toekennen.

4. Hoeveel extra sociale woningen en hoe realiseren in de volgende legislatuur?

43.000 bijkomende sociale woningen tussen 2025-2034.

Bijkomend 7.000 betaalbare woningen via geconventioneerde verhuur en lokale
erfpacht.

5. Hoe de sociale huurprijzen betaalbaarder maken?

Harmonisering van sociale huurprijzen en rekening houden met financiële
draagkracht.

Halvering van de wachttijd voor de huurpremie van 4 naar 2 jaar.

De CD&V erkende als eerste partij dat Vlaanderen, in tegenstelling tot in andere
landen, het woonbeleid niet altijd bovenaan de politieke agenda zet, toch leggen de
cijfers duidelijk een sluimerende crisis bloot voor heel wat gezinnen. Vlaanderen

staat mogelijks voor een wooncrisis, zoals in Nederland. Zover willen ze het niet laten komen voor Vlaamse gezinnen en alleenstaanden. Ook het verband als noodzakelijke voorwaarde met kansvolle schoolopleidingen, kwaliteitsvolle beroepsopleidingen en zinvolle tewerkstelling werd snel duidelijk.²⁰⁷

1. Aanbod aan beschikbare eenheden in de sociale huisvesting

Doelstelling: minstens 10.000 extra sociale wooneenheden per jaar, met een verplicht conformiteitsattest (CA).

Nieuwbouw van extra zuiver sociale woonprojecten – Kleine projecten, zodat het draagvlak voor buurtbewoners gerespecteerd wordt. Geïntegreerd in alle wijken om sociale inclusie te bevorderen.

Verplichting voor private projectontwikkelingen – 1/3 van het aanbod voor sociale huisvesting bestemmen bij nieuwbouw van alle private projectontwikkelingen. Realisatie van het 30% BSO (Bindend Sociaal Objectief).

Renovatie van bestaande panden – Renovatie van leegstaande of verwaarloosde panden naar minimaal EPC C. Voor eigenaars die renoveren een split incentive-regeling, waarbij een realistische huurverhoging na energetische renovatie mogelijk is, ondersteund door de huurschatter.

2. Benodigde extra maatregelen

Aparte Vlaamse Dienst voor Sociale Huisvestingsvergunningen – Spoedprocedure met absolute prioriteit voor alle sociale vergunningsaanvragen. Sociale woningen als experimenteeromgeving voor innovatieve overheid, aansluitend bij het InnovatieNetwerk Overheid.

Financiering – Aangepaste Financiering voor Sociale Huisvestingsmaatschappijen. Renteloze leningen van de Vlaamse overheid voor 100% van de bouwkosten. Voorfinanciering bij versnelde projecten met uitstel van terugbetaling.

3. Vraagzijde objectivering en aftopping van de huurkosten

Verplichte maximumhuur voor private en sociale verhuur – Objectief bepaald via de Vlaamse huurschatter. Huurtoelagen of -subsidies worden aangepast, zodat het totale huurbedrag nooit boven de verplichte maximumhuur uitstijgt, gebaseerd op het reële inkomen (universele woonquote).

Indexering – Beperkte of vertraagde Indexering van de maximumhuur en geen indexering voor woningen met EPC hoger dan C.

Verplichte looptijd van huurcontracten – Opties voor 9/18/27 jaar met aankoopoptie na 27 jaar. Wettelijk voorkooprecht voor huurders om Vlaamse lokale binding te borgen.

Centraal huurwaarborgfonds – Huurwaarborg afbetaalbaar in schijven, eventueel via een huurwaarborglening.

4. Langetermijnvisie

Eigendom of doorstroom – Sociale woningen kunnen op termijn eigendom worden voor huurders die eigenaar willen worden. Sociale woningen als doorstroomwoningen voor opeenvolgende generaties, die daarna zelf naar een andere eigen woning doorstromen.

5. Integratie met Bestaande CD&V-onderdelen

Sociale woonleningen – Versterking van de Vlaamse Woonlening met verbeterde administratieve afhandeling.

Woonfiscaliteit – Differentiatie in onroerende voorheffing en afschaffen van het recht op hypotheekvestiging.

Verzekering gewaarborgd wonen – Inkomensgerelateerde verzekering gewaarborgd wonen, ook uitgebreid naar de private huurmarkt.

Renovatiepremies – Inkomensgerelateerde premies met hogere steun voor de laagste inkomens en gratis renovatiecoaches.

Extra aanbod en private huurmarkt – Lokale inventarisatie en ontwikkeling van bouwgronden, en ondersteuning van private verhuurders.

Betaalbare studentenhuysvesting – Sociale studentenwoningen en diversificatie van het aanbod.

Nieuwe woonvormen – Faciliteren van cohousing, woningdelen, zorgwonen, en ombouw van leegstaande kantoren naar tijdelijke woningen.

Ondersteuning ouderen en zorgwoningen – Verplichte toegankelijkheid bij nieuwbouw of renovatie, en ondersteuning voor woningaanpassingen.

Deze geïntegreerde aanpak zorgt voor een holistische benadering van de woonmarkt, waarbij zowel de aanbodzijde als de vraagzijde aangepakt worden om betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen te waarborgen.

PVDA

1. Visie over het woonbeleid van de toekomst

Recht op behoorlijke huisvesting.

Duurzame, energiezuinige en betaalbare woningen voor iedereen.

Huurprijzen blokkeren en publieke woonaanbod vergroten.

Inzetten op renovaties zonder boetes en verplichtingen, via derdebetalerlening.

2. Hoe de private huurmarkt kwaliteitsvoller en betaalbaarder maken?

Huurprijzen blokkeren en indexering van huur bevrozen.

Verplicht conformiteitsattest voor kwaliteitsgarantie.

Publiek aanbod vergroten om de markt te ondersteunen.

3. Hoe de toegang tot de private huurmarkt bevorderen?

Échte praktijktesten tegen discriminatie met sancties.

Huurwaarborg verlagen naar 2 maanden en centraal huurwaarborgfonds oprichten.

4. Hoeveel extra sociale woningen en hoe realiseren in de volgende legislatuur?

Bindend groeipad per gemeente met minstens 20% sociale woningen in centrumsteden.

Financieringssysteem voor de bouw van sociale woningen herzien.

Verplichting dat grote bouwprojecten minstens een derde sociale woningen bevatten.

5. Hoe de sociale huurprijzen betaalbaarder maken?

Sociale huurprijzen bevriezen en koppelen aan bouwkosten in plaats van marktwaarde.

Huurlasten plafonneren op 10 procent van de huurprijs.

Groen

1. Visie over het woonbeleid van de toekomst

Betaalbare, zekere en kwaliteitsvolle woonst voor iedereen.

Focus op een menswaardig bestaan met voldoende middelen.

2. Hoe de private huurmarkt kwaliteitsvoller en betaalbaarder maken?

Proactief beleid voor meer betaalbaar huuraanbod.

Huurtoelagen versnellen en huurprijsobjectivering hanteren.

Verplichting van het conformiteitsattest en beperking van huurprijzen voor energieverblindende woningen.

3. Hoe de toegang tot de private huurmarkt bevorderen?

Huurwaarborg terugbrengen tot twee maanden.

Centraal huurwaarborgfonds oprichten en begeleiding bieden.

Handhaving van de antidiscriminatiewetgeving door praktijktesten.

4. Hoeveel extra sociale woningen en hoe realiseren in de volgende legislatuur?

Tegen 2040 willen ze 200.000 extra sociale huurwoningen realiseren.

Ambitieuus Actieplan starten in 2024 met meer slagkracht aan woonmaatschappijen.

5. Hoe de sociale huurprijzen betaalbaarder maken?

Verhogen van het leefloon en minimumpensioenen.

Betere financiering van de woonmaatschappijen.

Vooruit

1. Visie over het woonbeleid van de toekomst

Betaalbare woning voor iedereen als recht.

Focus op kansen voor starters en kwaliteitsverbetering van de huurmarkt.

2. Hoe de private huurmarkt kwaliteitsvoller en betaalbaarder maken?

Huurindexering van slecht geïsoleerde woningen verbieden.

Marktprijs respecteren bij nieuwe contracten en verhuurders fiscaal stimuleren om te renoveren.

Extra betaalbaar huuraanbod creëren.

3. Hoe de toegang tot de private huurmarkt bevorderen?

Huurwaarborg verlagen van 3 naar 2 maanden.

Praktijktesten invoeren om discriminatie te bestrijden.

4. Hoeveel extra sociale woningen en hoe realiseren in de volgende legislatuur?

Groeipad richting 115.000 extra sociale huurwoningen tegen 2050.

Ondersteuning van woonmaatschappijen via een centrale pool van architecten en projectbegeleiders.

5. Hoe de sociale huurprijzen betaalbaarder maken?

Sociale huurprijs minder dan 30% van het inkomen.

Ondersteuning via het inkomen en REMI-systeem toepassen. (REMI (Referentiebudget Menswaardig Inkomen²⁰⁸))

Open Vld

1. Visie over het woonbeleid van de toekomst

Stimuleren van eigenaarschap (bezitspreiding) en betaalbaarheid van wonen bevorderen.

Vrijwaring van toegang tot een eigen woning, vooral voor *first time buyers*.

2. Hoe de private huurmarkt kwaliteitsvoller en betaalbaarder maken?

Meer aanbod creëren en regelgeving vereenvoudigen.

Inzetten op energiebesparende investeringen voor huurwoningen.

3. Hoe de toegang tot de private huurmarkt bevorderen?

Tegen discriminatie door sensibiliserende testen.

Bekendheid van huurwaarborglening vergroten.

4. Hoeveel extra sociale woningen en hoe realiseren in de volgende legislatuur?

Samenwerking met private actoren en vereenvoudigen van regelgeving.

Activering en doorstroming van sociale huurders bevorderen.

5. Hoe de sociale huurprijzen betaalbaarder maken?

Sociale huurprijzen verder naar elkaar toe brengen.

Activeringswijken creëren en ondersteuning bieden voor doorstroming naar zelfstandige huisvesting.

N-VA

1. Visie over het woonbeleid van de toekomst

Eigen huis als beste bescherming tegen armoede.

Stimuleren van eigenaarschap en kwaliteit van het gebouwenpark verbeteren.

2. Hoe de private huurmarkt kwaliteitsvoller en betaalbaarder maken?

Inzetten op budgethuur en kwalitatieve woningmarkt.

Ondersteuning bieden in renovatieopgave.

3. Hoe de toegang tot de private huurmarkt bevorderen?

Budgethuur en huurwaarborglening inzetten.

Sensibilisering en zelfregulering van de sector bevorderen.

4. Hoeveel extra sociale woningen en hoe realiseren in de volgende legislatuur?

Historische reorganisatie van woonmaatschappijen en hoog investeringsbudget.

Activering van sociale huurders en verplichte kennis van het Nederlands.

5. Hoe de sociale huurprijzen betaalbaarder maken?

Sociale huurprijzen gebaseerd op inkomen en betaalbaarheid.

Werkloze sociale huurders begeleiden richting arbeidsmarkt.

Toelichting

Eigen woning is beste verzekering voor de toekomst.²⁰⁹ In Vlaanderen bezit meer dan 70 procent van de bevolking een eigen woning. Een eigen huis blijft de beste verzekering tegen armoede en de veiligste investering voor de toekomst. Daarom wil de N-VA dat huizen betaalbaar blijven en dat er een voldoende groot aanbod voorhanden is in Vlaanderen.

Om de aanschaf van een eigen woning te stimuleren (bezitspreiding), heeft de N-VA de registratierechten verlaagd.

Ook het stelsel van sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen blijven behouden. We herbekijken wel de voorwaarden voor sociale leningen, zodat die enkel gaan naar mensen die ze echt nodig hebben.

Ten slotte wil de N-VA de eigen bewoonde gezinswoning volledig uitsluiten van de vermogenstoets, zoals we die kennen bij het leefloon en het OCMW.

Vlaams Belang

1. Visie over het woonbeleid van de toekomst

Eigen woning als beste garantie tegen armoede.

Sterke huurmarkt met betaalbare en kwalitatieve woningen.

2. Hoe de private huurmarkt kwaliteitsvoller en betaalbaarder maken?

Verplicht conformiteitsattest en financiële stimuli voor renovaties.

Budgethuren uitbreiden en huurpremies automatisch toekennen.

3. Hoe de toegang tot de private huurmarkt bevorderen?

Huurwaarborglening beter bekend maken en voorwaarden versoepelen.

Geen voorstander van praktijktesten.

4. Hoeveel extra sociale woningen en hoe realiseren in de volgende legislatuur?

Crisisplan voor versnelde bouw en renovatie van sociale woningen.

Kleine sociale woonprojecten om draagvlak te vergroten.

5. Hoe de sociale huurprijzen betaalbaarder maken?

Stabiele huurprijsberekening en onderscheid maken bij inkomens.

Energieprestatie van woningen in rekening brengen bij huurprijsberekening.

Bibliografische top 10

All that is Solid, Danny Dorling²¹⁰

De auteur behandelt uitvoerig de complexe problemen van de woningmarkt in Groot-Brittannië en stelt een reeks beleidsaanbevelingen voor om deze problemen aan te pakken. Deze aanbevelingen benadrukken dat de woningmarktcrisis niet alleen een kwestie is van woningbeleid op zich, maar ook verband houdt met bredere economische en sociale beleidskwesties. Dorling's benadering wijst op de noodzaak voor holistische beleidsmaatregelen die verschillende sectoren van de samenleving integreren om de wooncrisis effectief aan te pakken.

1. Recht op betaalbaar wonen: Dorling benadrukt het belang van betaalbare huisvesting als een basisrecht en pleit voor overheidsinterventie om dit te waarborgen door middel van huurprijnsregulatie en het bevorderen van de bouw van sociale woningen.
2. Aanpakken van speculatie: Hij stelt maatregelen voor om speculatie in de woningmarkt te beperken, zoals het invoeren van beperkingen op het kopen van woningen voor puur investeringsdoeleinden.
3. Belasting op leegstaande woningen: Om het probleem van leegstand aan te pakken, suggereert Dorling het heffen van belastingen op ongebruikte woonruimtes.
4. Steun voor huurders: Versterking van de positie van huurders door betere regulering van huurcontracten en bescherming tegen onredelijke uitzettingen en huurverhogingen.
5. Promotie van innovatieve woonvormen: Dorling moedigt het gebruik van gemeenschappelijke en coöperatieve woonvormen aan om diversiteit in huisvestingsopties te bevorderen.
6. Verbetering van de bouwnormen: Het verhogen van bouwnormen voor energie-efficiëntie en duurzaamheid van nieuwe woningen.
7. Integratie van wonen en openbaar vervoer: Hij adviseert om woningbouwplannen te integreren met verbeteringen in het openbaar vervoer om leefbaarheid en toegankelijkheid te vergroten.
8. Herziening van hypotheekregulering: Aanpassing van hypotheekregels om te voorkomen dat huishoudens leningen aangaan die zij niet kunnen terugbetalen.
9. Beperkingen op buitenlandse investeringen: Voorstellen om buitenlandse investeringen in vastgoed te reguleren die lokale markten kunnen destabiliseren.
10. Gebruik van ongebruikt land en vastgoed: Activeren van ongebruikt land en leegstaande gebouwen voor ontwikkeling van betaalbare woningen.
11. Educatie over woningmarkt: Voorlichtingsprogramma's over de risico's van hypotheekschulden en de werking van de woningmarkt, gericht op jongeren en eerste huizenkopers.
12. Hervorming van het belastingstelsel: Aanpassing van het belastingstelsel om investeringen in sociale woningbouw te stimuleren en speculatieve investeringen te ontmoedigen.
13. Regionale ontwikkeling en decentralisatie: Bevorderen van economische macht en ontwikkeling buiten de grote stedelijke centra om druk op de woningmarkt te verlagen.
14. Versterking van sociale zekerheid: Versterken van het sociale vangnet om minder afhankelijkheid van eigendom als financiële zekerheid te creëren.

15. Verhoging van de inkomens: Dorling onderstreept het belang van het verhogen van de inkomens als een cruciaal element om de wooncrisis te adresseren.
16. Nationale en lokale overheden samenwerken: Hij pleit voor betere samenwerking tussen verschillende overheidsniveaus om effectieve en samenhangende huisvestingsstrategieën te ontwikkelen die lokale behoeften adresseren.
17. Regulatie van de Private Huursector: Dorling benadrukt het belang van een striktere regulering van de private huursector om huurders beter te beschermen tegen onrechtvaardige praktijken.
18. Beperkingen op Buitenlandse Investeringen in Vastgoed: Het instellen van beperkingen om speculatieve aankopen door buitenlandse investeerders te verminderen.
19. Gebruik van Ongebruikt Land en Vastgoed: Het activeren van ongebruikt land en leegstaande gebouwen voor woningbouw, specifiek gericht op sociale huisvesting.
20. Verbetering van de Bouwnormen: Het verhogen van de bouwnormen voor nieuwe woningen om zowel energie-efficiëntie als langetermijnduurzaamheid te garanderen.

Deze brede reeks aanbevelingen vormt een uitgebreide aanpak om de huidige problemen op de woningmarkt te adresseren. Door een breed scala aan strategieën te omarmen, van economische hervormingen tot verbeteringen in huurdersbescherming en het bevorderen van duurzame bouwpraktijken, benadrukt Dorling de noodzaak voor een holistisch en transversaal beleid dat zowel lokale als nationale overheden betreft. Deze benadering streeft ernaar om de wooncrisis op een inclusieve en rechtvaardige manier aan te pakken, met een focus op het verbeteren van de levenskwaliteit voor alle burgers.

Dorling beschrijft niet alleen de situatie van mensen in precare leefomstandigheden, maar werpt hij ook licht op de bredere impact van het huidige woonbeleid op de gehele samenleving, inclusief diegenen die niet direct in een precare situatie verkeren. Hij levert kritiek op de manier waarop een sterke focus op hoge woningprijzen en de behandeling van vastgoed als een financiële investering de woonmarkt fundamenteel heeft vervormd, met verstrekende economische en sociale gevolgen. Hij stelt dat deze beleidsmaatregelen ook nadelige effecten hebben op de arbeidsmobiliteit, waardoor mensen minder geneigd zijn te verhuizen voor werk of persoonlijke ontwikkeling. Dit draagt bij aan sociaal isolement en vergroot de kloof tussen generaties, waarbij jongere generaties het steeds moeilijker vinden om toegang te krijgen tot de woningmarkt.

¹ https://en.wikipedia.org/wiki/Esther_Duflou

² De Chatham Rule bepaalt dat iedereen die naar een bijeenkomst komt, vrij is om informatie uit de discussie te gebruiken, maar niet mag onthullen wie een bepaalde opmerking heeft gemaakt. Het is bedoeld om de openheid van de discussie te vergroten.

³ Professor Stefan Walgrave is overtuigd dat armoede oplossen geen top tien beleidsprioriteit is. Omdat het in de perceptie van de 85 procent Belgen die niet in armoede leven ook niet in de top tien prioriteiten ligt. Koopkracht,

veiligheid, migratie, betaalbaar wonen, openbaar vervoer en tal van kleinere menselijke individuele bezorgdheden zijn een factor belangrijker in de beleving van Jan met de pet.

⁴ Unlocking the potential of income and wealth caps in post-growth transformation: A framework for improving policy design. Martin François, Sybille Mertens de Wilmars en Kevin Maréchal

⁵ *Straf de armen* Loic Wacquant (2010)

⁶ <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/inkomen-en-armoede/bevolking-in-armoede-of-sociale-uitsluiting>

⁷ Jaarboek armoede, en sociale uitsluiting 01/01/1988 – 31/12/1992

⁸ <https://youtu.be/eWrk6UlltNM?si=VaTlmtm93S6CivB7>

⁹ Woningmarktarena's in de ruimtelijke planning: een actor-relationale benadering Isabelle Loris

¹⁰ Armoede en Sociale Uitsluiting Jaarboek 2015- *Danielle Dierckx, Jill Coene, Peter Raeymaeckers & Marjoke van der Burg (red.)*

¹¹ Een vroegtijdige schoolverlater is een leerling die niet langer leerplichtig is en die een regulier kwalificerend traject van het Vlaams secundair onderwijs verlaat zonder kwalificatie met een beroepsfinaliteit of een finaliteit doorstroom hoger onderwijs. Leerlingen die twee of meer jaren hebben gedubbeld, hebben 90 procent meer kans om zonder diploma het onderwijs te verlaten dan leeftijdgenoten die normaal doorstroomden. Leerlingen die thuis met niemand Nederlands spreken hebben 3,6 keer meer kans om vroegtijdig het secundair onderwijs te verlaten dan leerlingen die thuis overwegend Nederlands spreken. De grootste voorspeller is de socio-economische status (SES) van het gezin. Hoe lager de SES, hoe groter de kans op vroegtijdig schoolverlaten. Bron: Onderwijs Vlaanderen.

¹² De plaats die een persoon bekleedt op de sociale ladder bepaalt in sterke mate diens gezondheid alsook de kans op criminaliteit en detentie. Bron: Sociale determinanten van gezondheid en detentie, Verbrugge en Favril.

¹³ Federici, S. (2012). *Revolution at Point Zero: Housework, Reproduction, and Feminist Struggle*. PM Press.

Fraser, N. (1997). *Justice Interruptus: Critical Reflections on the "Postsocialist" Condition*. Routledge.

Fraser, N. (2013). *Fortunes of Feminism: From State-Managed Capitalism to Neoliberal Crisis*. Verso.

hooks, bell. (2000). *Feminist Theory: From Margin to Center*. South End Press.

Scheers, A. (2025a). "Een analyse van activeringsbeleid en het normatieve vrouwbeeld." *Tijdschrift voor Genderstudies*, 28(1), 45–62.

Scheers, A., Baeken, E., & De Cuyper, P. (2025b). "Reproducing inequalities through activation: A multi-logical ethnography of how practitioners construct migrant women." *Journal of European Social Policy*, 35(2), 178–192.

Scheers, A. (2025c). "Het emancipatiediscours in het Vlaamse beleid: tussen zorgplicht en disciplineren." *Tijdschrift voor HRM*, 38(1), 55–71.

Scheers, A. (2024). "Van onderbenut potentieel tot activeringsdoelwit: discoursanalytisch onderzoek naar beleid voor vrouwen met migratieachtergrond." *De Gids op Maatschappelijk Gebied*, 112(4), 12–21.

¹⁴ Wim Coumans in de Standard 2015 en in 2024

https://mobile.nieuwsblad.be/cnt/dmf20241104_96134806

¹⁵ <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/bijna-een-belg-op-tien-leeft-materiele-en-sociale-deprivatie>

¹⁶ Armoede is bij Sen niet alleen een laag geldinkomen, maar een algemeen gebrek aan mogelijkheden voor mensen om het soort leven te leiden dat men wil. Hij ontwikkelde deze *capabilities approach*-benadering samen met de Amerikaanse filosofe [Martha Nussbaum](#). Deze opvatting heeft geleid tot het ontstaan van het jaarlijkse Human Development Report van de [UNDP](#). Bron: Wikipedia.

¹⁷ In de sociologie verwijst de term *agency* naar het vermogen van individuen om onafhankelijk te handelen en keuzes te maken. Dit concept is fundamenteel voor het begrijpen van hoe mensen hun eigen leven beïnvloeden en vormgeven, ondanks de sociale structuren, culturen en normen die hen omringen.

¹⁸ Hooghe, M. (2001). "Een vierde weg? Links-liberalisme als traditie en als oriëntatiepunt." *Samenleving en politiek*

¹⁹ *Internal locus of control*, een term uit de psychologie, beschrijft de mate waarin mensen geloven dat ze controle hebben over de gebeurtenissen in hun leven. Dit richt zich meer op de persoonlijke overtuigingen en psychologie van een individu over controle en invloed op hun eigen leven, zonder directe nadruk op sociale of structurele elementen.

²⁰ Social Work And Sustainable Development: Towards a social - ecological Practice Model Jef Peeters 2012

²¹ Factors that Promote High School Graduation: a Review of the Literature. Zaff, J.F., Donlan, A., Gunning, A. et al. *Educ Psychol Rev* **29**, 447–476 (2017).

²² Shonkoff, J. P., Garner, A. S., Siegel, B. S., Dobbins, M. I., Earls, M. F., McGuinn, L., Pascoe, J., & Wood, D. L. (2012). *The lifelong effects of early childhood adversity and toxic stress*. *Pediatrics*, 129(1), e232–e246. <https://doi.org/10.1542/peds.2011-2663>

²³ <https://www.vdab.be/trendsdoc/schoolverlaters/detail/default.shtml>

²⁴ Dewitte en Mazrekaj op basis van Rumberger 2011.

²⁵ Lamote, C. (2013). *Less successful pathways through secondary school: Studies on grade retention and early school leaving* (Doctoral dissertation). KU Leuven, Faculty of Psychology and Educational Sciences.

²⁶ <https://stats.oecd.org/index.aspx?queryid=113473> (raadpleging 05 May 2023)

²⁷ Arvastat en Dataloep onderwijs – eigen bewerking

²⁸ Woonquote: de verhouding tussen de uitgaven van een huishouden aan wonen en het totale besteedbare inkomen van dat huishouden. Voor de woonquote met enkel naakte woonuitgaven (kosten voor huur of afbetaling van de woonlening) wordt de 30%-norm gehanteerd om huishoudens met een betaalbaarheidsrisico te onderscheiden. Bron: Statistiek Vlaanderen.

²⁹ <https://blog.immoweb.be/nl/wonen/speciaal-onderzoek-van-immoweb-belgen-en-verhuizen-meer-dan-20-van-de-belgen-wacht-tot-hun-30ste-om-het-ouderlijke-nest-te-verlaten/>

³⁰ Inkomenskwintiel: wanneer de inkomens van laag naar hoog worden gerangschikt, kunnen zij worden opgedeeld in vijf gelijke groepen of kwintielen. Het laagste kwintiel omvat dan de 20 procent laagste inkomens, het hoogste kwintiel de 20 procent hoogste inkomens. De inkomens zijn equivalent gemaakt op basis van de 'aangepaste OESO-schaal'. In de sociologie, economie en armoede-onderzoek spreekt men over equivalent

inkomen (ook wel *equivalent huishoudinkomen* of *gestandaardiseerd inkomen*).

Een gezin met meerdere personen heeft hogere uitgaven dan een alleenstaande, maar dankzij schaalvoordelen (samen wonen, vaste kosten delen) niet evenredig méér.

Daarom wordt het gezinsinkomen aangepast ("equivalent gemaakt") zodat je inkomens van huishoudens met verschillende grootte en samenstelling eerlijk kunt vergelijken.

Men gebruikt een equivalentieschaal. De bekendste in Europa is de **OESO-gemodificeerde schaal**:

- eerste volwassene = 1,0
- elke bijkomende volwassene (≥ 14 jaar) = 0,5
- elk kind (< 14 jaar) = 0,3

Voorbeeld:

- Gezin met 2 volwassenen en 2 kinderen (< 14):
equivalente schaal = $1 + 0,5 + 0,3 + 0,3 = 2,1$
- Stel dat dit gezin samen €3.150 netto per maand verdient.
- Equivalent inkomen = $3.150 \div 2,1 = \mathbf{€1.500}$ per maand.

Dat bedrag kan je dan vergelijken met een alleenstaande die €1.500 verdient → zij hebben een vergelijkbare *levensstandaard*.

³¹ Inkomens per statistische sectoren, Immoweb en Steunpunt wonen – eigen bewerking

³² BritMonkey video https://armentekort.info/Housing_Crisis_Everything met vertaling ArmenTeKort

³³ Het mobiliteitsbudget dat kan worden aangewend voor woonkosten lijkt op het eerste gezicht een slimme koppeling tussen wonen en verplaatsing: dichterbij het werk wonen vermindert immers mobiliteitsdruk. Maar deze redenering maskeert een aantal structurele effecten. In essentie wordt loon omgezet in fiscaal gunstige besteding, waardoor de financieringsbasis van de sociale zekerheid verder erodeert. Tegelijk verhoogt het de betaalcapaciteit van bepaalde werknemers in een reeds krappe woningmarkt, zonder dat het aanbod toeneemt. In zulke context worden prijsvoordelen zelden behouden door de gebruiker, maar grotendeels gekapitaliseerd in hogere huur- en aankooprijzen. Wat bedoeld is als mobiliteitsinstrument, dreigt zo een bijkomende hefboom te worden voor stijgende woonkosten, met individuele winsten op korte termijn en collectieve verliezen op langere termijn.

³⁴ Forbes. (2025, 13 november). *Vastgoed in 2025: zijn solo-kopers de meerderheid in België?* Geraadpleegd van <https://www.forbes.be/nl/vastgoed-in-2025-zijn-solo-kopers-de-meerderheid-in-belgie/>

³⁵ De Tijd. (2025, 13 november). *Meer alleenstaanden kopen eerste woning dan koppels*.

Geraadpleegd van <https://www.tijd.be/netto/nieuws/vastgoed/meer-alleenstaanden-kopen-eerste-woning-dan-koppels/10635555.html>

Het Nieuwsblad. (2025, 13 november). *Steeds meer singles en nu kopen ze voor het eerst zelfs meer woningen dan koppels: "Ze moeten meer spaargeld hebben"*. Geraadpleegd van

<https://www.nieuwsblad.be/binnenland/steeds-meer-singles-en-nu-kopen-ze-voor-het-eerst-zelfs-meer-woningen-dan-koppels-ze-moeten-meer-spaargeld-hebben/104440905.html>

³⁶ De naam komt van het personage Carrie Bradshaw uit *Sex and the City* en wordt gebruikt door onder meer *The Economist* 17/08/2024 om Amerikaanse steden te rangschikken.

³⁷ 20-11-2025 Trends/Tendances - Pagina 55 Laurenz Verledens

³⁸ Tenure Eurostat en <https://data.oecd.org/gga/trust-in-government.htm>

³⁹ Cody Hochstenbach (1989) is als stadsgeograaf verbonden aan de Universiteit van Amsterdam. Hij spreekt zich tegenover een breed publiek fel uit over de wooncrisis - op Twitter, in *Tegenlicht* en in zijn columns voor *RTL Nieuws*. In 2019 ontving hij de prestigieuze NWO Veni-beurs om onderzoek te doen naar beleggers op de Nederlandse woningmarkt. In *Uitgewoond* laat Cody Hochstenbach op bevlogen en toegankelijke wijze zien hoe diep en structureel de wooncrisis in Nederland is. Als wetenschapper én ervaringsdeskundige maakt hij een heldere analyse van hoe deze crisis is ontstaan, wat de gevolgen zijn voor gewone mensen, en welke mythes het publieke debat vertroebelen. Hij fileert elf hardnekkige misverstanden – van “kopen is beter dan huren” tot “het is je eigen schuld als je op straat belandt” – en toont aan dat woonproblemen geen individueel falen zijn, maar het resultaat van politieke keuzes. Hoewel zijn politieke voorkeur subtiel doorschemert, blijft zijn betoog scherp, onderbouwd en uitnodigend tot dialoog. Een onmisbaar boek voor wie de wooncrisis wil begrijpen én aanpakken.

⁴⁰ Koffner, 2017 en Sien Winters, Financiering van de sociale huisvesting in Europa. Studie ter inspiratie van mogelijke nieuwe financieringsmodellen in Vlaanderen, Leuven: Steunpunt Wonen.

⁴¹ Veel leningen, zowel in de woningmarkt als in de commerciële vastgoedmarkt, werden gebundeld en doorverkocht aan investeerders via complexe financiële producten zoals Mortgage-Backed Securities (MBS) en Collateralized Debt Obligations (CDO). De onderliggende risico's, zoals onder andere een te lage Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) of onrealistische inkomstenprojecties, werden vaak niet goed geprijsd of begrepen door de kopers van deze producten. Toen de inkomstenstromen opdroogden, stortte de waarde van deze producten in, wat in 2008 leidde tot enorme verliezen in de financiële sector.

⁴² <https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/huren-met-aankoopoptie>

⁴³ <https://www.tijd.be/ondernemen/bouw/belfius-immo-stapt-zelf-in-hamsterhuren/10031756.html>

⁴⁴ Gilen Immobiën: <https://www.hamsterhuren.be/>

⁴⁵ In 2018 was 72% van de huishoudens eigenaar van de woning waarin ze wonen. Het aandeel private huurders bedraagt 19% en het aandeel sociale huurders 7%. Een kleine aandeel (2%) woont gratis. Het aantal eigenaars is licht dalend.

⁴⁶ International Dimensions of Housing Markets. -Badarinza, Cristian & Ramadorai, Tarun (2025).

⁴⁷ <https://samenhuizen.be/nl/wegwijzers>

⁴⁸ https://www.neep-poverty.org/wp-content/uploads/2026/02/UNTFSSSE-UNSREP-joint-policy-brief_English.pdf

⁴⁹ Wilhelmsson, M. (2002). "A Linear Expenditure System with Hedonic Prices." In: A. Baranzini, J. Ramirez, C. Schaerer, P. Thalmann (eds.), *Hedonic Methods in Housing Markets*, Springer. Hier presenteert Wilhelmsson een systeem van uitgavenfuncties gebaseerd op hedonische prijsmodellen om prijs- en inkomenselasticiteit te schatten.

Modeling unobserved heterogeneity in hedonic price models Marc Francke - Alex Van de Minne

⁵⁰ Chatelain, M. (2024). Listing price competition in the housing market. *Journal of Urban Economics*.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137724000160?via%3Dihub>

⁵¹ Joren Vandenberg -

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137724000160?via%3Dihub>

⁵² Chatelain, M. (2024). Listing price competition in the housing market. *Journal of Urban Economics*.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137724000160?via%3Dihub>

⁵³ Joren Vandenberg -

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137724000160?via%3Dihub>

⁵⁴ Christine Whitehead e.a. uit 2015, uitgevoerd vanuit de London School of Economics (LSE), getiteld "Understanding the Local Impact of New Residential Development: a Pilot Study".

⁵⁵ JUE Insight: City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains," *Journal of Urban Economics* (volume 133, article 103528)

⁵⁶ Housing bonds and their role for limited-profit housing associations in Austria Gerald KOESSL

<https://www.ciriec.uliege.be/wp-content/uploads/2024/05/WP2024-04EN.pdf>

⁵⁷ Pittini, A., Turnbull, D., & Yordanova, D. (2021). *Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland*. Housing Europe & The Housing Agency Ireland.

Beschikbaar via: <https://www.housingeurope.eu/resource-1630/cost-based-social-rental-housing-in-europe>

⁵⁸ <https://www.communityhousing.com.au/sigmah/>

⁵⁹ https://www.communityhousing.com.au/wp-content/uploads/2023/10/SCBA-Illustrator-Social-and-Affordable-Housing_after-peer-review-OCT-2023.pdf

⁶⁰ De kunst van het modelleren en het voorspellen van de marktwaarde van woningen

<https://dare.uva.nl/search?identificer=934860b9-2811-439e-a4b6-ba38affd4801> M.Franck Oratie

⁶¹ <https://www.gov.ie/en/department-of-public-expenditure-infrastructure-public-service-reform-and-digitalisation/press-releases/government-publishes-accelerating-infrastructure-report-and-action-plan/>

⁶² <https://cemonitor.be/indicator/huisvesting/gewenste-veranderingen/aantal-renovaties/>

⁶³ <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark>

⁶⁴ Goossens, 1982⁶⁴; Fahey & Norris⁶⁴, 2010.

⁶⁵ <https://www.economist.com/special-report/2020/01/16/housing-is-at-the-root-of-many-of-the-rich-worlds-problems>

⁶⁶ <https://www.raadvst-consetat.be/?page=news&lang=nl>

⁶⁷ <https://www.provincieantwerpen.be/lokale-besturen/gemeenten-in-beweging/data-en-analyse/provinciaal-beleidsplan-ruimte-antwerpen.html>

⁶⁸ **Woonproblematiek – Sociaal-economisch perspectief" (april 2024)**

⁶⁹ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betaalbare-huur#:~:text=Door%20deze%20wet%20gaat%20de,de%20wet%20voor%20hen%20betekent.>

⁷⁰ <https://mobiliteitsbudget.be/nl/5-waar-kan-je-het-mobiliteitsbudget-aan-besteden>

-
- ⁷¹ <https://freopp.org/affordable-housing-in-the-21st-century-8f9921d79ef9>
- ⁷² https://furmancenter.org/files/Supply_Skepticism_-_Working_Brief_1.pdf
- ⁷³ <https://www.london.gov.uk/media/102314/download>
- ⁷⁴ <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/themas/wonen>
- ⁷⁵ Politieke en sociale structuren, waar beleidsmakers vaak werken binnen de beperkingen van historische parameters en aannames die in vroegere contexten werkten.
- ⁷⁶ <https://www.itinera.team/sites/default/files/content-documents/Belgi%C3%AB%20ontsloten.pdf>
- ⁷⁷ *The Righteous Mind: Why Good People Are Divided by Politics and Religion* (2012) van Jonathan Haidt
- ⁷⁸ Cleeremans, A., Mudrik, L., & Seth, A. K. (2025). *Consciousness science: where are we, where are we going, and what if we get there?* *Frontiers in Science*, 3, 1546279.
<https://doi.org/10.3389/fsoci.2025.1546279>
- ⁷⁹ <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/onderzoek-en-cijfers-wonen/jaarverslag-2023/cijfer-in-de-kijker/89-van-de-sociale-huurders-voldoet-aan-de-verplichting-om-zich-in-te-schrijven-bij-de-vdab>
- ⁸⁰ Aernouts, N. (2022). Naar een nieuwe decommodificatie van het wonen. In D. Bassens, & S. De Boeck (editors), *De essentiële economie: Motor voor een sociaal-ecologische transitie* (blz. 107-130). ASP Academic and Scientific Publishers
- ⁸¹ **België:** De gemiddelde belastingdruk en sociale bijdragen leiden tot een effectief belastingtarief van ongeveer **32%** voor een modaal inkomen van €46.258 bruto per jaar, wat resulteert in een netto jaarinkomen van ongeveer **€31.528**. Dit betekent dat ongeveer 68% van het bruto-inkomen overblijft na belastingen([Manners Magazine](#))([salaryaftertax.com](#)).
- Nederland:** Het gemiddelde bruto inkomen ligt rond de **€41.810** per jaar. Het netto inkomen na belastingen komt uit op ongeveer **78%** van het bruto inkomen, wat neerkomt op ongeveer **€32.000** netto per jaar. Het belastingtarief voor gemiddelde inkomens in Nederland ligt iets lager dan in België, rond de **22-37%**, afhankelijk van het exacte inkomen([DutchReview](#))([Robin.jobs](#))
- ⁸² <https://www.cortendegeer.nl/nieuws1/overzicht-huisvestingsjournaal/huisvestingsjournaal/15-huisvestingsverordening-amsterdam-2024-de-belangrijkste-aanpassingen-met-betrekking-tot-woonruimtevoorraad.html>
- ⁸³ Economist Sep 30th 2021; <https://www.voanews.com/a/7240884.html>;
<https://youtu.be/sVqmaxtGF3U?si=ICTsrBWlu2qHZK-X>
- ⁸⁴ Chapple, K., & Song, T. (2024). Can new housing supply mitigate displacement and exclusion? Evidence from Los Angeles and San Francisco. *Journal of the American Planning Association*.
- ⁸⁵ <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningen-ongeschikt-en-of-onbewoonbaar-verklaard>
- ⁸⁶ Jaarverslag Wonen In Vlaanderen 2024

⁸⁷ Stijn Van Nieuwerburgh, een Belgische professor economie aan de Columbia Business School, gespecialiseerd in immobiliën, geciteerd in de Standaard. <https://www.standaard.be/buitenland/de-stad-new-york-pakt-de-wooncrisis-aan-met-dank-aan-een-belg/52478221.html>

⁸⁸ <https://www.vlaanderen.be/plan-samenleven/doelstellingen-en-acties/veiligheid-en-leefbaarheid/actie-3-wijkverbeteringscontracten-afsluiten>

⁸⁹ <https://www.tijd.be/netto/analyse/energie/energetisch-renoveren-hoever-komt-u-met-10-000-50-000-en-100-000-euro/10368101.html?openGallery=0-0>

⁹⁰ <https://vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/mp2022>

⁹¹ https://www.plan.be/sites/default/files/documents/PRESS_20240213_NL.pdf

⁹² <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/huishoudensvooruitzichten-aantal-en-groei>

⁹³ **Fasoro, A., Chisholm, E., Howden-Chapman, P., & Pierse, N. (2025).**

The association between social housing concentration and the education and health outcomes of social housing tenants: A cross-sectional study of over 200,000 people in New Zealand.

⁹⁴ Vanneste, D., Thomas, I., & Vanderstraeten, L. (2009). *Sociaal-economische versus woningmarktsegmentatie: ruimtelijke match in een Belgische context?* Acta Geographica Lovaniensia, 37, 279–296.

⁹⁵ Barbara Ceuleers & Sebastiaan Engelborghs (2024). *Vergeet dementie*. Ertsberg

⁹⁶ The Urban Dimensions of Inequality and Equality Christopher Yap, Camila Cocifia, & Caren Levy 2021

⁹⁷ Trends Laurens: <https://trends.knack.be/geld/immo/goedkoop-belgisch-woningvastgoed-heeft-toch-een-betaalbaarheidsprobleem/>

⁹⁸ <https://www.themayor.eu/en/a/view/social-housing-will-form-40-of-future-urban-development-in-Copenhagen-10635>

⁹⁹ <https://www.lafabriquedelacite.com/en/publications/stockholm-a-universalist-vision-of-housing-tested-by-shortages/>

¹⁰⁰ https://www.challenges.fr/immobilier/comment-paris-veut-atteindre-30-de-logements-sociaux-et-pourquoi-ca-risque-d-etre-complique_842699

¹⁰¹ Zie bijvoorbeeld De superformule aanbestedingsmethode:

De methode biedt een transparante en absolute aanpak voor het beoordelen van inschrijvingen op basis van prijs en kwaliteit, waarbij elke kwaliteitspunt een vaste prijscompensatie heeft, wat leidt tot een hogere kwaliteit van de inschrijvingen. Het is een intuïtieve methode die opdrachtgevers snel kunnen begrijpen en toepassen, waarbij de voorkeuren van een opdrachtgever duidelijk in een formule worden vastgelegd met behulp van referentiewaarden. Visueel gezien maakt de methode het mogelijk om met eenvoudige grafieken de inschrijvingen te evalueren, waarbij de winnaar vaak direct zichtbaar is, tenzij een nauwe score een nadere blik op de formule vereist. De methode is flexibel en kan zich aanpassen door niet alleen de gewenste kwaliteit maar ook de vereiste kwaliteit te waarderen, en door de meerwaarde van extra kwaliteit af te laten nemen, wat inschrijvers aanmoedigt om competitief te prijzen. Tot slot is het een krachtige selectiemethode die, met gedegen marktkennis, sterke voorkeuren voor specifieke oplossingen kan formuleren, waardoor alleen inschrijvingen die qua prijs of kwaliteit nauw overeenkomen een kans maken om te winnen. <https://procurement-economics.nl/de-veel-omvattende-superformule/>

-
- ¹⁰² <https://www.faba.be/wp-content/uploads/2024/04/Synthesenota-Onderzoek-Economische-Impact-Vergunningsbeleid-Belgie-Ideaconsult-en-KUL-nl-teu-240415.pdf>
- ¹⁰³ Wonen uit de schaduw- Liber Amicorum Pascal De Decker Bernard Hubeau, Isabelle Pannecoucke, Peter Boelhouwer, Sien Winters, Bjorn Mallants, Marietta E.A. Haffner, Marco Bontje, Jaap Draaisma, Maria Kapteijns, Simon Allemeersch, Neslihan Dogan, Griet Roets, Frans Thissen, Eric Corijn, Peter Cabus, Bruno Meeus, Babette Wyckaert, Willemien Van Damme, Jana Verstraete, Chris Kesteloot, Maarten Loopmans, Caroline Newton, Pieter Saey, Hans Leinfelder - Gompel&Svacina 2023
- ¹⁰⁴ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/leertraject-cooperatieve-woonprojecten>
- ¹⁰⁵ Commoning is een samenwerkingspraktijk gericht op het vervullen van dagelijkse behoeften en het bevorderen van welzijn voor individuen en gemeenschappen. Het omvat drie belangrijke dimensies:
- Een hulpbronnenpool: Gedeelde middelen die gezamenlijk worden gebruikt.
 - Een gemeenschap: Mensen die bijdragen aan, gebruikmaken van en afhankelijk zijn van de pool.
 - Bestuur: Regels en eerlijke praktijken die door de gemeenschap zijn opgesteld om deze middelen te beheren.
- ¹⁰⁶ <https://nieuwemeent.nl/wp-content/uploads/2021/04/de-Nieuwe-Meent-statuten-p.pdf>
- ¹⁰⁷ Ruth Soenen in Cohousig zonder community, (Verschenen in magazine A+, Special edition Collective Housing, nr 280 October/November 2019)
- ¹⁰⁸ Lengkeek, A., & Kuenzli, P. (2022). Operatie wooncoöperatie: Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit.
- ¹⁰⁹ Doordat het centraal inschrijvingsregister (CIR) in 2024 start, besliste de Vlaamse Regering dat er in 2024 een actualisatie via het CIR komt. <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/inschrijven>
- ¹¹⁰ <https://steun.kuleuven.be/hoe-steunen/leerstoelen/feb/leerstoel-familie-van-eeckhoudt-ruttens>
- ¹¹¹ <https://socialsecurity.belgium.be/sites/default/files/content/docs/nl/sociaal-beleid-vorm-geven/bea-cantillon-europese-pijler-nl.pdf>
- ¹¹² Chetty, R., et al. (2024). Dit werk is gepresenteerd in verschillende artikelen en lezingen in 2023-2024 over het "Creating Moves to Opportunity" project.
- ¹¹³ <https://www.referentiebudget.be/>
- ¹¹⁴ Filip Canfyn in https://architectura.be/nl/nieuws/steen-been-basis-btw-filip-canfyn/?utm_source=Newsletter
- ¹¹⁵ Housing market responses to the mortgage interest deduction, Sven Damen & Geert Goeyvaerts August, 2023
- ¹¹⁶ Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden. Verachtert Kristine – Spatie maakt ruimte, Poelmans Lien, Verachtert Els – VITO Vanderstraeten Lieve – HIVA, KULeuven
- ¹¹⁷ https://decorrespondent.nl/15979/gebouwen-genoeg-in-nederland-nu-moeten-we-er-alleen-nog-woningen-van-maken-zegt-deze-architect/989da659-2558-0ef9-393e-5bda8bef78d3?mc_cid=1c041b67b8&mc_eid=ef140d1a5b
- ¹¹⁸ Stijn Van Nieuwerburgh https://www.nber.org/system/files/working_papers/w31530/w31530.pdf

-
- ¹¹⁹ De Interlokale Vereniging Kenniscentrum Steden, Universiteit Antwerpen, Sterkens Davy, Prof. Dr. Tom Coppens Dr. Maarten Van Acker.
- ¹²⁰ Planlastschade verwijst naar de administratieve lasten en kosten die bedrijven en individuen ondervinden door wijzigingen van overheidsbeleid en regelgeving. Een billijke vergoeding zoals aankoop prijs plus kosten plus index is aan de orde. In Groot-Brittannië wordt het ook wel Hope Dividend genoemd.
- ¹²¹ https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200823_94826994
- ¹²² https://provincies.incijfers.be/databank?var=kubus1601_Is_panden
- ¹²³ Statbel en provincie in cijfers – eigen bewerking
- ¹²⁴ <https://www.saamo.be/brussel/regio-brussel/>
- ¹²⁵ Ritske Dankert @corporatiestrategie.nl Woningruil: een onderschat instrument tegen woningnood
- ¹²⁶ <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/geconventioneerde-verhuur-voor-woonmaatschappijen>
- ¹²⁷ Vlaanderen telt volgens cijfers (eind 2024) 13.612 onderbezette sociale woningen. Aan ± €6.000 per woning per jaar geeft dit een theoretische budgetorde van circa €80 miljoen. Cijfers aangehaald door Vlaams Parlementslid Gijs Degrande in Gazet van Antwerpen (22 maart 2026).
- ¹²⁸ <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/c416e8a1-d054-4721-9edb-c962da7adadd?lang=en>
- ¹²⁹ Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers *Brussel, september 2023*
- ¹³⁰ Uit de Bijbel: ‘Van degene die niet heeft, zal zelfs wat hij heeft, worden afgenomen.’ In de context van sociale en economische beleidsmaatregelen, zoals belastingheffing, duidt het Mattheüseffect op de onbedoelde vergroting van ongelijkheden.
- ¹³¹ Knack 15 juli 2015 https://users.ugent.be/~gpeersma/gert_files/popular/TAXSHIFT-4127342.pdf Peter Casteels en Jan Lippens
- ¹³² <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onderzoek-cijfers-en-geotoepassingen/waar-woont-de-vlaming-in-2035>
- ¹³³ <https://pers.antwerpen.be/gemeenteraad-keurt-transformatieleidraad-en-ruimteplan-goed>
- ¹³⁴ <https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/kansenkaart-ruimtelijk-rendement-verhogen-voor-gemengde-omgevingen>
- ¹³⁵ Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, samen met de Provincie Antwerpen. <https://www.vrp.be/activiteiten/wonen-uit-de-marge>
- ¹³⁶ <https://belgium.iom.int/o-remit> en Hoe Migratie echt Werkt Hein de Haas
- ¹³⁷ https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1678290726/StroomgroepEE_20230302_begeleidingsaanbod_r2devd.pdf
- ¹³⁸ Abramson, B., & Van Nieuwerburgh, S. (2024). *Rent Guarantee Insurance*. NBER Working Paper No. 32582. <https://www.nber.org/papers/w32582>
- ¹³⁹ <https://www.vlaanderen.be/stedenbeleid/subsidies-stedenbeleid>
- ¹⁴⁰ Ypi, L. (2021). *Free: Coming of Age at the End of History*. London: Allen Lane
- ¹⁴¹ *Buurman, wat doet u nu?* maken Dirx & Bulteel Uitgeverij Pelckmans 2023
- ¹⁴² <https://immolevel.stadim.be/EN/report>
- ¹⁴³ Bay, A. H., Finseraas, H., & Pedersen, A. W. (2013). *Welfare Dualism in Two Scandinavian Welfare States*.
- ¹⁴⁴ Ilja Leonard Pfeijffer (2017), *De kracht van het geschreven woord*.

¹⁴⁵ Met de oproep wijkverbeteringscontracten ondersteunt de minister Vlaamse steden en gemeenten bij het aanpakken van uitdagingen in kwetsbare wijken. De wijkverbeteringscontracten spitsen zich vooral toe op uitdagingen die de 'lokale' draagkracht en hefboomen overstijgen. De focus ligt daarbij op afgebakende wijken, met hardnekkige en onderling verweven uitdagingen maar ook kansen, bijvoorbeeld op het vlak van het samenleven, de veiligheid, de gezondheid, de economie, het wonen en/of infrastructurele uitdagingen.

¹⁴⁶ Simply Community is een onderzoeks- en praktijkbureau opgericht door Ruth Soenen, pedagoge en doctor in de sociale & culturele antropologie. Binnen Simply Community wordt alledaagse kennis creatief vertaald naar een duurzaam praktijkadvies.

¹⁴⁷ Vlaamse Codex Wonen van 2021 – artikel 2.28

¹⁴⁸ Krugman, P. (1991). *Geography and trade*. Cambridge, MA: MIT Press.

Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

¹⁴⁹ Mark Jefferson (1939), over prismaatsteden die super eminent zijn in zowel grootte als nationale invloed.

¹⁵⁰ https://users.ugent.be/~gpeersma/gert_files/popular/TAXSHIFT-4127342.pdf

¹⁵¹ Umblijs, 2021

¹⁵² https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/infos/e-gov.htm

¹⁵³ Een DiD-analyse kan een krachtige manier zijn om causale effecten te schatten, mits de aannames van parallele trends en het uitsluiten van andere gelijktijdige veranderingen gerespecteerd worden. Dan biedt de DiD-methode een robuust hulpmiddel voor beleidsmakers en onderzoekers om de impact van interventies nauwkeurig te beoordelen.

¹⁵⁴ *Proportional hazard*-modellen bieden een manier om te begrijpen hoe verschillende factoren de tijd beïnvloeden die verstrijkt voordat een bepaalde gebeurtenis plaatsvindt. Je kan bijvoorbeeld onderzoeken hoe lang na de toekenning van een sociale woning iemand terug aan de slag gaat.

¹⁵⁵ Speech Obama toen hij de JF Kennedy-prijs voor politiek moed kreeg (<https://www.youtube.com/watch?v=Q-ow-0tfS0I>).

¹⁵⁶ <https://emis.vito.be/nl/artikel/vlaanderen-telt-nog-42-000-ha-bouwgrond-meer-dan-de-helft-niet-goed-gelegen>

¹⁵⁷ <https://www.stadsform.be/dossiers/sociaal-rechtvaardige-bouwshift>

¹⁵⁸ <https://www.auditvlaanderen.be/lokale-besturen/auditrapporten/auditrapporten/globaal-rapport-thema-audit-omgevingsvergunningen?>

¹⁵⁹ https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2023-03/VERDICHTING_eindrapport_final%20%281%29.pdf

¹⁶⁰¹⁶⁰ New Economics Foundation: <https://neweconomics.org/2002/12/the-money-trail>

¹⁶¹ Journal of Economic Geography, 2018 *Journal of Economic Geography*, lbae048, <https://doi.org/10.1093/jeg/lbae048>

¹⁶² <https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/transactie-trends-sociale-huurders-geven-lagere-woonlasten-volledig-uit>

¹⁶³ Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers *Brussel, september 2023*

¹⁶⁴ Nygaard, C.A. and Kollmann, T. (2023) *Social and affordable housing in Australia: a social cost benefit analysis*. Report produced for the Community Housing Industry Association. Community Housing Industry Association: Sydney.

¹⁶⁵ <https://www.centreforcities.org/reader/office-politics/the-impact-of-agglomeration-on-the-economy/>

¹⁶⁶ <https://www.fakton.com/projecten/woningbouwimpuls-ministerie-van-bzk/>

¹⁶⁷ Een **slumlord** is een verhuurder die profiteert van slecht onderhouden woningen, vaak ten koste van de huurders. Deze verhuurders hebben meestal meerdere panden en zijn vaak afwezig, waarbij ze zich richten op het maximaliseren van hun winst terwijl ze de onderhoudskosten minimaliseren.

- Verwaarlozing van Onderhoud: Slumlords onderhouden hun panden vaak niet, waardoor onveilige en ongezonde woonomstandigheden ontstaan voor huurders. Lieselot Terryn (VRT) beschreef dit fenomeen toen ze de Appeltans' studentenkoten analyseerde in Leuven. <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/03/21/koten-appeltans-leuven/>
- **Uitbuiting van Huurders:** Ze kunnen huurders intimideren en profiteren van hun kwetsbare situatie, vooral in gebieden met een tekort aan woningen.
- **Winstgerichte Praktijken:** Sommige slumlords zijn meer gericht op het snel doorverkopen van onroerend goed dan op het genereren van een stabiel huurinkomen, net zoals dit overigens het geval was met sommige initiële investeerders in het vastgoed van woonzorgcentra.

De term "slumlord" ontstond in het begin van de 20e eeuw. Een van de bekendste voorbeelden is Peter Rachman, die in de jaren '50 in Londen actief was en berucht werd om zijn uitbuitende praktijken.

¹⁶⁸ <https://www.ruimtevoormensen.eu/vlaanderen-heeft-400-000-bijkomende-wooneenheden-nodig-tegen-2050/>

¹⁶⁹ Norris, M., & Lawson, J. (2022). Tools to tame the financialisation of housing. *New Political Economy*, 28(3), 363–379. <https://doi.org/10.1080/13563467.2022.2126447> en Why you can't afford a home - Josh Ryan Collins

¹⁷⁰ Good Gingrich, L., & Reay, D. (2023). *Poverty and/in Education: Final Report - KVAB Thinkers Programme 2023*. Brussel: Koninklijke Vlaamse Academie van België voor Wetenschappen en Kunsten (KVAB).

¹⁷¹ PISA en OECD – eigen bewerking.

¹⁷² Pisa Top 10 <https://nces.ed.gov/pubs2002/2002116.pdf>

¹⁷³ <https://onderwijs.vlaanderen.be/commissie-beter-onderwijs-stelt-basiskennis-centraal-in-58-adviezen-en-10-speerpunten>

¹⁷⁴ <https://data-onderwijs.vlaanderen.be/documenten/bestanden/rapport-commissie-van-wijzen.pdf> p 52

¹⁷⁵ "Dynamic Effort Choice in High School: Costs and Benefits of an Academic Track" Olivier De Groote

¹⁷⁶ Housing Affordability and School Quality in the United States Richard W. DiSalvo Jia H. Yu

¹⁷⁷ <https://bit.ly/EquityPisa2022>

¹⁷⁸ Onderwijs begroting gedeeld door aantal leerkrachten aan 27 lestijden voor elke van de 38 lesweken.

¹⁷⁹ Han, J., & Schwartz, A. (2024). Are public housing projects good for kids after all? *Journal of Policy Analysis and Management*, 44(3), 764–791.

¹⁸⁰ <https://www.nji.nl/system/files/2021-04/Opgroeien-en-opvoeden-in-armoede.pdf> p11

¹⁸¹ Trans Disciplinary Insights KU Leuven streeft ernaar toekomstige onderzoekers of ondernemers bekend te maken met oplossingsgericht onderzoek waarbij samenwerking tussen ten minste drie disciplines betrokken is, met ten minste één uit elke groep uit Biomedische Wetenschappen, Wetenschap en Technologie, Geesteswetenschappen en Sociale Wetenschappen.

¹⁸² van Hoover-Dempsey en Sandler uit 2005

¹⁸³ *ibid.*

-
- ¹⁸⁴ <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering>
- ¹⁸⁵ Jaarverslag Welzijnszorg Kempen p 32 <https://welzijnszorgkempen.be/over-ons/#:~:text=Jaarrekening%202023-,Jaarverslag,communicatie%40iok.be>.
- ¹⁸⁶ https://www.ccrek.be/sites/default/files/Docs/2023_27_NieuweGevangenissen.pdf en NL bronnen
- ¹⁸⁷ De totale jaarlijkse kost van één werkloze in België wordt in 2025 geraamd op ongeveer **45.450 euro**, waarvan circa **15.200 euro** directe en **30.300 euro** indirecte kosten zijn, als men de raming Gerard & Valsamis (2013), gepubliceerd door IDEA Consult, indexeert met de gezondheidsindex.
- ¹⁸⁸ De Terugverdieneffecten van een Lastenverlaging op Arbeid Koen Breemersch & Joep Konings 2013
- ¹⁸⁹ Het HERMREG-model, ligt aan de basis van de jaarlijkse regionale economische vooruitzichten, Het beschrijft de ontwikkelingen zoals de mogelijkheid om impactanalyses te maken van asymmetrisch economisch beleid in de regio's.
- ¹⁹⁰ Armoede uitgelegd aan mensen met geld
- ¹⁹¹ **Louis, É.** (2014). *En finir avec Eddy Bellegueule*. Paris: Éditions du Seuil.
en Louis, É. (2018). *Qui a tué mon père*. Paris: Éditions du Seuil.
- ¹⁹² **Bourdieu, P.** (1979). *La distinction : Critique sociale du jugement*. Paris: Éditions de Minuit.
en Bourdieu, P. (1993). *La misère du monde*. Paris: Éditions du Seuil.
- ¹⁹³ https://www.stefbos.nl/page/Liedteksten/detail/2333/Alles_wat_onhaalbaar_lijkt
- ¹⁹⁴ <https://www.youtube.com/watch?v=AnTwZVviXyY> en MIT Peter Senge
- ¹⁹⁵ https://nl.wikipedia.org/wiki/Fundamentele_attributiefout
- ¹⁹⁶ Funds for NGOs. (2025, 13 november). *New Study Warns Jobs Alone Cannot Solve Child Poverty Crisis*. Geraadpleegd van <https://news.fundsforngos.org/2025/11/13/new-study-warns-jobs-alone-cannot-solve-child-poverty-crisis/>
- ¹⁹⁷ Make Mothers Matter. (2025, 11 november). *Tackling Child Poverty Means Supporting Parents*. Geraadpleegd van <https://makemothersmatter.org/tackling-child-poverty-means-supporting-parents-olivier-de-shutters-call-to-action/>
- ¹⁹⁸ https://www.standaard.be/cnt/dmf20240612_95319970 Jef Poppelmonde
- ¹⁹⁹ Kristof Heylen en Katleen Van den Broeck (KU Leuven – HIVA) en Frank Vastmans (KU Leuven – Onderzoekseenheid Economie)
- ²⁰⁰ <https://www.timetothink.com/thinking-environment/the-ten-components/>
- ²⁰¹ https://en.wikipedia.org/wiki/Appreciative_inquiry
- ²⁰² https://issuu.com/beweging.net/docs/memorandum_2024_3_
- ²⁰³ https://www.linkedin.com/posts/glenn-lyppens-089b30a9_gebiedsontwikkeling-projectontwikkeling-verdichting-ugcPost-7459539946807181312-Bjkb?utm_source=share&utm_medium=member_desktop&rcm=ACoAAABufwBrYjv-47pYx3hobXSFrF0b8u88Pg
- ²⁰⁴ De Nederlandse huurprijsbeperkingen dragen bij tot een beperking van sommige particuliere investeringen.

²⁰⁵ <https://www.gezinsbond.be/Gezinspolitiek/Documents/Kindnorm/Kindnorm%20in%20wonen.pdf>

²⁰⁶ <https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/wat-vinden-de-politieke-partijen-over-wonen/>

²⁰⁷ [https://www.cdenv.be/standpunt-wonen en Voorstellen](https://www.cdenv.be/standpunt-wonen-en-Voorstellen) en https://afdeling.cdenv.be/cd_v_woonplan

²⁰⁸ <https://www.referentiebudget.be/>

²⁰⁹ <https://www.n-va.be/standpunten/woonbeleid>

²¹⁰ All that is Solid: How the Great Housing Disaster Defines Our Times, and What We Can Do About It. Dorling, Danny. Penguin Books, 2014.

Over de auteurs

→ Marc Van Eeckhoudt: Licentiaat Handelswetenschappen, MBA, PhD Economie, Centrum Economische Studiën en Exxon Mobil executive.

→ Marijke Moens: Ergotherapeut, docent, medeoprichter ArmenTeKort.

→ Theo Vaes: Ondernemer, projectontwikkeling Zuid-Afrika, dorpsontwikkeling India, bedrijfsontwikkeling Antwerp Business Center, medeoprichter ArmenTeKort.

→ Lutgart Spaepen: Senior Project Management, VLAOI, Europese projecten.

→ Laurenz Verledens: Journalist, copywriter, vastgoedexpert bij *Trends*

→ Bonnie van den Burgh: Architect, woon- en renovatie-expert, grafisch vormgever.

Luc Lampaert: Deskundige alternatieve woonvormen

TODO

Beleidsaanbeveling: vijf hefboomstrategieën voor Vlaanderen

1. Versnel vergunningsprocedures en maak een fast-track voor projecten met maatschappelijke meerwaarde

Inspiratie uit Expert Voices p. 5–7

- Creëer een **fast-track kanaal** voor projecten die betaalbaar wonen realiseren, met vaste doorlooptijd en standaardisering van technische vereisten.
- Maak ruimtelijke en administratieve regels **voorspelbaar, uniform en digitaal afhandelbaar**.
- Beperk pre-developmentkosten door **snellere juridische duidelijkheid** over bestemming, volume en mobiliteitseisen.

☞ **Waarom relevant voor Vlaanderen:** trage vergunningsprocedures zijn een directe kostdriver en vormen een rem op betaalbaar wonen, vooral voor niet-commerciële projecten (Woonmaatschappijen, VMSW-partners, Woonderwijs-initiatieven).

2. Zet voluit in op industrialisatie van de woningbouw: prefab, modulair en fabriekgebouwd

Gebaseerd op Vidhi Anderson, Laurie Goodman en Julia Gordon (p. 5–6, 15–18)

- Stimuleer **prefab- en modulaire bouw** als kernoplossing voor snelheid en kostprijsverlaging.
- Laat fabrieksgebouwde elementen toe in sociale woningbouw, zorgwonen, studentenhuysvesting en experimentele woonvormen.
- Creëer **bouwstandaarden** die off-site productie faciliteren.
- Verlaag het risico op weersvertragingen en arbeidskrapte door **productie naar gecontroleerde omgevingen te verplaatsen**.

☞ *Waarom dit uniek is:* dit ontbreekt nog grotendeels in De Rekening en is een van de belangrijkste versnellers voor grote betaalbaarheidsprojecten.

3. Maak “zachte verdichting” mogelijk: kleine duplexen, tuinwoningen en kleinschalige bijbouw (Vlaamse ADU-variant)

Gebaseerd op Goodman, Gordon en Keys (p. 15–19)

In Vlaanderen kan **ADU** best vertaald worden als:

- “**kleinschalige bijbouw voor bewoning**”
- “**compacte tuinwoning**”
- “**bijgebouw als kleine woonunit**”
- “**zorgwoning / afhankelijke woonunit**”

Aanbevelingen:

- Sta **kleinwoningen in de tuin** toe als volwaardige woonoplossing voor starters, mantelzorg of studenten.
- Laat bestaande woningen **opsplitsen in duplex/triplex** zonder zware parkeer- of mobiliteitseisen.
- Geef lokale besturen een **typetoelating** voor kleine achterbouw-woningen van 25–60 m² voor zorg, co-housing of jongvolwassenen.
- Versoepel brand- en stabiliteitsnormen voor lichte bijbouwssystemen.

☞ Dit biedt **betaalbare starterswoningen** en ontlast druk op sociale huisvesting.

4. Bouw een Vlaamse “skills pipeline” voor bouwvakkers en renovatie-experten

Gebaseerd op Cisneros en de aanbevelingen aan de US Congress (p. 12–13)

- Start een **versneld opleidingsprogramma** (duaal leren + VDAB + Syntra) gericht op prefab-montage, renovatie, energie-retrofit en modulair bouwen.
- Werk met **sectorfondsen** om werkgevers te ondersteunen bij het opleiden van nieuw talent.
- Zet in op **zij-instroom** (arbeidsbemiddeling, langdurig werkzoekenden, vluchtelingen) naar de bouwsector.
- Positioneer de bouwsector opnieuw als **klimaat- en innovatieberoep**.

☞ Vlaanderen kent een **structureel tekort aan renovatie- en bouwprofielen**; zonder skills-injectie blijven alle andere woonbeleidsambities dode letter.

5. Structureel anticiperen op demografische verschuivingen: de vergrijzing als woonkans (i.p.v. enkel woonprobleem)

Gebaseerd op Ben Keys (p. 19–20)

Nieuw inzicht:

- De babyboomgeneratie veroorzaakt binnenkort een massale verschuiving in woonvoorraad (“silver tsunami”).
- Daardoor komen **grote eengezinswoningen** vrij, maar vaak traag, slecht gepland of zonder begeleiding.
- Vlaanderen kan dit omzetten in kansen door:
 - programma’s voor **leefbaar-ouder-woorden in de buurt**
 - stimulansen voor **tijdsige woningruil**
 - zorgvriendelijke compactere woningen
 - herbestemming van grote woningen naar **meergezinsvormen**

☞ *De Rekening* focust vooral op jeugd, gezinnen en stressreductie — deze demografische dimensie ontbreekt en vult het verhaal sterk aan.

<https://penniur.upenn.edu/publications/expert-voices-2025-access-to-sustainable-and-affordable-housing>