THEO VAES, MARC VAN EECKHOUDT & MARIJKE MOENS

DE REKENING VAN ONZE KINDEREN

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

a van Noël Slangen

VERBETERINGEN NA EERSTE DRUK

<franse titel>

Todo: Samenvattingen aanpassen na redigeren van toevoegingen na publicatiedatum

<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.armentekort.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 15
WAAROM DIT BOEK? 17
BIJ WIJZE VAN INLEIDING 20
VAN ACTIEONDERZOEK TOT BOEK 25
HOOFDSTUK 1: EEN NIEUWE VISIE OP GENERATIEARMOEDE OPENT NIEUWE BELEIDSKANSEN 32
KANSARMOEDE TREFT ONS ALLEMAAL 39
Een andere manier van kijken 39
Wat is armoede? 41
Schaarste, anders bekeken 42
MAATSCHAPPELIJKE IMPACT VAN KANSARMOEDE 46
Vroegtijdige schoolverlaters leiden tot toename van de overheidsschuld 46
Cruciale jobs worden moeilijk ingevuld 51
Kort en bondig 56
HOOFDSTUK 2: WOONZEKERHEID 57
Woonzekerheid als cruciale noodzakelijkheid 58
Grote woontevredenheid, maar groeiende groep blijft achter 58
Het belang van een (t)huis 60
Woononzekerheid: te klein of te duur 61
De woningmarkt in een notendop 63
1) De eigendomsmarkt 64
2) De private huurmarkt 68
Financieringsstromen 68
Gemeenschappelijk wonen? 69
3) Prijselasticiteit en aanbod verhogen 71
4) Sociale huisvesting 74
5) Prijzen en prijsvorming 75

4) De Vlaamse woonvoorraad 77
Bevoegdheden, woonbeleid en hervorming 77
Bevoegdheden 79
Woonbeleid 83
Turen bij de buren, Het Vlaamse woonbeleid: inspiraties uit het buitenland 83
Woonbeleid voor doelgroepen of woonbeleid voor iedereen? 85
De soms harde realiteit achter de cijfers 110
Betaalbaarheid en onevenwicht op onze woningmarkt 112
Inzoomen op Q1 115
Kort en bondig 118
HOOFDSTUK 3: VOORSTELLEN VOOR VERSNELDE WOONZEKERHEID 120
Een goed woonbeleid gaat over de beleidsdomeinen heen 121
Alternatieve beleidsscenario's 123
Een goed woonbeleid voor de aanbod kant 125
Verbanden tussen ingrepen in de verschillende woonsegmenten Q1-Q2-Q3 128
Huurpremie en huursubsidie 130
Voorstel 1: Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst 133
Voorstel 2: Optimaliseren bestaande gebouwen 137
Conversie van ongedefinieerd leegstaand vastgoed 138
Topping up 140
Zorgwoningen 141
Leegstand boven winkels 141
Leegstand kantoren 141
Leegstand winkels in steden concrete aanpak 143
Leegstand openbare gebouwen (tijdelijk) 144
Verleid eigenaars 144
Onderbewoning anders aanpakken 145

Voorstel 3: Reglementering als stimulus en minder beperkingen in gebouwgebruik 149
Soepele overgang van een sociale woning naar private huur 149
Belastingneutraliteit tussen eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders en huurders 150
Lijfrente 151
Mindere zone-regelgeving stimuleert gemengd gebruik of het hybridiseren van gebouwen of wijken 151
Gemengd en tijdelijk ruimtegebruik 153
Omkeerbaar ruimtegebruik 153
Tussentijds ruimtegebruik 153
Occasioneel ruimtegebruik 153
Placemaking en placebranding 153
Permanente tijdelijkheid 154
Onderbewoning door eigenaars 154
Onderbewoning in sociale woning 155
Optoppen binnen of boven huidige bouwhoogtelijn 155
Pandschap 155
Samenwoonstuitkeringen verfijnen 156
Versoepelen opsplitsing huizen vanaf 150 m² 156
Voorstel 4: Inspelen op migratie, klimaat- en relanceplannen 157
Kansen met nieuwkomertalenten 157
Renovatie opschalen 158
Mijn VerbouwBegeleiding 159
Uitbreiding van MijnVerbouwBegeleiding in alle Vlaamse steden 161
Renovatiebegeleiding VME's (Vereniging van Mede-Eigenaars) 162
Renovatiebegeleiding verhuurders 162
Renovatiebegeleiding eigenaars 162

Externe renovatiebegeleiding 162
Energiearmoede aanpakken 163
Energieloket 163
Energiescans 164
Financieel advies 164
Voorstel 5 Glijdende sociale voordelen in functie van het inkomen 165
Voorstel 6: Stimuleer de bouw van sociale woningen en differentieer het bindend sociaal objectief (BSO) 166
Voordelen van meer sociale woningbouw 170
Sociale woning voor altijd of tijdelijk? 172
Een trekkende overheid 175
Ruimtelijk beleid 177
Een financierende overheid 178
Lokaal beleid versterken 179
Bouwgrondbeheer 180
Agglomeratieeffecten: Stedelijke verdichting als motor voor economische agglomeratie 183
Private spelers faciliteren om te innoveren 184
Pandendecreet van onder het stof halen en Vlaamse ambitie tonen 186
Huisjesmelkerij als symptoom van structurele schaarste 187
Verfijning en heractivatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 189
Langetermijntoets 194
Voorstel 7: Financiering 196
Kort en bondig 199
Beleidsaanbeveling: Domus Flandria 3.0 – 199
HOOFDSTUK 4: LEERZEKERHEID 201
Het bestaande gelijke-onderwijskansenbeleid 202
Ondersteuning van scholen 207

Evaluatie 208
Vroegtijdige schoolverlaters 209
Maatschappelijk falen met een serieuze kostprijs 211
De thuistaal springt eruit 211
Antwerpse kwetsbare buurten 213
Onderwijsonderzoek anders bekeken 213
Conclusie 214
ElkKindTelt project 215
Coronacrisis als katalysator 216
Aanpak 217
Stand van zaken 219
Leerrijke huisbezoeken 219
Kort en bondig 222
HOOFDSTUK 5: VOORSTELLEN VOOR LEERZEKERHEID 223
Een bijzondere groep vergt bijzondere aandacht 223
Leervoorstel 1: High Dosage Tutoring 226
Leervoorstel 2: Ontzorg de leerkrachten 228
Leervoorstel 3: Ondersteun (alleenstaande) ouders via netwerken 228
Leervoorstel 4: Verhoog de ouderbetrokkenheid bij het leerproces 230
Leervoorstel 5: Versterk leerlingennetwerken 231
Kort en bondig 232
HOOFDSTUK 6: KOSTEN-BATENANALYSE LEER- EN WOONZEKERHEID 234
Aannames 234
Participatievoucher 234
Sociale woningen 235
Voorstellen leerzekerheid 236
Financiële maatschappelijke baten 236
Gebruikte parameters 238

Cijfers op een rij 238
Inflatie 239
Terugverdieneffect 240
Dotatie 240
Verschillende scenario's en indicatoren 240
Financiering 242
Het belang van een startmotor 243
Kort en bondig 243
HOOFDSTUK 7: OVER DE ARMENTEKORT-BENADERING 244
Van holistisch denken naar haalbare oplossingen 244
Buddywerking 244
Actieonderzoek 245
Visie en missie 246
Strategie en aanpak: vier kringlopen 247
Vier zekerheden 251
ZinvolWerkZekerheid 251
Zelfzekerheid 253
Data, data, data 254
Kort en bondig samengevat 256
EEN OPROEP AAN ALLE BELEIDSMAKERS 257
TOT SLOT 261
BIJLAGE 1 266
De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) 266
BIJLAGE 2 266
Vlaamse woonbeleid aanbevelingen Steunpunt Wonen 267
Vlaams huurdersplatform memorandum 2024 269
Memorandum Beweging.net 2024 270
Vlaams en Federaal 270

Provinciaal en Lokaal Beleid 273
Innovatieve en duurzame woonoplossingen 274
Ruimtelijk beleid en inbreiding 274
Duurzaamheid en energiebesparing 274
Stadsform manifest - Een sociaal rechtvaardige bouwshift. 275
Beleidsaanbevelingen Prof. Frank Vastmans 276
Concrete voorstellen 276
Bezorgdheden: 277
Gezinsbond 278
Politieke partijen 279
CD&V 279
PVDA 283
Groen 283
Vooruit 284
Open Vld 285
N-VA 286
Vlaams Belang 287
Bibliografische top 10 288

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 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?

<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* vanonze 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.

Er moet op verschillende 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 armoede100de 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

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 rigoureus 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 dragenvoor 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 eenvogelperspectief 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 precaire situaties leefden hebben op grote schaal bijgedragen.

Elk beleid dat streeft naar werkactivering en verbetering van schoolprestaties zal volgens ons onderzoek wellicht niet slagen tenzij tegelijk het woonbeleid expliciet rekening houdt met een woonquote, de verhouding van de woonkost t.o.v. het netto-inkomen. 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. 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 armoede*bestrijding* nodig, maar wel een minister van armoede*preventie*.

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 prominent[3] – maatschappelijk probleem oplossen, namelijk de generationeel overgedragen kinderarmoede, die we hier kansarmoede noemen.
In ons toekomstbeeld hebben we niet langer een minister van armoede*bestrijding* nodig, maar wel de bestaande armoedetoets in elk beleidsdomein én een minister die verantwoordelijk is voor armoede*preventie*. 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 generen, 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..

VAN ACTIEONDERZOEK TOT BOEK

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; de *Theory of Constraints* van Goldratt tekende de ontwikkeling van een schaalbare buddywerking; het Japanse Kaizen-kwaliteitsmodel gidst de incrementele operationele verbeteringen In de beschrijving van het SECI-model van kenniscreatie, ontwikkeld door professor Nonaka aan het Japan Advanced Institute of Science and Technology, wordt de transformatie en overdracht van kennis in organisaties geïllustreerd – 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 socialisatiein 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 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.

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

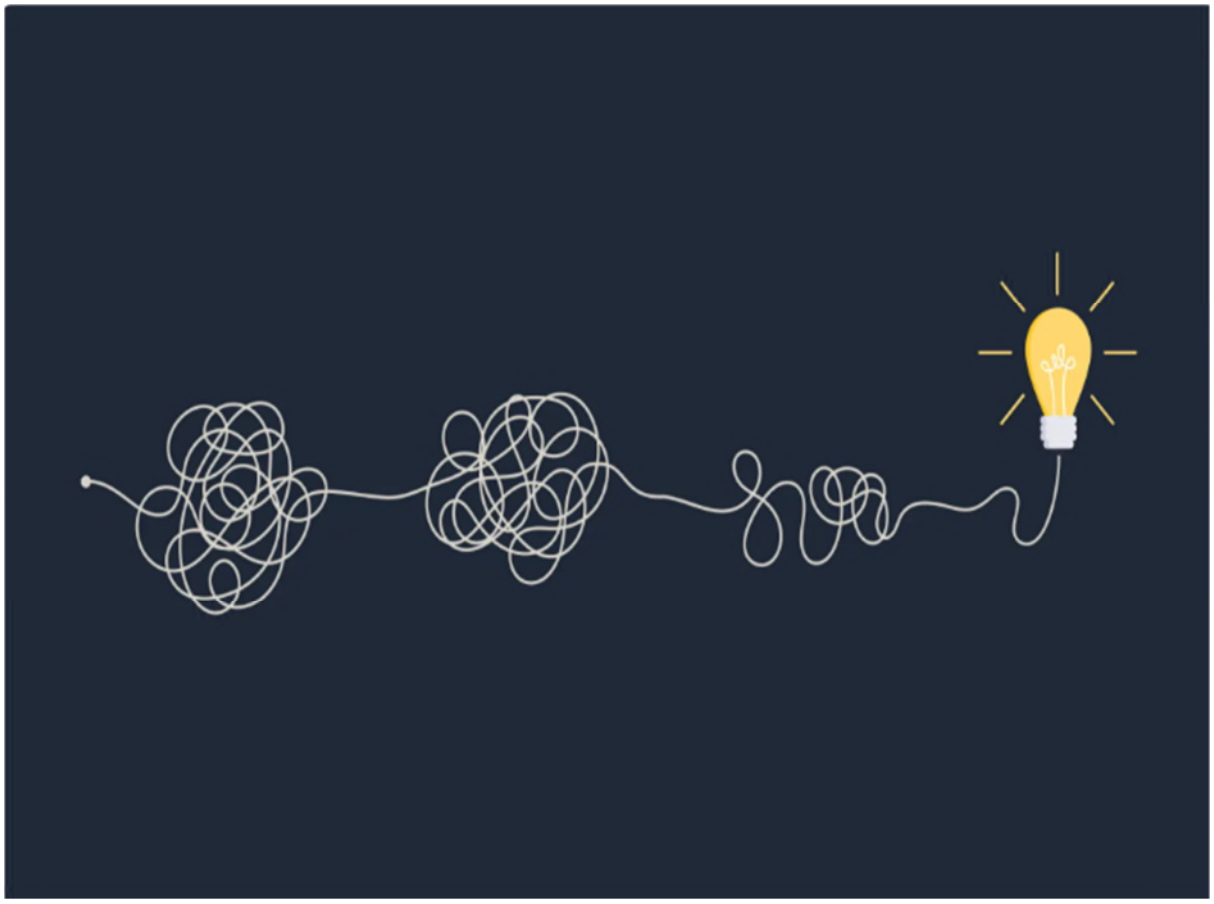
Beleidsvorming in Vlaanderen met betrekking tot preventief armoedebeleid zou fundamenteel gebaseerd moeten zijn op empirisch bewijs. Dit houdt in dat beleidsbeslissingen onderbouwd worden met data en uitkomsten van nauwkeurig gecontroleerde experimenten. Een cruciaal instrument in dit proces zijn de 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.
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 precaire 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.

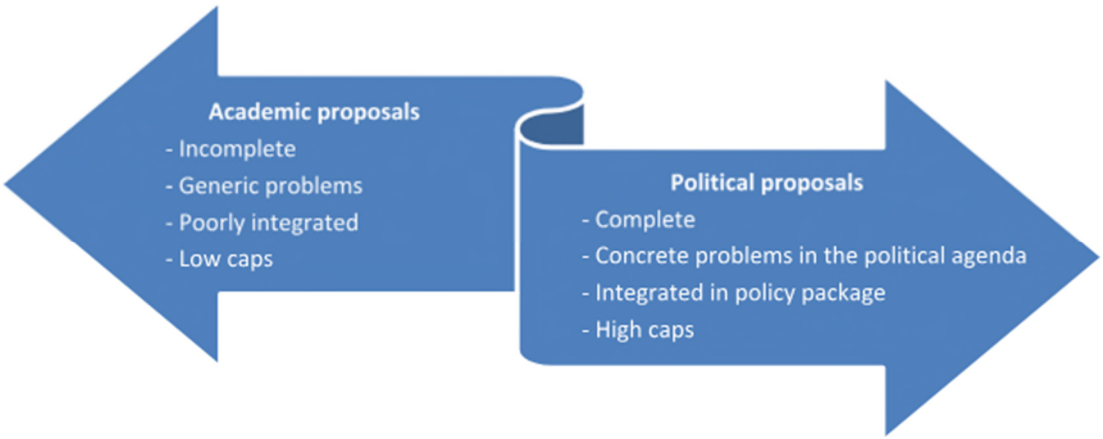


Fig. 3. Differences between scholars' and politicians' proposals.

We denken dat onze toegevoegde waarde vooral zit in het verkennen en bundelen van inzichten[4] 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 systeemdynamica, 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 hypotheses 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

toetsten 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 wegkijken 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.

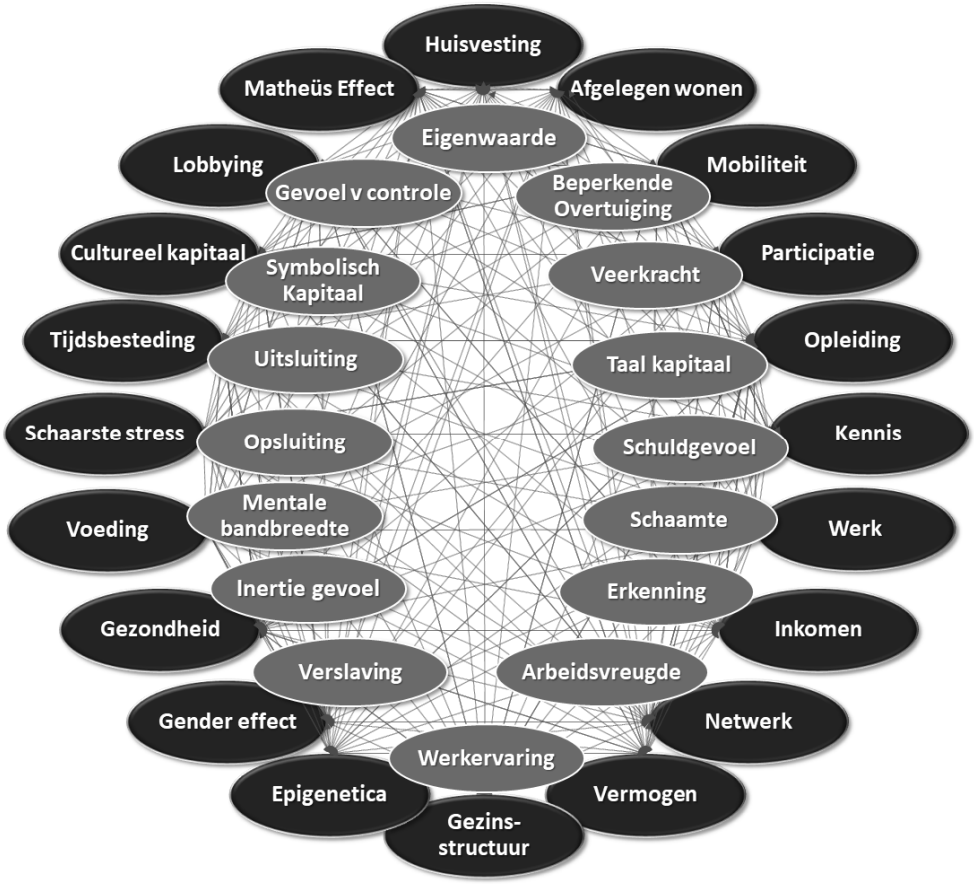
Uit de verschillende aspecten van de complexe armoedeproblematiek hebben we vier samenhangende benaderingen geïdentificeerd: zelfzekerheid, zinvolwerk-zekerheid, leerzekerheid en woonzekerheid. Het boek is opgebouwd rond deze twee laatste zekerheden. In het hoofdstuk over *leerzekerheid* leggen we de 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 ‘thuistaal 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…
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.[5]
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 Vranken[6], en illustreert de verwevenheid.

<armoedeweb>



Bekijk ook de video[7].

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.

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"[8]
<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.

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

- **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 geweten sussen, maar geen enkel effect hebben.

- **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 schoolverlaters[9] te verminderen, ontsluiten we een reservoir aan ongebruikt talent dat essentieel is voor onze samenleving. Het zal resulteren in lagere criminaliteitscijfers,[10] 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 gezondheidscrisis, 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 houden[11].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 termijndoelen 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.[12]
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?

Armoede is niet simpelweg de conditie van niet genoeg geld hebben. Het is de conditie van niet genoeg keuze hebben: empowerment, in de zin van Amartya Sen[13], 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*[14] 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.

Locus of control is een belangrijke factor die beïnvloedt hoe mensen hun *agency* ervaren en toepassen. Mensen met een *internal locus of control* [15] 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.

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>

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 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 isdat 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.’ Ietwat kort door de bocht: schaarste maakt mensen dus dommer, kortzichtiger, impulsiever.
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 buiten proportionele huisvestingkosten.

Robert Sapolsky, een bekende Stanford-neurowetenschapper, onderzocht 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) 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.>

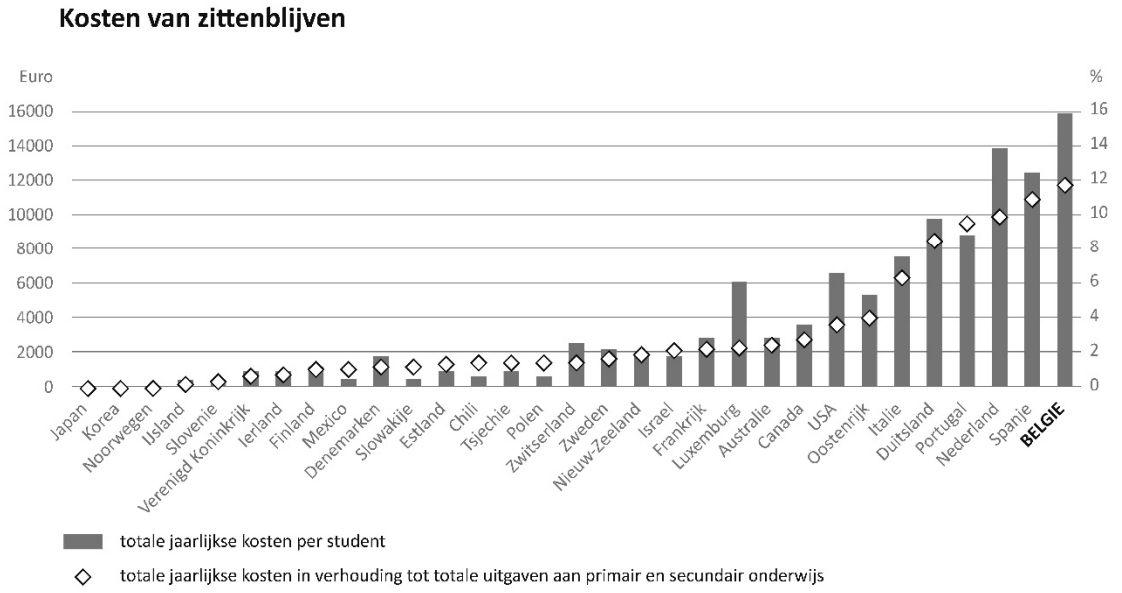
MAATSCHAPPELIJKE IMPACT VAN KANSARMOEDE

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 infografiek[16] 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.

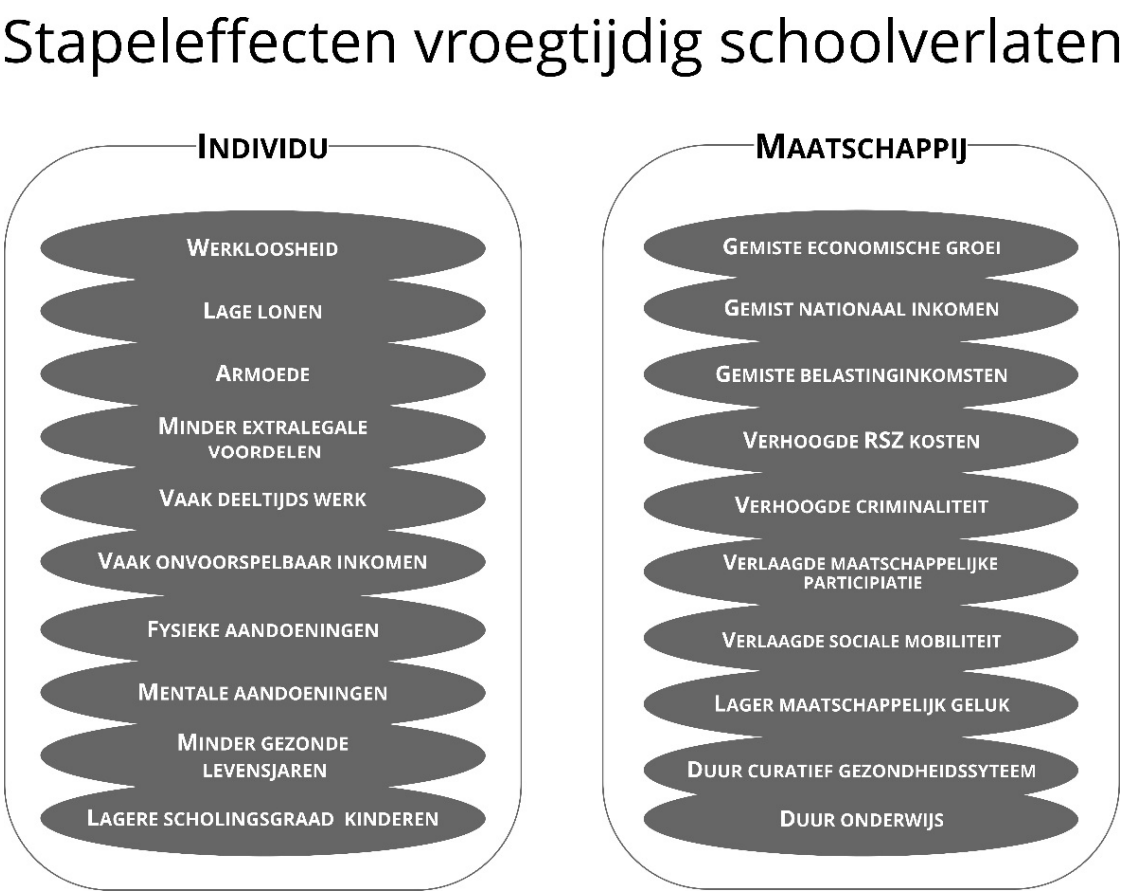
Overigens is dit een zeer voorzichtige inschatting. Ze houdt immers geen rekening met veelvouden aan gezondheids- en justitiekosten. Meer dan de helft van de gevangenen komt uit een armoedecontext, terwijl deze groep nauwelijks één zesde van de bevolking uitmaakt. De politieke keuze om eerder te focussen 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 Mazrekaj[17]:

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

<stapeleffecten vroegtijdig schoolverlaters>



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

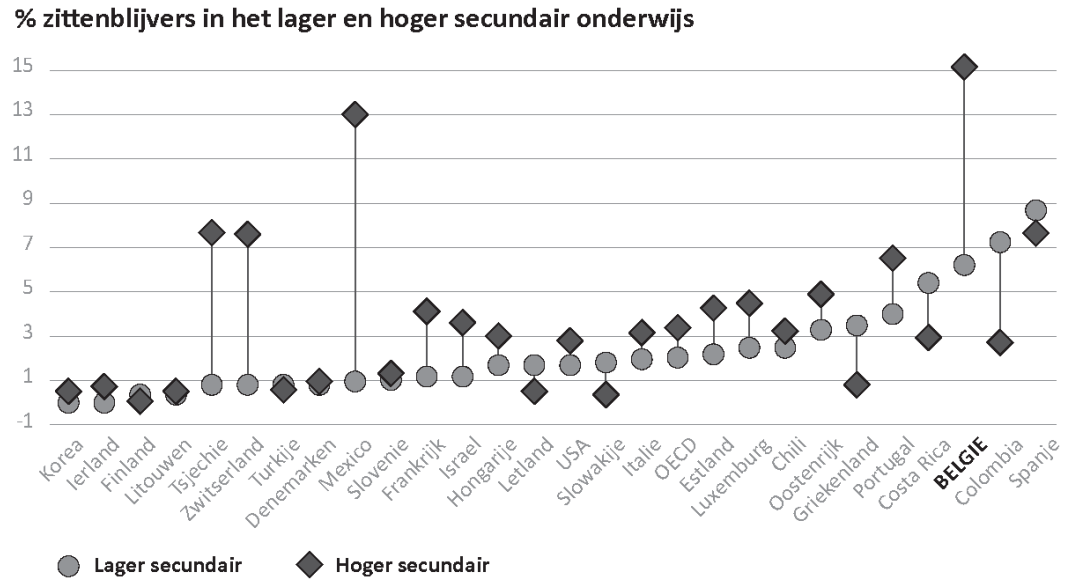
Na Columbia en Spanje is ons land in de OESO wereldkampioen zittenblijven.

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 verbetert 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.
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 OECD[18]

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. [19]

<Verband vacatures mobiscore en VRIND>

Verband tussen niet ingevulde vacatures en mobiscore per VRIND

Vlaamse Regionale Indicator (VRIND)	Aantal laag- en middengeschoolde 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 dikwijls andere Vlamingen op. Migranten vestigen 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.

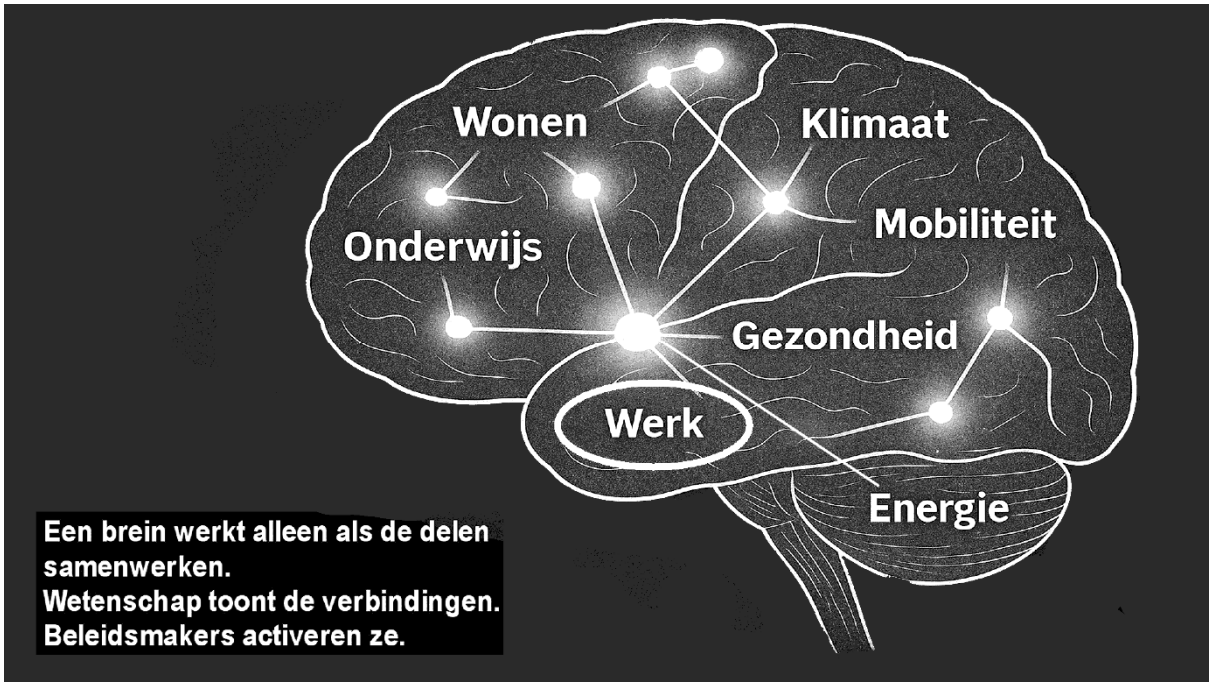
Elke ondernemende burgemeester kan hier een win-win businesscase van maken. Want de toekomstige stedelijke groei komt niet van DINK's, (Double Income No Kids), maar van nieuw samengestelde huishoudens en in Antwerpen van Joodse huishoudens en andere nieuwkomers die in de eerste generatie nog grote gezinnen 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 woonquote[20] 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

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 hypotheses 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.

Woonzekerheid als cruciale noodzakelijkheid

Grote woontevredenheid, maar groeiende groep blijft achter

Uit verschillende studies blijkt dat Vlamingen over het algemeen zeer tevreden zijn over hun woning en woonomgeving. 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 inkomenskwintielen[21] (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 - 4600	10000 - 1500	☺
	9de	90		Rijk			
Q4	8ste	80	77	Hogere middenklasse	4600 - 3400	1500 - 1150	☺
	7de	70	66	Hogere middenklasse			
Q3	6de	60		Middenklasse ← 55 = Mediaan inkomen	3400 - 2500	1150 - 850	☺ ☹
	5de	50		Middenklasse			
Q2	4de	40	44	Lagere Middenklasse	2500 - 1700	850 - 550	☹
	3de	30	33	Lagere Middenklasse			
Q1	2de	20		Arm	1700 - 0	550 - 350	☹
	1ste	10		Extreem arm			

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 bewerking[22]

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. DieDie 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 langetermijngevolgen 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'[23]vat 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, ontspannen … het gebeurt allemaal onder het veilige dak van onze woning. Boven op de oorspronkelijk functie van een woning – fysieke bescherming bieden aan de bewoners – is de woning een plek waar we onszelf en een gezin kunnen zijn, waar we onze spullen bewaren, waar we ons kunnen ontplooien, waar we van privacy genieten, en waar we evengoed onze beste vrienden en dierbaarste familie ontvangen. Nergens beter dan thuis.

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 overbezettingoverbezetting van de woning veel zwaarder door.

<quote Krap wonen is een belangrijke 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 er onder 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.

Woononzekerheid: te klein of te duur

De woonsituatie brengt ons bij woon(on)zekerheid. Woonzekerheid gaat in eerste instantie over 'op langere termijn kunnen blijven wonen in een passende en

betaalbare woning'. Een huurder met een huurcontract met een korte opzegtermijn heeft minder woonzekerheid dan een eigenaar-bewoner die zijn hypothecaire lening in enkele jaren volledig heeft afbetaald. Deze woongarantie is zeker een belangrijk aspect van woonzekerheid. En het is 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 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 fysische 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 precaire 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.
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.
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. >

De woningmarkt in een notendop

De woningmarkt is de 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 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 termijndoelen 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 hypotheken 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 hefbomen. 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 inkomsten boven op het waardevast vermogen Voor investeerders is het duidelijk. Hoe duurder het residentieel vastgoed wordt, hoe beter.

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. Die waardestijging betekent vaak een belangrijke bron van kapitaal voor de oude dag. Aan de andere kant willen ze hun , maar anderzijds wil je dat de 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.

<huiseigenaarschap>

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.

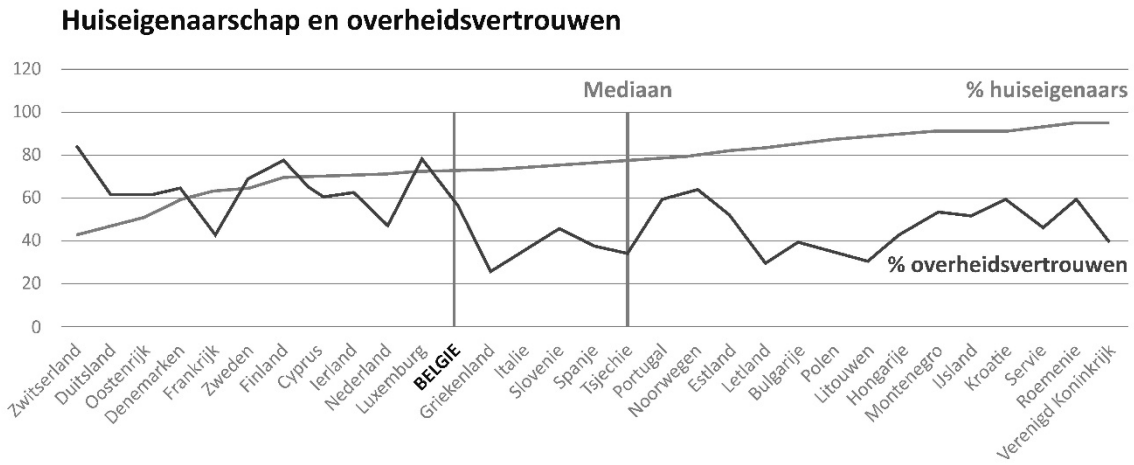
De 'Single Tax' als oplossing

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.



Bron: Tenure Eurostat en https://data.oecd.org/gga/trust-in-government.htm[24]

<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 eigenaarschap[25] 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, Oostenrijk[1], 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 eigendomssector[26]. 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 19de 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 wispelturig 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 en aan 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 hypotheken 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.[27]

Vlaanderen kent ook een systeem van huren met aankoopoptie[28]. Sommige ontwikkelaars noemen het hamsterhuren.

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 afgekalfd tot 19 procent.[29] Rece260260260260nte 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.[30] Ook schuldherschikkingen van de overheid kunnen aanleiding geven tot grote eigendomsverschuivingen. (zie "Boer pas op je kippen" op pagina 260)

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.[31]

Typologie van gemeenschappelijk wonen

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 substituut 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 pioniersprakti jk een leefbare realiteit te maken.

3) Prijselasticiteit en aanbod verhogen

Naarmate het aanbod op de woningmarkt toeneemt, zou men klassiek gezien verwachten dat de prijzen dalen. Toch toont 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.

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 prijszettingsmacht 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.
<kader>
Trickle down of trickle up?

De logica van "moving chains" of verhuisketens is niet alleen traag, zeker in samenlevingen met een lage eigendomsgraad of beperkte verhuisrotatie. Bovendien houden onderzoekers vaak geen rekening met de langetermijneffecten van vraagelasticiteit 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 aanzienlijke 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. Deze verhuiscascade is een essentieel onderdeel van de zogenaamde woonladder, waarbij huishoudens zich 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.

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. 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 verkopers impliceert het dat een goede prijsstrategie essentieel is: bij meer aanbod worden te hoge prijzen sneller afgestraft.[32] [33]

4) Sociale huisvesting

Het cost-based huurmodel als fundament voor duurzame betaalbaarheid

Het cost-based huurmodel, zoals toegepast in landen als Oostenrijk, Denemarken en Finland, vormt een robuuste pijler voor duurzame sociale huisvesting. In plaats van huurprijzen te koppelen aan het inkomen van bewoners of aan marktrentes, wordt de huur vastgesteld op basis van de reële kosten voor bouw, financiering, onderhoud en beheer van het specifieke gebouw. Dit zorgt ervoor dat woningen betaalbaar blijven over de volledige levensduur, ook nadat leningen zijn afgelost. 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. 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 woningwaarderingsstelsel (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 kostprijsprincipes. 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.[34]

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. Op Europees niveau woont ongeveer 10 procent van de huishoudens in een sociale woning.

De historiek van de huisvestingsmaatschappijen biedt voldoende stof voor een apart boek. Vandaag vertoeven ze in “a perfect stand still”. Adaptatie aan de veranderende woonmarkt wordt 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.

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 brengen[35]. Als onderzoeker en beleidsadviseur richt Nygaard zich op de vraag hoe stedelijke transities – zoals betaalbaarheidsproblemen, demografische verschuivingen en ecologische uitdagingen – kunnen worden aangepakt via inclusief, duurzaam en op waarden gebaseerd woonbeleid.[36]

Volledigheidshalve vermelden we dat ongeveer 2 procent van de Vlaamse huishoudens gratis woont bij ouders of vrienden.

5) Prijzen en prijsvorming

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 preciezere 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 verkeerslawaai, 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 casametrie[37] genoemd, moeten minstens met een korreltje zout genomen worden. De Nederlandse woningmarkt bijvoorbeeld, is overgewaardeerd en de schattingen lopen uiteen van 7 tot 30%.

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.[38] In Vlaanderen is 34% van de gebouwen na 1981 opgetrokken.[39]

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 (Goossens, 1982[40]; Fahey & Norris[41], 2010).

Housing Policy in the EU Member States

Tabel 1: Eigendomsvormen en overheidsuitgaven voor huisvesting

Land	Eigendomsvorm				Kosten van het huisvestingsbeleid
	Door eigenaar bewoond	Sociale huursector	Particuliere huursector	Andere	(% BBP)
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. 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, de provincies helpen 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. 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.
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 marktverstorende steun toekennen voor essentiële diensten zoals betaalbare huisvesting, zonder de concurrentie op de Europese interne markt fundamenteel te schaden.

Woonbeleid

Turen bij de buren, 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 belichtte[42]. 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.

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

koste 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 precaire 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 'behoeftigen'. 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 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.

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.

Toegepast op het woonbeleid betekent dit dat we moeten nadenken over hoe toegang tot betaalbare woonzekerheid vandaag georganiseerd is. In de sociale huisvesting leidt 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, promotievallen 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 verstrekkende 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 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 buren, collega's, en schoolvrienden van de kinderen. Een stabiel adres is relevant voor alle interacties met openbare diensten en toekomstige werkgevers voor werkzoekenden.
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 hypotheken, 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.

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

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 hypotheken 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 hypotheken verstrekken. Dat is dubbel zoveel dan bijvoorbeeld aan KMO leningen.

Het belang van vastgoedwaarden en financiële stabiliteit is macro-economisch een relevante overweging voor algemeenwoonbeleid. Bij dalende vastgoedwaarden kunnen huishoudens namelijk geconfronteerd worden met schulden die hoger zijn dan de waarde van hun activa (cfr de onderwaterhypotheken 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>

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 verstrekkende 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 gezinspassend woningaanbod af te stemmen op de vraag per inkomensdeciel. 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.[43]
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.[44] 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 .[45] 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 MID-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-elasticiteit in een internationaal perspectief.

Het verhogen van het woningaanbod leidt niet automatisch tot lagere prijzen, zoals de traditionele wet van vraag en aanbod zou suggereren.[46] 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, vastgoedinvesteerders 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.

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.[47]

Het Vlaamse woonbeleid schept de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen.[48] 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.

<kader>

Padafhankelijk beleid

Als beleidsmaker wacht hier een belangrijke opdracht en die gaat soms in tegen ons padafhankelijk denken[49] en dat is niet hetzelfde als intuïtie. Politici moeten vaak onder tijdsdruk totaal nieuwe kennis vergaren om inzichten te verwerven. Deze hindernissen naar inzicht verklaren 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

> “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

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. Partijleiders 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. Ze kunnen ten prooi vallen aan een overschatting van hun eigen kennis in andere vakgebieden, wat hen overmoedig maakt. Hoewel dit irrationeel lijkt, is het wel begrijpelijk: het veranderen van overtuigingen brengt risico's met zich mee, zoals verlies van steun bij de politieke achterban, donoren en opgebouwd sociaal kapitaal, zonder dat er direct iets voor terugkomt. Hierdoor wordt de waarheid en het gepaste beleid soms opzijgeschoven, ten koste van de burger.

</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."[50]

<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.>

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 prijsvolatiliteit 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 waarderingen 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 marktbewaker – kunnen helpen om prijsstabiliteit te handhaven. *Casametrie* toont dat schattingen door professionelenprofessionelen (bijvoorbeeld taxateurs) en modellen aanzienlijk 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.

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.

Betaalbaarheid

Woonbetaalbaarheid werd in de 19de 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. In haar bijdrage *"Naar een nieuwe “de-commodificatie” van het wonen"* [51]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 belastingschijvenbelastingschijven.[52]

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

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.[53]

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. 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.

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 Hochstenbach[25] 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.

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.
- 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.”[54]

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.[55]
</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.[56] 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.[57] 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 Ze 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 Planbureau[58]

<einde kade>

Living Appart 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.[59] Deze gezinsverdunning 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 worden meestal apart getoond, omdat demografische verschuivingen zich één of twee legislaturen enkele jaren eerder manifesteren in grote steden eer deze tendensen de plattelandsgemeenten bereiken.

<kader>

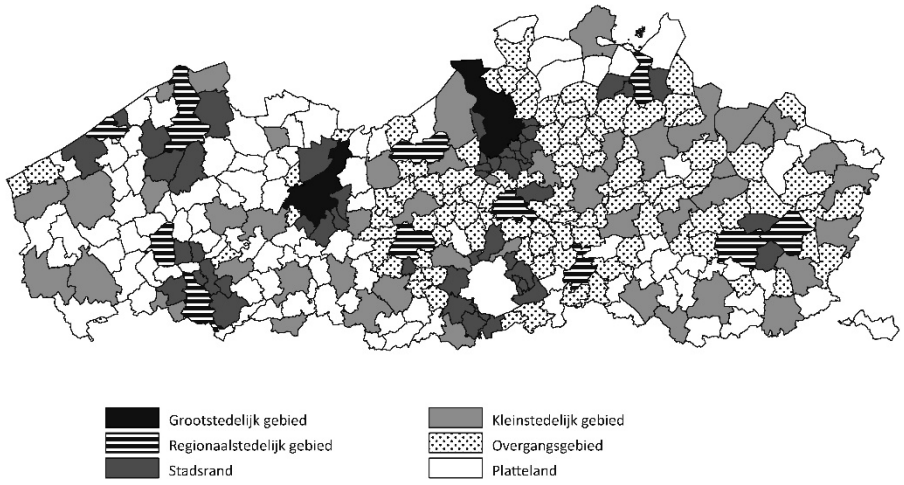
Urban primacy

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 sterftecijfers 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.

</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

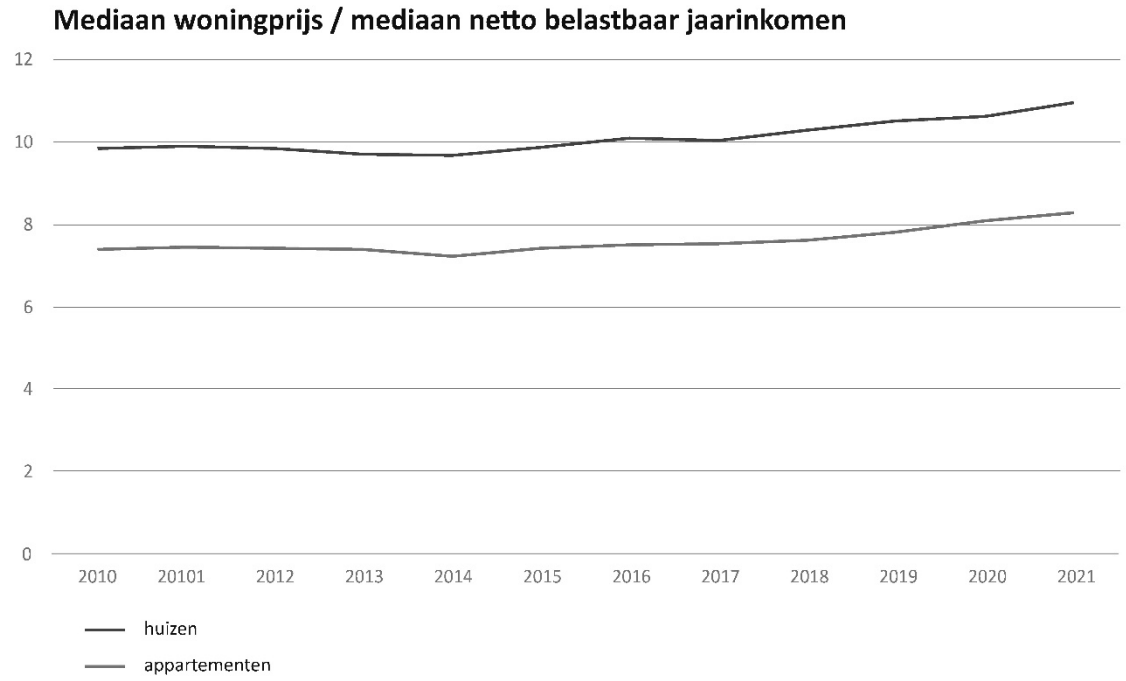
Ondanks het recht op menswaardig wonen, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Wonen, is dit beleidsmatig voor een aanzienlijke groep nog niet gegarandeerd. Het is moeilijk om precies te bepalen hoe groot die groep is, al is het maar omdat *menswaardig* een moeilijk te meten begrip is. Wanneer er 182.000 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 gezinsverdunning 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 België[60]

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 transactieprijzen 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. Helaas zorgen de strengere kredieteisen – 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. 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.[61]

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.[62]. 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.[63]

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 zal stijgen tot 10 000 kinderen per jaar.
- 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 instrumenten[64] 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

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

Een multidimensionele benadering van woonbeleid erkent dat betaalbare, stabiele en kwaliteitsvolle huisvesting niet alleen het gevolg is van sociaaleconomische omstandigheden, maar ook een bepalende factor die die 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 maar structurele bijdrage leveren aan gelijke onderwijskansen.

De integratie van nieuwkomers illustreert eveneens hoe woonbeleid doorslaggevend kan zijn buiten zijn 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

ronddwalen. 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 dan ook cruciaal.

Tenslotte valt ook 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)
Wooncoop
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
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 > 150m²
Inspelen op migratie-,integratie en klimaatplannen
Participatievoucher voor schoolgaande kinderen van gezinnen op de wachtlijst
Belasten van grond
Huurregelementering
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 150m²
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. Als de gemeenschap elke burger het recht wil geven om te allen tijde een vergund project tegen te houden is dat een verdedigbare maatschappelijke keuze. Maar het lijkt ons dan ook evident dat de maatschappij de kost van dat recht draagt en niet uiteindelijk de huurder of koper.

- **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 succeskansen daadwerkelijk worden bereikt.65

In het Liber Amicorum voor prof. Pascal De Decker, een magnus opus, *Wonen uit de schaduw* [66]– 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 wordt dit zelfs naar een hoger bestuursniveau getild t.v.)*

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?

1. 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 133xxx) 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.

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 steevast 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 bewogenheid en ruimtelijke scherpte die Pascal De Decker tot een onmisbare stem in het Vlaamse woondebat maakt.
Pascal De Decker socioloog en politieke en sociale wetenschapper en ruimtelijk planner.

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 betaalbarheid 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 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.[67]. 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 “commoning[68]”. Toch lijkt het tot op vandaag best lastig om een oplossing voor de 30 gezinnen te realiseren.[69] 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.[70].
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 telling[71] 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 leerstoel[72] 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 rechthebbenden deze ondersteuning niet aanvraagt, vooral door complexe aanvraagprocedures, communicatieproblemen en beperkende voorwaarden zoals inkomens- en huurprijsgrenzen. 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.[73]Zonder 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. 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.

1ste schoolgaande kind	€ 200
2de kind	€ 150
3de en 4de 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 Inkomen[74]) 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.

<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.[75]
</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 levensfases 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 tachtig jarige 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. 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.

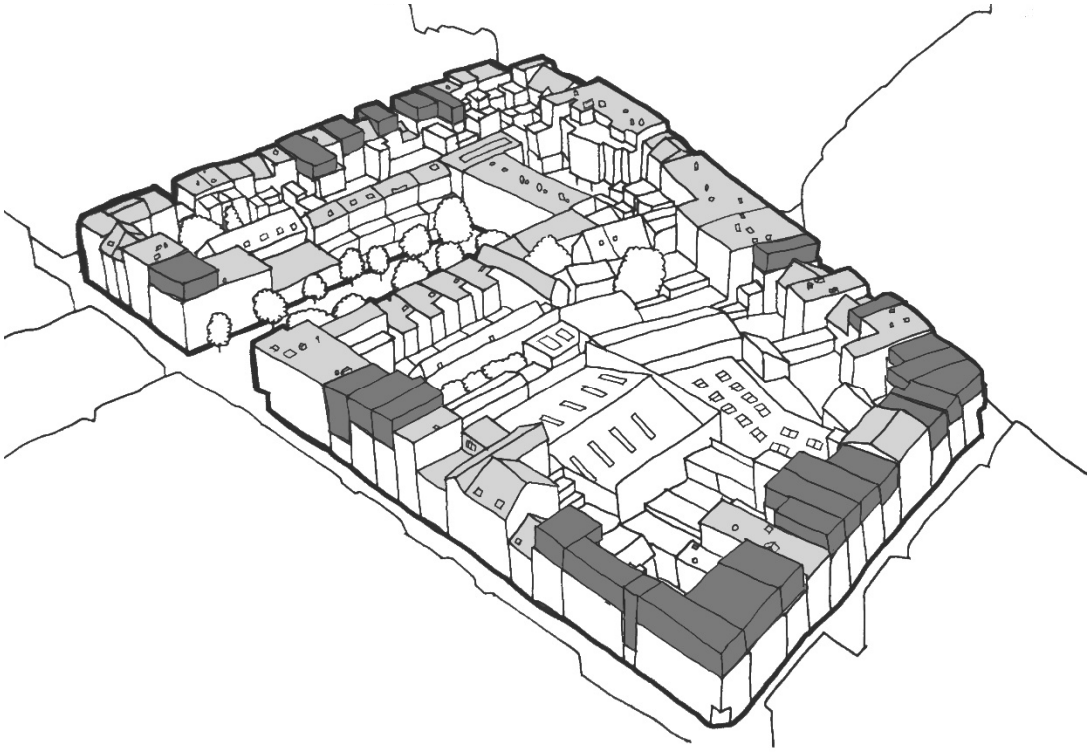
Tijdelijke verhuurconstructies met publieke ondersteuning – bijvoorbeeld via sociale verhuurkantoren – bieden daarenboven een tussenoplossing die zowel eigenaars als kandidaat-huurders ten goede komt. Door leegstand structureel en genuanceerd aan te pakken, versterken we niet alleen de werking van de 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 jongeregeneratiewerknemers 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* [76]– 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 onderstrepen 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 woonruimtes[77], 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. [78] Met ongeveer 13.000 leegstaande winkelpanden – het zullen er in de toekomst nog meer worden – wordt dit vroeg of laat een aandachtspunt in Vlaanderen. Planlastschade[79]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.[80]

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.[81]

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 bewerking[82]

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.[83]

Verleid eigenaars

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).

<kader>

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.[84]

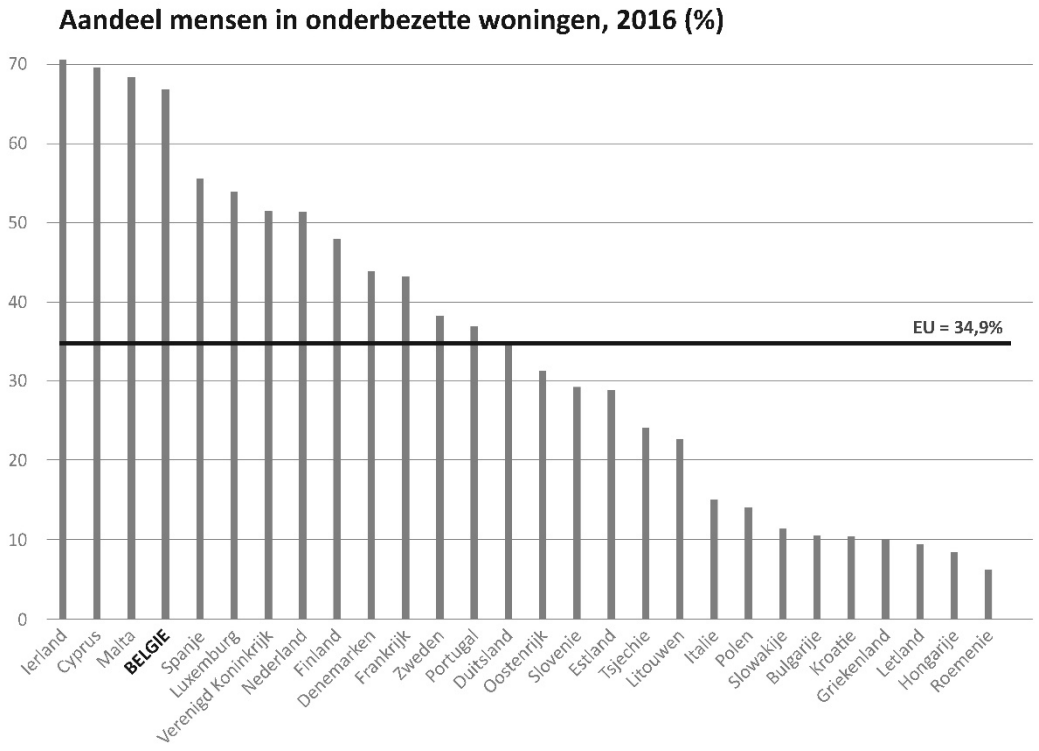
<kader>

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. Ook in het sociaal woningaanbod is de problematiek vergelijkbaar met die van de reguliere woningmarkt.

<onderbezet>



Bron: Eurostat[85]

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.[86]

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 effecten[87] veroorzaakt, is het belangrijk dat de Vlaamse Armoedetoets consequent wordt toegepast op belastingwetgeving. Het weekblad Knack bracht drie top experten samen rond vastgoedfiscaliteit[88]. 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.

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).**

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 verstorende effecten en is een van de beste belastingen. De waardestijging 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

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 toegankelijkere manier biedt om een eigen woning te verwerven.

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 omgevingsvergunningsaanvragen plaatst de Antwerpse Transformatieleidraad[89] 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.[90]

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. Gezinsverdunning 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.[91]

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. Impactinvesteerders, 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 uitkeringsverminderingsimpact slim 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 terughoudend staan tegenover het opsplitsen van grote woningen — doorgaans met een oppervlakte van meer dan 250 vierkante meter — verdient deze reflex nuancering. De bezorgdheid dat dergelijke ingrepen zouden leiden tot een verlies aan woonkwaliteit, sociale cohesie of esthetische waarde is begrijpelijk, maar niet onvermijdelijk. Ook leeft de vrees dat opsplitsing een toename van kamerbewoning met zich meebrengt, waarbij vooral tijdelijke bewoners, arbeidsmigranten of mensen zonder lokale binding zouden instromen. Aan die populatie worden vaak samenlevingsproblemen toegeschreven, zoals verhoogde druk op openbare ruimte, anonieme buurtverhoudingen of overlast. Toch is het belangrijk om dergelijke aannames kritisch te benaderen. Niet de herkomst of verblijfsduur van bewoners vormt per definitie een risico, maar wel het gebrek aan regulering en ondersteuning. Mits duidelijke kwaliteitsvoorwaarden, bewonersregistratie en betrokkenheid op buurtniveau kunnen ook tijdelijke of alleenstaande bewoners bijdragen aan een levendige, inclusieve woonomgeving.
In een context waarin steeds meer mensen alleen wonen, het aantal gezinnen met kinderen daalt en de wooncrisis zich scherper laat voelen, is het onhoudbaar om grote woningen uitsluitend te reserveren voor kapitaalkrachtige gezinnen. De sleutel ligt in regie: gemeenten kunnen via vergunningen, minimale normen en sociale randvoorwaarden sturen op een evenwichtige en duurzame invulling. Zo wordt opsplitsing geen bedreiging, maar een kans om het woningbestand aan te passen aan de realiteit van vandaag — zonder afbreuk te doen aan leefkwaliteit of buurtverwevenheid.
<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.[92]

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 maandelijkse 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

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 wooncoöperatieven. 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.

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 Prof. Frank Vastmans

Frank Vastmans 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.[146] 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.[147]

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

Voor de analyse van de partijprogramma's inspireerden we ons op een recente enquête bij politieke partijen door de Vlaams Huurdersplatform[148]

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.[149]

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 studentenhuisvesting – 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 bevriezen.

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 energieverslindende 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.

Ambitieus 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 Inkomen[150])

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.151 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 Dorling[152]

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 huurprijsregulatie 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 betrekt. 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 precaire 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 precaire 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 verstrekkende 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_Duflo

[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] https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/inkomen-en-armoede/bevolking-in-armoede-of-sociale-uitsluiting

[6] Jaarboek armoede, en sociale uitsluiting01/01/1988 – 31/12/1992

[7] https://youtu.be/eWrk6UIltNM?si=VaTImtm93S6CivB7

[8] Armoede en Sociale Uitsluiting Jaarboek 2015- *Danielle Dierckx, Jill Coene,* Peter *Raeymaeckers & Marjoke van der Burg (red.)*

[9] 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.

[10] 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.

[11]
- 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 disciplinering." *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.

[12] Wim Coumans in de Standard 2015 en in 2024 https://mobile.nieuwsblad.be/cnt/dmf20241104_96134806

[13] 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.

[14] 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.

[15] *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.

[16] https://www.vdab.be/trendsdoc/schoolverlaters/detail/default.shtml

[17] Dewitte en Mazrekaj op basis van Rumberger 2011.

[18] https://stats.oecd.org/index.aspx?queryid=113473 (raadpleging 05 May 2023)

[19] Arvastat en Dataloep onderwijs – eigen bewerking

[20] 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.

[21] 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'.

[22] Inkomens per statistische sectoren, Immoweb en Steunpunt wonen – eigen bewerking

[23] BritMonkey video https://armentekort.info/Housing_Crisis_Everything met vertaling ArmenTeKort

[24] Tenure Eurostat en https://data.oecd.org/gga/trust-in-government.htm

[25] 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.

[26] Koffner, 2017 en Sien Winters, Financiering van de sociale huisvesting in Europa. Studie ter inspiratie van mogelijke nieuwe financieringsmodellen in Vlaanderen, Leuven: Steunpunt Wonen.

[27] 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 onderandere 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.

[28] https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/huren-met-aankoopoptie

[29] 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.

[30] International Dimensions of Housing Markets. -Badarinza, Cristian & Ramadorai, Tarun (2025).

[31] https://samenhuizen.be/nl/wegwijzers

[32] 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

[33] Joren Vandenbergh - https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1051137724000160?via%3Dihub

[34] 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

[35] https://www.communityhousing.com.au/sigmah/

[36] https://www.communityhousing.com.au/wp-content/uploads/2023/10/SCBA-Illustrator-Social-and-Affordable-Housing_after-peer-review-OCT-2023.pdf

[37] De kunst van het modelleren en het voorspellen van de marktwaarde van woningen https://dare.uva.nl/search?identifier=934860b9-2811-439e-a4b6-ba38affd4801 M.Franck Oratie

[38] https://cemonitor.be/indicator/huisvesting/gewenste-veranderingen/aantal-renovaties/

[39] https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark

[40] Doctoraat Het sociaal huisvestingsbeleid in België : een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen Luc Goossens

[41] From asset based welfare to welfare housing? The changing function of social housing in Ireland Michelle Norris, Tony Fahey

[42] https://www.economist.com/special-report/2020/01/16/housing-is-at-the-root-of-many-of-the-rich-worlds-problems

[43] https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wet-betaalbare-huur#:~:text=Door%20deze%20wet%20gaat%20de,de%20wet%20voor%20hen%20betekent.

[44] https://mobiliteitsbudget.be/nl/5-waar-kan-je-het-mobiliteitsbudget-aan-besteden

[45] https://freopp.org/affordable-housing-in-the-21st-century-8f9921d79ef9

[46] https://furmancenter.org/files/Supply_Skepticism_-_Working_Brief_1.pdf

[47] https://www.london.gov.uk/media/102314/download

[48] https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/themas/wonen

[49] Politieke en sociale structuren, waar beleidsmakers vaak werken binnen de beperkingen van historische parameters en aannames die in vroegere contexten werkten.

[50] https://www.itinera.team/sites/default/files/content-documents/Belgi%C3%AB%20ontsloten.pdf

[51] 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

[52] **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)

[53] https://www.cortendegeer.nl/nieuws1/overzicht-huisvestingsjournaal/huisvestingsjournaal/15-huisvestingsverordening-amsterdam-2024-de-belangrijkste-aanpassingen-met-betrekking-tot-woonruimtevoorraad.html

[54] 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

[55] https://www.vlaanderen.be/plan-samenleven/doelstellingen-en-acties/veiligheid-en-leefbaarheid/actie-3-wijkverbeteringscontracten-afsluiten

[56] 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

[57] https://vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/mp2022

[58] https://www.plan.be/sites/default/files/documents/PRESS_20240213_NL.pdf

[59] https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bevolking/huishoudensvooruitzichten-aantal-en-groei

[60] Trends Laurens: https://trends.knack.be/geld/immo/goedkoop-belgisch-woningvastgoed-heeft-toch-een-betaalbaarheidsprobleem/

[61] https://www.themayor.eu/en/a/view/social-housing-will-form-40-of-future-urban-development-in-Copenhagen-10635

[62] https://www.lafabriquedelacite.com/en/publications/stockholm-a-universalist-vision-of-housing-tested-by-shortages/

[63] https://www.challenges.fr/immobilier/comment-paris-veut-atteindre-30-de-logements-sociaux-et-pourquoi-ca-risque-d-etre-complique_842699

[64] 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/

[65] https://www.faba.be/wp-content/uploads/2024/04/Synthesenota-Onderzoek-Economische-Impact-Vergunningsbeleid-Belgie-Ideaconsult-en-KUL-nl-teu-240415.pdf

[66] 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

[67] https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/leertraject-cooperatieve-woonprojecten

[68] 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.

[69] https://nieuwemeent.nl/wp-content/uploads/2021/04/de-Nieuwe-Meent-statuten-p.pdf

[70] Ruth Soenen in Cohousig zonder community, (Verschenen in magazine A+, Special edition Collective Housing, nr 280 October/November 2019)

[71] 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

[72] https://steun.kuleuven.be/hoe-steunen/leerstoelen/feb/leerstoel-familie-van-eeckhoudt-ruttens

[73] https://socialsecurity.belgium.be/sites/default/files/content/docs/nl/sociaal-beleid-vorm-geven/bea-cantillon-europese-pijler-nl.pdf

[74] https://www.referentiebudget.be/

[75] Housing market responses to the mortgage interest deduction, Sven Damen & Geert Goeyvaerts August, 2023

[76] 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

[77] Stijn Van Nieuwerburgh https://www.nber.org/system/files/working_papers/w31530/w31530.pdf

[78] De Interlokale Vereniging Kenniscentrum Steden, Universiteit Antwerpen, Sterkens Davy, Prof. Dr. Tom Coppens Dr. Maarten Van Acker.

[79] Planlastschade verwijst naar de administratieve lasten en kosten die bedrijven en individuen ondervinden door wijzigingen van overheidsbeleid en regelgeving. Een billijke vergoeding zoals aankoopprijs plus kosten plus index is aan de orde. In Groot-Brittannië wordt het ook wel Hope Dividend genoemd.

[80] https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20200823_94826994

[81] https://provincies.incijfers.be//databank?var=kubus1601_ls_panden

[82] Statbel en provincie in cijfers – eigen bewerking

[83] https://www.saamo.be/brussel/regio-brussel/

[84] https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/sociale-woningen/realiseren-van-sociale-woonprojecten/geconventioneerde-verhuur-voor-woonmaatschappijen

[85] https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/c416e8a1-d054-4721-9edb-c962da7adadd?lang=en

[86] Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers *Brussel, september 2023*

[87] 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.

[88] Knack 15 juli 2015 https://users.ugent.be/~gpeersma/gert_files/popular/TAXSHIFT-4127342.pdf- Peter Casteels en Jan Lippens

[89] https://pers.antwerpen.be/gemeenteraad-keurt-transformatieleidraad-en-ruimteplan-goed

[90] https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/kansenkaart-ruimtelijk-rendement-verhogen-voor-gemengde-omgevingen

[91] Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning, samen met de Provincie Antwerpen. https://www.vrp.be/activiteiten/wonen-uit-de-marge

[92] https://belgium.iom.int/o-remit en Hoe Migratie echt Werkt Hein de Haas

[93] https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1678290726/StroomgroepEE_20230302_begeleidingsaanbod_r2devd.pdf

[94] Abramson, B., & Van Nieuwerburgh, S. (2024). *Rent Guarantee Insurance*. NBER Working Paper No. 32582. https://www.nber.org/papers/w32582

[95] https://www.vlaanderen.be/stedenbeleid/subsidies-stedenbeleid

[96] https://immolevel.stadim.be/EN/report

[97] Bay, A. H., Finseraas, H., & Pedersen, A. W. (2013). Welfare Dualism in Two Scandinavian Welfare States.

[98] Ilja Leonard Pfeijffer (2017), De kracht van het geschreven woord.

[99] 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 hefbomen 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.

[100] 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.

[101] https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/infos/e-gov.htm

[102] Een DiD-analyse kan een krachtige manier zijn om causale effecten te schatten, mits de aannames van parallelle 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.

[103] *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.

[104] Speech Obama toen hij de JF Kennedy-prijs voor politiek moed kreeg (https://www.youtube.com/watch?v=Q-ow-0tfS0I).

[105] https://www.stadsform.be/dossiers/sociaal-rechtvaardige-bouwshift

[106] https://www.auditvlaanderen.be/lokale-besturen/auditrapporten/auditrapporten/globaal-rapport-thema-audit-omgevingsvergunningen?

[107] https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2023-03/VERDICHTING_eindrapport_final%20%281%29.pdf

[108][108] New Economics Foundation: https://neweconomics.org/2002/12/the-money-trail

[109] Journal of Economic Geography, 2018 *Journal of Economic Geography*, lbae048, https://doi.org/10.1093/jeg/lbae048

[110] https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/transactie-trends-sociale-huurders-geven-lagere-woonlasten-volledig-uit

[111] Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers *Brussel, september 2023*

[112] 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.

[113] https://www.centreforcities.org/reader/office-politics/the-impact-of-agglomeration-on-the-economy/

[114] https://www.fakton.com/projecten/woningbouwimpuls-ministerie-van-bzk/

[115] 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.

[116] Vlaamse Codex Wonen van 2021 – artikel 2.28

[117] Mark Jefferson (1939), over primaatsteden die super eminent zijn in zowel grootte als nationale invloed.

[118] https://users.ugent.be/~gpeersma/gert_files/popular/TAXSHIFT-4127342.pdf

[119] https://www.ruimtevoormensen.eu/l/vlaanderen-heeft-400-000-bijkomende-wooneenheden-nodig-tegen-2050/

[120] 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

[121] PISA en OECD – eigen bewerking.

[122] Pisa Top 10 https://nces.ed.gov/pubs2002/2002116.pdf

[123] https://onderwijs.vlaanderen.be/commissie-beter-onderwijs-stelt-basiskennis-centraal-in-58-adviezen-en-10-speerpunten

[124] https://data-onderwijs.vlaanderen.be/documenten/bestanden/rapport-commissie-van-wijzen.pdf p 52

[125] "Dynamic Effort Choice in High School: Costs and Benefits of an Academic Track" Olivier De Groote

[126] https://bit.ly/EquityPisa2022

[127] Onderwijs begroting gedeeld door aantal leerkrachten aan 27 lestijden voor elke van de 38 lesweken.

[128] https://www.nji.nl/system/files/2021-04/Opgroeien-en-opvoeden-in-armoede.pdf p11

[129] 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.

[130] van Hoover-Dempsey en Sandler uit 2005

[131] ibid.

[132] https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering

[133] Jaarverslag Welzijnszorg Kempen p 32 https://welzijnszorgkempen.be/over-ons/#:~:text=Jaarrekening%202023-,Jaarverslag,.communicatie%40iok.be.

[134] 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.

[135] De Terugverdieneffecten van een Lastenverlaging op Arbeid Koen Breemersch & Joep Konings 2013

[136] 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.

[137] Armoede uitgelegd aan mensen met geld

[138] https://www.stefbos.nl/page/Liedteksten/detail/2333/Alles_wat_onhaalbaar_lijkt

[139] https://www.youtube.com/watch?v=AnTwZVviXyY en MIT Peter Senge

[140] https://nl.wikipedia.org/wiki/Fundamentele_attributiefout

[141] https://www.standaard.be/cnt/dmf20240612_95319970 Jef Poppelmonde

[142] Kristof Heylen en Katleen Van den Broeck (KU Leuven – HIVA) en Frank Vastmans (KU Leuven – Onderzoekseenheid Economie)

[143] https://www.timetothink.com/thinking-environment/the-ten-components/

[144] https://en.wikipedia.org/wiki/Appreciative_inquiry

[145] https://issuu.com/beweging.net/docs/memorandum_2024_3_

[146] De Nederlandse huurprijsbeperkingen dragen bij tot een beperking van sommige particuliere investeringen.

[147] https://www.gezinsbond.be/Gezinspolitiek/Documents/Kindnorm/Kindnorm%20in%20wonen.pdf

[148] https://huurdersplatform.be/vhp/actualiteit-vhp/wat-vinden-de-politieke-partijen-over-wonen/

[149] https://www.cdenv.be/standpunt-wonen en Voorstellen en https://afdeling.cdenv.be/cd_v_woonplan

[150] https://www.referentiebudget.be/

[151] https://www.n-va.be/standpunten/woonbeleid

[152] 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.