

INKOMENSHUUR BELEMMERT DOORSTROMING IN BELGIË

MARC HANOU

In België is het begrip sociale woningbouw veel minder ingeburgerd dan in Nederland. Er zijn wel zogenaamde sociale huurwoningen, maar het huursysteem werkt niet erg bevorderend voor de toegang tot deze woningen. Bovendien moeten de gemeenten in België hun inkomsten voor een groot deel zelf verwerven. Dit heeft tot gevolg dat met name de armere gemeenten problemen hebben met de volkshuisvesting voor de lagere inkomensgroepen.

In Nederland kwam het proces van suburbanisatie op gang in de jaren zestig, na de loonexplosie, en het zette zich in versterkte mate voort in de jaren zeventig. Het waren vooral de draagkrachtige gezinnen met kinderen die uit de stad vertrokken. De Nederlandse overheid hield greep op de suburbanisatie door het groeikernenbeleid. Dit beleid bevorderde en stuurde het proces van suburbanisatie. Door negatieve bij-effecten (het achterblijven van kinderloze gezinnen en werklozen in de steden) maakte het overlooptbeleid in Nederland in de jaren tachtig plaats voor het beleid van de compacte stad.

In België wordt het wonen veel meer door economische factoren bepaald, en hier werd de terugkeer naar de stad veroorzaakt door de economische crisis in het begin van de jaren tachtig. In tegenstelling tot Nederland kent België geen systeem van huursubsidie, en de oplossing voor de woningnood werd gezocht in koopwoningen. Er zijn wel 'sociale huurwoningen', maar deze zitten vol en er bestaan zeer lange wachtlijsten.

BASISHUUR

Het bestaan van deze wachtlijsten hangt samen met het verschijnsel inkomenshuur. Voor de sociale huurwoningen wordt een basishuur samengesteld. Afhankelijk van het inkomen betaalt men vervolgens minimaal de helft tot maximaal twee maal de basishuur. Officieel moet men de woning verlaten als men zoveel verdient dat men meer dan twee keer de basishuur zou moeten gaan betalen; in praktijk gebeurt dit echter niet. Iemand die twee maal de basishuur betaalt is voor de verhuurder immers veel aantrekkelijker dan iemand die slechts een half keer de

basishuur betaalt. Hierdoor ontstaan er grote problemen bij de doorstroming naar een bij het inkomen passende huurwoning. Het zogenaamde 3-6-9 huursysteem maakt het mogelijk dat na een vooraf in het huurcontract vastgelegde periode van respectievelijk drie, zes of negen jaar, een huurder de huur kan worden opgezegd, waarna de woning binnen zes maanden moet worden verlaten. Er zijn echter plannen waarbij men deze zes maanden wil verlengen tot één jaar, zodat de problemen met de doorstroming alleen nog maar zullen toenemen.

BELASTINGEN

Een Nederlandse gemeente krijgt gemiddeld 90 procent van haar inkomsten van de rijksoverheid. In België is dit slechts 66 procent. De bevoegdheden van een Belgische gemeente om gemeentebelastingen te heffen zijn groter dan die van een Nederlandse gemeente. De gemeenten in België kunnen gebruik maken van twee belangrijke belastingen, waarvan de opbrengsten ten goede komen aan de gemeente: de *personenbelasting* en de *belasting over het kadastraal inkomen*. De

personenbelasting is landelijk hetzelfde per inkomensgroep, maar elke gemeente legt daar een eigen percentage bovenop. De tweede vorm van belasting heeft betrekking op de huur die een huis per jaar zou opbrengen. Dit bedrag wordt belast met een onroerende voorheffing van zo'n 25 procent. Dit is vergelijkbaar met het Nederlandse huurwaardeforfait, dat echter door de rijksoverheid wordt geïnd. Dit systeem, waarbij gemeenten zelf voor een groot deel van hun inkomsten moeten zorgen, leidt tot een sterke onderlinge concurrentie. Zodoende ontstaan enorme verschillen tussen diverse gemeenten. Een voorbeeld is Edegem een slaapgemeente van Antwerpen, waar voornamelijk mensen met een hoog inkomen wonen. Deze gemeente heeft dus hoge inkomsten uit de gemeentelijke belastingen, en lage kosten. Antwerpen is daarentegen een gemeente met een grote groep minder draagkrachtigen en een oude binnenstad. Dit betekent minder inkomsten uit de gemeentelijke belastingen en hoge kosten. De stad heeft dan ook zeer beperkte middelen tot haar beschikking om de woningnood op te lossen.

De opstelling van de Belgische overheid heeft tot gevolg gehad dat gemeenten vrij autonoom kunnen handelen. Via zogenaamde gewestplannen kunnen zij het het volkshuisvestingsbeleid op gemeentelijk niveau zeer gedetailleerd invullen. Aangezien de Belgische gemeenten een groot deel van hun inkomsten zelf moeten verwerven, laten zij de woningbouw voornamelijk afhangen van de markt. Het beleid volgt de vraag en dat is vooral gunstig is voor de rijkere gemeenten.

Marc Hanou is student sociale geografie aan de Universiteit van Amsterdam

Dit artikel is een bewerking van het verslag van het doctoraal leeronderzoek *Vergelijking van stadsgewesten; een onderzoek in internationaal perspectief*, Amsterdam, 1990. Het verslag ligt ter inzage in de bibliotheek van de vakgroep Sociale Geografie van de Universiteit van Amsterdam



Sociale huurwoningen in Antwerpen. Bron: C.V. Onze Woning, Antwerpen