



UITGESTELD PARADIJS - OF EEN KALEIDOSCOPISCHE KIJK OP
HET WONEN IN HET VLAANDEREN VAN DE JAREN '80

Pascal De Decker (*)

Dit artikel behandelt de huisvestingssituatie in en het huisvestingsbeleid van het Vlaanderen van de jaren '80. Vastgesteld moet worden dat de doelstelling van het huisvestingsbeleid niet gerealiseerd werden. Er wordt ingegaan op de oorzaken daarvan, alsook op de gevolgen op de actuele processen op de woningmarkt.

Na een schets van de probleemstelling, wordt in een eerste deel een overzicht gegeven van de voornaamste overheidsmaatregelen voor huisvesting. In een tweede deel wordt vervolgens empirisch materiaal aangebracht die aantonen dat de huisvestingssituatie in België en Vlaanderen op belangrijke punten verschilt van deze in andere West Europese landen. In een derde deel gaan we dan in op de actuele dynamieken op de woningmarkt. Er komt een duidelijk kwalitatief woningtekort naar voor.

(*) De auteur wenst B. De Meulder en L. De Ryck te danken voor hun bedenkingen geformuleerd bij eerdere versies van deze tekst. Uiteraard is alleen ondergetekende verantwoordelijk voor de inhoud.

Inleiding

Evenmin als beleidsnota's zijn introspectieve beleids-evaluaties in België/Vlaanderen ooit sterke punten geweest. Laat staan dat ze tot drastische ombuigingen qua visie, qua strategieën of qua middelen zouden hebben geleid. Het huisvestingsbeleid is een voorbeeld van een nauwelijks geëvalueerde beleidsmaterie. Sinds de introductie van de wetten De Taeye en Brunfaut op het einde van de jaren '40 (!) suddert het huisvestingsbeleid voort in een schijnbare onverschilligheid. Zelfs de telkens toch verontrustende resultaten (1) van de N.I.H.-peilingenquêtes naar de woningkwaliteit verstoorden nauwelijks de gemoederen. In de loop van de jaren '80 konden de reeds schaarse budgetten voor investeringen in de sociale huursector dan ook drastisch en geruisloos teruggeschroefd worden (2).

Er lijken wel verjaardagen nodig om, benevens tot feestelijkheden, ook tot evaluatie en bezinning te leiden. Alhoewel, ook met als aanleiding het "eeuwfeest" van de eerste huisvestingswet (1889) lijkt het beleid weinig signalen in die zin uit te sturen. Het lijkt (opnieuw) enkel de academische wereld te zijn die er, ook op een eerder bescheiden wijze, belangstelling voor toont. Toch blijft de vraag relevant naar wat 100 jaar overheidsbemoediging op het vlak van de huisvesting heeft gebracht.

Benevens het eeuwfeest verantwoordt ook een aantal ontwikkelingen een evaluatie:

- 1) Het einde van de eerste decade eigen Vlaams huisvestingsbeleid is een feit.

Is m.b.t. het huisvestingsbeleid de in Vlaanderen te vaak gebruikte slogan dat wat we zelf doen beter doen "bewaardeheid"? Doen we wat we zelf doen inderdaad beter? Het feit dat er sinds 1981 in Vlaanderen reeds zes Gemeenschapsministers (3) bevoegd voor huisvesting zijn geweest, doet dit betwijfelen. Er was nooit tijd voor een beleid.

- 2) De contouren van de post-industriële maatschappij worden steeds duidelijker. De economie mondialiseert, wat impliceert dat de nationale en subnationale overheden er steeds minder vat op hebben; de oude industriële kerngebieden desindustrialiseren; de samenleving tertiariseert, automatiseert en informatiseert; en flexibiliteit is niet langer een (academisch) modewoord maar een (vaak harde) realiteit. Essentieel is dat, ondanks de economische groei in een aantal sectoren en regio's, in die sectoren en regio's de inkomens verder uiteen lijken te groeien. Voor velen, vooral laaggeschoolden, lijkt in een post-moderne economie, zelfs tewerkgesteld zijn niet langer een garantie voor aanvaardbare levensomstandigheden (zie Gans, 1984; Saxenian, 1984, Stegman, 1988; Lock, 1988). Ging in de naoorlogse periode armoede vooral samen met het niet hebben van een regelmatige tewerkstelling en dus regelmatig inkomen, tegenwoordig ontstaan steeds meer situaties waarbij armoede en tewerkstelling samengaan. Met deze bizarre ontwikkeling voor ogen moet de vraag gesteld worden naar de positie en de aard van een huisvestingsbeleid in een post-moderne, door flexibele arbeidsvoorwaarden gedomineerde samenleving. Daarbij moet ook de vraag gesteld worden naar de bruikbaarheid van de traditionele doelstellingen en middelen.
- 3) Vanuit verschillende hoeken worden steeds meer tijdingen de publieke opinie ingestuurd die de herintroductie van het concept woningnood verantwoorden:
- vanuit de vastgoedwereld wordt opgemerkt dat de nieuwbouwproductie in de jaren '80 in Vlaanderen de laagste in de E.E.G. is (De Vleeschauer, 1987), zodanig dat zelfs de vervangingsbehoefte niet wordt gehaald, wat in een aantal regio's tot een woningtekort leidt;
 - vanuit de Administratie voor Huisvesting (1987) wordt gemeld dat op 1.1.1987 ongeveer 75.000 gezin-

nen op de wachtlijst van de sociale bouwmaatschappijen staan;

- in Gent wordt gevraagd, zowel vanuit de politieke wereld als vanuit de hulpverlening, de stad uit te roepen tot woonnoodgebied (Bauwens, 1988) of woonontwikkelingszone (Verbeke, 1988);
- in datzelfde Gent stelt het C.I.B. vast dat de prijzen van bepaalde typen koopwoningen er op zeer korte tijd verdubbeld zijn (Vooruit, 18/1/1989);
- de G.O.M.-Limburg stelt dat het activiteitspeil van de particuliere woningbouw in de provincie ruim onvoldoende is om aan de behoeften te voldoen. Een Genks hulpverlener meldt dat het OCMW steeds meer met daklozen geconfronteerd wordt. Soms kunnen deze bij familie geplaatst worden, soms in een pension. In een aantal gevallen dienen, wegens plaatsgebrek, gezinnen "uit mekaar gerukt": vader in een logementstehuis, moeder in een vluchthuis en de kinderen worden desnoods geplaatst (Vooruit, 15/1/1989);
- zelf berekenden we dat het tekort aan goede woningen sinds 1960 niet is gedaald (De Decker, 1987; 1988d).

Tot zover een ietwat willekeurige selectie van tijdingen, die de eerder door Goossens (1987) geponeerde stelling dat woningnood in Vlaanderen een verdrongen probleem is, kracht bijzetten. Onverschilligheid is m.a.w. uit den boze. Goed, betaalbaar en (relatief) autonoom wonen is voor vele Vlaamse gezinnen nog steeds niet haalbaar. In tegenstelling tot de vaak wat pocherige eigendunk over het "goed wonen in Vlaanderen", blijkt het voor velen een "uitgesteld paradijs" te zijn en te blijven.

Een evaluatie heeft tot doel de "waarde" van de bestaande middelen in te schatten. Daar een huisvestingsbeleid - net als elk ander beleid - essentieel politiek, en dus ideologisch geladen, is, worden naargelang de maatschappelijke opvattingen van hij of zij die evalueert, verschillende cijfers gebruikt, dit ten einde het eigen ge-

lijk aan te tonen. Zo verwijzen de liberalen De Grauwe (1983) en Verhofstadt (1987) naar het hoge eigendomspercentage in België/Vlaanderen om "het succes" van het toch liberale huisvestingsbeleid te bewieroken. Vragen naar de verdeling over de diverse bevolkingscategorieën worden daarbij over het hoofd gezien, evenals een evaluatie van de inspanning, die vele gezinnen - zowel financieel als qua zelfwerkzaamheid - zich moeten getroosten om zich te huisvesten. Bovendien stelt zich de vraag wat de kwaliteit van vele van die eigen woningen is. Uit de laatste N.I.H.-peilingsenquête blijkt dat ongeveer 28% van de eigen woningen zware gebreken heeft (N.I.H., 1982/83).

Anderen, vooral veldwerkers uit het opbouwwerk, benadrukken dan de vaak bizarre woonomstandigheden die blijven bestaan in de talrijke kansarme buurten van de grote steden, terwijl toch ongeveer tweederden van de Vlaamse bevolking goed gehuisvest is.

Het gebrek aan continu onderzoek leidt ook vaak tot contextloze "empiristische" interpretaties. Zo werd door de jaren heen in tal van publicaties de loftrumpet gestoken over het bouwpremiesysteem, geïntroduceerd met de Wet De Taeye (1948) (zie o.a. De Taeye, 1952; Knops en Goossens, 1983; Bouckaert, 1988; Maes, 1989). De vraag wordt niet gesteld of de gegeneerde bouwproductie inderdaad wel zo hoog is en zo ja, of de beschouwde wet hiervan de oorzaak is. Dit laatste wordt, naar onze mening terecht, door Deleeck e.a. (1983) betwijfeld.

Probleemstelling

In wat volgt wordt gepoogd het functioneren van de Vlaamse woningmarkt van de jaren '80 transparant te maken, vanuit het perspectief van de gebruikers van huisvesting, in casu de starters op de woningmarkt en de gezinnen met verhuisaspiraties. Daar er in Vlaanderen geen continu huisvestingsonderzoek heeft plaatsgevonden (4), is deze schets in belangrijke mate hypothetisch van aard. De benadering is inductief, daar vanuit een kluwen van versnipperd, vaak verouderd en niet complementair

cijfermateriaal gepoogd wordt te komen tot een logisch, coherent en falsifieerbaar geheel. Er wordt m.a.w. een aanzet gegeven tot de opbouw van een woningmarkttheorie (5) voor Vlaanderen. Ervaringen uit het buitenland helpen deze mee invullen (zie reeds: De Decker, 1985a/b). Deze aanzet tot theorievorming komt aan bod in de derde paragraaf. Daar de overheid in de beschouwde periode meer dan ooit als actieve actor op de woningmarkt afwezig was, zijn de te observeren processen tevens een illustratie van het functioneren van een vrije woningmarkt in particuliere economische omstandigheden. Opgemerkt moet worden dat vooralsnog regionale en ruimtelijke aspecten (6) buiten beschouwing worden gelaten.

Om een woningmarkttheorie te kunnen opbouwen, wordt allereerst een globaal kader geschetst. In een eerste paragraaf komen de krachtlijnen van het huisvestingsbeleid in België en Vlaanderen aan bod, wat zeer summier gebeurt daar andere bijdragen in deze bundel daar grondiger op ingaan.

In een tweede paragraaf wordt een overzicht gegeven van relevant cijfermateriaal. Ten einde een genuanceerd beeld van de status questionis te verkrijgen, wordt én een diversiteit aan gegevens samengebracht én een aantal gegevens in een internationale context geplaatst, dit ten einde een aantal mythen m.b.t. het wonen in Vlaanderen te demystifiëren (zie reeds Hubeau e.a., 1985; De Decker, 1988d).

1. Krachtlijnen van het huisvestingsbeleid in België en Vlaanderen

De doelstelling van het Belgisch huisvestingsbeleid wordt door Deleeck e.a. (1983) als volgt gevat: de woningvoorraad in overeenstemming brengen met de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoeften door (1) het stimuleren van de eigendomsverwerving, (2) het bouwen en beheren van sociale huurwoningen en (3) door de verbetering van ongezonde en onaangepaste woningen.

Niet iedereen kan beroep doen op de voorzieningen van de sociale huisvesting: de allocatie is beperkt tot de zogenaamd minder gegoeden.

De voornaamste maatregelen komen kort na de Tweede Wereldoorlog tot stand, met de Wet De Taeye (1948), de Wet Brunfaut (1949) en de Regeling inzake Krotopruijing (1953) (zie Knops en Goossens, 1983).

De voornaamste voorzieningen die vandaag nog gelden (weliswaar in een aangepaste vorm) kwamen in het unitaire België tot stand. Sinds Vlaanderen bevoegd is voor zijn eigen huisvestingsbeleid - wat sinds 1980 ook belichaamd wordt door een eigen Gemeenschapsminister voor Huisvesting en een eigen administratie - zijn, behalve een drastisch terugschroeven van de investeringskredieten (tabel 9), weinig substantiële initiatieven tot stand gekomen (7). De voornaamste maatregelen relevant voor de huisvesting werden genomen door resp. de Gemeenschapsminister verantwoordelijk voor Ruimtelijke Ordening en de nationale minister verantwoordelijk voor Justitie. Laatstgenoemde dereguleerde de particuliere huursector; eerstgenoemde introduceerde het Herwaarderingsbesluit, zij het met matig succes (zie o.a. Van Severen, e.a., 1986; Anselin e.a., 1987; B.I.R.O., 1988; Baelus, 1988).

De voornaamste regelingen in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid worden in wat volgt opgesomd (Administratie voor Huisvesting, 1988).

1.1. Premies en toelagen van het Vlaams Gewest

1.1.1. De huisvestingspremie, door de Vlaamse Executieve ingesteld op 27 mei 1987, ter hergroepering en gelijkschakeling van "oude" premies (bouwpremie, kooppremie, saneringspremie).

Een huisvestingspremie kan zijn:

- een bouwpremie: voor wie een woning bouwt, een eigendom verwerft van een voorheen nooit bewoonde woning of een woning in de privé-sector

- zodanig verbouwt dat dit kan vergeleken worden met een nieuwe woning;
- een kooppremie : bij de aankoop van een woning in de openbare sector (gemeente, OCMW, intercommunale, openbare bouwmaatschappij erkend door de V.H.M. of de V.L.M.);
 - een saneringspremie : voor wie een ongezonde verbeterbare woning of woongebouw van minstens 20 jaar oud of een wegens overbevolking ongezonde woning saneert. De premie wordt aangevraagd door diegene die de sanering uitvoert: de eigenaar-(niet)-bewoner of de bewoner-niet-eigenaar.

Aan het verkrijgen van deze premies zijn inkomensbeperkingen gekoppeld, alsook volumebeperkingen of minimum saneringsvereisten.

1.1.2. De stads- en dorpsvernieuwingspremie

De stads- en dorpsvernieuwingspremie vervangt vanaf 1/1/1988 de renovatiepremie die met het Herwaarderingsbesluit (1982, met later diverse wijzigingen) werd ingesteld. De stads- en dorpsvernieuwingspremie geldt voor particuliere personen die binnen de grenzen van een erkend herwaarderingsgebied ofwel een nieuwe woning bouwen of kopen, ofwel werken uitvoeren aan een bestaande woning. Zowel de eigenaar als de huurder kunnen de premie aanvragen. De ervaring leert echter dat huurders nauwelijks van de premie gebruik maken (rapport-Anselin e.a., 1987 - niet-gepubliceerd).

Er is geen inkomensbeperking voor het verkrijgen van de premie.

Wel moet gesteld dat deze maatregel territoriaal beperkt is tot de erkende herwaarderingsgebieden en enkel nog geldt voor die gebieden erkend voor 6/6/1988 (Ministeriële Omzendbrief).

1.1.3. Verhuis-, installatie- en herhuisvestingstoelage.

Deze bescheiden toelage wordt toegekend aan personen die een ongezonde woning hebben ontruimd en als huurder een gezonde woning gaan betrekken. Deze toelage kan slechts éénmaal verkregen worden.

1.2. Sociale leningen

Sociale leningen met gewestwaarborg worden verleend door een aantal daartoe erkende kredietinstellingen. Dergelijke leningen kunnen aangewend worden zowel voor het bouwen als het aankopen van een nieuwe woning (huis of appartement) als voor het aankopen en/of verbouwen van een bestaande woning (huis of appartement). Er worden voorwaarden gesteld zowel qua inkomen als qua verkoopwaarde van de woning. Beiden mogen bepaalde grenzen niet overschrijden.

1.2.1. De Vlaamse Landmaatschappij kan goedkope leningen toestaan voor:

- het kopen van een door de V.L.M. gebouwde woning;
- het bouwen van een eigen woning;
- het kopen van een woning die noodzakelijk moet gesaneerd worden;
- het saneren van een eigen woning.

1.2.2. Het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen kan leningen aan sterk verminderde rentevoet toestaan aan gezinnen met minstens drie kinderen.

1.3. Fiskale maatregelen

Op het vlak van de personenbelastingen voorziet de fiscale programmawet een aftrekregeling voor hypothecaire leningen, zowel voor de intrest als voor de kapitaalsaflossing, zowel bij aankoop, bij nieuwbouw als bij vernieuwbouw. De aftrekmogelijkheden zijn ruimer bij nieuwbouw en vernieuwbouw dan bij koop.

1.4. Sociaal huren

Een sociale huurwoning wordt aangeboden door een erkende maatschappij van de Vlaamse Maatschappij voor de Huisvesting (VMH - voorheen de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting).

De huurprijs van een sociale woning zal in principe lager liggen dan deze voor een gelijkwaardige woning op de private woningmarkt, wegens enerzijds de kostendrukkende bouwwijze (groepsbouw, gezamenlijke aanbesteding,...) en anderzijds de staatstussenkomsten onder de vorm van indirecte subsidies in de financiering van huurwoningbouwprogramma's, door subsidiëring van infrastructuurwerken en door tussenkomst in de BTW-betalingen van de NMH/VHM-bouwvennootschappen.

De toegang tot de sociale huursector is beperkt tot gezinnen met een inkomen onder bepaalde institutioneel vastgelegde grenzen. De huurprijs wordt dan gemodaliiseerd volgens de inkomenshoogte van de gebruiker op basis van een basishuurprijs. Er zijn categorieën die een supplementaire huurvermindering genieten: bejaarde huurders, huurdersgezinnen met drie of meer kinderen en gezinnen die voorheen een ongezonde woning bewoonden.

1.5. De particuliere huursector

In het verleden heeft de overheid vaak gepoogd vat te krijgen op de huurprijzen in de particuliere sector, echter zonder succes (zie Van de Lanotte, 1984). Sinds 1983 - de huurwet-Gol - is de particuliere huursector volledig gedereguleerd. Er gelden geen overheidstussenkomsten, noch m.b.t. de prijsvorming, noch m.b.t. de kwaliteit, noch m.b.t. de woonzekerheid.

Er zijn evenmin financiële overheidstussenkomsten - bijv. huurcompensaties - voorzien.

1.6. Enkele bedenkingen

Wanneer zo gesommeerd, lijkt het pakket overheidsmaatregelen in de huisvesting gedifferentieerd en daardoor evenwichtig. Schijn bedriegt. In de praktijk domineerde

de promotie van het eigen woningbezit, waardoor van een echte keuzevrijheid op de woningmarkt geen sprake kan zijn (zie reeds De Decker, 1986). Zo is bijv. het aandeel non-profit woningen in het Vlaamse woningaanbod het kleinste in West-Europa (zie verder). In die hoedanigheid is het overheidsbeleid vnl. gericht op de middeninkomens, eerder dan op de meest behoeftige bevolkingscategorieën.

Een tweede bedenking behelst het feit dat door de gerichtheid op het eigen woningbezit heel wat woningen slechts één generatie het label "sociaal" verdienen. Enkel wanneer ze niet worden verkocht, blijven de sociale huurwoningen sociaal "van nature". Vrijwel alle andere woningen worden in een volgende generatie op de private markt, met private marktprijzen, aangeboden.

Een derde bedenking: de overheidsaanwezigheid is in belangrijke mate passief of volgend van aard. Enkel de woningen gebouwd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de Vlaamse Landmaatschappij houden direct overheidsinitiatief in. Deze omvatten zo'n 10% van de woningvoorraad (zie tabel 16), waarvan de helft slechts één generatie sociaal blijft.

Tot slot moet benadrukt worden dat, ondanks diverse aanzetten, nooit een substantieel woningvernieuwingsbeleid werd gevoerd.

2. Huisvestingsindicatoren

In wat volgt, worden een brede waaier van statistische gegevens gepresenteerd, ten einde, ten eerste, een aantal mythen die m.b.t. het wonen in Vlaanderen hardnekkig blijven circuleren, te demystifiëren en ten tweede, meer genuanceerde conclusies m.b.t. de bestaande situatie mogelijk te maken.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- 1) de aanbodzijde;
- 2) de overheidsinspanningen;
- 3) enkele sociale componenten;
- 4) de structuur van de woningmarkt.

2.1. De aanbodzijde

2.1.1. Geen massaproductie van woningen

Eén van de voornaamste noodwendigheden om de doelstellingen van het Belgisch huisvestingsbeleid te realiseren, is een voldoende hoge nieuwbouwproductie. Via doorstroming zou elk gezin dan in de mogelijkheid verkeren een betere vrijgekomen woning te betrekken. Zoals reeds aangehaald werd "geloofd" dat de nieuwbouwproductie inderdaad hoog was (8). Niets is minder waar, wat geïllustreerd wordt in tabellen 1 t/m 3.

Om een ruime woningmarkt te hebben, wordt algemeen gesteld dat er een aanvaardbaar overschot aan woongelegenheden moet zijn, wat globaal op 2 à 3 procent wordt geraamd. In tabel 1 wordt voor Vlaanderen de effectieve toename van de woningvoorraad geconfronteerd met de noodzakelijke toename om een ruime woningmarkt te hebben, in een aantal onderscheiden perioden. In kolom (1) wordt de gemiddelde toename van het aantal gezinnen weergegeven, in kolom (2) de produktie noodzakelijk om een ruime woningmarkt te hebben - dit is: een voorraad die de vraag met 3% overstijgt - en in kolom (3) de gemiddelde stijging van de woningvoorraad. In kolom (4) krijgen we dan de confrontatie (9). Daaruit blijkt dat enkel in de jaren '70 de produktie de behoefte overschreed. Over de volledige periode beschouwd - een periode die gedomineerd werd door een economische groei - overstijgt de woningbouwproductie de uitbreidingsbehoefte niet, wat inhoudt dat de woningmarkt onvoldoende ruim is geworden om naar behoren te functioneren zodat oude en slechte woningen noodzakelijkerwijze verder gebruikt moeten worden.

Daar onze focus op de jaren '80 ligt, wordt in tabel 2 de confrontatie behoefte/produktie per provincie uitgewerkt, weliswaar zonder de nodige woningmutatiereserve of frictieleegstand in rekening te brengen. Uit tabel 2 blijkt dat er in de beschouwde periode (1981-1985) een toenemend woningtekort is ontstaan van ongeveer 22.000 wooneenheden of 18% van de vraag. Belangrijke regionale verschillen kunnen daarbij vastgesteld worden. Enkel in

HET WONEN IN HET VLAANDEREN VAN DE JAREN '80

Tabel 1: De woningbouwbehoefte vs de stijging van de woningvoorraad (jaarlijkse gemiddelden, 1947-1961).

	toename aantal gezinnen (1)	bouw- behoefte voorraad (2)	toename woning- (3)	(4)= (3)-(2)
1947-61	11.712	15.152	14.510	- 642
1961-70	20.273	20.169	19.744	- 425
1970-81	24.182	25.283	27.435	+2.152
1981-85	31.001	26.013	23.888	-2.125
1947-85	18.994	20.702	20.478	- 224
1961-85	23.865	24.314	23.959	- 355
1970-85	26.020	27.056	26.489	- 567
1981-85	31.001	26.013	23.887	-2.126

Bron: eigen berekeningen op basis van NIS-gegevens en De Roock (1988).

Tabel 2: De woningbouwproductie vs de toename van het aantal gezinnen in Vlaanderen (jaarlijkse gemiddelden, 1981-1985).

	toename aantal gezinnen (1)	nieuwbouw productie (2)	(3)= (2)-(1)	(3)/(1) x100
Antwerpen	32.501	26.835	- 5.666	-17%
Vl.-Brabant	23.200	15.098	- 8.102	-35%
Limburg	25.704	15.411	-10.293	-40%
O.Vlaanderen	18.881	21.703	+ 2.822	+15%
W.Vlaanderen	23.718	23.252	- 466	- 2%
Vlaanderen	124.002	102.299	-21.703	18%

Bron: eigen berekeningen op basis van NIS-gegevens en De Roock (1988).

Oost-Vlaanderen blijkt de produktie enigszins op peil te zijn. Infra zal blijken dat dit ogenschijnlijk gunstig cijfer een keerzijde heeft; het betreft immers de provincie met het hoogste aantal slechte woningen.

Wanneer we dan de Belgische/Vlaamse woningbouwproduktie in een internationale context plaatsen, dan blijkt de woningbouwproduktie hier te lande nooit hoog te zijn geweest (tabel 3).

2.1.2. Een oude woningvoorraad

Een lage bouwproduktie impliceert dat oude woningen noodzakelijk gebruikt blijven, wat uit tabel 4 blijkt. Van de weergegeven landen worden verhoudingsgewijs enkel in Groot-Brittannië meer voor-oorlogse woningen gebruikt.

2.1.3. Een krappe woningmarkt

Een even evident gevolg van een lage woningbouwproduktie is een krappe woningmarkt, in tabel 5 gemeten met het aantal woningen per 1.000 inwoners. Vooral interessant is de weergegeven evolutie. In vergelijking met de weergegeven landen had België in het begin van de jaren '60, in relatieve termen, een vrij ruime woningmarkt. Dit is substantieel gaan verschillen en België zakt steeds dieper in het peloton weg, een gegeven dat voor Vlaanderen nog meer uitgesproken is.

Wanneer de Belgische/Vlaamse gegevens vervolgens met de Nederlandse vergeleken worden, kunnen de volgende vaststellingen worden gemaakt: in 1947 had Nederland 218 wooneenheden per 1.000 inwoners tegenover 331 voor België (De Feyter en Schuiling, 1985), een verschil dat vnl. verklaard kan worden uit verschillen in oorlogsschade. Vastgesteld moet worden dat Nederland zijn achterstand nagenoeg volledig heeft ingelopen, met 372 woningen per 1.000 inwoners (1985) tegenover 377 in Vlaanderen (1986). Als Nederland zijn woningbouwprogramma effectief realiseert, zullen de posities tegen 1990 gewisseld zijn, daar de produktie in Vlaanderen laag blijft.

HET WONEN IN HET VLAANDEREN VAN DE JAREN '80

Tabel 3: Gemiddelde jaarlijkse woningproductie per 1.000 inwoners; voor de periodes 1964-65, 1972-74 en 1980-81.

		1980-81	
		-7	+7
1972	-10	U.S.A. (8.0)	Frankrijk (8.0)
		Oostenrijk	Ierland (7.5)
		België (5.6)	Italië (8.1)
		Luxemburg	
		Portugal	
		U.K. (7.4)	
1974	+10	Denemarken (8.3)	Canada
		West-Duitsland (10.4)	Finland (7.9)
		Spanje (8.6)	Nederland (8.9)
		Zweden (12.0)	Noorwegen (8.2)
		Zwitserland (9.9)	

Uit: Van Fulpen (1985; 1987) - (....): gemiddelden periode 1964-65.

Tabel 4: Percentage bewoonde woningen gebouwd voor WOII in een aantal Westerse landen (1980).

Griekenland	21,8	Portugal	38,7
Canada	23,8	Oostenrijk	40,1
USA	26,7	Denemarken	41,5
Zweden	27,4	Luxemburg	41,8
Finland	27	Frankrijk	44
Spanje	28,6	Ierland	45,9
Italië	29,1	België	48,5
Nederland	35,8	Gr. Brittannië	50,9
Noorwegen	37,7		

Bron: UNO

Tabel 5: Het aantal woningen per 1.000 inwoners in een aantal Westerse landen, 1960-1986.

	1960	1970	1980	1986
Denemarken	319	371	422	445
Frankrijk	353	367	441	450
Ierland	229	237	260	278
Italië	278	319	336	---
Luxemburg	302	329	383	---
Nederland	246	289	343	372
Oostenrijk	318	358	404	416
Portugal	295	319	352	---
U.K.	315	346	385	399
Spanje	252	314	390	398
W.Duitsland	272	341	412	477
Zweden	357	394	441	---
Zwitserland	291	351	427	466

E.C.	---	332	407	---

België	344	365	381	393
Vlaanderen	319	323	364	377

Canada	363	365	382	395
U.S.A.	325	338	390	---

Bron: UNO en NIS.

2.1.4. Substandaard woningen: chronisch en substantieel

De combinatie krappe woningmarkt/oude woningen/beperkt vernieuwingsbeleid resulteert ook in een beperking van onderhoud en vernieuwing. Op een woningmarkt waar de aanbieder - de eigenaar/verhuurder of de eigenaar/verkoper - het sterkst staat hoeft hij niet te vernieuwen of te moderniseren. De vraag is vrijwel gewaarborgd. In Vlaanderen is dan ook een niet onbelangrijk deel van de woningvoorraad van slechte kwaliteit

(zie tabel 6). De laatste peilingsenquête wees uit dat ongeveer 15% van de woningen te vervangen was of zware gebreken van uitgebreide omvang had. Nog eens 18,2% van de woningen had zware gebreken van beperkte omvang. Samengevat betekent dit dat ongeveer 33% van de woningvoorraad minstens een bedreigde kwaliteit heeft. In absolute aantallen houdt dit in dat er in 1981 meer slechte woningen waren dan 10 jaar eerder (tabel 7).

2.1.5. Huisvestingsbalans

Het percentage als slecht gedefinieerde woningen impliceert niet noodzakelijk dat het tekort aan goede woningen van dezelfde orde is. Factoren als leegstand en woningopsplitsing kunnen een niet onbelangrijke impact hebben. De leegstand bv. steeg in Vlaanderen van 41.638 in 1961 over 54.334 in 1970 naar 98.048 in 1981 (gegevens N.I.S.).

De impact van deze aspecten blijkt op de verhouding vraag-aanbod in Vlaanderen eerder gering te zijn. Een synthese van de huisvestings- of vraag-aanbodbalans die we eerder uitwerkten (De Decker, 1987), wordt weergegeven in tabel 8, waaruit blijkt dat het tekort aan goede woningen in 1981 in absolute aantallen hoger was dan in 1961 en sinds 1981 opnieuw is gaan stijgen (zie ook Verscheure, 1988). M.a.w. in het Vlaanderen van de jaren '80 wonen meer gezinnen in slechte woningen dan 20 jaar eerder, wat een eigenaardige vaststelling is daar de overschouwde periode in hoofdzaak werd gekenmerkt door economische groei. Merkwaardig is ook dat in de "Golden Sixties" de situatie eerder verslechtert om pas in de jaren '70 te verbeteren.

Voor wat het tekort aan goede woningen betreft, kunnen belangrijke regionale verschillen worden vastgesteld. Het tekort is vooral aanzienlijk in Oost- en West-Vlaanderen, de twee provincies waar in het begin van de jaren '80 de nieuwbouwproductie verhoudingsgewijs het hoogst was. Alhoewel tal van factoren - economische omstandigheden, de activiteit van de lokale bouwmaatschappijen, ... - deze regionale verschillen kunnen verklaren, zal de relatief hoge nieuwbouwproductie in de twee ge-

Tabel 6: Woningkwaliteit in Vlaanderen, 1971-72 en 1982-83 (%).

	1971-72		1982-83
gezond en goede structuur	48,75	woning zonder gebreken	26,98
functioneel niet aangepast, met verbeterbare structuur	10,37	woning met lichte gebreken	39,95
	-----		-----
	59,12		66,94
functioneel niet aangepast met slechte structuur	3,25	woning met zware gebreken van beperkte omvang	18,16
on gezond verbeterbaar met goede structuur	7,08		
on gezond verbeterbaar met verbeterbare structuur	13,68		
	-----		-----
	24,03		18,16
on gezond verbeterbaar met slechte structuur	3,38	woning met zware gebreken van uitgebreide omvang	9,01
on gezond niet-verbeterbaar	13,48	woning met zware gebreken van uitgebreide omvang wat de structuur betreft	1,72
	-----	te vervangen	4,17
	16,86		-----
			14,90

Bron: NIH Peilingsenquête 1982-83.

HET WONEN IN HET VLAANDEREN VAN DE JAREN '80

Tabel 7: Evolutie kwaliteit Vlaams woningpark, 1970-81 (abs.).

	1970	1981
van goede kwaliteit	1.033.511	1.377.135
van middelmatige kwaliteit	419.700	364.584
van slechte kwaliteit	295.538	308.810

Bron: NIH Peellingsenquête 1982-83.

Tabel 8: Huisvestingsbalans.

A. Raming op 31.12.1985

	Aantal goede woningen (1)	vraag (2)	balans (3)= (1)-(2)	verhouding (3)/(2) x100	spreiding
Antwerpen	552.079	622.072	- 69.993	11,3%	21
Vl.-Brabant	326.616	361.752	- 35.136	9.7	11
Limburg	218.617	255.781	- 37.164	14.5	11
O.Vlaanderen	382.193	503.288	-121.095	24.1	36
W.Vlaanderen	341.367	411.690	- 70.323	17	21
Vlaanderen	1.820.872	2.154.583	-333.710	15.5	100

B. Evolutie tekort aan goede woningen in Vlaanderen

	Abs.	% in verhouding tot de vraag
1961	271.461	18
1970	300.469	17.7
1981	287.623	14.6
1985	333.710	16

Bron : NIS, NIH, De Decker, 1987.

stelde provincies niet los van de slechte kwaliteit van hun woningvoorraad gezien kunnen worden. De competitie voor de goede woningen zal de prijzen voor zowel huur als koop zodanig opdrijven dat nieuwbouw een alternatief wordt (zie verder).

2.2. Overheidsinspanningen

In de vorige subparagraaf werd ingegaan op een variëteit van cijfers die betrekking hebben op de aanbodzijde van de woningvoorraad. Deze cijfers indiceren een relatief lage nieuwbouwproductie, een krappe markt en een gestegen gebruik van het aantal substandaard woningen. Deze cijfers stellen vragen naar de beleidsinspanning terzake, naar de doelstellingen, naar de ingebrachte middelen. Wanneer deze geanalyseerd worden, blijken de vastgestelde trends geen verrassing te zijn. De inspanningen, zowel financieel als qua bouwactiviteit, blijken én laag te zijn én niet de meest behoeftige doelgroepen te bereiken.

2.2.1. Financiële inspanningen: weinig substantieel

Uit tabel 9 blijkt dat de Vlaamse overheid de financiële inspanningen voor huisvesting, althans voor wat de investeringskredieten van de NMH/VHM betreft, gevoelig heeft afgebouwd. Het is echter een illusie te veronderstellen dat die hoog geweest zouden zijn, wat tabel 10 aantoont. Het overgrote deel (83%) van de middelen die in België aan huisvesting worden gespendeerd, werden rechtstreeks door de particuliere sector en de particuliere gezinnen aangebracht. De uitgaven voor sociale huisvesting hebben trouwens zelden meer dan 2% van de totale overheidsuitgaven bedragen. Vooral van belang is hier, aldus Goossens (1982, p. 6), dat het relatieve aandeel van de uitgaven voor huisvesting in het overheidsbudget doorheen de tijd nauwelijks is gestegen, wat illustreert dat huisvesting nooit een beleidsprioriteit is geweest.

HET WONEN IN HET VLAANDEREN VAN DE JAREN '80

Tabel 9: Evolutie investeringskredieten N.M.H.

	investeringskrediet	evolutie bouwcost (1981 = 100)
1982	8.400 miljoen	99
1983	3.400 miljoen	103
1984	3.400 miljoen	109
1985	2.000 miljoen	115
1986	1.800 miljoen	113

Bron: Jaarverslagen NMH.

Tabel 10: Financiering van de huisvesting, 1968-1977.

* direct geïnvesteerde openbare middelen in de woningbouw	10%
- NMH	
- bouwpremies	
* voorkeursfinanciering door particulieren	6%
- leningen aan verlaagde rentevoet	
- leningen met staatswaarborg	
* gewone financiering door particulieren	
- spaargelden	50%
- gewone hypothecaire kredieten	33%

Uit: Hubeau e.a., p. 49.

De uitgaven voor huisvesting kunnen ook extern gerelativeerd worden: in een internationale context scoort België laag, en dit zowel voor wat betreft de uitgaven door de hogere als de lagere overheden (zie tabellen 11 en 12).

Benevens het gegeven dat voor huisvesting vrijgemaakte middelen slechts een marginaal deel van totale overheidsuitgaven omvatten, wordt ook vastgesteld dat ze

Tabel 11: Uitgaven aan volkshuisvesting door de centrale overheden als percentage van de totale rijksuitgaven in enkele Westeuropese landen (1975-1980)

	1975	1976	1977	1978	1979	1980
Nederland	2,05	2,35	2,70	2,79	2,81	2,71
België	1,61	1,64	1,60	1,64	1,77	2,59*
Denemarken	2,00	1,91	1,83	1,66	--	--
Duitsland	0,25	0,43	0,42	0,36	0,44	0,42
Engeland	3,49	3,98	4,85	4,35	4,25	--
Frankrijk	3,16	3,07	2,89	2,78	3,07	--
USA	--	--	--	7,3	5,1	5,2

*uitzonderlijke situatie, zie: Goossens (1982).

Uit: Van Fulpen (1984).

Tabel 12: Uitgaven voor ruimtelijke ordening en huisvesting door de lokale besturen in enkele Westeuropese landen, 1975-82

Nederland	(1982)	11,7%
België	(1980)	1,7
Denemarken	(1982)	5,7
Duitsland	(1982)	5,9
Engeland	(1975)	4,5
Frankrijk	(1975)	4,5
Zweden	(1975)	8,6

Uit: Maes (1985)

zelden de woonlasten van de gebruiker substantieel verlagen. Deleeck e.a. (1983) berekenden dat de toegekende premiebedragen zelden de 4 à 5% van de prijs van een nieuwbouwwoning overschrijden. Ze vermoeden dan ook dat de ermee samenhangende fiskale voordelen en de mogelijkheid van een goedkope lening met staatstussenkomst de bouwlustigen aanzetten tot het doorworstelen van de omslachtige administratieve rompslomp. Het "sociale" van de bouwpremie, en in mindere van de kooppremie, kan m.a.w. in vraag gesteld worden, daar de vragers hoe dan ook heelwat adelbrieven moeten voorleggen om een nieuwe woning te kunnen bouwen of kopen, wat het Planbureau in 1979 vragen doet stellen bij de waarde van het eigenaarschap. Wat is de waarde van deze waarde? We citeren: "De vaststelling dat steeds meer en meer mensen hun levensgewoonten dienen te veranderen, hun emotioneel en psychisch evenwicht verstoord zien, geïmmobiliseerd worden voor een groot deel van hun leven... en dit alles om een eigen woning te verwerven, zijn sprekende argumenten voor het op zoek gaan naar alternatieven voor individueel eigenaarschap van een woning, waarbij één der alternatieven duidelijk verwijst naar een degelijke, wettelijke bescherming van de huurder" (Planbureau, 1979, p. 278). Zoals reeds aangehaald, werd de wettelijke huurbescherming recentelijk nog verder afgebouwd.

2.2.2. Financiële inspanningen: doelgroepen niet bereikt

De hoogte van de financiële inspanningen is één aspect, wie er gebruik van maakt, is een ander. Dit aspect is, binnen het kader van een globaal onderzoek naar de efficiëntie van de overheidsuitgaven, het voornaamste onderzoeksitem geweest m.b.t. de huisvesting in Vlaanderen. Aldus is vrij goed gekend wie profiteert. Vastgesteld wordt dat vooral in het premiestelsel maar ook steeds meer in de sociale huursector, vooral de middengroepen hebben geprofiteerd. Verhoudingsgewijs zijn te weinig gezinnen met een laag inkomen vertegenwoordigd (Demaldurez, 1982; Deleeck e.a., 1983; Deschamps, 1984). Recent stelt Maes (1989) nog vast dat 70% van de gezinnen die zich in het Gentse stadsgewest huisvesten met een

bouwpremie, twee inkomens hebben. Het gemiddeld inkomen van deze gezinnen ligt ook beduidend hoger dan het gemiddelde in het arrondissement Gent (743.053 fr. tgo 609.700 fr.).

Het feit dat de voor huisvesting vrijgemaakte middelen niet naar de meest behoeftigen gaan, is een eerste discriminerend facet. Een tweede spruit voort uit de verhouding "weinig overheidsinspanning"/"grote vraag". Op diverse tijdstippen definieert de overheid, vooral via inkomensplafonds, de doelgroepen van haar beleid. Deze plafonds stonden nooit in verhouding tot de middelen, zodanig dat een evenwichtige verdeling onmogelijk was. Zo zijn op dit ogenblik 1.084.843 gezinnen gerechtigd voor een sociale huurwoning, terwijl er slechts 114.572 van dergelijke woningen worden aangeboden (1.1.88; Administratie voor Huisvesting).

2.3. Enkele sociale indicatoren

Na een poging om de huisvesting in België grondig door te lichten, beklaagt Verscheure (1988) zich in het slothoofdstuk van zijn publicatie over het gebrek aan goed statistisch materiaal. Vooral aan sociale gegevens blijkt het te ontbreken... "informations ... sur les groupes sociaux qui construisent, réhabilitent, louent et sur leurs revenus réels, la dispersion des informations existantes et les problèmes posés par la vérification de leur cohérence" (p. 443).

De jaren '80 moeten zowat de "diaspora" zijn van het huisvestingsonderzoek in Vlaanderen zijn, daar noch vanuit het beleid noch vanuit de academische wereld empirisch onderzoek naar de differentiële huisvestingsomstandigheden van de Vlaamse bevolking werd opgestart. Daarenboven zijn oudere data, gegeven de ontwikkelingen die zich sinds 1980 hebben voorgedaan, enkel nog relevant vanuit een historisch oogpunt. Er zijn op dit ogenblik zo weinig representatieve en recente gegevens voorhanden dat men eigenlijk enkel op basis van kranthenknipsels en acties van veldwerkers - er vindt een "invasie" van het welzijnswerk op de woningmarkt plaats,

dixit Notredame (1986) - tot de conclusie kan komen dat er wel degelijk ernstige problemen zijn.

De - kwantitatief niet geringe maar ongecoördineerde en incoherente - inbreng (10) vanuit het empirisch-sociologisch onderzoek wordt beperkt door (o.a.):

a) een gerichtheid op specifieke bevolkingscategorieën - bijv. bejaarden (Dooghe e.a., 1985); grote gezinnen (D'hollander, 1983), bestaansonzekereren (Deleeck e.a., 1980). In dit type van onderzoek staan bovendien andere indicatoren vaak meer centraal dan huisvestingsindicatoren. Vaak ook bestuderen de geciteerde onderzoeken de situatie in de periode voorafgaand aan crisis.

Recent zien we onderzoek verschijnen naar de woonomstandigheden van de ergste slachtoffers van de crisis: bestaansonzekereren (Meulemans en Goossens, in dit nummer); alleenstaanden (Meulemans en Goossens, 1988); genietters van het bestaansminimum (Garcia en Vendramin, 1987); hulpvragers bij diverse instanties zoals de Gentse huisvestingsdienst (diverse jaarverslagen, zie: Verbeke, 1988); thuislozen (Van Menxel en Coenegrachts, 1987).

b) de gerichtheid op de specifieke huisvestingsomstandigheden - bijv. het bewonen van een NMH-woning (Deschamps, 1984), dakloosheid (De Decker, e.a., 1988); het bewonen van gemeubelde kamers (De Oude Stad, 1987; Coenegrachts e.a., 1986); de bezitters van vastgoed (Van Cleemput, 1988). Ook in deze onderzoeken staan andere dan huisvestingsindicatoren vaak meer centraal;

c) het feit dat nogal wat gegevens over huisvesting manipulaties zijn van gegevens verzameld met een ander doel, waardoor de representativiteit soms in gevaar komt, maar vooral waardoor slechts oppervlakkige resultaten gepresenteerd kunnen worden (zie bijv. Meulemans en Goossens, 1988; Deschamps, 1988).

Deze beperkingen impliceren dat, ondanks de omvang aan publicaties, vaak toch slechts zeer algemene conclusies

kunnen worden getrokken. Wanneer een rode draad doorheen deze onderzoeken gezocht dient te worden, kan, zeer algemeen en in clichématige termen, gesteld worden dat er ernstige huisvestingsproblemen zijn, dat deze sinds het begin van de jaren '80 ernstiger zijn geworden en dat hoe lager het inkomen van een gezin is, hoe zwakker de huisvestingspositie. Deze vaststellingen worden ondersteund door de tabellen 13 en 14. Tabel 13 illustreert, voor België, dat het eigen woningbezit stijgt met het - hier fiskale - inkomen.

In tabel 14 wordt de evolutie geschetst van het aandeel van de woonkosten in het beschikbaar fiscaal inkomen, voor zowel eigenaars als huurders. Daaruit blijkt dat dit aandeel sinds 1979 vrij sterk is gestegen voor beide categorieën. Opgemerkt dient bovendien te worden dat het hier om gemiddelde cijfers gaat, waardoor het aandeel woonkosten onderaan de inkomensladder nog heelwat hoger zal liggen. Voorts is dat huren niet noodzakelijk duurder (zie Van Fulpen, 1986): de hogere woonkosten bij huren moeten verklaard worden door het feit dat huurders lagere inkomens hebben - nl. gemiddeld 27% (naar: Verscheure, 1988, p. 267 e.v.).

Teneinde inzicht te verwerven in wat voor de gezinnen haalbaar is op de woningmarkt van de jaren '80, vermelden we nog een onderzoek van Rosiers (1987). Hij stelt vast dat, gegeven de voorwaarden die banken stellen om een bouwlening toe te kennen, enkel inkomens vanaf het achtste (fiskale) inkomensdeciël in staat zijn een woning op de vrije markt te verwerven, mits de huidige fiskale aftrekbaarheid van leninglasten en de verruimde kapitaalsaftrek. De andere inkomensdeciëlen kunnen slechts goedkopere woningen aan. Het vierde t.e.m. het zevende inkomensdeciël kunnen de kostprijs van een sociale koopwoning aan en de laagste inkomensdeciëlen zijn hiertoe niet in staat. Het nadeel van deze berekening is dat, door de aard van de gegevens, de mogelijkheden van die gezinnen die nog geen definitief woonstatuut hebben bereikt niet kunnen worden geïsoleerd, terwijl het juist deze gezinnen zijn die meeste problemen hebben om zichzelf degelijk te huisvesten. Een

HET WONEN IN HET VLAANDEREN VAN DE JAREN '80

Tabel 13: België, spreiding van het aandeel gezinnen eigenaar/bewoner resp. huurder per fiscaal inkomensdeciël (1984)

	percentage		aantal gezinnen (x1000)	
	eigenaars	huurders	eigenaars	huurders
1	16,0	84,0	38	199
2	42,1	57,9	112	155
3	46,4	53,6	132	152
4	47,9	52,1	143	156
5	51,1	48,9	157	151
6	60,2	39,8	192	126
7	64,7	35,3	211	115
8	67,3	32,7	225	110
9	74,5	25,5	250	86
10	87,6	12,4	285	42

Bron: Verscheure (1988)

Tabel 14: België; evolutie woonkosten als aandeel van het beschikbaar fiscaal inkomen, 1979-1985

	huurders		eigenaars/bewoners	
	basishuur	totale woonkost	geraamde basishuur	totale woonkost*
1979	14,9	30,55	13,07	28,16
1980	18,34	37,84	15,64	33,66
1981	18,30	37,86	15,43	33,16
1982	17,09	35,54	14,29	30,72
1983	18,51	37,76	15,36	32,22
1984	19,7	39,9	16,48	33,92
1985	20,21	41,6	17,6	36,6

* exclusief duurzame goederen

Bron: Verscheure (1988)

voorzichtige indicatie, want gebaseerd op een steekproef, kan hierbij zijn dat Meulemans en Goossens (1988) in Vlaanderen een daling van het aandeel eigenaars/bewoners vaststellen: van 66% in 1976 naar 62,4% in 1985 (eigen herberekeningen). Het aandeel huurders stijgt vooral spectaculair in beide categorieën alleenstaanden (+28,6% bij de alleenstaanden zonder kinderen; +42% bij de alleenstaanden met kinderen).

M.b.t. de haalbaarheid op de woningmarkt dient vermeld te worden dat ook de sociale huren, door de aard van hun berekening, voor heelwat gezinnen met lage inkomens onbetaalbaar dreigen te worden (zie Catteeuw en Van den Broeck, 1985).

2.4. Structuur van de woningmarkt

De woningmarkt is sterk gedifferentieerd en hiërarchisch opgebouwd. Verschillende differentiërende aspecten kunnen daarbij onderscheiden worden : de kwaliteit, het woningtype, de locatie, de beschikbaarheid, het eigendomstatuut, de prijs. Een combinatie van deze factoren genereert een waaier van woningdeelmarkten of woningmarktsegmenten, de residentiële differentiatie. In Tabel 15 wordt in globo de structuur van de Vlaamse woningmarkt weergegeven, zoals door de Administratie voor Huisvesting geraamd op 1.1.1989.

In eerste instantie onderscheiden we drie hoofdsegmenten in functie van het eigendomsstatuut, nl. het segment van de eigen woningen, het segment van de particuliere huurwoningen en het segment van de non-profit of de sociale huurwoningen. Het non-profit segment onderscheiden we hier, in tegenstelling tot voorheen (De Decker, 1988a/b/d), van de particuliere huurmarkt, omdat eerstgenoemde eigenlijk geen markt in de echte betekenis van het woord is. De allocatie is er immers institutioneel geregeld en het is er in eerste instantie niet de bedoeling winst te maken. De twee andere hoofdsegmenten vertonen daarentegen alle kenmerken van een markt, van een confrontatie tussen aanbieders van en vragers naar huis-

HET WONEN IN HET VLAANDEREN VAN DE JAREN '80

Tabel 15: Structuur van de woningmarkt in Vlaanderen (raming op 1/1/1988)

	absolute aantallen	aandeel binnen deelsegment	aandeel van totale voorraad
- NMH-koopwoningen	62.237	4,3	2,8
- NLM-koopwoningen	31.799	2,2	1,5
- bouwpremiëwoningen	533.728	37,3	24,4
- andere	804.656	56,2	36,8

totaal eigen woningen	1.432.420	100	65,5

Particuliere huurwoningen	639.908		29,3

Non-profit huurwoningen	114.572		5,2

Totale woningvoorraad	2.186.900		100

Bron: Administratie voor Huisvesting (1988)

vesting. De diverse overheidstussenkomsten veranderen daar weinig aan.

Uit tabel 15 blijkt dat ongeveer 65% (11) van de woningen in Vlaanderen eigen woningen zijn, waarmee Vlaanderen tot de wereldtop behoort. Van de eigen woningen werden er 6,5% (4,3% van de totale woningvoorraad) gebouwd door de overheid en 37,3% (of 24,4% van de totale voorraad) werden gebouwd met een bouwpremie. 56,2% van de eigen woningen (of 36,8% van de totale voorraad) kwam tot stand zonder noemenswaardige overheidstussenkomst en werden dus door de gezinnen op eigen kracht verworven.

De particuliere huursector, waarop sinds 1983 extreme vrije marktomstandigheden gelden, omvat nog steeds ongeveer 30% van de voorraad en haar aandeel zou, gegeven de indices van Meulemans en Goossens (1988), stijgen.

De non-profit- of sociale huursector omvat ongeveer 5% van de woningvoorraad. Haar aandeel daalt, gezien de geringe bouwactiviteit van de sociale bouwmaatschappijen.

In elk van deze segmenten kunnen tal van subsegmenten onderscheiden worden, naar grootte, woningtype, woningkwaliteit, locatie. Zo komen in de huursector meer appartementen voor en staan recente eigen woningen vnl. in open en halfopen bebouwing; zo zijn centraal gelegen woningen vaak gemiddeld van mindere kwaliteit (zie De Decker, 1988e).

Elk van de hoofdsegmenten heeft ook een niet onbelangrijk aandeel slechte woningen. De laatste NIH-peilingsenquête wees uit dat ongeveer 45% van de huurwoningen zware gebreken vertoonde en dat hetzelfde geldt voor ongeveer 28% van de eigen woningen. Er kan vastgesteld worden dat het percentage eigenaars/bewoners in de loop van de jaren '70 het sterkst is gestegen in de oude buurten (voor Gent, zie De Decker, 1988f). M.a.w. er kan aangenomen worden dat ook gezinnen met een laag inkomen zich een eigen woning kopen.

Het hoge percentage eigen woningen kan tot de conclusie leiden dat het Vlaams huisvestingsbeleid geslaagd is. Een dergelijke visie is echter ongenueanceerd en post factum. Het komt ons voor dat het hoge percentage eigen woning er is gekomen eerder ondanks dan dankzij het huisvestingsbeleid. Eerder de zelfredzaamheid van de gezinnen, in een periode van vrij permanente economische groei en dus goede vooruitzichten, lijken verantwoordelijk voor dit hoge percentage. Een herinterpretatie van de dynamiek op de naoorlogse woningmarkt is noodzakelijk. Gegeven (1) een permanent kwalitatief woningtekort, (2) een belangrijke uitbreidingsbehoefte, (3) een ongereguleerde particuliere huursector en (4) een beperkt aanbod aan sociale huurwoningen, kunnen we concluderen dat het bouwen of kopen van een eigen woning eerder "een gedwongen dan een echte keuze" was, wegens een gebrek aan valabele - zowel in kwantiteit als in prijs - alternatieven. Onderzoek is hier op zijn plaats.

Het is bovendien opvallend dat de structuur van de Vlaamse woningmarkt in een Westeuropese context een exceptionele positie inneemt. In geen van de ons omringende landen is, zoals reeds aangehaald, het aandeel non-profit-huurwoningen zo gering. M.a.w. vrijwel alle Westeuropese landen hebben het noodzakelijk geacht dat de overheid meer dan in België/Vlaanderen aanwezig moest zijn op de woningmarkt (tabel 16).

3. De Vlaamse woningmarkt van de jaren '80

3.1. Premissen

Om inzicht te verwerven in de dynamiek op de woningmarkt is kennis noodzakelijk over:

- 1) de bestaande situatie;
- 2) de demografische ontwikkelingen;
- 3) de economische ontwikkelingen;
- 4) de overheidstussenkomst.

De bestaande situatie, als neerslag van een dynamiek op de woningmarkt uit het verleden, vormt het gegeven waarin of waartegen ge(re)ageerd wordt. Fundamenteel is dat de jaren '80 ingegaan zijn met enerzijds een aanzienlijk aantal gebruikte substandaard woningen en anderzijds een hoog percentage eigen woningen. Dit laatste impliceert een lage omloopsnelheid van een belangrijk deel van de woningvoorraad, dat bovendien het kwalitatief betere deel is want recent gebouwd. Eigen woningen blijken immers gemiddeld pas om de 34 jaar opnieuw op de markt te worden aangeboden (Van Cleemput, 1988).

De demografische ontwikkelingen bepalen (vnl.) de kwantitatieve woningvraag; m.a.w. het aantal woningen dat noodzakelijk is. Gesteld kan worden dat de jaren '80 nog gekenmerkt worden door een uitbreidingsbehoefte (zie: Administratie voor Huisvesting, 1987; De Roock, 1988; De Decker, 1989).

De economische ontwikkelingen bepalen vnl. (maar niet uitsluitend) via het inkomen, de potenties op de woningmarkt. We zijn de jaren '80 ingegaan op het hoogtepunt

Tabel 16: Structuur van de woningmarkt in een aantal Westerse landen (%)

		eigen woningen	private huur	non-profit sector	
Denemarken	(1980)	52	20	28	100
W.Duitsland	(1978)	37	42	21	100
Frankrijk	(1978)	47	20	32	100
Nederland	(1981)	44	8	48	100
Zweden	(1981)	39	23	38	100
Zwitserland	(1980)	30	36	34	100
U.K.	(1983)	59	10	31	100
U.S.A.	(1980)	65	31	4	100

Vlaanderen	(1981)	65	30	5	100

Bron: Roistacher (1987) en NIS

van een economische crisis. Essentieel is, dat in de beschouwde periode, de besteedbare inkomens stagneerden en zelfs daalden, waardoor de koopkracht werd aangetast. Naar het wonen toe vrij fundamenteel is - benevens de hoge interestvoeten - dat, wegens de toegenomen jobonzekerheid, vooral zicht op een gunstige inkomensontwikkeling verdween. M.a.w. een lange termijnperspectief, noodzakelijk om een definitieve beslissing qua woonstaat te maken - wat Vlamingen met dat perspectief voorheen vrij snel bleken te doen (zie LISO, 1983) - was er niet langer. Een hoge en chronische werkloosheid, de stijging van het aandeel part-time arbeid en pogingen om de competitiviteit van de industrie veilig te stellen, spelen hierbij.

Deze precaire economische omstandigheden bepalen ook de activiteiten van de overheid. Om de staatsuitgaven stabiel te houden of te reduceren, wordt de bevolking gevraagd in te leveren en worden diensten duurder gemaakt, wat ook de koopkracht aantast. Het hoeft geen betoog dat deze elementen zich het sterkst laten voelen naarmate men daalt op de

inkomensladder (De Wet van Schwabe). Louter illustratief geven we de volgende cijfers. Het Centrum voor Sociaal Beleid van de UFSIA berekende dat ongeveer 20% van de gezinnen het moeilijk heeft om rond te komen en dat ongeveer 50% van de gezinnen zichzelf als bestaans-onzeker definieert (Berghmans e.a., 1985). A.T.D. Vierde Wereld schat het aantal permanente armen op 4 à 6% van de bevolking. En zowat overal stijgt het aantal hulpvragers bij het O.C.M.W. Het Brugse O.C.M.W. bijv. verleende in 1986 aan 1 op 11 gezinnen een of andere vorm van steun. In Gent steeg het aantal uitgekeerde bestaansminima van 568 in 1977 naar 3.200 in 1987 (Verbeke, 1988); in Genk van 304 (1980) naar 609 (1985) en in Kortrijk van 257 (1980) naar 609 (1985) (bron: de betrokken O.C.M.W.'s). In gans Vlaanderen evolueerde dit van 4.599 in 1976, over 12.456 in 1981 naar 20.459 in 1986, waarbij dan opgemerkt moet worden dat een aantal rechthebbenden hun recht niet aanvraagt/opneemt (Lammertijn e.a. 1987). Het aantal werklozen bleef tevens permanent hoog.

Zoals eerder aangehaald verdwijnt de overheid in Vlaanderen als actieve partner vrijwel volledig van de woningmarkt. De bouw van het aantal sociale huurwoningen zakt naar een dieptepunt.

3.2. Substitutie- en verdringingsprocessen

Gegeven bovenstaande, wat kan geobserveerd worden op de woningmarkt van de jaren '80?

In paragraaf twee werd (zijdelings) aangetoond dat de ontwikkelingen in de periode voor de jaren '80 ook niet hebben geleid tot een goede en betaalbare huisvesting voor alle gezinnen. In de jaren '70 was de nieuwbouwproductie wel hoger dan de uitbreidingsbehoefte, wat toch tot een zekere drukverlaging op de bestaande woningvoorraad leidde.

Dit verandert volledig. Vanaf ongeveer 1979 daalt de nieuwbouwproductie - zowel van de particulieren als van de overheid - sterk (tabel 17), zodat de vervangings-

Tabel 17: Vlaanderen, bouw vs verkoop van woningen, 1970-1986

	begonnen woningen (1)	verkopen* (2)	(1)/(1)+(2) x100
1970	30.477		
1971	29.411	30.516	49,1
1972	34.776	35.116	49,8
1973	41.395	38.998	51,4
1974	44.957	39.949	53,3
1975	49.772	37.293	57,2
1976	49.441	41.901	54,1
1977	47.505	45.555	51
1978	41.976	44.627	48,5
1979	43.872	45.695	49
1980	29.881	37.098	44,6
1981	22.545	34.779	39,3
1982	18.515	35.072	34,6
1983	18.976	35.786	34,7
1984	18.255	38.172	32,4
1985	22.517	41.190	37,3
1986	19.046	46.034	29,3

* van villa's, woningen en appartementen

Bron: Van Hecke (1988)

behoefte (12) niet langer wordt gehaald, laat staan dat de uitbreidingsbehoefte wordt opgevangen.

De vraag wordt: waar kunnen woningzoekenden - meer bepaald starters en gezinnen met verhuisaspiraties - die zichzelf (voorlopig) niet in staat achten een eigen woning te bouwen - terecht?

In elk geval niet in de sociale huursector die, zoals reeds aangegeven, permanent volzet is en waar doorgaans jaren moet gewacht worden op een woningtoewijzing. Bovendien blijft een sociale huurwoning vaak onhaalbaar voor de allerlaagste inkomensgroepen.

De alternatieven zijn de koopsector en de particuliere huursector en op beide deelmarkten geldt de wet van de sterkste.

In de beginjaren '80 doet zich het fenomeen voor dat gezinnen met een - in verhouding tot de andere vragers naar huisvesting - relatief hoge opleiding en een relatief hoog, maar niet permanent inkomen, hun hoog in te schatten woonaspiraties - bijv. een nieuwe suburbane woning met tuin -, tijdelijk moeten substitueren. Ze werken, ofwel deeltijds, ofwel met een tijdelijk contract. Hun substitutie laat zich top-down doorheen de volledige woningmarkt gevoelen en verdringt de zwakkeren die op een gelijke deelmarkt met hen concurreren. Ook deze moeten hun aspiraties substitueren naar een andere, lager gewaardeerde deelmarkt, daarmee weer andere en zwakkere gezinnen verdringend, zodat in de finaliteit een competitie ontstaat tussen gezinnen met zeer lage - onzekere en vervangingsinkomens voor vaak zeer slechte woningen. Onderaan de woningmarkthiërarchie kan dan ook vastgesteld worden dat het verhuren van krotten, gemeubelde kamers en andere bizarre woongelegenheden terug bijzonder lucratief wordt (zie o.a. Coenegrachts e.a., 1986; Van Rillaer, 1987; De Oude Stad, 1987; De Decker e.a., 1987). In Antwerpen alleen bijv. worden zo'n 16.000 gemeubelde kamers betrokken (Hermans, e.a., 1989). In een persartikel met als aanleiding een jaarverslag van het Brugse O.C.M.W. lezen we : "In een oud herenhuis moeten de kansarme bewoners - bejaarden, ex-psychiatrische patinten, langdurig werklozen, O.C.M.W.-steuntrekkenden... - samenhooken in een 30-tal kamers. De eigenares int een huursom van ongeveer 180.000 fr. per maand - variërend van 5.380 fr voor een zolderkamer tot 10.800 fr voor een dubbele kamer. Voor de electriciteits- en verwarmingskosten rekent zij te hoge kosten aan. In het hele huis bevinden zich vier toiletten terwijl slechts één kamer een douche bevat. De overige bewoners mogen zich behelpen met een lavabo voor zowel vaatwas als lichaamsverzorging." (Brugsch Handelsblad, 29 jan. 1988). En ook de voorbeelden van kansarme gezinnen die gedurende langere perioden in onbewoonbaar verklaarde panden leven zijn legio.

Het effect van een dergelijke competitie/concurrentie is een prijsstijging. Deze laat zich zowel op de huurmarkt als de koopmarkt van de jaren '80 zeer sterk gelden in gans Vlaanderen.

Gegeven de historisch gegroeide en vrijwel tot norm verworden aversie van de Vlaming voor huren, is kopen een eerste alternatief, waar de investeringsfactor niet vreemd aan zal zijn. Als de inkomenssituatie verbetert en meer perspectief biedt, kan door verkoop of verhuur het geïnvesteerde geld gerecupereerd worden. Hoewel grondig onderzoek ontbreekt kan ongetwijfeld gesteld dat de substitutie van nieuwbouw naar koop zich heeft voorgedaan. Niet alleen is de verhouding nieuwbouw/koop bij het verwerven van een eigen woning grondig gewijzigd ten voordele van koop (tabel 17), sinds 1982 is het aantal verkopeningen constant blijven stijgen - met zo'n 33% in de periode 1982-86 (gegevens AN-HYP). Dat er zich bovendien een sterke competitie op de koopmarkt afspeelt blijkt uit de stijging van de verkoopprijzen (zie Van Hecke, 1988). Voor het Gentse bijv. stelt het CIB dat de prijzen van de woonhuizen er de afgelopen jaren gemiddeld met vijftientig procent zijn gestegen. Een aantal woonhuizen realiseerde zelfs een prijsverdubbeling in minder dan één jaar. Vooral huizen met tuin en garage in de prijscategorie van twee tot vijf miljoen frank scoren erg goed (C.I.B. in De Morgen, 18/1/1989).

Kopen wordt niet allen ingegeven door een aversie voor huren, het wordt ook "aangemoedigd" door de feitelijke situatie op de huurmarkt. In de eerste plaats is er de - bijna historische - gebrekkige bescherming van de huurder, zodat zijn woonzekerheid permanent labiel is, hij geen prijs/kwaliteitseisen kan stellen en de huur niet in overeenstemming hoeft te zijn met zijn inkomen.

Kopen is dan ook vaak een gedwongen alternatief, een gevolg van de zojuist aangehaalde gebrekkige institutionele bescherming van de huurder, maar ook een gevolg van de prijsevoluties op de huurmarkt en dit zowel op de primaire ("het betere deel") als de residuele of secundaire ("de tweede hands")huurmarkt".

Op de huurmarkt is tevens een sterke competitie aan de gang, wat op deze markt eenvoudiger ligt dan op de koopmarkt gezien de geringere inertie tot prijsstijgingen leidt. Eerder stelden we reeds dat de huurprijzen sterk zijn gestegen, zelfs in periodes dat de overheid een matiging aan de verhuurders oplegde. Deze kon echter gemakkelijk omzeild worden daar er geen woonzekerheid bestaat (Vande Lanotte, 1984; 1988). Een nieuw contract is immers snel binnengerijfd. De nieuwe huurprijs wordt uiteraard bepaald door de verhuurder. De prijzen worden in de gegeven context allesbehalve afgeremd. Geen nood: wil kandidaat A de gevraagde prijs niet betalen, kandidaat B staat al klaar.

In een dergelijke context is het dan ook niet verwonderlijk dat de prijzen de pan uit swingen. Op het betere deel van de particuliere huursector (comfortabele flats; centraal gelegen en/of ruime eengezinswoningen) zijn de huren zo hoog geworden dat het afbetalen van een lening een valabel alternatief wordt. Een aantal gezinnen zullen de stap naar koop of bouw dan ook zetten, maar andere niet wegens het gebrek aan inkomenszekerheid. Tal van gezinnen betalen heden een huur die een equivalent is van de afbetaling van een hypothecaire lening. Hun niet-permanente tewerkstellingssituatie belet evenwel de overstap naar een autonome woonvorm.

Ook op de residuele of secundaire woningmarkt worden slechte, oude, kleine, oncomfortabele woningen en gemeubelde kamers, vaak gelegen in vervallen buurten, aan woekerprijzen aangeboden en verhuurd. Een kleine gemeubelde kamer kost al vlug 5.000 à 7.500 fr. Het ontbreken van een non-profitsector van enige omvang, van een degelijk vangnet m.a.w. leidt er toe dat gezinnen en alleenstaanden met de laagste inkomens niet anders dan in dit woningdeelmarkt terecht konden en kunnen. De situatie is van die aard dat gezinnen met lage en onzekere inkomens met elkaar moeten concurreren voor een krot. Het verhuren van slechte woningen is dan ook lucratief. Het gaat zover dat O.C.M.W.'s en andere welzijnsorganisaties zichzelf gelukkig "prijzen" dat er iets als een gemeubelde kamermarkt bestaat, daar ze met hun cliënten

vaak nergens anders terecht kunnen (De Decker, e.a., 1988).

In de eerste helft van de jaren '80 is de competitie op de bestaande woningvoorraad sterk gestegen, ingegeven door vnl. de economische omstandigheden (hoge werkloosheid, geen definitieve inkomens- perspectieven, stagnatie en daling van de beschikbare inkomens, hoge interesten). Recent steken opnieuw meer positieve geluiden de kop op en is er opnieuw sprake van een bloei in de bouwsector (zie reeds De Decker, 1988c). Deze hausse moet echter gerelativeerd worden. In de eerste plaats overstijgt de nieuwbouwproductie de vervangingsbehoefte nog steeds niet, zodat de druk op de bestaande voorraad niet afneemt. Een deel van de produktie wordt ingevuld door een inhaalbeweging van gezinnen die hun aspiraties in het begin van de jaren '80 uitstelden. Voor een aantal onder hen is de tewerkstellingssituatie ongetwijfeld verbeterd. Naar onze mening speelt hier vooral de prijsontwikkeling op de bestaande voorraad. Deze worden in een aantal regio's zo hoog dat nieuwbouw een alternatief wordt. De verbeterde economische perspectieven en de heden geldende lagere rente bepalen mee dat de stap gezet wordt.

Opgemerkt moet ook worden dat de geschetste dynamiek de woningkwaliteit niet ten goede komt. Niet alleen worden er te weinig slechte woningen vervangen, er is bovendien geen druk om te vernieuwen en de moderniseren. Verschillende aspecten spelen daarbij:

- er is geen substantieel vernieuwingsbeleid; vanuit de overheid worden geen impulsen tot woningvernieuwing gegeven;
- we bevinden ons in een aanbiedersmarkt: de aanbieder van woondiensten hoeft niet te vernieuwen, de vraag is vrijwel gegarandeerd. Zijn rendement is meestal het hoogst als hij niet vernieuwt;
- de vragers/gebruikers van woondiensten hebben ofwel onvoldoende middelen, ofwel zien ze de huidige situatie maar als een tussenstap naar een meer definitief

woonstatuut; ofwel zijn zij huurder en genieten geen institutionele bescherming, zodat de kans reëel is dat een eventuele vernieuwingsinvestering niet rendeert.

In het verlengde van het kwaliteitsaspect stelt zich ook de vraag hoe en waar het kwantitatieve overschot aan woningvragers is opgevangen. Er bestaan daartoe verschillende mogelijkheden. Concrete gegevens daarvoor bestaan echter niet. Ofwel worden leegstaande woningen gerecupereerd, ofwel worden woningen in appartementen of kamers opgesplitst, ofwel wordt samengewoond. Uit een publicatie van de Administratie voor Huisvesting (1988, p. 39) valt indirect op te maken dat de leegstand - weliswaar regionaal zeer verschillend - daalt, vooral in die regio's met een (relatieve) hoge uitbreidingsbehoefte (Limburg en West-Vlaanderen, waar de leegstand zou zijn gedaald met resp. 22.000 of 30% en 6.323 of 35% in de periode 1981-1987). En in een recent Knack-dossier wordt melding gemaakt van samenwonen: in Genk wordt vastgesteld dat meerdere gezinnen samenhooken in een nieuwe woning, wat jaren kan duren. Vijf personen in één slaapkamer is in het Genkse nog steeds geen uitzondering (zie Hermans e.a., 1989).

4. Slotbeschouwingen

4.1.

In wat voorafgaat, werd een voorzichtige en vrij globale aanzet gegeven tot de opbouw van een woningmarkttheorie voor het Vlaanderen van de jaren '80, vanuit een "consumer oriented approach". Dit hield in, (1) een beschrijving van wat op de woningmarkt is gebeurd (paragraaf 2) en (2) een poging om de gegevens met elkaar te verbinden en te verklaren (paragraaf 3). Gezien het ontbreken van een continuë onderzoeks-programmatie inzake huisvesting en naar de er mee samenhangende factoren lijkt de constructie van een dergelijke theorie heel erg op een kaleidoscopisch spel. Het was dan ook vooral een poging verbanden te leggen, enige structuur te verkrijgen in de waaier van gegevens die voorhanden zijn. Deze gegevens werden (vaak) door indi-

viduele onderzoekers verzameld of werden geput uit onvoldoende geëxploiteerde databestanden (NIS, NIH, Administratie...). De gepresenteerde constructie is dan ook fragiel en de minste "schok" - ofwel een meer "production oriented approach", ofwel de resultaten van onderzoek, ofwel fundamentele wijzigingen in die factoren die het wonen beïnvloeden (het beleid, de economische omstandigheden,...) zullen tot herziening leiden. Inherent is dan ook een permanente dynamiek.

Hoe fragmentair de gegevens ook zijn, vaststaat dat de spanning op de Vlaamse woningmarkt van de jaren '80 aanzienlijk is toegenomen, wat leidt tot een wanverhouding prijs/kwaliteit, vooral onderaan de maatschappelijke ladder cq onderaan de woningmarkthiërarchie.

Verschillende factoren spelen daarbij. Fundamenteel lijken ons:

- de structuur en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad - als neerslag van processen uit het verleden;
- de economische ontwikkelingen cq economische crisis;
- de demografische ontwikkelingen cq het steeds bestaan van een uitbreidingsbehoefte;
- het huisvestingsbeleid dat in Vlaanderen quasi afwezig is.

4.2.

Ondanks het feit dat de bezorgdheid voor de woonsituatie van de kansarme bevolkingsgroepen steeds in regerings- en andere publieke verklaringen van beleidsmensen wordt geëxpliciteerd, is het duidelijk dat het beleid tot op heden niet de officieel beoogde doelgroepen heeft bereikt. Anno 1985 wonen minstens evenveel Vlaamse gezinnen in slechte woningen als 25 jaar eerder. De voorziene middelen zijn voornamelijk bij de middengroepen terecht gekomen, wat een eerste discriminatie inhoudt. Een tweede discriminatie behelst het feit dat voor de middelen die bij de juiste doelgroepen terechtkomen, in casu de sociale huursector, er te veel gegadigden zijn in verhouding tot de vraag, zodat slechts weinigen hiervan kunnen profiteren.

Gegeven de vrij fundamentele socio-economische veranderingen die zich aftekenen, lijkt een fundamentele bezinning over het/een huisvestingsbeleid meer dan ooit op zijn plaats. Is bv. een dominante beleidslijn van de promotie van het eigen woningbezit voor gezinnen met lage inkomens - wat een stabiel inkomen vraagt - houdbaar in een door flexibele arbeidsverhoudingen gedomineerde maatschappij?

4.3.

We uiten tot slot onze verwondering over de geringe onderzoeksbelangstelling die vanwege de Vlaamse overheid bestaat voor toch één van de meest primaire levensbehoeften van de mens, waaraan anno 1985 gemiddeld ongeveer 35 à 40 % van het beschikbaar fiscaal inkomen wordt besteed en waarmee vele duizenden gezinnen direct en indirect een inkomen verwerven. Vrijwel niemand in Vlaanderen kan professioneel en permanent met huisvestingsonderzoek bezig zijn. Heelwat materiaal komt dan ook voort uit een tijdelijke en/of een hobbyistische occupatie. Het is dan ook niet verwonderlijk dat België/Vlaanderen in het overvloedige recente internationaal vergelijkend huisvestingsonderzoek nagenoeg afwezig is (13).

December, 1988

VOETNOTEN

- (1) Gehouden in resp. 1961, 1970 en 1982/83.
- (2) Van 6.800 miljoen in 1982 naar 1.800 miljoen in 1986 (Jaarverslagen NMH).
- (3) Respectievelijk de heren D. Coens (CVP), J. Buchman (PVV), P. Ackermans (CVP), J. Dupré (CVP), P. Breyne (CVP) en L. Waltniel (PVV).
- (4) Pas sinds 1987 is opnieuw onderzoek geïnitieerd door de overheid. De Administratie verrichtte zelf wat onderzoek, en aan Studiegroep Mens en Ruimte werd gevraagd de woonbehoeften te onderzoeken van gezinnen die op de wachtlijsten van de bouwmaatschappijen voorkomen.
- (5) Wegens het gebrek aan traditie terzake is deze aanzet vooral "consumer oriented", door zijn benadrukking van (a) de kwaliteit van het woningaanbod en (b) de toegankelijkheid en de allocatie van de woningmarkt en woningen. Alhoewel een "consumer oriented" approach zijn positieve aspecten heeft, is deze toch beperkt. Ook de produktiezijde dient belicht. Zie daarvoor: Ball (1978), en voor een eerste aanzet in België: Kesteloot (1988).
- (6) Voor het ruimtelijke aspect, zie De Decker (1989). Een (beperkt) onderzoek naar de regionale aspecten is lopende. De resultaten zullen in Planologisch Nieuws verschijnen.
- (7) Het opzetten van een huurcompensatiesysteem moet zowat het enige innoverende initiatief geweest zijn. Echter de middelen ontbreken om een substantiële impact te hebben. En er kan ook getwijfeld worden of het systeem aan de behoeften van de meest kansarme gezinnen tegemoet komt (zie Cabus, 1988).
- (8) Sporadisch wordt het tegendeel beargumenteerd; zie bijv. Charles (1963).
- (9) Opgemerkt moet worden dat hier abstractie gemaakt wordt van de woningkwaliteit (zie De Decker, 1987) en regionale verschillen.
- (10) Het is gênant te moeten vaststellen dat op een tentoonstelling, annex publicatie over de Gentse

- 19e eeuwse volksbuurten verwezen moet worden naar verhuisbewegingen uit 1976 en inkomens uit 1979 (Van Damme, 1988).
- (11) Dit is een extrapollatie van de verhoudingen van 1981 (Volkstelling) en wijkt daardoor af van het eerder geciteerde cijfer van Meulemans en Goossens (1988).
- (12) Deze behoefte kan geraamd worden op ongeveer 25.000 woningen per jaar voor Vlaanderen, gegeven dat een woning 80 jaar gebruikt wordt (naar Verscheure, 1988).
- (13) Zie: Barlow en Dickens (1984); Ambrose and Barlow (1986); Harloe (1985); Ball, Harloe en Martens (1986), Ball, Harloe en Martens (1988); Martens (1985); Roistacher (1987); Oxley (1988); Turner e.a. (1987); Friedrichs (1988). Enkel onze noorderburen blijken Vlaanderen te kennen; zie: Van Fulpen (1984;1986); Kroes e.a. (1988).

BIBLIOGRAFIE

- ADMINISTRATIE VOOR HUISVESTING (1987), Woonbehoeften in Vlaanderen 1985-90/ 1990-95, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- ADMINISTRATIE VOOR HUISVESTING (1988), Woonbeleid; planning sociale huisvesting, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- ADMINISTRATIE VOOR HUISVESTING (1988), Beter wonen in het Vlaamse Gewest, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- AMBROSE, P. en J. BARLOW (1986), Housing provision and housebuilding in Western Europe: increasing expenditure, declining output?, University of Sussex Urban and Regional Studies Working paper 50, Brighton.
- AN-HYP (1987), Waarde der onroerende goederen, Antwerpen.
- A.T.D. Vierde Wereld (1983), Witboek, Antwerpen.
- BAELUS, J. (1988), Herwaarderingsgebieden in Antwerpen, *Welzijnswerkkroniek*, nr. 122, p. 47-58.
- BALL, M. (1986), Housing analysis: time for a theoretical refocus?, *Housing Studies*, vol. 1, nr. 3, p. 147-165.
- BALL, M., HARLOE, M. en M. MARTENS (1986), Mortgage finance and owner occupation in Britain and West Germany, *Progress in Planning*, vol. 26, nr. 3, p. 189-260.
- BALL, M., HARLOE, M. en M. MARTENS (1988), Housing and social change in Europe and the USA, London/New York.
- BARLOW, J. en P. DICKENS (1984), Housing alliances and housing provision in Western Europe, University of Sussex Urban and Regional Studies Working paper 42, Brighton.

- BAUWENS, A. (1988), Schepen Bauwens pleit voor woonnoodgebied, *De Volksmacht*, nr. 10, p. 17.
- BERGHMANS, J. e.a. (1985), Sociale indicatoren van de Vlaamse Gemeenschap, CBGS-Monografie nr. 2, Brussel.
- B.I.R.O. e.a. (1988), Memorandum inzake de stadsvernieuwing aan de Vlaamse executieve vanuit de bewonersondersteuningsorganisaties van het Gentse, persnota, 6 april.
- BOUCKAERT, B. (1988), Economische analyse van het stadsverval in België: naar een geïntegreerd stadsrenovatiebeleid, *Planologische Discussiebijdragen*, deel 1, p. 53-62.
- CABUS, P. (1988), Huurcompensatie: oplossing voor sociale huisvesting?, *Welzijnswerkkroniek*, nr. 122, p. 35-40.
- CATTEEUW, A. en J. VAN DEN BROEK (1985), Aspecten in verband met de kwalitatieve behoeften inzake volkshuisvesting, Vlaamse Regionale/Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- CHARLES, R. (1963), De woning en de sociale onaangepastheid, *Wonen*, nr. 24-25, p. 46-60.
- COENEGRACHTS, K. e.a. (1986), De hulpverlening en de huisvestingsproblematiek. Een reglementering van de logementshuizen wenselijk?, in: V.D.V.O./R.U.G. (eds).
- DE DECKER, P. (1985a), Woonsegregatie. Een studie naar de achtergronden van onevenwichtige stedelijke bevolkingssamenstellingen, ongepubliceerde eindverhandeling H.I.S.R.O.O., R.U. Gent.
- DE DECKER, P. (1985b), Naar een verklaringsmodel voor woonsegregatie, *Stedebouw en Volkshuisvesting*, jg. 66, nr. 9, p. 393-399.
- DE DECKER, P. (1986), Tegelijk remmen en gasgeven. Beschouwingen over het ruimtelijk beleid voor stad en

- stadsgewest, *Planologisch Nieuws*, jg. 6, nr. 3, p. 114-131.
- DE DECKER, P. (1987), Een huisvestingsbalans voor Vlaanderen. Het kwalitatief woningtekort kwantitatief benaderd, *Planologisch Nieuws*, jg. 7, nr. 4, p. 196-202.
- DE DECKER, P. (1988a), Het huisvestingsbeleid in Vlaanderen, een balans; paper gepresenteerd op de Vlaams-Nederlandse studiedagen voor Sociologen en Antropologen, UFSIA, Antwerpen.
- DE DECKER, P. (1988b), De Vlaamse woningmarkt: vrij maar niet vrolijk, *Planologische Discussiebijdragen*, deel 1, p. 99-109.
- DE DECKER, P. (1988c), De januskop van de Vlaamse woningmarkt, Forum in Het Bouwbedrijf, jg. 44, nr. 2182, p. 2.
- DE DECKER, P. (1988d), Wonen in Vlaanderen: mythen en realiteit, *Planologisch Nieuws*, jg. 8, nr. 3, p. 151-158.
- DE DECKER, P. (1988e), De spreiding van enkele indicatoren van de woonkwaliteit over de ruimtelijke subgebieden van Vlaanderen, *De Aardrijkskunde*, jg. 12, nr; 4, p. 237-275.
- DE DECKER, P. (1988f), Public-private partnership en gesubsidieerde sociale verdringing, *Planologisch Nieuws*, jg. 8, nr. 4, p. 213-224.
- DE DECKER, P. (1989), De ruimtelijke spreiding van het wonen in Vlaanderen; een toekomstverkenning; inleiding gepresenteerd op de studiedag *Perspectieven voor de ruimtelijke planning in Vlaanderen, 19 jan., I.I.S.R.O., K.U.L.*
- DE DECKER, P., CLAES, A. en J. RAMAEKERS (1988), De problematiek van de dak- en thuisloosheid in Vlaanderen, een verkennende studie, Mens en Ruimte, Brussel.

- DE FEYTER, H. en D. SCHUILING (1985), Huisvesting en woningvraag in België, *Rooilijn*, nr. 4, p. 109-117.
- DE GRAUWE, P. (1983), Woningnood in België en Nederland, *Economische en Sociale Berichten*, nr. 3395, p. 191.
- DELEECK, H. e.a. (1980), De sociale zekerheid tussen droom en daad, Antwerpen.
- DELEECK, H. e.a. (1983), Het Matteüseffect. De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven, Antwerpen.
- DEMAL-DUREZ, M. (1982), De begunstigden van het sociaal huisvestingsbeleid, N.I.H., Brussel.
- DE OUDE STAD (1987), Leven op een gemeubelde kamer, Antwerpen.
- DE ROOCK, C. (1988), De woningbehoeften in België 1985-2000, NCB, Brussel.
- DESCHAMPS, L. (1984), De bewoners van een woning gebouwd door de N.M.H. in Vlaanderen, CBGS-Rapport nr. 65, Brussel.
- DESCHAMPS, L. (1988), Het belang van de woonzekerheid in de wooncarrière, in: HUBEAU, B. en J. VANDE LANOTTE (eds): p. 89-110.
- DE TAEYE, A. (1952), Hebben wij een woningpolitiek?, *Huisvesting*, nr. 1, p. 3-10.
- DE VLEESCHAUWER, E. (1987), Bouwproductie in de E.E.G., *Konjunctuur*, jg. 13, nr. 1 (Bijlage bij Het Bouwbedrijf, nr; 33).
- D'HOLLANDER, L. (1983), Woonsituatie, woonbehoeften en woonwensen van de grote gezinnen, NIH/Mens en Ruimte, Brussel.
- DOOGHE, G. e.a. (1985), Krachtlijnen voor een vernieuwd bejaardenbeleid in Vlaanderen, CBGS-Monografie nr. 1, Brussel.
- FRIEDRICHS, J. (1988), Affordable housing and the homeless, De Gruyter, Hamburg.

- GANS, H.J. (1984), American urban theories and urban areas, in: SZELENYI, I. (ed.): *Cities in recession*, Beverly Hills, p. 278-308.
- GARCIA, A. en P. VENDRAMIN (1987), *Profil socio-économique des ayant droit au minimum*, Bruxelles.
- GOOSSENS, L. (1982), Het sociaal huisvestingsbeleid in België, *Tijdschrift voor Sociale Wetenschappen*, jg. 28, nr. 2, p. 83-110.
- GOOSSENS, L. (1987), Wonen en woonbeleid in Vlaanderen; inleiding gepresenteerd op het colloquium *Sociologie, Politiek, Beleid*, U.I. Antwerpen.
- HARLOE, M. (1985), *Private rented housing in America and Europe*, Croom Helm, London.
- HERMANS, R. e.a. (1989), De stenen des aanstoots, *Knack*, 22 febr., p. 104-113.
- HUBEAU, B. e.a. (1985), Wonen in België; mythen en realiteit, Die Keure, Brugge.
- HUBEAU, B. en J. VANDE LANOTTE (1988, eds), Wonen in (on)zekerheid. De woonzekerheid in het huur- en huisvestingsbeleid, Tegenspraak Cahier 6, Antwerpen.
- KESTELOOT, C. (1988), Accumulation regimes, reproduction of labour force and the organization of urban residential space: the case of Belgium; paper presented at the International Conference on the *Theory of Regulation*, Barcelona, june.
- KNOPS, G. en L. GOOSSENS (1983), *Sociaal woonbeleid*, Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- KROES, H. e.a. (1988), Between owner-occupation and rental sector: housing in ten European Countries, NCIV, De Bilt.
- LAMMERTIJN, F. e.a. (1987), De rechthebbenden op het bestaansminimum in België, Sociologisch Onderzoeksinstituut, Leuven.
- L.I.S.O. (1983), *Woningmarktonderzoek Limburg*, Hasselt.

- MAES, P. (1989), Een analyse van de bouwpremieaanvragen in het Gentse stadsgewest, *Planologisch Nieuws*, jg. 9, nr. 2 (te verschijnen).
- MAES, R. (1985), De territoriale decentralisatie, INBEL, Brussel.
- MARTENS, M. (1985), Owner-occupation in Europe: post-war developments and current dilemmas, *Environment and Planning A*, vol. 17, p. 606-624.
- MEULEMANS, B. en L. GOOSSENS (1988), Wenen of wonen? Een onderzoek naar de woonvoorwaarden van alleenstaanden, *Welzijnswerkkroniek*, nr. 122, p. 19-29.
- N.I.H. (1982/83), Peilingsenquête, Brussel.
- NOTREDAME, L. (1986), De maatschappelijke dienstverlening buiten haar oevers getreden. De invasie van de zorgverlening in de huisvesting, in: V.D.V.O./R.U.G. (ed.).
- O.C.M.W. BRUGGE (1987), Analyse registratie 1986, Brugge.
- OXLEY, M. (1988), Tenure change in Western Europe, paper presented at the International Research Conference *Housing, policy and urban innovation*, Amsterdam.
- PLANBUREAU (1979), Ontwikkeling van sociale indicatoren. Naar een sociaal verslag, Brussel.
- ROISTACHER, E.A. (1987), Housing and the welfare state in the United States and Western Europe, *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, vol. 2, nr. 2, p. 143-176.
- ROSIERS, M. (1987), Ontwikkeling en analyse van de bouw-prijs van sociale woningen; voorlopige versie van een studie uitgevoerd voor de Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- SAXENIAN, A. (1984), The urban contradiction of Silicon Valley: regional growth and the reconstruction of the semiconductor industry, in: SAWERS, L. en W. TABBS

- (eds): Sunbelt/snowbelt, New York/London, p. 963-200.
- STEGMAN, M.A. (1988), People and housing in the 1990s, *Stedebouw en Volkshuisvesting*, jg. 69, nr. 9, p. 334-338.
- TURNER, B., KEMENY, J. en L. LUNDQVIST (1987), Between state and market: housing in the post-industrial era, Göteborg.
- VAN CLEEMPUT, W. (1988), Vastgoed in Vlaanderen en Brussel. Terugblik op 1986 en 1987, Krantengroep De Standaard, Brussel.
- VAN DAMME, W. (1988), Nog lang niet uit de zorgen. Knelpunten in de Gentse stadsontwikkeling, in : JOOS, L. (red): De Gentse gordel; stadsvernieuwing in de 19 e eeuwse volksbuurten, Gent.
- VAN DE LANOTTE, J. (1984), De tijdelijke huurwetten en de immobiële sector, *Wonen*, nr. 95, p. 12-25 (+63).
- VAN DE LANOTTE, J. (1988), Huurprijs anno 1988 (interview), *Vooruit*, 6 jan.
- VERBEKE, P. (1988), Huisvestingsproblemen voor kansarmen te Gent, *Welzijnskroniek*, nr. 122, p. 11-15.
- VAN FULPEN, H. (1984), Een internationale vergelijking van woonuitgaven, Working paper nr. 13, Afdeling der Bouwkunde, T.U. Delft.
- VAN FULPEN, H. (1986), A comparison of the development of expenditures in housing in various OECD Countries during the period 1964-1981, *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, vol. 1, nr. 1, p. 52-68.
- VAN HECKE, E. (1988), Evolution de la structure spatiale de l'immobilier, *CRISP Courrier Hebdomadaire*, nr. 1103-1194.
- VAN MENXEL, G. en K. COENEGRACHTS (1987), Thuisloosheid en thuislozenzorg, *Welzijnsgids*, afl. 36.

- VAN RILLAER, R. (1987), Gemeubelde kamerbewoners in Antwerpen, in: VIBOSO (ed): Armoede in de grootstad, Brussel, p. 25-31.
- VAN SEVEREN, P., DE DECKER, P. e.a. (1986), Herwaarderingsgebieden als component van een gemeentelijk ruimtelijk beleid; een evaluatie, V.F.P., Gent.
- VERBEKE, P. (1988), Huisvestingsmogelijkheden voor kansarmen te Gent, *Welzijnswerkkroniek*, jg.12, nr. 88, p. 11-15.
- VERHOFSTADT, G. (1987), Woningnood? België kent dat begrip niet eens (interview), *Vrij Nederland*, 17 okt.
- VERSCHEURE, G. (1988), Fonction sociale et dimension économique de logement en Belgique, Bureau du plan, Bruxelles.
- V.D.V.O./R.U.G. (1986, ed), Idee en concrete uitwerking van een sociaal verhuurkantoor, Berchem.

