



ADVIES

CRB 2011 - 0307

Volwaardig wonen voor iedereen

CCE
Conseil Central de l'Economie
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven
CRB



**Volwaardig wonen voor iedereen :
een ambitieus en multifunctioneel crisisprogramma
op het snijvlak van ecologie, economie en welzijn**

**Brussel,
21.03.2011**

Advies

1 Opzet

Na de tweede wereldoorlog en tot in de jaren 1970 hebben de drie toenmalige traditionele politieke partijen opvallend eendrachtig werk gemaakt van een Keynesiaans geïnspireerd huisvestingsbeleid. Eerst tijdens de wederopbouwperiode¹ en nadien in het kielzog van de oliecrisis gebeurde dat in de eerste plaats om de kwalijke effecten van de noodtoestand van die dagen te bestrijden. Zonder in te gaan op de lokale en mondiale effecten van dat beleid, willen we in ons pleidooi voor een gesofisticeerd Keynesiaans woonbeleid toch ook uitdrukkelijk de individuele en collectieve voordelen van een meer evenwichtige aanpak in de verf zetten, met het oog op de betaalbaarheid voor iedereen.

Een pleidooi met ook tal van multiplicatoreffecten die de vandaag vereiste crisisbestrijding ten goede zullen komen.

Een pleidooi tenslotte waarbij de verschillende overheden, bewonerscategorieën, economische sectoren en het algemeen belang onbetwistbaar garen zullen spinnen. Transversaal bekeken vestigen we uitdrukkelijk ook de aandacht op de ruime ecologische meerwaarden van een beleid gebaseerd op solidariteit en rechtvaardigheid.

2 Van een categoriaal naar een behoeften gestuurd woonbeleid? De historische context

De oorsprong van het woonbeleid in België betrof de inspanningen die onder druk van de 19^{de} eeuwse sociale conflicten en problemen (waaronder epidemieën) gestart werden om de arbeidersbevolking betere levensvoorwaarden te bezorgen (Luc Goossens, 1982). Van bij de start, maar vooral sinds de wederopbouwperiode na de tweede wereldoorlog en dan meer bepaald binnen de contouren van de welvaartstaat die bij ons in de loop van de jaren 1960 meer en meer vorm kreeg, evolueerde het woonbeleid tot vandaag al maar meer naar een hoogwaardige service voor de werkende middenklassen: direct en indirect staan de verschillende vormen van overheidstussenkomst vooral in functie van wie zich een eigen woning kunnen permitteren (energievriendelijke investeringen, renovatiepremie, fiscale voordelen bij eigendomsverwerving, goedkoop woonkrediet, verzekering gewaarborgd wonen, ...). Deze objectieve vaststelling impliceert als dusdanig geen kritiek op een beleid dat ook in de lijn van tal van overheidsdocumenten veralgemeend individueel woningbezit zou nastreven. Wel vallen in de uitvoering van die optie twee begeleidende fenomenen op:

- het beleid in functie van de promotie van eigendomsverwerving en –ondersteuning kent onvoldoende middelen toe aan de zwakkere bewonerscategorieën;
- de overheidsinspanningen voor wie ondanks de politiek van eigendomsverwerving en –ondersteuning niet in staat zijn een eigen woning te verwerven, vertegenwoordigen over de hele lijn maar een fractie van wat de overheden veil hebben voor de eigenaars.

¹ De Keynesiaanse optie bleef nadien, ten tijde van de gouden jaren 1960, zeker ook nog erg in trek.

De correcte inschatting van de effecten van het woonbeleid wordt in België tot vandaag, ook op regionaal niveau, bemoeilijkt door een verwarrende terminologie. Meer bepaald wordt in ons land erg nonchalant omgesprongen met termen als sociale huisvesting, sociale woning, sociaal woonbeleid, ... Voor een goed begrip van bijgaande tekst bieden we hier bondig verduidelijking bij de voornaamste kernbegrippen, zoals ze hier gehanteerd worden:

- **woonbeleid**: verwijst naar het geheel van overheidsinitiatieven op de woningmarkt. Woonbeleid verwijst met andere woorden naar bouwkundige, financiële, sociale (bijvoorbeeld bewonersondersteuning, ... welzijns- en zorgingrepen, maar ook naar grond- en pandenbeleid, en ruimtelijke ordening en stedenbouw voor zover het de woningmarkt betreft.)
- **woningbeleid** of huisvestingsbeleid: betreft de aspecten van het woonbeleid die betrekking hebben op de woning als dusdanig;
- een **sociale woning** (sociaal appartement) is een huis (appartement) gebouwd en/of beheerd, c.q. verkocht door een erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappij (SHM). Er is in dit verband sprake van **sociale huurwoningen** en **sociale koopwoningen**;
- een **SVK-woning** is een huis (of appartement) door een privé eigenaar of een privé vennootschap voor verhuur aan lagere inkomenscategorieën ter beschikking gesteld van een Sociaal Verhuurkantoor (SVK);
- een **private huurwoning**: is een huis (of appartement) door een privé eigenaar of privé vennootschap voor verhuur aan particuliere bewoners ter beschikking gesteld op de private woningmarkt;
- een **private eigendomswoning** (of appartement) wordt bewoond door de eigenaar-bewoner; een **sociale eigendomswoning** is een huis (of appartement) bewoond door de eigenaar-bewoner, maar verworven door welomschreven, bescheiden inkomenscategorieën in het kader van het uitdrukkelijk als dusdanig bedoelde beleid van eigendomsverwerving. In dit verband moeten we een onderscheid maken tussen een **sociale koopwoning** (verkocht door een SHM - zie hoger) en wat we als een **gesubsidieerde koopwoning** (een sociale eigendomswoning verworven zonder tussenkomst van een SHM, maar op de privé woningmarkt met overheidssteun) zouden kunnen bestempelen;
- ...

N.B.1: Subsidies, premies, fiscale tegemoetkomingen, hypothecaire renteverminderingen, ... of welke andere vormen van overheidstegemoetkoming dan ook, zijn ten gronde niet van aard om een woning al dan niet sociaal te noemen. Zo kan een privé huurwoning in Vlaanderen in aanmerking komen voor energievriendelijke investeringssubsidies, en kunnen de privé huurders bijvoorbeeld huursubsidies ontvangen. Of, de vele zogenaamde Wet De Taeye-woningen uit de laatste naoorlogse periode kwamen voor jarenlange (fiscale, hypothecaire, financiële) overheidstegemoetkomingen in aanmerking. Zij werden destijds door overheid en publiek stelselmatig als sociale woningen bestempeld.

N.B.2: Welzijnsinitiatieven in de huisvestingssector (bijvoorbeeld voor bejaarden op initiatief van de OCMW's, of onder de vorm van begeleid wonen voor mensen met beperkingen) gelden officieel niet als vormen van sociaal woonbeleid, ofschoon ze inhoudelijk niet zelden wel aanspraak op de kwalificatie 'sociaal' kunnen maken.

N.B.3: Het veelgebruikte **epitheton sociaal** in termen als sociale huisvesting, sociale (koop-)woning of sociaal woonbeleid, impliceert dermate veel uiteenlopende overheidsingrepen (bijvoorbeeld op de private woningmarkt en binnen de sector van de SHM's) of komen ten goede van soms erg contrasterende inkomenscategorieën (bijvoorbeeld i.f.v. energievriendelijke woninginvesteringen) dat ze alleen maar verwarring veroorzaken en sociale overheidsmotieven suggereren die er niet altijd zijn. Op grond van die vaststelling lijkt het aangewezen een veel striktere en vooral meer correcte terminologie te hanteren, zoals bijvoorbeeld:

- SHM-koopwoning (i.p.v. sociale koopwoning);
- SHM-huurwoning (i.p.v. sociale huurwoning);
- Gesubsidieerd woonbeleid (i.p.v. sociaal woonbeleid)
- Gesubsidieerde eigendomswoning (i.p.v. sociale eigendomswoning)
- ...

3 Uitdagingen

3.1 Omkaderende uitdagingen

De crisis waarin we op het einde van het eerste decennium van de 21^{ste} eeuw verzeild zijn geraakt, is er een met meerdere dimensies en met meerdere effecten, ook in de woonsector:

- *de wereldwijde financieel-economische crisis*, overigens met de luchtbelkredieten voor eigendomsverwerving als voedingsbodem, bedreigt de fundamenten van het welvaartsstaatmodel, onder meer als gevolg van de negatieve implicaties voor de overheidsfinanciën en van het wankel vertrouwen tussen kredietverstrekkers en het bedrijfsleven, en zodoende ook voor de mogelijkheden voor een volwaardig woonbeleid. Op gezinsniveau zorgen de kwalijke toekomstperspectieven, zeker voor wie voor werkloosheid moet vrezen, voor fundamenteel andere consumptiepatronen, maar ook voor drastische beperkingen rond wooninvesteringen;
- *de vergrijzingsgolf* met effecten tot 2050 (!) wordt overwegend gepresenteerd als een pensioendossier en in bijkomende mate ook als een (gezondheids-) zorgdossier. Verbazend genoeg (zie verder) inspireren de implicaties voor het woondossier en de woningmarkt amper tot beleidsoverwegingen;

- *de ecologische crisis* wordt sinds enige tijd algemeen erkend als een van de meest dwingende uitdagingen in de geschiedenis van de mensheid. Wereldwijd en in 'alle' middens krijgt het milieuvraagstuk ook meer en meer aandacht en komen gecoördineerde beleidsafspraken en – inspanningen tot stand (Club van Rome, Kyoto-normen, Top van Kopenhagen, ...). Ondertussen wordt ook duidelijk dat België een meer dan behoorlijk deel van zijn milieuengagementen kan gestand doen als het de kwalijke milieu-implicaties van zijn ecologisch ondermaats woningpark zou wegwerken (zie verder).

3.2 Specifieke uitdagingen

3.2.1 Verdoken, maar reële woningtekorten

Hoewel er in ons land nooit wordt gesproken over woningnood kan men aantoonbaar gewagen van een reëel woningtekort in België. Onder meer de Sociaaleconomische Enquête van 2001 geeft aan hoe ongemeen talrijk in de drie regio's het aantal ronduit slechte woningen nog is. Bedoelde woningen beantwoorden in tal van opzichten niet aan de meest elementaire vigerende overheidsnormen. Ze stroken met andere woorden absoluut niet met het recht op wonen dat in de Grondwet staat ingeschreven en in de drie regionale huisvestingscodes nog eens extra wordt benadrukt.

Onder meer als gevolg van de algemene crisisomstandigheden (en de bijbehorende daling van de gezinsinkomens), maar ook omwille van de stijgende energieprijzen en de oplopende huurprijzen (als gevolg van de *toenemende vraag naar schaarser worden goedkope huurwoningen*²) worden meer en meer gezinnen geconfronteerd met betaalbaarheidsproblemen. Gezien de vrije marktoptie waarvoor in België wordt gekozen, kan het probleem van de betaalbaarheid uitsluitend opgelost worden door een verhoging van het aanbod, met andere woorden op grond van een grootschalig woningbouw- en aanpassingsprogramma. Alleen zo kan de scheve verhouding tussen vraag en aanbod opnieuw in evenwicht gebracht worden.

In dat verband wordt opgemerkt dat de overheden de voorbije 20 jaar de bouw van heel wat nieuwe woningen hebben ondersteund, maar dat deze gesubsidieerde woningbouw vooral ten goede is gekomen aan bevolkingsgroepen die niet als eersten nood hadden aan huisvestingsondersteuning. Men zal dan ook beter die doelgroepen moeten proberen te bereiken die echt nood hebben aan gesubsidieerde woningen. Vooral mensen die in gedateerde, c.q. vervallen huizen wonen, moeten met andere woorden met voorrang in aanmerking komen voor een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij.

² De gezinsverdunding in haar verschillende vormen impliceert een groeiende vraag naar aangepaste, d.i. kleinere (huur)woningen. De erg dure, want schaarse bouwgronden verdrijven kandidaat-eigenaars van de traditionele nieuwbouwoptie en maken ze tot kopers op de markt van voornamelijk huurwoningen (zie verder).

Dit pleidooi impliceert niet dat de meer kapitaalkrachtigen verstoken moeten blijven van aandacht en steun voor de aanschaf van een eigen woning. Duidelijk is immers dat meer kapitaalkrachtige gezinnen vandaag ook betaalbaarheidsproblemen kennen bij de bouw of aankoop van een eigen woning. Zonder aangepaste steun dreigen de komende generaties niet meer in staat zich een eigen huis aan te schaffen. Om een aankoop alsnog mogelijk te maken zouden hypothecaire leningen een looptijd moeten kennen van 40 à 45 jaar (zoals elders in het buitenland). Dit is echter zowel vanuit individuele (voor de kredietnemer) als vanuit collectieve overwegingen (voor de maatschappij in haar geheel) niet wenselijk.

Nog in verband met het vraagstuk van de betaalbaarheid wordt opgemerkt dat wonen ondertussen een stuk duurder is geworden. De woonkosten wegen de laatste jaren meer en meer door op het gezinsbudget, zelfs van tweeverdieners. Die ontwikkeling dreigt in deze tijden van besparing en verarming zelfs nog toe te nemen. In dat verband gelden de energieprijzen als een drukkende factor, maar zeker ook de bouwgrondprijzen die sinds verschillende jaren als gevolg van de toenemende schaarste een steeds groeiend, tot onbetaalbaar deel van het bouwbudget van de huishoudens impliceren.

Bovenstaand pleidooi impliceert hoe dan ook geen vraag naar een woonbeleid dat iedereen eigenaar van zijn woning maakt. Een gezonde mix van eigenaars en huurders op de markt is zeker niet verwerpelijk. Wel moet het aanbod van huurwoningen in dat geval dringend omgevormd worden tot een volwaardig en hoogwaardig alternatief voor woningeigendom.

Tot slot doen we opmerken dat het woonbeleid in België sinds de crisis van de jaren 1970-1980 niet echt meer geactiveerd werd. We pleiten met andere woorden voor een inhaalbeweging in de woningbouwsector, ondanks de beperkt beschikbare investeringsmiddelen.

3.2.2 Ongezonder onverbeterbare woningen

De traditionele, solide woningbouw in ons land heeft vandaag geresulteerd in een woningmarkt met een belangrijk aandeel ongezonder onverbeterbare woningen, vooral in de regio's met een vroegindustriële verleden. Zeker nu de noodzaak om ecologisch verantwoord te wonen dringender wordt dan ooit, wacht hier een opdracht van eerste orde. De meeste van de betrokken woningen, zo niet alle, komen echter noch vanuit technisch perspectief noch op grond van investeringsrendement in aanmerking voor welke renovatie dan ook. Toch blijven deze woningen nog steeds zonder enige beperking bewoond en worden ze verkocht. Vandaar ons pleidooi voor een grootschalige afbraakpolitiek gecombineerd met een ambitieus beleid van vervangende nieuwbouw en woningaanpassing.

De begrijpelijke eerste, minder doordachte reacties betreffende de praktische en financiële bezwaren tegen massale vervangende nieuwbouw i.v.m. de (vereiste periode van) uitvoering en de financiering ervan kunnen namelijk voor een belangrijk gedeelte worden mits de introductie van een doordacht beleid van woningaanpassing.

3.2.3 Een beleid van woningaanpassing

De demografische dimensie

Nu de *babyboomgeneratie* geleidelijk aan massaal met pensioen gaat en vervolgens ook meer en meer uitdrukkelijke (geneeskundige en sociale) zorgen zal veronderstellen, wordt het hoog tijd om op de woningmarkt de implicaties van die ontwikkelingen te anticiperen.

Voor de zorgfase van het vergrijzingsproces bestaat in de woonsfeer duidelijk al uitdrukkelijke beleidsmatige interesse: serviceflats, ADL-woningen³, bejaardentehuizen, levenslang wonen, ... Voor de marktdimensie is er binnen het woonbeleid amper belangstelling. Uit de statistieken leidt iedereen wel af dat nogal wat senioren-eigenaars hun woning van de hand doen en vooral inruilen voor een meer aangepast, comfortabel appartement dicht bij of binnen de bestaande bebouwde omgeving (stads- en dorpskernen) en aansluitend bij de dagelijks vereiste voorzieningen (apotheker, bakker, beenhouwer, dokter, kruidenier, openbaar vervoer, ...). Maar van een activeringsbeleid bijvoorbeeld is er in de eigendomssector tot vandaag absoluut geen sprake. Dergelijk initiatief is nochtans aangewezen gezien vooral de omvangrijke groep babyboom senioren eigenaar is van zijn woning: binnen de leeftijdscategorie 55-65 j. en bij de 65-plussers bedraagt het aandeel eigenaars telkens 76%. In de categorie 35-54 jaar tellen we 71% eigenaars en bij de -35-jarigen 'amper' 46%⁴.

Een andere vergeten categorie betreft de *eigenaarverhuurders*. Merkwaardig genoeg krijgen ook zij niet de politieke aandacht die ze in minstens twee opzichten verdienen. Voor zover bij ons, bij gebrek aan elementair onderzoek terzake, bekend is, krijgt de Belgische private huurmarkt tot vandaag bijna exclusief leven ingeblazen door een relatief uitgebreide groep kleine, niet-professionele eigenaars die voor het overgrote deel ook tot de babyboomgeneratie behoren. Sinds de laatste eeuwwisseling ongeveer, kozen de eigenaarverhuurders al een eerste keer eieren voor hun geld toen de jonge generaties als gevolg van de stijgende bouwgrondprijzen vrij massaal afstapten van de traditionele manier van eigendomsverwerving op basis van nieuwbouw. Meer en meer verkozen ze eigenaar te worden door aankoop van een (meestal nog te renoveren) private huurwoning. Bij die beslissing voelden ze zich trouwens nog gesterkt door de toen al historisch lage hypothecaire rentevoeten. Die maakten dat de maandelijkse afbetalingslast niet zelden lager uitviel dan de huurprijs van een vergelijkbare woning op de private huurmarkt!⁵ Een derde motief voor de recente tendens tot aankoop eerder dan tot nieuwbouw van de eigen woning betreft de grotere mogelijkheid om de uitgaven in verband met renovatie te spreiden naargelang de inkomenssituatie.

Langs de kant van de eigenaarverhuurders gelden sinds enige tijd drie belangrijke drijfveren om de eigendom onmiddellijk te gelde te maken. Enerzijds maakt de stijgende vraag naar bestaande woningen de verkoopprijzen in verhouding ook aantrekkelijker. Maar ten tweede kenden we tijdens de twee decennia rond de laatste eeuwwisseling (tot september 2008) ook een fenomenale afstotingsgolf omdat het onmiddellijke rendement op de geldmarkt toen behoorlijk positief leek af te steken tegen dat op de woningmarkt, zowel in financiële termen als in termen van inzet en zorgen. Te meer omdat – en dit is de derde drijfveer – het beleid dat sinds jaren wordt gevoerd (beperking van de huurwaarborg, moeilijkheid om huurders uit hun woning te zetten wanneer ze de huur niet – tijdig - betalen enz.) niet bevorderlijk is voor investeringen in huurwoningen.

³ ADL-woning: een woning aangepast aan het dagelijks leven voor mensen met een beperking.

⁴ Vanneste, Dominique; Thomas, Isabelle & Goossens, Luc (2007) Woning en woonomgeving in België, Sociaal-economische enquête 2001 – Monografieën 2, Brussel: Federaal Wetenschapsbeleid – FOD Economie, 113. (http://statbel.fgov.be/nl/binaries/mono_200102_nl_tcm325-35799.pdf)

⁵ Opnieuw zitten de bescheiden bewonerscategorieën hier in een wurggreep: zij beschikken immers niet over de vereiste financiële middelen voor voorfinanciering en kunnen bij mogelijke verstrekking van woonkrediet ook niet de vereiste garanties voorleggen.

Met de tijd zal ook duidelijker worden dat eigenaarverhuurders, o.m. gezien hun vorderende leeftijd, hoe langer hoe minder in staat zullen blijken om hun woningpatrimonium naar behoren te beheren [contractopvolging, (kleine) reparaties, (grotere) renovatiewerken, financieel beheer, contacten met de huurders, dwingende kwaliteitsnormen (waaronder conformiteitsattest, energieprestatiecertificaat, ...)], ... De neiging om van hun eigendommen afstand te doen, zal met andere woorden toenemen en de pregnante vraag rijst of de professionele vastgoedsector voldoende geïnteresseerd zal zijn om de bufferfunctie over te nemen die de private huursector tot vandaag vervult bij de opvang van de zwakke bewonersgroepen.

De kans is bijgevolg reëel dat de uitverkoop van de private huurmarkt beangstigende proporties zal beginnen aannemen, zeker omdat de vraag naar goedkope huurwoningen als gevolg van de huidige crisis ook de komende jaren nog behoorlijk zal groeien. Of de tegen 2020 aangekondigde verhoging van het aantal huurwoningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen hiertegen een buffer zal vormen, blijft in vele opzichten een open vraag:

- beschikt 'sociale huisvesting' over een voldoende budget?;
- staan de sociale huisvestingsmaatschappijen klaar om die beloften te realiseren?;
- zijn alle gemeenten bereid om zich nu wel in te zetten voor meer SHM-huurwoningen op hun grondgebied?;
- ...

Een laatste relevante bewonerscategorie betreft de *eigenwoningbezitters*. Met het overlijden van de (in beleidsperspectief bij nader toezien problematisch) omvangrijke groep eigenaars onder de babyboomgeneratie, zullen tot en met 2050 massaal veel woningen op de markt terechtkomen. De betrokken woningen zijn voor het grootste deel opgetrokken in de periode 1950-1975, en ze vertonen er ook alle kenmerken van:

- ze dateren uit de periode van de 'kroostrijke gezinnen' en zijn bijgevolg te groot in verhouding tot de huidige vraag naar kleine woningen;
- ze dateren uit de periode van de 'spotgoedkope' oliepijzen en zijn mede daardoor maar beperkt of in het geheel niet geïsoleerd, niet volgens de actuele normen van ramen voorzien en in veel gevallen nog uitgerust met een verouderde verwarmingsinstallatie;
- ze zijn dikwijls gelegen ver van de courante voorzieningen en veronderstellen met andere woorden dagelijkse verplaatsingskosten die in tijden van torenhoge brandstofpijzen voor vele gezinnen steeds moeilijker te verantwoorden vallen;
- ...

In het kielzog van de vergrijzing signaleren we tot slot nog een voor België minder courant fenomeen: de neiging bij vrij belangrijke aantallen, relatief kapitaalkrachtige senioren om hun gedateerde woning in te ruilen voor een aangepaste en beter gelegen woning of appartement⁶, lijkt meer en meer private professionele projectontwikkelaars aan te trekken op de nieuwbouwmarkt.

De ecologische dimensie

Zoals hoger al uitdrukkelijk vermeld, voldoet ons woningpark gemiddeld maar in erg geringe mate aan de geldende ecologische standaardnormen. Meteen wordt ook duidelijk hoezeer extra inspanningen hier in tal van opzichten meerwaarden zullen opleveren. Op beleidsniveau verwijzen we hieromtrent alleen al maar naar de engagementen die onze overheden aangingen in het kader van een aantal internationale milieuverdragen.

Ten tweede beperkt de overheid zich te veel tot de loutere vaststelling dat een woning een te laag energiepeil kent of een andere tekortkoming vertoont. Er volgen met andere woorden te weinig initiatieven om het huis vervolgens ook om te bouwen tot een betere, milieuvriendelijkere woning. Een slecht E-peil louter vaststellen of een andere tekortkoming registreren is dus onvoldoende. De overheid moet ook overgaan tot actie. Een woning die niet aan bepaalde minimumnormen voldoet, zou bijvoorbeeld ook niet mogen verkocht worden zonder dat de aankoper wordt verplicht om de nodige verbeteringen aan te brengen. Op de daadwerkelijke uitvoering van de werken moet tevens worden toegezien. Zoniet zal de markt, die wordt gekenmerkt door woningen van slechte kwaliteit die worden bewoond door de armste bevolkingsgroepen, niet evolueren. Zo zal het woningpark nooit echt verbeteren en zal ook de bouwsector geen multiplicatoreffecten kunnen sorteren.

Ten derde verstrekt de overheid subsidies om het energieverbruik te beperken, zonder echte strategie over de manier waarop dit doel moet worden bereikt. Gesuggereerd wordt om eerder een strategie te hanteren die met name het energierendement van installaties en toestellen helpt opdrijven.

De mobiliteitsdimensie

Nauw verwant met de ecologische dimensie signaleren we voor België, maar zeker voor Vlaanderen het mobiliteitsvraagstuk gekoppeld aan de ruim verspreide lintbebouwing. Het probleem blijft aandacht vergen hoewel de steden en de bebouwde woonkernen sinds enige tijd terug meer in trek komen als woonomgeving, vooral dan bij de sterkere bewonerscategorieën.

Zoals voor vele andere deelaspecten van het woondossier bepleiten we ook in verband met het mobiliteitsvraagstuk expliciet overleg en samenwerking tussen de betrokken beleidsverantwoordelijken.

⁶ Zie onder meer: De Decker, P. e.a. (2010) Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen, Steunpunt Ruimte en Wonen, Antwerpen – Apeldoorn, 31-33.

De sociaal-economische dimensie

Maar uiteraard zullen ook de sociaal-economische meerwaarden van een woningbouw- en renovatiebeleid omvangrijk blijken:

- de multiplicatoreffecten van een bouw- en vernieuwbouwwitme op niveau zijn ondertussen algemeen bekend;
- de werkgelegenheid wordt erdoor aangezwengeld;
- de lasten van de werkloosheid op de sociale zekerheid verminderen substantieel;
- de gezinsinkomens staan borg voor een hoger welvaartsniveau;
- de fiscale overheidsinkomens worden opgevoerd;
- ...

De gezinsdimensie

Een niet te onderschatten effect van 'schöner wohnen' voor iedereen, situeert zich in een aantal opzichten op gezinsniveau. Denken we hier alleen maar aan:

- de gezondheid van de bewoners;
- minder werkverlet en minder bijbehorende sociale zekerheidsuitgaven;
- betere schoolresultaten van de betrokken kinderen;
- meer harmonieuze gezins- en partnerrelaties;
- substantieel lagere energie-uitgaven (en daardoor meer budgettaire ruimte voor andere essentiële gezinsuitgaven voor onder meer voeding, gezondheidszorgen, ...);

4 Besluit : Wie is niet gebaat bij een beter woonbeleid?

De extra aandacht en inspanningen die de Bijzondere Raadcommissie voor het Bouwbedrijf bepleit rond wonen en woonbeleid zijn in eerste instantie ingegeven door de uitdrukkelijke bekommering om het belang van behoorlijk wonen voor het welzijn van alle bewoners, maar ook voor de samenleving als geheel. In dat verband wordt trouwens opgemerkt dat iedereen, zonder uitzondering, gebaat is bij de gevraagde extra inspanningen voor wonen, in ecologische, maar ook in economische en financiële zin.