

## Paradigmashift nodig om nakende wooncrisis tegen te houden

**“We stevenen af op een ongeziene wooncrisis. Alleen: de Wetstraat wil het nog niet inzien en de Dorpstraat weet niet wat gedaan. Het recht op (betaalbaar) wonen zal in elkaar stuiken als niet wordt ingegrepen.”** Deze hoogdringende waarschuwing komt van enkele tientallen experts uit zowel de vastgoed- en bouwsector, de sociale woningsector als de private huurmarkt, gespreid over heel het land. Als het over wonen gaat, blijft het debat volgens hen ondermaats, arm zelfs, en raakt men nauwelijks verder dan het verhaal van premies en subsidies. Om tot oplossingen te komen, vragen de experts de oude recepten in te ruilen voor een aanpak waarbij de grenzen worden opgezocht. Er is een woonrevolutie nodig, een paradigmashift, en welnu, zo zeggen onder meer Lorenzo Van Tornhout, projectontwikkelaar en gastprofessor aan de KU Leuven, Björn Mallants, algemeen directeur van woonmaatschappij Woon trots en boegbeeld van de sociale woonsector, en socioloog en ruimtelijk planner Pascal De Decker (KU Leuven). Heel wat experts delen hun visie in deze open brief.

“Of het nu vanuit de private of de sociale woonsector is, vanuit de huur- of koopmarkt, vanuit Brussel, Vlaanderen of Wallonië, er speelt een gemeenschappelijk besogne. En dat is veelzeggend. Doorgaans komen we elk met eigen oplossingen. Soms vinden we elkaar als experts en is er een raakvlak, maar nu en dan zijn onze visies ook tegenovergesteld. Wat echter opmerkelijk is, is dat de analyse die we momenteel maken over de hele lijn dezelfde is: het gaat de foute kant op. We doen het qua eigenaarschap beter dan vele andere landen. Maar daar stopt het dan ook. In Nederland zit het allicht nog net iets grondiger fout en is de wooncrisis compleet, sommige mensen wonen er in containers. Maar willen we dat hier?

Laten we de ogen openen. Het debat - én het beleid - moet dringend anders gevoerd worden. Ons land telt vandaag zo'n 75% eigenaars, 20% private en 5% sociale huurders. Maar die eerste categorie kalft af, langzaam maar zeker. De private huurders worden getroffen door steeds grotere betaalbaarheids- en kwaliteitsproblemen. En kandidaat-sociale huurders gaan gebukt onder ellenlange wachtlijsten. Het probleem: de holistische visie is dood. Het woonbeleid wordt al te vaak gecompriemd tot premies en registratierechten. Verder dan dat gaat het amper. Terwijl het woondebat alles omhelst: het moet gaan over onze ruimtelijke ordening, over mobiliteit, over bouwkost, over rioleringskosten, over biodiversiteit, betaalbaarheid, over ruimte voor landbouw, over armoedebestrijding, over vergrijzing enz.

De private huurmarkt, de koopmarkt en de sociale woningmarkt kreunen onder trage procedures, onder een krimpend aanbod, onder regels die niet afgestemd zijn op de huidige maatschappij, enz. Onze steden - lang een bron van innovatie - komen zelfs meer en meer in een dorpskramp, waarbij ze zichzelf gelijk stellen aan het platteland. Verdichting? Ja, maar niet bij ons. Hoogbouw? Ja, maar niet bij ons.

Vandaag zit het woondebat vast in de Vlaamse, Waalse en Brusselse klei, en we raken er niet uit. Zelfs als gezegd wordt dat het aanbod moet vergroten - zij het in het private segment, zij het in het sociale - dan wordt nog makkelijk verwezen naar de migratieproblematiek of de angst van de verstedelijking. Dat helpt niets of niemand, daarmee rijdt men het woonbeleid vast in ideologie. Er staat een momentum voor de deur: 2024 is een verkiezingsjaar. Laten

we daarom vanuit alle windstreken de koppen bij elkaar steken. Is het via een taskforce of op een andere manier, het is de hoogste tijd om een breed ambitieus woonbeleid praktisch waar te maken. Anders zijn er straks velen de dupe: jongeren, singles, ouderen en vooral degenen die nu al onderaan de woonladder bengelen.

Onze politici moeten durven experimenteren als het over wonen gaat. Zoals men destijds met Louvain-La-Neuve gedaan heeft, vanuit het niets een stad optrekken. Of beter nog, zoals men in de States doet waar men op korte termijn in amper twee stadsblokken duizend appartementen, honderd woningen, sociale woningen, kantoren, hotels, enz. kan neerzetten. Creëer hiervoor een regelluw kader met proefprojecten. Om te leren uit successen, maar ook uit wat misloopt. Dat is iets wat het beleid kan, nee, moet doen. Durf drastisch te werk te gaan. Durf veel hoger en dener te bouwen, uiteraard met aandacht voor de juiste locaties en met kwalitatief openbaar domein en groen. Durf voor sociale woningen gaan, vanuit maatschappelijk en niet enkel financieel oogpunt. Durf via de fiscaliteit extra ademruimte te creëren.

In plaats van te blijven teren op oude recepten, kiezen we voor één keer niet voor een woon-evolutie maar een woon-Revolutie die elke Belg de garantie op één van de belangrijkste basisbehoeften - een kwalitatief dak boven ons hoofd - moet blijven garanderen. Wees maar zeker, quasi elke Belg ligt daar wakker van.”

***Ondertekend door,***

*Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder UPSI-BVS*

*Pascal De Decker, socioloog KUL*

*Véronique De Mesmaeker, coordinatrice UWAIIS*

*Charlotte De Thaye, Federia*

*Katelijne d’Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars*

*Niko Demeester, CEO Embuild*

*Marc Dillen, Directeur-Generaal Embuild Vlaanderen*

*Hugues Kempeneers, Directeur-Generaal Embuild Wallonie*

*Steven Lannoo, directeur NAV*

*Björn Mallants, algemeen directeur van woonmaatschappij Woon trots*

*Lorenzo Van Tornhout, projectontwikkelaar en gastprofessor KUL*

*Jean-Christophe Vanderhaegen, Directeur-Generaal Embuild.Brussels*

*Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform*

*Jean-Pierre Waeytens, gedelegeerd bestuurder Bouwunie*

*Hugo Beersman, Woonzaak*