

Blikopener

Niet alle huizen staan op de markt

Jef Van Staeyen

Not all the houses are on the market

about the author

Jef Van Staeyen is urban planner in the Métropole Européenne de Lille, the metropolitan government of Lille (F). He previously worked at the Cross-border Standing Conference of Intermunicipal Bodies (COPIT) of the French-Belgian metropolis Lille-Kortrijk-Tournai.

corresponding author / correspondentieadres

jvs@moskenes.be

www.moskenes.be

over de auteur

Jef Van Staeyen werkt als stedenbouwkundige bij de Métropole Européenne de Lille, het agglomeratiebestuur van Rijsel-Lille (F). Eerder was hij onder meer werkzaam bij de Grensoverschrijdende permanente conferentie van intercommunales (GPCI) van de metropool Lille-Kortrijk-Tournai.

* * *

Het decemnummer van *Ruimte & Maatschappij* (jrg. 7, nr. 2) was volledig gewijd aan de resultaten van het Grote Woononderzoek 2013, waarin vele duizenden Vlamingen werden bevraagd over hun woonsituatie, en duizenden woningen op hun kwaliteit werden doorgelicht. De bevindingen ogen niet altijd even fraai. Meer Vlamingen leven in woonnood, en om en bij het miljoen woningen heeft een opknapbeurt nodig. Maar er valt ook wat te zeggen over het begrippenkader dat in de presentatie van de resultaten werd gehanteerd, omdat het een juiste kijk op de aard en de omvang van de problemen belet.

Onderstaande tekst begon als een lezersbrief, een reactie op enkele bijdragen in hoger genoemd decemnummer. Vandaag is het een *Blikopener*. Alle verwijzingen gelden echter de teksten van december. Hou dus naast deze *Ruimte & Maatschappij* ook het wat oudere nummer bij de hand.

Wat de auteurs deelmarkten noemen, zijn geen markten

Ik begin met wat naar mijn mening onterecht woordgebruik is. Zowel Sien Winters als Kristof Heylen bespreekt wat heet *de deelmarkten*, maar wat ze deelmarkten noemen, zijn geen markten, noch delen van markten. In feite bespreken ze de verschillende *woningbestanden* naargelang het woon- of bewonersstatuut. Wanneer ze, bij uitzondering, wel over markten spreken (prijzen, transacties), gaat het over een ander, numeriek beperkter fenomeen.

Een markt omvat goederen of diensten die verhandeld worden, en, bij uitbreiding, het aanbod dat aangeboden wordt, en de vraag die gevraagd wordt, onafgezien het feit of het aanbod en de vraag elkaar effectief vinden.

Goederen of diensten die niet worden aangeboden, en een vraag die niet op de een of andere manier wordt uitgedrukt, behoren niet tot de markt. Niemand zal het in zijn hoofd halen de Rubensen in het Louvre in Parijs of de Bruegels in Wenen tot de kunstmarkt te rekenen. En dichter bij huis horen de boeken in mijn bibliotheek niet tot de boekenmarkt — tot ik ze te koop aanbied. Hetzelfde geldt trouwens voor de grondmarkt.

Zo ook voor de woningmarkt, zelfs al wordt daar elke maand voor betaald: een huur of een afbetaling. En zelfs al komt elke woning ooit weer terug op de markt. De woningen van de eigenaars-bewoners behoren niet tot de woningmarkt, tenzij de eigenaars in kwestie beslissen — of, bij uitbreiding, ernstig overwegen — de woning te huur of te koop aan te bieden. Ook huurders zijn beschermd, en de door hen bewoonde woningen zijn slechts op beperkte ogenblikken en onder beperkende voorwaarden beschikbaar. Ze staan evenmin op de woningmarkt.

Een goed begrip van de woningmarkt is slechts mogelijk door de markt tot zijn ware proporties terug te brengen. Want het is op die markt dat de spanningen zich voordoen, en de actoren ageren — of obstakels ontmoeten die hun actie bemoeilijken.

De onjuiste, en veel te ruime definitie van de markt heeft enkele kwalijke gevolgen.

1. Door de markt enerzijds uit te breiden tot alle woningen, maar anderzijds ook tot woningen te beperken, wordt een mogelijk belangrijk deel van de woonvraag onder de mat geveegd. Immers, alleen de vraag waaraan een antwoord gegeven werd, blijft in beeld. Daklozen, ongewild samenwoners (bij ouders, bij kinderen, bij partners, bij niet-verwanten), ze blijven buiten beeld. Ook wie onaangepast woont wordt vergeten.

2. Er wordt voorbij gegaan aan het feit dat het bewoningsstatuut van een woning niet aan de woning gehecht is. Een eigenaar-bewoner die zijn woning verlaat (vertrek naar een bejaardentehuis, aankoop of huur van een andere woning, vertrek naar het buitenland voor middellange termijn), of zijn erfgenaam (bij overlijden) kan de woning zowel te huur als te koop stellen (en in het laatste geval kan de nieuwe eigenaar de woning zowel zelf betrekken als verhuren). Hetzelfde geldt omgekeerd voor een

huurwoning die leeg komt te staan. Het is ook niet ongewoon dat een woning *te huur of te koop* wordt aangeboden.

Zelfs als de idee markt — onterecht — aanvaard wordt, is het onderscheid deelmarkt contraproductief, want op het ogenblik dat de woning effectief op de markt wordt gebracht, staat de keuze voor (ver)koop- of (ver)huurmarkt open, en verlaat de woning de deelmarkt waarin ze werd geplaatst. Kandidaat-huurders en kandidaat-kopers staan daarmee vaak op dezelfde markt, die een pak smaller is dan de globale woningbestandcijfers laten vermoeden. Overigens bestaat er geen markt voor gratis wonen (2,5 % van de woningen), en ook het markt karakter van sociale huurwoningen is bedenkelijk.

Hieruit mag duidelijk zijn dat het begrip *deelmarkt*, zoals door de auteurs gebruikt, een goed begrip van het functioneren van de markt en van marktspanningen in de weg staat.

Onderzoekers lijden soms aan hetzelfde euvel als het beleid

Van het beleid wordt gezegd (of het wordt hem verweten) alleen aandacht te hebben voor eigenaarschap en woningverwerving.

In de tekst van Sien Winters — die nochtans in *Ruimte & Maatschappij* (jrg 1, nr 4, juni 2010) een pleidooi voor een huurwoningenbeleid had gehouden — zit dezelfde onuitgesproken verenging van het wonen naar het verwerven van een eigenaarswoning. Dat de auteur aandacht heeft voor eigenaarswoningen en de verwerving ervan is op zich geen probleem, maar het is bedenkelijk dat die verenging onuitgesproken blijft. Ergens tussen het begin van pagina 10 (*uitbreiding van de woningvoorraad*) en pagina 11 (*een eigen woning verwerven* — bedoeld wordt *een woning verwerven die men ook zelf bewoont*) zit de verenging, maar waar? En waarom?

Kwalijker wordt het — maar deze opmerking geldt minder de artikels dan de beschikbare gegevens, naar ik vermoed — bij de blindheid omtrent de woningverwerving door eigenaars-verhuurders. Ongeveer 20 % van de woningen in Vlaanderen zijn huurwoningen van private eigenaars (nogmaals, dat zijn geen woningmarkt- maar woningbestandverhoudingen), en op de eenvoudige vraag hoe en waarom dat woningbestand tot stand komt, krijgen we meer gissingen dan antwoord. Op pagina 31 schrijft Kristof Heylen dat 4 % institutionele verhuurders zijn, van wie we mogen veronderstellen dat hun woningbestand een langlopende investering is (verzekeraars, beleggingsfondsen), maar hoe zit het met de 96 %? Op pagina 21 (bij Winters) komen we niet verder dan wat algemeenheden (waarbij erfenis — *propriétaire malgré soi* — niet eens als mogelijkheid wordt vermeld). En tot de droge opmerking dat *nader onderzoek hier meer duidelijkheid in [zou] kunnen brengen*.

Dat de (ver)huurwoning in heel dat onderzoek het stiefkind is, blijkt overigens ook pagina 22, bij de werken aan de woning, die ofwel door de eigenaar-bewoner, ofwel door de huurder worden uitgevoerd. En de verhuurder?

Als private huurwoningen geacht worden een geldig woonaanbod te zijn, en geen kruik voor kreupele kandidaat-kopers, verdienen ze even gedegen onderzoek als voor eigenaarswoningen geldt.

Een bijna-tautologie

Op pagina 24 lees ik dat *de Vlaamse woningvoorraad de afgelopen jaren met zo'n 1 % woningen per jaar aangroeide, en daarmee de aangroei van de huishoudens volgde*. Dat is een samenvatting van wat eerder (p. 9) ook uitgebreider en gedetailleerder staat, met de conclusie: *de aangroei van de woningvoorraad leek gemiddeld dus te volstaan om de bevolkingsaanwas op te vangen*.

Voor zover ik weet is de definitie van een huishouden de volgende: *een persoon die gewoonlijk alleen leeft, ofwel twee of meer personen, die al dan niet door familiebanden verbonden, gewoonlijk eenzelfde woning betrekken en er samenleven* (NIS). Met andere woorden, het feit één woning samen te betrekken zit in de definitie van het *huishouden*. Per statistische definitie is het aantal huishoudens gelijk aan het aantal woningen, met uitzondering van de leegstaande woningen, de studentenkamers en de tweede verblijven — die elk hun eigen logica hebben. Deze conclusie zegt dus weinig of niets, en spreekt zich vooral niet uit over de vraag of het woningbestand (zelfs alleen maar kwantitatief) tegemoet komt aan de vraag (of de evolutie van de vraag). Ik geef toe, het is misschien kort door de bocht, maar lasen we niet onlangs: *Een op de vijf Belgen blijft bij zijn partner voor het geld* (De Standaard, 9 februari 2016)? Zonder zo ver te gaan (papier is verduidelijk) mag toch de vraag worden gesteld naar ongewenst samenwonen (vooral van jongeren dan, met hun ouders of met generatiegenoten, die een moeilijke start — of meer dan dat — moeten doorstaan), of zelfs naar gewenst samenwonen, waarvoor aangepaste woonvormen ontbreken. Zonder de daklozen te vergeten.

Besluit

Laten we elkaar wel verstaan. Het Grote Woononderzoek is boeiend onderzoek, het is goed dat het bestaat, en de bijdragen in *Ruimte & Maatschappij* zijn goed, behalve voor wat ze vergeten te zeggen, of door hun begrippenkader aan het zicht onttrekken.

Er is meer vraag en minder aanbod dan de gebezigde markt-benadering doet vermoeden (*). Als het beleid zich niet alleen tot het bevorderen van eigenaar-bewonerschap moet richten, en aandacht moet hebben voor een goed functionerende private huurwoningmarkt (en een correct huurwoningenbestand), kan onderzoek terzake alleen maar aangemoedigd worden. Die essentiële boodschap lezen we niet. Er is behoefte aan bijkomend onderzoek naar de verhuurders, naar hun gedrag en hun motivatie. En naar de onbeantwoorde woonvraag.

(*) Deze zin staat niet in de gepubliceerde versie, maar herneem ik toch hier.
Ruimte & Maatschappij, 8 (1), 1-5 © Garant | ISSN 2032-8427 | september 2016
 oorspronkelijke tekst: februari 2016