

## Visietekst: naar een sociaal-ecologisch woonbeleid (kort)

- **Deel 1: probleem en uitdagingen**

- **Exposure:** dat de ecologische crisis ook een sociale rechtvaardigheids crisis is, wordt vandaag al sterk weerspiegeld in de ongelijke kwetsbaarheid die speelt op de woonmarkt
- **Impact en sensitivity:** deze kwetsbaarheid heeft grote gevolgen voor de gezondheid
- **Adaptive capacity:** woonbeleid dat gevoerd wordt om een verregaande ontwrichting van het klimaat tegen te gaan, houdt te vaak geen rekening met de ongelijke gevolgen van de klimaatcrisis
- Een falend marktmodel rond wonen is desastreus voor zowel mens als planeet

Maar, wonen kan ook de motor van de transitie zijn:

- De verstrengeling van sociale en ecologische problematieken en maatregelen kan ook positief zijn
- Eén van de grootste hefboomen in het aanpakken van zowel sociale als ecologische problemen ligt op het domein van wonen
- Belangrijk is dat beide dimensies altijd samen beschouwd worden (en dus niet als correctie op elkaar)

- **Deel 2: toekomstperspectief**

In de toekomst beschikt iedereen over een een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Om dit toekomstbeeld te verzekeren moeten ook ecologische uitdagingen aangepakt worden. Een goede, betaalbare woning betekent eveneens een energiezuinige, goed geïsoleerde woning, ruimtelijk goed gelegen en nabij voorzieningen. We onderscheiden twee niveaus. Op het macroniveau moeten we als samenleving stappen zetten om klimaatverandering en milieuvervuiling tegen te gaan. Huisvesting is daar zoals gezegd een belangrijke hefboom in. Op het microniveau moeten woningen aangepast zijn aan de gevolgen van de klimaatcrisis en de stijgende energieprijzen.

Hoe wonen we in de toekomst?

- De gemeenschap neemt wonen (en energie) terug in eigen handen, met een sterk ondersteunende overheid die deze basisbehoeften garandeert.
  - Waar het huidig beleidspadigma te veel gefocust is op publiek gefinancierde winstgaranties, en op openbare initiatieven die herverdelen van arm naar rijk, staat een toekomstige overheid garant voor betaalbaarheid, kwaliteit, en toegankelijkheid.
- De nieuwbouw die er nog moet komen, is per definitie klimaatneutraal.
  - Een klimaatneutraal woonbestand gaat verder dan energieneutraliteit. Alle woningen hebben EPC label A, maar de definitie van dat label wordt verbreed - het gaat niet enkel om direct theoretisch verbruik, maar over effectief verbruik over de hele levenscyclus. Ook andere fysieke stromen zoals water en materialen zijn duurzaam ingebed in het woonbestand.

- *Bestaande woningen die nog niet klimaatneutraal zijn worden collectief gerenoveerd.*  
→ *De grote uitdagingen waar we voor staan qua renovatie worden collectief aangepakt, op wijkniveau. Het beleid is niet meer gericht op individuele aanmoediging, maar op een collectieve aanpak.*
- *We gaan weg van een geliberaliseerd woonmodel gebaseerd op individueel woningbezit.*  
→ *In 2019 is in Vlaanderen de eigendomsmarkt goed voor 71,6% van de woonmarkt (tegenover 19,3% en 9,1% respectievelijk voor de private en sociale huurmarkt). In de toekomst zien we deze markten meer in evenwicht. Er blijft een bepaalde keuzegraad, en er is nog ruimte voor de eigendomsmarkt, maar deze bestaat naast, en evenwaardig met, de sociale en private huurmarkt. Ook een alternatieve woonvormen vormen een vierde sterke kern binnen deze woonmarkt.*
- **Sociaal wonen** *is evenwaardig aan andere vormen van wonen*  
→ *Het sociaal objectief dient slechts als ondergrens. Uiteraard bestaat deze nog steeds in de eerste plaats in functie van de meest kwetsbaren, maar dankzij het ruime aanbod vinden ook andere inkomensgroepen hun weg naar sociaal wonen. Bovendien zorgt een sterk sociaal huisvestingsbeleid dat ook prijs/kwaliteitsverhouding op andere markten aanzienlijk verbetert.*
- **Op de private huurmarkt** *wordt een win-win-win-situatie gecreëerd voor huurder, verhuurder, en planeet.*  
→ *Gerichte subsidies voor de verhuurder, gekoppeld aan begeleiding op maat, staan toe duurzame investeringen te doen. Dit wordt niet vertaald in hogere huurprijzen, maar juist in betaalbaar en comfortabel wonen voor de huurder. De kwaliteit wordt gewaarborgd door enerzijds een sterkere wooninspectie, en anderzijds ontzorging voor de verhuurder. (uitgebreid systeem van geconventioneerd verhuren)*
- **De eigendomsmarkt** *bestaat voor burgers in de eerste plaats*  
→ *Woningen op de eigendomsmarkt zijn geen beleggingsproducten voor private projectontwikkelaars, maar betaalbare huisvesting voor burgers. In Vlaanderen kan 40% van de huishoudens de renovatie niet zelf betalen: zij worden ondersteund door de overheid.*
- **Alternatieve woonvormen** *worden ook structureel ingebed in het woonbeleid*  
→ *Nieuwe interpretaties van eigendom (eigendom versus bezit/eigenaarschap) vinden hun weg naar de woonmarkt. Alternatieve woonvormen zoals Community Land Trusts (CLTs), wooncoöperatieven, diverse vormen van co-housing, etc., zijn toegankelijk voor iedereen.*

Waar dan ook, welke vorm van wonen, welke wijk, welke situatie, de mensen voelen zich verbonden met zichzelf, met elkaar, en met de planeet. We hebben respect voor elkaar en gaan verantwoord om met energie, grondstoffen, voedsel, en water. We leven samen in diversiteit.