

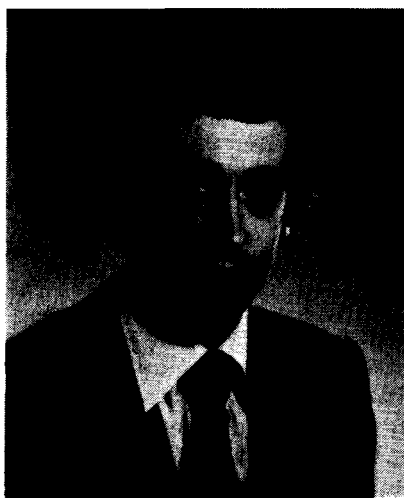
# Woningnood in België en Nederland

Er zijn weinig terreinen van het economisch leven waar het contrast tussen België en Nederland zo groot is als de woningmarkt. Na de tweede wereldoorlog ging men er in Nederland van uit dat de woningschaarste onmogelijk door het marktsysteem zou kunnen worden opgelost en dat het probleem planmatig moest worden benaderd. Een ingewikkeld systeem van prijzencontrole, subsidies en reglementeringen zag het licht. Dit moest op termijn de naoorlogse woningnood oplossen.

België volgde een volledig andere benadering. Kenmerkend was de afwezigheid van een systematisch overheidsbeleid. In plaats daarvan werd het marktsysteem losgelaten op het probleem van de woningnood.

Nederland werd het paradijs van de sociale hervormers en de „do-gooders”. Eindelijk konden deze zich uitleven. Ze konden nu vastleggen welke de fundamentele woonbehoeften zijn van de mens en hoe door een planmatige aanpak deze behoeften kunnen worden bevredigd. België vormde een scherp contrast. Hoe verwerpelijker leek dit liberaal systeem voor de Belgische hervormers. Jarenlang keken deze op naar het grote Nederlandse voorbeeld van progressieve actie.

Na veertig jaar mag de Nederlandse woningmarkt nog altijd een paradijs zijn voor de sociale ingenieurs, ze blijft een hel voor velen die er een woning zoeken. Veertig jaar experimenten heeft niet belet dat de woningnood acuut blijft, en dat deze heeft geleid tot grote sociale spanningen. Ook hier is het contrast met België groot. Ondanks, of liever dank zij, de afwezigheid van een planmatige aanpak, is er van een veralgemeende woningnood, zoals deze in Nederland bestond gedurende de naoorlogse periode, praktisch nooit sprake geweest.



Het prijsmechanisme in een concurrerende markt heeft er voor gezorgd dat er uitgebreide keuzemogelijkheden bestaan, ook voor de jongeren, bij het zoeken van een woning.

De oorzaak van de grote verschillen tussen de Belgische en Nederlandse resultaten zijn eenvoudig. De woningmarkt leent zich minder dan welke andere markt ook (met de mogelijke uitzondering van de landbouwmarkt) tot planning en prijscontrole. Het kunstmatig laag houden van de huurprijzen leidt noodzakelijkerwijze tot schaarste: investeerders schuwen de markt; eigenaars laten hun panden verkrotten. Uiteindelijk moet de overheid als bouwmeester optreden. De verdeling van de schaarse woningen zal dan gebeuren door bureaucratistische regels of door politieke beïnvloeding. Dezelfde fenomenen doen zich voor in alle landen die de huurprijzen hebben gereguleerd. In Nederland werd het probleem nog ten top gedreven door een systeem van huurpremies waarbij aan een deel van de bevolking bijna gratis wonen wordt gegarandeerd. Het spreekt vanzelf dat wanneer een goed kosteloos wordt verstrekt de vraag (de nood) zeer groot wordt. De overheid kan dan niet anders dan rantsoenering toepassen in de vorm van normen op de omvang en het uitzicht van de woning. Op den duur ontstaat een dictatuur van een bureaucratistische elite die zijn eigen preferenties over de manier van wonen oplegt aan een meerderheid.

België is van deze grote problemen in grote mate gespaard gebleven. Toch blijft het Nederlandse model aantrekkingskracht uitoefenen op de Belgische sociale hervormers. Deze kunnen zich niet verzoenen met het idee dat een liberale woningmarkt tot betere (zij het daarom nog geen perfecte) resultaten leidt dan een geplan-

de markt. In deze laatste staan de goede bedoelingen centraal. En ook hier blijken het de goede bedoelingen, en niet de resultaten, te zijn die de hervormers enthousiast maken.

Deze blijvende aantrekkingskracht van het Nederlands model heeft er toe bijgedragen dat België met een verdraging van 35 jaar het Nederlandse model is opgevolgd. In 1975 werd door een centrumrechtse regering (geen socialistische) een huurwetgeving ingesteld. Deze huurwetgeving bepaalt de jaarlijkse stijging van de huurprijzen. Gedurende de laatste jaren is deze toegelaten huurstijging systematisch beneden de algemene stijging van de prijsindex gebleven.

De effecten van deze ommekeer in het huisvestingsbeleid in België zijn voorspelbaar. Op termijn moet dit zoals in Nederland leiden tot woningnood, met alle sociale conflicten die deze meebrengt. Krakkers bestaan nu nog niet in België doch zullen er binnen afzienbare tijd ook hun intrede doen. Opmerkelijk is de „selffulfilling prophecy” in heel dit proces: de huurwetgeving leidt tot het falen van het marktmechanisme in de woningsector. Dit falen wordt dan aangegrepen als bewijs dat het marktsysteem niet deugt en dat meer overheidsingrijpen noodzakelijk is. Voor de Belgische politicus ligt een onmetelijk domein open. Het stroevere optreden van het marktmechanisme in de woningsector zal het hem mogelijk maken als „deus ex machina” op te treden. Nieuwe wetten en reglementen zullen kunnen worden uitgevaardigd om het gebrekkig functioneren van de markt te corrigeren. Het eindresultaat kan nu reeds in Nederland worden aanschouwd.

*De Grauwe*