

VI KREVER ETT HJEM!

~wij behoeven een (t)huis!



Midden 2019 trachtte ik een woonst aan te schaffen nabij Oslo. Samen met 50.000 generatiegenoten werd al snel de conclusie getrokken dat het betreden van de Noorse woningmarkt enkel toebehoorde aan de meest kapitaalachtigen. Het alternatief bleek Europa's duurste huursector te zijn. Dit in een stad waar woonkwaliteit consequent overschaduw wordt door politieke en stedenbouwkundige ingrepen die genadeloos toegespitst zijn om een hoog residentieel ontwikkelingstempo te vrijwaren.

Onze woonsten mogen **geen** pionnen zijn in het slagveld van de vrije economie.

-Trygve Brattellie, 1952.



Onder leiding van Gerhardsen werd er na de Tweede Wereldoorlog een partijoverschrijdende overeenkomst gemaakt over een eigendomsmodel in het huisvestingsbeleid. Een anti-huisbaas-sentiment bloeide door de gloednieuwe sociale-democratie wanneer Trygve Brattellie het Noorse parlement in 1952 ervan overtuigde dat de huizen van de bevolking geen terrein voor zaken mocht zijn. Het eigenwoningbezit bood tegelijk een kans om een inkomensverdeling over de loop van het leven mogelijk te maken. Huishoudens zouden voor hun pensionering langlopende leningen afbetalen, waardoor hun woning, ondanks een bescheiden pensioen, behouden kon worden. Deze ambitie werd mogelijk gemaakt door het aanbrengen van goedkope staatsleningen, bestempeld als het "beleid voor een sociale huisvesting" en in 1970 zo'n 50% van het gebouwd landschap vertegenwoordigde. Ook het aandeel van het eigenbezit van Noorse huishoudens nam in slechts 30 jaar toe van 64 naar 82 procent. In 1982 gebeurde het onvermijdelijke: de markt werd volledig gedereguleerd en onderhevig aan de vrije verkoop van deze gesubsidieerde huizen: de introductie van een generatie-ongebalanceerd kapitalisme.

De breuk tussen marktgedreven aankoop, de huurmarkt en de sociale woonsector wordt steeds merkbaarder. Door het ontbreken van daadkrachtige overheidsinterventies kan een steeds groeiend bevolkingssegment het toegangsticket voor het eigenwoningbezit niet langer betalen. Met een vrijwel onbestaande sociale woonsector worden niet-kapitaalachtige individuen overgelaten aan de grillen van de huurmarkt. Haastig opgestelde stedenbouwkundige legislaties trachten de gigantische demografische groei te bedwingen, maar maakten tegelijk Oslo berucht vanwege de aanwezigheid van Noorwegen's beste én slechtste woonsomstandigheden. Al deze factoren leiden tot de oproep tot een publieke tussenkomst, die onder de noemer 'Mot en Tredje Boligsektor' (of: naar een derde woonsector) door Oslo Kommune (semi-autonome provincie) in 2015 het leven in werd geroepen. Hoe deze interventie eruit zou zien, wat de doelgroep is en wie de actoren zijn, wordt overgelaten aan speculatie en vormt dan ook de broeihaard voor deze masterthesis "Vi Krever Ett Hjem".

Een derde publieke huisvestingssector tussen de liberale markt en de sociale instituties. Het opstarten van een dergelijke nieuwe overheidsonderneming draagt een groot aantal vragen met zich mee. De meest belangrijke: hoe kan woonkwaliteit opnieuw als primaire insteek ingezet worden in een kapitalistische realiteit? Na decennia van horizontale uitbreiding van het Noorse woning netwerk wordt, in tegenstelling tot de algemene Europese trend, amper de vraag gesteld welke implicaties stedenbouwkundige handelingen zullen brengen in de (nabije) toekomst. Het huidige immigratiebeleid zorgt voor een continue impuls van de vraag, waar het aanbod in een horizontaal landschap steeds moeilijker kan volgen. Want hoewel er een potentieel duidelijk antwoord kan gegeven worden over de motieven en staat van een dergelijke derde huisvestingssector, blijkt dat de relatie met dit horizontaal landschap de onderliggende oorzaak te zijn van de huidige problematiek: het falen van ruimtelijke systemen.

Einar Henry Gerhardsen (1897-1987) was een Noorse politicus die de Arbeiderspartij vertegenwoordigde. Hij staat gekend onder de bijnaam "DE NATIONALE VADER", aangezien hij aangeduid wordt als een van de belangrijkste architecten achter de Noorse welfare-state die na de tweede wereldoorlog ontstond.

IMPLICATIES ACTOREN & VERWACHTINGEN

Vanuit een atypisch conservatief standpunt ben ik dan ook op zoek gegaan om binnen sociale, politieke en financiële limitaties een oplossing omtrent het ruime hoofdstuk "betaalbaar wonen" aan te bieden. Omwille van zijn weerslag naar ruimtelijk-economische structuren linkt dit direct naar het sedentair verdichten van de versnipperde sub-urbane wijken die vandaag 85% van het landschap beslaan. Het resultaat is een ontwerpmatig project dat aan de rand ligt van architectuur en stedenbouw, terwijl het tegelijkertijd er de kern ervan vormt: het veranderen van intrinsieke systemen en menselijk gedrag, waardoor de fysieke omgeving transformeert. Van het onderzoeken van de mogelijkheden en beperkingen van nationale en lokale legislatieve kaders binnen Noorwegen, tot het aantonen van de nood van, wordt het uiteindelijke voorstel gevormd van deze "Tredje Boligsektor" die bekwaam is om toekomstige klimaatwijzigingen en maatschappelijke veranderingen zoals immigratie, werkloosheid, en hyperinflatie op te vangen binnen hernieuwde, autonome sub-urbane wijken.

De economische voordelen van eigenwoningbezit hebben de huursector in een marginale positie geplaatst. Afgelopen 20 jaar vervijfvoudigde de gemiddelde waarde van een woning in Noorwegen. Omdat een overgrote meerderheid van de bevolking een eigenaar is raakten individuen die in de beginfase de woningmarkt niet betraden geleidelijk achterop. Het falen om deel te nemen aan dit eigenwoningbezit leidt vandaag tot een kwetsbare positie door de uitsluiting van de stijgende grondtaxaties en een genereus belastingsregime ten aanzien van dat eigenwoningbezit. Aangezien de particuliere huurmarkt onder een nog grotere prijsdruk staat, vormt er een onafwendbare dreiging van een financiële en sociale kloof tussen jongvolwassenen die wél of géén hulp krijgen van het thuisfront.

91.3% van huishoudens

met kinderen bezitten hun eigen woning. Deze waarde groeit tot 93% wanneer deze kinderen 6 jaar en ouder zijn.

Land	Eigendoms-%
Roemenië	96.4
Slovakije	90.3
Kroatië	89.7
Hongarije	86.3
Polen	83.5
Noorwegen	82.8
Spanje	78.2
Tsjechië	78.0
IJsland	77.8
Portugal	74.9
Griekenland	74.0
Cyprus	73.1
Italië	72.9
Finland	72.7
Luxemburg	72.5
België	71.3
Zweden	70.6
Ierland	68.6
Nederland	67.8
Frankrijk	65.0
USA	64.5
UK	63.5
Denemarken	62.7
Oostenrijk	55.0
Duitsland	51.9
Zwitserland	43.4