

Tussen droom en werkelijkheid. Naar meer kwaliteit en diversiteit in het Vlaamse woonlandschap

Julie Mabilde

Tijdens een debat over duurzame mobiliteit, ongeveer een jaar geleden, kreeg ik bij het begin van het gesprek, om het ijs te breken, een blad papier in handen geduwd met daarop in koeien van letters mijn mobiscore. U weet wel, die mobiscore die naar voorbeeld van de energiescore aangeeft hoe goed je woning scoort op vlak van bereikbaarheid, en die vorig jaar in de media heel wat verontwaardigde reacties uitlokte. Elk van de vier deelnemers aan het debat werd gevraagd om zich even kort voor te stellen, waar je woont, hoe je je kinderen naar school brengt, hoe je je naar je werk of voor het uitoefenen van hobby's verplaatst. Kortom: wie je bent, is waar je woont en hoe je je doorheen de wereld beweegt. Het debat werd onmiddellijk op scherp gesteld, en werd erg persoonlijk. Dat het bredere maatschappelijke debat over de mobiscore, over klimaat, over de plekken waar we wonen als een bedreiging van de persoonlijke levensstijl wordt ervaren, maakt het een erg moeilijk te voeren gesprek, dat snel verzandt in moralistische discussies of in clichés over hoe de Vlaming woont of wil wonen. Uiteraard bestaat er niet één juiste manier van wonen, en is er dus ook geen *'one size fits all'*- oplossing voor een duurzamer woonbeleid. Een van de problemen op de huidige woonmarkt is net dat het aanbod te eenzijdig is. Om het woonaanbod kwaliteitsvoller én sociaal te maken, moeten we bouwen aan meer diversiteit in woonvormen én opdrachtgeversmodellen.

Een van de problemen op de huidige woonmarkt is net dat het aanbod te eenzijdig is.

De woondroom onder druk

Wanneer gevraagd naar hun woonvoorkeuren, uit bijna driekwart van de Vlamingen de wens om in een open of halfopen bebouwing te wonen, 10 procent beschouwt de rijwoning als ideale woonvorm en 17 procent verkiest een appartement of studio. Meer dan een parkeerplaats of een fietsenstalling is de gemiddelde Vlaming niet bereid te delen. Het platteland blijft de favoriete woonomgeving, op de voet gevolgd door de stadsrand, en achterop hinkend volgen de dorpskernen en steden. Nochtans klinkt in het beleidsdiscours van de laatste jaren de ambitie door om mensen te overtuigen om vooral daar te gaan wonen, in die kernen. Tegenover die weinig bemoedigende cijfers zijn de uitspraken van Vlamingen over hun buurt een klein lichtpuntje: een fiets- en wandelvriendelijke buurt, met openbaar vervoer in de nabijheid, mooi verzorgde pleintjes en groen, en met ruimte voor ontmoeting vindt een overgroot deel van de bevolking belangrijk. In ruil hiervoor is men zelfs bereid een stukje in te boeten op de grootte van de tuin of vaker de auto te laten staan. Maar de antwoorden op vragen

rond verhuisbereidheid lezend, zakt de moed ons weer in de schoenen: we zijn heel erg honkvast, enkel veranderende fysieke noden — bijvoorbeeld door ouderdom — kunnen ons overtuigen om toch een andere woonst te zoeken.

Wanneer we de resultaten van de woonsurvey uit 2018 lezen, moeten we dus constateren dat het erg moeilijk zal worden om het werkelijke woongedrag van mensen te veranderen. Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren, maar ook een aanbod dat te weinig kwaliteitsvolle alternatieven biedt of onbetaalbaar is. Velen die ervan dromen te wonen in een vrijstaand huis met zicht op de velden, moeten zich uiteindelijk tevreden stellen met wat de portemonnee toelaat en de markt te bieden heeft. In verkavelingen worden de percelen steeds kleiner en ben je omsingeld door andere verkavelingen in plaats van door de zo gegeerde open ruimte. In grote steden worden vele van de nieuwbouwwoningen gebouwd voor een markt van investeerders eerder dan bewoners. Een écht alternatief voor wie niet op de ontwikkelaarsmarkt terecht wil of kan en wie niet zelf, op z'n eentje, wil gaan bouwen of verbouwen, bestaat niet of blijft beperkt tot kleinschalige experimenten voor de *happy few*. In plaats van de Vlaming via het publieke debat en met behulp van campagnes allerhande te sensibiliseren om langzaamaan het gedrag bij te sturen, moeten we daarom veeleer inzetten op het creëren van een aanbod dat meer in lijn ligt met de maatschappelijke doelstellingen van duurzaam ruimtegebruik.

Kernversterking als alternatief voor het verspreide wonen

De ruimtelijke versnippering in Vlaanderen — in Europa zijn we, op het rotsachtige Malta na, recordhouder wat betreft ruimtegebruik en verharding — is immers mede-oorzaak van onze klimaat- en milieuproblemen, of staat in elk geval een goede oplossing in de weg. Omdat we erg verspreid wonen hebben we ook een erg uitgebreid wegnetwerk, wat resulteert in meer afgelegde kilometers en de dominantie van autoverkeer. Door het grote aandeel vrijstaande woningen zijn onze huizen weinig compact en groot in verhouding tot het Europese gemiddelde, waardoor het energieverbruik veel hoger ligt. Het hoge aandeel verharding zorgt ook voor wateroverlast bij — door klimaatverandering steeds vaker voorkomende — piekbuien, terwijl het versneld afvoeren van dat regenwater naar rioleringen, in plaats van het te laten infiltreren in de bodem of te bufferen, ervoor zorgt dat we in de zomer geconfronteerd worden met watertekorten tijdens langere periodes van droogte. Bovendien nemen groen en natuur klimaatregulerende functies op, maar de open ruimte staat door onze hoge bebouwingsgraad sterk onder druk.

De hoge maatschappelijke kosten van ons ruimtegebruik worden publiek gedragen, de baten — de droom van de vrijstaande woning — komen vooral ten goede aan een beperkte groep particulieren.

Die verspreide ruimtelijke ontwikkeling brengt behalve klimaatproblemen ook heel wat maatschappelijke kosten met zich mee. Er zijn directe kosten in aanleg en onderhoud van die uitgebreide energie-, riolering- en weginfrastructuur, maar ook indirecte en minder eenvoudig meetbare kosten zoals het verlies aan biodiversiteit en ecosysteemdiensten, of de negatieve impact op

onze gezondheid. De hoge maatschappelijke kosten van ons ruimtegebruik worden publiek gedragen, de baten — de droom van de vrijstaande woning — komen vooral ten goede aan een beperkte groep particulieren.

Als alternatief voor het historische antistedelijke spreiden van woningen voeren architecten, stedenbouwkundigen en ruimtelijke planners al jaren een pleidooi voor wonen in steden en dorpskernen die goed ontsloten zijn via openbaar vervoer en over voldoende voorzieningen beschikken. Die terugkeer naar en heropleving van de (binnen) stad is al sinds enige jaren zichtbaar in succesvolle stadsvernieuwingprojecten, maar het aanpakken van de negatieve klimaat- en milieueffecten van onze manier van wonen vergt een versnelling in het aanpassen van onze bebouwde omgeving. Het nieuwe ruimtelijke beleid pleit terecht voor meer ruimtelijke selectiviteit door verdichting te concentreren rond knooppunten van openbaar vervoer, maar daarbij moeten we ook oog hebben voor de sociale gevolgen van die verdichtingsoperatie. Tussen nu en 2050 komen er in Vlaanderen immers zo'n 376.000 huishoudens bij die allen een plek moeten vinden op de woonmarkt. Verdichting en kernversterking zijn nodig, maar dat betekent dat de grote uitdaging voor de toekomst ligt in het voorzien van betaalbare woningen op goed bereikbare en gegeerde locaties waar vandaag, onder druk van speculerende ontwikkelaars, de grondprijzen reeds de hoogte in gaan.

Een vastgoedmarkt gedomineerd door private eigendom

Onze ruimtelijke versnippering hangt samen met het feit dat onze vastgoedmarkt gedomineerd wordt door het private eigenaarsmodel, bewust aangemoedigd door het beleid van de afgelopen decennia. Michiel Dehaene, professor Stedenbouw aan de Universiteit Gent, noemde de voorbije verstedelijkingsfase een periode van '*cheap urbanization*'. In de naoorlogse periode heeft de suburbanisatiegolf dankzij de Wet De Taeye goed gewerkt om een groot deel van de bevolking op een kostenefficiënte manier woningeigenaar te maken en op die manier welvaart te creëren en te verdelen. Omdat grond in vrij grote mate beschikbaar was, kon in dit model ook de betaalbaarheid van het wonen gegarandeerd worden. Burgers werden via door de staat ondersteunde premies en goedkope leningen aangemoedigd een eigen huis te verwerven. Aangezien appartementsbouw uitgesloten was van deze regeling, ligt in de Wet De Taeye ook de oorsprong van ons erg versnipperde woningeigendom. De welvaartscreatie via woningbezit heeft voor een aantal naoorlogse generaties gewerkt, maar zadelt ons vandaag op met een loodzware erfenis. Het model van de vrijstaande woning is niet meer toereikend, de periode van *cheap urbanization* is ten einde omdat het verder aansnijden van open ruimte vanuit klimaat- en milieuoogpunt nefast is. En al zijn de grondreserves in juridische zin — het aandeel grondvoorraad dat volgens de bestemming nog aangeduid is als woongebied en dus strikt genomen bebouwbaar — nog lang niet op, we botsen op de limiet van wat maatschappelijk nog verantwoord en betaalbaar is.

De welvaartscreatie via woningbezit heeft voor een aantal naoorlogse generaties gewerkt, maar zadelt ons vandaag op met een loodzware erfenis.

Behalve de druk op de grondvoorraad staat ook de betaalbaarheid onder druk. Een studie van denktank Minerva toont dat de jongere generatie Belgen die in armoede leven of tot de lagere middenklasse behoren, veel minder dan vroeger — de jaren 80 — de mogelijkheid hebben om een eigen woning te verwerven. Die nieuwere generaties armen en lage middenklassers zullen het, wanneer zij de pensioenleeftijd bereiken, dus nog veel moeilijker krijgen, wanneer we niet actief ingrijpen op de woonmarkt.

Uit de woonsurvey blijkt ook, niet geheel onverwacht, dat er grote geografische verschillen zijn in wooneigenaarschap in Vlaanderen. Het merendeel van de eigenaars woont in niet-stedelijk gebied en betreft een eengezinswoning, terwijl huurwoningen en meergezinswoningen vooral geconcentreerd zijn in de (grote) steden. En hoewel het aandeel meergezinswoningen sinds de eeuwwisseling langzaam aan een opmars bezig is, is het aandeel eengezinswoningen dat jaarlijks gebouwd wordt nog steeds veel groter en bevinden die zich voornamelijk buiten de steden.

De woningbouwopgave is een reconversieopgave

Bovendien ligt er naast een bouwopgave vooral ook een enorme reconversieopgave om het woonpatrimonium te vernieuwen en aan te passen aan de veranderende noden. Het huidige renovatietempo van 0,6 procent van het patrimonium per jaar moet minstens opgedreven worden naar twee procent willen we al onze woningen op een termijn van vijftig jaar rooveren. De ambitie om de ruimtevraag in de kernen te concentreren, betekent ook dat we die 376.000 bijkomende woningen hoofdzakelijk zullen moeten realiseren via vervangingsniewbouw, en wel door het vervangen van bestaande woningen met nieuwe woningen aan een grotere dichtheid.

Het huidige subsidiebeleid gericht op particulieren bestendigt deels onze ruimtelijke versnippering, en bemoeilijkt die collectieve aanpak.

Dat we een debat over een herverdeling van de publieke kosten versus de particuliere baten moeten voeren, is duidelijk, maar er zit ook een ruimtelijk herverdelingsvraagstuk en een opdracht voor meer woonkwaliteit aan vast. Bewoners van steden en compacte dorpskernen

consumeren minder ruimte en het rendement van alle nutsinfrastructuren ligt er veel hoger dankzij de grote bewonersdichtheid, maar ze betalen wel mee aan de dure en fijnvertakte infrastructures in dunbevolkte gebieden, terwijl die steden — zeker de grootsteden — ook de plekken zijn met een grotere concentratie aan armoede. Tegelijk voelen stadsbewoners de gevolgen van de klimaat- en milieuproblematiek veel sterker en hebben ze te kampen met ongemakken zoals het hitte-eilandeffect, luchtvervuiling of de waterproblematiek. De combinatie van covid-19 maatregelen en elkaar opvolgende hittegolven tijdens de zomer van 2020 doen stadsbewoners — zeer begrijpelijk — verlangen naar een huis met een eigen tuin en meer ademruimte.

Versnipperde eigendom als het grote probleem

De grootste opgave ligt dus niet in nieuwbouw op nog onbebouwde terreinen, maar in renovatie en reconversie, inclusief verdichting en verhogen van de woonkwaliteit van wat reeds bebouwd is. De transformatie van ons patrimonium vergt daarom meer dan louter renovatiepremies voor individuele woningen, die uitgereikt worden onafhankelijk van de plek of de staat van de woning. Om de transitie te versnellen en op te schalen moeten we naar een meer collectieve aanpak op wijkniveau.

Het huidige subsidiebeleid gericht op particulieren bestendigt deels onze ruimtelijke versnippering, en bemoeilijkt die collectieve aanpak. Bovendien hebben de huidige subsidiesystemen ook een mattheuseffect: van de renovatiepremies en premies voor hernieuwbare installaties zoals zonnepanelen profiteren vooral degenen die het zich al kunnen permitteren. De problematiek van energiearmoede in bepaalde stadsdelen wordt er niet mee aangepakt. Verder zijn een aantal van die premies voordeliger voor bewoners van verkavelingen dan voor de bewoners van een dicht stadsweefsel: het isoleren van de buitenschil, maar ook het plaatsen van PV-panelen in de juiste oriëntatie, is makkelijker uit te voeren bij vrijstaande woningen, terwijl we net het stedelijke weefsel willen promoten als duurzamer en energie-efficiënter. Aangepaste regelgeving en financiering is één manier om selectiever te zijn in de projecten en de plekken die we willen ondersteunen, maar er moet ook een actiever ondersteuning uitgewerkt worden om gewenste, collectief opgezette projecten te ondersteunen.

Bovendien gaat het om meer dan louter energetische renovatie van het bestaande patrimonium. Wanneer we die renovatie willen koppelen aan de ambitie om ook een groot aandeel van de bijkomende woonopgave in het bestaande woonweefsel op te vangen, en wanneer we die buurten behalve energiezuiniger ook gezonder en aangeneramer om in te wonen willen maken, met meer aandacht voor veranderende gezinssamenstellingen, en met meer ruimte voor groen en water, dan is een collectieve visie en aanpak op schaal van minstens het bouwblok of de wijk onontbeerlijk.

Ontzorging en collectieve renovatie

Her en der wordt er al geëxperimenteerd met het opzetten van collectieve renovaties in appartementsgebouwen, maar zelfs in geval van een juridisch verankerde structuur zoals een mede-eigendom blijkt het overtuigen van alle bewoners nog geen evidentie, laat staan dat dergelijke experimenten mogelijk zijn op schaal van een bouwblok of een wijk waar geen collectief vehikel of aanspreekpunt bestaat. De coöperatieve EnerGent probeert met het project Wijkwerf in het Gentse wel private eigenaars te verleiden tot een gelijktijdige en collectieve aanpak van hun individuele renovaties, onder meer door ondersteuning bij het ontcijferen van subsidiekanalen en het selecteren van partner-aanemers. Maar met die aanpak bereiken ze vooralsnog niet meer dan acht procent van de bewoners in een buurt en bovendien gaat de collectiviteit niet veel verder dan het principe van een groepsaankoop waarin geen andere klimaat- of ruimtelijke kwesties meegenomen worden. Een gelijkaardig principe van ontzorging en groepsaankoop, maar met prefinanciering vanuit de overheid, werd toegepast in het project Dampoort

Knapt Op, een initiatief waarbij enkel noodkopers ondersteund werden. Het OCMW Gent trok voor tien en later nog eens negen woningen in één bouwblok geld uit om de renovaties te prefinancieren, en krijgt dat geld terug op het moment van de verkoop van de woning. Het gaat dus niet over een subsidie, maar over een rollend fonds voor prefinanciering, waarbij de geïnvesteerde middelen na verloop van tijd terugvloeien naar het fonds om steeds nieuwe projecten te ondersteunen. Dat idee werd ondertussen ook opgeschaald door de oprichting van een Vlaams Noodkoopfonds. Dit Dampoort Knapt Op- initiatief bereikte op z'n minst al de juiste doelgroep, maar ook hier blijft het moeilijk om met het beperkte renovatiebudget ook andere klimaatopgaven en de woonkwaliteit, laat staan verdichting, fundamenteeler aan te pakken.

In het buitenland is wel inspiratie te vinden voor een meer geïntegreerde renovatie-aanpak op schaal van een wijk. In Granby Four Streets, een van de meest diverse, maar ook één van de meest sociaal-economisch achtergestelde buurten van Liverpool, verenigden de bewoners zich na jaren van verval, leegstand en afbraak van de oorspronkelijke Victoriaanse huizen in een Community Land Trust (CLT). Met de hulp van sociale investeerders slaagde de CLT erin om huisvestingsmaatschappijen en de stad te overtuigen de eigendommen gezamenlijk te renoveren en te beheren. Een Community Land Trust is een vereniging die gronden verwerft en in bezit houdt, en er betaalbare woningen op ontwikkelt die ook collectief beheerd kunnen worden. De bewoners zijn eigenaar van de woning, maar de grond blijft in handen van de CLT en bij verkoop vloeit een deel van de meerwaarde terug naar de trust – in sommige gevallen in handen van de overheid – waardoor, volgens het principe van een rollend fonds, de middelen opnieuw ter beschikking komen van nieuwe bewoners met een bescheiden inkomen. Zo wordt betaalbaarheid op lange termijn gegarandeerd. Het bijzondere aan de CLT in Granby Four Streets is dat ze het principe toepassen niet op een nog onbebouwd terrein, maar in een bestaande te renoveren wijk door eigenaars te verenigen. Het was uiteraard wel handig dat een deel van die wijk reeds in handen was van huisvestingsmaatschappijen, waardoor het eigendom er net iets minder versnipperd was dan in een doorsneewijk in een Vlaamse stad. Het brengt ons terug bij de grondkwestie. Wie bezit het land en heeft daarmee welke hefboven in handen?

Experimenteren met de transformatie van bestaande wijken

In Vlaanderen wordt er – zeker in de grotere steden – volop gebouwd aan duurzame wijken op nog onbebouwd terrein, vaak brownfields waar voorheen industriële activiteiten zaten, soms ook nog op greenfields. Maar met het duurzamer maken van bestaande, verouderde wijken hebben we veel minder ervaring. Er is daarom nood aan verbeelding hoe je ook bestaande wijken vanuit energetisch oogpunt transformeert én er tegelijk toonbeelden van maakt van duurzamer en kwaliteitsvoller verdicht wonen, met een collectievere organisatie waar ook ontharding en groene ruimte, een duurzamere omgang met water, gedeelde hernieuwbare energiebronnen en warmtenetten, deelwagens en -fietsen een plek krijgen. Die duurzame transformatie van onze wijken is niet enkel een ruimtelijk en energetisch (ontwerp)vraagstuk – die zijn immers de ‘makkelijkste’ om op te lossen – maar ook en vooral een sociaal, juridisch, financieel, vastgoed- en beheersvraagstuk om eigenaars over de grenzen van percelen te

laten samenwerken, en waarvoor we draagvlak moeten vinden en nieuwe beleidsstrategieën en -instrumenten moeten ontwikkelen.

Om experimenten in collectieve renovatie- en vernieuwingsprojecten op bouwblok- of wijkniveau een duwtje in de rug te geven, lanceerden het Team Vlaams Bouwmeester, het Departement Omgeving en het Vlaams Energieagentschap een projectoproep voor de reconversie van bestaande wijken naar Klimaatwijken. Drie wijken, in de steden Kortrijk, Leuven en Mechelen, werden geselecteerd om er te onderzoeken hoe een duurzame herontwikkelingsstrategie ook tot daadwerkelijke én collectieve reconversie kan leiden. Door in een aantal pilootwijken een aanpak op wijkniveau te testen, zouden nieuwe financiële, juridische maar ook sociale methodes ontwikkeld kunnen worden die vervolgens ook elders toepasbaar zijn.

In een ander onderzoekstraject worden onder de noemer ‘Verkavelingswijken’ ook drie concrete cases geselecteerd van goed ontsloten twintigste-eeuwse woonwijken waar de generatiewissel zich laat voelen en waar een bijkomende woonopgave aan de orde is. De ‘verkaveling’ kennen we als een typisch product van onze weinig zorgvuldige omgang met de beperkt beschikbare ruimte. Toch zijn er in Vlaanderen ook heel wat verouderde verkavelingswijken te vinden op locaties die goed ontsloten zijn via openbaar vervoer, vaak aan de rand van een grotere stad, op fietsafstand gelegen van het centrum, en waar ruimte is voor bijkomende woningen binnen het bestaande bebouwde areaal. De twintigste-eeuwse randen van onze steden vormen vaak ook locaties waar de dichtheid en de bereikbaarheid sterk verbeterd kunnen worden, maar waar de grondprijzen nog niet de pan uit rijzen, en waar dus nog meer marge is om het aanbod aan betaalbare woningen te vergroten. Een eerste ontwerp oefening op Wondelgem, ten noordwesten van het Gentse stadscentrum, toonde aan dat een incrementele verdichting, verduurzaming en vergroening van de wijk naast ruimte voor bijkomende woningen ook heel wat kwaliteiten en winsten kan opleveren voor nieuwe en bestaande bewoners. Relatief kleinschalige collectieve projecten kunnen er geïnitieerd worden door eigenaars of kleine coöperatieën, en via een financieel vereveningsmodel kunnen winsten uit verdichting gedeeltelijk afgeleid worden om ze opnieuw te investeren in open ruimte of publieke voorzieningen. Om de kwaliteit en de optelsom van alle kleine verdichtingsoperaties te bewaken is een belangrijke regierol weggelegd voor lokale besturen. Het inspireerde het Team Vlaams Bouwmeester en het Departement Omgeving om een aantal steden en gemeenten te ondersteunen om zo’n incrementele verdichting van verkavelingen ook tot realiseerbare projecten te brengen, en te onderzoeken welke juridische instrumenten en financiële projectmontages hiervoor ingezet kunnen worden.

Het aanbod op de ontwikkelaarsmarkt blijft echter te eenzijdig gericht op de typologie die de grootste opbrengst per vierkante meter oplevert.

Schaalvergroting op de woonmarkt

In de Vlaamse binnensteden en dorpskernen zorgen vandaag vooral commerciële projectontwikkelaars voor een versnelling van verdichting, schaalvergroting en vervanging van bestaande verouderde woningen door groepswoningbouw. Gedreven

door stijgende grondprijzen stijgt het aanbod appartementen er ten nadele van grondgebonden woningen. Je zou dus kunnen stellen dat de ambitie voor het verhogen van het ruimtelijk rendement vanzelf gerealiseerd zal worden wanneer we ontwikkelaars hun gang laten gaan. Het aanbod op de ontwikkelaarsmarkt blijft echter te eenzijdig gericht op de typologie die de grootste opbrengst per vierkante meter oplevert: kleine koopappartementen met één of twee slaapkamers, gericht op de hogere middenklasse en investeerders. De nieuwe verdichtingsprojecten zijn vaak ook van een te lage architectuurkwaliteit of gaan ten koste van het karakter van stads- en dorpskernen.

Door dat eenzijdige aanbod ontstaat er in de steden ook een groeiende groep bewoners die een te groot aandeel van zijn inkomen aan wonen moet besteden, of veel te krap woont, of in de stad niet vindt wat ze zoekt en daarom die stad maar verlaat. Omdat appartementen een beleggingsproduct zijn geworden, wordt er niet per definitie gebouwd in functie van de woonknoten, maar in functie van aantrekkelijke en rendabele investeringen. Omdat appartementen ook lucratiever zijn, wordt het in steden zoals Antwerpen steeds moeilijker om ook ruimere gezinswoningen te ontwikkelen tegen aanvaardbare prijzen, en daardoor vinden (zelfs middenklasse) gezinnen op de nieuwbouwmarkt geen betaalbaar aanbod meer.

Ondanks het feit dat grond een schaarser wordend goed is, bleef de overheid — via de woonbonus — decennia lang private eigendomsverwerving aanmoedigen, terwijl er veel te weinig geïnvesteerd werd in sociale woningen. Hierdoor lopen de wachtlijsten voor sociale huurwoningen op en is het aanbod veel te laag in verhouding tot de nood. Ook het aanbod op de private huurmarkt is veel te klein, van te slechte kwaliteit en te duur. Tussen het aanbod van de private woonmarkt en wat de publieke sector vandaag — aan sociale woningen — aanbiedt zit dus een grote kloof. Of kan de afschaffing van de woonbonus begin dit jaar ook een momentum creëren om het roer om te gooien en die kloof te dichten door een grotere diversiteit in het aanbod?

Publiek versus privaat. Wie wordt opdrachtgever van de reconversie?

Schaalvergroting en groepswooningbouw hoeven immers niet gelijk te staan met afhankelijkheid van een ontwikkelaarsmarkt. Wanneer we het aanbod aan compactere en meer collectieve woonvormen divers, kwaliteitsvol en bovendien betaalbaar willen houden, moeten we ook nadenken over andere eigenaars- en opdrachtgeversmodellen die een diverser aanbod aan woonvormen kunnen realiseren, als tegenwicht tegen de dominantie van private ontwikkelaars. In Vlaanderen werd tot op vandaag de keuze gemaakt om vooral het private en individuele woningeigendom te stimuleren. Er blijft

een fundamenteel tekort aan publieke huisvesting, of minstens een sterkere sturing vanuit de publieke sector. Als de particuliere bouwer de opdrachtgever was van het verspreide verstedelijkingspatroon, wie wordt dan de opdrachtgever van de reconversieopgave in de kernen?

In Vlaanderen werd tot op vandaag de keuze gemaakt om vooral het private en individuele woningeigendom te stimuleren.

Eerst en vooral is er uiteraard nood aan een grote inhaaloperatie op vlak van sociale woningen, waar de overheid een belangrijke rol te spelen heeft. Maar ook voor bewonersgroepen die boven de inkomensgrens van sociale huisvesting vallen, kan de overheid een belangrijke rol spelen en explicieter inzetten op publieke huisvesting. Die publieke huisvesting kan verschillende vormen aannemen. Steden en stadsontwikkelingsbedrijven kunnen zelf betaalbare huurwoningen bouwen op gronden in eigen bezit of kunnen via erfpacht gronden ter beschikking stellen aan actoren die, vanuit hun maatschappelijke rol en met een lagere rendementsverwachting dan private ontwikkelaars, mee willen bouwen aan een betaalbaar huuraanbod. Ze kunnen ook meer ruimte creëren voor hybride eigendomsmodellen die op een coöperatieve manier beheerd worden. In Vlaanderen zijn reeds een aantal voorzichtige en kleinschalige experimenten met Community Land Trusts en wooncoöperatieven aan de gang. Overheden kunnen op diverse manieren ondersteuning bieden aan dergelijke huur- of coöperatieve woonprojecten: door gronden — via erfpacht — ter beschikking te stellen, door publieke kredietverlening via een rollend fonds of door het inschakelen van spaarmiddelen van burgers.

In Zwitserland en Duitsland tonen voorbeelden van coöperatieve woningbouw dat het ook via collectief particulier opdrachtgeverschap en hybride vormen van eigenaarschap anders kan. Toekomstige bewoners verenigen zich om een gezamenlijk, collectief woonproject tot stand te brengen. De woningcoöperatieven schakelen goede ontwerpers in om middelhoge, compacte bouwblokken te realiseren met een hoge architecturale kwaliteit. De woningen beschikken over ruime (private) terrassen, kwaliteitsvolle publieke of semipublieke (buiten)ruimtes en tal van bijkomende, gedeelde functies zoals een fietsenstalling, een wasplaats, een sauna, een yoga- of fitnessruimte, een crèche, gastenkamers en een permanente aanwezigheid van een conciërge op buurtniveau om leveringen in ontvangst te nemen of problemen op te lossen. In die coöperatieve woonontwikkelingen is ook steeds een bepaald percentage sociale huurwoningen opgenomen. Omdat de bewoners geen eigenaar zijn van de woning en grond, maar aandeelhouder in de coöperatieve, is het veel evidentier om collectieve renovaties of investeringen in bijvoorbeeld het klimaatadaptief maken van de gedeelde tuinen te organiseren. Ook de woonmobiliteit ligt er veel hoger: wanneer een woning te groot en onaangepast wordt voor de verouderende inwoners, kan er binnen de buurt en het patrimonium van de coöperatie gezocht worden naar een meer geschikte woonst. De wooncoöperaties slagen er zo in een koppeling te maken tussen persoonlijke en collectieve voordelen en maatschappelijke winsten.

Wanneer een woning te groot en onaangepast wordt voor de verouderende inwoners, kan er binnen de buurt en het patrimonium van de coöperatie gezocht worden naar een meer geschikte woonst.

Een diversiteit aan collectieve woonvormen

In het maatschappelijk debat wordt het huidige systeem van individueel eigenaarschap soms al te vanzelfsprekend voortgezet, als een onontkoombare wet. Het beeld van de Vlaming met een baksteen in de maag, die ernaar verlangt een eigen woning te bezitten, zit nog sterk ingebakken en ook overheden vinden het daarom lastig om

de koers te wijzigen. De redenen die bewoners aangeven om eigenaar te willen worden of blijven zijn, volgens de Woonsurvey, divers: huur vindt men weggesmeten geld, de eigen woning is daarentegen een goede vorm van sparen en een appeltje voor de dorst. Voor de honkvaste Vlaming brengt huren ook onzekerheid omdat je ongewenst of onverwacht uit het huis gezet kan worden. Daartegenover staat het idee dat je de eigen woning in alle vrijheid naar wens kan afwerken en inrichten. Die bedenkingen moeten we ook au sérieux nemen in het ontwikkelen van nieuwe woonvormen, eigenaars- en opdrachtgeversmodellen.

Als alternatief voor individueel particulier opdrachtgeverschap — de bouwheer van de vrijstaande woning — zou het collectieve particuliere opdrachtgeverschap ook in Vlaanderen verder uitgebouwd en geprofessionaliseerd kunnen worden, zodat het een écht alternatief wordt voor wie in een compactere en meer collectieve woonomgeving wil wonen maar geen kant-en-klaar appartement op de markt wil kopen. De coöperatieve woonmodellen waarmee in Vlaanderen voorzichtig geëxperimenteerd wordt, bieden ook oplossingen die het beste van beide werelden, eigendom en huur, combineren omdat ze woonzekerheid bieden, maar je toch makkelijk en flexibeler kan laten overstappen naar een aangepaste woning wanneer je gezinssituatie of zorgvraag verandert; omdat de bewoners zich niet moeten bekommeren om onderhoud, maar toch ook veel meer betrokken zijn dan bij huurwoningen, en meer ruimte krijgen bij het ontwerpen en het beheren van de woningen.

Bij het ontwerpen van collectieve woonvormen is het belangrijk om de achterliggende motieven en bekommernissen van burgers beter te leren kennen en om de diversiteit in hun woonwensen te erkennen. Ruth Soenen, die als antropologe onderzoek verricht naar vormen van collectief ruimtegebruik in Vlaanderen, maakt daarbij terecht het

onderscheid tussen ‘woonvorm’ en ‘levensstijl’. Densere en meer collectieve woonvormen worden vaak geassocieerd met hippe stedelingen. Collectief wonen — in een definitie die veel breder gaat dan enkel cohousing, maar ook meer compacte, gestapelde vormen van groepswoningbouw in allerlei vormen omvat — betekent nochtans niet per definitie ook het overnemen van de levensstijl, het ideeëngoed of het waardenpatroon van stedelijke ‘hipsters’.

Bij het ontwerpen van collectieve woonvormen is het belangrijk om de achterliggende motieven en bekommernissen van burgers beter te leren kennen en om de diversiteit in hun woonwensen te erkennen.

Groepswoningbouw kan ook, zoals vele architecturale innovaties getuigen, een brede waaier aan vormen aannemen die veel diverser zijn dan de generieke appartementsblokken of cohousing-projecten die we doorgaans associëren met de term ‘collectief wonen’. In het ontwikkelen van alternatieven voor de vrijstaande eigen woning — die nog steeds geassocieerd wordt met dé woondroom van de Vlaming — hoeft ook niet één woonvorm dominant te zijn. Doel is net om in te zetten op een diversiteit aan woonvormen, die met elkaar gemeen hebben dat ze kwaliteitsvoller, compacter en meer collectief georganiseerd zijn, en die een écht alternatief bieden aan wie niet op de ontwikkelaarsmarkt terecht wil of kan en wie niet zelf wil bouwen of verbouwen.

Om verschillende levensstijlen in collectieve woonvormen mogelijk te maken, moet er dus ook werk gemaakt worden van een grotere diversiteit in het aanbod. En omdat niet iedereen te overtuigen is met theoretische overwegingen, hebben we ook concrete voorbeeldprojecten nodig die het discours rond het nieuwe wonen in de praktijk brengen. Hier ligt dus een belangrijke rol voor lokale besturen, opdrachtgevers en ontwerpers die samen kunnen sturen op de diversiteit van het woonaanbod: het aanbod creëert immers mee de vraag.

Bio

Julie Mabilde is adviseur en projectleider bij het Team Vlaams Bouwmeester, waar ze het ontwerpend onderzoek coördineert binnen het platform 'Labo Ruimte', een samenwerking tussen Team Vlaams Bouwmeester, Departement Omgeving, en externe partners, en publieke opdrachtgevers adviseert rond ruimtelijke en architecturale vraagstukken.

Noten

1. Heylen, K. en Vanderstraeten, L. (2019). Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.
2. Ruimterapport Vlaanderen en European Environment Agency.
3. K. Vermeiren et al (2019), Monetariseren van urban sprawl in Vlaanderen, uitgevoerd in opdracht van Departement Omgeving.
4. Ecosysteemdiensten zijn de producten en de regulerende of culturele diensten die ecosystemen leveren aan mensen. In verschillende studies wordt getracht de waarde van ecosysteemdiensten ook in monetaire termen uit te drukken.
5. Zie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, strategische visie (2018) en E. Verachtert et al (2016), Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen, studie uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.
6. Cijfers Statbel, bevolkingsvooruitzichten voor particuliere huishoudens, 2020 tot 2050.
7. E. Vervloesem, J. Mabilde, M. Dehaene, & J. De Bruyn (2018), Designing the Future. Architecture Workroom Brussels, Team Vlaams Bouwmeester, VRP, OVAM en IABR.
8. M. Somers (2019), Een nieuwe kwetsbaarheid. De lagere inkomensklassen in België (1985-2016). Een analyse op basis van het CeSO-rapport 'De lage middenklasse in België'. Denktank Minerva.
9. G. Verbeeck (2016). Financiële steun voor investeringen in energie. Verdelingsanalyse van REGpremies en belastingvoordelen, Steunpunt Wonen, Leuven.
10. J. Mabilde en H. Tindemans (2017), Leven na het fossiele expressionisme. Artikel in Tijdschrift Ruimte, editie 35.
11. J. Declerck, M. Peeters, J. Alderweireldt (2019), Ruimte voor de Energietransitie. I.o.v. Team Vlaams Bouwmeester en Departement Omgeving.
12. www.wijkwerf.gent
13. <http://cltgent.be/projecten/dampoort>
14. Noodkopers' zijn woningeigenaars die een ondermaatse woning hebben aangekocht om aan de (te dure) huurmarkt te ontkomen, maar die niet over de middelen beschikken om hun woning te renoveren.
15. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/>
16. <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/pilootprojecten/klimaatwijken>
17. <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/pilootprojecten/verkevelingswijken>
18. Julie Mabilde (2018), De stadsrand herverkevelen, Wondelgem als casestudy voor verdicht wonen, in Tijdschrift Ruimte #39.

19. Bij erfpacht bezit je niet de grond of de woning zelf, maar heb je het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort, bijvoorbeeld gedurende een periode van 99 jaar, en waarbij je een vergoeding (pacht) betaalt aan de eigenaar.
20. Filip Canfyn (2012) pleit in zijn boek *Wonen voor 200.000 euro all-in* voor het realiseren van goed ontworpen, betaalbare woningen in steden door een lokaal ontwikkelingsbedrijf dat financiering haalt via een volkslening.
21. Lees meer over de voordelen van hybride modellen in de publicaties: P. Van Cleemput en D. Somers (2014), *De Hybride Woningmarkt, Verenigt huur met eigendom*. ASP. Of: Lieve Jacobs e.a. (2020), *Coöperatief Wonen in Vlaanderen*, een publicatie van CERA ism Endeavour, Miss Miyagi en Architectuurwijzer.
22. Zie bijvoorbeeld K. Van Herck en B. De Meulder (2009). *Wonen in Meervoud, groepswooningbouw in Vlaanderen, 2000 - 2010*. Of 'Thuis in de toekomst' de website met voorbeeldprojecten die het Agentschap Wonen Vlaanderen ontwikkelde om gemeenten te inspireren om toekomstgerichte woonmodellen te ontwikkelen.