

# Collectiviteitswinsten voor en door woningbouw

## 5

Tegen 2030 zal het aantal Vlaamse huishoudens met 330.000 eenheden gestegen zijn, en tegen 2050 telt Vlaanderen 1,2 miljoen extra inwoners. Dergelijke indrukwekkende statistieken vragen om even indrukwekkende ambities. Eerder dan een te lenigen noodzaak kunnen deze voorspellingen gezien worden als een reële opportuniteit voor een maatschappelijke omslag. Kwaliteitsvol wonen is immers de uitdrukking *par excellence* van het functioneren van een samenleving, van het functioneren van een beleid. Vandaag toont het historische gegroeide Vlaamse woonlandschap zich veelal als een optelsom van individuele woonwensen. De woonconcepten die daarbij worden ingezet zijn echter niet meer van deze tijd. Het traditionele wonen vindt geen ruimte meer, en wordt geconfronteerd met nieuwe uitdagingen. Er is dus nood aan een effectieve innovatie binnen de sector, die bewust buiten de individualistisch platgetreden paden treedt, inzet op nieuwe vormen van collectief opdrachtgeverschap en nieuwe woningproviders stimuleert.

De Vlaamse regio bevindt zich, onder meer met de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Woonbeleidsplan, in een interessant tijdsgewricht op het vlak van ruimtelijke ordening en huisvestingsbeleid. Met een boude, ietwat ongenueanceerde uitspraak zou men kunnen stellen dat de Vlaamse wooncultuur nog maar een eerste ontwikkelingsfase heeft doorgemaakt. Het Vlaamse verkavelde landschap met zijn intussen vaak onaangepaste woningen, is eigenlijk nog niet zo oud. Een aanzienlijk deel ervan kwam tot stand na de tweede wereldoorlog. Om een snelle wederopbouw te faciliteren werd de verwerving of bouw van een eigen eensgezinswoning buiten de stad – via de wet De Taeye, door premies of goedkope leningen met staatswaarborg – van overheidswege aangemoedigd. De gesuburbaniseerde structuur van Vlaanderen is dus het rechtstreeks gevolg van een woon- en ruimtebeleid dat historisch steeds de kaart van het individuele woningbezit heeft getrokken. En dan het liefst nog zo gelijkmatig mogelijk verspreid over het gehele territorium. Het beslag op de ruimte is bijgevolg enorm, en de noodzakelijke investeringen voor weginfrastructuur, openbaar vervoer, rioleringen en andere nutsvoorzieningen disproportioneel groot. Vlaanderen verliest zo nodeloos veel geld door haar inefficiënt nederzettingspatroon. De maatschappelijke kosten van die verspreide bebouwing resulteren bovendien in het verlies van open ruimte en in een onmogelijke druk op de mobiliteit.

Wonen is binnen onze cultuur altijd iets collectiefs geweest, al is het om de simpele reden dat men door samen te wonen winsten boekt – sociaal, financieel, ecologisch én ruimtelijk. De individualisering van die wooncultuur gedurende de laatste 70 jaar kan beschouwd worden als een project dat heden zijn limieten overschreden heeft. Een fundamentele kwaliteitssprong, die wezenlijk rekening houdt met belangrijke maatschappelijke uitdagingen zoals grondschaarste, betaalbaarheid, milieubescherming, mobiliteit, vergrijzing en gezinsverdunding, kan bijgevolg niet uitblijven. Niets staat een vernieuwd inzicht in de weg dat individuele woonwensen intelligent koppelt aan collectieve maatschappelijke doelstellingen. Een eigen huis is in Vlaanderen nog steeds een belangrijke vorm van pensioensparen, maar de toekomstige leef- en woonpatronen vragen wel om een meer flexibele woonoplossing. De villa op de verkaveling is hier niet langer het antwoord, net zoals het modale kerngezin niet langer de norm is. Daarenbo-

ven wordt de Vlaamse woningmarkt 'gegjzeld' door de eigendomsreflex. Liefst 74,4% van de Vlaamse woningen is in eigendom van de bewoners. Huur is daardoor slechts een verschijnsel in de marge. Vandaag zijn er nog zo'n 345.000 onbebouwde percelen voor woongebruik beschikbaar, maar deze zijn voor 84% in handen van particulieren, waardoor gronden moeilijk op de markt komen en de prijzen ongegrond stijgen.

Met de opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moet de kans gegrepen worden om wonen niet langer artificieel op te splitsen in 'wonen in de stad' en 'wonen in het buitengebied'. Daarbij moeten we de stap durven zetten om Vlaanderen in te delen in strategische en inclusieve woon- en leefomgevingen, waarbij over stads- en gemeentegrenzen heen, alsook over sectoren heen, allianties moeten kunnen ontstaan. Vandaag is wonen in het Meetjesland niet fundamenteel verschillend van wonen op de as Brussel-Antwerpen. Of de Kempen, het Hageland of Haspengouw. Alles lijkt omzeggens op elkaar. Indien de economische, ecologische en maatschappelijke verschillen die in het Vlaamse territorium reeds aanwezig zijn, middels het BRV zouden worden versterkt, kan er een zeer slagkrachtig planningsinstrument ontstaan, waar het lokale beleid gestructureerd en actief op kan inspelen. Enkel binnen een dergelijk strategisch kader is er ruimte voor integrale woonvisies, waarbij wonen in synergie wordt ontwikkeld met werken, mobiliteit, energieproductie, landbouw en ontspanning. Ontwerpend onderzoek kan hierbij worden aangewend om de collectieve woondromen van de toekomst te verbeelden en het beleid vanuit die ruimtelijke reflectie te voeden.

Nieuwe collectieve woonvormen kunnen anticiperen op demografische ontwikkelingen, alternatieve samenlevingsvormen en ecologische uitdagingen. Stadsontwikkelingsbedrijven in ondermeer Antwerpen, Kortrijk en Gent leverden de laatste jaren schitterende betaalbare collectieve woonprojecten af, maar hun impact buiten het binnenstedelijk gebied blijft te beperkt. De sociale huisvestingssector dient verder geprofessionaliseerd en versterkt te worden. En initiatieven zoals co-housing, coöperatieve woningbouw en bouwgroepen, waarbij bewoners zich verenigen en als huurder aandeelhouder worden – en dus kunnen wegen op de cruciale beslissingen – moeten vanuit het beleid de ondersteuning krijgen die ze verdienen. Dergelijke collectieve woonvormen kapitaliseren op het delen van functies en bieden hogere garanties voor een aangepast levenslang wonen, zonder dat men daar eigenaar hoeft voor te zijn. Vandaag is in Vlaanderen de ondersteuning voor deze waardevolle en broodnodige alternatieven echter quasi onbestaande.

Vandaar dit initiatief tot de Pilotprojecten Wonen, waarbij het Team Vlaams Bouwmeester samen met de Minister van Wonen en Steden, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Team Stedenbeleid en de VMSW nieuwe impulsen voor een toekomstgericht en collectief woonbeleid wenst te ontwikkelen. Het traject van de Pilotprojecten Wonen ambieert projecten te ondersteunen en te begeleiden die bewust en toekomstgericht de overslag durven te maken van de individuele kavel naar de gelaagde en collectieve woonomgeving. Ze vormen een oproep naar maatschappelijk geëngageerde publieke en publiek-private bouwheren om in een getrapd traject in te zetten op de ontwikkeling en bouw van sterke voorbeeldprojecten. Om een collectief wonen uit te bouwen met aandacht voor betaalbaarheid, sociale mix en kwaliteitsvolle verdichting.

Is het immers niet meer dan wenselijk dat in de toekomst elke woonvorm privacy en bescherming biedt, maar tevens bijdraagt tot de uitbouw van de publieke ruimte, van het publiek welzijn? Historische voorbeelden hieromtrent zijn legio. Zo kent het centrum van Londen een informeel netwerk van zuurstofgevendende 18e-eeuwse wijkparkjes omdat de rijhuizen zo tegen elkaar aan waren gebouwd dat men de tuinen wel moest in de publieke ruimte voorzien. Recenter, maar nog steeds in Londen, bewijst het Barbican Centre zich als een zeer genereuze

stedelijke woon-, werk- en ontspanningscluster. Of het Gentse Hollainhof, waarbij de sociale woningbouw zichzelf en de omliggende wijk voorziet van een meer dan collectieve open ruimte aan de Visserijvaart. Allen zijn dit mooie voorbeelden van sterke architecturale ensembles die dankzij het collectieve woonopzet zoeken naar ruimtelijke en maatschappelijke winsten. Collectiviteitswinsten gaan aldus hand in hand met de woningbouw van de toekomst. Ze kunnen op alle maatschappelijke niveaus geboekt worden:

**Collectiviteitswinst #1:**

een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

De uitdagingen voor de woningbouw moeten aangepakt worden met vernieuwde types van woning-providers, met de ontwikkeling van een reële huurmarkt en met ontwikkelingsmogelijkheden voor collectief opdrachtgeverschap. Voor alternatieve geprofessionaliseerde woninginitiatieven bestaan sterke buitenlandse voorbeelden zoals bouwgroepen, coöperatieven, co-housing, CLT's...

**Collectiviteitswinst #2:**

betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is een basisconditie, maar niet altijd een realiteit. Betaalbaar wonen kan via collectiviteit mede gerealiseerd worden door wooneenheden intelligent te schakelen, door recurrente functies (zoals tuinen en utilitaire ruimtes) te groeperen en een gedeeld gebruik toe te kennen, door grondverwerving deels of volledig uit te schakelen... De kritische massa van het collectief wonen kan daarenboven het verbruik en de ecologische belasting drastisch reduceren.

**Collectiviteitswinst #3:**

een gegarandeerd en genereus verblijf

Effectief samen leven in een collectieve woonvorm biedt een grotere garantie op levenslang en aangepast wonen, zonder noodzakelijk eigenaarschap na te streven. Collectief wonen kan zo een van de waardevolle en efficiënte antwoorden vormen op de te verwachten vergrijzingsgolf. Daarnaast kan het de bewoners toegang verschaffen tot gemeenschapsbevorderende faciliteiten die men zich als individueel gezin nooit zou kunnen veroorloven, zoals bijvoorbeeld een collectieve hoogrendement energieinstallatie, een gemeenschappelijke sportinfrastructuur of een grootschalige tuin.

**Collectiviteitswinst #4:**

getemperde maatschappelijke kosten

Door collectief te wonen, en dus kwaliteitsvol te verdichten, kan de druk op de infrastructurele voorzieningen zoals wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen en openbaar vervoer, sterk gereduceerd worden. Vandaag besteedt Vlaanderen meer dan 60% van zijn milieubudget aan de aanleg en het onderhoud van rioleringsnetwerken. Vergelijkbare disproportionele cijfers zijn er voor mobiliteit.

**Collectiviteitswinst #5:**

weefselversterkend en landschapssparend

Door zijn kritische massa kan collectieve woningbouw een wezenlijk verschil maken in de ruimtelijke ordening. Het clusteren van wooneenheden (zowel nieuwbouw als reconversie) kan er voor zorgen dat de zeer lage densiteit van het Vlaamse bebouwde weefsel opgevoerd wordt, dat woonuitbreidingsgebieden niet zomaar en ongenueanceerd aangesneden worden, en dat landschappen niet letterlijk dicht gebouwd worden. Intelligent collectief wonen produceert immers essentiële publieke ruimte, en zorgt de verdere vrijwaring van de reeds fel verkavelde landschappen.

De Pilotprojecten Wonen hebben als doel deze collectiviteitswinsten te helpen verbeelden en realiseren. Het begrip 'collectiviteitswinst' moet een standaard betrachting worden voor de woonomgevingen van de toekomst. Collectiviteitswinsten zouden zo moeten kunnen evolueren naar een effectief beleidsmiddel, waarbij de nadruk op de woonbonus van vandaag kan verschuiven naar de collectiviteitsbonus van morgen.