

LABO RUIMTE

BETAALBAAR WONEN EEN ONTWERPVERAAGSTUK?!

INTENTIENOTA

LABO
RUIMTE



Vlaamse
overheid

Betaalbaar wonen: een ontwerpvraagstuk?!

Julie Mabilde

2 Wonen wordt steeds minder betaalbaar. Die boodschap is de laatste jaren alomtegenwoordig in de media en de perceptie leeft dat jonge volwassenen veel moeilijker dan vroeger een eigen woning kunnen verwerven. Maar wat begrijpen we precies onder betaalbaar wonen? Voor welke groepen, welke types woningen, in welke woonomgevingen wordt wonen effectief onbetaalbaar?

Dat het in de kranten vaak over de (on)betaalbaarheid van koopwoningen gaat, toont de grote en soms te eenzijdige focus in Vlaanderen op woningen in eigendom. In een wooncultuur waar eigendom historisch gezien dominant is en nog steeds belangrijk wordt gevonden – 70% van de Vlamingen is eigenaar en de woning wordt gezien als een verzekering voor de toekomst – is dat niet verwonderlijk. Op die manier krijgt in de media vooral de middenklasse veel aandacht, en het daar aangekaarte ‘betaalbaarheidsprobleem’ is deels een perceptieprobleem. Ook het tekort aan sociale woningen en de lange wachtlijsten die daarmee samenhangen, halen nog geregeld het nieuws. Een derde groep komt echter veel minder onder de aandacht: wie niet terecht kan in een sociale woning, en niet het startkapitaal heeft om een eigen, kwalitatieve woning te kopen, wordt geconfronteerd met hoge huurprijzen, een te beperkt of onaangepast aanbod van huurwoningen in steden, of met een gebrek aan middelen om een eigen, verouderde woning te renoveren.

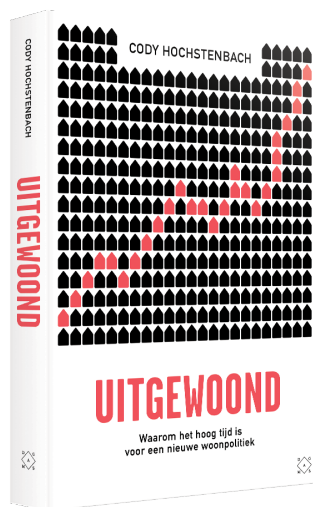
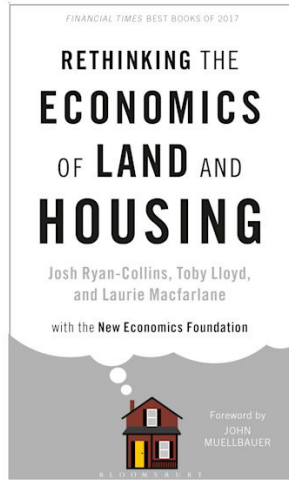
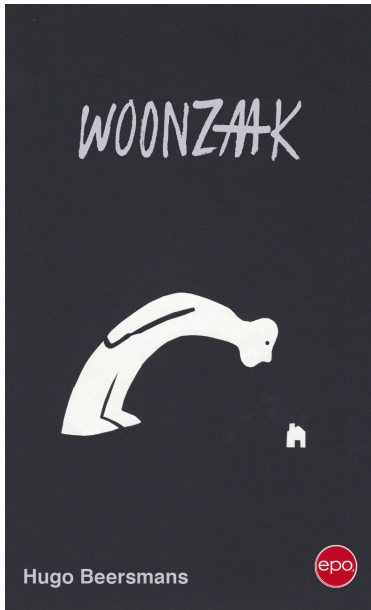
Voor wie vandaag niet in staat is een eigen woning te verwerven én die ook kwaliteitsvol te renoveren, moeten we alternatieven bedenken. Die alternatieve oplossingen worden vandaag (nog) niet of onvoldoende door de markt aangereikt. Nochtans zijn heel wat woonactoren zoekende en wordt er duchtig geëxperimenteerd: stedelijke ontwikkelingsbedrijven die betaalbare huurwoningen bouwen, wooncoöperaties of Community Land Trusts die experimenteren met hybride woonmodellen, investeerders en ontwikkelaars op zoek naar verdien-

modellen met een maatschappelijke meerwaarde, provincies die alternatieve en betaalbare woonvormen ondersteunen,...

Hoe hangt dat betaalbaarheidsvraagstuk samen met het ruimtelijke vraagstuk en de ambities van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (de bouwshift) om Vlamingen in de toekomst meer in de kernen en nabij knooppunten van openbaar vervoer te laten wonen? En hoe kunnen betaalbare woningen ook beantwoorden aan de (veranderende) woonwensen en een hoge woonkwaliteit? De uitdagingen op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen zijn ruimtelijk bovendien erg verschillend, de woonuitdagingen in de steden zijn niet los te zien van die in de omliggende gemeenten, en elk gebied vergt een aanpak op maat.

LABO RUIMTE, de samenwerking tussen het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester en een laboratorium voor complexe ruimtelijke vraagstukken, wil een nieuw traject van ontwerpend onderzoek opstarten naar hoe we uitdagingen op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen enerzijds, en op vlak van ruimte-inname, klimaat en duurzaamheid anderzijds, met elkaar kunnen verzoenen. Het is de ambitie van LABO RUIMTE om toekomstig beleid te inspireren en uit te dagen met vernieuwende ideeën. We zetten ontwerpend onderzoek in om ruimtelijke oplossingsrichtingen te verbeelden, maar eveneens om een vernieuwende procesaanpak, nieuwe instrumenten en samenwerkingsconstellaties op het spoor te komen.

In alle openheid, in samenwerking met experts uit diverse disciplines en vanuit verschillende perspectieven, willen we in een eerste verkennende fase van het onderzoek ontrafelen welke factoren meespelen in het betaalbaarheidsvraagstuk, willen we in kaart brengen hoe de uitdagingen ruimtelijk verschillend zijn naargelang de stad of de regio,



Betaalbaar wonen beroert de gemoedern.

betaalbaar wonen: een ontwerpvoorbeeld?!

welke uitdagingen er liggen voor verschillende doelgroepen, en het debat opstarten – met steden, lokale woonactoren en verenigingen, ontwikkelaars, financiers, ontwerpers,... – over wat mogelijke oplossingsrichtingen zijn. Op basis van die eerste verkennende fase, die de complexiteit en de verschillende facetten van betaalbaar wonen op een toegankelijke manier in beeld en in kaart moet brengen, voorzien we een tweede fase van ontwerpend onderzoek op een aantal stadsregio's.

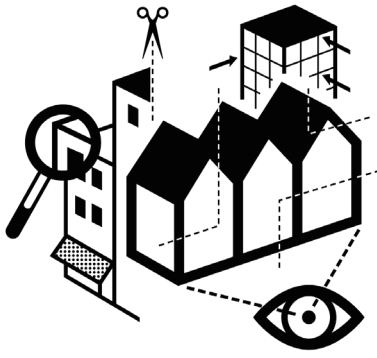
Tijdens die verschillende onderzoeksfases bouwen we verder op eerdere initiatieven, experimenten en onderzoeken en verkennen we hoe we in Vlaanderen aan een coalitie kunnen bouwen (tussen overheden, middenveld, private ontwikkelaars en financiers) om, in het bijzonder voor de groep die nu uit de boot valt, op een duurzame manier in kwaliteitsvol wonen te voorzien. Het traject zal zo opgezet worden dat we de vele stemmen en de kennis die al is verzameld aan bod laten komen.

In de nota hieronder lichten we verder toe waarom betaalbaar wonen ook een ontwerpvoorbeeld is, en geven we alvast een voorzet voor een vijftal kwesties die we – tijdens de eerste verkennende fase van het onderzoek – verder willen verdiepen:

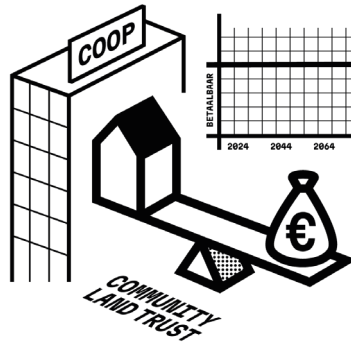
- We willen scherper definiëren wat we begrijpen onder betaalbaar wonen, welke groepen vandaag of in de toekomst met betaalbaarheidsproblemen geconfronteerd worden.
- We willen de ruimtelijke differentiatie van de betaalbaarheidsuitdagingen, de mechanismen achter verschillende 'woonproducten' op verschillende plekken en de ruimtelijke mismatch tussen vraag en aanbod in kaart brengen.
- We willen een bredere definitie formuleren voor de betaalbaarheid van wonen, rekening houdend met de maatschappelijke kosten én het beheer van ons woonpatrimonium op lange termijn, en met voorzieningen en diensten die aan het wonen verbonden zijn.
- We willen ook het debat openen over de rol van de overheid in deze kwestie. Wat zijn de 'knoppen waaraan we kunnen draaien'? Welke vormen van (nieuw) opdrachtgeverschap, en welke (bij)sturing vanuit de overheid zijn nodig om selectief verdichten te verzoenen met een betaalbaar en kwaliteitsvol woonaanbod?
- En ten slotte willen we ook een stadsregionale blik in het debat rond wonen brengen: de betaal-

baarheid en het woonaanbod in een stad kan immers niet los gezien worden van het woonaanbod in de randgemeenten of het 'daily urban system' waarin mensen zich bewegen. Welke locaties of welk type terreinen zijn in die regio's kansrijk voor betaalbaar wonen?

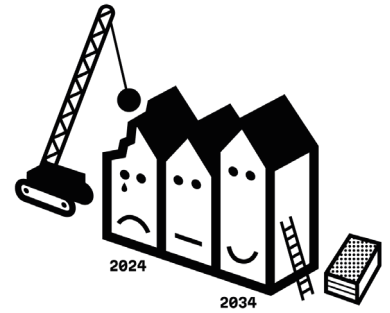
Deze tekst is een intentienota. We benoemen vijf invalshoeken die belangrijk zijn voor het onderzoek, en trachten voor die vijf kwesties ook een aantal inzichten samen te vatten uit eerder onderzoek, weliswaar vanuit een eigen, persoonlijke en dus onvolledige lezing van de vele uitgevoerde studies rond wonen en ruimte.



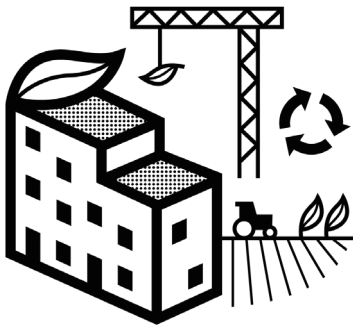
1. Eerst woningen vinden, dan pas nieuw bouwen



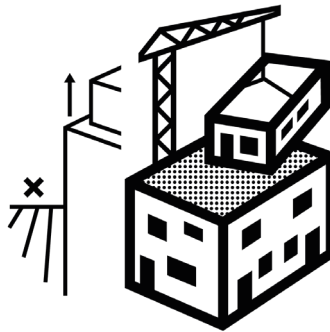
2. iedereen een betaalbare woning, nu en later



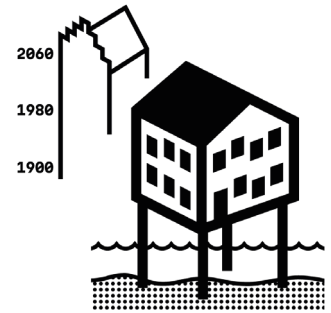
3. niet slopen maar herstellen



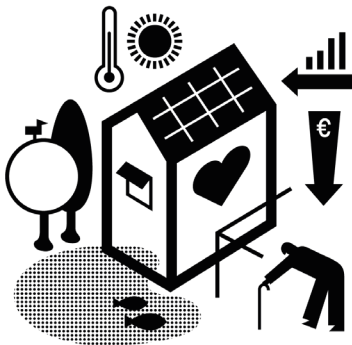
4. Maak nieuwbouw duurzaam en gezond



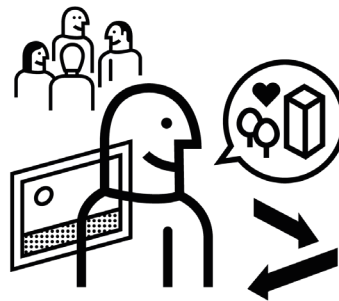
5. Bijbouwen in wijken, niet in weilanden



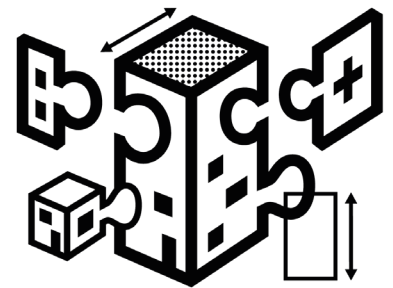
6. Anticipeer nú op de toekomst



7. Stuur op andere waarden dan winst in €



8. Zet bewoner en woonkwaliteit centraal



9. Maak ruimte voor experiment en onderzoek



10. Make volkshuiving great again

Nederland: Platform Woonopgave

In Nederland – waar de betaalbaarheidsproblematiek veel urgenter en groter is dan in België – werd naar aanleiding van de wooncrisis Platform Woonopgave opgericht, een groeiend collectief van architecten, beleidsmakers, bouwers, ontwikkelaars, politici, woningcorporaties, bewoners en andere. Het platform wil op zoek naar alternatieve oplossingen die wél betaalbaar en duurzaam zijn en ook komende generaties zekerheid bieden op een goede woning. Het collectief maakte een uitgebreide analyse en een Actieagenda met tien punten om de wooncrisis aan te pakken.

© Platform Woonopgave - illustraties © Stang Gubbels

1. Wat begrijpen we onder betaalbaar wonen? Welke groepen komen vandaag in de problemen?

6

In vergelijking met onze buurlanden kent Vlaanderen een erg groot aandeel woningeigenaars (70%) en een laag aandeel sociale huurders (6%), de rest van de bevolking moet terecht op de private huurmarkt. Wanneer we het hebben over 'betaalbaar wonen' is het belangrijk te verduidelijken of we het over de koopmarkt of de huurmarkt hebben – of over de in Vlaanderen nog maar weinig gekende hybride woonmodellen daar tussenin. Uit onderzoek blijkt dat vooral huurders geconfronteerd worden met hogere betaalbaarheidsrisico's,¹ maar in de context van dit LABO RUIJTE onderzoek willen we het, althans in de eerste verkennende fase, over eigenaars én huurders hebben, om een beter zicht te krijgen op welke uitdagingen zich waar situeren.

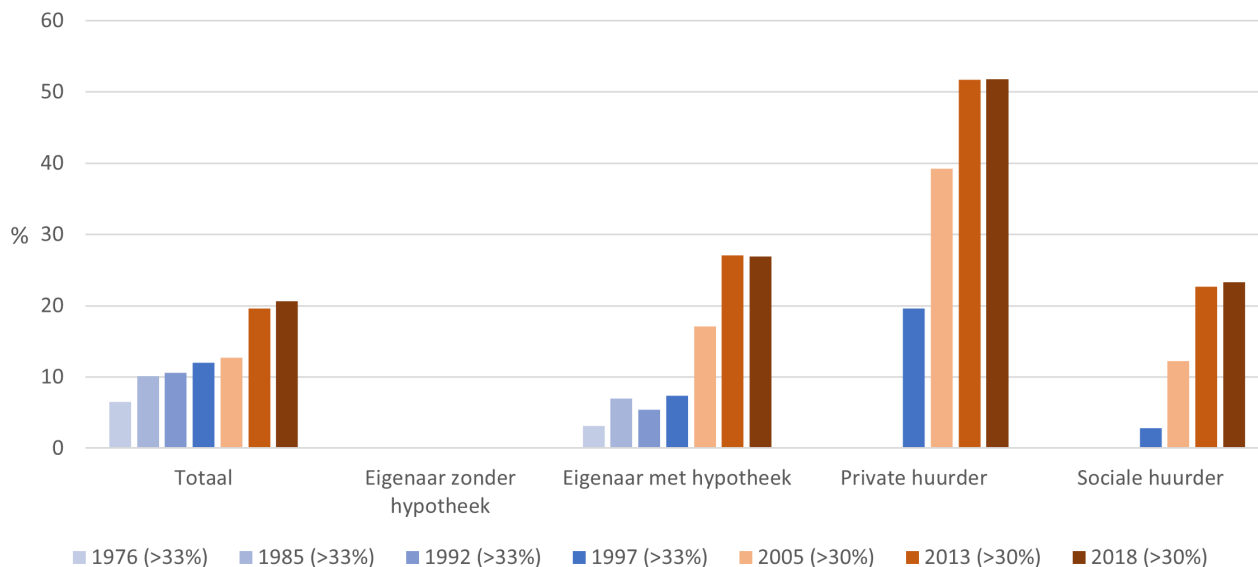
'Betaalbaarheid' is bovendien een erg rekbaar begrip: sommige groepen kunnen – omwille van een te laag inkomen en te hoge woningprijzen – überhaupt geen betaalbare woning vinden op de koopmarkt, andere groepen kunnen net voldoende lenen om een woning te verwerven, maar hebben vervolgens onvoldoende middelen om die woning ook te renoveren en aan te passen aan de nieuwe normen en kwaliteitseisen. Een derde problematiek, het woonwensprobleem, gaat erom dat veel gezinnen niet altijd een woning binnen hun budget kunnen vinden in de stad of omgeving waar ze zoeken, en die qua type of grootte ook aan hun woonwensen beantwoordt. Niet voor elk van die uitdagingen heeft de overheid een (even grote) rol te spelen. Om in kaart te kunnen brengen welke bevolkingsgroepen geconfronteerd worden met uitdagingen op vlak van betaalbaarheid wordt de bevolking doorgaans opgedeeld in vijf groepen of kwintielen, volgens inkomensklasse. Elk kwintiel omvat 20% van de bevolking; Q1 is de groep van 20% met de laagste inkomens, Q5 die met de hoogste inkomens. Het betaalbaarheidsprobleem zit vooral bij de groep Q1 (die aangewezen is op sociale woningen, of daar aanspraak op maakt) en bij Q2. Maar in de (grotere) steden, waar huurwoningen én koopwoningen duurder zijn, vinden ook de hogere inkomensgroepen vaak geen kwaliteitsvol woonaanbod dat

aansluit bij hun woonwensen, wat ertoe kan leiden dat zij de stad verlaten. Bovendien kunnen woonuitdagingen voor één groep ook verschuivingen veroorzaken op de woonmarkt die dan weer andere groepen in de problemen brengen.

In een eigen analyse van de Antwerpse woonmarkt kwam AG Vespa tot de conclusie dat er voor diverse doelgroepen verschillende uitdagingen zijn op vlak van betaalbaarheid:

- Voor Q1 en Q2 is er quasi geen aanbod op de koopmarkt. Deze groepen hebben in principe recht op een sociale woning, maar het sociaal huuraanbod is te beperkt, en het aanbod aan huurwoningen te weinig kwalitatief. Ook het aanbod voor grote gezinnen (woningen met 4 slaapkamers en meer) is ontoereikend voor deze groepen.
- Voor Q3 zijn er geen betaalbare nieuwbouw koopwoningen te vinden, dus wie wil kopen komt terecht op de secundaire markt (bestaande woningen) en belandt vaak in een situatie van noodkoper. Het huuraanbod voor deze groep is zeer beperkt en weinig kwalitatief, en er is ook hier nauwelijks aanbod voor grotere gezinnen.
- Zelfs voor Q4 zijn er nog uitdagingen op de woonmarkt: zij zijn nog in staat om kwalitatieve woningen te verwerven op de secundaire markt, indien ze hun woonwensen bijstellen. Er is ook een aanbod aan nieuwbouwwoningen voor deze groep, maar dat aanbod is eenzijdig, voornamelijk tweeslaapkamerappartementen. Op de alternatieve woonmarkt (cohousing, coöperaties,...) is het aanbod beperkt, maar het groeit wel.
- Enkel voor Q5 bestaat er op de Antwerpse woonmarkt geen tekort aan aanbod, zowel voor koop- als huurwoningen.

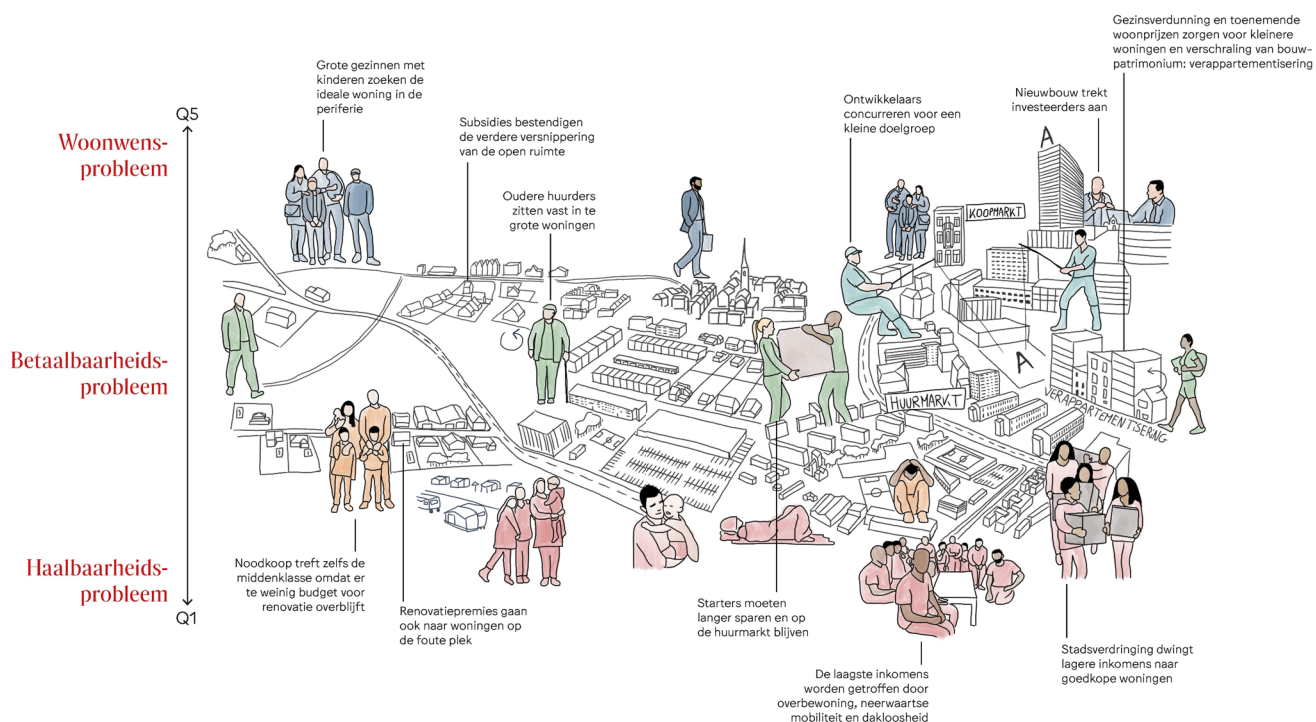
Er liggen dus uitdagingen op vlak van betaalbaarheid (Q1 tot Q3), maar ook op vlak van woonwensen (Q4). Willen we een bepaalde sociale mix in de steden behouden, dan moeten we beide uitda-



Aandeel huishoudens met een woonquote van meer dan 30% / 33%, naar eigendomsstatuut in Vlaanderen van 1976 tot 2018.

Uit: © Sien Winters. Betaalbaar Wonen. Een opgave voor het lokaal bestuur?! 2022.

De woonquote is de verhouding tussen de uitgaven die een huishouden aan wonen besteedt en het totale besteedbare inkomen van dat huishouden. Bronnen cijfers: Socio-economisch Panel '76, '85, '92 en '97/'99, Woonsurvey 2005 en 2018, Grote Woononderzoek 2013. Voor sociale huur enkel cijfers beschikbaar vanaf 1999, hier opgenomen als 1997.



© Architecture Workroom Brussels. De verbanden tussen verschillende woonuitdagingen voor verschillende groepen, en voor verschillende woonproducten, en hun onderlinge samenhang in beeld gebracht.

gingen in acht nemen. De meest aangewezen en efficiënte manier voor een overheid om in te grijpen op de woningmarkt is verschillend per groep, en het is voer voor maatschappelijk debat – des te meer in een context van beperkte beschikbare middelen – welke rol een overheid kan en moet opnemen, en voor welke groepen.

Dat de laagste inkomensgroep geconfronteerd wordt met de grootste problemen is evident, en hiervoor zijn sociale huurwoningen de meest aangewezen oplossing. Maar er zijn ook verschuivingen in betaalbaarheid op de koopmarkt, die maken dat de aloude mantra als zou een eigen woning ons, als een vierde pensioenpijler, beschermen tegen tegenslag, voor sommige groepen niet meer standhoudt. We moeten dus alternatieven ontwikkelen.

Een studie van denktank Minerva toont dat de jongere generatie Belgen die in armoede leven of tot de lagere middenklasse behoren, veel minder dan in de jaren 80 de mogelijkheid hebben om een eigen woning te verwerven. Die nieuwe 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. Ook cijfers uit de Woonsurvey van 2018 tonen aan dat het aandeel eigenaars (dat in zijn totaliteit min of meer constant is gebleven) sinds 2005 vooral gedaald is in de lagere inkomensgroepen Q1 en Q2, met ook een lichte daling in de groep Q3.

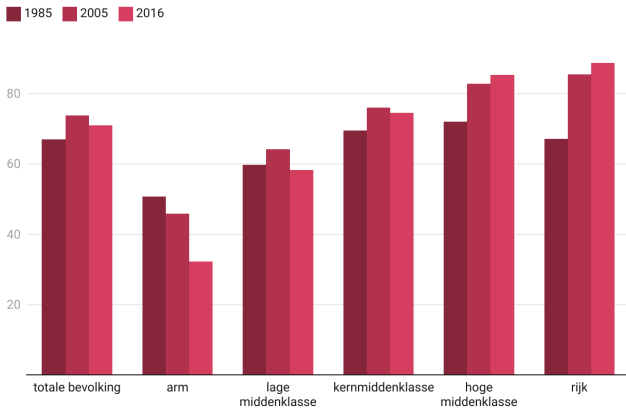
Die verschuivingen in betaalbaarheid van koopwoningen hebben ook hun weerslag op het beleid van stadsontwikkelingsbedrijven. In steden als Antwerpen, Gent en Brussel was het de taak van stedelijke ontwikkelingsbedrijven om in te zetten op een aanbod van koopwoningen voor de middenklasse, met als doel stadskankers en stadsvlucht tegen te gaan. De opdracht van die stadsontwikkelingsbedrijven is gedurende de laatste twee decennia echter verschoven naar het voorzien van een betaalbaar aanbod van koop- én huurwoningen, net omdat bepaalde doelgroepen nu uit de boot dreigen te vallen. Zowel in Antwerpen als in Gent verleggen de stadsontwikkelingsbedrijven de focus van (kleinschalige projecten met) koopwoningen naar het creëren van een betaalbaar huuraanbod.

Dat de betaalbaarheidsproblematiek zich scherper aftekent voor bepaalde groepen heeft ook te maken

met veranderende gezinssamenstellingen en een evolutie in onze maatschappij van een kostwinnersmodel naar een tweeverdienersmodel. Dat het tweeverdienersmodel de standaard is geworden, heeft een impact op de gemiddelde levensstandaard, én dus ook op de woningprijzen.² Voor wie niet in die standaard past – zoals bijvoorbeeld alleenstaande ouders – is het moeilijker om – ook op de woonmarkt – te concurreren. Nochtans is ook het aandeel alleenstaanden, en alleenstaande ouders, de afgelopen jaren erg gestegen, en zijn die laatste ook oververtegenwoordigd in de lagere inkomensklassen.

Per type huishouden kan er in elk van de inkomensklassen berekend worden welk restbudget er na alle andere huishoudelijke uitgaven nog overblijft om maandelijks aan wonen te besteden.³ Voor huishoudens waar dat maandelijks besteedbaar restbedrag lager ligt dan een bepaald bedrag (500 à 600 euro)⁴ zijn sociale woningen de enige duurzame oplossing, maar ook een groot deel van de huishoudens in Q2 en de alleenstaanden en eenoudergezinnen in Q3 vinden met hun woonbudget zeer moeilijk een kwaliteitsvolle én aan hun gezinssamenstelling aangepaste woning op de huidige koopmarkt. Voor hen zou een betaalbaar huuraanbod (of hybride woonmodel) ontwikkeld kunnen worden dat – afhankelijk van het bedrag dat aan wonen gespendeerd kan worden – volledig door de private markt of toch mits enige ondersteuning vanuit een overheid ontwikkeld kan worden. Welke huishoudens in de problemen komen, waar precies die budgetgrenzen liggen, en welk soort woonproduct het meest aangewezen is, hangt ook af van het gebied waarin we werken, aangezien de inkomens maar ook de grond- en vastgoedprijzen ruimtelijk erg verschillend zijn.

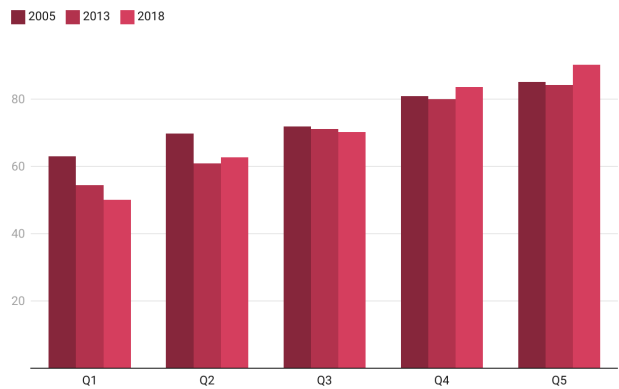
Ten slotte is niet enkel het inkomen van belang voor de betaalbaarheid van wonen. Ook het eigen vermogen – de spaarpot of die van de ouders – heeft een impact op de woningprijzen. Zeker in België, waar het mediaan netto gezinsvermogen één van de hoogste in Europa is, zorgt dit voor een opwaartse druk op de woningprijzen. Woningprijzen worden immers gestuurd door wat mensen kunnen betalen. Vooral in de grote steden, die in trek zijn bij hoogopgeleiden met een hoger inkomen, die dankzij giften van ouders vaak ook een hoog bedrag kunnen inleggen bij de aankoop van een woning, jaagt dit de woningprijzen naar omhoog.⁵



Created with Datawrapper

Aandeel woningeigenaars (bevolking op actieve leeftijd) in de verschillende inkomensgroepen

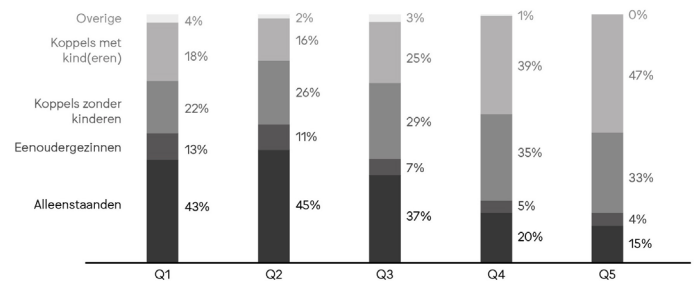
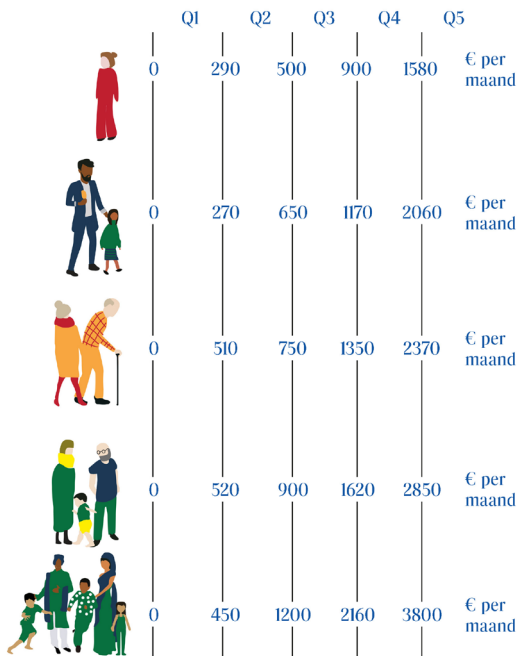
© Matthias Somers, Denktank Minerva



Created with Datawrapper

Evolutie eigenaarschap per inkomenskwintiel

© grafiek op basis van data uit Heylen & Vanderstraeten, Wonen in Vlaanderen anno 2018



© Architecture Workroom Brussels. Per kwintiel, maar ook per gezinssamenstelling in beeld gebracht wat het restbudget is dat gezinnen overhouden om aan wonen te besteden. 2021.

betaalbaar wonen: een ontwerpvoorbeeld?!

Het gevaar bestaat dat de kloof zo groter wordt tussen wie wel nog en niet meer mee kan op de woningmarkt. Het woonvraagstuk is dus bij uitstek ook een (her)verdelingsvraagstuk.

In het LABO RUIMTE onderzoek naar betaalbaar wonen willen we preciezer en gebiedsgerichter in beeld brengen waar zich precies die kloof bevindt, welke groepen huishoudens vandaag en in de toekomst in de problemen kunnen komen.

10

Noten

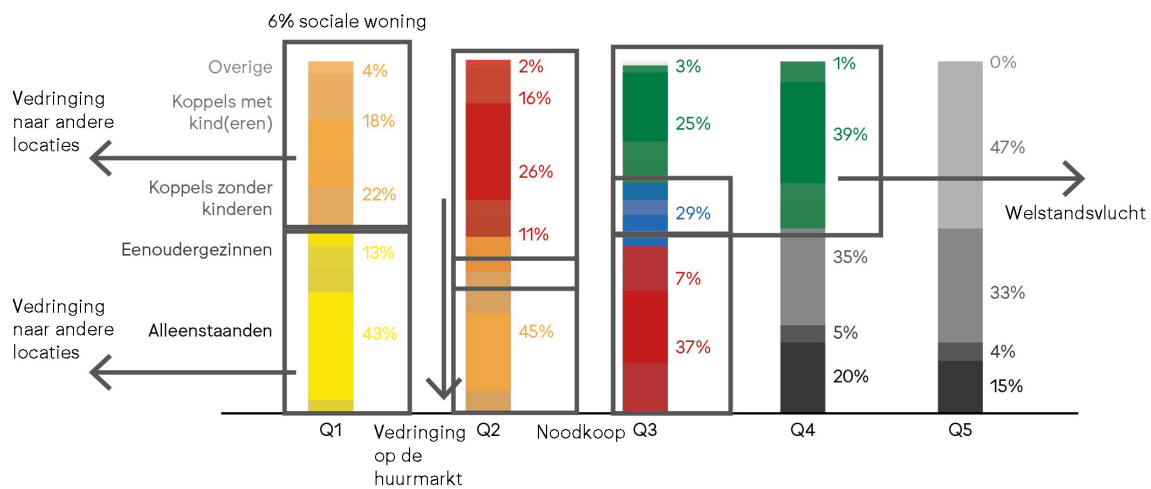
1 Sien Winters, Betaalbaar wonen. Een opgave voor het lokaal bestuur?! 2022.

2 Matthias Somers, Een nieuwe kwetsbaarheid. De lagere inkomensklassen in België 1985-2016. (2019). Denktank Minerva.

3 Op basis van referentiebudgetten voor maatschappelijke participatie, zoals berekend door CEBUD, het Expertisecentrum Budget en Financieel Welzijn.

4 Deze cijfers komen uit een studie van Architecture Workroom Brussels i.s.m. Filip Canfyn, waar de kloof in de woonmarkt in beeld werd gebracht: voor wie niet terecht kan in een sociale woning en ook niet in staat is een eigen woning te kopen, is het nuttig een betaalbaar huuraanbod te ontwikkelen. Maar gezien de hoge inflatie van de afgelopen jaren, moeten die cijfers herbekeken en meer gebiedsgericht benaderd worden.

5 Frank Vastmans & Stijn Dreesen, Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Steunpunt Wonen.



© Architecture Workroom Brussels. Verschillende inkomensgroepen worden geconfronteerd met verschillende uitdagingen wat betreft woonbetaalbaarheid, en die groepen hebben op de woonmarkt ook impact op elkaar, of vertonen onderlinge verdringingseffecten. 2021.

2. Betaalbaar wonen vs ruimte: grote ruimtelijke verschillen én vooral een stedelijke en reconversieopgave

12

Algemene uitspraken of cijfers over betaalbaar wonen in Vlaanderen zijn vaak weinig zeggend, of verbergen in elk geval grote ruimtelijke verschillen. Naargelang van het gebied zijn er verschillen in de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen en in de evolutie van woningprijzen, in het percentage eigenaars versus huurders, in bebouwingsdichtheid en woningtypologieën, in de verhouding tussen aanbod en vraag, in de ontwikkelingskost, in de beschikbaarheid en het type van (her)ontwikkelbare terreinen,... Op de woonmarkt speelt ook een locatietoelating, wat betekent dat niet enkel de kwaliteit of de omvang, maar ook de ligging van die woning een grote impact heeft op de prijs.

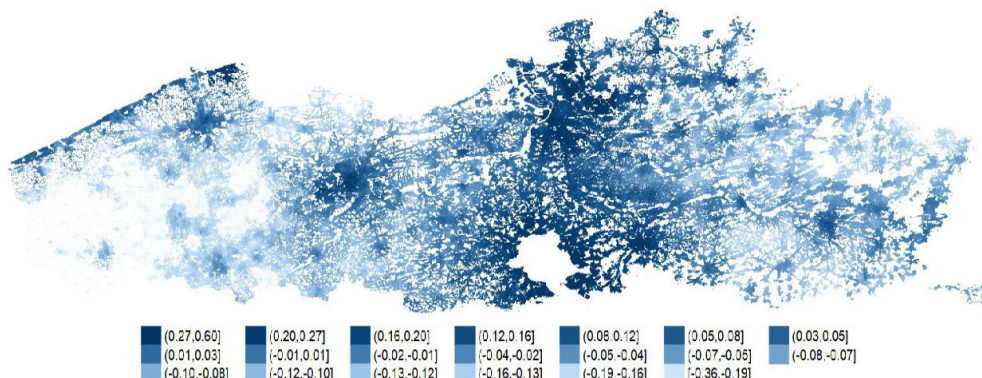
Gezien we in dit LABO RUIJTE traject willen onderzoeken hoe we het wonen in de toekomst betaalbaar maar ook duurzaam en kwaliteitsvol kunnen vormgeven, op locaties nabij knooppunten van openbaar vervoer en voorzieningen, is het belangrijk die grote ruimtelijke verschillen in kaart te brengen. Want hoewel de gemiddelde cijfers in Vlaanderen geen grote betaalbaarheidsproblematiek lijken aan te geven, worden de uitdagingen veel scherper wanneer we op bepaalde regio's – in het bijzonder de grotere steden en hun omgeving – inzoomen.

Een analyse van het woonaanbod in Vlaanderen van het Departement Omgeving toont aan dat de woningvoorraad 14% hoger is dan het aantal huishoudens in Vlaanderen, en dat die woningvoorraad ook sneller aangroeit dan de bevolking. Er is namelijk een verschil tussen woonbehoefte en woningvraag. De woonbehoefte wordt berekend op basis van de groei van het aantal gezinnen in een bepaalde periode. De woningvraag is groter omwille van niet-geregistreerde huishoudens, tweede verblijven, leegstand, en de nood aan een zekere marge (of frictieleegstand) op de woonmarkt. Daarnaast telt Vlaanderen ook heel wat onderbezette woningen, die vanwege de lage woonmobiliteit niet altijd vrij komen voor jonge gezinnen. Overigens staan die woningen ook niet altijd op de meest geschikte locaties.

Om een beter zicht te krijgen op de mismatch tussen vraag en aanbod, en waar die zich het sterkst manifesteert, is het belangrijk ook verder onderzoek te doen naar de aanbodzijde. Filip Canfyn vat de woningaanbodmarkt als volgt samen: 'De woningproviders (ontwikkelaars en verkavelaars) focussen vooral op (nieuwbouw) koopwoningen, enerzijds buiten de stad voor (boven)modale inkomens (Q3 tot Q5), en anderzijds binnen de stad voor bovenmodale inkomens (Q4 en Q5) en voor nichedoelgroepen. Hoewel die nieuwbouwwoningen erg zichtbaar zijn en een grote impact op onze woonomgeving lijken te hebben, is hun relatieve aandeel beperkt. Ook de sociale woningbouw blijft beperkt, en bedient vooral (een deel van) de inkomensgroepen Q1 en Q2. Daar tussenin zit een aanbodmarkt van private huur en herverkoop, die in aantal woningen veel groter is, maar het werkterrein van kleine particuliere eigenaars, waar nagenoeg geen ontwikkelaars of investeerders actief zijn omwille van het vermeende lage rendement en de hoge investeringsnood. Die panden voor private huur en herverkoop hebben vooral (sub)modale inkomens als klanten (Q2 en Q3) en scoren slecht op vlak van kwaliteit en energieprestaties. De kleine eigenaars, die zelf ook verouderen, doen geen renovatie-inspanningen omdat deze niet meer terugverdiend kunnen worden en omdat de huurders en nieuwe eigenaars toch de energiefacturen betalen. Er bestaat zodoende een kwantitatief en kwalitatief aanbodtekort voor Q2 en Q3.'¹

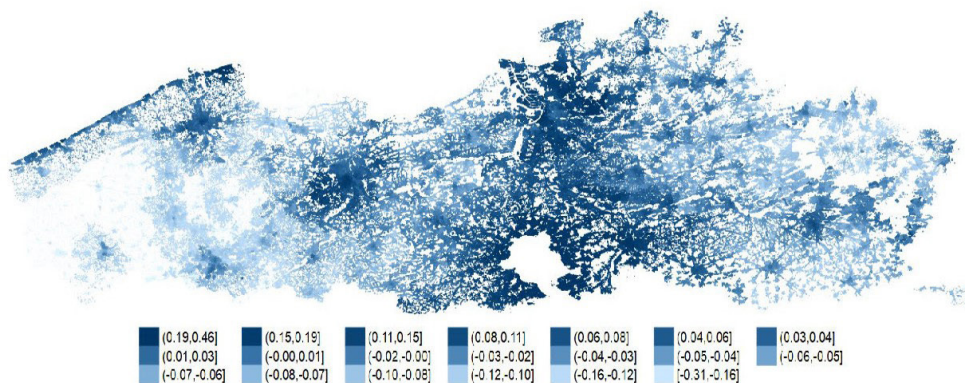
De Woonstudie Gent illustreert goed de mismatch tussen vraag en aanbod in stedelijke omgeving: Gent is gegeerd als woonstad, maar het aanbod bepaalt hoeveel huishoudens er effectief bij zullen komen. Er is namelijk een verschil tussen de effectieve woonvraag en de grotere 'realistische woonvraag', waarbij die laatste het aantal gezinnen betreft dat graag in Gent zou willen (blijven) wonen, maar dat zich omwille van een te beperkt, te duur of niet aan hun gezinssamenstelling aangepast aanbod elders vestigt in de ruimere omgeving van Gent.²

Figuur 1 Adres specifieke liggingscoëfficiënten voor huurhuizen (Huurschatter versie 4)



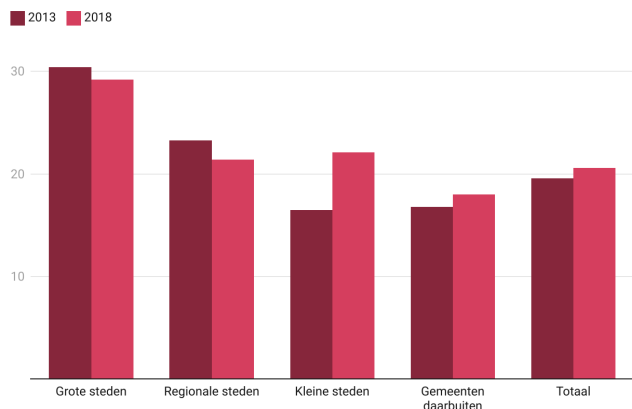
Bron: Huurschatter versie 4

Figuur 2 Adres specifieke liggingscoëfficiënten voor huurappartementen (Huurschatter versie 4)

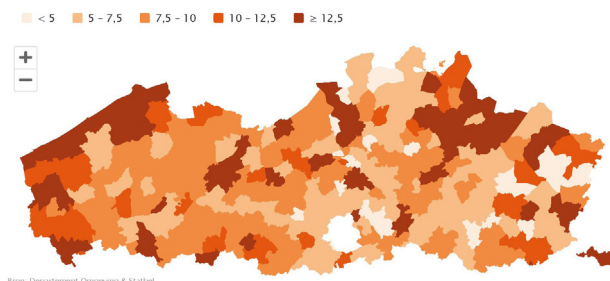


Bron: Huurschatter versie 4

© Frank Vastmans, De Huurschatter. Nieuwe resultaten versie 4, 2022.



Created with Datawrapper



Bron: Departement Omgeving & Statbel

Aandeel huishoudens met een woonquote van meer dan 30% naar locatie © Sien Winters. Betaalbaar Wonen. Een opgave voor het lokaal bestuur?! 2022. Bron cijfers: Grote Woononderzoek 2013 en Woonsurvey 2018.

Het woningoverschot (in % per gemeente) in Vlaanderen is ruimtelijk heel erg verschillend. © Departement Omgeving en Statbel

Het aanbod stuurt dus ook de vraag, en daarin kan een bepaald ruimtelijk beleid (mee) een belangrijke factor zijn.

De woningmarkt ondergaat ook een ontwikkeling weg van particuliere nieuwbouw op bouwgronden, naar meer verkoop van bestaande woningen en nieuwbouw bedoeld voor directe verkoop.³ Uit cijfers van Statbel blijkt dat de laatste jaren het aantal appartementen erg in aantal gestegen is. Dat wijst erop dat de trend naar compacter wonen is ingezet, maar zegt nog niets over de kwaliteit van die appartementen. Bovendien matcht de woonvraag – van verschillende doelgroepen met hun woonwensen – niet altijd met het aanbod op bepaalde plekken. Uit de studie 'Waar woont de Vlaming in 2035?' blijkt bijvoorbeeld dat de meergezinswoningen die vandaag bijgebouwd worden vooral naar jonge gezinnen gaan, en dat 65-plussers (in tegenstelling tot wat men zou denken) minder de beweging maken naar meergezinswoningen. Mogelijk heeft dit te maken met het feit dat hun woningen verouderd zijn en ze die voor een te lage prijs zouden moeten verkopen om er een (nieuw) appartement voor in de plaats te verwerven. Tegelijk wijst de Vlaamse Woonmonitor op een toenemende doorstroom op de woningmarkt: huishoudens die al een eigen woning hebben, kopen – eerder aan het einde van hun wooncarrière en met de opbrengst uit de verkoop van die woning – elders een nieuwbouwwoning.⁴ Onderzoek van Steunpunt Wonen toont dat nieuwbouw vooral gerealiseerd wordt aan de stadsrand en in landelijke gebieden, dus niet altijd op de juiste locaties. In de grotere steden vind je bijna geen nieuwbouwaanbod meer van grondgebonden woningen, wat de ambitie om ook gezinnen daar te houden onder druk kan zetten. Maar ook voor alleenstaanden worden de grotere steden te duur: het aantal alleenstaanden neemt overal in Vlaanderen toe, behalve in die grotere en duurere steden.⁵

Er is nog een grote reserve aan beschikbare gronden in Vlaanderen – groot genoeg om de woningbehoefte op te vangen – maar niet per definitie op de meest geschikte locaties. De ambities van de bouwshift – het netto bijkomend ruimtebeslag tot nul terugbrengen tegen 2040 – zullen wellicht ook een impact hebben op, of creëren in elk geval een andere context voor het vraagstuk van betaalbaar wonen. Hoe we vraag en aanbod beter met elkaar kunnen matchen, wat voor ingrijpen vanuit de

overheid hiervoor nodig is, hoe we speculatie op stijgende grondprijzen op goed gelegen locaties temperen, is voer voor verder onderzoek. Ook de vraag naar waar er nog ruimte is voor welk type woningen kan via ontwerpelijk onderzoek verkend worden. Moeten we – zoals sommigen beweren – overal de hoogte in om het wonen betaalbaar te houden, of zit er muziek in het opvangen van de bijkomende woningnood door de goed gelegen verkavelingen aan de randen van de grote steden te verdichten? En welke zijn de ontwikkelmodellen en bijhorende ontwikkelkosten om dat op een betaalbare manier te doen?

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. Verdichting en kernversterking zijn nodig, maar door selectief te zijn en de locaties waar nog gebouwd kan worden te beperken, drijf je – indien je geen mechanismen inbouwt om dit bij te sturen – ook de prijzen op.

In elk geval is de woonopgave, in het licht van de bouwshift en aangezien we reeds recordhouder ruimtegebruik zijn, in eerste instantie een reconversieopgave. Reconvertie van het bestaande weefsel is echter veel moeilijker dan nieuwbouw op greenfields, en creëert weer bijkomende uitdagingen op vlak van betaalbaarheid, niet enkel omdat het complexer en duurder bouwen is, maar ook omwille van de complexe vergunningsprocedures.

Noten

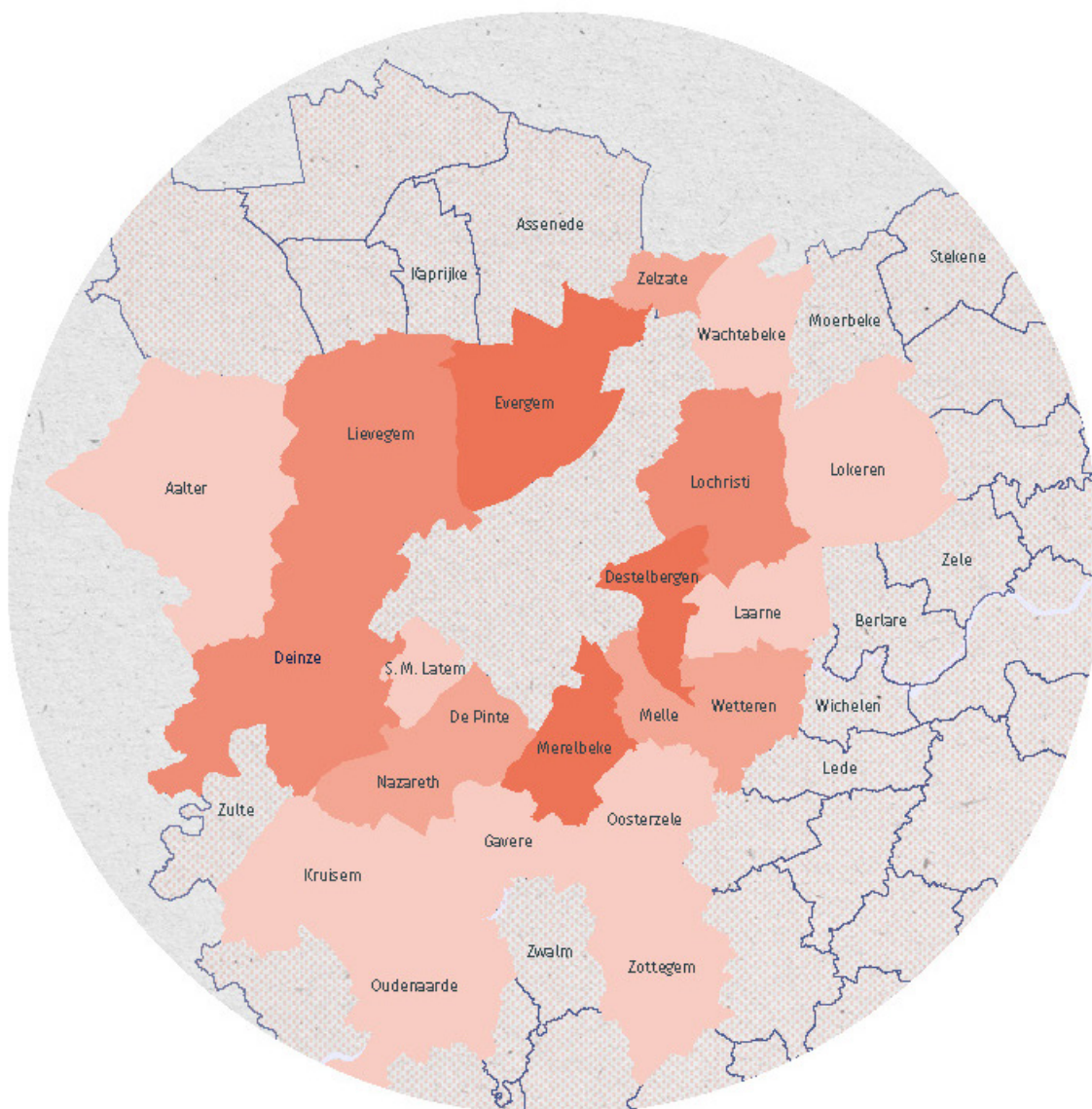
1 Filip Canfyn, Betaalbaar huurvastgoed ontwikkelen als verdienmodel met maatschappelijke meerwaarde (2020)

2 Atelier Romain en Endeavour ism Stad Gent, Woonstudie Gent 2023.

3 Vlaamse Woonmonitor 2021, zie 2.5.1.1.

4 Vlaamse Woonmonitor 2021, zie 2.5.1.1. en 2.5.3.1.

5 Stijn Dreesen en Frank Vastmans. De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek. 2021.



bron: Rijksregister / Provincies.in.cijfers

Jaarlijks gemiddeld aantal verhuisbewegingen van Gent naar een andere gemeente binnen de woonregio in de periode 2016 – 2020
 © Atelier Romain, Endeavour, Bigtrees, ism Stad Gent, Woonstudie Gent 2023.

3. Total cost of living: nood aan een bredere definitie van betaalbaarheid

16

Wonen is een recht, maar ook een investeringsproduct. Heel wat dynamieken en factoren hebben een impact op de prijs van woningen: grondprijzen en locatie, bouw- en materiaalkost, de beschikbaarheid van grond, de wooncultuur en de ontwikkelaarsmarkt, rentes, premies, overheidsingrijpen, wat bewoners of investeerders kunnen en willen betalen,... Een studie van al die factoren zou ons in het kader van een LABO RUIJTE onderzoek te ver leiden, maar een basisinzicht in het samenspel tussen een aantal ervan is wel van belang om grip te krijgen op de relatie tussen de betaalbaarheid van het wonen en de ruimtelijke ontwikkeling. Aan welke 'knoppen' kunnen we draaien om die relatie bij te sturen en aan een betaalbaarder en kwaliteitsvoller woonlandschap te bouwen?

In het kader van ons onderzoek willen we het concept van betaalbaarheid breed benaderen, en een ruime definitie van betaalbaar wonen hanteren waarbij ook de kosten voor onderhoud en renovatie op lange termijn, de aan het wonen verbonden kosten, de kosten voor de maatschappij en andere gevolgen van woonuitdagingen mee in overweging genomen worden. Bovenop de maandelijkse huurkost of aflossing van de lening komen er voor de bewoner immers heel wat extra woonkosten die gerelateerd zijn aan de plek waar men woont: het energieverbruik, de mobiliteitskosten die ook locatie-afhankelijk zijn, en op lange termijn ook onderhouds- en renovatiekosten om de woning – en de woonomgeving – aan te passen aan de hedendaagse comforteisen en normen. De renovatie-opgave in Vlaanderen is erg groot, 93% van de woningen voldoet (nog) niet aan de energienormen voor 2050 (EPC-label A) en 40 tot 51% van de huidige woningeigenaars kan de geambieerde klimaatrenovaties niet financieren.¹

Maar ook voor de maatschappij zijn er grote kosten verbonden aan het wonen, die verschillend zijn naargelang van het gebied en het type woonomgeving: de kosten voor de aanleg en het onderhoud van wegen en publieke ruimte, rioleringen,

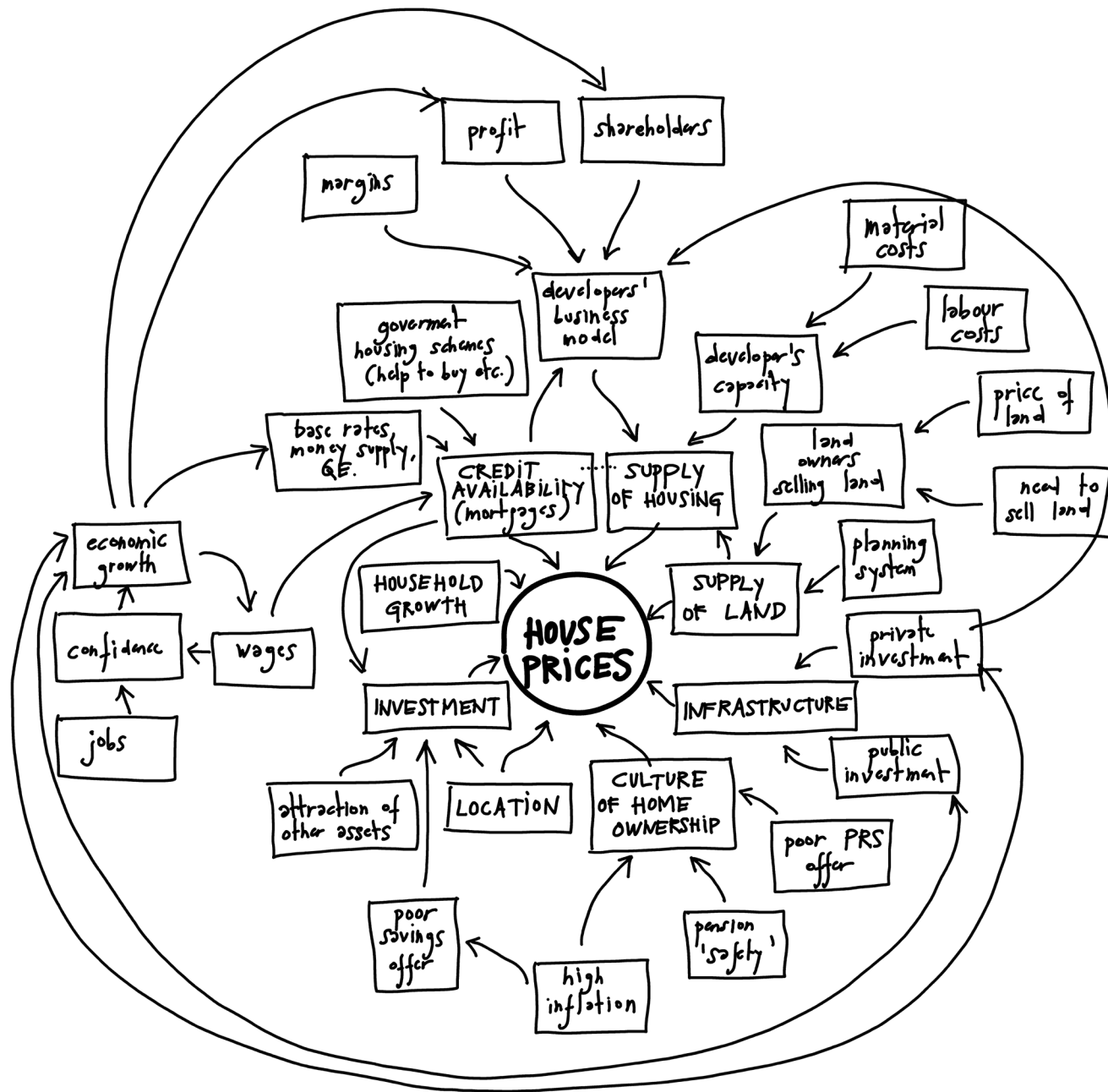
postbedeling en afvalophaling, de kost om openbaar vervoer te organiseren, de impact op milieu, biodiversiteit en ecosysteemdiensten, maar ook de kosten voor thuiszorg en zorg- of andere maatschappelijke voorzieningen in de buurt, de impact van bepaalde woonomgevingen op de kosten voor gezondheidszorg, de impact op de maatschappij van ouder wordende huurders die de eigen woning niet als vierde pensioenpijler kunnen inzetten, hogere armoedebestrijdingskosten,...

Naar die maatschappelijke kosten en impact van onze woonomgeving en het woonbeleid is al heel wat onderzoek gevoerd.² Het is niet de opzet van dit LABO RUIJTE onderzoek om al die kosten opnieuw in detail in kaart te brengen, maar in de zoektocht naar vernieuwende oplossingsrichtingen, en in de zoektocht naar kansrijke plekken en types voor betaalbaar wonen, willen we wel een dergelijk breder begrip van betaalbaarheid hanteren.

Noten

¹ Johan Aelbrecht en Sam Hamels (2020), De financiële barrières voor klimaat- en comfortrenovaties. Itinera Institute Analyse.

² Zie onder meer de studies naar het moneteriseren van urban sprawl in opdracht van het Departement Omgeving, de studies van Emma Volckaert en Pascal De Decker naar vergrijzing en wonen, of het werk van ArmenTekort rond wonen en armoede.



© Eigen schets op basis van een schema van Tom Forth dat toont welke factoren impact hebben op huizenprijzen en hoe al die factoren ook onderling samenhangen.

betaalbaar wonen: een ontwerpvoorbeeld?!

4. Over opdrachtgeverschap en de rol van de overheid

18

Er is geen *one size fits all* oplossing voor een duurzamer en betaalbaarder woonbeleid. Een van de problemen op de huidige woonmarkt is net dat het aanbod wellicht te eenzijdig is. Om het woonaanbod kwaliteitsvoller én socialer te maken, moeten we bouwen aan meer diversiteit in woonvormen én opdrachtgeversmodellen, zijn er andere samenwerkingsvormen nodig op stadsregionale schaal en zal de overheid – op alle niveaus, van Vlaams tot lokaal – een actievere rol moeten opnemen.

Onze ruimtelijke versnippering hangt historisch gezien samen met het feit dat onze vastgoedmarkt gedomineerd wordt door het private eigenaarsmodel, bewust aangemoedigd door het beleid in de afgelopen decennia. Nieuwe verdichtingsprojecten in kernen worden daarentegen vooral gedreven door een ontwikkelaarsmarkt gericht op koopwoningen van voornamelijk tweeslaapkamerappartementen. Daar tussenin bestaan weinig alternatieven. We staan voor een grote reconversieopgave, waarbij nieuwe betaalbare woningen grotendeels voorzien zullen moeten worden door het vernieuwen (verbouwen, vervangen, verdichten) van het bestaande bebouwde gebied, wat een veel complexere opgave is, die ook andere, nieuwe vormen van opdrachtgeverschap of partnerschap vergt, of andere rollen voor de woonmaatschappijen en stadsontwikkelingsbedrijven.

LABO RUIMTE heeft de ambitie om ontwerpend en creatief denken in te zetten, niet enkel om ruimtelijke alternatieven te verbeelden, maar ook om te onderzoeken welke actoren en welk soort opdrachtgeverschap we nodig hebben, welke procesaanpak of nieuwe samenwerkingsverbanden, welke instrumenten en mechanismen we kunnen inzetten om verandering op gang te brengen. In het maatschappelijk debat wordt het huidige systeem van individueel eigenaarschap soms al te vanzelfsprekend gepresenteerd als een onontkoombare wet. Wanneer we het aanbod aan compactere en collectievere woonvormen divers, kwaliteitsvol en

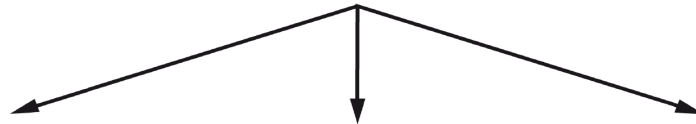
bovendien betaalbaar willen houden, moeten we ook nadenken over andere eigenaars- en opdrachtgeversmodellen die een diverser aanbod aan woonvormen kunnen realiseren. De ontwikkelaarsmarkt bouwt wat verkoopbaar is, en dat is niet per definitie een antwoord op de huidige woonnoden. Om vanuit een bredere blik naar betaalbaar wonen te kijken hebben we organisaties nodig die op lange termijn denken, en belang hebben bij duurzaam bouwen, ook in functie van het latere beheer. In Vlaanderen werd tot op vandaag de keuze gemaakt om vooral de private en individuele woningbouw te stimuleren. Een fundamenteel tekort aan publieke huisvesting, of minstens aan een sterkere sturing vanuit de publieke sector, is het gevolg. Als de particuliere bouwer de opdrachtgever was van het verspreide verstedelijkingspatroon, wie wordt dan de opdrachtgever van de reconversieopgave in de kernen?

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 (net) niet in aanmerking komen voor sociale huisvesting kan de overheid een belangrijke rol spelen en explicieter inzetten op publieke huisvesting. De woonmaatschappijen zouden een diverser aanbod kunnen bouwen dan ze vandaag doen, of een rol kunnen opnemen in de renovatie van het private patrimonium. Steden en stadsontwikkelingsbedrijven kunnen zelf betaalbare huurwoningen bouwen op gronden in eigen bezit of kunnen via erfpacht¹ gronden ter beschikking stellen aan actoren die, vanuit hun maatschappelijke rol en met een lagere rendementsverwachting dan klassieke 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 lopen reeds een aantal voorzichtige en kleinschalige experimenten met Community Land Trusts en wooncoöperatieven.² Overheden kunnen op diverse manieren ondersteuning bieden aan dergelijke huur-



HOE ?

COALITIE



BOUWGROEP

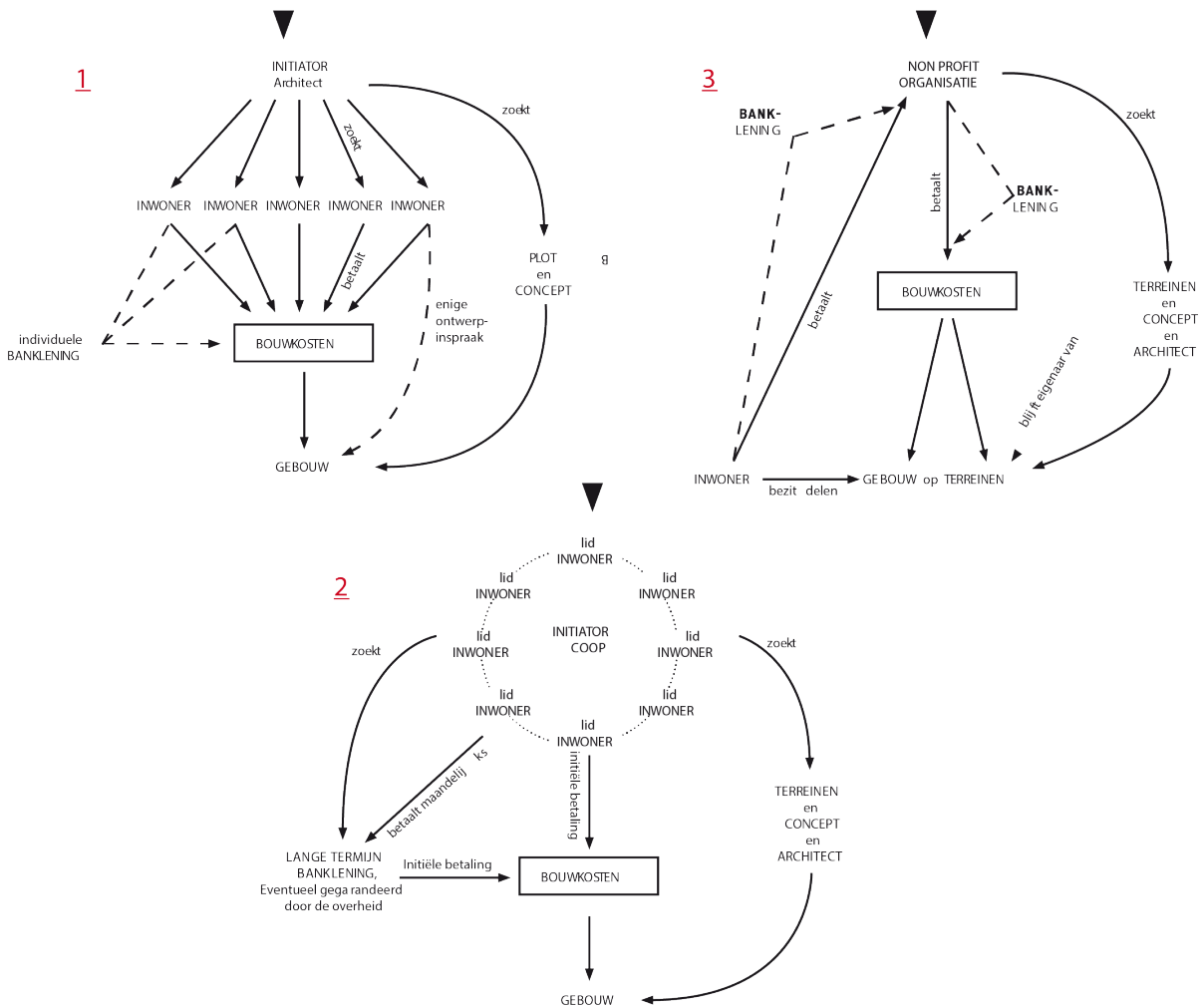
samen initiatief nemen om te bouwen, samen ontwerpen en daarna wonen op dezelfde site, elk in zijn eigen woning

COOPERATIE

aandeel kopen in de coöperatie = woonrecht in alle gebouwen hiervan, mits betalen van huur

COMMUNITY LAND TRUST

CLT koopt land, houdt deze in eigendom maar biedt de mogelijkheid om er woningen op te bouwen. Enkel woning is eigendom van de bewoner.



Drie modellen van collectief opdrachtgeverschap: bouwgroepen, coöperaties en Community Land Trusts maken op verschillende manieren een koppeling tussen persoonlijke en collectieve voordelen, en maatschappelijke winsten.

© Speculations Reflections: Something Fantastic, Monadnock, V+, TRANS, Must, Urban Solutions, DGMR, Filip Dujardin. Uit: Pilotprojecten Wonen, nieuwe vormen van collectiviteit. 2013

of coöperatieve woonprojecten: door gronden – via erfpacht – ter beschikking te stellen, door publieke kredietverlening via een rollend fonds, door het inschakelen van spaarmiddelen van burgers,³ door zich borg te stellen voor bankleningen, door het ter beschikking stellen van knowhow en expertise,...

Als alternatief voor individueel particulier opdrachtgeverschap – de bouwheer van de vrijstaande woning – zou ook het collectieve particuliere opdrachtgeverschap in Vlaanderen verder uitgebouwd en geprofessionaliseerd kunnen worden, zodat het een écht alternatief wordt voor wie in een compactere en collectievere woonomgeving wil wonen maar geen kant-en-klaar appartement op de markt wil kopen.

Een overheid kan ook op andere manieren sturen op betaalbaarheid, zonder zelf bouwheer te worden. Overheidsmiddelen zijn beperkt, en dus is het belangrijk om goed af te wegen waaraan – en aan welke doelgroep – die middelen prioritair worden besteed. Koopkrachtondersteuning, zoals in het verleden met de woonbonus gebeurde, heeft een pervers effect op de woningprijzen. Maar overheden kunnen wel een gericht grondbeleid voeren: geen gronden meer verkopen en/of proactief strategische gronden aankopen, opstalrechten verlenen op eigen gronden, een minimum aandeel sociale en betaalbare woningen opleggen in private projecten via lasten, het capteren van meerwaarde op projecten, private ontwikkelaars stimuleren om vernieuwende en betaalbare woonvormen te realiseren,...

Wanneer we het over de rol van 'de overheid' hebben, begrijpen we dat in brede zin: van lokale besturen tot intercommunales en provincies, de Vlaamse overheid, maar ook de federale overheid of andere openbare instellingen zoals OCMW's en kerk-fabrieken. Publieke gronden, ook gronden in handen van (autonome) overheidsinstanties als de NMBS, Infrabel of het Gemeenschapsonderwijs (wier rol het niet is om betaalbare woningen te bouwen), kunnen een belangrijke hefboom zijn om een programma rond betaalbaar wonen op te zetten. Dat vergt nieuwe samenwerkingsvormen over beleidsniveaus en -domeinen heen, op een bovenlokale schaal.

Het in kaart brengen en bespreekbaar maken van nieuwe vormen van eigenaarschap en bouwheerschap, van de condities en instrumenten die betaal-

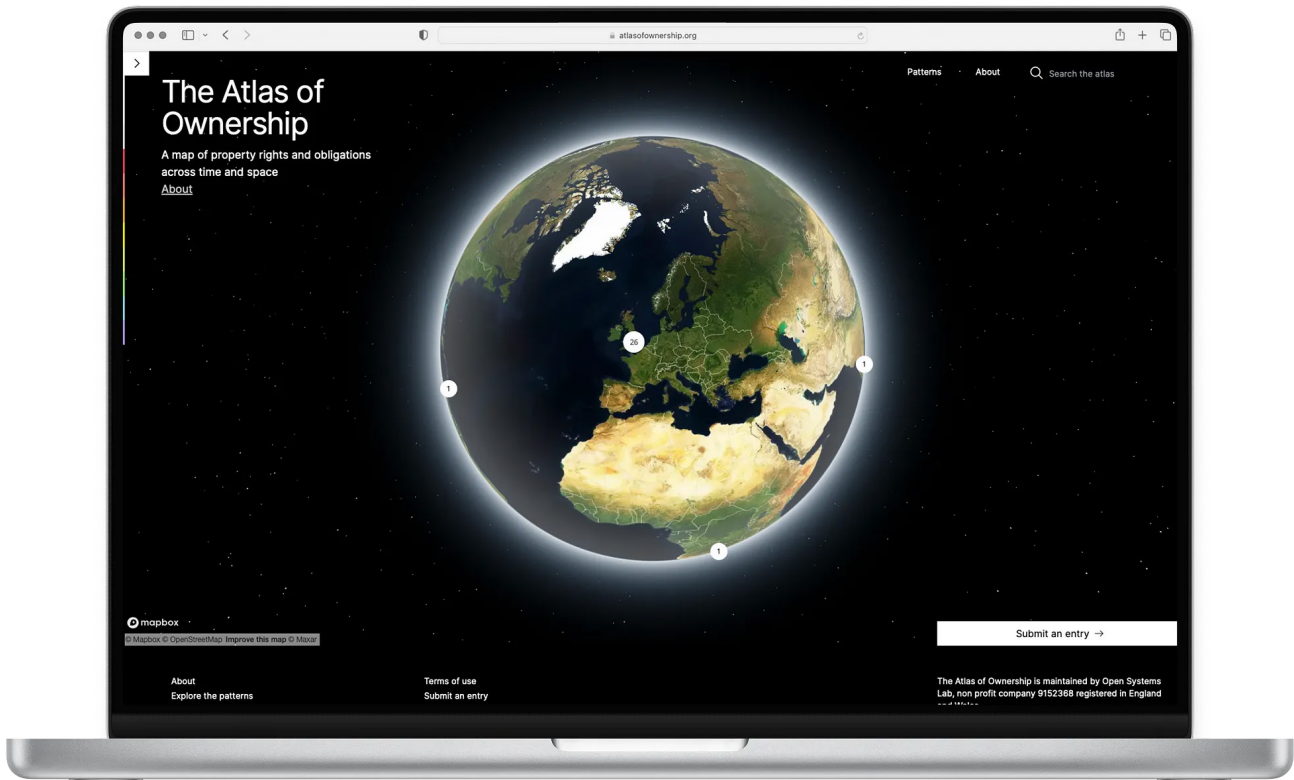
baar wonen kunnen stimuleren, van de nieuwe samenwerkingsverbanden die nodig zijn, is mee onderdeel van het onderzoek. De beleids- en eigendoms-cultuur in Vlaanderen maakt het niet altijd evident om grote veranderingen voor te stellen, maar met LABO RUIJTE willen we wel de ruimte bieden om ook out of the box te durven denken over (nieuwe vormen van) eigenaarschap, over hoe we lasten en lusten van eigendom verdelen, en inspiratie halen uit het buitenland of uit het eigen verleden. Misschien kan Camille Huysmans, die ooit voorstelde om een deel van de winst bij de verkoop van eigendommen te belasten, ons ook vandaag nog inspireren.

Noten

1 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.

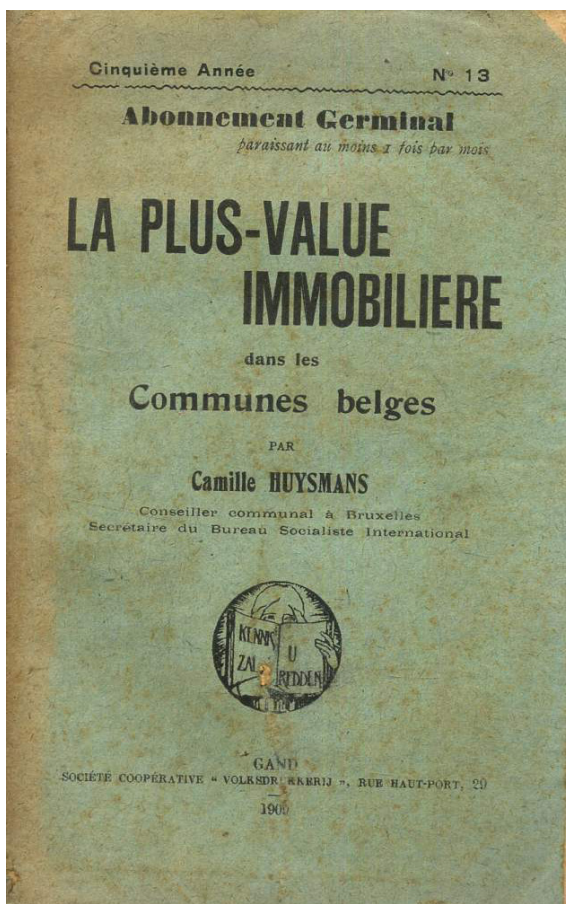
2 Meer informatie over de voordelen van coöperatief wonen is te vinden op de website van het Leertraject coöperatieve woonprojecten, een initiatief van het Departement Omgeving en het Agentschap Wonen <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/leertraject-cooperatieve-woonprojecten>, of op de website <https://cooperatiefwonen.be/>, een platform van Architectuurwijzer, Cera en CLTB met meer coöperatief wonen in Vlaanderen en Brussel als ambitie.

3 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

Open Systems Lab brengt alternatieve types van huiseigenaarschap in kaart waarbij die woning niet per definitie ook een financiële asset wordt. © Open Systems Lab



Camille Huysmans werkte in zijn boekje 'La Plus-Value Immobilière Dans Les Communes Belges' uit 1909 een voorstel uit om de meerwaarde die gerealiseerd wordt bij verkoop van eigendommen in de stad te herverdelen. Die meerwaarde komt volgens Huysmans voort uit drie zaken: (1) de toenemende bevolking die leidt tot een grotere vraag en dus hogere prijzen, (2) publieke investeringen in het openbaar domein, parken, publieke infrastructuur,... en (3) verbeteringswerken die particulieren zelf ondernemen. Enkel die laatste meerwaarde is de verdienste van de eigenaar, en daarom bepleit Huysmans om de oneigenlijke winst bij verkoop te belasten en te laten terugvloeien naar de samenleving.

betaalbaar wonen: een ontwerpvoorbeeld?!

5. Een stadsregionale blik

22

De expliciete koppeling in dit onderzoek van betaalbaar wonen aan ambities op vlak van duurzaam ruimtegebruik en de mobiliteitsshift vraagt ook om een stadsregionale benadering. Om ruimtelijke én betaalbaarheidsambities te verzoenen zullen steden en gemeenten bovenlokaal en gebiedsgericht moeten samenwerken. Voor mobiliteit werden hiertoe de vervoerregio's ontwikkeld, voor de ambities op vlak van ruimte en wonen zijn er nog geen dergelijke regio's bepaald, maar het debat over referentieregio's leeft wel. De behoefte aan een woonbeleid en -visie op regionaal niveau, die zowel de kernstad als de randen betreffen, is al in meerdere onderzoeken bepleit.¹ De toekomstvisie op het lokaal en binnenlands bestuur in Vlaanderen toont dat voor vele maatschappelijke opgaven – waaronder ruimte en wonen – een bovenlokale aanpak en een gebiedsgericht georganiseerde Vlaamse overheid noodzakelijk zijn. Diverse onderzoeken naar zo'n meer gebiedsgerichte samenwerking en regiodeals voor het omgevingsbeleid zijn afgerond of lopende.²

Het verkennen en verbeelden van hoe en waar een betaalbaar woonaanbod in een stadsregio gerealiseerd kan worden is deel van het onderzoek, en na de verkenningsfase zullen ontwerpteams ook verder werken op die stadsregionale schaal. Er zijn immers verschillende manieren om de woonvraag voor de toekomst een plek in de beschikbare ruimte te geven. De studie 'Waar woont de Vlaming in 2035?' werkte bijvoorbeeld een aantal theoretische en op modellen gebaseerde scenario's uit voor heel Vlaanderen, gaande van business as usual tot een compact en kernversterkend woningaanbod. In elk van de scenario's is er (meer dan) voldoende ruimte voor de verwachte woonbehoefte, maar in de verschillende scenario's zit er soms een mismatch tussen vraag en aanbod voor wat betreft de woningtypologie, met tekorten of overaanbod tot gevolg. De betaalbaarheid en de vraag of de benodigde ruimte voldoende snel op de markt komt is hierin ook niet onderzocht. Eerder dan modelmatige oefeningen zou binnen dit LABO RUIJTE onderzoek

verdere conceptuele reflectie kunnen gebeuren naar waar er in ons polycentrische Vlaanderen kansen liggen, en volgens welke condities, voor een goed gelegen én betaalbaar woonaanbod.³

In een ander LABO RUIJTE onderzoek, 'Metro-Polis II', worden via ontwerp twee verschillende alternatieven uitgewerkt om – beide conform de ruimtelijke ambities op vlak van kernversterking – de woonopgave een plek te geven in de regio tussen Gent en Antwerpen, in de omgeving van stations. In het ene model – het lijnmodel – wordt de verwachte demografische groei gespreid over de vele, ook kleinere stations langs de spoorlijn 59, in het andere – het concentratiemodel – wordt uitgegaan van een veel sterkere concentratie van de groei rond de grotere stations. In beide scenario's worden andere types terreinen ingeschakeld om aan die woonopgave te beantwoorden: binnenstedelijke verdichting, verdichting op brownfields, verdichting van verkavelingen en dorpskernen, van goed ontsloten linten,... Blijkt dat er – per regio – nog verschillende keuzes gemaakt kunnen worden over waar en op welke manier (met welke woontypologieën, op welk type terreinen,...) het woonaanbod op een duurzame manier verhoogd zou kunnen worden. Maar die ruimtelijke spreiding of concentratie heeft ook impact op, of kan in elk geval niet los gezien worden van de betaalbaarheid van woningen. En bovendien is het vooral belangrijk dat er een regionale samenhang ontstaat in de keuzes die gemaakt worden op vlak van woonaanbodbeleid.

Die samenwerking op stadsregionaal of stadsgevestniveau ontbreekt nog al te vaak, zo illustreren Isabelle Loris en Ann Pisman in een bevraging van woonactoren in de stadsregio's rond Gent en Kortrijk. Gemeenten focussen op hun eigen grondgebied en grondbeleid, en stemmen het gewenste bijkomende woonaanbod en de woontypologie niet af met andere gemeenten in de regio, waardoor ze soms zelfs met elkaar in concurrentie treden. Ook intercommunale samenwerkingen slagen er niet in om samenhang te brengen in het woon- en



Twee scenario's voor bijkomende woningen in de omgeving van stations op de lijn L59 tussen Gent en Antwerpen tonen dat het op een duurzame manier verhogen van het woonaanbod verschillende vormen kan aannemen. Het beeld boven toont het concentratiemodel © LIST, Studio Mathieu Lucas en IDEA consult, het beeld onderaan het lijnmodel onder de vorm van de dorpenstad @ MAAT ontwerpers, Plusoffice en Traject.

betaalbaar wonen: een ontwerp vraagstuk?!

ruimtelijk beleid, mede omdat samenwerking over de gemeentegrenzen heen op geen enkele manier wordt beloond. Nochtans is er ook voor het woonvraagstuk nood aan (stads)regionale fora 'waar actoren elkaar ontmoeten, waar gemeenschappelijke kennis wordt opgebouwd als eerste stap om te komen tot een gedragen probleemformulering'.

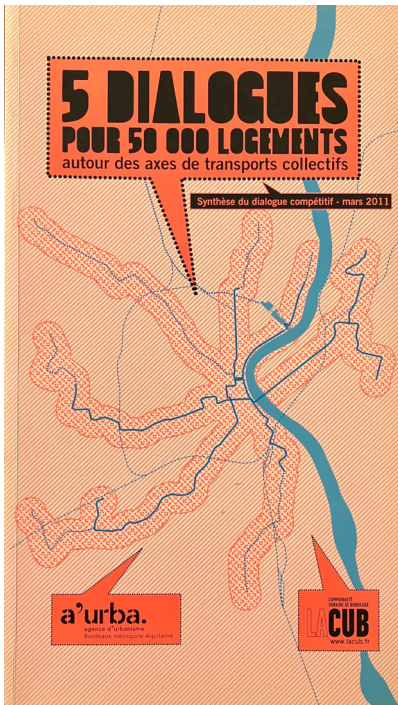
Het bepalen van (de schaal van) de testgebieden of stadsregio's waarop in een volgende fase ontwerpend onderzoek zal gebeuren, maakt ook deel uit van de opdracht van het verkennend onderzoek, inclusief het scherper stellen van de focus en ontwerpopgaven. Om betaalbaar wonen ontwerpend te onderzoeken in een bepaald gebied, kan het zinvol zijn om die betaalbaarheid expliciet te linken aan een bepaalde ruimtelijke ambitie, zoals bijvoorbeeld die van de 15-minutenstad. Wat is er nodig aan betaalbaar woonaanbod, waar en hoe kunnen we dit in een bepaalde stadsregio realiseren, wanneer we de ambitie hebben om een betaalbaar en duurzaam bereikbaar woonaanbod te realiseren voor alle groepen van de bevolking – inclusief voor wie werkzaam is in de essentiële economie? Of kunnen we – wanneer we iets ruimer kijken dan de 15-minuten-radius – toekomstmodellen ontwikkelen voor betaalbaar wonen gekoppeld aan het – uit te bouwen – tram- en treinnetwerk? Hoe zorgen we ervoor dat we, de doelstellingen van de bouwshift indachtig, vooral op herontwikkeling en verdichting inzetten, welke soort terreinen komen hiervoor in aanmerking, en wat is er nodig opdat die gronden ook voldoende snel en betaalbaar op de markt komen?

Buitenlandse voorbeelden tonen dat ontwerpend onderzoek de voorzet kan geven voor ambitieuze woningbouwprogramma's. Voorbeelden zijn de agglomeratieprogramma's in Zwitserland; Stedenbaan als voorloper van een samenwerkingsprogramma in de provincie Zuid-Holland tussen spoorwegmaatschappijen en gemeenten voor de realisatie van bijkomende woningen rond beter bediende of soms zelfs nieuwe stationsomgevingen; of de 50.000 nieuwe woningen in de metropoolregio van Bordeaux, rond assen van openbaar vervoer en in de nabijheid van groen. Kunnen we met dit ontwerpend onderzoek de mogelijkheden verkennen voor het opzetten van een bouwprogramma voor betaalbaar wonen, een inhaalbeweging zoals Domus Flandria⁴ dat was in de jaren 1990, maar dan breder opgezet en explicieter gekoppeld aan ruimtelijke

ambities, en met een focus die ruimer gaat dan sociale woningbouw, en ook betaalbare huurwoningen omvat?

Noten

- 1 Isabelle Loris en Ann Pisman. Analyse van woonproblematieken in stadsgewesten: een actor relationele benadering voor de cases Kortrijk en Gent. 2023.
- 2 Zie onder meer de vele publicaties van Steunpunt Bestuurlijke Vernieuwing over regiovorming of regionale onderhandelingsplatformen, het onderzoek 'Visie op de toekomst van het lokaal & binnenlands bestuur in Vlaanderen' of het onderzoek naar het instrument 'regiodeals' in opdracht van Departement Omgeving.
- 3 Zie bijvoorbeeld onderzoek van Kobe Boussauw, Michiel Van Meeteren et al. naar kritische massa en optimale omvang van stedelijke kernen.
- 4 Domus Flandria was een urgentieprogramma van de Vlaamse regering in de periode 1992-1995. Als inhaaloperatie voor het geringe aantal sociale woningen dat gebouwd werd in de jaren '80, werd Domus Flandria opgezet door de Vlaamse regering op voorstel van minister van Huisvesting Norbert De Batselier. Het was een ambitieuze campagne voor 10.000 extra sociale woningen. Het programma was een soort publiek-private samenwerking (PPS) waarbij de bouw van de sociale woningen gefinancierd werd door voornamelijk financiële partners. Het vooropgestelde aantal woningen werd uiteindelijk gehaald, maar er kwam veel kritiek op de kwaliteit van de huizen, en de kostprijs voor de overheid van de operatie.



Buitenlandse voorbeelden tonen dat ontwerpend onderzoek de voorzet kan geven voor ambitieuze woningbouwprogramma's. Ontwerpend onderzoek naar 50.000 nieuwe woningen rond de assen van openbaar vervoer in de metropoolregio van Bordeaux leidde uiteindelijk tot een concreet bouwprogramma onder de noemer 'Habiter, s'épanouir'.



Stedenbaan was een samenwerkingsprogramma in de provincie Zuid-Holland tussen spoorwegaansluitingen en gemeenten voor de realisatie van bijkomende woningen rond beter bediende of soms zelfs nieuwe stationsomgevingen. Het programma kwam werd geïnspireerd door ontwerpend onderzoek door verschillende teams op het gebied van de zuidvleugel, het zuidelijke deel van de Randstad. © beeld uit de publicatie Changing Cultures of Planning, Nathanaelle Baës-Cantillon, Joachim Declerck, Michiel Dehaene en Sarah Levy. Architecture Workroom Brussels, 2012.



LABO RUIMTE onderzoeken hebben de ambitie om de agenda van het beleid te voeden, door in gesprek te gaan met een brede groep betrokken actoren én door ontwerpend onderzoek op de grotere (stads)regionale schaal, als middel in te zetten om vernieuwende op het spoor te komen.

Betaalbaar wonen: een ontwerpvragestuk?! –

Auteur: Julie Mabilde.

LABO RUIMTE. September 2024.

Deze tekst kwam tot stand na gesprekken met Benediekt Van Damme, Filip Canfyn, Filip De Rynck, Isabelle Loris, Joachim Declerck, Michiel Dehaene, Nathan Van Den Bossche, Peter Vanden Abeele, Rozemie Claeys, Sien Winters en Tom Broes.

LABO RUIMTE is een samenwerking tussen het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester. Het is een laboratorium voor complexe ruimtelijke vraagstukken waarbij ontwerpend onderzoek centraal staat.

27

Bibliografie

- Johan Aelbrecht en Sam Hamels (2020), *De financiële barrières voor klimaat- en comfortrenovaties*. Itinera Institute Analyse.
- Architecture Workroom Brussels (2022), *Betaalbaar wonen, verkennend onderzoek* in samenwerking met Filip Canfyn en Rebel Group en op uitnodiging van Triple Living.
- Atelier Romain en Endeavour i.s.m. Stad Gent (2023), *Woonstudie Gent*.
- Kobe Boussauw, Michiel Van Meeteren, Joren Sansen, Evert Meijers, Tom Storme, Erik Louw, Ben Derudder, Frank Witlox (2018), 'Planning for agglomeration economies in a polycentric region: Envisioning an efficient metropolitan core area in Flanders', *European Journal of Spatial Development*, 69.
- Filip Canfyn (2020), 'Betaalbaar huurvastgoed ontwikkelen als verdienmodel met maatschappelijke meerwaarde'. *Tijdschrift Oikos*, 2020/04, nr. 96.
- Filip Canfyn (2023), *Woon(on)betaalbaarheid. Over problemen, randfenomenen en oplossingen*. Antwerpen: Gompel & Svacina.
- Presentatie van Steven Decloedt, AG Vespa op de Hearing Wonen van het Traject naar een vernieuwde visie op stadsvernieuwing en stedelijkheid i.o.v. Stedenbeleid Vlaanderen.
- Departement Omgeving (2022), *Woonaanbod in Vlaanderen. Analyse van de woningvoorraad en woonreserves in 2019*. Nota ten behoeve van de bouwshift.
- Filip De Rynck en Lieven Janssens (2023), *Visie op de toekomst van het lokaal en binnenlands bestuur in Vlaanderen*. Steunpunt Bestuurlijke Vernieuwing.
- Stijn Dreesen & Frank Vastmans (2021), *De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Isabelle Loris en Ann Pisman (2023), 'Analyse van woonproblematieken in stadsgewesten: een actor relationele benadering voor de cases Kortrijk en Gent'. *Ruimte en Maatschappij*, jaargang 14, nummer 1.
- Julie Mabilde (2020), 'Tussen droom en werkelijkheid. Naar meer kwaliteit en diversiteit in het Vlaamse woonlandschap'. *Tijdschrift Oikos*, 2020/04, nr. 96.
- Schoups, Atelier Romain en IDEA Consult (2023), *Juridische en financieel-organisatorische analyse voor het instrument 'regiodel' in het omgevingsbeleid*, in opdracht van het Departement Omgeving.
- Matthias Somers, *Een nieuwe kwetsbaarheid. De lagere inkomensklassen in België 1985-2016*. (2019). Denktank Minerva.
- Michiel Van Meeteren, Kobe Boussauw, Joren Sansen, Tom Storme, Erik Louw, Evert Meijers, Jonas De Vos, Ben Derudder en Frank Witlox, (2015), *Syntheserapport Kritische Massa*, uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen.
- Frank Vastmans & Stijn Dreesen, *Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics*. (2021) Leuven: Steunpunt Wonen.
- Kristine Verachtert, Lien Poelmans en Lieve Vanderstraeten, *Waar woont de Vlaming in 2035? Een modellering van de woonbehoefte naar de goed gelegen woongebieden*. Syntheserapport. (2023)
- Sien Winters. *Vlaamse Woonmonitor 2021*. (2021) Gompel & Svacina.
- Sien Winters. *Betaalbaar wonen. Een opgave voor het lokaal bestuur?! In: Briels G. & Grymonprez H., Bouwen aan een breed sociaal beleid, Cahier 9*. (2022). Politeia, Brussel, p. 9-35.

Betaalbaar wonen: een ontwerpvragestuk?!

LABO RUIJTE, de samenwerking tussen het Departement Omgeving en het Team Vlaams Bouwmeester en een laboratorium voor complexe ruimtelijke vraagstukken, wil een nieuw traject van ontwerpnd onderzoek opstarten naar hoe we uitdagingen op vlak van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen enerzijds, en op vlak van ruimte-inname, klimaat en duurzaamheid anderzijds, met elkaar kunnen verzoenen. Het is de ambitie van LABO RUIJTE om toekomstig beleid te inspireren en uit te dagen met vernieuwende ideeën. We zetten ontwerpnd onderzoek in om ruimtelijke oplossingsrichtingen te verbeelden, maar eveneens om een vernieuwende procesaanpak, nieuwe instrumenten en samenwerkingsconstellaties op het spoor te komen.