

## **Een klimaatrobuust woonlandschap: verdichten en herverdelen**

### ***Julie Mabilde***

De manier waarop we wonen in Vlaanderen heeft een enorme impact op milieu en klimaat, en kosten en baten zijn volledig uit evenwicht. We moeten onze bebouwde omgeving dus herdenken: verdichten, in steden, stadsranden en nabij knooppunten van openbaar vervoer, maar op zo'n manier dat ook de lusten en lasten solidair gedragen worden. Daarom is het belangrijk in te zetten op een groter, kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod woningen in die kernen. Het versnipperde grondeigendom, vaak in handen van individuele eigenaars, maakt dit echter een bijzonder moeilijke opgave. Om de noodzakelijke verdichting en de aanpassing van ons bestaande woonpatrimonium aan de nieuwe normen en veranderende noden op een efficiënte manier aan te pakken, en daarbij ook inclusief en betaalbaar te maken, zijn daarom twee strategieën aangewezen: van een aanpak van de bebouwde omgeving op perceelsniveau naar een aanpak op wijkniveau met collectievere woonvormen, en werk maken van een diverser aanbod aan opdrachtgevers- en eigenaarsmodellen, als tegenwicht voor de dominantie van de private vastgoedmarkt.

### **Klimaat is een ruimtelijk vraagstuk**

Het klimaatdebat zoals het gevoerd wordt in Vlaanderen verzandt al snel in technische discussies over emissies en nieuwe technologieën, en verwordt zo tot een technocratisch debat tussen —al dan niet zelfverklaarde— experts. Om Vlaanderen klimaatbestendig te maken, ligt een belangrijke opgave nochtans eerder in het herdenken van onze manier van wonen en in de renovatie van onze bestaande bebouwing. Deze opgave heeft minder nood aan technologische oplossingen dan wel aan een maatschappelijk debat over hoe we in de toekomst zullen wonen en bouwen.

Wanneer we het bijvoorbeeld hebben over energie ligt de grootste winst niet in het uitrollen van de meest performante en kostenefficiënte nieuwe hernieuwbare technologieën, maar in het laten dalen van het verbruik. Dat principe, waarbij de actie met de grootste impact erin bestaat het gebruik naar beneden te brengen, geldt bij uitbreiding ook voor mobiliteit, voor watergebruik, of voor het vrijwaren van onze open ruimte. Die logica maakt van het halen van de klimaatdoelstellingen, of breder geformuleerd het duurzamer maken van onze leefomgeving, veeleer een ruimtelijke of ontwerpquestionaire dan een louter technische discussie.

De ruimtelijke versnippering in Vlaanderen —in Europa zijn we, op het rotsachtige Malta na, recordhouder wat betreft ruimtegebruik en verharding<sup>1</sup>— is immers medeoorzaak van onze klimaat- en energieproblemen, of staat in elk geval een goede oplossing in de weg. Omdat we erg verspreid wonen hebben we ook een erg uitgebreid wegennetwerk, wat resulteert in meer afgelegde kilometers en de dominantie van autoverkeer. Door het grote aandeel vrijstaande woningen zijn onze huizen weinig compact en (te) 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.

### **Lusten en lasten**

Die verspreide ruimtelijke ontwikkeling brengt behalve klimaatproblemen ook heel wat maatschappelijke kosten met zich mee.<sup>2</sup> Er zijn directe kosten in aanleg en onderhoud van die uitgebreide energie-, riolering- en weginfrastructuur, maar ook de indirecte

en minder eenvoudig meetbare kosten zoals het verlies aan biodiversiteit en ecosysteemdiensten<sup>3</sup>, of de 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 particulieren. Wanneer we het hebben over klimaat en sociale rechtvaardigheid, over het herverdelen van de lusten en lasten van een klimaatbeleid, dan moeten we het dus ook hebben over ruimtelijke herverdeling.

Er is een verschuiving merkbaar in het debat over publieke infrastructuur en wat we bereid zijn te betalen voor die infrastructuur. Waar het vroeger als evident werd beschouwd dat nutsinfrastructuren toegankelijk werden gemaakt voor iedereen, waar je ook woont, wordt er vandaag verwacht dat de opbrengsten van publieke investeringen meetbaar zijn en de rendementen hoger liggen. De studie naar de kosten van *'urban sprawl'*, de weinig compacte bebouwing die zonder veel sturing vanuit ruimtelijke planning groeide rond en tussen steden, of de Mobiscore, die de duurzame bereikbaarheid van je woning in kaart brengt, getuigen van die verschuiving, maar ook uitspraken van voormalig minister voor ruimtelijke ordening Philippe Muyters in gesprek met de vorige bouwmeester: 'Afgelegen wonen moet duurder worden'<sup>4</sup>, of sterker uitgedrukt, in de woorden van de huidige bouwmeester Leo Van Broeck: 'Nu nog vrijstaand bouwen is crimineel'.<sup>5</sup>

Dat we dit debat over een herverdeling van de publieke kosten versus de particuliere baten voeren, is terecht. 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 infrastructuren in dunbevolkte gebieden. In het discours van een krimpend overheidsbudget moeten keuzes gemaakt worden en dan is het niet onlogisch dat er tegenover het gelijkmatig spreiden van middelen een scenario komt waarbij meer selectiviteit wordt ingebracht in waar we wel en

niet nog investeren. De klimaat- en milieuproblematiek, waarbij de steden meer te kampen krijgen met ongemakken zoals het hitte-eilandeffect, luchtvervuiling of de waterproblematiek, stelt dit debat verder op scherp. Bovendien zijn die steden —zeker de grootsteden— ook de plekken met een grotere concentratie aan armoede, waardoor je zou kunnen stellen dat er vandaag geld van de ‘armere stedelingen’ naar de ‘rijkere villa- en plattelandsbewoners’ vloeit. Maar zo zwart-wit is het beeld uiteraard niet. Hoewel die ‘selectiviteit’ niet per definitie een tegenstelling tussen stad en platteland hoeft te betekenen, maar eerder tussen zorgvuldig versus verspillend ruimtegebruik, zit er ook een gevaar van ruimtelijke segregatie in dit discours, waarbij —zonder enig ingrijpen vanuit de overheid— op de best ontsloten en meest stedelijke en verdichte locaties ook de duurste woningen verrijzen, die slechts voor een beperkte groep toegankelijk zijn.

### **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 de afgelopen decennia. Michiel Dehaene, professor Stedenbouw aan de Universiteit Gent, noemde de voorbije verstedelijkingsfase een periode van ‘*cheap urbanization*’<sup>6</sup>. 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 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 woningbezit. De welvaartscreatie via woningeigendom heeft voor een aantal naoorlogse generaties gewerkt, maar laat ons vandaag met een

stevige erfenis achter.

Aan de suburbane manier van wonen zijn immers niet enkel de eerder genoemde maatschappelijke kosten verbonden, maar ook heel wat nadelen voor de bewoners zelf. Door de grote spreiding van het wonen is er te weinig kritische massa voor diensten en voorzieningen op buurtniveau — getuige de vervoersarmoede in dunbevolkte gebieden, of de vereenzaming van ouderen. Het ouder worden in de eigen woning is bovendien, vanwege de grote afstand tot zorg- en andere voorzieningen, ook steeds moeilijker te organiseren. En ten slotte is er in het huidige vastgoedsysteem nauwelijks of geen beheer of onderhoud na verkoop voorzien. Woningen zijn te vaak ontworpen voor een te korte levensduur en zijn te weinig aanpasbaar aan veranderende noden.

### **Terug naar de stad?**

Als alternatief voor het historische antistedelijke spreiden van woningen voeren architecten, stedenbouwkundigen en ruimtelijke planners vandaag terug 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 stadsvernieuwingsprojecten, 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<sup>7</sup>, maar daarbij moeten we ook oog hebben voor de sociale gevolgen van die verdichtingsoperatie. Tussen nu en 2050 komen er in Vlaanderen immers 450.000 huishoudens bij die allen een plek moeten vinden op de woonmarkt.<sup>8</sup> Verdichting en kernversterking zijn nodig, maar dat betekent dat de grote uitdaging voor de toekomst ligt in het voorzien van betaalbare woningen in die kernen. Wonen is immers een basisrecht, maar bouwen of verbouwen, kopen en

huren worden ook steeds duurder, vooral in de steden en op goed bereikbare locaties waar de grondprijzen, onder druk van speculerende ontwikkelaars, de hoogte in gaan.

Bovendien ligt er naast een bouwopgave vooral ook een enorme reconversie-opgave om het woonpatrimonium te vernieuwen en aan te passen aan de veranderende noden. Het huidige renovatietempo van 0,6% van het patrimonium per jaar moet minstens opgedreven worden naar 2% willen we al onze woningen op een termijn van vijftig jaar renoveren. De ambitie om de ruimte-vraag in de kernen te concentreren, betekent dat we de 450.000 bijkomende woningen hoofdzakelijk zullen moeten realiseren via vervangingsniewbouw, het vervangen van bestaande woningen met nieuwe woningen aan een grotere dichtheid. Die uitdaging van kernversterking moeten we ook verzoenen met een omslag richting duurzame mobiliteit en een klimaatrobuuste ruimte, met veranderende gezinssamenstellingen en vergrijzing, met betaalbaarheid en met leefkwaliteit. Dat maakt van de woonopgave behalve een kwantitatieve, vooral ook een kwalitatieve uitdaging: het suburbane wonen moeten we inruilen voor meer stedelijke woonvormen waarbij we kwaliteitsvol (ver)bouwen en wonen stimuleren op de juiste plekken.

### **Schaalvergroting op de woningmarkt: betaalbaarheid en kwaliteit?**

Het model van de vrijstaande woning is niet meer toereikend, de periode van *'cheap urbanization'* is ten einde omdat stilaan ook de grondreserves op raken. 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.

Behalve de druk op de grondvoorraad, staat ook de betaalbaarheid onder druk. Een studie van Denktank Minerva<sup>9</sup> toont

dat de jongere generatie Belgen die in armoede leven of tot de lagere middenklasse behoren, veel minder dan vroeger —de jaren tachtig— 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.

Om een antwoord te bieden op de dubbele uitdaging van klimaat en betaalbaarheid, om op een betere en efficiëntere manier om te gaan met de stijgende onderhouds-, beheers- en energiekosten, en om dichter, compacter en gestapelder te wonen, in steden of nabij knooppunten van openbaar vervoer, zullen we moeten inzetten op schaalvergroting in het bouwproces en op collectievere vormen van wonen. Groepswoningbouw is kostenefficiënter te bouwen dan klassieke grondgebonden woningen en kan, zoals vele architecturale innovaties getuigen<sup>10</sup>, een brede waaier aan vormen aannemen die veel diverser zijn dan de generieke appartementenblokken of cohousing-projecten die we doorgaans associëren met de term ‘collectief wonen’.

Ook vanuit betaalbaarheidsoogpunt voor individuele bewoners —eigenaars, huurders, of iets daar tussenin— kunnen collectievere vormen van wonen en energievoorzieningen heel wat winsten opleveren. Schaalvergroting in de woningbouw levert eerst en vooral financiële winsten op: compactere groepswoningbouw ligt qua bouwkost per woning veel lager dan de bouwkost van een vrijstaande woning en brengt bovendien een professionalisering in de bouwsector met zich mee. Er zijn ook energetische argumenten voor een aanpak op een grotere schaal: compactere woonvormen kennen minder energieverlies. Bovendien hebben nieuwe en vaak dure installaties voor de opwekking en verdeling van hernieuwbare energie, zoals warmtenetten of gedeelde warmtepompen, baat bij een zo groot mogelijke concentratie van afnemers om de installatie rendabel te maken. En uiteraard zijn

er ook heel wat ruimtelijke winsten en nieuwe woonkwaliteiten mogelijk door op groepswooningbouw in te zetten, zoals gedeelde ruimtes en (zorg)voorzieningen, het aanbieden van deelwagens en deelfietsen, meer ruimte voor groen, ...

Dat ook grond een eindige grondstof is, laat zich voelen in de vastgoedmarkt, vooral in binnensteden, waar die schaalvergroting, meer gebruik makend van groepswooningbouw, al enige tijd aan de gang is door de schaarste en hogere kostprijs van gronden. In de steden leidt dat tot een erg eenzijdig aanbod van kleine, vaak weinig kwaliteitsvolle koopappartementen met één of twee slaapkamers, een typologie die voor ontwikkelaars de grootste opbrengst per vierkante meter oplevert. Dat heeft tot gevolg dat er in de steden een groeiende groep een te groot aandeel van haar inkomen aan wonen moet besteden, of veel te krap woont, of in de stad niet vindt wat ze zoekt en daarom de stad maar verlaat. Ondanks het feit dat grond een schaarser wordend goed is, blijft de overheid in het —via de woonbonus— aanmoedigen van private eigendomsverwerving de weg naar welvaart zien. Het gevolg is dat de woning- en grondprijzen kunstmatig hoog zijn, terwijl het aanbod op de private huurmarkt veel te klein, van slechte kwaliteit en te duur is, en de sociale woningmarkt al helemaal ontoereikend is.

Enerzijds moet er dus meer ingezet worden op selectieve verdichting om op het klimaatvraagstuk als ruimtelijk vraagstuk een antwoord te bieden. Anderzijds is het daarbij essentieel ook de gepaste strategieën te ontwikkelen om te vermijden dat net waar we willen verdichten, in de kernen en de binnensteden, waar de schaarste van de grond zich nog sterker laat voelen, woningen voor grote groepen mensen helemaal onbetaalbaar worden.

### **Werken op schaal van de wijk**

Dat grondvraagstuk stelt ons voor een bijkomende complexiteit. Een goed ruimtelijk beleid, waarbij we de negatieve milieu-



impact van de manier waarop we wonen, werken, ons verplaatsen, enz. willen beperken, betekent dat de grootste opgave niet ligt in nieuwbouw op nog onbebouwde terreinen, maar in renovatie en reconversie, inclusief verdichting, van wat reeds bebouwd is. En daar speelt die versnipperde eigendom ons parten wanneer we een collectievere aanpak nastreven, want hoe laat je de vele eigenaars in een bouwblok of wijk in godsnaam samenwerken?

In die bestaande bebouwde omgeving ligt een gigantische renovatieopgave, die aan een veel te traag tempo en op te kleine schaal wordt aangepakt. Zowel de energietransitie, de aanpassing van onze bebouwde omgeving aan nieuwe klimaatomstandigheden als de transitie naar nieuwe woonmodellen die ook rekening houden met veranderende gezinssamenstellingen, vergen een aanpak op grotere schaal. De focus mag niet enkel liggen op de transformatie van de individuele woning: de opgave vereist een aanpak op wijkniveau. Nieuwbouw op *greenfields* is vanuit duurzaamheidsoogpunt haast nergens nog een valabele optie. Net daarom is er nood aan verbeelding hoe je bestaande wijken vanuit energetisch oogpunt transformeert én er tegelijk toonbeelden van maakt voor duurzamer en kwaliteitsvoller verdicht wonen, met ruimte voor collectieve (energetische) installaties, met meer ruimte voor waterinfiltratie en -buffering, met aandacht voor groen, een duurzamer mobiliteitsgedrag, een hechter sociaal weefsel, een betere luchtkwaliteit en andere duurzaamheidsaspecten. 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 de energietransitie en de kwaliteitsvolle verdichting van het woonweefsel te vertalen naar concrete, collectieve renovatie- en

vernieuwingsprojecten op bouwblok- of wijkniveau, lanceerde LABO RUIMTE, het samenwerkingsverband tussen Team Vlaams Bouwmeester en Departement Omgeving, het concept Klimaatwijken.<sup>11</sup> 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. Het (ver)bouwen aan Klimaatwijken is enerzijds een manier om de grote en abstracte taak voor de energietransitie op te delen in ‘beheerbare opgaven’ op wijkniveau. De wijk is immers een schaalniveau waar mensen, bewoners of gebruikers zich mee kunnen vereenzelvigen en waar de impact van veranderingen het meest tastbaar wordt. Het is het schaalniveau waarop we die nieuwe uitdagingen het meest zichtbaar kunnen ombuigen tot nieuwe woon- en omgevingskwaliteiten, maar het is ook het schaalniveau waarop —door ontwikkelaars, gemeenten, coöperatieven, enz.— effectief ‘gebouwd’ wordt aan onze steden en dorpen, waar we van visie naar praktijk gaan. Anderzijds drukt het concept Klimaatwijken ook de nood aan schaalvergroting en professionalisering uit die nodig is om de reconversie van ons patrimonium op het niveau van het bouwblok of de wijk aan te pakken. Een negentiende-eeuwse stadswoning verbruikt doorgaans minder energie en stoot minder CO<sub>2</sub> uit dan een vrijstaande woning in een verafgelegen verkaveling.<sup>12</sup> Vandaar de ambitie om niet louter het bestaande te ‘renoveren’, maar ook te werken aan kwaliteitsvolle verdichting op de juiste plekken en aan een meer collectieve organisatie waarbij ook open ruimte, gedeelde hernieuwbare energiebronnen en warmtenetten, deelwagens en -fietsen een plaats krijgen.

### **Decentraal, maar ook collectief en solidair?**

Een energieaanpak op schaal van de wijk houdt ook een schaalverkleining in ten opzichte van hoe onze energienetwerken — elektriciteit en aardgasdistributie— vandaag georganiseerd zijn. De omslag van fossiele naar hernieuwbare energie en naar lokale warmteproductie zal een ongekende impact hebben op onze

ruimte en onze landschappen. Terwijl de huidige (gecentraliseerde) energievoorziening, gebaseerd op fossiele brandstoffen of kernenergie, voor een groot deel aan het zicht onttrokken is, neemt de decentrale opwekking van hernieuwbare energie letterlijk meer ruimte in beslag en is zij veel meer verweven met onze steden en onze bebouwing. Die decentralisatie, waarin elke consument potentieel ook een producent —of een prosument— wordt is niet onlogisch, maar houdt ook bepaalde gevaren in voor gebieden of wijken die nu al kampen met energiearmoede.

De transformatie van ons patrimonium vergt daarom meer dan louter renovatiepremies, die uitgereikt worden onafhankelijk van de plek of de staat van de woning. Het huidige subsidiebeleid gericht op particulieren bestendigt deels onze ruimtelijke versnippering en bemoeilijkt een collectieve aanpak en aanpak op wijkniveau, vooral bij renovatie en vernieuwbouw. 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.<sup>13</sup> 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 stadswefsel: 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 kan ook een actiever ondersteuning uitgewerkt worden om gewenste, coöperatief opgezette projecten te ondersteunen.<sup>14</sup>

Decentrale energieproductie en -consumptie, waarbij burgers zelf meer instaan voor hun energieopwekking, -netwerk en -opslag, kan zonder sterk sturend overheidskader ook leiden tot maat-

schappelijk minder gewenste ontwikkelingen. Zo bestaat het gevaar dat sommige burgers of bedrijven die voor hun eigen energieproductie kunnen instaan, zich willen loskoppelen en niet meer meebetalen aan het grotere netwerk. Dit net wordt dan onbetaalbaar, of de kosten worden afgewenteld op sociaal zwakkeren en/of degenen die niet in staat zijn zich los te koppelen. Omdat burgers per definitie meebetalen aan de energietransitie — als consumenten via de elektriciteitsrekening, als belastingbetalers en als spaarders— pleiten anderen er dan weer voor dat burgers zich verenigen in hernieuwbare-energiecoöperaties die partners kunnen worden van overheden in energie-investeringen.<sup>15</sup> Maar ook daar geldt natuurlijk dat wie van bij aanvang al geen investeringsmiddelen heeft, niet mee kan profiteren van de winsten. Decentralisering mag niet gepaard gaan met desolidarisering.

Her en der wordt er al geëxperimenteerd met het opzetten van collectieve renovaties in appartementsgebouwen<sup>16</sup>, 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-aannemers.<sup>17</sup> Maar met die aanpak bereiken ze vooralsnog niet meer dan 8% 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<sup>18</sup>, een initiatief waarbij enkel noodkopers<sup>19</sup> 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 fonds wordt binnenkort ook opgeschaald door de oprichting van een Vlaams rollend fonds voor noodkopers. 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, fundamentele aan te pakken.

### **Publiek versus privaat**

In het buitenland is wel inspiratie te vinden voor een meer geïntegreerde renovatieaanpak op schaal van een wijk. In Granby Four Streets<sup>20</sup>, een van de meest diverse, maar ook 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 doorsnee wijk in een Vlaamse stad. Het brengt ons terug bij de grondkwestie. Wie bezit het land en heeft daarmee welke hefbomen in handen?

Om betaalbaarheid van wonen en de nodige aanpassingen van dat woonpatrimonium ook op lange termijn te garanderen, moeten we durven na te denken over een tegengewicht voor de private markt en inzetten op meer publieke huisvesting, een grotere huurmarkt en meer diverse, gemengde vormen van eigenaarschap. Als de particuliere bouwer de opdrachtgever was van het verspreide verstedelijkingspatroon, wie wordt dan de opdrachtgever van de reconversieopgave?

Opnieuw is in het buitenland misschien wel inspiratie te vinden. De Lama Mitchell Housing Developments in New York City bieden publieke woningen aan voor bescheiden tot middeninkomens. De woonontwikkeling bevindt zich op een aantrekkelijke stedelijke locatie en de huur is er gekoppeld aan het inkomen, maar net dankzij het kwaliteitsvol wonen blijven ook bewoners met een hoger inkomen er huren, wat een interessanter verdienmodel oplevert dan dat van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen. 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.

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. Die publieke huisvesting kan verschillende vormen aannemen gaande van een overheid die zelf bouwt op gronden in eigen bezit tot publieke kredietverlening via een rollend fonds, het inschakelen van spaarmiddelen van burgers<sup>21</sup>, tot erfpachtregelingen.<sup>22,23</sup> Er zou ook ruimte gecreëerd kunnen worden voor meer hybride eigendomsmodellen die op een coöperatieve manier beheerd worden. In Vlaanderen zijn reeds een aantal voorzichtige en kleinschalige experimenten met CLT's en wooncoöperatieven aan de gang. Wellicht moet er ook nagedacht worden over een heuse 'grondbelasting' om overmatig ruimtegebruik te ontmoedigen en compacter en dichter bouwen aan te moedigen. Het pleidooi voor zo'n grondbelasting wordt in architecten- en stedenbouwkringen wel gevoerd, maar is in Vlaanderen, land van private eigenaars, een erg moeilijke discussie.

Dat de energie- en klimaattransitie niet los staan van dat eigendomsvraagstuk is duidelijk. In het maatschappelijk debat wordt

het huidige systeem van individueel eigenaarschap soms al te vanzelfsprekend voortgezet, als een onontkoombare wet. In Vlaanderen blijft men geloven dat iedereen eigenaar maken van de eigen woning de beste manier is om voor welvaart te zorgen, en dat de rest dan wel volgt. Problemen op vlak van betaalbaarheid van wonen oplossen door het woonbonussysteem en huiseigenaarschap alsmaar verder uit te breiden, is wellicht niet de meest kostenefficiënte oplossing, maar bovendien zullen we er met dat individuele eigenaarsmodel ook niet in slagen om met z'n allen compacter en op een beperktere oppervlakte te gaan wonen. De discussie over klimaat en sociale rechtvaardigheid vergt een debat over wat we publiek, collectief of privaat organiseren.

## Eindnoten

1. Ruimterapport Vlaanderen en European Environment Agency.
2. K. Vermeiren et al. (2019), *Monetiseren van urban sprawl in Vlaanderen*. Brussel: Departement Omgeving.
3. 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.
4. A. Van den Broeck (2012), 'Afgelegen wonen moet duurder worden.' *De Morgen*, 8 oktober 2012, p. 6.
5. P. Piryns & H. Van Humbeeck (2017), 'Nu nog vrijstaand bouwen is crimineel.' *Knack* (47:49), 6 december 2017, pp. 12-18.
6. E. Vervloesem, J. Mabilde, M. Dehaene & J. De Bruyn (2018), *Designing the Future*. Rotterdam: IABR.
7. Cf. *Beleidsplan Ruimte Vlaanderen: strategische visie* (2018), en E. Verachtert et al. (2016), *Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen*. Brussel: Ruimte Vlaanderen.
8. Cijfers Statbel.
9. M. Somers (2019), *Een nieuwe kwetsbaarheid. De lagere inkomensklassen in België (1985-2016)*. Brussel: Denktank Minerva.
10. Cf. bijv. K. Van Herck & B. De Meulder (red.) (2009), *Wonen in meer- en minderwoningbouw in Vlaanderen 2000-2010*. Amsterdam: Sun Architecture.
11. Het concept 'klimaatwijken' verscheen eerst onder de noemer van 'energiewijken' in de Labo Ruimte-studie 'De Lage Landen 2020-2100' en werd later verder uitgediept in de studies 'Verkenning



- onderzoek Klimaatwijken' en 'Ruimte voor de energietransitie'. Cf. Architecture Workroom Brussels, J. Boeijenga & Vereniging Delta-metropool (2018), *De Lage Landen 2020-2100. Een toekomst-verkenning*. I.o.v. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties & het College van Rijksadviseurs (NL), Departement Omgeving & het Team Vlaams Bouwmeester (VL). Brussel: Departement Omgeving. M. Van Den Driessche et al (2018), *Verkenkend onderzoek klimaatwijken*. I.o.v. Departement Omgeving, Team Vlaams Bouwmeester en Vlaams Energieagentschap. Brussel: Departement Omgeving. J. Declerck, M. Peeters & J. Alderweireldt (2019), *Ruimte voor de Energietransitie*. I.o.v. Team Vlaams Bouwmeester en Departement Omgeving. Brussel: Departement Omgeving.
12. D. Trigaux (2017), *Elaboration of a sustainability assessment method for neighbourhoods*. (PhD). Leuven: KU Leuven.
  13. G. Verbeeck (2016), *Financiële steun voor investeringen in energie. Verdelingsanalyse van REGpremies en belastingvoordelen*. Leuven: Steunpunt Wonen.
  14. J. Mabilde & H. Tindemans (2017), 'Leven na het fossiele expressionisme.' *Ruimte* (35), pp. 12-17.
  15. D. Vansintjan (2015), *De energietransitie naar energiedemocratie*. Gent: Oikos.
  16. J. Declerck, M. Peeters & J. Alderweireldt (2019), *Ruimte voor de Energietransitie*. Brussel: Departement Omgeving.
  17. [www.wijkwerf.gent](http://www.wijkwerf.gent)
  18. <http://citygent.be/projecten/Dampoort>
  19. '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.
  20. <https://www.granby4streetsclt.co.uk/>
  21. 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.
  22. Zie het pleidooi van Michiel Dehaene voor volkshuisvesting in het verslag van de rondetafel 'Betaalbaar Verdichten' op [www.vlaamsbouwmeester.be](http://www.vlaamsbouwmeester.be).
  23. 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.