

OPEN BRIEF VAN DE VLAAMSE BOUWMEESTER

Vandaag de dag is er in Vlaanderen een tekort aan betaalbare en goedgelegene woningen. Deze woningcrisis gaat niet opgelost worden door meer hoogbouwprojecten te realiseren. Daarom pleit ik voor het hergebruik van reeds bestaand patrimonium en meer aandacht voor architecturale kwaliteit zodat we dichterbij elkaar kunnen wonen zonder in te boeten aan wooncomfort en privacy.

Wonen is een basisrecht. Het Belgische en later het Vlaamse beleid hebben er steeds alles aan gedaan om dat recht te verzekeren door, vanaf na de tweede wereldoorlog, duidelijke keuzes te maken. Er werd ingezet op door de markt gestuurde koopwoningen en allerlei opeenvolgende maatregelen moesten de aankoop van de eigen woning haalbaar en betaalbaar maken voor zo veel mogelijk mensen. Voor wie een koopwoning ondanks alles niet haalbaar bleek, heeft de overheid gezorgd voor sociale woningbouw. Huisvestingsmaatschappijen bouwen degelijke woningen die voor een, volgens inkomen bepaald bedrag, verhuurd worden.

Vandaag spreken we over een wooncrisis omdat beide sporen vastlopen. De private woning is voor vele modale inkomens onbetaalbaar geworden en de noden in de sociale woningbouw zijn legio. De overheid slaagt er om allerlei redenen onvoldoende in de bouw van bijkomende sociale woningen op te schalen. Omdat steeds meer mensen hun woondroom (een eigen koopwoning) niet meer kunnen bekostigen, komen ze terecht op een oververhitte huurmarkt. Ook voor diegenen die een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale woning, wordt huren onbetaalbaar. Ondertussen groeit de wachtlijst voor sociale woningen verder aan, en zijn de wachtenden aangewezen op huren op de private markt. Gezien wij in Vlaanderen, vergeleken met de rest van Europa met een groot deel eigenaarswoningen zitten en slechts een klein aandeel van het woningpatrimonium (sociale) huurwoningen zijn, is de situatie ronduit dramatisch.

De eerste voor de hand liggende reflex is: We moeten meer bouwen. Als het aanbod meer in evenwicht is met de vraag dan worden de woningen vanzelf goedkoper. Dat lijkt logisch maar dat klopt niet altijd. Woningen zijn naast een primaire nood ook een beleggingsproduct en daar speelt dus naast vraag en aanbod van de woonlustige ook de investeringsdrang van de belegger. Zolang er marktspelers zijn die bereid zijn woningen aan te schaffen om hun kapitaal te investeren, zal de bouw van meer woningen de prijs niet per definitie doen dalen. De woningprijzen worden immers niet zozeer bepaald door de bouwkost, maar wel door wat de koper ervoor wil en kan betalen. Zolang de kostprijs van de grond door grondspeculatie zo sterk blijft stijgen is meer of goedkoper bouwen geen oplossing. Naast de beleggers zijn er uiteraard ook kapitaalkrachtige mensen die een tweede verblijf aankopen voor eigen gebruik. Zij zijn voor de ontwikkelaars een interessanter doelpubliek dan de mensen op zoek naar een betaalbare woning.

De Vlaamse overheid werkt inmiddels aan de broodnodige bouwshift om onze open ruimte te vrijwaren. Want het beleid dat vrijstaande koopwoningen op het eigen stukje grond heeft gestimuleerd, heeft er ook voor gezorgd dat het hele Vlaamse landschap bezaaid is met een uitgespreide bebouwing. De ambitie is om vanaf 2040 geen bijkomende ruimte meer aan te snijden, om niet meer in het open landschap te bouwen, maar meer aaneengesloten in de centra en kernen nabij voorzieningen en openbaar vervoersknooppunten. Er komt dus minder bouwgrond en we gaan bouwen op duurdere locaties. Wordt betaalbaar wonen dan niet nog meer bedreigd? Hoe gaan we dat doen: betaalbare woningen realiseren op schaarsere en waardevollere gronden?

Ondertussen ruiken sommige marktspelers gouden kansen. De bouwshift impliceert immers meer bouwen op minder plek. Als je meer appartementen kan stapelen op een perceel dan daalt het grondaandeel per appartement en kan je bij de verkoop meer winst maken. Hoogbouw wordt door sommigen naar voren geschoven als het antwoord op de vraag naar een hogere densiteit. Verkeerdelijk wordt de indruk gegeven, ook door specialisten, dat hoger bouwen de oplossing is voor

het compacter maken van ons uitgespreid bouwlandschap. Onderzoek toont aan dat, van verschillende verdichtingsmodellen, hoogbouw niet de hoogste densiteit oplevert. In Vlaanderen is er absoluut geen nood aan hoogbouw (enkele grootstedelijke wijken buiten beschouwing gelaten). Als we de leegstand invullen, te grote woningen beter benutten, compacter bouwen in de kernen en zoeken naar overlap in de programma's dan hoeven we niet veel hoger te gaan dan pakweg vier lagen om iedereen een fatsoenlijke woning aan te bieden.

De opgave om denser te bouwen zorgt voor heel wat uitdagingen. Door meer aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit kunnen we ervoor zorgen dat we dicht bij elkaar gaan wonen zonder in te boeten aan wooncomfort en privacy. Gemeenschappelijke ruimten zoals tuinen, inkomhallen en traphallen, was- en berg ruimten kunnen ontworpen worden als aangename verblijfsruimten, die kansen creëren om elkaar te ontmoeten en zo bijdragen aan sociale cohesie. Want waren we niet, nog niet zo lang geleden, minder enthousiast over de sociale cohesie in een hoogbouw?

Als we wonen als een collectieve opgave zien en niet enkel focussen op de luxe van de private unit maar ook aandacht hebben voor de gedeelde ruimte dan kunnen we evenzeer plaats besparen zonder torenhoog te stapelen. Tegelijkertijd creëren we een woonmilieu waar we mensen op elkaar betrekken. Zo wordt wonen weer samenwonen, iets wat we in Vlaanderen een beetje verleerd zijn.

Erik Wieërs
Vlaams Bouwmeester
07.09.2022