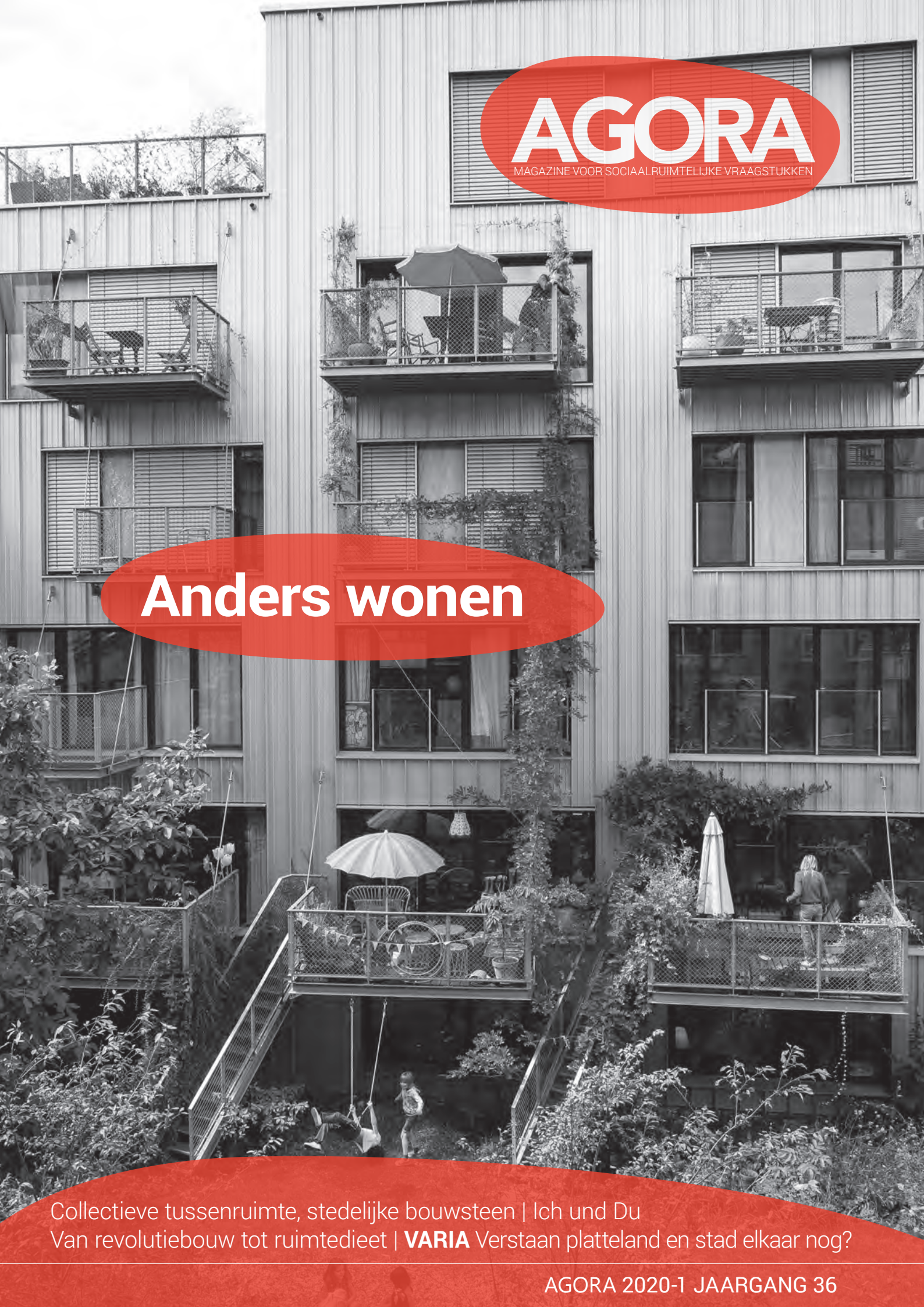




AGORA

MAGAZINE VOOR SOCIAALRUIMTELIJKE VRAAGSTUKKEN

Anders wonen

Collectieve tussenruimte, stedelijke bouwsteen | Ich und Du
Van revolutiebouw tot ruimtedieet | **VARIA** Verstaan platteland en stad elkaar nog?

AGORA 2020-1 JAARGANG 36

REDACTIONEEL

Nieuwe dromen

Geen krant kun je openslaan zonder iets te lezen over de huidige situatie op de woningmarkt. De woningmarkt is in crisis. Er is sprake van schaarste en de beschikbare woningen zijn lang niet voor iedereen te betalen (als er al woningen beschikbaar zijn). Ook stijgen de prijzen in de huursector en lopen de wachtlijsten voor sociale huurwoningen op tot wel vijftien jaar. Tel daar die andere Nederlandse crisis rondom stikstof en PFAS bij op en er ontstaat een nog knellendere situatie: er moet méér worden gebouwd, maar dit gaat niet snel genoeg. En als er dan gebouwd kan worden, wáár dan?

Nu is er niet voor het eerst sprake van een woningcrisis. Zo wordt in het afgelopen jubileumnummer al teruggeblikt op dertig jaar woonbeleid. In AGORA is vaak aandacht besteed aan de sociale en ruimtelijke consequenties van het volkshuisvestingsbeleid en nieuwe woonparadigma's die kwamen en gingen. Ik woon zelf in het Utrechtse Kanaleneiland, een wijk waar veel over geschreven is. Ooit stond Kanaleneiland symbool voor een toekomstdroom die in Nederland vanaf de jaren 60 ontstond. De wijk staat voor de maakbaarheid die Nederland kenmerkte in de tweede helft van de 20e eeuw. Grootschalig en utopisch. Een aantal weken terug bezocht ik een boeiende tentoonstelling over deze uitbreidingswijk van Utrecht: Dromen in beton. Kanaleneiland was ooit het antwoord op de problemen waar de drukke en overvolle stad Utrecht mee kampte. Een wijk met moderne lichte woningen voorzien van de nieuwste gemakken, een ruim opgezet stratenplan en genoeg parkeerplaatsen. Met de bouw van Kanaleneiland in de jaren 50 kwam de droom van duizenden Utrechters uit. Beroemd architect Rietveld omschreef de woningen in Kanaleneiland als 'de ideale superflats' in het 'nieuwe Hof van Eden'. De wijk was destijds een revolutie op het gebied van volkshuisvesting. Toch bleek de tijdweerbarstig te zijn. Kanaleneiland werd een symbool voor problemen. Hoewel de wijk anno 2020 weer in opkomst is, er veel gebouwd en verbouwd wordt om nieuwe groepen aan te trekken, rest nog wel de vraag of deze wijk kan bloeien voor iedereen.

Aan de vraag naar huizen lijkt in de komende jaren in ieder geval nog geen einde te komen. Wordt het niet tijd om anders naar het huisvestingsvraagstuk te gaan kijken? Moeten we nog wel blijven dromen van die ruime doorzonwoning met twee slaapkamers? Met andere woorden, moeten we nog wel blijven dromen in beton? Het woningtekort in 2020 houdt zich ook bezig met vraagstukken over de beschikbare ruimte, duurzaamheid, mobiliteit en betaalbaarheid. Maar ook de vraag voor wie we moeten bouwen staat centraal. In toenemende mate is er aandacht voor verschillende typen huishoudens en diens verschillende woonwensen. De Nederlandse bevolking groeit en het aantal eenpersoonshuishoudens in ons land groeit doordat mensen vaker single zijn of doordat ouderen langer thuis blijven wonen. In Vlaanderen zijn in de afgelopen drie jaar meer appartementen gebouwd dan andere soort woningen, terwijl in Nederland juist meer eengezinswoningen zijn gebouwd. Als deze trend zich doorzet, zijn appartementen in 2022 het meest voorkomende woningtype in Vlaanderen. Opvallend is dat de eengezinswoning in Nederland zeker tot 2030 nog in de meerderheid blijft. In Nederland is een op de drie huizen een rijtjeshuis. Huizen die voor starters en ook voor gezinnen met een laag- of middeninkomen in Nederland te kostbaar zijn geworden. Niet iedereen wil of kan

wachten op het moment dat er weer voldoende heipalen de grond in gaan of de huizenprijzen weer gaan dalen. De wooncrisis vraagt om creatieve woonvormen en misschien wel om nieuwe dromen? Is het tijd om te gaan dromen van een tiny house, van zelfbouw of het opzetten van een eigen wooncoöporatie? In dit nieuwe decennium, en in een nieuwe jaargang van AGORA, is het tijd om een nieuw perspectief op wonen centraal te stellen. De titel van dit nummer mag dan wel 'Anders Wonen' zijn, wellicht is het over een paar jaar wel het nieuwe wonen.

Demi van Weerdenburg, Hoofdredactie AGORA

COVERFOTO

Binnentuin van het co-housingproject Brutopia in Brussel. Foto in het kader van de expo 'Housing apart Together'.

Foto: Brecht Van Maele

INFOGRAPHIC

Organisatiediagram woonalternatieven.

Bron: Joren Sansen

Thema

Anders wonen

4 - Hedendaagse alternatieven voor de hardnekkige wooncrisis

INLEIDING Joren Sansen, Griet Juwet, Laura Deruytter & Wesley Gruijthuijsen

7 - Van revolutiebouw tot ruimtedieet

ESSAY Arend Jonkman, Gerard van Bortel & Marja Elsinga

11 - Wonen in Vlaanderen in cijfers

ESSAY Lieve Vanderstraeten & Kristof Heylen

15 - De opmars van de internationale Community Land Trust beweging

CASUS Line Algoed & Geert De Pauw

19 - Inclusieve wijkontwikkeling met 'Dampoort knapT OP'

REPORTAGE Laura Baets

21 - Gaat de coöperatie de woningnood oplossen?

CASUS Daan Bossuyt

24 - Wooncoop: ruimte, delen, en collectiviteit in de mix

INTERVIEW Laura Baets

28 - Collectieve tussenruimte, stedelijke bouwsteen

ESSAY Glenn Lyppens

32 - Ich und Du

ESSAY Erik Wieërs

Foto: Jari Hytonen, Unsplash

37 - Samuel Stein, Capital city: gentrification and the real estate state

BOEKRECENSIE Jannes van Loon

38 - Opleving en verval in Scheveningen

CASUS Egbert van der Zee & Leon Klomp

42 - Groepsreizen voor jongeren: groei in de toekomst?

SCRIPTIERECENSIE Wesley Gruijthuijsen

44 - Verstaan stad en platteland elkaar nog?

VERSLAG Jef Van den Driessche & Lennert Verhulst

45 - Ruimtelijke socialisering: grenzen, geopolitiek en identiteiten

KLASSIEKER Virginie Mamadouh

46 - Bouwen aan een inclusieve samenleving

VRJE RUIMTE Mirthe Biemans

Varia

34 - Leefbare Duitse en Nederlandse dorpen

CASUS Korrie Melis



HEDENDAAGSE ALTERNATIEVEN VOOR DE HARDNEKKIGE WOONCRISIS

De zoektocht naar oplossingen voor de falende woningmarkt is terug van nooit weggeweest. In plaats van de oorzaken van de wooncrisis opnieuw uitgebreid te bespreken, wil dit AGORA-nummer het podium geven aan modellen die ‘anders’ zijn dan de dominante woonvormen. Tonen zij de weg naar duurzaam en sociaal wonen?

Met de regelmaat van de klok duiken berichten op in de media over huisjesmelkerij en slechte woningkwaliteit aan de onderkant van de huurmarkt, maar ook over de stijgende vastgoedprijzen in de stad, het tekort aan sociale woningen en de nooit aflatende vraag naar betaalbare eengezinswoningen met tuin. Wonen dook ook regelmatig op als thema in AGORA, met nummers als ‘Ouderen en wonen’ (1989-2), ‘Woningnood’ (1994-3), ‘De nieuwe Woningnood’ (2003-2) en ‘Woonpatronen’ (2012-5).

Toenemende gezinsverdunding, vergrijzing en discriminatie vragen om inclusieve en vernieuwende woonvormen. Toch blijkt de huidige nieuwbouw grotendeels verengd te worden tot een generiek massaproduct: de stapeling van compacte wooneenheden in jumbofermettes of appartementencomplexen staat in schril contrast met de toenemende diversiteit aan huishoudens en woonwensen. Het huidige woonpatrimonium vraagt bovendien om een grondige verduurzaming op vlak van energie-efficiëntie en woonkwaliteit. De betaalbaarheid van wonen staat verder onder druk door stijgende grondprijzen en financialisering (zie ook ‘Het vastgoed/financieel-complex’ (2015-4)).

Met dit nummer wil AGORA alternatieve woonvormen zoals *cohousing*, wooncoöperaties en *Community Land Trusts* in beeld brengen die (mogelijke) oplossingen formuleren voor de tekorten van de reguliere woonmarkt. Ook enkele recente tentoonstellingen en debatten gingen op zoek naar inspirerende alternatieven: de expo ‘*Housing apart together*’ bracht verschillende vormen van *cohousing* in beeld en het nieuwsmedium Apache organiseerde in Gent een debat over ‘Nieuwe woonvormen’. Tegenlicht wijdde een reportage aan houtbouw als duurzame constructiemethode en bij CIVA in Brussel werd het boek ‘*Sustainable dwelling, uses and spaces*’ voorgesteld, dat focust op de sociale en ruimtelijke aspecten van duurzaam wonen. Ten slotte ging Zembla recent in op de zoektocht naar nieuwe woon- en zorgvormen voor ouderen, een discussie die gelukkig ook steeds meer aandacht krijgt.

Convergenties op de woonmarkt

Het wonen van de toekomst is duidelijk een prangende maatschappelijke kwestie. En het lijkt erop dat Nederland en Vlaanderen vandaag de dag te maken hebben met convergerende

Woonzorgcentrum Mandana. Foto in het kader van de expo ‘Housing apart Together’.
Bron: Brecht Van Maele

maatschappelijke uitdagingen; het besef dat groei vandaag vooral binnenstedelijk moet, de ruimteclaims meervoudig zijn en dat in een liberale woonmarkt - tegenwoordig zowel in Vlaanderen als in Nederland dominant - betaalbaarheid en kwaliteit als tegenpolen lijken te fungeren. Ook onze woonmodellen en de antwoorden op de gedeelde uitdagingen lijken te convergeren, ondanks de sterke verschillen tijdens de 20ste eeuw. Een historische analyse van de woonmarkt leert ons waarom.

Met een schets van de opeenvolgende verstedelijkingsgolven argumenteren Jonkman, Elsinga en van Bortel dat de Nederlandse woonmarkt van een aanbodgestuurde naar een vraaggestuurde woonmarkt is geëvolueerd. De opeenvolgende woonmodellen, van overheidsgestuurde naoorlogse wederopbouw via sociale woningbouwcorporaties, tot de privaat ontwikkelde Vinex-locaties met focus op eigendom, tonen op lange termijn de voortschrijdende liberalisering van de Nederlandse woonmarkt. Het Nederlandse discours onderschrijft de continue afwikkeling van verantwoordelijkheden naar private partijen én steeds meer naar burgers. Enkele recente overheidsmaatregelen gericht op individuele en collectieve zelfbouw lijken haast een knipoog naar het Vlaamse woonmodel. Het ‘wilde wonen’ en de ‘wanordelijke schoonheid’ van het Vlaamse woonlandschap werden zelfs even als oplossingen voor de woonaspiraties van de bevolking aanzien; een tegengif voor de Nederlandse grijze kneuterigheid en de opgelegde eenheidsworst van de afgelopen eeuw.

De huidige nieuwbouw is een generiek massaproduct

Tegelijkertijd blijkt in Vlaanderen dat een eeuw aan zelfbouw eerder problemen dan voordelen oplevert. In het artikel van Vanderstraeten en Heylen wordt gewezen op de gevolgen van dat Vlaamse woonbeleid en op diens padafhankelijke karakter op basis van de Woonsurvey 2018. De zelfgeknutselde suburbane eengezinswoning, vrijstaand en verneveld langs de Vlaamse woonlinten – decennialang actief gestimuleerd door de overheid – is nog steeds hardnekkig verankerd als woonideaal bij veel middenklasse huishoudens. De enquête peilde naar de bereidheid van Vlaamse huishoudens om te kiezen voor een meer compacte woonvorm op een locatie die goed voorzien is van openbaar vervoer en diensten. De resultaten tonen een meervoudig beeld: enerzijds blijken heel wat Vlamingen bereid compacter te wonen of een deel eigen tuin in te ruilen voor kwalitatief publiek groen, maar in de praktijk houden velen, waaronder ook jonge woningeigenaars, vast aan een meer conservatieve woonwens. Ook wat betreft betaalbaarheid en kwaliteit worden bestaande patronen bevestigd. Terwijl de woningkwaliteit, het gebruik van hernieuwbare energie en de isolatiegraad in het algemeen verbeteren, doen huurwoningen het minder goed dan eigendomswoningen en gaan kapitaalkrachtige bewoners er meer op vooruit dan kwetsbare huishoudens.

Gedeelde antwoorden

De structurele uitdagingen binnen het – steeds liberalere – Nederlandse en – nog steeds liberale – Vlaamse woonbeleid vragen om structurele antwoorden. Kunnen voor gedeelde problemen ook gedeelde oplossingen gevonden worden? De alternatieve woonmodellen uit Nederland als uit Vlaanderen die in dit nummer aan bod komen vertonen alleszins een opmerkelijke gelijkenis in hun antwoord op de woonproblematiek: velen zijn vanuit burgerinitiatieven gestart en/of betrekken bewoners op een actieve manier bij het ontwikkelingsproces en het beheer van een woonproject. De infographic op de achterflap van het nummer

plaatst die aparte organisatiestructuren in een visueel overzicht van de voornaamste actoren. Een tweede gelijkenis is dat veel van de voorbeelden inspiratie haalden over landsgrenzen heen. De toepasbaarheid van een woonmodel blijft dus niet beperkt tot een land, regio of stad. De vier bijdragen over *Community Land Trusts* en wooncoöperaties illustreren dit. De casussen worden in koppelvorm voorgesteld, waarbij een onderzoeksartikel door een interview of reportage over een praktijkvoorbeeld wordt gevolgd.

De Belgische ‘wanordelijke schoonheid’ werd zelfs even als tegengif gezien voor de Nederlandse kneuterigheid

Beginnen doen we met *Community Land Trusts* (CLT). Volgens Algoed en De Pauw bieden CLT-projecten een concreet antwoord op twee fundamentele uitdagingen op de huidige woonmarkt, namelijk woonzekerheid en betaalbaarheid. Door het grondeigendom gemeenschappelijk te houden en enkel de woning zelf te verkopen, blijven woningen betaalbaar en wordt vastgoedspeculatie op langere termijn tegengegaan. Dat dit model op diverse plaatsen als Vermont (Verenigde Staten), San Juan (Puerto Rico) en Brussel wordt toegepast bewijst de meerwaarde van een alternatieve benadering van eigendom. Ook steeds meer Vlaamse en Nederlandse steden zoals Leuven, Gent, Amsterdam en Rotterdam zetten CLT-projecten op of projecten met een gelijkaardige filosofie.

De casus Dampoort KnapT Op! toont hoe een project in Gent renovatie voor kwetsbare doelgroepen mogelijk maakt, ook zonder een scheiding van woning en grond. De reportage van Baets laat zien dat het opwaarderen van een buurt niet per definitie samengaat met sociale verdringing. Door samenwerking van publieke en private partijen uit zowel de sociale als de bouwtechnische sector wordt de financiële en administratieve drempel voor renovatie grondig verlaagd. De lezer volgt hierbij het verhaal van Dudu, een bewoonster die inmiddels tevreden in een gerenoveerde woning in de volkse Dampoortwijk woont.

Brutopia. Foto in het kader van de expo ‘Housing apart Together’.
Bron: Brecht Van Maele





Collectief Noord. Foto in het kader van de expo 'Housing apart Together'.
Bron: Brecht Van Maele

Ruimte en kapitaal samenbrengen

Hoe het potentieel van deze woonmodellen zo langzamerhand op politiek niveau erkend worden, toont het artikel van Bossuyt. Met het potentieel van de wooncoöperatie om bij te dragen aan betaalbare huisvesting streeft Amsterdam om 10 procent van de woningvoorraad uit wooncoöperaties te laten bestaan. Daarbij geeft de auteur een goed overzicht van de verschillen tussen woningcorporaties (woningbouwverenigingen) en coöperaties. Bij coöperaties spelen 'gedeeld bezit', 'zelfbestuur' en 'zelfbeheer' een sleutelrol, naast een gedeeltelijke loskoppeling van de marktlogica en stimulering van actieve betrokkenheid. Maar om dit model te

'Gedeeld bezit', 'zelfbestuur' en 'zelfbeheer' zijn sleutelwoorden bij wooncoöperaties

laten slagen is een sterke politieke wil nodig en een (institutionele) inbedding tussen de sociale woningbouw en de private markt in, iets wat zeker niet evident is.

Het interview met de mede-oprichter van wooncoop maakt duidelijk dat een dergelijk coöperatief woonmodel in Vlaanderen opzetten pionierswerk is. De pas in 2017 opgerichte coöperatie brengt bewoners én hun kapitaal samen om grote panden in de stad te delen. Een alternatief voor sociale woningbouw is het ook hier niet - daar heeft de overheid nog steeds haar taak - maar het biedt voor minder kapitaalkrachtigen wel de mogelijkheid om in een gedragen project te stappen, waarbij kapitaalbreng over een langere periode gespreid kan worden. Terwijl de huidige wetgeving nog steeds eigenaarschap en huren als hoekstenen van woningmarkt ziet, biedt wooncoop een model dat niet alleen vastgoedspeculatie tegengaat, maar ook op vlak van ruimtelijke verdichting een rol zou kunnen spelen.

De stad als speelveld

Veel van de voorgaande voorbeelden worden in de stad opgezet en draaien rond reconversie of inbreiding. Hiermee bevinden ze zich dus op het snijpunt van hedendaagse stedelijke uitdagingen rond verdichting. Want hoe moeten we omgaan met de steeds beperkter wordende ruimte? Lyppens en Wieërs pleiten onafhankelijk van elkaar voor méér collectiviteit in architectuur en stedenbouw, in het wonen en in onze interacties. Lyppens gaat verder in op het potentieel van gemeenschappelijke of collectieve woonvormen en aanverwante kansen en valkuilen. De auteur laat met verschillende historische voorbeelden zien dat het ontwerp van collectieve

tussenruimte een cruciale factor is bij het slagen van dit soort woonvormen. Hij pleit dan ook voor ontwerprichtlijnen die het collectieve karakter van de tussenruimte waarborgen, zoals het voorkomen van private toe-eigening. Het belangrijkste ruimtelijke kenmerk is daarbij de ligging van die tussenruimte ten opzichte van de woningen.

Ook Erik Wieërs pleit - aan de hand van het boek "Ik en Jij" uit 1923 van de filosoof Martin Buber - voor een architectuur die zich bezighoudt met het organiseren (en stimuleren) van ontmoetingen. Hij ziet daarbij het vormgeven van de collectieve ruimte als de grote uitdaging. De tweevoudige relatie tussen het individu enerzijds en de ander en de wereld als geheel anderzijds vormt het onderliggende patroon. Dit wordt vertaald naar de tweevoudige verhouding van het wonen ten opzichte van de collectieve ruimte enerzijds en het openbare anderzijds, evenals vervagingen en veranderingen hierin. Het idee om wonen louter als iets individualistisch te zien, is met andere woorden achterhaald en moet met aandacht voor de collectieve ruimte aangevuld worden.

Niches ontgroeien

De artikelen in dit nummer tonen hoopgevende initiatieven die zo langzamerhand hun opstartfases zijn ontgroeid. Het gaat om woonmodellen die ondertussen hun waarde en haalbaarheid hebben bewezen. Het nummer geeft daarmee een overzicht van mogelijke toekomstscenario's en nieuwe paden voor ons padafhankelijk huisvestingssysteem. Al blijft de vraag van een noodzakelijke opschaling daarom niet minder pertinent: Kunnen we deze niches uitbouwen tot volwaardige woonmodellen? Zullen ze hierdoor niet onvermijdelijk veranderen van gedaante? En wie neemt die verantwoordelijkheid op? Laat dit nummer daarom geen eindfase betekenen in het denk- en doe-proces rond wonen, maar als inspiratie dienen voor verder initiatief.

Joren Sansen (joren.sansen@vub.be) doet onderzoek bij Cosmopolis (Vrije Universiteit Brussel) rond de organisatie en het ontwerp van collectieve huisvesting en is redactielid bij AGORA. **Griet Juwet** (griet.juwet@vub.be) onderzoekt bij Cosmopolis (Vrije Universiteit Brussel) de transitie naar een duurzamer energiesysteem als ruimtelijke uitdaging, en is redactielid bij AGORA. **Laura Deruytter** (laura.deruytter@vub.be) onderzoekt bij Cosmopolis (Vrije Universiteit Brussel) de relatie tussen gemeenten en financiële markten en is redactielid bij AGORA. **Wesley Gruijthuijsen** (wesley.gruijthuijsen@kuleuven.be) doet onderzoek naar het 'thuis ouder worden' in relatie tot ruimtelijke duurzaamheid aan de KU Leuven en is hoofdredacteur van AGORA



Rechts: De Schilderswijk in Den Haag voor de stadsvernieuwing.
Bron: Dienst Stedelijke Ontwikkeling, 1979

ESSAY - Arend Jonkman, Gerard van Bortel & Marja Elsinga

VAN REVOLUTIEBOUW TOT RUIMTEDIEET

In het Kamerdebat in januari 2020 kreeg de woningnood een plek op de politieke agenda. Terecht, er is sprake van een woonprobleem, maar met het aanwijzen van Valkenburg en Almere Pampus als bouwlocaties zijn we er niet. Een gedeelde woonvisie voor de lange termijn ontbreekt. Het bijzondere is dat er wordt gesproken van een wooncrisis, maar tegelijkertijd woont Nederland ruimer dan ooit. Wij pleiten naast nieuwe locaties voor een ruimtedieet: slimmer en efficiënter wonen in bestaande gebouwen.

De huidige woningbouwopgave wordt door ABF Research geschat op bijna een miljoen woningen tot 2035. Ongeveer een kwart miljoen is nodig om verouderde woningen te vervangen. De overige 750.000 dienen om de bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen. Die groei bestaat vooral uit eenpersoonshuishoudens en ouderen. Het geboorteoverschot neemt gestaag af en de bevolkingsgroei is voor een steeds groter deel afkomstig uit moeilijk te voorspellen migratie. Het zijn echter vooral jongeren en (her) starters die door het woningtekort getroffen worden. Zij moeten nog (of opnieuw) een plekje veroveren op de woningmarkt en zijn soms noodgedwongen aangewezen op alternatieve woonvormen of het inwonen bij familie of vrienden.

Ondanks de grote vraag en snel stijgende prijzen blijft het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen naar verwachting de komende jaren achter op doelstelling van 75.000 per jaar, zoals door markt en overheid in de Nationale Woonagenda 2018 gesteld. Dit aantal staat in schril contrast met de productie in de periode van midden jaren '60 tot eind jaren '80. In die jaren werden structureel meer dan 100.000 woningen en in het recordjaar 1972 zelfs 155.000 woningen gebouwd. De nieuwbouw als percentage van de totale woningvoorraad is afgenomen van bijna vier procent in 1972 tot ongeveer 0,8 procent in 2018.

Waarom is het toch zo'n grote uitdaging om voldoende geschikte woningen te realiseren? Woningnood is niet typisch Nederlands en al helemaal niet nieuw, maar de huidige woningnood verschilt wel van die in voorgaande periodes. Ook hebben steeds grotere nieuwbouwwoningen in combinatie met steeds kleinere huishoudens ertoe geleid dat de Nederlander ondanks een woningtekort en betaalbaarheidsprobleem ruimer dan ooit

woont. Ook deze honger naar ruimte is niet typisch Nederlands en wordt treffend beschreven in *The Housing Bomb*. De honger naar ruimte botst met duurzaamheidsdoelen en de grote concentratie van vraag naar woonruimte in al sterk verstedelijkte gebieden. Een ruimtedieet waarbij ook de bestaande gebouwde omgeving intensiever benut wordt, biedt mogelijkheden voor toegankelijke, duurzame, aantrekkelijke en betaalbare leefruimte. Dit vraagt om oplossingen voor het beter benutten van bestaande (woon) gebouwen en het slim verdichten van bestaande steden. Na een terugblik op de antwoorden op de woningnood in het verleden, wordt in dit artikel op het huidige woningtekort gereflecteerd en worden concrete oplossingen voor het efficiënter gebruiken van ruimte verkend.

Vier verstedelijkingsgolven

Sinds de industriële revolutie zijn in Nederland vier golven van woningbouw en samenhangende verstedelijking te onderscheiden. Deze zijn veroorzaakt door steeds andere ontwikkelingen en vormgegeven vanuit verschillende visies op verstedelijking (zie tabel 1). Iedere golf vond plaats in een eigen economisch, institutioneel en geografisch landschap. Dit heeft tot gevolg dat woningen, woonomgeving en betrokken actoren in elk van deze periodes verschillen.

De periode van revolutiebouw was een antwoord op de snelle bevolkingsgroei en urbanisatie tijdens de industriële revolutie. De levensverwachting steeg snel, de plattelandseconomie stond onder druk en vanuit de steden was de vraag naar arbeiders voor de fabrieken groot. Het voorzien in voldoende passende en betaalbare woningen werd nog niet gezien als een overheidstaak, maar werd

<i>Verstedelijkingsgolf</i>	<i>Motief overheid</i>	<i>Type locatie en verstedelijking</i>	<i>Gebruikelijke dichtheid (woningen/ha)</i>	<i>Regie</i>	<i>Uitvoering</i>
Revolutiebouw 1870 – 1900	Faciliteren aanbodzijde woningmarkt	Uitleg nabij stadsindustrie grote steden monofunctioneel wonen	150-200	Concessie voor uitbreiding	Grondeigenaren en private ontwikkelaars
Wederopbouw 1945 – 1975	Tegengaan woningnood als volksvijand nummer 1	Uitleg grote en middelgrote steden	20-50	Doorwerkend nationaal- en streekplan tot gemeentelijk uitbreidingsplan	Gemeenten i.s.m. woningcorporaties
Groei-kernen 1972 – 1993	Sturen van verstedelijking en woningbouw als onderdeel welvaartsstaat	Gebundelde deconcentratie door uitleg binnen en aan randen stadsgewesten	~30	Aangewezen groei-kernen als nieuwe steden en overloopgebieden grote steden	Gemeenten i.s.m. woningcorporaties en private ontwikkelaars
Vinex 1995 – 2005 (uitloop tot heden)	Sturen verstedelijking met behulp van de markt	Compacte stad door uitleg en inbreiding van kleine tot grote steden	20-40, met uitschieters van minder dan 10 tot meer dan 100	Nationaal overheid (vierde nota extra) sloot uitvoeringsconvenanten met regio's	Afspraken met regio's en uitgevoerd door gemeenten i.s.m. woningcorporaties en private ontwikkelaars

Tabel 1: Vier perioden van verstedelijking.

Bron: op basis van o.a. van der Cammen & De Klerk, 2003

aan private ontwikkelaars overgelaten. Lage inkomens van grote groepen arbeiders en stadsuitbreiding als marktgoed resulteerden in stadswijken met zeer dichte bebouwing van slechte kwaliteit, een gebrek aan openbare (groene) ruimte, maar wel op loopafstand van vele arbeidsplaatsen (zie figuur 1).

Door de Woningwet van 1901 ontwikkelde woningbouw zich tot ‘volkshuisvesting’ en daarmee definitief tot een zorg van de overheid. Tegelijkertijd ontwikkelden woningcorporaties zich tot primaire partner van de overheid. Tijdens de wederopbouw, de volgende verstedelijkingsgolf, bood het modernisme rationalistische en efficiënte ontwerpen en productiemethoden om de woningnood te bestrijden. Lage huren waren een vereiste om de politiek van loonmatiging voor het versterken van de internationale concurrentiepositie niet te ondermijnen. Ondanks het streven naar betaalbaarheid en het zo snel mogelijk aanpakken van de woningnood was er aandacht voor de basiskwaliteit van woning (licht en lucht) en publieke ruimte (groen).

De concentratie van woningbouw in groei-kernen koppelde verstedelijking aan de opbouw van de welvaartsstaat. De overheid stimuleerde eigenwoningbezit in aantrekkelijke groene woonmilieus, complementair aan die in de bestaande steden. De Rijksoverheid nam een regisserende rol om werkgelegenheid en

Modulaire transformatie van MOR. Bron: mor.tudelft.nl



wonen ruimtelijk te spreiden. Ook bij Vinex werd de bouwopgave bepaald door het Rijk. In lijn met de compacte-stadgedachte en het streven naar een aantrekkelijk en divers vestigingsklimaat moest woningbouw plaatsvinden in en aan de steden, ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer. Pas in de uitvoering van Vinex hebben private ontwikkelaars weer een centralere rol verworven, onder meer door gemeenten voor te zijn bij het verwerven van grondposities.

De Nederlander woont ruimer dan ooit

Een andere woningnood?

In vergelijking met het verleden is wonen anno 2020 duurder en meer een middel voor het uiten van identiteit. De prijzen van woningen zijn veel sneller gestegen dan de inkomens, zoals Ryan-Collins e.a. laten zien in *Rethinking the economics of land and housing*. In 1990 moest je voor een eigen huis gemiddeld vier jaarinkomens neertellen, nu zijn dat er zeven. Met name in de crisisjaren zijn de huren in de sociale sector gestegen, terwijl inkomens daalden. Meer recent schieten de huren in de private huursector de lucht in (zie figuur 2, de ontwikkeling van het besteedbaar inkomen was nagenoeg gelijk aan de consumentenprijzenindex (CPI) in deze periode).

De financiële ondersteuning van het wonen is sterk verminderd en de zorg voor zwakkeren op de woningmarkt nam af. Tijdens het groei-kernenbeleid werd wonen beschouwd als *merit good*—een goed waarvan burgers het positieve effect onderschatten—en werden verschillende woningmarktsectoren gesubsidieerd. Sinds de Vinex-periode zijn subsidies langzaam maar zeker afgebouwd en werken ook sociale verhuurders, woningcorporaties, steeds meer marktconform. Bovendien is de commerciële huurwoningmarkt een globale markt geworden, het domein van wereldwijd actieve investeerders die rendementsgericht zijn en weinig voeling hebben met het langetermijnbelang van de buurt en de betaalbaarheid van hun belegging. Door de trek naar de stad, vooral door bemiddelde kenniswerkers, zijn de prijzen het sterkst gestegen in grote steden met een florerende (diensten)economie. Kortom, de prijs van vastgoed is veel hoger en er is ook minder financiële steun vanuit

de overheid. Dat betekent *of* meer betalen (al dan niet met hulp van ouders of anderen) *of* minder groot wonen.

De media weerspiegelen het belang van wonen als statussymbool, maar ook neemt de aandacht toe voor de problemen op de woningmarkt waar de woonidealen van steeds meer huishoudens niet meer haalbaar zijn. Mooi, goed en groot wonen is onderwerp van gesprek voor mensen en ook van televisieprogramma’s. Waar tijdens de wederopbouw uniforme woningen de norm waren, is een (eigen) huis sindsdien steeds meer een middel voor het uiten van identiteit geworden. Hugo Priemus maakte in 2019 een overzicht van de televisieprogramma’s die over wonen gaan. Veel van die programma’s verschijnen op commerciële zenders en gaan over mooier wonen, onder andere Eigen Huis & Tuin, Van Kavel tot Kasteel, Bouwval Gezocht, TV Makelaar, Droomhuis in de Zon, De Ultieme Woondroom en Huizenjacht. Echter, ook de problemen op de woningmarkt worden steeds meer onderwerp van programma’s en documentaires: Horror Verhuurders, Uitsstel van Executie en de tweedelige aflevering van Radar Extra over de ‘woningnoodramp’. De speciale rapporteur voor de mensenrechten van de Verenigde Naties, Leilani Farha, gebruikt de camera om de toestand op woningmarkten wereldwijd in beeld te brengen. De documentaire Push, over hoe trends in de vastgoed en financiële wereld steeds meer mensen de stad uit duwen, was onlangs te zien op het International Documentary Filmfestival Amsterdam en benadrukt dat er grenzen zijn aan marktwerking. De aandacht voor wonen als statussymbool en de benarde situatie van met name (her)starters reflecteren de decennialange honger naar woonruimte die tegen haar grenzen aanloopt.

Een visie op wonen

Na een lange naoorlogse periode waarin werd ingezet op spreiding van banen en huishoudens, is het ruimtelijke beleid sinds Vinex vraagvolgend. Die vraag concentreert zich steeds meer in de Randstad en in het bijzonder in en om de grote steden. Dit betekent dat de verstedelijkingsvraag zich bevindt waar grond al schaars (en duur) is, waar verschillende ruimteclaims in toenemende mate concurreren en waar de spanning tussen ‘woondroom’ en realiteit het grootst is. Er is sprake van een verdichtingsparadox, waarbij de vraag om verdichting zich concentreert in de gebieden met al een hogere dichtheid en het bouwen van woningen elders maar beperkt verlichting zal kunnen bieden.

Ondanks investeringen geeft het kabinetsbeleid geen richting aan de verstedelijking

Visievorming op de ruimtelijke ontwikkeling is in volle gang: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Panorama Nederland zijn voorbeelden van lange termijn vergezichten voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling in Nederland. Woningbouw en verdere verstedelijking zijn daarin vooral dragers van andere opgaven zoals de energietransitie en de gevolgen van klimaatverandering. Deze visies en de toegenomen politieke aandacht richten zich vooral op het versnellen van woningbouw door bestaande of nieuwe projecten vlot te trekken, zoals bij het voormalige vliegveld van Valkenburg en Almere Pampus. Nadat minister Blok (Wonen en Rijksdienst) uit het voorgaande kabinet (2012-2017) bij zijn afscheid van mening was dat hij het woningdossier had afgerond, maakte in 2018 zijn opvolger, Ollongren, 38 miljoen euro beschikbaar voor een fonds om woningbouw op moeilijke locaties te stimuleren en sloot woondeals met vijf stedelijke groeiregio’s. Daarnaast kondigde zij

in september 2019 aan dat woningcorporaties de komende tien jaar honderd miljoen euro per jaar korting op de verhuurdersheffing van zo’n 1,7 miljard euro ontvangen en er eenmalig een miljard euro wordt gestort in een fonds om woningbouw te stimuleren. Ondanks deze investeringen geeft het kabinetsbeleid geen richting aan de verstedelijking die aansluit bij de huidige woningnood,

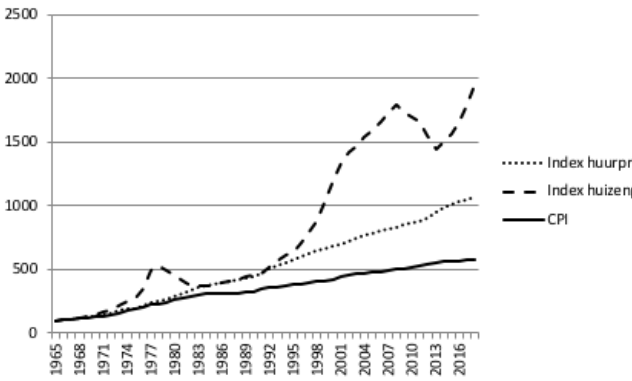
Het is tijd voor een ruimtedieet van slimmer en efficiënter wonen

terwijl inmiddels wel duidelijk is dat we door voortdurende economische, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen het woondossier nog helemaal niet kunnen afsluiten. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de woondeals die het Rijk in 2019 met een aantal stedelijke regio’s heeft afgesloten. Daarin worden verschillende knelpunten genoemd die aanleiding zijn voor het bijstellen van wet- en regelgeving, bijvoorbeeld de regulering van (een deel van) de vrije sector huurwoningen. Verder bevatten de woondeals voornamelijk voornemens voor projectgebonden steun. Deze Rijksondersteuning is waardevol om lokale problemen te helpen oplossen. Maar in hoeverre worden gemeenten en woningcorporaties in staat gesteld om hun rol bij de verstedelijkingsopgave te vervullen? En hoe kan de woningnood duurzaam te lijf worden gegaan? De Rijksoverheid kan een belangrijke bijdrage leveren door de nationale visies verder uit te werken op de toekomstbestendig wonen. Zij zou in de eerste plaats voorwaarden moeten scheppen waarbinnen gemeenten en woningcorporaties lokale problemen zelf kunnen oplossen en woningen kunnen toevoegen daar waar op lange termijn vraag verwacht wordt. Kunnen de bevindingen over gebrek aan middelen en knellende regelgeving van de NOVI, Panorama Lokaal en de woondeals misschien helpen om vast te stellen welke wettelijke en financiële ruimte daarvoor nodig is?

Andere oplossingen

Uit bovenstaande verkenning komt naar voren dat de woningnood om andere antwoorden dan die uit het verleden vraagt. Naast innovatie in de nieuwbouw is het ook belangrijk om nieuwe oplossingen binnen de bestaande voorraad woningen en andere gebouwen te vinden. Als de bestaande woningvoorraad beter gebruikt wordt, zijn minder nieuwe woningen nodig. Het bevorderen van de vrijwillige doorstroming van huishoudens van een—voor hen—te grote woning naar meer passende huisvesting

Figuur 1: Ontwikkeling indexen huizenprijzen, huurprijzen en totale consumentenprijzen in Nederland, 1965=100. Bron: CBS; CPB



ESSAY - Lieve Vanderstraeten & Kristof Heylen



WONEN IN VLAANDEREN IN CIJFERS

Hoe is het gesteld met de Vlaamse woningmarkt? Zet de opmars van de meergezinswoning zich voort? Wie woont er kwaliteitsvol en betaalbaar? Wie valt er uit de boot? Hoe kijken de Vlamingen aan tegen compacte woonvormen en meer collectiviteit in het wonen in de toekomst? In dit artikel schetsen we de situatie anno 2018.

In 2018 vond de derde grootschalige bevraging in Vlaanderen plaats die specifiek gericht was op het thema wonen, na 'het Grote Woononderzoek' uit 2013 en 'de Woonsurvey' van 2005. In de loop van 2018 werden 2974 huishoudens in Vlaanderen geïnterviewd over hun woonsituatie. Het rijksregister en een databestand van de sociale huurders fungeerden als steekproefkader. Hierdoor hebben het onderzoek en de resultaten enkel betrekking op het deel van de woningvoorraad met gedomicilieerde huishoudens. Langdurig leegstaande woningen, tweede verblijven, studentenkamers, woningen bewoond door personen zonder legaal verblijfstatuut etcetera, zijn niet in het onderzoek opgenomen.

Het voornaamste doel van de bevraging is om de evolutie van de belangrijkste indicatoren van het Vlaamse woonbeleid te schetsen. De methodologische uitwerking en wetenschappelijke onderbouwingen omtrent onder andere samenstelling en keuze voor een bepaalde indicator zijn terug te vinden in de boeken en rapporten in de literatuurselectie onderaan dit artikel. We schetsen in dit artikel de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek in 2018. Hierbij geven we inzicht in de evolutie van de woningtypologie, de kwaliteit van de woningen, het gebruik van hernieuwbare energie, de isolatiegraad, de betaalbaarheid, het eigenwoningbezit en de wens om eigenaar te worden. Verder beschrijven we ook in welke mate de Vlamingen bereid zijn om anders te gaan wonen in de toekomst.

De dominantie van de eigenaar(swens) en de eengezinswoning

In 2018 bestaat de woningmarkt in Vlaanderen uit 72% eigenaar-bewoners, 19% private huurders en 7% sociale huurders. Deze aandelen zijn niet gewijzigd ten opzichte van de cijfers uit 'het Grote Woonderzoek' in 2013. Bij bepaalde maatschappelijke

groepen, zoals bij de 20% hoogste inkomens en bij de middelste leeftijdsgroepen, stijgt het aandeel eigenaar-bewoners lichtjes. We vermoeden dat deze stijgingen het gevolg zijn van cohorteffecten en niet van veranderde marktomstandigheden. De betaalbaarheid is voor startende, jonge eigenaar-bewoners tussen 2013 en 2018 immers weinig veranderd en ook het inkomensprofiel van deze 'starters' wijzigde niet.

Ongeveer 98% van de eigenaar-bewoners geeft aan eigenaar te willen blijven in de toekomst. De helft van de private huurders wenst ook eigenaar te worden. Mensen willen voornamelijk eigenaar worden omdat ze oordelen dat huur "weggesmeten geld" is en dat een eigen woning een goede vorm van sparen of een goede investering is. De private huurders die geen eigenaar wensen te worden, geven hier voornamelijk financiële redenen voor op.

De eengezinswoning is nog steeds het dominante woningtype in Vlaanderen. In 2018 woont 74% van de Vlamingen in een eengezinswoning (zijnde een woning op de begane grond waarbij er zich geen woningen boven (of onder) bevinden). Enkel in de grootsteden (Antwerpen en Gent) zijn er meer meergezinswoningen dan eengezinswoningen, 62% van de woongelegenheden is een meergezinswoning (zijnde een woning waarbij er zich boven en/of onder de woongelegenheden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens). In de andere steden schommelt het aandeel meergezinswoningen rond de 30%, in de niet-stedelijke gebieden in Vlaanderen bestaat 15% van de woningvoorraad uit meergezinswoningen.

Sinds 2005 zien we dat de meergezinswoning aan een opmars bezig is. Vooral op de private huurmarkt is het aandeel meergezinswoningen sterk gestegen. In 2018 is 70% van

gebeurt al langer via zogeheten 'doorstroommakelaars'. Woningen beter gebruiken kan ook zonder verhuizen. Er gaan al stemmen op om de hospita en hospes weer in ere te herstellen. Een variant op die hospita is Social AirBnB, een initiatief van woningcorporatie Talis in Nijmegen dat wonen, zorg en welzijn integreert. Kwetsbare personen gaan 'op kamers' bij iemand die woonruimte over heeft. De ondersteuning wordt verzorgd door een zorg- of welzijnsinstelling die bij het initiatief betrokken is. Statiegeld op de Jeugd transformeert dan weer eengezinswoningen van ouderen in twee appartementen. Dit biedt jongeren betaalbare huisvesting en een deel van de huur kan worden gespaard om het eerste huis te kopen. Ouderen krijgen een helpende hand in de buurt en kunnen een deel van het in hun woning opgebouwde vermogen activeren. Het opdelen van woningen in kleinere eenheden, 'verkamering', wordt door veel gemeenten ingeperkt om overlast en druk op voorzieningen te beperken. Het opdelen van woningen kan echter ook bijdragen aan betaalbare en toegankelijke woningen. De gemeente Houten onderkent de vraag en staat verkamering toe zolang negatieve effecten op de buurt beperkt blijven. Daarnaast ziet Houten erop toe dat betaalbare woningen zelfstandige eenheden blijven. Dit in tegenstelling tot veel studentensteden, waaronder de gemeente Delft. Daar is verkamering alleen bij woningen met een waarde tot 265.000 euro toegestaan, omdat er volgens de gemeente een overaanbod aan goedkope woningen is en een tekort aan woningen in het middensegment. Onder welke voorwaarden blijft overlast na verkamering beperkt en kan het bijvoorbeeld jongeren meer kansen bieden zelfstandig(er) te wonen?

Wat is fatsoenlijk wonen en tot hoever is het ruimtedieet nog gezond?

Iets ingrijpender, maar snel in te passen is het transformeren van kantoren (of ander vastgoed) naar woningen. In 2019 werd de TU Delft tweede tijdens de Solar Decathlon Europe met haar Modular Office Renovation (MOR) concept om verouderde kantoren te transformeren naar circulaire energie-positieve flexibele wooneenheden voor starters. Door stijgende prijzen en nieuwe concepten zoals MOR worden weer andere gebouwen rendabel voor transformatieprojecten. Minister Van Veldhoven gaf op 21 januari 2020 in een reactie op Kamervragen aan dat een afname in het transformatiepotentieel vooralsnog wordt gecompenseerd door een toename in transformatie van bijvoorbeeld panden met een maatschappelijke- of winkelfunctie. Sociale verhuurkantoren, zoals te vinden in Vlaanderen, die vastgoed huren en vervolgens doorverhuren aan huishoudens, zouden ook bewoning van bijvoorbeeld leegstaande ruimtes boven winkels kunnen vergroten. Deze partijen nemen tegen een beperkte huurprijs de lasten van de verhuur en het beheer over. Een nieuw team aan de TU Delft is al gestart met de ontwikkeling van een concept voor de Solar Decathlon competitie in 2021 onder de geuzennaam 'Symbiotic Urban Movement' (SUM). SUM gaat zich richten op de verduurzaming van portieketagewoningen in combinatie met verdichting en goed design. SUM zoekt naar de symbiose tussen bewoners, buurten en omgeving door modulariteit met duurzaamheid en circulariteit te combineren. Tiny houses laten zien dat het uiten van de identiteit niet samen hoeft te gaan met een grote woning. Tiny houses zijn

qua ruimtegebruik niet per se efficiënt (het gaat bijna altijd om vrijstaande huisjes op een relatief ruim plot). Tijdelijk gebruik kan ingezet worden in transformatiegebieden, zoals bij de Schieoevers in Delft. De Slim Fit microwoning en het huisje van Sluimer in de Utrechtse binnenstad zijn voorbeelden van woningen met een kleine voetafdruk, die gebruikt kunnen worden om bestaande buurten te verdichten door gebruik te maken van 'restruimte'.

Het ruimtedieet

Door steeds grotere woningen op grotere percelen te bouwen, terwijl de huishoudens kleiner werden, zijn we sinds de revolutiebouw steeds meer (woon)ruimte gaan gebruiken. Tegelijkertijd staat de betaalbaarheid onder druk, vraagt klimaatverandering om duurzame verstedelijking en hebben (her)starters moeite om geschikte woonruimte te vinden. Hoewel meer woningen nodig zijn, kan het idee van een ruimtedieet ons helpen op een duurzame wijze te verstedelijken en voldoende woningen te realiseren. De besproken voorbeelden tonen dat we door bestaande woonruimte beter te benutten en niet-woongebouwen te transformeren minder nieuw oppervlak bebouwen. Daarnaast hoeven we minder waardevolle groene ruimte op te offeren als dichtheden binnen bestaande steden (ook in naoorlogse woonwijken) worden vergroot. Hogere dichtheden biedt financiële slagkracht voor aantrekkelijke openbare ruimte en meer draagvlak voor voorzieningen. Dat laatste is van groot belang voor de vergrijzende en vereenzamende bevolking.

Wanneer toch voor stadsuitbreiding wordt gekozen, zoals wellicht bij Almere Pampus, kan een matiging van woninggrootte en gemiddelde voetafdruk per woning bijdragen aan een duurzame, aantrekkelijke en betaalbare leefruimte. Waar wonen in de NOVI nog vooral een drager is voor klimaatadaptatie en de energietransitie, stijgt de woningnood inmiddels gestaag op het Haagse prioriteitenlijstje. De Rijksoverheid lijkt zich nu vooral te bemoeien met (grootschalige) projecten, terwijl een visie op wonen en ruimtegebruik in de toekomst ontbreekt. Welke basis moet voor iedereen toegankelijk zijn en welke duurzame kwaliteit (in plaats van maximale kwantiteit in woningaantallen en woninggrootte) streven we na? Is het fenomeen sociale hospita wenselijk en waar liggen de grenzen van verkamering? Met andere woorden, wat is fatsoenlijk wonen en tot hoever is het ruimtedieet nog gezond? Hier ligt een taak voor de overheid, want voldoende woongelegenheden is een sociaal recht in de grondwet verankerd.

Literatuurselectie

Pantus, W.J. (2012) Groeikernen in Nederland, Matrijs: Utrecht.

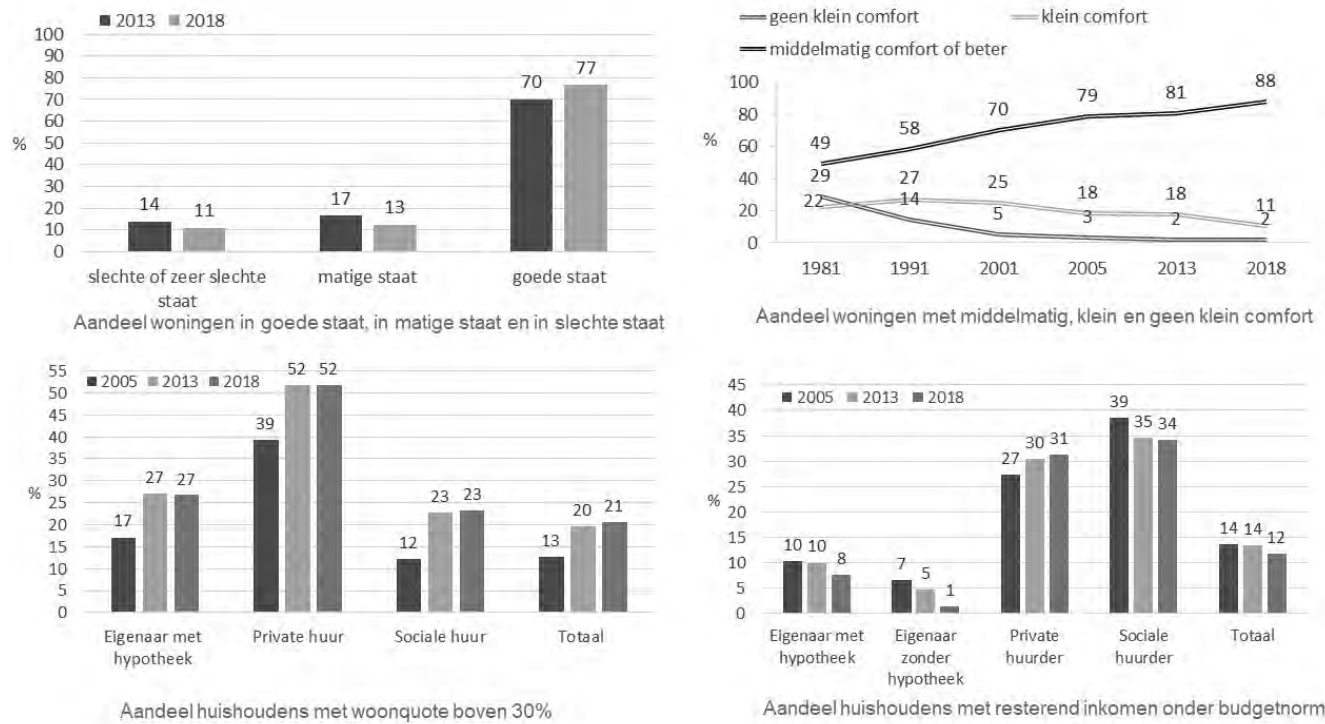
Peterson, M.N., Peterson, T.R. & J., Liu, (2013) The Housing Bomb: Why Our Addiction To Houses Is Destroying the Environment and Threatening Our Society, The John Hopkins University Press: Baltimore.

Priemus, H. (2019) 'Naar gelijkheid en zeggenschap voor bewoners', In: Regie op Volkshuisvesting, p. 73-83, Wetenschappelijk Bureau Groen Links: Utrecht.

Ryan-Collins, J., Lloyd, T. & L., Macfarlane (2017) Rethinking the economics of land and housing, Zed Books Ltd.: London.

van der Cammen, H. & L., de Klerk(2003) Ruimtelijke ordening: Van grachtengordel tot Vinex-wijk, Utrecht: Het Spectrum.

Arend Jonkman (A.R.Jonkman@tudelft.nl), **Gerard van Bortel** (G.A.vanBortel@tudelft.nl) en **Marja Elsinga** (M.G.Elsinga@tudelft.nl) zijn respectievelijk postdoctoraal onderzoeker, universitair docent en hoogleraar aan de TU Delft en alle drie betrokken bij het Creating one million homes-initiatief van de faculteit Bouwkunde, waarbij met een interdisciplinair team gezocht wordt naar oplossingen voor de woningnood die bijdragen aan wonen in een waardevolle samenleving.



Figuur 1: Kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen. Bron: Woonsurvey 2018

de private huurwoningen een meergezinswoning. Vooral alleenstaanden, jongeren (van 18 tot 34 jaar) en 65-plussers wonen in 2018 significant meer in een appartement of andere vorm van meergezinswoning in vergelijking met 2005.

De kwaliteit van de woningen

Het garanderen van de kwaliteit van de woningen is een belangrijke pijler van het Vlaamse woonbeleid. Er zijn twee veelgebruikte indicatoren om de kwaliteit van de woningen te bestuderen: de indicator die de staat van de buitenschil weergeeft en de indicator die het comfort binnenin de woningen reflecteert. Beide indicatoren zijn samengesteld uit een aantal componenten. Voor de indicator van de buitenschil gaat dit om de aanwezigheid van problemen met de ramen, de dakgoot, het dak en vochtproblemen aan de muren of vloeren. Voor het comfort binnenin de woning betreft het de aan- of afwezigheid van elementaire sanitaire voorzieningen (bad of douche, toilet, warm stromend water) en centrale verwarming.

De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen verbetert, zo blijkt uit een vergelijking tussen de cijfers uit 2013 en 2018. Zowel de staat

woningen op de private huurmarkt en 17% van de woningen op de sociale huurmarkt). Dit is het segment waar kwetsbare huishoudens wonen (eenoudergezinnen, huishoudens met een zieke of arbeidsongeschikte referentiepersoon en huishoudens met een inkomen uit het laagste inkomenskwintiel, zijnde de groep van 20% laagste inkomens). In de sociale huurmarkt lijkt de afgelopen jaren voornamelijk geïnvesteerd te zijn in het comfort van de woningen. Ruim 90% van de sociale woningen beschikt in 2018 over alle elementaire sanitaire voorzieningen (bad of douche, toilet, warm stromend water) en centrale verwarming ("middelmatig comfort").

Het installeren van systemen aan de woning die hernieuwbare energie opwekken zit in de lift. In totaal heeft 16% van alle woningen anno 2018 een systeem dat hernieuwbare energie opwekt. Bijna al deze woningen (98%) hebben een systeem dat via zonne-energie werkt. Het inkomen en het eigenaarsstatuut zijn hiervoor zeer determinerend: 21% van de eigenaren versus 3% van de private en sociale huurders zijn gehuisvest in een woning die gebruik maakt van hernieuwbare energie. Het aandeel voor het laagste inkomenskwintiel bedraagt 6%, tegenover 27% voor het hoogste inkomenskwintiel.

Ook de isolatiegraad van de Vlaamse woningen nam verder toe de afgelopen jaren. Isolierend glas, dakisolatie, muurisolatie, leidingisolatie en vloerisolatie komen significant meer voor in 2018 dan in 2013. Bijna alle Vlaamse woningen (96%) hebben anno 2018 isolierend glas. Het aandeel woningen met dakisolatie steeg naar 86%, het aandeel met muurisolatie naar 64% en het aandeel woningen met vloerisolatie naar 47%. Woningen in private handen zijn beter geïsoleerd dan huurwoningen. Met uitzondering voor isolierend glas (waarvoor er weinig verschil is tussen de drie deelmarkten), ligt voor eigendomswoningen het aandeel geïsoleerde woningen telkens ongeveer 10 procentpunten hoger dan voor private huurwoningen en 15 procentpunten hoger dan voor sociale huurwoningen. De sociale huurmarkt blijft dus, ondanks het grote isolatieprogramma dat de sector voerde de afgelopen jaren, achter op de andere twee deelmarkten.

In zijn geheel gaat de kwaliteit van de Vlaamse woningmarkt er dus tussen 2013 en 2018 op vooruit. Het is wel duidelijk dat deze vooruitgang een andere snelheid kent voor verschillende segmenten of bewonersgroepen. Op de eigenaarsmarkt is er een sterkere vooruitgang dan op de huurmarkt, waar verschillende kwaliteitselementen zelfs geen vooruitgang boekten.

Ook kapitaalkrachtigere bewonersgroepen gaan sneller, en op meer vlakken, vooruit dan de kapitaalarmere huishoudens. Er blijft in 2018 nog steeds een bijzonder slecht segment woningen op de huurmarkt. Ten opzichte van 2013 is deze groep verkleind, maar blijvende aandacht vanuit de overheid voor dit slechte segment is zéér nodig.

Betaalbaarheidsproblemen

Naast het garanderen van de kwaliteit van de woningen, is ook het garanderen van de betaalbaarheid van het wonen een belangrijke pijler van het Vlaamse woonbeleid. Er zijn verschillende indicatoren om het risico op betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt te onderzoeken. Een veelgebruikte meetmethode is de woonquote. De woonquote bestudeert het aandeel van het huishoudensinkomen dat gespendeerd wordt aan woonuitgaven (zijnde de huur of afbetaling van de lening). Wanneer een huishouden meer dan 30% van zijn inkomen hieraan spendeert, kent het een betaalbaarheidsrisico volgens deze indicator. De budgetmethode is een tweede frequent gehanteerde indicator. Wie na betaling van de woonuitgaven onvoldoende overhoudt om menswaardig te participeren in de samenleving, heeft een betaalbaarheidsrisico aldus deze indicator. Hun 'resterend inkomen' valt dan onder de budgetnorm.

Volgens beide methoden kenden de betaalbaarheidsrisico's op de Vlaamse woningmarkt een status quo tussen 2013 en 2018. In 2018 geeft 21% van de Vlaamse huishoudens meer dan 30% van het huishoudensbudget uit aan wonen, 12% houdt onvoldoende inkomen over na het betalen van de woonkosten om menswaardig te kunnen leven (zie figuur 1).

Volgens de meetwijze van de woonquote is de problematiek het grootste binnen de groep van de private huurders. Ongeveer de helft van hen geeft meer dan 30% van het inkomen uit aan de huur versus 23% van de sociale huurders en 27% binnen de groep van eigenaars met een lopende hypotheek. Volgens de tweede indicator (budgetmethode) zijn de problemen op de sociale huurmarkt het grootste: 34% van de sociale huurders houdt onvoldoende budget over om de maand op een menswaardige manier rond te komen, tegenover 31% van de private huurders en 8% binnen de groep van eigenaars met een lopende hypotheek. In vergelijking met de woonquote classificeert de budgetmethode voornamelijk huishoudens met een laag inkomen in de groep met een betaalbaarheidsrisico, en in mindere mate huishoudens met (te) hoge woonuitgaven. Vandaar dat de toekomst hier beter is voor de private dan voor de sociale huurders, terwijl bij de woonquote-methode het omgekeerde geldt.

Naast een slechtere woningkwaliteit kennen de kwetsbare groepen op de huurmarkt dus ook een relatief groot betaalbaarheids-

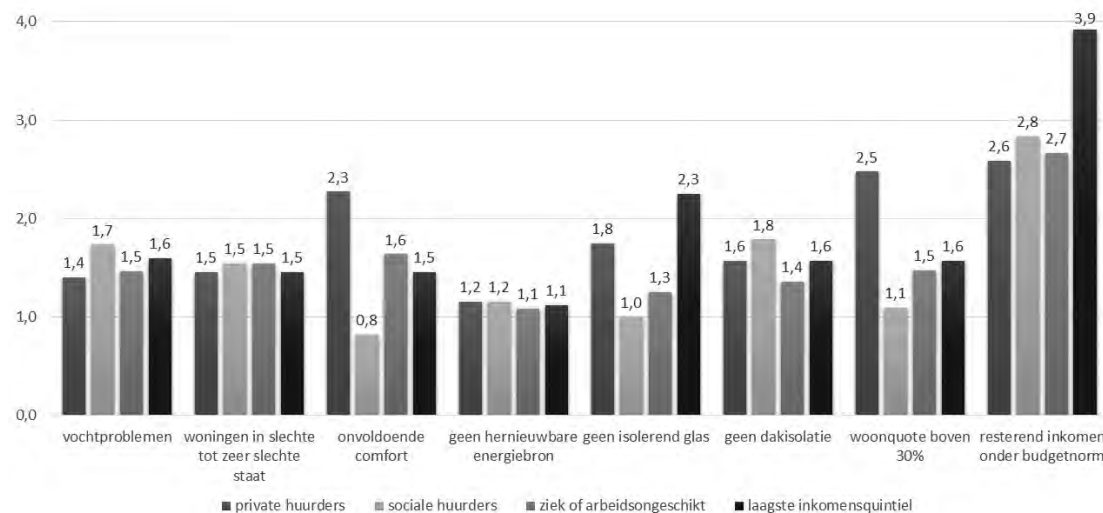
risico, met meer dan de helft van de huishoudens onder de budgetnorm. Het gaat om werkloze private of sociale huurders, eenoudergezinnen in zowel de private als sociale huursector, en sociale huurders die tot de jongste groep behoren (18-34 jaar).

Ook zijn er duidelijke regionale verschillen waarneembaar in de betaalbaarheidsproblemen op de Vlaamse woningmarkt. In de grote steden (Gent en Antwerpen) heeft een vijfde van de huishoudens een resterend inkomen onder de budgetnorm, tegenover ongeveer 1 op 10 in de overige gebiedstypes. Beschouwen we de private huurder apart, dan zijn de regionale verschillen minder uitgesproken. Het betaalbaarheidsrisico blijkt dan het laagst in de kleine steden, maar er is geen verschil tussen private huurders in de grote steden, regionale steden en de kleinere gemeenten. In deze gebieden houdt ongeveer een derde van de private huurders te weinig over na betaling van de huur.

Anders wonen in de toekomst

De Vlaamse overheid ambieert om verandering te brengen in de traditionele en diep genestelde woonwensen van de Vlamingen. In haar beleidsdocument 'Slim Wonen en Leven' stelt ze een aantal maatschappelijke veranderingen op vlak van wonen voor die ze graag tegen 2050 zou realiseren. Samengevat hoopt de overheid dat in 2050 de huishoudens in Vlaanderen kiezen voor een duurzame woning en omgeving, op een slimme locatie en aangepast aan de woonbehoefte van het gezin.

Anno 2018 staan we aan de start van dit project en zijn er nog geen beleidsinstrumenten ontwikkeld om deze ambitie te realiseren. De Woonsurvey 2018 geeft dus de nulmeting omtrent de houding tegenover de toekomstige ambities weer. De enquête toont dat een grote groep van de Vlaamse huishoudens nog veraf staat van de bereidheid om volgens dit toekomstbeeld te wonen. Anderzijds is er ook wel al bereidheid te bespeuren om een omslag naar een duurzamere woning te maken: 53% van de Vlaamse huishoudens geeft een score van 7 of meer (op 10) aan een compacte woonvorm (zijnde een rijhuis of een meergezinswoning), 69% van de Vlaamse huishoudens zou wel tevreden zijn met een minder grote tuin of terras als ze zouden verhuizen naar een buurt met mooi verzorgde pleintjes en groen en 67% van de Vlaamse huishoudens zou verhuizen wanneer de woning niet meer aangepast zou zijn aan de fysieke behoeften van één van de bewoners. Dit zijn geen marginale aandelen, meer dan de helft van de Vlaamse huishoudens is voor deze aanpassingen of veranderingen te vinden of is hiertoe bereid. De huishoudens van de grote steden springen er systematisch bovenuit: 84% van deze huishoudens geeft een score 7 of meer (op 10) aan een compacte woonvorm (zijnde een rijhuis of een meergezinswoning), 80% zou verhuizen wanneer de woning niet meer zou aangepast zijn aan de



Figuur 2: De verhoogde kans van kwetsbare huishoudens om uit de boot te vallen. Bron: Woonsurvey 2018

CASUS - Line Algoed & Geert De Pauw



DE OPMARS VAN DE INTERNATIONALE COMMUNITY LAND TRUST BEWEGING

Terwijl wereldwijd woningprijzen stijgen, slagen Community Land Trusts (CLT's) erin om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Gemeenschappelijke grondeigendom, anti-speculatieve voorwaarden en collectief beheer zijn essentiële ingrediënten hiervoor. Dit artikel kijkt naar de opkomst van de internationale beweging van CLT's, met specifieke aandacht voor de CLT's van Brussel en San Juan, Puerto Rico. Vanuit deze voorbeelden wordt onderzocht wat de rol van CLT's in België en Nederland kan zijn, en welke rol ze kunnen spelen in de context van informele wijken in het Globale Zuiden.

Vanaf het begin van deze eeuw begon de internationale financiële wereld stedelijke grond en woningen steeds meer als investeringsobject te zien. Mede als gevolg hiervan stegen wereldwijd de woonprijzen sterk, vooral in de grote steden. In het Westen verdringt deze prijsstijging mensen met lage inkomens uit de stadscentra. In het Zuiden worden gemeenschappen verdreven van stedelijke gronden waar zij zich vestigden zonder officiële eigendomstitels. In deze context groeit de belangstelling voor CLT's. Zij worden wereldwijd ingezet door lokale gemeenschappen, non-profitorganisaties en overheden om een disfunctionele woonmarkt aan te pakken en om betaalbare woningen te realiseren. Terwijl tot voor kort CLT's vooral in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk actief waren, beginnen ze nu voet aan de grond te krijgen in het Globale Zuiden en op het Europese vasteland.

CLT's zijn democratische non-profit organisaties, door een gemeenschap bestuurd, die betaalbare woningen ontwikkelen en beheren voor huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen, evenals andere voorzieningen die bijdragen aan een

bloeiende lokale gemeenschap. Deze organisaties fungeren als langetermijnrentmeesters van de gemeenschapsgrond en zorgen ervoor dat de voorzieningen die erop gebouwd zijn permanent betaalbaar blijven.

Hoe werkt een CLT precies? Een CLT verworft of krijgt grond en behoudt die permanent in eigendom. Elk gebouw dat zich al op de CLT grond bevindt of later op de grond wordt gebouwd, wordt verkocht aan individuele huiseigenaars of aan coöperatieve woningcorporaties, non-profitontwikkelaars van huurwoningen, of aan andere non-profit, gouvernementele of winstgevende entiteiten. Met de eigenaren van die gebouwen gaat de CLT een langlopende overeenkomst aan voor het gebruik van de grond. Omdat de grond niet hoeft te worden betaald, wordt het gebouw betaalbaar. Wanneer de eigenaar het later verkoopt, ontvangt hij slechts een deel van de meerwaarde. Zo blijft de woning betaalbaar, waardoor sociale verdringing wordt tegengegaan. Het bestuur van de CLT is samengesteld uit drie verschillende categorieën: een deel bewoners, een deel leden van de bredere gemeenschap en een

fysieke noden van één van de bewoners. Ook de huurders, zowel private als sociale huurders, tekenen bovengemiddelde aandelen op voor alle elementen die de bereidheid voor een omslag naar een duurzame woning representeren. Niet enkel de huidige woonplaats en het eigendomsstatuut verklaren de bereidheid tot omslag naar een duurzamere woning, ook het huishoudtype en de leeftijd (en in sommige gevallen het inkomen) zijn verklarend.

Ook wat de omslag naar een duurzamere woonomgeving betreft, is er in 2018 bereidheid: 83% van de huishoudens zou meer gebruik maken van dagelijkse voorzieningen vlakbij als ze zouden verhuizen naar een buurt met meer voorzieningen, 65% zou minder met de auto rijden als het veilig wandelen en fietsen was in de buurt, 57% zou minder van de auto gebruik maken als ze in een buurt zouden wonen met haltes voor bussen en/of trams en een goede aansluiting op het treinverkeer en tevens 57% zou deelnemen aan buurtactiviteiten als ze zouden verhuizen naar een buurt waar deze georganiseerd worden. Opgesplitst volgens bepaalde liggings- of huishoudenskenmerken, zijn de verschillen met betrekking tot een duurzamere woonomgeving kleiner dan bij de elementen die de omslag naar een duurzamere woning vertegenwoordigen. Het zijn voornamelijk het huishoudtype en leeftijd die bepalend zijn in de bereidheid tot een veranderend gedrag in de omslag naar een duurzamere woonomgeving.

Kenmerken die anno 2018 nog moeilijk liggen en waarvoor

Kwetsbare huishoudens vallen uit de boot voor woningkwaliteit en betaalbaarheid

de scores en aandelen dus lager liggen, zijn: (1) de appreciatie voor hoogbouw (zijnde appartementsgebouwen van 10 of meer verdiepingen), (2) verhuizen om dicht bij het werk te wonen en verhuizen wanneer het gezin verkleint, (3) het delen van binnen- en buitenruimtes en (4) de bereidheid om in het centrum van een dorp of stad te wonen. Voor deze kenmerken zijn de aandelen, ook als we de huishoudens opdelen naar liggings- of huishoudenskenmerken, telkens lager dan 50%.

Verder komt eveneens de combinatie van de elementen die we zojuist opsomden (bijvoorbeeld de combinatie van én willen wonen in een compacte woning én bereid zijn om minder met de auto te rijden als er haltes voor bussen en/of trams en een goede aansluiting op het treinverkeer zou zijn in de buurt), nog niet vaak voor. Wel zien we hierbij (opnieuw) een duidelijk verschil in attitude tussen huurders en eigenaars waarbij de houding "extremer" wordt naarmate de leeftijd van de referentiepersoon daalt. Jonge eigenaars zijn in 2018 het minst bereid tot de omslag die men tegen 2050 voor ogen heeft, jonge huurders het meeste. Deze cijfers tonen dus dat niet alle huidige jongeren en jongvolwassenen open staan voor het toekomstbeeld van 2050, integendeel zelfs. De huidige groep 18- tot 34-jarigen bestaat uit een grotere groep huishoudens met een conservatieve woonwens dan uit een groep met een iets meer progressieve kijk.

Kwetsbare huishoudens vallen eerder uit de boot

De Vlaamse overheid streeft er met het Vlaamse woonbeleid naar om iedereen in Vlaanderen menswaardig te huisvesten. Iedereen moet daarbij, volgens de Vlaamse Wooncode, beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving en tegen een betaalbare prijs.

De overheid slaagt er in 2018 (nog steeds) niet in om deze

doelstellingen te behalen voor iedereen. Zowel wat de garantie op een kwaliteitsvolle woning betreft als de garantie op een betaalbare woning, vallen er mensen buiten de boot. Kwetsbare huishoudens hebben hierbij een verhoogde kans om met bepaalde kwaliteits- of betaalbaarheidsproblemen te kampen in vergelijking met de gemiddelde woonsituatie in Vlaanderen (zie figuur 2).

Het figuur drukt de kans uit voor de verschillende kwetsbare huishoudensgroepen om, in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde, met een bepaald probleem geconfronteerd te worden. De verhoogde kans om met een resterend inkomen onder de budgetnorm te belanden, springt in het oog. Alle verschillende kwetsbare profielen hebben een sterk verhoogde kans om in deze situatie terecht te komen. De huishoudens uit het laagste inkomenskwintiel hebben daarbij 3,9 keer meer kans dan de gemiddelde Vlaming om na het betalen van de woonkosten met een te laag resterend inkomen over te blijven om de maand rond te komen. Verder trekken volgende verhoogde kansen de aandacht: op de private huurmarkt is de kans om met een woonquote boven 30% uit te komen 2,5 keer hoger dan voor de gemiddelde Vlaming, mensen met een inkomen uit het laagste inkomenskwintiel hebben 2,3 keer meer kans om in een woning terecht te komen met enkele beglazing, private huurders hebben 2,3 keer meer kans om in een onvoldoend comfortabele woning te wonen, sociale huurders hebben 1,7 keer meer kans om in een woning met vochtproblemen gehuisvest te zijn in vergelijking met het Vlaamse gemiddelde.

De toekomst van wonen in Vlaanderen

De cijfers die we in deze bijdrage bespraken, tonen dat verschillende, en dan vooral kwetsbare, huishoudens niet in een woning van goede kwaliteit wonen en/of tegen een betaalbare prijs. Door de huidige marktomstandigheden slagen ze er niet in om hun woonsituatie te verbeteren. Ook de middelen en instrumenten van de overheid schieten tekort. Als reactie hierop worden (onder andere) nieuwe woonvormen en -typologieën ontwikkeld en collectieve renovatietrajecten uitgewerkt met als doel deze huishoudens wel een degelijke, aan hun situatie aangepaste, woning aan te bieden tegen een betaalbare prijs. Niet alle problemen zullen hiermee van de baan zijn, maar voor bepaalde doelgroepen kunnen deze nieuwe initiatieven wel heel betekenisvol zijn.

Verder menen we dat een sterkere groei van de sociale huursector, die momenteel niet groter is dan 7% van de woningmarkt, of een uitbreiding van het toepassingsgebied van huursubsidies soelaas kan bieden voor de meer kwetsbare groepen op de woningmarkt. In het huidige Vlaamse stelsel blijft de huursubsidie voorbehouden voor specifieke groepen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Nederland. De subsidiëring is relatief doeltreffend in Vlaanderen, maar blijft ook beperkt tot een te kleine groep. Deze zou moeten worden uitgebreid in de toekomst.

Literatuurselectie

Heylen, K., M. Le Roy, S. Vanden Broucke, B. Vandekerckhove & S. Winters (2007) Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005. Brussel: Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed.

Heylen, K. & L. Vanderstraeten (2018) Wonen in Vlaanderen anno 2018. Oud-Turnhout: Gompel&Svacina.

Lieve Vanderstraeten (lieve.vanderstraeten@vub.be) is sociaal-economisch geografe en als onderzoeker verbonden aan het Cosmopolis Centre for Urban Research (VUB) en het Steunpunt Wonen. **Dr. Kristof Heylen** (kristof.heylen@kuleuven.be) is onderzoeksexpert bij het Hiva – KU Leuven en verbonden aan het Steunpunt Wonen.

deel vertegenwoordigers van de overheid, waardoor die allemaal zeggenschap behouden over het beheer en de ontwikkeling van de gronden.

In hun huidige vorm zijn CLT's ontstaan in de Verenigde Staten aan het eind van de jaren 60. Een groep van Afro-Amerikaanse burgerrechtenactivisten kochten stukgronden stichtte daarop New Communities Inc. Zij combineerden collectieve eigendom van land, individuele eigendom van woningen en de coöperatieve organisatie van landbouwproductie. Ze waren tot het besef gekomen dat alleen toegang tot grond hen zou bevrijden van de afhankelijkheid van witte grondbezitters, wat zou leiden tot economische emancipatie. Ze haalden inspiratie bij de gemeenschappelijk grondeigendom in andere landen, zoals de collectieve eigendommen van inheemse volkeren, de *town commons* van New England, de *moshav ovdim* van Israël, de *ejidos* van Mexico, de *Ujamaa Vijijini* van Tanzania, de *Gramdan* dorpen van India en de Engelse *Garden Cities*. Deze voorbeelden inspireerden de oprichters van New Communities omdat ze aantoonde dat gemeenschappelijk grondbezit ervoor zorgt dat een gemeenschap haar eigen ontwikkeling kan sturen, en dat de meerwaarde van de grond – die het gevolg is van collectieve inspanningen – geïnvesteerd kan worden in het belang van die gemeenschap. Die denkwijze leeft door in de CLT's van vandaag.

Brusselse wooncrisis

Sinds de oprichting van New Communities Inc., vijftig jaar geleden, heeft het CLT-principe een hele weg afgelegd. Het is gebruikt in uiteenlopende contexten, maar werd steeds vaker toegepast als een manier om blijvend betaalbare woningen te creëren in steden met een verhitte woonmarkt. Een emblematisch voorbeeld is de Champlain Housing Trust (CHT) in Burlington, Vermont (VS), opgericht in 1984. Onder het burgemeesterschap van Bernie Sanders besliste de stad om overheidsgeld te investeren in een CLT. Dat was een primeur, en sindsdien is de CHT uitgegroeid tot een van de meest succesvolle CLT's, met een patrimonium van bijna 3000 woningen. Toen in 2008 UN-Habitat en het toenmalige *Building and Social Housing Foundation* (nu World Habitat) deze Land Trust bekroonde met de *World Habitat Award*, leerden ook Brusselse verenigingen die op zoek waren naar een nieuwe manier om de wooncrisis aan te pakken, het CLT-principe kennen.

Sinds de jaren 2000 kreeg Brussel te maken met stijgende woonprijzen op de private huur- en koopmarkt. In een Gewest met amper 8% sociale woningen leidden de prijsstijgingen er onvermijdelijk toe dat arme gezinnen de stad werden uitgedreven, of dat ze gedoemd waren om in te kleine, te dure en vaak ongezonde woningen te blijven wonen. Vanuit het verenigingsleven groeide een beweging die vooral ijverde voor nieuwe sociale woningen. Toen resultaat uitbleef gingen velen van hen op zoek naar andere oplossingen. Onder hen waren buurtverenigingen zoals Buurthuis Bonnevie, organisaties die met vluchtelingen werkten zoals CIRE,

*Huisvesting van de Champlain Housing Trust in Burlington.
Bron: Line Algoed*



en Periferia, een vereniging die rond burgerparticipatie werkt. Zij zochten naar formules waarbij burgers zelf het heft in handen konden nemen. De CLT leek daar aan te voldoen.

CLT biedt een antwoord voor betaalbaar wonen in heel diverse contexten

CLT Brussel

De initiatiefnemers onderzochten hoe het principe toegepast zou kunnen worden in Brussel. Ze maakten een hele reeks verenigingen, waaronder de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, BRAL, en enkele SVK's, warm om dit mee te verdedigen. In 2010 en 2011 organiseerden ze een reeks publieke evenementen waar ze hun plan onderzochten en verfijnden met gezinnen in woonnood. Zo creëerden zij een draagvlak om het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te overtuigen om te investeren in deze innovatieve formule. Het Gewest schreef een haalbaarheidsstudie uit die in 2012 werd afgerond. Community Land Trust Brussel (CLTB) werd boven de doopvont gehouden, en het Gewest stelde middelen ter beschikking voor de aankoop van de eerste twee gronden. Vandaag de dag staan op deze twee percelen in totaal 39 woningen, die bewoond zijn door Brusselaars met een laag inkomen. Twee andere projecten, goed voor tien woningen, zijn gerealiseerd en nog eens 120 woningen zijn in aanbouw of zitten in de pijplijn. De meeste van deze sites liggen in de armere buurten van de Kanaalzone, in de gemeentes Vorst, Molenbeek, Brussel, Anderlecht en Schaarbeek. In veel van die woonprojecten is ook buurtinfrastructuur geïntegreerd, zoals een vrouwenhuis of een lokaal voor parkwachters. De bewoners van CLTB woningen zijn mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning. Zij vormen een afspiegeling van de groep die het meest getroffen wordt door de wooncrisis. Vaak zijn het grote gezinnen, en vaak ook families met een migratieachtergrond. Iedereen die aan de voorwaarden voldoet kan zich inschrijven en lid worden van de vereniging. Woningen worden toegewezen op basis van de anciënniteit. De prijs van de woningen is aangepast aan het inkomen van de kopers, zodat ook gezinnen met de allerlaagste inkomens een CLTB-woning kunnen kopen.

Steun van overheid en bewoners

CLTB kan betaalbare woningen op de markt brengen dankzij de steun van het Brussels Gewest. Het Gewest geeft subsidies voor de aankoop van gronden en voor een gedeelte van de bouwkost, en betaalt een deel van de werkingskosten. Tot nu toe gebeurt dit nog op niet structurele wijze, maar de nieuwe regering verplichtte zich in 2019 ertoe om een wettelijk kader te creëren dat voor meer zekerheid zal zorgen. Dit is illustratief voor de groeiende publieke steun voor het CLT model in Brussel. Bij de start in 2012 verleenden sommige politieke partijen slechts zeer schoorvoetend hun steun. De eerste jaren bleef de dreiging van stopzetting van subsidies en, op een bepaald moment, zelfs de ontmanteling de organisatie boven het hoofd hangen. Brede steun vanuit het middenveld en de eerste succesverhalen zorgden ervoor dat vandaag de dag bijna het hele politieke veld achter de werking staat.

CLTB onderscheidt zich van andere Brusselse huisvestingsactoren, niet alleen door het unieke eigendomsmodel, maar ook door het feit dat het een echte gemeenschapsorganisatie is, waar participatie geen ijdel woord is. Het bestuur is samengesteld uit bewoners, vertegenwoordigers van het middenveld, en vertegenwoordigers van het Gewest, die elk een derde van de zetels innemen. Alle bewoners en alle kandidaat-kopers zijn, samen met andere geïnteresseerde Brusselaars, lid en kiezen tijdens de



Uitwisseling over collectieve grondeigendom georganiseerd door de Caño Martín Peña Community Land Trust. Bron: Line Algoed

jaarlijkse algemene vergadering hun vertegenwoordigers in het bestuur. Daarnaast worden (toekomstige) bewoners ook nauw betrokken bij de ontwikkeling van de projecten.

Enkele jaren voor de woningen klaar zijn, worden bewonersgroepen samengesteld uit kandidaat-kopers. De toekomstige bewoners bepalen mee hoe de woningen er uit zullen zien en hoe het leven er georganiseerd zal worden. Wanneer ze in hun woningen trekken, staan ze zelf in voor het beheer van de mede-eigendom. CLTB zou ook niet bestaan zonder de nauwe samenwerking met andere verenigingen. De organisaties die aan de basis stonden van de Brusselse CLT werken nog steeds mee bij de uitbouw van de projecten.

Navolging in de Lage Landen

CLTB was de eerste om het CLT-principe toe te passen op het Europese vasteland. Daarmee inspireerden zij ook anderen om ermee aan de slag te gaan. Samenlevingsopbouw Gent ijverde voor de oprichting van een CLT in hun stad. De stad stelde grond ter beschikking en vandaag de dag zijn de plannen voor de bouw van 34 woningen, een gemeenschapsruimte en een gemeenschappelijke tuin klaar. In Leuven besliste het schepencollege dit jaar om 5 miljoen euro opzij te zetten voor de bouw van CLT-woningen. Ook in Wallonië is de belangstelling groot. De stad Ottignies-Louvain-la-Neuve, bijvoorbeeld, verplichtte zich onlangs om 140 CLT-woningen te bouwen. Ook in Nederland slaat het idee aan. De Rotterdamse stadsactivisten van Stad in de Maak onderzoeken of CLT's hen kunnen helpen om de stedelijke commons die ze nu tijdelijk ontwikkelen in leegstaande gebouwen een duurzaam karakter te geven. In Amsterdam steunt de stad een onderzoek naar de mogelijkheid om een CLT op te richten in de Bijlmerwijk. De initiatiefnemers van CLT Bijlmer richtten ook CLT.nl op. Zij willen het idee van gemeenschapsgrond als basis voor betaalbare woningen en duurzame landbouw op grote schaal promoten over heel Nederland.

De meerwaarde van CLT's

Alle genoemde steden kregen de afgelopen jaren te maken met grote prijsstijgingen op de woonmarkt. Voor de zwakste groepen wordt het nog moeilijker om een degelijke, betaalbare woning te vinden, maar ook de groep voor wie wonen in de stad onbetaalbaar wordt breidt zich uit naar middeninkomens. Steden die belangstelling tonen voor CLT's laten zich dan ook vaak leiden door twee verschillende, maar nauw met elkaar verbonden motieven. Enerzijds is er de wil om betaalbare woningen te bouwen voor mensen met lage inkomens die, bij gebrek aan sociale woningen, gedoemd zijn om op de private huurmarkt te veel te betalen voor slechte woningen.

Anderzijds worden CLT's ook gezien als een manier om gezinnen met een iets hoger inkomen die werken in de stad de kans te geven om er ook te wonen. Dat leidt tot minder pendelverkeer, zorgt voor een grotere sociale mix, en houdt de "key workers" in de stad. CLT's worden dus tegelijk ingezet als instrument voor sociaal beleid en als stadsontwikkelingsinstrument. Steden kunnen via CLT's zorgen voor een bijkomende stock van betaalbare woningen, als aanvulling op het sociaal huisvestingsbeleid. CLT's kunnen ook de basis vormen voor een duurzamer stadsontwikkelingsbeleid. Steden als Gent, Brussel en Leuven hebben een lange staat van dienst wat betreft de bouw van koopwoningen voor middeninkomens, maar merken nu dat deze gesubsidieerde woningen op de private markt terecht komen en slechts een heel tijdelijk effect hebben. De CLT-formule kan ervoor zorgen dat de middelen veel efficiënter worden ingezet, omdat woningen op CLT-grond voor altijd betaalbaar blijven.

Verschillende steden in België en Nederland starten CLT initiatieven op

Een andere belangrijke meerwaarde is dat, wanneer CLT's echt in de gemeenschap zijn ingebed, ze voor draagvlak zullen zorgen voor de bouw van betaalbare woningen. Door meer stakeholders te betrekken kunnen ze ook creatiever inspelen op de uitdagingen en het potentieel van de steden waar ze actief zijn. Het Gentse project Dampoort Knap Op, dat pionierde met een door CLT geïnspireerde formule om noodkopers te helpen hun woning te renoveren en energiezuinig te maken, is daar een goed voorbeeld van, net als de manier waarop CLTB in Brussel schenkingen van private stichtingen en binnenkort ook burgerinvesteringen combineert met subsidies om de impact te vergroten. Ten slotte doen CLT's meer dan woningen bouwen. Door aan sterke gemeenschappen te bouwen kunnen ze, onder andere in aankomstwijken, zorgen voor stabiliteit en mee bouwen aan de sociale cohesie.

International beweging

Veel CLT's richten zich op mensen met een verhoogd risico op verdringing. In informele wijken in het Globale Zuiden zijn dat vaak mensen die wonen op grond waarvoor ze geen officiële eigendomstitel hebben, in het Westen vaak arme bewoners van gentrifiërende buurten. Dit plaatst de opkomende CLT beweging op het kruispunt van twee wereldwijde bewegingen voor sociale

INCLUSIEVE WIJKONTWIKKELING
MET "DAMPOORT KNAPT OP"

Gezinnen met een lager inkomen wonen vaak in minder kwalitatieve en slecht geïsoleerde woningen, maar hebben het geld niet om een renovatie te financieren. Het project Dampoort knapT OP! in Gent probeert deze cirkel te doorbreken. AGORA keek binnen bij bewoonster Dudu en hoorde haar beleving van dit sociaal en ecologisch initiatief.

De mankementen van het woonpatrimonium in Vlaanderen zijn een hot topic. "Om tegen 2050 de Vlaamse energie-doel-stellingen te halen, moet bijna 95 procent van de woningen gerenoveerd worden. Dat kost zo'n 55.000 euro per woning, of 4,8 miljard euro per jaar", aldus De Standaard begin dit jaar. Uitdagingen zijn er zowel op het vlak van kwaliteit als energiezuinigheid. Volgens onderzoek van Steunpunt Wonen (2015) leven er 350.000 mensen in Vlaanderen in structureel ontoereikende woningen. Recent onderzoek geeft aan dat voor meer dan de helft van alle woningen in Vlaanderen renovatiewerken nodig zijn. Burgers worden aangemoedigd deze renovaties zelf te financieren en te organiseren, met een ondersteuning via premies, goedkope leningen of een fiscaal voordeel. Maar het investeringsritme moet omhoog. Een ondermaatse woningkwaliteit gaat echter vaak hand in hand met armoede. De laagste-inkomensgroep heeft het minste toegang tot de bestaande premies. De vraag luidt dus: hoe kan renovatie bewoners versterken in plaats van sociale verdringing veroorzaken?

Publieke middelen laten rollen

In 2015 richtte Community Land Trust Gent het proefproject 'Dampoort knapT OP!' op in de Dampoortwijk te Gent. In dit proefproject werden twintig gezinnen ondersteund in hun renovatie.

Dit kleinschalige renovatieproject is intussen opgeschaald naar 100 woningen in Gent en wordt verder getest in Vlaams-Brabant. Ook de Vlaamse overheid heeft het project inmiddels in het vizier. Dampoort knapT OP! (DkO) is gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit en energiezuinigheid bij zogeheten 'noodkopers' en 'nooideigenaars'. Dit zijn huishoudens die eigenaar zijn van hun woning, maar niet de middelen hebben om hun woning te renoveren. Een onderschatte groep die 4% van het Vlaamse woonpatrimonium bewoont. De renovatie wordt gefinancierd met een rollend fonds en wordt bouwtechnisch en sociaal begeleid (zie kader). Het rollend fonds, of het principe van 'subsidiërentie', wordt ontleend aan het *Community Land Trust* (CLT) model (zie artikel Algoed en De Pauw). Het rollend fonds financiert de renovatiewerken, maar werkt als een uitgestelde lening. Bij de verkoop van de woning gaat de financiële tussenkomst en een deel van de eventuele meerwaarde terug naar het fonds. Via dit systeem kunnen (publieke) middelen herhaaldelijk worden ingezet voor de doelgroep.

Ervaringsexperts aan het woord

Bewoonster Dudu nam in 2017 deel aan DkO en blikt samen met AGORA terug op haar ervaring. Ze ontvangt me hartelijk in haar huis in de Dampoortwijk, waar ze samen met haar twee kinderen en kat Mira woont.

rechtvaardigheid. De eerste vindt plaats in landen waar mensen worstelen met grondrechten, en waar zij in steeds grotere aantallen opkomen voor de erkenning, registratie en wettelijke bescherming van collectief grondeigendom. De tweede is de groeiende beweging voor woonrechten die opduikt in steden over de hele wereld. Deze amorfe beweging zet zich bijvoorbeeld in voor het recht op de stad (*right to the city*), strengere huurregels en huurprijscapaciteit op de private markt, maar ook voor wooncoöperaties, co-housing en CLT's.

Toenemende interesse in CLT's, mede gestimuleerd door deze wereldwijde bewegingen, leidde tot meer internationale samenwerking. De samenwerkingsinitiatieven liggen op de intersectie tussen praktijk- en beleidservaring, academische kennis en activisme. Sinds begin 2018 bijvoorbeeld, brengt het internationaal *Center for CLT Innovation*, opgestart door een groep mensen uit de Verenigde Staten met medewerking van CLT *practitioners* in Puerto Rico en Europa, verschillende bestaande en opkomende CLT's van de VS, Latijns Amerika, het VK, Europa en Australië samen met academici en activisten. Het doel is om een nieuw platform te creëren voor onderzoek naar huidige CLT-praktijken en voor het verkennen van nieuwe toepassingen. Een van de projecten is het uitgeven van een collectie van essays over verschillende CLT-initiatieven en over het belang van CLT's voor de realisatie van het recht op wonen wereldwijd.

Ook is in 2017 het *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities* (SHICC) project van start gegaan met EU Interregfondsen. Dit

De CLT-beweging staat op het kruispunt van twee wereldwijde bewegingen voor sociale rechtvaardigheid

project, dat loopt tot eind 2020, wil de oprichting van nieuwe CLT's in steden in Noordwest Europa stimuleren en vier bestaande CLT's in Brussel, Gent, Rijsel en Londen, helpen om verder te groeien. Verder wil het samenwerking bevorderen en een lokaal, regionaal en nationaal beleid stimuleren, dat door aangepaste financiering en regelgeving de oprichting en groei van CLT's bevordert.

In het Globale Zuiden zorgt het succesvolle voorbeeld van de Caño Martín Peña CLT in San Juan, Puerto Rico, ervoor dat meer en meer naar CLT's gekeken als strategie voor het formaliseren van grondeigendom. In het Zuiden woont een groeiende groep mensen op stedelijke grond waarvoor ze geen officiële eigendomstitel hebben, nadat ze door armoede, grootschalige ontwikkelingsprojecten of klimaatverandering uit hun rurale gebieden werden verdrongen. Zonder eigendomsdocumenten zijn ze ook in steden heel kwetsbaar voor ontheemding naar wil van de overheid. Dit gebeurt niet zelden in een context van natuurrampen waarbij overheden beweren dat de veiligheid niet kan gegarandeerd worden, terwijl mitigaties van risico's wel degelijk mogelijk zijn. Er zijn talloze voorbeelden van gemeenschappen die om die reden ontheemd zijn en waar, na de gedwongen uitzetting van de bestaande gemeenschap, projectontwikkelaars huisvesting gebouwd hebben voor hogere inkomens. De Caño CLT toont een alternatief. Deze CLT is in 2004 opgestart door duizenden bewoners van zeven grotendeels informele wijken waar bewoners geen eigendomstitels hadden over de grond die ze al generaties lang bewoonden. Sinds ze in 2016 de *World Habitat Award* wonnen krijgt de Caño CLT meer en meer interesse van *community organisers* in gelijkwaardige wijken in Latijns-Amerika, Azië en Afrika. Vertegenwoordigers van de Caño CLT zijn naar Mexico, Brazilië en Zuid-Afrika gereisd

om daar van gedachten te wisselen. De Caño CLT bouwt op dit moment capaciteit op om zich op een meer structurele manier bezig te houden met het uitwisselen van kennis over collectieve grondeigendom en participatieve wijkontwikkelingsprocessen. In mei van 2019 kwamen bijvoorbeeld 49 mensen van 17 verschillende landen bij elkaar in de Caño, gesponsord door de Ford Foundation, om strategieën uit te wisselen over grondrechten en de sterktes van collectief grondeigendom als antwoord op de grote politieke, economische, sociale en ecologische uitdagingen van deze tijd. Niet alleen CLT's in het Zuiden kunnen iets opsteken van deze ervaringen. CLT's als die van de Caño zijn vaak ontstaan uit een bestaande en solide gemeenschapsorganisatie en kunnen initiatieven in het Noorden, die vaak uit formelere structuren zijn gegroeid, inspireren op het vlak van gemeenschapswerking.

Een structurele oplossing

Terwijl in steden over de hele wereld de sociale verdringing toeneemt, doen veel overheden verder alsof er niets aan de hand is. Vaak worden stadsgroten nog steeds verkocht aan de hoogste bidder, en nieuwe sociale woningen worden slechts langzaam gebouwd. CLT's kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan een oplossing van deze woonproblemen. Door de gemeenschap centraal te zetten kunnen ze nieuwe energie en middelen genereren om betaalbare woningen te bouwen. Dankzij hun unieke eigendomsformule zorgen ze dat deze woningen voor altijd betaalbaar blijven. En door de nadruk te leggen op de rol van grondeigendom, ten slotte, voeden ze de discussie over hoe we onze steden structureel duurzamer en rechtvaardiger kunnen maken. We voorspellen dat de internationale CLT-beweging en hun initiatieven om het collectieve grondprincipe bekender te maken, in de komende jaren een heel groot aantal steden en gemeenschappen zal aanzetten om nieuwe CLT's op te richten. Hou ze in de gaten!

Literatuurselectie

Algoed, L. & M.E. Hernández Torrales (2019). "Vulnerabilization and Resistance in Informal Settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust." *Radical Housing Journal*, Vol 1(1): 29-47.

Davis, J.E., Algoed, L. & M.E. Hernández-Torrales. (forthcoming 2020) Introduction: On Common Ground. In J.E. Davis, Algoed, L. & M.E. Hernández-Torrales (Eds.) *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*. Madison: Center for CLT Innovation.

Davis, J.E. & Stokes, A. (2009) *Lands in Trusts. Homes that Last. A Performance Evaluation of the Champlain Housing Trust*. Burlington: CHT.

De Pauw G. (2018) Grond niet te koop. Gemeenschapsgrond als basis voor een rechtvaardige en duurzame stad in het Community Land Trust model. In A. Kuhk, Holemans, D. & Van den Broeck, P. (eds.) *Op grond van Samenwerking. Woningen, voedsel en trage wegen als heruitgevonden commons*. Leuven: EPO.

Line Algoed (Line.algoed@vub.be) promoveert bij Cosmopolis aan de Vrije Universiteit Brussel over gemeenschappelijk grondeigendom in het Caribisch gebied en is lid van het internationale CLT Center for Innovation waar kennis en onderzoek over CLT's wordt uitgewisseld. Ze werkt voor de Caño Martín Peña CLT aan de internationale uitwisseling van kennis.

Geert De Pauw (geert.depauw@cltb.be) is sinds 2012 coördinator van CLT Brussel en mede-oprichter van SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Communities), een Europees partnerschap met als doel een bloeiende CLT-beweging in Europa te creëren.

CASUS - Daan Bossuyt

GAAT DE COÖPERATIE DE WONINGNOOD OPLOSSEN?

Er is sprake van woningnood. Het ideaal van de eigen woning is voor velen onbereikbaar en sociale huurwoningen zijn er steeds minder. Wie überhaupt nog in aanmerking komt voor een sociale huurwoning krijgt te maken met forse wachtlijsten. In steden als Amsterdam en Utrecht is de gemiddelde benodigde inschrijfduur bijna 9 jaar, aldus onderzoeksbureau RIGO. Met name jonge mensen en lagere- en middeninkomens hebben steeds meer moeite met het vinden van betaalbare woonruimte.

In dit artikel ga ik in op hoe de wooncoöperatie kan bijdragen aan betaalbare huisvesting in Nederland. Ik laat zien hoe de wooncoöperatie na haar opkomst in de verdrukking is gekomen en waarom we wellicht aan de vooravond staan van een nieuwe bloeiperiode.

De wooncoöperatie is een mogelijke oplossing voor de nijpende woningnood. Bij een wooncoöperatie verenigen bewoners zich met als doel het realiseren van betaalbare woningbouw. Met name de gemeente Amsterdam is bijzonder gecharmeerd van dit model en wil dat over twintig jaar zo'n tien procent van de woningvoorraad uit coöperaties bestaat. Een ambitieus doel gezien het feit dat het aandeel coöperaties momenteel nagenoeg nihil is. Volgens de gemeente komt de coöperatie tegemoet aan de wens tot zelfbeheer en bevordert het de sociale cohesie. Bovendien garanderen coöperaties de betaalbaarheid van de sociale en middeldure huur op de lange termijn, beargumenteert de gemeente.

Het Amsterdamse optimisme voor de wooncoöperatie is niet uniek. De wetenschappelijke literatuur kent talloze positieve verhalen over coöperaties. Zo zou de combinatie van collectief

eigendom en betrokkenheid een tegengif zijn voor de privatisering en vermarkting van de stedelijke ruimte.

De paradox is echter dat er maar bijzonder weinig coöperaties zijn. In Europa kennen alleen Scandinavië, Duitsland en Zwitserland een aanzienlijke coöperatieve sector. In Zürich is dit zo'n tien procent van de woningvoorraad. De Nederlandse politiek heeft echter ruim een eeuw geleden ervoor gekozen om de sociale woningbouw te organiseren via *woningcorporaties*. Deze woningcorporaties vinden hun oorsprong in de inzet van geëngageerde burgers, maar zijn over de tijd heen verworden tot grote professionele organisaties.

De coöperatieve schaarste kan worden begrepen door een combinatie van exogene en endogene factoren. Aan de ene kant kunnen coöperaties moeilijk gedijen in een vrije woningmarkt waarin ze concurreren met andere eigendomsvormen. Hierdoor is het moeilijk om woningen voor de kostprijs te realiseren. De staat kan bijstaan met behulp van financiering en grond, maar de voorwaarden die de staat daarvoor stelt kunnen de autonomie van coöperaties kortwieken. Aan de andere kant is het coöperatieve

"Ik woon al bijna 35 jaar in de Dampoortwijk", vertelt Dudu trots. "Ik woonde eerst als huurder. Maar toen ik in 2016 dit huis te koop zag staan, twijfelde ik niet langer. De bank keurde mijn lening goed en ik kon de notariskosten net betalen. De verbouwingen wilde ik stap voor stap aanpakken. Maar door problemen met een aannemer was ik al mijn geld voor de verbouwingen kwijt. Het huis lag vol stof, er was geen sanitair en er waren geen meubels. Ik sliep op een matras in de woonkamer en mijn kinderen sliepen bij een vriendin. Ik kon gelukkig op het werk douchen. Als je het huis vandaag ziet, kan je je die situatie onmogelijk voorstellen. We hebben veel meegemaakt, maar ik ben erin blijven geloven. Mijn kinderen hebben me hier doorheen gesleept."

In 2017 stelde Dudu zich kandidaat voor het project. Om deel te nemen gelden twee bindende voorwaarden. Het inkomen moet onder een bepaalde drempel liggen en de woning dient van ondermaatse kwaliteit te zijn. Vervolgens gebeurt de selectie op basis van een personenonderzoek, dat rekening houdt met een reeks parameters waaronder gezondheid, gezinssamenstelling en opleidingsniveau. "Ik heb veel chance gehad. Uiteindelijk werd ik samen met negen andere gezinnen gekozen. Voor mij is het een groot cadeau."

Na de selectie volgde de waardeschatting van de woning en werd er een renovatieplan opgesteld. "In februari 2018 tekenden we onze overeenkomst in de Pastorijs (cfr. buurthuis in de Dampoortwijk). DkO bereidde de offertes voor en wij konden de finale keuze maken voor de aannemers. Maar ik heb hen alle vertrouwen gegeven. Zij hebben meer ervaring in die zaken. Het OCMW blokkeerde €30.000 per huishouden en zij betaalden de facturen van de aannemers. Op het moment dat we ons huis verkopen, geven we de €30.000 terug. Met dat geld wordt een ander gezin geholpen."

Dudu geeft me trots een rondleiding in haar vernieuwde woning. "Het plat dak is vernieuwd en uiteindelijk was er budget genoeg om ook het hellend dak aan te pakken. Ik had geen vloer, geen deuren, de badkamer was niet af en er moest redelijk wat plakwerk gebeuren." Maar er blijkt nog werk aan de winkel. "Ik wil alles op eigen houtje schilderen. Volgende week heb ik verlof. Dan kan ik de gang en mijn deur schilderen, gordijnen ophangen, tapijtjes leggen en dan klaar. Voor die afwerkingen heb ik niemand nodig."

Maar naast het resultaat, is ze bijzonder positief over het proces zelf. "Ik heb echt schone mensen leren kennen. De aannemers hebben zelfs extra werk verricht. Mike voor het dak en Tom voor de elektriciteit. Op een bepaald moment begon een van hen zelfs te dweilen voor hij vertrok, omdat hij vond dat ik al genoeg werkte. Onlangs heb ik Tom nog gevraagd om me te helpen met mijn luster [hanglamp]. Twee dagen later stond hij al voor mijn deur." Ze lacht. "Ik heb mij geamuseerd. Ik heb er een familie bijgekregen. De andere deelnemende gezinnen, de mensen van Domus Mundi, de Pastorijs: ik vind het een fantastisch project. Wanneer ik het geld teruggeef, gaat het naar een ander gezin. Ik vind dat *schoon*". Al zal Dudu hier niet meteen vertrekken. "Ik heb een goede relatie met mijn burens en woon hier graag. Ik heb nu ook een goede baan, mijn huis is vernieuwd en ik heb nieuwe mensen leren kennen. 2020 zal een mooi jaar zijn."

Renovatie op maat - Collectieve en inclusieve aanpak

Dankzij DkO wonen mensen zoals Dudu nu in een veilige, energiezuinige en gezonde woning. De veiligheid- en gezondheidsrisico's werden weggenomen. Alle woningen scoorden beduidend beter in termen van kwaliteit, wat ook werd bevestigd op basis van de Vlaamse Wooncode (na de renovatie ging het om gemiddeld minder dan vijftien strafpunten, voor de renovatie lag het gemiddelde nog op 51). Ook de energieprestatie verbeterde aanzienlijk; het is zelfs beter dan het Vlaamse gemiddelde. De evaluatie van DkO toont het belang van het project in één woord: maatwerk. Elke woning heeft andere noden en een te beperkt aanbod zal dit niet kunnen oplossen. Tegelijk vraagt renovatie

ook expertise, waarbij voor vele bewoners het wegnemen van de zorgen belangrijk is.

DkO heeft enkel gewerkt door alle actoren samen aan tafel te zetten. De collectieve aanpak heeft financiële en kwalitatieve schaalvoordelen. De vervanging van een lekkend dak kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met het plaatsen van dakisolatie. Tegelijk werd er gekozen om per bouwblok van de wijk te werken. Op deze manier is het project laagdrempelig en wordt de groepsdynamiek en het onderling vertrouwen bevorderd. Die dynamiek maakt samenwerking met de bewoners mogelijk en versterkt hen in het creëren van een buurtnetwerk dat het wonen overstijgt. "Ik wil mijn deur openstellen zoals andere mensen dat voor mij hebben gedaan", zei Dudu op het einde van het bezoek. Ze is de beste ambassadeur die het project zich kan wensen.

Opschaling

Het opwaarderen van een buurt gaat niet zelden samen met sociale verdringing. Maar Dampoort knapT OP! toont dat wijkrenovatie ook inclusiever kan zijn. De opschaling naar het stadsniveau toont alvast het geloof in het model. "Gent knapt Op" is een uniek consortium van de stad, het OCMW, sociale organisaties en de onderzoeksinstituten KULeuven, UGent en Artesis Plantijn Hogeschool. De onderzoeksinstituten staan in voor het verder aanscherpen van de formule. Dit heeft ervoor gezorgd dat nu ook ouderen, mede-eigenaars en verhuurders deel kunnen nemen. Ook de Vlaamse Overheid moedigt via het Vlaamse noodkoopfonds lokale OCMW's aan om een soortgelijk project op te starten. Deze opschaling is niet alleen nodig om energie- en woonkwaliteitsdoelstellingen te behalen, maar ook om ervoor te zorgen dat mensen met een lagere sociaaleconomische positie niet buiten de boot vallen.

Literatuurselectie

- Debruyne, P. & Hertogen, N. (2016). Inclusieve wijkontwikkeling in de Gentse Dampoort: participatieve woonrenovatie op maat van kwetsbare bewoners. In S., Oosterlynck et al. (Red.), *Blik op energiearmoede. Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2016* (pp. 185-200).
- Rasking, J. (2020). Bijna elk huis moet tegen 2050 aangepakt worden. De Standaard 8 Januari.
- Van Hoof, A. et al. (2016) Dampoort KnapT OP! Wijkrenovatie met noodkopers. http://cltgent.be/sites/default/files/Brochure_Dampoort_knapT_OP.pdf
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2015). Het verhaal van noodkopers en 'captive renters', In P. De Decker, B. Meeus, I. Pannecoucke, E. Schillebeeckx, J. Verstraete & E. Volckaert (red.), *Woonnood in Vlaanderen: Feiten, mythen, voorstellen*, Antwerpen: Garant, 87-106
- Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M., & Verbeek G. (2015). *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013* gebundeld, Steunpunt Wonen, Leuven.

Laura Baets (laura.baets@hotmail.com) volgde de Erasmus Mundus master in Urban Studies en werkt momenteel voor Community Land Trust Brussel. Via een buurtinitiatief '100 huizen van de Brugse Poort' werkte ze mee aan Gent knapt op. Meer info via gentknaptop.be



Figuur 1: Het percentage coöperaties als onderdeel van woningbouwverenigingen in Nederland (1890-1920)

model afhankelijk van vrijwilligheid en solidariteit. Wanneer deze ontbreken kan eigenbelang leiden tot ondermijning van het non-profit beginsel. Bewoners kunnen instemmen met een statuutwijziging, zo kan vermarkting van binnenuit op de loer liggen. Een schrijnend voorbeeld is het onderzoek van Bruun naar een Deense coöperatie. Aangetrokken door de lokroep van gunstige kredieten stemden bewoners in met de financialisering van hun complex. De zekerheid dat coöperaties ook op de lange termijn betaalbare woningen garanderen is niet per definitie gegarandeerd.

Wat zijn wooncoöperaties?

Hoewel de termen op elkaar lijken, zijn er duidelijke verschillen tussen woningcorporaties en wooncoöperaties. Corporaties zijn organisaties die binnen het kader van de Woningwet mensen voorzien van sociale huurwoningen. Het zijn stichtingen die ongeveer een derde van de Nederlandse woningvoorraad bezitten. Hiertegenover staat de coöperatie als eigendomsvorm die globaal uitgaat van gedeeld bezit en zelfbestuur. Bewoners brengen arbeid en kapitaal in. De bewoners vormen een organisatie die eigenaar is van de woningen. Ze controleren én vormen het bestuur. In tegenstelling tot bij corporaties is democratisch bestuur de norm.

Coöperaties bevinden zich ergens tussen koop en huur. Dit verschil ligt in de mate waarin de bewoner geld kan verdienen door verkoop of verhuur. Zweedse wooncoöperaties (*bostadsrätt*) gaan uit van een aandeel dat bewoners kunnen verkopen. Door hervormingen lijkt dit model in de praktijk tegenwoordig meer op het kopen van een huis met een hypotheek. In het Zwitserse model (*Wohnungsbaugenossenschaft*) is de verkoop van woningen beperkt. Hierdoor lijkt het meer op (sociale) huur. In Nederland noemt men het eerste model de koperscoöperatie en het tweede model de zelfstandige wooncoöperatie, de eigendom-verhuur coöperatie of de huurcoöperatie. De terminologische verwarring wordt nog wat groter door een derde variant. Sinds 2015 is de wooncoöperatie namelijk opgenomen in de Woningwet als een beheerdersvereniging van huurders. Middels de wet kunnen bewoners enkel het beheer van hun sociale huurwoningen overnemen. Strikt genomen is dit geen coöperatie omdat de lid-

bewoners geen eigenaar zijn. Met name het tweede en het derde model zijn de laatste jaren in trek in Nederland.

Een wooncoöperatie kan bijdragen aan betaalbaarheid door wonen los te koppelen van marktlogica. Bewoners betalen een maandelijks kostprijs, onafhankelijk van markt- of grondprijzen. In zekere zin is dit ook wat de sociale huursector probeert, hoewel daar de huur wordt berekend op basis van een puntensysteem waarin de WOZ-waarde van de gehele buurt wordt meegenomen. Voor de betaalbaarheid is het belangrijk dat coöperaties geen winstoogmerk hebben, limieten stellen aan winstuitkering en een solide structuur hebben.

Op deze manier stellen coöperaties de gebruikswaarde van wonen boven de economische waarde. Het onttrekken aan de markt gebeurt echter maar gedeeltelijk. Coöperaties moeten soms marktleningen aangaan of concurreren met andere partijen voor grond. De sleutel ligt bij publieke grond. Gemeenten willen echter graag de hoofdprijs daarvoor. Anderzijds is de gemeente huiverig om groepen burgers voor te trekken voor grond omdat ze meent dat dit oneerlijk is of in strijd is met Europese aanbestedingsregels. Collectief eigenaarschap en winstbeperking kunnen helpen met het tegengaan van speculatie op de lange termijn.

De politieke aantrekkelijkheid van coöperaties ligt in de combinatie van betrokkenheid en betaalbaarheid. Waar de woningcorporaties vele mensen voorzien van een betaalbare woning, proberen ze al decennia tevergeefs huurders tot actieve betrokkenheid te prikkelen. Wooncoöperaties lijken hier op het eerste gezicht beter in te slagen. Daarbij zouden ze er ook in slagen om woningen op de lange termijn betaalbaar te houden.

Opleving en verdrukking

Hoewel het coöperatieve ideaal aan een heropleving bezig is, is het niet geheel nieuw. De eerste wooncoöperaties ontstonden aan het eind van de 19e eeuw. Snelle verstedelijking en industrialisering hadden geleid tot een woningnood. Van de staat kon weinig worden verwacht, zij hield zich afzijdig. Mensen organiseerden hun eigen woningbouwverenigingen. Gegoede burgers bouwden vanuit filantropisch-kapitalistische motieven, fabrieksdirecteuren bouwden woningen voor hun arbeiders, en sommige 'respectabele

lieden' uit de lagere- en middenklasse organiseerden wooncoöperaties.

Het politieke landschap anno 1900 verklaart waarom de wooncoöperatie nooit echt van de grond is gekomen. Het coöperatieve model was met name in trek bij sociaalliberale en socialistische politieke fracties. Voor sociaalliberale en socialisten stond de coöperatie juist voor een gesocialiseerde vorm van eigendom. Andere socialisten zagen echter meer heil in volkshuisvesting gerealiseerd door de staat. Het Nederlandse laat 19e-eeuwse politieke landschap werd echter gedomineerd door confessionele en liberale partijen. De coöperatieve beweging was dus niet alleen intern gespleten, ze had ook geen brede politieke basis. In landen waar de coöperatie gemeengoed werd, was het de coöperatieve beweging gelukt om succesvolle allianties te smeden met vakbonden of politieke partijen.

Met de Woningwet van 1901 kwamen woningbouwverenigingen in aanmerking voor financiële steun. Omdat het destijds gangbare coöperatieve model het mogelijk maakte om winst uit te keren, besloot men in 1904 deze van steun uit te sluiten. Sommige coöperaties gingen door buiten de Woningwet om. Een voorbeeld is De Samenwerking aan het Roelof Hartplein in Amsterdam-Zuid. Voor veel coöperaties bleek het echter moeilijk om te concurreren met de 'toegelaten instellingen' die door de wet werden erkend. Na 1901 ging het aandeel coöperaties snel achteruit zoals figuur 1 laat zien. De toegelaten corporaties conformeerden zich rap aan de grillen van de bureaucratisering.

De onbekendheid van de wooncoöperatie staat haar opmars in de weg

In de jaren 60 en 70 ontstond er een korte opleving van het coöperatieve ideaal. Corporaties werden bekritiseerd omwille van hun gebrek aan democratie. Enkele politici zagen coöperaties als een middel om 'interne democratie' te bewerkstelligen (Beekers, 2012). De overkoepelende organen van de woningbouwvereniging vreesden echter dat meer zeggenschap van de huurders negatieve gevolgen zou hebben voor hun doelmatigheid en efficiëntie. Tot meer dan enkele zeggenschapsexperimenten leidde deze opleving dan ook niet.

Dit decennium is er opnieuw een heropleving van wooncoöperaties. Deze heropleving kan worden begrepen aan de hand van drie trends: de residualisering van de sociale woningbouw, een politiek discours omtrent actief burgerschap en groeiende betaalbaarheidsproblemen in de huisvesting. Residualisering betreft de steeds nauwere rol van de sociale woningbouw. Sinds eind jaren 80 is er een strenge inkomensgrens. Sociale woningbouw wordt daardoor het domein van de allerarmsten. Hoewel woningcorporaties inmiddels geliberaliseerd en onafhankelijk zijn geworden, heeft dit amper geleid tot een grotere betrokkenheid van bewoners.

De toverwoorden participatie en betrokkenheid zoemen nog steeds rond. Politici en beleidsmakers zijn duidelijk gecharmeerd van zelforganisatie en zelfbeheer in de woningbouw. Wooncoöperaties appelleren aan deze idealen. Ondernemende burgers springen in een gat dat noch door de koopsector, noch door de sociale huursector wordt gedekt. In zekere zin lijken de wooncoöperaties op de allereerste woningbouwverenigingen. Kritiek bestaat er ook. Oprechte betrokkenheid kan worden misbruikt als substituuat voor een staat die het sociale grondrecht op huisvesting verzaakt.

Noch vlees noch vis

Zowel op landelijk als gemeentelijk niveau worden de laatste jaren maatregelen getroffen om wooncoöperaties te ondersteunen. De gemeente Amsterdam ziet wooncoöperaties als middel om lagere- en middeninkomens voor de stad te behouden. Wetgevers verwachten dat wooncoöperaties met name geschikt zullen zijn voor de mensen die noch een koopwoning kunnen krijgen, noch toegang krijgen tot de sociale woningsector.

Op dit moment loopt er een pilot waarbij er drie grondlocaties zijn aangewezen aan nieuwbouw wooncoöperaties. Ook ondersteunt de gemeente bewonersgroepen die een beheercoöperatie willen starten. Door grond middels erfpacht en beperkende voorwaarden uit te geven hoopt de gemeente de betaalbaarheid op de lange termijn te waarborgen. Bij open tenders of de vrije grondmarkt zijn coöperaties genoodzaakt te concurreren met marktpartijen. Een hogere grondprijs maakt het dan lastig om huren laag te houden. Maar als lage huren het doel zijn, dan zal dit leiden tot minder grondopbrengsten voor de gemeente. Woningcorporaties geven niet graag bestaand vastgoed uit handen aan bewoners omdat ze zeggen te vrezen voor het weglekken van maatschappelijk bezit.

Wonen in Nederland is geënt op een tweedeling tussen sociaal en markt. Op dit moment zijn wooncoöperaties noch vlees noch vis. Financiering blijft een obstakel. Coöperaties komen niet automatisch in aanmerking voor de steun die bestaat voor woningcorporaties, waaronder een waarborgfonds en goedkope leningen. Banken geven niet snel hypotheekleningen aan collectieven omdat dit ongebruikelijk is in Nederland. In het andere geval financieren ze maar tot zeventig procent. Coöperaties zijn dus genoodzaakt tot andere financieringsvormen over te gaan bijvoorbeeld door obligaties, *crowdfunding*, buitenlandse banken of garanties van *non-profit* instellingen. De gemeente Amsterdam onderzoekt voorzichtig of zijzelf een rol kan spelen bij de financiering.

Gemeenten die grote hoeveelheden publiek grond bezitten, bevinden zich in een luxepositie. Ze kunnen grond uitgeven aan coöperaties, maar zouden ook in de erfpachtvoorwaarden ontwikkelaars kunnen verplichten om een bepaald percentage door een coöperatie te laten realiseren. De onbekendheid van de wooncoöperatie staat haar opmars in de weg. Brede politieke steun voor betaalbare woningbouwprogramma's ontbreekt. Wooncoöperaties zijn genoodzaakt zich te mobiliseren voor politieke steun en erkenning. De woningnood zal niet onmiddellijk worden opgelost, maar de wooncoöperatie biedt wel een alternatief om betaalbare huisvesting op de lange termijn te waarborgen.

Literatuurselectie

Bossuyt, D., Salet, W., & Majoor, S. (2018). Commissioning as cornerstone of self-build housing. Assessing the constraints and opportunities of self-build in the Netherlands. *Land Use Policy*.

Bruun, M. H. (2018). The financialization of Danish cooperatives and the debasement of a collective housing good. *Critique of Anthropology*, 38(2), 140–155.

Huron, A. (2012). *The Work of the Urban Commons: Limited-Equity Cooperatives in Washington, D.C.*

Daan Bossuyt (d.m.bossuyt@uva.nl) is promovendus in Stedenbouw aan het Amsterdams Instituut voor Sociaal-Wetenschappelijk Onderzoek. Zijn onderzoeksinteresses liggen op het snijvlak van stedelijke ontwikkeling, politiek, grond- en woningbeleid. Momenteel onderzoekt hij de praktijk van zelfbouw van woningen en voorzieningen in Nederland en Brazilië.



WOONCOOP: RUIMTE, DELEN, EN COLLECTIVITEIT IN DE MIX

In Zwitserland en Duitsland zijn woningcoöperaties gekend op de woonmarkt, maar in Vlaanderen is het pionierswerk. In 2017 werd in Gent wooncoop opgericht, een coöperatie die een alternatief biedt voor het klassieke eigenaarschap en het huren. AGORA ging in gesprek met Karel Lootens, mede-oprichter van de coöperatie.



Karel Lootens
(karel@wooncoop.be) is mede-oprichter, bestuurder en medewerker bij wooncoop. Hij werkt dagelijks mee aan de externe contacten, communicatie en ondersteuning voor de lokale projecten buiten Gent.

AGORA: “Hoe ontstond het idee om een woningcoöperatie op te richten?”

Karel: We ontdekten dat mensen er moeilijk in slaagden om met een groep een woonproject op te starten. De concrete aanleiding was de verkoop van een oude drukkerij in de Land Van Waaslaan (in Gent, nvdr). Het pand had duidelijk potentieel voor een collectief woonproject, maar de juiste juridische en financiële structuur opzetten bleek enorm complex. De bank wilde niet, de groep was nog niet volledig enzovoort. Typische redenen die de droom om collectief te wonen onmogelijk maakten. Er was behoefte aan een vehikel, een juridische structuur, om een collectieve aankoop te realiseren. Gerbrand (mede-oprichter) en ik hebben een achtergrond in het autodelen en ik heb ervaring met coöperaties. Stop dat in een mixer met stedenbouw en je komt bij wooncoop uit. We zijn eerst in onze woonplaats Gent gestart. Het bleek te werken. Vandaag zijn er elf projecten bezig, in verschillende steden in Vlaanderen en Brussel.”

Het pand in de Tinkstraat, Gent, is één van de eerste samenhuishoeven van wooncoop.
Bron: wooncoop

AGORA: “Je pioniert hiermee in België, maar in landen zoals Zwitserland zijn woningcoöperaties alomtegenwoordig (zie artikel van Glen Lyppens, dit nummer). Hebben jullie inspiratie kunnen halen in het buitenland?”

Karel: “We hebben die buitenlandse projecten eigenlijk pas achteraf ontdekt. Ik weet ook niet of het ons gelukt zou zijn wooncoop op te starten indien we puur waren vertrokken vanuit een buitenlands model. Uiteindelijk moet je iets ontwikkelen dat hier toepasbaar is: binnen onze cultuur, fiscaliteit, ruimtelijke ordening en met onze baksteen in de maag. Bij ons leent de stad of de nationale bank ons vandaag de dag niet de kostprijs, elders wel. In België bestaat een systeem van sociale huisvesting, elders nemen woningcoöperaties deze rol op. De contexten zijn erg verschillend. Buitenlandse bezoeken hebben me bijvoorbeeld wel op vlak van architectuur geïnspireerd. En het geeft een idee hoe wooncoop er kan uitzien in de toekomst.”

Huren bij jezelf

AGORA: “Wooncoop, dat is huren bij jezelf, luidt jullie slogan. Hoe gaat dat precies in z'n werk?”

Karel: “De coöperatie koopt gronden en panden aan met als doel deze te verhuren aan coöperanten. De financiering van de coöperatie, en aldus de projecten, wordt deels gedragen door bewoners en burgers die met hun spaarcenten aandelen kopen. Ons model maakt het voor bewonersgroepen mogelijk om de financiële kant van een woonproject te splitsen van het sociale. Het maakt niet uit of er een ongelijke verdeling is van kapitaal tussen de bewoners. Uiteindelijk heeft iedereen een financieel voordeel. Bewoners die geld inbrengen bij de start betalen een lagere huur. Wie geen centen heeft bij de start heeft een hogere huur, maar die spaart onderweg en kan op die manier een kapitaal opbouwen. En alle huurders bij wooncoop zijn mede-eigenaar van de coöperatie, waardoor ze meebeslissen over zowel hun eigen woonproject als over wooncoop in zijn geheel.

AGORA: “Coöperatief, dat betekent kostendelend. Resulteert dit ook in betaalbaarder wonen?”

Karel: “De coöperatie maakt wonen niet goedkoper. Het is een illusie om te denken dat het een alternatief vormt voor sociale huisvesting. Dat willen we ook niet, daar heeft de overheid zijn taak in. We vertrekken wel vanuit de reële kost, halen de nutteloze marges en commissies eruit en gaan niet speculeren. De kost wordt gevormd uit de aankoopprijs, financiële kosten (bijvoorbeeld voor bankleningen) en vergoeding voor de mensen die dit professioneel ondersteunen. We werken zonder subsidies of giften. Het systeem moet dus economisch kloppen. Concreet kopen we alles marktconform aan, maar gaan we de prijs niet opdrijven omdat het aan het station of in een opgewaardeerde wijk ligt. Bij wooncoop wordt enkel aangerekend wat er effectief betaald is aan facturen of gepresteerd is aan arbeid. We nemen een standaard commissie van 6% op een project. Maar dat kan evengoed lager zijn indien er geen arbeid tegenover staat. Tegelijk geven we ook zekerheid aan het project dat de commissie geen 7% zal zijn. We garanderen daarbij ook dat de huur niet plots omhoog zal gaan door een renovatie. En als na 5 jaar blijkt in de nacalculatie dat de huur te hoog is, kan deze naar beneden. Zo werken we eerlijk, transparant en sturen we onderweg bij. Die transparantie maakt sociale controle mogelijk en op deze manier realiseren we samen met alle coöperanten de doelstelling van de woningcoöperatie.”

AGORA: “En wat is deze doelstelling?”

Karel: “Wonen tegen de kostprijs realiseren en niet het dividend van 2% naar 3% krijgen. We voeren een ander beleid dan de klassieke vastgoedmarkt. De coöperatie is levenslang verantwoordelijk voor een pand, waardoor je andere keuzes maakt. Tegelijk streven we ook maatschappelijke doelen na. Ook bewoners zonder kapitaal kunnen bij ons terecht. We zijn niet opgericht om de eenzaamheid tegen te gaan, maar door meer collectiviteit zorgen we ervoor dat mensen niet alleen in hun studio komen te zitten. We zijn niet opgericht met een ecologische hoofddoelstelling, maar aangezien onze panden in principe nooit verkocht worden, maken we ecologische (ver)bouwkeuzes gericht op lange termijn. Dat is een logisch gevolg van onze structuur. Het zit in ons DNA om daar aandacht aan te schenken. Hoe langer wooncoop bestaat, hoe groter het effect en hoe betaalbaarder huren bij wooncoop zal zijn.”

AGORA: “Hoe zorgen jullie dat dat DNA gegarandeerd blijft?”

Karel: “Onze coöperatie heeft drie types aandeelhouders. Er zijn mensen die niet bij ons wonen, dat zijn de C-aandeelhouders, ofwel de sociale investeerders. B-aandeelhouders zijn de bewoners en A-aandeelhouders zijn de bewakers van de missie. De A-aandeelhouders zorgen, los van de bewoners en bestuurders, dat wooncoop de organisatie blijft waarvoor ze opgericht is. Zij bewaken dat de wind niet zomaar kan draaien en dat een Algemene Vergadering de statuten zou kunnen wijzigen. Vandaag bestaat deze groep uit zes mensen en de bedoeling is dat deze groep groeit. Tegelijk is een verkoop niet uitgesloten in de levensfase van wooncoop. Maar dan moet dat doordacht zijn en doorsproken zijn met de bewoners. De coöperatie moet kunnen evolueren met de markt en de tijd, en beantwoorden aan evoluties op de woonmarkt. Maar het bestuur moet bewaken dat het klopt.”

Ook bewoners zonder kapitaal kunnen bij wooncoop terecht

Vehikel voor collectieve woondromen

AGORA: “Welke criteria bepalen de keuze voor een nieuw project?”

Karel: “Ten eerste is de locatie belangrijk. De mobi-score (een score die de bereikbaarheid en voorzieningenniveau van een bepaalde locatie aangeeft, nvdr) moet minimaal 7/10 zijn. We vullen de score aan met de factoren luchtkwaliteit, de walkability en omgevingsgeluid. We leggen de focus op centrumsteden en woonkernen waar verdichting wenselijk is. We willen geen lintbebouwing en geen nieuwe inname van open ruimte. Een tweede belangrijke aspect is de toekomstige bewonersgroep. De toekomstige bewoners moeten coöperant worden en een visie hebben over hoe ze willen samenleven en zich organiseren. De bewonersgroep zorgt mee voor het kapitaal en moet daarom achter de visie van de coöperatie staan. Daarnaast gaan we voor projecten met een minimum van drie units, die een collectiviteit mogelijk maken. Het project moet getrokken worden door minimaal een derde van de finale groep. We willen niet te veel bouwen en daarmee de kans op leegstand verminderen. Ten slotte moet het project haalbaar zijn voor de organisatie. We zijn snel aan het groeien en we evalueren of een lokale trekker het project mee kan uitbouwen, en of dit lukt



Wintertuin van het pand in de Tinkstraat
Bron: wooncoop

binnen onze tijdsbesteding. Naast kapitaal en *engagement* van de bewonersgroep is de beschikbare arbeidstijd heel belangrijk.”

AGORA: “Wooncoop werkt vraag-gedreven en biedt een structuur aan om projecten te realiseren. Wie klopt bij jullie aan en wat voor projecten wilt men realiseren?”

Karel: “We hebben een zeer divers publiek op vlak van inkomen en leeftijd. Al moeten we erbij zeggen dat bijna uitsluitend witte mensen ons benaderen. Mensen gebruiken het vehikel om hun eigen woondroom te realiseren door samen een appartementsgebouw aan te kopen of een *co-housing* te bouwen. Of ze willen investeren in een woning om te verhuren aan een vluchtelingengezin of een kind dat zorg nodig heeft. Wij doen dan een voorstel en de mensen beslissen of het plaatje voor hen klopt. Indien er een specifieke zorg of begeleiding nodig is, eisen we wel dat er een professionele partner bij betrokken is. We zijn bezig met de bouwtechnische en financiële kant, maar niet met de zorg voor bewoners. Dat is niet onze competentie en daar willen we ons ook niet in verdiepen, net zoals we geen aannemer zijn of geen architectenbureau willen worden.

Ruimte maken

AGORA: “Je verwees daarnet al naar de focus op kernverdichting. Zijn er mensen die hun woning op *den buiten* inruilen voor een wooncoop-verhaal?”

Karel: “Er zijn nu enkele projecten bezig waarbij mensen verhuizen van het platteland naar de stad. De afstand tot hun sociale leven of de winkel werd te groot. De kinderen zijn het huis uit en de woning is te groot geworden. Of er zijn nieuwe investeringen nodig, maar dat vraagt tijd en energie. Dat soort vragen zie je bij een ouder publiek. Bij een jonger publiek zie je enerzijds de wens om niet te veel aan de woonkost te besteden en anderzijds ook om niet noodzakelijk eigenaar te zijn. Heel wat mensen zijn vandaag op zoek naar een alternatief voor het klassieke aanbod van huren en

kopen. Wooncoop biedt een antwoord voor mensen die een nee krijgen van de bank, die te veel huur betalen of die eigenaar zijn maar niet willen renoveren.

AGORA: “Tegelijk zijn de prijzen in de centrumsteden vaak duurder, en vindt er sociale verdringing plaats. Kan wooncoop tegengewicht bieden tegen gentrificatie?”

Karel: “Een woning in de stad met een tuintje is onbetaalbaar. Maar de vraag is of we al die vierkante meters nodig hebben. Ruimte delen kan in de stad een groot verschil maken. Maar ook andere kosten kunnen we in een gedeeld verhaal goedkoper maken. Eigenaar zijn is een baan op zich, waar je bepaalde vaardigheden voor moet hebben. Zoals we ook niet allemaal aan onze eigen auto sleutelen. Door taken uit te besteden en gezamenlijk te organiseren kan het ook goedkoper. Wooncoop levert wonen-als-een-dienst. Zo komen beheer en ruimtegebruik samen. Als we bijvoorbeeld een investering doen in ecologische technieken, dan is dat interessanter om dat ineens voor tien units te doen dan allemaal apart. De installatie en het onderhoud worden goedkoper en de investering draagbaarder. De aankoop en oplevering van een huis is maar een deel van de kost. De grote kost wanneer je huis af is, zijn bijvoorbeeld dat de ketel, de lift of een nieuw dak, vervangen moet worden. Die kosten zijn op termijn het dubbel van het aankoopbedrag. Wooncoop is door zijn schaalvoordeel en zijn missie goed gewapend om die kosten te drukken, dat zie je ook

Jonge mensen willen niet altijd eigenaar zijn

aan de zeer lage huurprijzen in wooncoöperaties in het buitenland die al decennia bestaan. We zijn een deel van een oplossing tegen gentrificatie en zullen dit met de tijd meer en meer worden.”

Levenslang woonrecht

AGORA: “Samenhuizen is in opmars. Ook bij jullie vormt collectiviteit een voorwaarde om een project te starten. Hoe ver durven jullie hierin gaan?”

Karel: “Wij zijn voor collectiviteit, maar hoeveel er gedeeld wordt binnen een project bekijken we per groep en site. We willen delen van ruimte stimuleren, maar het kan evengoed een appartementsgebouw zijn waar enkel fietsberging, parkeerzone of tuin gedeeld wordt. We geloven ook dat mensen daarin moeten kunnen groeien en dat niet iedereen daar de ‘ruimte’ voor heeft. Tegelijk durven we ook af te stappen van de idee dat elk huishouden eigen sanitair en een keukenblokje moet hebben. We zetten in op een mix van typologieën. Als je 100% naar de individuele wensen bouwt, zoals het sleutel-op-de-deur-principe werkt, komt de vervangbaarheid in het gedrang. De coöperatie waakt over de ‘neutraliteit’ en is verantwoordelijk om te zorgen dat de woning ook interessant is voor volgende bewoners.

AGORA: “Geloof je dan in mobiliteit binnen de coöperatie?”

Karel: “Elke bewoner heeft een levenslang woonrecht. Het zou leuk zijn als iemand bijvoorbeeld zou willen verhuizen van Brussel naar Leuven omwille van het werk, dat dit mogelijk is binnen de coöperatie. Op de korte termijn zien we een mobiliteit echter vooral gebeuren binnen de projecten. Over de projecten heen zijn er heel wat panden nodig om dit mogelijk te maken en er is – hoe raar het ook mag klinken – een deel leegstand nodig om zo een flexibiliteit waar te maken. En leegstand is natuurlijk duur.”

Niet lobbyen maar doen

AGORA: “Samenhuizen is echter nog niet volledig in de wetgeving ingebed. Zo werd recent in de media verwezen naar het verlies van het recht op een uitkering door samen te wonen. Welke uitdagingen hebben jullie op beleidsvlak?”

Ruimte delen maakt in de stad een groot verschil

Karel: “Op fiscaal en wettelijk vlak is eigenaarschap de norm. Zowel voor de arbeidsongeschiktheidsuitkering als de werkloosheidsuitkering, maar ook op vlak van subsidiemaatregelen. Woningcoöperaties kunnen vandaag niet de premies krijgen, waar particuliere eigenaars recht op hebben. De coöperatie heeft geen apart statuut. In Frankrijk is dat wel het geval als je aan bepaalde voorwaarden voldoet. Een wettelijk kader zou ook meer armslag geven voor een overheid om via woningcoöperaties hun eigen doelstellingen te bereiken. Om bijvoorbeeld een stuk grond te verkopen onder bepaalde voorwaarden. Daarnaast is de coöperatie niet de bekendste ondernemingsvorm. Als in Zürich al meer dan 100 jaar wooncoöperaties bestaan, dan lukt dat omdat ze de coöperatie kennen als ondernemingsvorm, maar ook omdat ze dat democratisch model (er)kennen. Wij gaan één keer om de zes jaar naar de verkiezingen en het is gedaan. Wij hebben geen traditie van referenda. Een coöperatie draait om samen besturen. Het moet niet, maar je mag participeren. En dat moeten we hier steeds opnieuw uitleggen.

AGORA: “Doen jullie aan beleidswerk?”

Karel: “We willen eerst projecten realiseren. Dat betekent dat we niet bij de minister gaan lobbyen, maar tonen dat het model werkt. We hebben nu elf projecten op twee jaar tijd. Er zijn genoeg mensen die erin geloven, er zijn genoeg mensen die hun spaarcenten er willen insteken en er is interesse vanuit de markt, zowel commercieel en niet-commercieel. We zijn doeners. Dat is doen en ondertussen bijsturen. Dat is een keuze en zorgt ervoor dat de coöperatie er binnen tien jaar anders uit zal zien. Ook het beleid verandert. Dat de woonbonus wegvalt is een goede zaak, omdat deze voor 80% gaat naar mensen die daar geen nood aan hebben. Er zijn dingen die spontaan in de markt evolueren, waardoor wij financieel kunnen aantonen dat het geen slechte zaak is om in een wooncoöperatie te wonen. Tegelijk steken we er heel veel tijd in om het model kenbaar te maken door lezingen en infosessies te geven, en samen te zitten met steden en gemeenten. Het vraagt inleving en inspanning. Mensen kennen enkel kopen of huren en er is geen financiële opvoeding in scholen. Doordat we aan het

pionieren zijn kijken de verschillende overheden ook nieuwsgierig naar ons. Hierdoor krijgen we af en toe wel al de kans onze mening en de knelpunten die we ervaren te formuleren.”

Spontane groei

AGORA: “Wat zijn organisatorisch de grootste uitdagingen?”

Karel: “Net zoals elke onderneming, moeten we zelf kunnen volgen. De projecten moeten gerealiseerd worden, maar ook de onderneming moet gerealiseerd worden. We werken met werkende vennoten en we willen arbeid vergoeden, conform de projecten die er zijn. Ten tweede werken we zowel in Vlaanderen als Brussel. Twee gewesten met andere wetgeving, wat bijkomende uitdagingen geeft. Het missionariswerk is zeer intensief en we zitten niet met een product dat morgen verkocht wordt en geconsumeerd wordt, maar met een product dat tijd nodig heeft vooraleer beslissingen worden genomen. Daarvoor is veel overtuiging en enthousiasme nodig.”

AGORA: “Om te eindigen: een blik op de toekomst?”

Karel: “Vandaag zijn er een veertigtal bewoners en dat zullen er 250 zijn als alles gebouwd is wat in de pijplijn zit. Voor mij mogen er nog tienduizenden woningen bijkomen als er mensen klaar voor zijn en als er kapitaal is. We werken vraag-gedreven, de rekening moet kloppen, de groep moet kloppen en het project moet kloppen. Pas dan komt er een nieuw project bij. In die zin zal er een spontane, gezonde groei zijn en niet een groei die vanuit de aandeelhouders gestuurd wordt. Daarnaast hopen we dat ons model anderen inspireert om broertjes en zusjes van wooncoop op te bouwen. We willen graag samenwerken met woningcoöperaties met een gelijke visie en missie: niet speculeren, het woonrecht vooropstellen en maatschappelijke doelen realiseren. Het is belangrijk dat er geen te grote afstand komt tussen de organisatie en de projecten. Dus we kunnen eventueel groeien naar lokaal verankerde organisaties die samen doen wat samen kan: onderhandelen met de bank, de verzekeringen, opbouw van knowhow, draaiboeken en methodieken. We krijgen ook vragen vanuit de centrumsteden in Wallonië, maar voorlopig hebben we hier ons handen vol.”



Laura Baets (laura.baets@hotmail.com) volgde de Erasmus Mundus master in Urban Studies en werkt momenteel voor Community Land Trust Brussel. Ze is bewoner en bestuurder bij wooncoop.



COLLECTIEVE TUSSENRUIMTE, STEDELIJKE BOUWSTEEN

Woonvormen waarbij compacte woningen zich schakelen rondom collectieve tussenruimte worden steeds vaker genoemd als duurzame vormen van gebiedsontwikkeling. Nochtans zijn er ook heel wat – vaak sociale - valkuilen aan verbonden die deze duurzaamheid op termijn kunnen ondermijnen. Of kunnen bepaalde ontwerprichtlijnen leiden naar meer robuustheid hieromtrent?

Recent stond in de weekendbijlage van *De Standaard* (7/9/19) een uitgebreid artikel over een prachtig gerenoveerde vierkanthoeve in een Vlaamse plattelandsgemeente. Niet één maar zeven gezinnen besloten hier buiten de eigen woning een reeks faciliteiten te delen en te beheren, waaronder een keuken met leefruimte en een gemeenschappelijke tuin. Ja, u leest het goed: gemeenschappelijke of collectieve woonvormen zoals *cohousing* blijken in het traditioneel verkavelings-minnende Vlaanderen gestaag terrein te winnen. Ten minste, dat kan afgeleid worden aan populaire (sociale) media, architectuurpublicaties en tentoonstellingen die er in toenemende mate aandacht aan besteden. De overtuiging dat het vrijwillig samen delen van buitenruimte de sleutel kan vormen voor compacter, meer landschaps-sparend, meer betaalbaar en socialer wonen zonder dat aan woonkwaliteit ingeboet hoeft te worden, bestaat uiteraard al langer in academische kringen. Nieuw is echter dat nu ook de politiek zich hoe langer hoe minder beroerd voelt om dit concept in ruimte- en woonbeleidsplannen in één adem te noemen met “een verhoogd ruimtelijk rendement”. Sensibiliseringscampagnes ontdoen gemeenschappelijke woonvormen van hun hippie- en geitenwollensokkenimago en laten zien dat zowel jonge hippe gezinnen als stijlvolle 60-plussers hierin

een plekje kunnen krijgen. Het collectieve wonen blijkt bovendien toepasselijk op uiteenlopende architectonische casco's, van hoogtechnologische nieuwbouw tot een gerenoveerd schooltje of kasteeltje.

Op zich allemaal best verlossend nieuws voor de naar adem happende Vlaamse ruimtelijke ordening, alwaar eindeloze verkavelingen het landschap vol betonneren en niet iedereen zeker meer is van het grondwettelijk recht op degelijke en betaalbare huisvesting. Toch is ook enige voorzichtigheid geboden bij te veel optimisme rond collectieve woonvormen. In *Het dilemma van de collectieve actie* (AGORA, 28-5, 2012) stelde deze auteur reeds dat het vanuit onder andere sociaal oogpunt allesbehalve evidente woonvormen zijn. Zoals we verder nog zullen zien zijn er bovendien nog andere obstakels die doorheen de tijd kunnen opduiken en de sociale en ecologische kwaliteiten van een woon-common kunnen bedreigen. Zeker nu de Vlaamse overheid nadenkt om in de toekomst collectieve woonvormen te gaan subsidiëren, lijkt het verder blootleggen van mogelijke valkuilen én opportuniteiten wenselijk. De vraag waarover in dit artikel gereflecteerd wordt is hoe architectuur impact kan hebben op het collectieve karakter van de tussenruimte. Door het vergelijken van gefaalde en

*Falkenried Terrassen te Hamburg.
Bron: Luc De Leeuw*

geslaagde voorbeelden uit het verleden zal worden getracht om ontwerprichtlijnen te formuleren die robuustheid kunnen inbouwen tegen onvoorspelbaarheden die deze collectiviteit op termijn bedreigen.

Sociale experimenten

Doorheen de architectuurgeschiedenis zijn talloze collectieve woonvormen aan te duiden die verschaald of zelfs compleet gefaald aan de eindmeet gekomen zijn. Sommigen waren al van bij de start gedoemd om te mislukken; niet in het minst omdat ze compleet voorbij gingen aan belangrijke aspecten van de menselijke psychologie - zoals de nood aan zelfcontrole op privacy en een op maat ontwikkeld beheermodel. Kijk maar naar de Sovjet-Russische *Dom Kommuna's* uit de jaren 1930. Op papier fantastische appartement-complexen als gestroomlijnde cruiseschepen in een oceaan van groen, waarin bewoners behalve een kleine individuele slaapkajuit alle andere woonfuncties – van keuken en eetruimte tot bad- en ontspanningsruimtes - samen deelden. Dat deze experimenten van top-down planning vroeg of laat moesten ontploffen is bekend, maar zijn als *bad practices* en het aantonen van valkuilen voor de Vlaamse context minder relevant. Toch zijn ook minder radicale modellen anders geëvolueerd dan de ontwerpers initieel gepland hadden.

Neem bijvoorbeeld Sunnyside Gardens. Gerealiseerd in de jaren 1920 in het New Yorkse stadsdeel Queens en aanvankelijk een vooruitstrevend voorbeeld van Amerikaanse New Town-planning gebaseerd op het Engelse sociale tuinstadmodel. In opdracht van de City Housing Corporation (CHC) ontplooit zich op goedkope gronden nabij spoorweginfrastructuur een ambitieus project van vijftien bouwblokken waarbij een mix van grondgebonden rijwoningen en appartementen zich clusteren rondom groene binnenhoven. In totaal worden 1200 kwaliteitsvolle en betaalbare wooneenheden gerealiseerd terwijl meer dan 70% van de bouwgrond gereserveerd wordt als open groenruimte. Auto's worden zoveel mogelijk verbannen naar parkeerclusters aan de buitenzijde van de wijk, centrale gemeenschapsvoorzieningen zoals een buurtcentrum en een sportpark moeten de sociale cohesie in de wijk versterken. Om de gebruikskwaliteit van het gemeenschapsgroen te waarborgen ontwikkelt de CHC een convenant die belangrijke restricties vastlegt omtrent het bouwen in de binnenhoven, woningaanpassingen en tuinafscheidingen. Zogenaamde Home Owners Associations (HOA's) zien streng toe op het dagdagelijkse beheer. Sunnyside blijkt dertig jaar lang een schot in de roos, voornamelijk onder jonge gezinnen met kinderen die alleen maar voordelen zien in de nabijheid van de veilige, groene speelhoven.

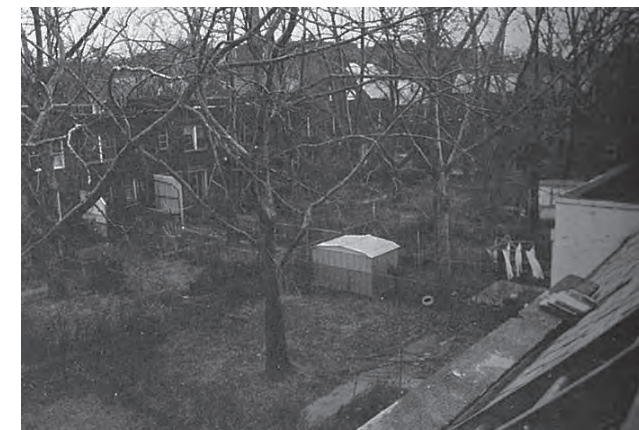
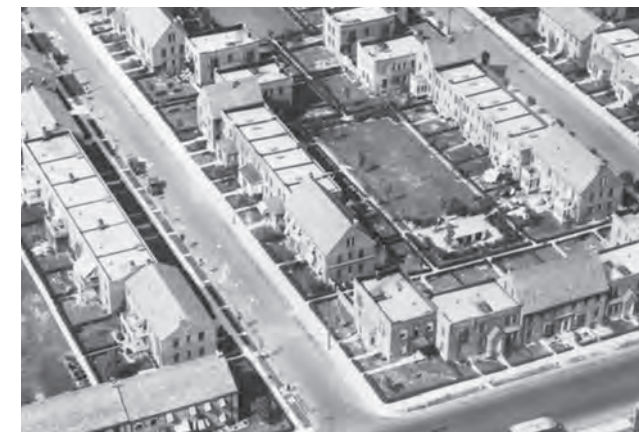
*In Sunnyside werden veel van de gemeenschappelijke hoven uiteindelijk verkaveld in private tuinen.
Bron: onbekend en Kevin Lunch & Gary Hack*



Verkavelingstragiek

Begin 1960 vindt er echter een belangrijke omwenteling plaats in Sunnyside. Blanke middenklasse gezinnen gaan ondertussen liever wonen in de nieuwe, luxueuzere wijken met alleenstaande woningen verder buiten de stad. Hierdoor zullen minder kapitaalkrachtige en meer heterogene huishoudensprofielen de op dat moment uitgeleefde woningen gaan betrekken. Deze nieuwkomers lijken zich echter niet te herkennen in de coöperatieve geschiedenis van de wijk; conflicterende belangen omtrent het beheer van de hoven, het gebrek aan financiële middelen en een stedelijke overheid om orde op zaken te stellen genereren langzaamaan een algemene staat van verwaarlozing en sociale deprivatie. Wanneer in de jaren 1980 de meeste HOA's ontbonden worden, beginnen individuele gezinnen naar eigen goeddunken delen van de *commons* toe te eigenen. Tot op vandaag hebben slechts zes van de vijftien oorspronkelijke woonhoven hun oorspronkelijke configuratie behouden.

Betekent deze tragische geschiedenis dat ecooloog Garrett Hardin gelijk had toen hij in zijn beroemde Science-artikel *Tragedy of the Commons* (1968) stelde dat gemeenschappelijk beheer van common-pool goederen zoals open (groen)ruimte op termijn gedoemd is te mislukken – met name omdat rationeel handelende gebruikers, gedreven door eigenbelang, volgens hem uiteindelijk altijd zullen beginnen *free-riden* en zo het collectief goed ondermijnen? Het lijkt er niet op. Hoewel de sociale crisis uit de jaren 1960 en 1970 zonder twijfel permanente schade heeft toegebracht aan de coöperatieve én ruimtelijke structuur van Sunnyside, zijn verschillende bewonersgroepen er wel degelijk in geslaagd om op lange termijn de collectieve geest en dito groenruimte te behouden. Een van de verklaringen zou kunnen zijn dat de bewonersgroep op sociaal-economisch vlak relatief homogeen gebleven is; een element dat ook Elinor Ostrom naar voren geschoven heeft in haar ontwerpprincipes voor *robuuste commons*. Omdat het kwalitatieve grondgebonden wonen nabij luwe en veilige groenvoorzieningen doorheen de tijd schaars



geworden is in een stadsdeel als Queens, heeft men hier het belang van gedeelde groenruimte bovendien herontdekt. Zo ontstaan zowel bottom-up als top-down initiatieven die voorzichtig trachten de in het verleden opgeworpen kavelgrenzen op te blazen. Tegelijkertijd blijkt dat de getrokken materiële grenzen vaak onomkeerbaar zijn gezien de hoge kosten die het opheffen ervan met zich meebrengen. Het valt nog af te wachten in hoeverre de stad New York bijvoorbeeld via belastingvoordelen zulke collectiviseringsinitiatieven in de toekomst zal (blijven) stimuleren.

Wat de Sunnyside case in elk geval duidelijk maakt is dat collectieve woonvormen vroeg of laat te maken kunnen krijgen met onvoorspelbare sociale, economische en/of politieke veranderingen. Indien het gemeenschappelijke beheermodel zich hier niet tijdig aan kan aanpassen, dan kan dat dramatische gevolgen hebben voor de faciliterende collectieve tussenruimte als sociale en ecologische winst. Tenzij er zoiets als een ruimtelijke strategie voor “robuuste tussenruimte” bestaat?

Historische woonhoven

Er zijn alvast heel wat historische collectieve woonvormen te detecteren waarvan hun tussenruimtes de tand des tijds betrekkelijk goed hebben doorstaan. Neem bijvoorbeeld de Vlaamse begijnhoven, waarvan de meesten morfo-typologisch gezien nog niet zo gek veel verschillen van de Sunnyside-hoven: een reeks individuele woningen – vaak met ommuurd voortuintje - geschakeld rondom een gemeenschappelijk binnenhof die met een poort van de straat afgesloten is. In de Middeleeuwen vormt het begijnhof een rand-stedelijke *gated community* waarin een homogene groep alleenstaande vrouwen een vroege vorm van sociale zekerheid realiseert. Dit op basis van strenge leefregels en een innovatief beheermodel waarbij de vaak kapitaalkrachtige begijnen een eigen huisje bouwen op gemeenschappelijke grond; een soort *Community Land Trust* avant la lettre dus.

Doorheen de tijd evolueert het sociale model van het hof. Langzaamaan starten de begijnen - onder andere via kleermakerij, ziekenzorg en onderwijs - een levensnoodzakelijke socio-economische wisselwerking met de ondertussen verstedelijkte buitenwereld, waardoor de poorten van deze urban commons steeds vaker open komen te staan. Wanneer de opkomende natiestaat vanaf de 18de eeuw zelf vormen van sociale zekerheid begint te organiseren, neemt hun relevantie zienderogen af en lopen ze stelselmatig leeg. Hoewel hun beheermodel over een periode van enkele eeuwen een reeks drastische, vaak abrupte en van buitenaf gestuurde veranderingen heeft doorgemaakt, zijn hun voormalige bleekweides als robuuste tussenruimtes opvallend onveranderd gebleven. Vandaag staan begijnhoven nog steeds bekend als aantrekkelijke, groene en luwe enclaves

Kartoffelraekkerne.
Bron: onbekend



pal in het midden van de stad. Doorgaans worden de woningen verhuurd aan diverse huishoudens die volledig ontlast zijn van het gemeenschappelijke beheer. Omdat de gemeentediensten nu instaan voor het groenbeheer, is het hof overdag ook tussen bepaalde uren toegankelijk voor buitenstaanders en vormt ze een belangrijke aanvulling op de openbare ruimte.

Ook andere aan het begijnhof verwante woonhoftypes hebben zich in grote getale en vanuit uiteenlopende beweegredenen, van filantropische tot speculatieve aard, in onze steden ontwikkeld. Kijk maar naar de Nederlandse caritatieve *hofjes*, de Vlaamse *arbeidersbeluiken*, de Londense *Mews*, de Parijse *villas* of de Hamburgse *Terrassenbauten*. Zij blijken net zoals het begijnhof doorheen de jaren beproefde bouwtypologieën te zijn. Ondanks het feit dat ze vaak niet voldoen aan de huidige woonnormen en regelgeving zijn ze als luwe en vaak groene woonmilieus gegeerd op de vastgoedmarkt. Deze doorgaans in bestaande bouwblokken ontwikkelde inbreidingstypes kenmerken zich door hun compacte ééngevelhuisjes, gericht op een gemeenschappelijke tussenruimte (een al dan niet doodlopend steegje, straatje of pleintje). Verder onderscheiden deze verborgen *poches* zich doordat hun toegankelijkheid via een poort, onderdoorgang en/of een vernauwde doorsteek eenvoudig en zonder grote kosten controleerbaar en beheersbaar is door de bewoners.

Poreuze tussenruimte

Tegelijk stelt zich de vraag of een stad bestaande uit louter van de straat afgekeerde wooncapsules wenselijk is. Architecten Castex, Panerai en Depaule lieten zich in hun *Formes Urbaines*. De *l'îlot à la barre* (1977) al kritisch uit over het zogenaamde “close-type” van de Engelse tuinvijken, omdat deze U-vormige en op het begijnhof geïnspireerde wooncollectieven volgens hen “betekenisvolle praktijken uit de straat onttrekken en deze herleiden tot louter technische verkeersweg”. Daarvoor al zette Jane Jacobs zich in haar *Death and Life of Great American Cities* (1961) sterk af tegen afgesloten woondomeinen zoals Sunnyside – volgens haar “exclusieve vormen van commodificatie met meer ogen gericht op zichzelf dan op de straat”. Maar ook Richard Sennet voert in *Building and Dwelling* (2018) een vurig pleidooi tegen het stijgend aantal afgesloten collectieve woondomeinen in de stad. Hiertegenover plaatst hij de idee van open, poreuze stadsstructuren met tussenruimtes die werken als membranen of uitwisselingsgebieden tussen publieke en private ruimte.

Misschien zou Sennett wel gecharmeerd kunnen zijn door de Kopenhaagse *Kartoffelraekkerne*; een 19e-eeuwse woonwijk bestaande uit 480 rijwoningen met kleine voortuintjes, verdeeld over 11 parallelle straten die zich loodrecht opspannen tussen twee grote stadsboulevards. Hoewel de straatruimtes voor voetgangers en fietsers permanent doorwaadbaar blijven, zijn hier sinds de jaren 1980 telkens over een lengte van 40m centrale, autovrije woonerfzones ingericht. Deze zones zijn in beheer van een bewonersvereniging die hier picknickbanken, zandbakken, speelhuisjes, fietsenstallingen, en opbergkasten heeft geplaatst. In de straten wordt naar hartenlust gespeeld terwijl vanuit de met tuinmeubeltjes en plantenpotten ingerichte voortuintjes op subtiële wijze sociale controle ontstaat.

Van valkuilen...

Het staat buiten kijf dat architectuur slechts faciliterend kan zijn voor een op coöperatie gestoeld woonmodel. Zonder een groep onderling samenwerkende bewoners kan immers onmogelijk sprake zijn van een vorm van kwalitatief gemeenschappelijk beheer van woonruimte. Hier zit dan ook meteen de grote kwetsbaarheid: woonvormen gebaseerd op gemeenschappelijk beheer vergen, los van een doorgaans zeer intensief ontwikkelingsproces, ook na de oplevering vaak een doorgedreven overlegcultuur. Niet iedereen is daar voor in de wieg gelegd. Een aantal studies hebben aangegeven

dat hierdoor op termijn ‘ontmoetingsmoeheid’, of erger, sociale (zelf)uitsluiting dreigen. Uit het laatste Vlaams Ruimterapport (2018) blijkt overigens dat 80% van de Vlamingen het onder andere omwille van die reden niet ziet zitten om een buitenruimte te delen: “te veel overleg, te weinig privacy” zo klinkt het.

Verder kan ook het gebruik van de gemeenschappelijke infrastructuur op termijn minder relevant worden voor de bewoners, bijvoorbeeld wanneer het gezinsprofiel of groepssamenstelling verandert. Dat gebeurde in Sunnyside, waar nieuwe bewoners het nut van gemeenschappelijk groen niet meer zagen en tot verkavelen overgingen. Maar ook over het eerste Belgische cohousingproject uit 1961 stelde architect Lucien Kroll enkele jaren terug “dat de oorspronkelijke collectieve geest jammerlijk verdwenen is en dat de huidige inwonende gezinnen zich achter hun voordeur barricaderen”. De ooit door de bewoners goed onderhouden tuin is nu getransformeerd tot een in onbruik geraakte wildernis. Dan heeft het ooit verloederde begijnhof van Hoogstraten zich voorlopig beter herpakt: hoewel onder andere met UNESCO-subsidies omgetoverd tot cohousing-project blijkt een thans publiek toegankelijke hof betrekkelijk compatibel met het behoud van haar oorspronkelijke woonkwaliteiten.

Ook externe factoren kunnen een grote impact hebben op het gemeenschappelijke beheermodel. Kijk maar naar hoe het vele begijnhoven aanvankelijk verging in de loop van de 18de eeuw. Omdat zij als blinde vlekken op de kadasterkaart beschouwd werden, volgde niet zelden het letterlijk openbreken en juridisch ontmantelen van de *common*, ten voordele van een meer overzichtelijke privatisering. Evenwel zagen we dat ook het omgekeerde plaats kan grijpen. In *Kartoffelraekkerne* ontstond pas een eeuw na de oplevering een vorm van gemeenschappelijk beheer in de straten. Hoewel in 1885 ontwikkeld door een arbeiders-coöperatieve die hier gedurende decennia betaalbare huurwoningen realiseerde, is de wijk vandaag – ironisch genoeg – verworpen tot een exclusieve stadswijk met alle woningen in privaat bezit. Ondanks deze gentrificatie zijn de straten nog nooit zo ‘gecollectiviseerd’ geweest als vandaag. Deze evolutie is in belangrijke mate terug te voeren tot een toevallige en complexe samenloop van sociale en politieke omstandigheden, waaronder een hoge dosis lokaal bewonersactivisme en een progressief stedelijk mobiliteitsbeleid. Tegelijkertijd maken een aantal architectonische kenmerken de straat beslist tot robuuste sociale ruimte (zie verder).

Tenslotte is in overgebleven collectieve woontypes zoals de *arbeidersbeluiken* of *Terrassenbauten* het gemeenschappelijk ruimtegebruik continu aanwezig geweest, hetzij in verschillende vormen: waar de steeg- of straatruimtes vroeger als open kook-, was- en/of plasruimtes fungeerden, worden ze vandaag intensief gebruikt als aangename ontspanningsruimtes.

...naar kansen

Het moge duidelijk zijn dat een gemeenschappelijk beheer van tussenruimte op lange termijn geen evidentie is. Nochtans mag dit niet leiden tot bezwaren tegen deze essentiële component van duurzame woonalternatieven. Om onder andere infrastructuurkosten en biodiversiteitsverlies te beperken zal onvermijdelijk een evolutie moeten plaatsvinden naar meer compacte verkavelingsmodellen. Compenserende collectieve tussenruimte zoals een autovrije woonstraat of parkje kunnen dan dienen als *unique selling point*. Deze hopelijk ooit gesubsidieerde tussenruimte moet – wil ze op lange termijn haar sociale en ecologische rol blijven vervullen – compatibel zijn met doorheen de tijd veranderende beheermodellen of sociale context. We hebben gezien dat dit in Sunnyside – in feite een meer duurzame vertaling van de Vlaamse woondroom, met wonen in het groen en parkeren voor de deur – grotendeels is mislukt. Van de andere kant zijn bepaalde historische woonvormen robuust gebleken in het licht van omstandigheden die hun collectieve tussenruimte

als kwaliteit bedreigden. Hoewel hun oorspronkelijke beheermodel reeds lang verdwenen of drastisch aangepast is, valt uit de studie van deze reeds beproefde historische types een sociale en ecologische winst te detecteren: onverkavelde tussenruimte. Maar welke ruimtelijke elementen liggen hier nu aan ten grondslag?

Robuustheid ontwerpen

Ontegensprekelijk spelen ontwerpvariabelen als fysieke context, vorm, schaal, oriëntatie, materialiteit, geveldetailering, gebouwplint, enzovoort, een belangrijke rol inzake het langdurige gebruik van een tussenruimte als sociale ruimte. Omgevingspsychologen hebben aangegeven dat architectonische ingrepen, zoals een graduele overgang tussen publieke, gemeenschappelijke en private delen, kunnen helpen om zowel voldoende privacy als ontmoetingskansen te stimuleren. In de hierboven bekeken robuuste voorbeelden zijn deze ‘overgangen’ in meer of mindere mate aanwezig, bijvoorbeeld in de vorm van een poort, een voortuintje, een diepe raamdorpel of een trapje om bloempotten op te zetten. Deze elementen helpen bewoners om de grens tussen ‘publiek’ en ‘privaat’ te controleren en indien nodig aan te passen. Het feit dat deze ruimtelijke elementen in uiteenlopende vormen voorkomen, maakt ze echter moeilijk te expliciteren in voor ontwerpers nuttige richtlijnen.

Hét ruimtelijk kenmerk dat echter als rode draad door alle robuuste precedentes heen loopt is met name de relatieve locatie van de collectieve tussenruimte ten opzichte van de gehele configuratie. Of het nu een (half) omsloten hof, steeg, plein of zelfs een quasi traditionele straat betreft – binnen alle configuraties vormt de tussenruimte een *conditio sine qua non*: ze is functioneel noodzakelijk om de individuele wooneenheden te ontsluiten. Los van het beheermodel kan dus de sociale aard van een robuuste tussenruimte moeilijk onomkeerbaar verloren gaan; het collectieve is in gewisse zin onvermijdelijk om het individuele woonadres te bereiken. In de gefaalde Sunnyside-configuratie lag dat anders. Zo hadden de woningen hun adres aan de straatzijde en waren de achterliggende hoven via dwarse zijpaden toegankelijk. Op die manier konden ze eenvoudig en vrijwel kosteloos verkaveld worden zonder dat het enig effect had op de toegankelijkheid van de individuele woningen.

Een belangrijk en ontwerpbaar kenmerk van de robuust gebleken voorbeelden is dat het beheer van hun tussenruimtes door bewoners altijd inherent toe-eigenbaar of net afstootbaar is geweest zonder dat de collectieve ervaring verloren ging. Daardoor vormden deze collectieve tussenruimtes een potentiële locus van zowel ‘intieme’, besloten gemeenschappelijkheid als meer ‘open’ en complexe publiekheid. Robuuste collectieve tussenruimte, haast letterlijk geprangd tussen private voordeur en publieke straat, biedt aan wisselende bewonersgroepen dus de mogelijkheid om ten alle tijden een balans te vinden in het gewenste samenlevingsmodel. Is dat geen voorwaarde voor een stedelijke bouwsteen?

Literatuurselectie

Panerai, P., Castex, J., & Depaule, J. C. (1977). *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*. Editions Parentheses.
Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Vintage.
Sennett, R. (2018). *Building and dwelling: ethics for the city*. Farrar, Straus and Giroux.

Glenn Lypkens (glennlyppens@hotmail.com) is als architect en academisch onderzoeker verbonden aan de Universiteit Antwerpen en POLO Architects/Labs. Zijn lopende doctoraatsonderzoek focust op robuuste collectieve woonvormen.



Fragment uit de fresco 'De Schepping van Adam' van Michelangelo.
Bron: Gnuvckx, Flickr

die wij als mens hoog inschatten en anderzijds mijden we ook de oppervlakkige medemens, die volledig betrokken is op de anderen, maar niets te melden heeft over de toestand van de wereld als geheel. We erkennen met Buber dat beide relaties belangrijk zijn.

Het private (Ik) bestaat bij gratie van het openbare (Het)

De tweevoudige woonconditie

Onze woonconditie vertaalt zich ook in een dubbele Buberiaanse relatie. We kunnen het wonen herleiden tot een relatie met het publieke enerzijds en met het collectieve anderzijds. Ook op ruimtelijk vlak ervaren we die dubbele relatie. Het private (Ik) bestaat bij gratie van het openbare (Het). In een complexer wordende maatschappij, vanaf het moment dat arbeid meer en meer buitenshuis gebeurt, ontstaat de private ruimte als de plek om je terug te trekken uit de maatschappij.

De relatie tussen Ik en Jij relateren we meer aan de collectieve ruimte. Een gedeelde ruimte waarbinnen we alle mensen die er toegang toe hebben, persoonlijk kennen, een gedeelde ruimte die eerder geassocieerd wordt met het dorp dan met de stad. Hoewel de tegenstelling tussen dorp en stad achterhaald is, blijven beide condities als woonverlangen bestaan. Het verlangen om enerzijds binnen de herkenbaarheid van een buurt met de ander een relatie aan te gaan en anderzijds het verlangen om een woonmilieu in verhouding te brengen met een ruimer publiek geheel. Als ik woon ga ik mij dus vanuit mijn private ruimte anders gedragen tegenover het collectieve dan tegenover het publieke. Wonen, kunnen we stellen bestaat uit enerzijds een onmiddellijke relatie met de ander in een collectieve ruimte en een afstandelijkere relatie met het publieke buiten.

De Ik-Het tegenstelling vervaagt

Vandaag de dag doet er zich een uniek fenomeen voor in de relatie tussen Ik en Het, tussen het individu en de hele wereld. We zouden kunnen stellen dat in de fysieke wereld er altijd een ruimtelijke tegenstelling heeft bestaan tussen Ik en Het. Het Ik manifesteert zich door afscherming van het gehele Het. Ofwel keer ik mij in mezelf, ofwel richt ik mij op de gemeenschap. Zoals de oude Griekse proto-democraten konden kiezen om zich, ofwel in de beslotenheid van hun huis aan studie te wijden, ofwel zich in de openbare ruimte te begeven op de markt. Vandaag de dag lijkt die ruimtelijke tegenstelling tussen Ik en Het te vervagen. Je kan in de beslotenheid van je eigen kamer je richten tot de hele virtuele wereld, online in real-time. Je kan dat anoniem doen, zonder naam, zonder persoon, zonder herkenbaar Ik. Het is niet noodzakelijk om in het publieke debat uit te blinken in scherpzinnigheid, het is zelfs niet noodzakelijk om je mening te verkondigen. Het volstaat om je miljoenen volgers een blik te gunnen op de trivialiteiten van je dagelijks bestaan. De relatie tussen Ik en Het, tussen het individu en de publieke ruimte, lijkt niet meer te leiden tot de ontwikkeling van een Ik maar tot het verdwijnen ervan. Maar ook de Ik-Jij relatie staat onder druk. De contacten die ik met mijn naasten, met mijn familie en vrienden onderhoud, kan ik ook perfect organiseren zonder de ander(en) fysiek te ontmoeten. Ik kan via tekstberichten, live en zelfs in beeld met hen communiceren waardoor ik alle gewoonten van de levende ontmoeting, virtueel kan nabootsen. We kunnen dus stellen dat de ontwikkeling van de beide relaties die het individu ontplooiën, ruimtelijk onder druk staan.

Verder in het boekje tracht Buber uit te leggen dat het Ik uit de



Ik-Jij relatie een ander Ik is dan het Ik uit de Ik-Het relatie. Ons individu ontwikkelt zich op twee sporen: enerzijds leren we uit de directe contacten van onze naasten (Ik-Jij) en anderzijds leren we uit anonieme contacten met onbekenden. We herkennen allemaal het verschil tussen het intieme gesprek met één van onze beste vrienden en het oppervlakkige gesprek over het weer met het oude dametje op een bankje in het park. Beide momenten voeden ons als individu, maar op beide momenten zijn we een ander Ik, we dragen ons verschillend in beide situaties. Maar als onze sociale ontmoeting meer en meer in de virtuele ruimte plaatsvindt dan betekent dat een vervaging van de unieke dubbele Ik-ervaring. Zowel de ontmoeting in de Ik-Jij relatie als die in de Ik-Het vervormen tot een eenduidig virtueel contact. Meer dan ooit lijkt de sociaalruimtelijke component van architectuur van belang om de diversiteit aan reële, tastbare ontmoetingen te begeleiden.

Alle werkelijke leven is ontmoeting

Het belang van architectuur

Beschouwen wij een collectief woonensemble. Enkele private plekken gegroepeerd rond een collectieve buitenruimte afgeschermd van de fysieke publieke wereld. Maar binnen zijn de private plekken verbonden via schermen en netwerken met een virtuele openbare wereld. Teruggetrokken in onze interieurs vervaagt het verschil tussen het openbare en het collectieve leven, elke onbekende wordt een vriend. Of onbekenden en vrienden worden op dezelfde manier met dezelfde communicatiemiddelen benaderd. Voor die verwarring en de gevaren daarvan moeten wij onze opgroeiende kinderen waarschuwen omdat het onderscheid tussen de nabije en de verre vriend onduidelijk wordt in een virtuele communicatie. Maar misschien juist daarom wordt het vormgeven van de collectieve ruimte de uitdaging van de ruimtelijke ordening van de toekomst: als de plek waar de Ik-Jij relatie kan ontwikkelen, afgezonderd van de Ik-Het relatie

Architectuur zal zich dus in de toekomst moeten oriënteren als: *De kunst van het organiseren van de ruimtelijke ontmoeting.*

Omdat het nu eenmaal waar is wat Buber zegt: *Alle werkelijke leven is ontmoeting.*

Literatuurselectie

Buber, M. (1998). Ik en Jij. Utrecht. Erven J. Bijleveld
Schmidt Susanne Ed. (2019). A History of Collective Living, Forms of Shared Housing. Basel. Birk häuser Verlag GmbH.

Erik Wieërs (erik@collectiefnoord.be) is als docent verbonden aan de faculteit Ontwerpwetenschappen van de UA, waar hij architectonisch ontwerpen doceert. Hij was stichtend vennoot van Meta architectuurbureau en Huiswerk architecten. Hij is lid van de Welstandcommissie van de stad Antwerpen. In 2011 richt hij Collectief Noord op, samen met Pieter Eeckeloo, Christopher Paesbrugge, Hans Van Bavel en Peter Wils.

Sinds de aanvang van de industrialisatie is het collectieve wonen een minder gebruikelijke woonvorm geworden. Voor de postindustriële mens beantwoordt het private wonen niet alleen aan individualistische behoeften, het is – vooral in Vlaanderen – ook het gevolg van gestimuleerde maatregelen in het naoorlogse beleid. Toch kreeg het collectieve wonen door de geschiedenis heen steeds opnieuw aandacht. En dus ook vandaag de dag. Vooral in het Duitssprekend gedeelte van Europa zijn nieuwe vormen van collectief stedelijk wonen erg in trek. Is die hernieuwde aandacht voor de collectieve ruimte een modetrend of gaat ze terug op een dieperliggende menselijke behoefte?

Ik en jij. Zo heet het boek van de filosoof Martin Buber uit 1923. Het boekje is een filosofisch-theologische en ietwat mystieke tekst die het midden houdt tussen een traktaat en een gedicht. Het is sober en helder geschreven. Het boek is meermaals vertaald en herdrukt en is een soort mijlpaal geworden in de intellectuele geschiedenis van de 20ste eeuw. De tekst is een zoektocht naar de tweevoudige relatie van de mens: met de ander enerzijds (Ik-Jij) en met God anderzijds (Ik-Het). Toch kan de tekst, mijns inziens, ook interessant zijn voor niet-gelovige architecten, sociologen en stedenbouwkundigen. In de Nederlandse vertaling staat op de kaft, in een ovalen zwart-wit foto, het strenge maar vriendelijke hoofd van de bebaarde filosoof. Als je het boek openslaat begint het als volgt:

De wereld is voor de mens tweevoudig naar zijn tweevoudige houding.

De houding van de mens is tweevoudig naar het tweevoud van de grondwoorden die hij kan spreken.

De grondwoorden zijn geen afzonderlijke woorden, maar

woordparen.

Het ene grondwoord is het woordpaar Ik-Jij.

Het andere grondwoord is het woordpaar Ik-Het;

zonder verandering in betekenis van het grondwoord

kan voor Het ook een van de woorden Hij en Zij in de plaats komen.

Ook het Ik van de mens is dus tweevoudig.

Want het Ik van het grondwoord Ik-Jij is een ander Ik dan dat van het grondwoord Ik-Het.

Het Ik, zo betoogt Buber, bestaat door een tweevoudige relatie: met Jij en met Het (of met Hij of Zij, zo je wil). Op zichzelf heeft een Ik geen betekenis. Alle menselijke leven wordt bepaald door enerzijds een verhouding tot de ander en anderzijds een verhouding tot het geheel daarbuiten, dat zou kunnen duiden op God maar dat kunnen we ook lezen als: tot de totale mensheid, de publieke ruimte. Wat we dus nodig hebben om als individueel wezen te ontwikkelen is enerzijds de ontmoeting met de ander en anderzijds een verhouding tot de wereld. Een wereldverbeterende moralist die onaangenaam is in de dagelijkse omgang is niet de persoon



LEEFBARE DUITSE EN NEDERLANDSE DORPEN

Dorpen in de Nederlandse grensregio zijn ‘ver’ van alles en ervaren problemen zoals krimp. Dit is het stereotype beeld van grensdorpen. Maar bij de landsgrens houdt de wereld niet op. Oplossingen kunnen juist vlak over de grens gevonden worden.

Nederland kent 580 kilometer grens met Duitsland en 460 kilometer grens met België. Langs deze grenzen liggen vooral plattelandsgebieden. Deze gebieden zijn in 2015 grotendeels aangewezen als krimp- en anticipeergebieden door de Rijksoverheid. Verwachte bevolkingsdaling en bijbehorende leefbaarheidsvraagstukken kenmerken deze gebieden. Dorpen krijgen te maken met het verdwijnen van voorzieningen zoals de school of de supermarkt, het wegtrekken van jongeren en een ouder wordende bevolking. De locatie bij de grens lijkt daarmee vooral van negatieve invloed op de leefbaarheid. Want die grens blijkt een barrière voor bijvoorbeeld sociale contacten en werkgelegenheid.

Vanuit een andere optiek kan de grens ook gezien worden als kans. Aan de andere kant van de landgrens is een hele ‘nieuwe’ wereld. Ook in Duitsland en België zijn plattelandsgebieden en dorpen waar krimp is – of verwacht wordt – en waar bijbehorende lokale vraagstukken spelen die om oplossingen vragen. Grensregio’s kunnen een verbindende schakel worden en krijgen daarom extra aandacht van de Europese Unie, onder andere met de vorming van Euregio’s. Voor de Euregio Rijn-Waal is leefbaarheid een thema dat in zowel de Nederlandse dorpen als de Duitse dorpen wordt herkend. Voor dorpsbewoners is leefbaarheid het fijn kunnen blijven wonen in een dorp. De aanwezigheid van voorzieningen, mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en sociale netwerken zijn indicatoren van leefbaarheid. Reden voor de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN), Hochschule Rhein-Waal (HSRW), Fachhochschule Münster en dorpsbewoners uit 55 dorpen om in de Euregio Rijn-Waal aan de slag te gaan met het INTERREG KRAKE project. Oftewel in Duitse en Nederlandse dorpen op zoek gaan naar KRAchtige KERnen: hoe kan je in een

grensregio samen op zoek gaan naar oplossingen voor lokale leefbaarheidsvraagstukken? In dit artikel wordt verkend wat een grensoverschrijdende samenwerking oplevert.

DNA van het dorp

Duitse en Nederlandse dorpsbewoners werkten samen aan het leefbaar houden van hun dorpen. Van 2016 tot en met 2019 is samengewerkt aan verschillende thema’s: woonvraagstukken, zorgvragen, jongerenparticipatie en dorpsidentiteiten. De dorpsidentiteiten kwamen aan bod in het deelproject: DNA van het dorp. Met behulp van participatief actieonderzoek is door de onderzoekers samengewerkt met vrijwilligers uit zes dorpen (drie Nederlandse en drie Duitse dorpen).

Specifiek in de Nederlandse dorpen Langenboom (Noord-Brabant), Molenhoek (Limburg) en Zetten (Gelderland) en de Duitse dorpen Grieth, Nierswalde en Wemb (allemaal in Nordrhein-Westfalen) zijn activiteiten (door-)ontwikkeld. Voor elk dorp is gezamenlijk door dorpsbewoners en onderzoekers een zogenaamd DNA-profiel opgesteld. Dit profiel geeft kernachtig weer wat de krachten van het dorp zijn. Centrale vragen hierbij waren: wat en wie is het dorp? Wat zijn de krachten van het dorp? En hoe zijn die te gebruiken om het dorp leefbaar te houden? Om hier antwoord op te krijgen, zijn er bijeenkomsten georganiseerd over de dorpsidentiteit en de toekomst van het dorp. Om gestructureerd inzicht te geven in het profiel van een dorp is het *Community Capitals Framework* gebruikt: een theoretisch model waarin zeven thema’s worden onderscheiden die bijdragen aan de ontwikkeling van een (dorps)gemeenschap. Dit model hebben de onderzoekers gebruikt om duiding te geven aan wat

*Duitse en Nederlandse betrokkenen bij DNA van het dorp.
Bron: Joop van Reek, GrenzBlickAtelier*

leefbaarheid voor bewoners betekent. Molenhoek kenmerkt zich bijvoorbeeld door relatief veel nieuwkomers en het – zoals ze het zelf noemen – sterke dorpskarakter. Want hiermee onderscheidt Molenhoek zich bijvoorbeeld van een buitenwijk van Nijmegen. Daarnaast is op initiatief van de vrijwilligers aan dorps-specifieke vraagstukken gewerkt. In Zetten is gewerkt aan het ontwikkelen van een breed gedragen visie op het dorp, terwijl het Duitse Wemb heeft gewerkt aan de ontwikkeling van een overkoepelende dorpsbelangenvereniging: *Wir für Wemb e. V.*

Dorpendagen

Naast het lokaal versterken van de leefbaarheid, is uitwisseling tussen Nederlandse en Duitse dorpsbewoners gestimuleerd om grensbarrières te verminderen. Dit is gedaan door het organiseren van zes dorpendagen (één voor ieder dorp). De dorpendagen hadden een tweeledig doel: het versterken van de lokale trots en het grensoverschrijdend uitwisselen. Om als gastheer je eigen dorp te laten zien aan andere dorpsbewoners en te vertellen over het dorp, moesten de inwoners eerst nadenken over wat ze willen laten zien en wat ze willen vertellen. De vragen die bezoekende dorpsbewoners stelden dwongen tot nadenken over de eigen dorpsidentiteit. De dorpendagen werden bezocht door een vaste groep van 20 à 30 mensen. Hierdoor leerden de betrokken dorpsbewoners elkaar steeds beter kennen. Voor de uitwisseling had dit een positief effect. De bewoners wisten daardoor meteen wie bijvoorbeeld met bepaalde onderwerpen bezig was.

De uitwisseling tussen Nederlanders en Duitsers gebeurde door veel ruimte te geven om met elkaar praten, zoals tijdens de lunch en de rondwandeling door de dorpen. Daarnaast was er in het programma altijd een groepsgesprek of activiteit over een bepaald gemeenschappelijk thema, bijvoorbeeld het werven en behouden van vrijwilligers. Zo konden tijdens de dorpendagen verscheidene ideeën worden uitgewisseld. Dorpsbewoners uit Molenhoek hebben bijvoorbeeld het idee van een jaarlijkse dorpsagenda waar alle activiteiten in het dorp opstaan meegenomen uit Wemb. Daarnaast bleek voor de aanwezigen de herkenning van vraagstukken uit andere dorpen een meerwaarde te hebben. Het gaf de bewoners het besef dat ze niet de enigen waren die te maken hadden met vraagstukken. Een soort van ‘gedeelde smart is halve smart’. Het kijkje over de grens bood dorpsbewoners de mogelijkheid om van elkaar te leren. De vraagstukken kwamen grotendeels overeen, maar de oplossingen en werkwijzen bleken sterk te verschillen. Het leverde de dorpsbewoners naast inspiratie ook nieuwe oplossingsrichtingen op.

Bij grensoverschrijdend werken is taal een vaak genoemde barrière. Tijdens de dorpendagen is daar pragmatisch mee

Grensregio’s kunnen een verbindende schakel worden

omgegaan. Nederlanders praten Nederlands, Duitsers praten Duits. Achterliggende gedachte is dat je elkaar het beste begrijpt als je je eigen taal spreekt. Want dan moet je alleen moeite doen om te luisteren en niet om te spreken. Deze benadering bleek redelijk goed te werken en gaf iets eigens aan de dorpendagen. Toch had de taal continu aandacht nodig. Vooral tijdens presentaties bleek het soms te snel te gaan en kreeg het publiek niet alles mee. De onderzoekers vertaalden dan soms of vroegen om een herhaling. De Nederlandse dorpsbewoners beseften door deze aanpak dat taal geen grote barrière hoeft te zijn als er vergelijkbare vraagstukken zijn. Want dan vinden Duitsers en Nederlanders elkaar op de inhoud.

Vergelijkbare vraagstukken in Nederland en Duitsland

De euregionale uitwisseling maakt inzichtelijk dat er in de Duitse en Nederlandse dorpen een aantal overeenkomstige inhoudelijke vraagstukken zijn. Vraagstukken spelen op thema’s als terugloop in vrijwilligers, samenwerking tussen verenigingen en dorpsbewoners betrekken bij ‘dorpse zaken en onderwerpen’. De aanleiding voor dorpsbewoners om betrokken te zijn bij het deelproject is hier debet aan, want dorpsbewoners doen mee omdat ze actief bezig zijn met hun eigen leefbaarheid.

In dorpen blijken verenigingen belangrijk te zijn omdat daar ontmoetingen tussen inwoners plaatsvinden die bijdragen aan de sociale cohesie. Verenigingen hebben te maken met een terugloop in aantal vrijwilligers, vooral bestuursfunctie zijn lastig in te vullen.

De grens blijkt een barrière voor sociale contacten en werkgelegenheid

Een bestuursfunctie is vaak langer lopend met bijvoorbeeld maandelijks vergaderingen. Dit is niet aantrekkelijk voor vrijwilligers. Dorpsbelangenverenigingen, zoals een dorpsraad, die zich bezighouden met de leefbaarheid van een dorp hebben het vaak nog lastiger om bestuursleden te vinden. Dorpsbewoners zijn minder betrokken en geïnteresseerd in de abstracte zaken waar een dorpsraad zich mee bezighoudt dan de concrete bezigheden van bijvoorbeeld een voetbalvereniging.

De dorpen zijn aan het ontdekken hoe ze het bovenstaande vrijwilligersvraagstuk kunnen ondervangen. Dit doen ze onder andere door de onderlinge samenwerking tussen verenigingen te versterken. In een van de dorpen werken de voetbalvereniging en een tennisvereniging samen bij evenementen. Naast het vinden van vrijwilligers, vormen ook de verminderde financiële middelen een noodzaak om te zoeken naar meer samenwerking tussen de verenigingen.

Samenhangend met bovenstaande vraagstukken benoemen actieve dorpsbewoners het informeren en betrekken van de andere inwoners als een probleem. Actieve dorpsbewoners zijn zoekend hoe ze hun mede-dorpsbewoners, de potentiële vrijwilligers, kunnen bereiken en vooral hoe ze dat op een effectieve manier kunnen doen. In de dorpen wordt *face-to-face* communicatie als meest effectief ervaren, maar het is ook tijdrovend om zo veel mensen te bereiken. De meesten kennen de verschillende vormen van (sociale) media, maar hebben moeite om het te gebruiken en/of te onderhouden. Zo is bijvoorbeeld het opzetten van een website of facebookpagina geen probleem, maar het actief bijhouden daarvan is lastiger.

Bovenstaande vraagstukken sluiten aan bij de gevoelde noodzaak en behoefte naar verbondenheid tussen mensen. Alle dorpsbewoners willen graag een fijne woonplek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dit komt overeen met wat in wetenschappelijke literatuur wordt beschreven als sociaal kapitaal. Een leefbaar dorp is een dorp waar mensen met elkaar verbonden zijn. De noodzaak om steeds meer samen te werken, bijvoorbeeld als verenigingen, wordt in alle betrokken Duitse en Nederlandse dorpen gevoeld.

Maar verschillen oplossingen tussen Duitsland en Nederland

In Nederlandse en Duitse dorpen blijken overeenkomstige vraagstukken te spelen. Maar als het gaat over hoe die vraagstukken benaderd worden dan zijn er een aantal verschillen te benoemen. Deze verschillen zitten vooral in de manier waarop

SAMUEL STEIN, CAPITAL CITY: GENTRIFICATION AND THE REAL ESTATE STATE

Dit boek is een vurige oproep aan planologen om niet vastgoedbelangen te dienen, maar het publiek belang. Gedreven door een grote woede over hoe New York zich de afgelopen decennia heeft ontwikkeld veegt Samuel Stein de vloer aan met ‘vastgoed-planologie’. Ook komt hij met aanbevelingen om de planologie te democratiseren.

In dit boek schudt Stein (Amerikaanse) planologen wakker. Ze dromen over democratische concepten maar zijn in werkelijkheid marionetten van projectontwikkelaars. In de eerste twee hoofdstukken geeft de auteur ons een kort college over ‘zijn’ geschiedenis van de Amerikaanse planologie. Heel in het kort: de stedelijke industrie—die belang had bij lage huren om zo de lonen laag te kunnen houden —is vervangen door ‘de vastgoedsector’. Deze vastgoedsector is erg machtig en heeft alleen belang bij hoge vastgoedprijzen. Planologie dient alleen nog het vastgoedbelang, vooral via het mogelijk maken van gentrificatie. Zo werken planologen mee aan het letterlijk ‘wit wassen’ van wijken door deze geschikt te maken voor voornamelijk witte huishoudens met (zeer) hoge inkomens en ongeschikt te maken voor voornamelijk gekleurde huishoudens met lage inkomens.

Hoofdstukken 3 en 4 zijn meer ‘empirisch’ van aard. In hoofdstuk 3 beschrijft Stein hoe de twee meest recente New Yorkse burgermeesters qua politieke kleur behoorlijk verschillen maar in hun beleid sec vastgoedbelangen dienden. In hoofdstuk 4 laat Stein zien hoe de familie Trump in verschillende periodes op verschillende manieren geprofiteerd heeft van vastgoed-planologie:

“from opportunists (like Friedrich) who capitalized on planners’ work; then to builders (like Fred) who were directly financed by the state; and finally to tycoons (like Donald) who starved the state before seizing it” (p. 155).

Volgens Stein kan en moet dit anders. De real estate state moet ontmanteld worden. Er is een groot palet aan beleidsmogelijkheden. Draai gentrificatietactieken bijvoorbeeld om door sociale huurblokken toe te voegen aan villawijken. Of voer huurrechten in die huurders in plaats van verhuurders steunen. Of belast leegstaande en/of dure woningen zwaar.

Ook formuleert Stein drie basisprincipes voor een planologie die het publieke belang dient. Ten eerste, geef burgers ultieme zeggenschap over veranderingen. Ten tweede, maak land publiek zodat land geen handelswaar meer is maar een collectief goed. Dat is een mooi idee, maar in de Nederlandse praktijk zie je juist dat gemeenten publiek land gebruiken om hoge vastgoedprijzen te stimuleren. Ten derde, negeer regionale grenzen. Planologie hoort op het schaalniveau plaats te vinden waar het het meest in harmonie met de ecologie is en de grootste kans heeft om te

ontsnappen aan kapitalistische controle. Dit kan prima gefinancierd worden uit het immense Amerikaanse militaire budget. Waar vakbonden in het verleden het kapitalisme temden, hoopt Stein nu dat huurderscommissies en sociale bewegingen de real estate state aan banden leggen. Liefst gesteund door anarchistische planologen.

Zoals Stein zelf al aangeeft zijn deze oplossingen enigszins utopisch. En zijn beschouwing leidt ook af van het eigenlijke probleem: in Westerse steden werden de laatste decennia veel te weinig (betaalbare) woningen gebouwd. De vastgoedsector tot vijand bombarderen leidt meestal niet tot een hogere bouwproductie. Kan niet beter de samenwerking worden gezocht? Bijvoorbeeld door te werken aan concepten waarbij betaalbare woningen rendabel ontwikkeld kunnen worden?

Maar belangrijker nog, hoewel het boek vlot geschreven is, blijft het boek vooral een verzameling van vrij selectief gekozen voorbeelden. Voor de lezer was een duidelijkere keuze fijn geweest: of een kort en krachtig pamflet of een meer uitgewerkt empirisch werk met New York als centrale case. Dit laatste had veel onduidelijkheden weggenomen. Nu blijft bijvoorbeeld heel onduidelijk waar urban entrepreneurialism stopt en de real estate state begint. Of is het hetzelfde? Zo ja, dan loopt Stein theoretisch zo’n 15 jaar achter, want de heersende opvatting is juist dat de financiële sector in plaats van de vastgoedsector de drijvende kracht is achter de Amerikaanse stedelijke ontwikkeling. Doordat finance ongebreideld gegroeid is, zijn er niet genoeg investeringsmogelijkheden in de reële economie. Hierdoor overheersen processen van financialisering: de transformatie van goederen, diensten en objecten (vastgoed, grondstoffen, gezondheidszorg, derivaten etc..) naar beleggingen die continu verhandeld kunnen worden. Amerikaanse planologie dient dus niet de real estate state en het neoliberale kapitalisme maar de financialized state en het gefinancialiseerd kapitalisme. Dit maakt het voor anarchistische planologen nog uitdagender. Hoe overtuig je de financials op Wall Street dat gebruikswaarde en niet ruilwaarde centraal moet staan in stedelijke ontwikkeling? Stein laat dit soort vragen bewust onbeantwoord: als echte anarchist hoopt hij dat verandering van onderen komt.

Jannes van Loon (jannes@nvb-bouw.nl) is woningmarktonderzoeker bij de NVB, de branchevereniging voor projectontwikkelaars en bouwverenigingen.

Dorp	Aantal inwoners (ongeveer)	Afstand tot grotere plaats	(Ontstaans) geschiedenis
Grieth am Rhein (D)	830	7 km	In 1254 stadsrechten gekregen
Nierswalde (D)	1000	7,5 km	1948 gepland en ontstaan als dorp voor ontheemden uit voormalig Duitse gebieden
Wemb (D)	920	7,5 km	Voor het eerst genoemd in 1345
Langenboom (NL)	2200	10 km	Na komst van paters Dominicanen in 1852 uitgegroeid tot een dorp
Molenhoek (NL)	3625	10 km	Dorp vanaf eind 19 ^{de} eeuw
Zetten (NL)	5000	70 km	Voor het eerst genoemd in 1005

Tabel Dorpen in het Nederkands-Duitse project KRAKE.
Bron: auteur

dingen georganiseerd worden. Een Duitse dorpsbewoner merkte hierover op tijdens een dorpendag: ‘Als wij Duitsers een idee hebben, dan gaan we eerst nadenken wie de voorzitter, wie de penningmeester en wie de secretaris zullen zijn. Daarna gaan we bezig met de uitvoering van het idee. Nederlanders die gaan meteen aan de slag met het idee en als het nodig is dan bedenken ze wie de voorzitter is.’

De verschillende organisatieculturen, zichtbaar in het vrijwilligerswerk, kunnen worden gekarakteriseerd met procesgerichtheid dan wel resultaatgerichtheid. Nederlanders blijven meer resultaatgericht en werken vanuit de vraag: wat willen we bereiken? Duitsers zijn meer procesgericht en richten zich op de vraag: hoe kunnen we het bereiken? Deze verschillen in organisatiecultuur worden in de dorpspraktijk duidelijk als het gaat om beslissingen nemen. In Duitsland nemen voorzitters het besluit. Hiërarchie is hierin bepalend. In het Duitse dorp Nierswalde bleek een bewoner ‘echt’ te horen bij een bepaalde vereniging. Iemand kon daardoor niet zomaar bij een andere vereniging gaan. Dit bleek de onderlinge samenwerking in de weg te zitten. In Nederland wordt meer onderlinge consensus bereikt voordat een besluit wordt genomen. Hierdoor is er meer aandacht voor individuele meningen van inwoners en is het democratische gehalte van bijvoorbeeld de dorpsraad belangrijk. In Zetten bijvoorbeeld speelde de vraag of alle bewoners zich vertegenwoordigd zouden voelen in het overkoepelende dorpsorgaan. Bovenstaande is een generieke typering op basis van de ervaringen in de zes onderzochte dorpen; er zijn natuurlijk tal van uitzonderingen.

Tijdens het project zijn de verschillen in politieke en bestuurlijke context en de culturele verschillen merkbaar geweest voor de dorpsbewoners en de onderzoekers. Het beschreven onderscheid en de bevindingen uit het onderzoek sluiten aan bij wat organisatiepsycholoog Geert Hofstede beschrijft als een Duitse samenleving die meer uitgesproken is in een lange termijn oriëntatie en meer belang hecht aan het vermijden van onzekerheid. De Nederlandse samenleving laat, volgens Hofstede, meer ruimte voor individualisme en is doorgaans flexibeler. Nederlanders zijn minder gebonden aan (sociale) normen dan Duitsers.

Grensverleggend

In het DNA-project was de grens tussen Duitsland en Nederland continu aanwezig. Soms was de grens aanwezig als een drempel, bijvoorbeeld vanwege de taal of culturele verschillen, maar vaker was de grens aanwezig als een kans. Of zoals Henk van Houtum

en Bas Spierings (2012, p. 4) de grens benoemen: ‘ruimtes die een creatief begin aanduiden’. Achteraf blijkt dat de dorpsbewoners door de onderlinge contacten meer inzichten kregen in elkaars vraagstukken en aanpakken daarvoor. Dit bevorderde het besef dat Nederlanders en Duitsers van elkaar kunnen leren. Een Nederlandse dorpsbewoonster vertelde: ‘het is fijn om te merken dat wij in ons dorp niet de enigen zijn die hiermee te maken hebben. En om te zien dat het in andere [Nederlandse en Duitse] dorpen ook lang duurt.’ Door de uitwisseling realiseerden dorpsbewoners dat ze soms een lange adem moeten hebben om dingen te kunnen oplossen. En dat oplossingen (deels) in andere dorpen te vinden zijn.

De aanwezigheid van de grens als barrière verdween soms door de uitwisseling in dit project. Door het besef dat veel vraagstukken uit de dorpen overeenkomen, realiseerden de dorpsbewoners dat er wellicht meer overeenkomsten tussen Duitse en Nederlandse dorpen zijn dan dat ze van tevoren hadden gedacht. Door de gedeelde vraagstukken en de wederzijdse herkenning kregen bewoners de steun en moed om zich in de toekomst te blijven inzetten voor hun dorp. Door over de grens te gaan hebben ze nieuwe perspectieven gekregen in hun eigen zoektocht om hun dorp leefbaar houden.

Deze verkenning laat zien dat er potentie zit in uitwisseling tussen Duitse en Nederlandse bewoners om de barrièrewerking van de grens te verminderen. Wat de uitwisseling echt betekent en hoe het bijdraagt aan mogelijke oplossingen behoeft verdere analyse. Het is de vraag hoe effectief een dergelijke uitwisseling op lange termijn is en wat bewoners er echt van leren. Wat uit dit project blijkt is dat de betrokkenen de uitwisseling hebben gewaardeerd en als leerzaam hebben ervaren. Om uitwisseling over de grens effectief te laten zijn, is en blijft fysieke ontmoeting noodzakelijk.

Oplossingen zijn (deels) in andere dorpen te vinden

Zo kunnen bewoners en onderzoekers elkaar ontmoeten en spreken. Dit draagt bij aan het elkaar kennen en het van elkaar leren. Want ook al zijn er verschillende institutionele contexten, zowel in Duitsland als Nederland wordt op dorpsniveau gezocht naar onder andere vernieuwende zorgmodellen en woonconcepten voor meerdere generaties. Door dit met kennis van de eigen dorpsidentiteit te doen en dit te combineren met inspiratie vanuit andere dorpen ontstaan passende innovatieve oplossingen voor lokale leefbaarheidsvraagstukken.

Literatuurselectie

Hofstede, G., G. J. Hofstede en M. Minkov (2010) Cultures and

Organizations: Software of the Mind. New York: McGraw-Hill.

Melis, K. en Hegemann, K., (2019) Handboek, Trots op je dorp! DNA Community. INTERREG V KRAKE.

Flora, C.B., J.L. Flora en S.P. Gasteyer (2016) Rural Communities: Legacy and Change. Boulder. Westview Press.

Houtum, H. en B. Spierings (2012) Borderscapes Agora 28 nr 4, p. 4-5.

Korrie Melis (korrie.melis@han.nl) werkt als senior onderzoeker bij de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, Kenniscentrum Publieke Zaak. Dit artikel komt voort uit het INTERREG VA project KRAKE, DNA van het dorp. Voor meer informatie over dit project zie www.project-krake.eu/dna.



OPLEVING EN VERVAL IN SCHEVENINGEN

Scheveningen was ooit de meest succesvolle toeristische bestemming in de wijde regio. De eens zo statige badplaats beweegt echter al een halve eeuw tussen verval en opleving. Met een mix van nostalgie en dromen op betere tijden wordt er steeds weer publieke wilskracht en (lokaal) privaat kapitaal gevonden om de bestemming van de ondergang te behoeden, maar voor hoe lang nog?

Scheveningen, ooit door sociaal geograaf Ben de Pater gedoopt tot 'Koningin aan de Noordzee', kent al eeuwen een onstuimige geschiedenis. Voorheen getekend door het zware en risicovolle vissersbestaan vond de kustplaats zich in de 19e eeuw opnieuw uit als mondaine badplaats. Waar tijdens het visserijverleden de getijden het ritme van de kustplaats bepaalden en perioden van voorspoed en tegenspoed net zo veranderlijk en verraderlijk leken als het weer, lijkt dit patroon zich ook voort te zetten nu de vissersvloot grotendeels plaats heeft gemaakt voor parasols en ligbedden. Iconische *grand hotels* hebben in de 20ste eeuw plaats gemaakt voor betonnen appartementenblokken. Sindsdien laat de Europese elite de badplaats links liggen. De gouden randjes van de badplaats lijken weg te zijn geërodeerd.

Scheveningen blijft echter met 15 tot 20 miljoen bezoekers per jaar een van de populairste Nederlandse bestemmingen, maar dan wel voor een bezoek van één dag in het zonnige hoogseizoen. Het is voor Nederland de plek waar geschiedenis, geografie en toerisme samenkomen, en waar we los van volksgeschiedenis ook de invloed van meerdere beleidsgolven kunnen waarnemen. Dit artikel geeft middels een beschouwing op de recente ontwikkelingen

in Scheveningen een reflectie op het ontwikkelingspad en hoe ruimtelijk beleid dit pad tracht te beïnvloeden. Scheveningen staat hierin niet alleen. In Noordwest-Europa en daarbuiten kampen badplaatsen met verval of vrezen zij hiervoor en beleidsmakers zoeken naar oplossingen om verval tegen te gaan. In de Scheveningse ontwikkeling liggen lessen verscholen die beleidsmakers en planners kunnen gebruiken in hun zoektocht naar manieren om kustplaatsen klaar te maken voor de toekomst.

200 jaar badplaats

In 2018 vierde Scheveningen haar 200-jarig bestaan als 'badplaats', maar Scheveningen bestond toen al een aantal eeuwen als vissersdorp. Het dorp was sinds 1665 middels een door Constantijn Huygens ontworpen verharde weg verbonden met de hofstad Den Haag. Deze weg werd aangelegd om de omstandigheden van de Scheveningse vissersvrouwen te verbeteren, die al lopend de vers gevangen vis naar Den Haag brachten voor de verkoop. In deze tijd was de kust een periferie, want vanuit de steden was er weinig behoefte om de kust te bezoeken, gezien associaties met gevaar en natuurgeweld. Kustplaatsen waren dan ook slecht verbonden

Het Iconische Kurhaus van Scheveningen.

Bron: corgaasbeek (Pixabay)

met hun achterland. De nieuwe verharde weg maakte hierdoor van Scheveningen een uitzondering. Het duurde echter nog ruim anderhalve eeuw voor het verkeer vanuit Den Haag haar weg naar Scheveningen vond.

Toch is deze verbinding een van de belangrijkste redenen geweest waarom Scheveningen ontwikkeld is tot badplaats. Waar in de 17e en 18e eeuw van een recreatief bezoek aan zee in continentaal Europa nog geen sprake was, ontstonden in Engeland de eerste *beach resorts*. Mede door de in de geest van de romantiek opkomende waardering voor rauwe natuur, en de vanuit Engeland overgewaaide gedachten dat baden in zeewater heilzame werkingen zou hebben, begon vanaf het begin van de 19e eeuw de Europese elite ook de Nederlandse kust te ontdekken. Als gevolg stichtte de Scheveningse reder Jacob Pronk in 1818 het eerste badhuis op een duintop waar tegenwoordig het beroemde Kurhaus hotel staat. In dit badhuis konden adellijke families en andere vermogenden zichzelf letterlijk laten onderdompelen in het helende zeewater: paardenkoetsjes brachten toeristen tot in de zee, waar ze in en uit het water werden geholpen. Ook waren er in het badhuis vertrekken beschikbaar waar men kon baden in zeewater. Los van het baden waren er tal van mogelijkheden voor vertier, van balzalen tot restaurants, waar de Europese elite elkaar kon ontmoeten. Langs de Noordzeekust volgden verschillende andere plaatsen het voorbeeld, waaronder Zandvoort in Nederland en Oostende in Vlaanderen (zie ook het artikel van Ben de Pater in Agora 2015-2).

Het einde van de 19e en begin van de 20ste eeuw kan gezien worden als de bloeiperiode van Scheveningen. In deze jaren verzezen verschillende *grand hotels* en bracht de Europese elite met hun entourage er wekenlang door. Opvallend in deze periode is de inmenging van de gemeente Den Haag die middels een vroege vorm van publiek-private samenwerking probeerde de ontwikkeling van Scheveningen te organiseren en dirigeren. Niet alleen kocht de gemeente het badhuis van Jacob Pronk, ook had ze een belangrijke rol in grote bouwprojecten als het Kurhaus (geopend in 1885), de pier en het Wandelhoofd Koningin Wilhelmina (geopend in 1901). Vanwege de groei van Scheveningen als toeristische bestemming en de toename van het aantal projecten waarin de stichting betrokken was, werd in 1902 een nieuw overkoepelend orgaan opgericht: de Exploitatie Maatschappij Scheveningen (E.M.S.). Nagenoeg alle grote Scheveningse ondernemingen, hotels, de pier en het circustheater vielen onder de E.M.S., waardoor zij een grote stempel heeft gedrukt op de ontwikkeling van de badplaats. Deze ontwikkeling werd aangejaagd door de gemeente Den Haag die geloofde dat middels grote projecten en investeringen Scheveningen de opkomende concurrentie van andere badplaatsen voor kon blijven.

Voorspoed en crisis volgen als eb en vloed

In haar 200-jarige geschiedenis kende de badplaats Scheveningen verschillende pieken en dalen. Het elitaire kuurtoerisme maakte na de Tweede Wereldoorlog plaats voor zon-, zee- en strandtoerisme. Dit is deels te verklaren door de impact van de oorlog. Het toerisme lag stil en Scheveningen werd onderdeel van de *Atlantikwall*, de defensielinie die nazi-Duitsland tegen een geallieerde invasie moest beschermen. De pier brandde af en de *grand hotels* werden ontmanteld of gebruikt door de bezetter. Na de bevrijding in 1945 was Scheveningen geen schim van de statige badplaats die het ooit was. Bij de wederopbouw van Nederland stond het herstellen van toeristische infrastructuur niet hoog op de prioriteitenlijst, wat de wederopbouw van de bestemming vertraagde. Hoewel de Tweede Wereldoorlog een enorme impact heeft gehad op Scheveningen, speelden er meer zaken achter de teloorgang van de eens mondaine badplaats.

De ontwikkeling en neergang van badplaatsen overal ter wereld tonen sterke overeenkomsten. Richard Butler vertaalde deze overeenkomsten vanaf 1980 in zijn *tourism area life cycle model*.

Dit model schetst dat na een fase van 'ontdekking' door toeristen een bestemming in een 'ontwikkelingsfase' kan komen. Zowel het aantal toeristen als het aantal faciliteiten neemt in deze fase snel toe. De eerdere 'ontdekkers', in het geval van Scheveningen de elitaire kuurtoeristen, maken plaats voor een grotere groep 'volgers'. In Scheveningen begon dit al te spelen voor de Tweede Wereldoorlog: de toenemende aantrekkelijkheid van de bestemming, onder andere door de oplevering van faciliteiten als de pier en het circustheater, zorgde voor een toenemende populariteit onder een bredere groep toeristen. De 'elite' begon vervolgens te vertrekken naar verder gelegen oorden. Vervolgens maakten faciliteiten gericht op deze elite plaats voor breder toegankelijke faciliteiten. Deze beweging zette door na de oorlog: de chique *grand hotels*, uitgebaat door de E.M.S. werden gesloopt, en in plaats daarvan werd de boulevard en duinrand volgebouwd met pensions en appartementen. Hoewel dergelijke bewegingen in badplaatsen overal ter wereld zijn waar te nemen, speelde er in Scheveningen nog iets bijzonders. Het grootste deel van het Scheveningse vastgoed was namelijk in handen van de E.M.S., welke in de jaren 60 van de vorige eeuw in handen was gekomen van de Haagse vastgoedondernemer Reinder Zwolsman. In zijn filosofie moest Scheveningen veranderen in een moderne badplaats, en in de tijdgeest betekende modern in feite 'modernistisch': historische panden met een elitair karakter moesten plaats maken voor functionele bebouwing voor een breed publiek.

In de Scheveningse ontwikkeling liggen lessen verscholen

Grootschalige investeringen in de jaren 60 kunnen gezien worden als een poging om de laatste fasen van het model van Butler te ontwijken: stagnatie en verval. De kenmerken van het stadium van stagnatie zijn volgens het theoretische model van Butler een afnemende markt, een toename van dagjesmensen en het verdwijnen van hotels. Hier komen appartementen en '*second-homes*' voor terug, wat ook duidelijk te zien is in het Scheveningen van de jaren 60 en 70. De bestemming blijft vooral populair bij senioren die het nog kennen uit de hoogtijdagen. Nieuwe gasten blijven weg omdat zij elders een betere prijs-kwaliteit verhouding en meer zonzekerheid vinden. Badplaatsen raken zo uit de mode. Het model stelt dat een (bad)plaats na stagnatie een periode van verval moet accepteren of zich drastisch moet vernieuwen.

De stagnatiefase van een bestemming zorgt voor zowel economische als sociale problemen. Wanneer een bestemming in de eerdere groeifasen grotendeels afhankelijk is geworden van toerisme veroorzaakt stagnatie een leegte in het socio-economisch systeem. Ondernemers bezuinigen op onderhoud en personeelskosten, de openbare ruimte leidt onder een afname aan publieke en private investeringen, en stijgende werkloosheids- en armoedecijfers duwen de bestemmingen naar het randje van de afgrond. In de lijst met armste en sterkst gemarginaliseerde plaatsen in Groot-Brittannië is bijvoorbeeld de badplaats Blackpool tussen de armste delen van de voormalig industriële steden als Bradford en Manchester te vinden. Ondanks de deterministische, en misschien pessimistische, voorspellingen van Richard Butler groeide in de vorige eeuw het geloof dat ook toerisme maakbaar is. Middels slimme en gerichte ingrepen zouden beleidsmakers er in kunnen slagen de 'stagnatiefase' te verlengen en de lonkende teloorgang te kunnen uit- of afstellen.

Hoewel nu gesteld kan worden dat de ingrepen in Scheveningen in de jaren 60 en 70 deel zijn geweest van de verdere overgang dieper de verval-fase in, was het destijds juist onderdeel van een grootschalig renovatieplan dat verval moest tegengaan.

Na de oorlog was met goede moed begonnen aan de heropbouw van Scheveningen, maar de badplaats bleek grote moeite te hebben met het aantrekken van bezoekers. De opening van de herbouwde pier in 1961 leek nog een succes, maar tegen het einde van dit decennium trok de iconische attractie nog maar een kwart van de ruim 2,2 miljoen bezoekers uit het openingsjaar. Inmiddels was onder leiding van Zwolsman de sloophamer gretig gehanteerd en maakten op grote schaal iconische gebouwen, waaronder de verschillende *grand hotels*, plaats voor appartementencomplexen. Dit kwam de aantrekkelijkheid van de bestemming niet ten goede en de gemeente Den Haag besloot in te grijpen met een groots renovatieplan. Het Kurhaus stond begin jaren 70 van de vorige eeuw nog op de nominatie om, net als de andere *grand hotels*, gesloopt te worden en plaats te maken voor betonnen appartementencomplexen. De toenmalig eigenaar, Reinder Zwolsman, kreeg onder druk van protesten van de lokale bevolking echter zijn zin niet. Het gebouw kreeg een monumentstatus, werd stevig verbouwd en opende opnieuw onder de vlag van de Steigenberger Hotel Group. Daarnaast werden middels publiek-private samenwerking tal van projecten opgestart. De gemeente zorgde voor infrastructuur en planruimte. Consortia van ontwikkelaars (waaronder bouwer van Hoog Catharijne winkelcentrum Bredero) en investeerders (waaronder verzekeringsmaatschappij Nationale Nederlanden) nemen de failliete pier over en knappen hem op en bouwen winkelcentra, kantoren en *'all-season* attracties'. Sporen uit deze tijd zijn de winkelstrip 'Palace Promenade', het multifunctionele Gevers-Deynoot plein voor het Kurhaus, verschillende parkeergarages en de grote bioscoop. De investeringen in Scheveningen van in totaal 800 miljoen gulden zorgden voor een opleving en het aantal toeristen nam toe.

Het spook van stagnatie en verval bleek echter nooit ver weg. Ondanks de inzet op *all-season* attracties bleef Scheveningen

In sommige gebouwen is de glorie tijd nog zichtbaar.

Bron: Leblancdesign (Pixabay)



last hebben van de seizoenen-gebondenheid en modegevoeligheid van haar toeristisch product. Toeristen bleven weg in de winter of wanneer in het voor-, hoofd- of naseizoen het weer tegen viel. De concurrentie van bestemmingen met meeronzekerheid nam toe en de toerist verlegde de focus naar andere typen bestemmingen. Toch bleven beleidsmakers en investeerders geloven in de maakbaarheid van het toerisme en werden er pogingen gedaan om de bestemming te revitaliseren en vooral buiten het korte hoogseizoen bezoekers aan te trekken. Dit lukt, maar met gemengde resultaten. Ondanks de investeringen bleef de opleving van het toerisme in de jaren 70 van korte duur: in de jaren 80 zwakte het wederom af. E.M.S. ging failliet, en als reactie besloot de gemeente zelf meer werk te maken van het aantrekken van nieuwe attracties. Net als in veel andere toeristische bestemmingen koos de gemeente Den Haag ervoor om middels gerichte investeringen, maar wederom vooral door publiek-private samenwerkingen, een boost te geven aan het toerisme. In deze jaren vonden verschillende marketingorganisaties het licht die het mandaat kregen om de competitieve positie van de bestemmingen te versterken. Ook werd er ingezet op het aantrekken van in het oog springende architectuur en beroemde attracties. De gemeente Den Haag verkocht bijvoorbeeld in 1991 het verouderde en reeds meer dan twee decennia gesloten circustheater voor één gulden aan Joop van den Ende. In 1993 opende in het voormalige golfslagbad een vestiging van de welbekende aquariumketen 'Sealife', onderdeel van de multinational Merlin Entertainment. Het Van der Valk concern kocht, na het faillissement van Bredero en het vertrek van Nationale Nederlanden, de verloederde pier – ook voor één gulden. Het idee was dat middels deze boost, het aantrekken van attracties en het creëren van ruimte voor ondernemers de aantrekkelijkheid van de bestemming zou versterken en revitaliseren.

Planning en het ritme van de zee

Dat die investeringen toch niet opleverden wat bewindsleden wilden, blijkt uit de bijzondere ontwikkelingen na de jaren 90. De nieuwe iconische attracties zorgden weliswaar voor een snel infuus, maar bleken slechts een symptoombestrijding. Specifieke plekken binnen Scheveningen werden beter bezocht, maar andere plekken, gebouwen en straten bleven herinneren aan een glorie tijd in een ver verleden. Het werd vooral een dagbestemming: het is ontzettend druk op warme zomerdagen en rondom evenementen. De evenementen rondom het 200-jarig bestaan trokken bijvoorbeeld ruim vier miljoen bezoekers. Buiten deze evenementen en mooie dagen kan het echter erg rustig zijn, wat niet alleen het uitbaten van een onderneming lastig maakt, maar ook de leefbaarheid niet ten goede komt. De onzekerheid van ondernemers uit zich in het achterblijven van investeringen, aanwezigheid van tijdelijke arbeidsplaatsen, faillissementen en (seizoenen-)leegstand. Daarnaast verloedert openbare ruimte en neemt sociale veiligheid af.

Als reactie kozen de gemeente en (lokale) ondernemers vanaf begin 2000 een nieuwe weg. Er werd besloten om lokale krachten te gaan bundelen en kritisch te heroverwegen waar echte kansen lagen om Scheveningen om te vormen tot een toekomstbestendige kustplaats. Investeren in de integratie van de verschillende delen van Scheveningen, het strand (bad), de visserij (haven) en het oude Scheveningen (dorp), werd het nieuwe ruimtelijk beleid. Hiervoor lijken de planners en beleidsmakers terug te gaan naar de kern van een bezoek aan Scheveningen: de nabijheid van en de connectie met de zee. Dit is te zien in de recent her-ontworpen boulevard die langs het water siert. In het ontwerp van de boulevard zijn de golven zichtbaar door vloeiende paden, trappen en overgangen. Het thema van het ontwerp zijn 'lijnen en stromen' die de verschillende elementen van de bestemming met elkaar verbinden en een vloeiende overgang moeten vormen tussen zee en land en tussen bad, haven en dorp. De lijnen en stromen zouden bezoekers moeten stimuleren om op ontdekking te gaan. Het opwaarderen

van de ruimtelijke kwaliteit zou moeten zorgen voor een prettiger (en langer) verblijf. In 2013 opende deze boulevard die ontworpen is door de befaamde Manuel De Solà-Morales. Hij was op veel bestemmingen elders in Europa als *starchitect* al ingevlogen om vervallende plaatsen een nieuwe impuls te geven middels een grondige aanpak van publieke ruimte, zoals in Antwerpen en Leuven. Het is dan ook niet verrassend dat Scheveningen trots deze investering in de publieke ruimte propageerde: beleidsplannen spraken van het samenbrengen en verbinden van de verschillende hoeken van Scheveningen. Dit heeft geleid tot een visueel aantrekkelijke boulevard. Voor voetgangers is het gebied een stuk toegankelijker geworden en de boulevard wordt over de gehele lengte intensief gebruikt door toeristen, dagjesmensen en bewoners.

Het tij lijkt steeds terug te trekken

Al met al kan de aanleg van de boulevard echter ook weer als een prestigeproject worden beschouwd, waarbij je als kritische kijker afvraagt of er alleen is ingezet op het integreren van de bestemming middels 'lijnen en stromen', of dat de boulevard daarnaast wéér een icoon is met het doel om de bestemming (voorlopig) van het ontwikkelingspad richting stagnatie en verval te dirigeren. Het geven van een nieuwe boost lijkt de onderliggende verklaring voor het invliegen van deze gepensioneerde Spaanse architect, die de opening van zijn eigen boulevard helaas nooit heeft kunnen meemaken. Inmiddels richt het revitaliseringsbeleid zich weer op het aantrekken van nieuwe prestigeprojecten. Waar plannen voor twee megalomane hoteltorens op het havenhoofd het niet hebben gered, is de bouw van het 'Lego Discovery Center' bijna voltooid. Deze attractie is gelegen op de plaats waar het ooit vergelijkbaar begon, bij het Kurhaus.

Waar staan we na 50 jaar revitalisering?

Wanneer we 50 jaar revitalisering van Scheveningen kritisch beschouwen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen gaan als eb en vloed. Wanneer het tij laag is, moeten gerichte publiek-private ingrepen een aanzuigende werking hebben. Na elke opleving is er een periode van relatief succes te identificeren, maar het tij lijkt steeds terug te trekken. Het is een vloek waar de badplaats niet van af lijkt te komen. Het openen van een generieke hallmarkattractie als het 'Lego Discovery Centre' zal wellicht een kortstondige bloeiperiode in kunnen lassen.

Kosten die gemaakt moeten worden om verandering teweeg te brengen stijgen buitenproportioneel wanneer de noodzaak tot veranderen duidelijk wordt. Oftewel, wanneer een badplaats te maken krijgt met verval zijn ingrepen duur en risicovol. Omdat de nood hoog is, worden niet de meest verstandige beslissingen gemaakt. Het moederbedrijf achter het 'Lego Discovery Centre', Merlin Entertainment heeft bijvoorbeeld zeer gunstige - en volgens critici schimmige - voorwaarden kunnen bedingen. De voorgewende aantrekkingskracht van de attractie op 'kwaliteitstoeristen' die ook naar Scheveningen komen wanneer de zon niet schijnt, heeft overtuigend gewerkt, maar toeristisch geografen als Richard Butler merkten al in de jaren 80 en 90 op dat deze generieke manier van toerismeplanning zelden succesvol is.

De toerismegeograaf als olifant in de kamer

Beleidsmakers zouden meer moeten luisteren naar toeristisch geografen en andere ruimtelijke wetenschappers. In navolging van Doreen Massey stellen zij namelijk dat we moeten beginnen bij de uniciteit van de 'plaats': vertrekkend vanuit de kracht en het eigene van de plaats moeten we het toerisme plannen. Een plaats is hier



Scheveningen is naast badplaats eeuwen langer al een vissersdorp.

Bron: tpsdave (Pixabay)

meer dan een toeristische bestemming of een samenraapsel van attracties. Een plaats is gevormd door haar geschiedenis, haar omgeving, haar inwoners en cultuur en haar ondernemers. Samen maakt dit elke plaats uniek en in deze uniciteit ligt de mogelijkheid om onderscheidend en aantrekkelijk te zijn. Een duurzame toerismeplanning moet daarom van hieruit vertrekken en de situatie bezien vanuit een holistisch perspectief.

Het plan achter het herinrichten van de boulevard middels de filosofie van 'lijnen en stromen' en het inzetten van ruimte om de verschillende onderdelen van Scheveningen, Bad, Dorp en Haven, samen te brengen past meer in de filosofie van Massey. De vraag blijft of het leidt tot het bereiken van een overstijgend, breed gedragen visie van waar Scheveningen naartoe dient te gaan. Recente beleidsteksten duiden op een wens voor een kosmopolitische badplaats aan de Noordzee, maar in het woord 'kosmopolitisch' zit wederom een generiek element en dit staat haaks op uniciteit. Daarnaast vervallen ook deze beleidsteksten weer in het benoemen van verscheidene locaties en attracties, zonder een unieke visie op een overstijgende identiteit die bijvoorbeeld ook de positie van de visserij en Scheveningen als woonplaats waarborgt. Het inzetten op een visie als deze vergt continu reflectie op wat de gekozen ontwikkelingsstrategie betekent voor bewoners en bezoekers.

Scheveningen heeft als plaats ook laten zien dat ze de tijd nog is doorstaan en dat welwillende ondernemers, bewoners en beleidsmedewerkers dusver verval steeds hebben kunnen uitstellen of oppoetsen. De toekomst gaat ons leren of het illustrerende, maar ietwat pessimistische en deterministische model van Butler moet worden uitgebreid met een post-stagnatie en misschien wel post-toerisme fase: de badplaats als plaats met bad.

Literatuurselectie

Agarwal, S. (2002). Restructuring seaside tourism: The resort lifecycle.

Annals of tourism research, 29(1), 25-55.

Butler, R. W. (1980). The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources. Canadian Geographer/La Géographe canadien, 24(1), 5-12.

Massey, D. (2005). For space. Sage.

de Pater, B. (2015). Koninginnen van de Noordzee. AGORA Magazine, 31(2), 25-27.

Egbert van der Zee (e.l.vanderzee@uu.nl) is universitair docent Sociale Geografie, met een specialisme in de geografie van het toerisme. Tevens is hij redacteur bij AGORA. **Leon Klomp** (l.klomp@uu.nl) is junior docent Sociale Geografie.

SCRIPTIERECENSIE - Wesley Gruijthuijsen

GROEPSREIZEN VOOR JONGEREN: GROEI IN DE TOEKOMST?

Senioren die net iets te langzaam achter een felgekleurde paraplu aanlopen, groepen Chinezen die hun levensdroom vervullen met een 10 steden in 10 dagen trip... Het zijn beelden die we automatisch associëren met groepsreizen. Of het nu gaat om de eerste buitenlandervaring waarbij het afvinken van de highlights belangrijker is dan de lokale cultuur, of om een zoveelste trip langs de Moezel; gemak en het wegnemen van onzekerheid zijn de voornaamste argumenten voor het boeken van een groepsreis. Maar heeft deze vorm van reizen ook de voorkeur van jongeren? Het recente faillissement van de oudste reisorganisatie in Europa laat zien dat de wensen van de toerist zijn veranderd. Steeds meer reizigers stellen zelf met een paar muisklikken een standaard pakketreis samen. Touroperators zullen daardoor genoodzaakt zijn zich aan te passen aan de wensen van jongeren, die in tegenstelling tot de ouders of grootouders zijn opgegroeid met het reizen. Unieke ervaringen en ontmoetingen zullen hierbij belangrijk zijn. Het belang van jongeren (15-29 jaar) in de totale aankomsten mag met 23% (UNWTO) in ieder geval niet worden onderschat, evenmin als de economische impact van deze leeftijdsgroep. Binnen de academische wereld wordt er echter weinig onderzoek gedaan naar reizende jongeren in het algemeen en jongerenreizen in het bijzonder.

Het is mede daarom dat Fiene Lambrigts zich voor haar masterthesis Toerisme (KU Leuven) verdiepte in de vraag hoe een specifieke reisorganisatie van jongerenreizen het (binnen de organisatie) ondervertegenwoordigde marktsegment van 18- tot 24-jarigen kan bereiken. Er zijn daarbij veertig jongeren geïnterviewd, waarvan de meerderheid geen ervaring heeft met groepsreizen. Er is vooral vanuit marketingperspectief getracht inzicht te krijgen in de waarden die jongeren belangrijk vinden bij het reizen in het algemeen en bij groepsreizen in het bijzonder. Fiene heeft hierbij voor een creatieve aanpak gekozen waarbij deelnemers kaartjes met voor hen belangrijke waarden mochten selecteren, gevolgd door semigestructureerde interviews waarbij werd gereflecteerd op de ideale groepsreis. Bovendien zijn ook de boekingsgegevens over een periode van 10 jaar bekeken. Dit maakt het mogelijk om de verklaarde voorkeuren te vergelijken met de aangetoonde gegevens, alsook om te kijken waar de groep 18- tot 24-jarigen afwijkt van de 25- tot 30-jarigen. Tevens heeft Fiene gesproken met enkele reisbegeleiders die ervaring hebben in het begeleiden van (jongeren)reizen in het algemeen, en 18- tot 24-jarigen in het bijzonder.

De resultaten zijn misschien deels voorspelbaar, maar er zitten zeker ook verrassende aspecten tussen. De belangrijkste conclusie is dat jongeren uit de lagere leeftijdscategorie vaker een relatief goedkopere reis boeken binnen Europa. Desalniettemin geeft een groot deel aan dat juist een verre reis buiten Europa tot het ideaalbeeld behoort. Het is dus een uitdaging om betaalbare verre reizen voor de 18-tot 24-jarigen verder te promoten, iets wat nu met name gebeurt voor de 25- tot 30-jarigen. Een tweede verrassend resultaat is de zeer lage bekendheid van groepsreizen binnen deze leeftijdsgroep. Tijdens het boeken van een reis wordt een groepsreis dan ook nauwelijks overwogen. Hier lijkt dus vanuit het perspectief van marketing nog een wereld te winnen. Daarbij dient

wel rekening te worden gehouden met de voor- en nadelen die spelen bij het al dan niet in aanmerking nemen van een groepsreis. Naast de prijs, zijn de beperkte vrijheid en de onzekerheid over de samenstelling van de groep factoren die gezien worden als een belemmering. Aan de andere kant worden het ontmoeten van nieuwe mensen, de begeleiding

door een reisleader en de mogelijkheid om toch te kunnen reizen als vrienden een andere agenda hebben, gezien als pluspunten. Een groepsreis wordt aangezien als een kans om een eerste verre reis te maken onder begeleiding en om reiservaring op te doen. Met andere woorden, er zijn overeenkomsten met het stereotype beeld van groepsreizen. Er blijft behoefte aan gemak en het wegnemen van de onzekerheid. Maar er is wel behoefte aan afwisseling, interactie en actieve activiteiten in tegenstelling tot het stereotype eenrichtingsverkeer. Hoewel groepsreizen dus zeker niet volledig afgeschreven kunnen worden, is er wel behoefte aan bijkomend onderzoek om te kijken hoe levensvatbaar ze écht kunnen zijn.

Literatuurselectie

Lambrigts, F. (2019) Jongvolwassen en op groepsreis: pak jij je koffer? Een marktonderzoek naar hoe de 18- tot 24-jarigen beter bereikt kunnen worden. Masterproef Toerisme, KU Leuven

Wesley Gruijthuijsen (wesley.gruijthuijsen@kuleuven.be) doet onderzoek naar het 'thuis ouder worden' in relatie tot ruimtelijke duurzaamheid aan de KU Leuven en is hoofdredacteur van AGORA.

Er blijft behoefte aan gemak en het wegnemen van de onzekerheid



geografie

Hèt tijdschrift voor geografen en studenten geografie

| informatie over actuele ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland en daarbuiten | reisverhalen | opinies | achtergrondinformatie | recensies | columns | geografische agenda | interviews | nieuwsberichten | boekbesprekingen | aanbiedingen ...

Geografie verschijnt negen keer per jaar en kost studenten slechts € 35 per jaar, aio's en oio's betalen € 76 (normale prijs € 101 per jaar). Het lidmaatschap van het Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap (KNAG), het belangrijkste netwerk voor geografen in Nederland, is bij de prijs inbegrepen.

Kijk op www.geografie.nl of bel 030 41 00 510 voor een abonnement. Een welkomstdcadeau ligt klaar!

knag

VERSLAG - Jef Van den Driessche & Lennert Verhulst

VERSTAAN STAD EN PLATTELAND ELKAAR NOG?

Verstaan bewoners van stad en platteland elkaar nog wel? En is het nog van deze tijd om op het platteland te gaan wonen? Dergelijke vraagstukken omtrent de interactie tussen stad en platteland stonden op 28 november 2019 centraal tijdens een panelgesprek in het kader van het Festival van de Gelijkheid in Gent.

Het Festival van de Gelijkheid is een jaarlijks evenement dat een plek wil creëren als alternatief voor verzuring en polarisatie in de maatschappij. Tijdens dit vierdaagse festival worden talrijke lezingen en debatten georganiseerd over uiteenlopende onderwerpen zoals migratie en mensenrechten, gentrificatie en kinderarmoede.

Door haar verspreide woonpatroon, peri-urbane structuur en beperkte groenruimte, wordt Vlaanderen wel eens een 'nevelstad' genoemd (zie AGORA 2003-3). Toenemende files, ontoereikend openbaar vervoer en immigratie zijn niet langer stedelijke problemen maar gaan zowel stad en platteland aan. Namens AGORA bezochten wij het panelgesprek 'Verstaan stad en platteland elkaar nog?', waarin werd ingegaan op hoe het verder moet met de moeizame interactie tussen stad en platteland. Het event vond plaats in de volledig afgeladen Foyer Theaterzaal in de Vooruit. De vijf panelleden en gespreksleider Ine Renson, journaliste bij de Standaard, kwamen hun visie op het onderwerp uit de doeken te doen. De panelleden zijn Kaat Schaubroek, freelance journaliste en enthousiaste plattelandbewoonster, Stijn Oosterlynck, stadssocioloog en coördinator van het Center for Research on Environmental and Social Change aan de Universiteit Antwerpen, Eric Corijn, emeritus professor stadsstudies aan de VUB, Oana Bogdan, architect bij Bogdan & Van Broeck, en Hannelore Goeman, fractieleider van de sp.a in het Vlaams parlement.

Het panelgesprek start met een vraag die de essentie van het debat lijkt samen te vatten: kunnen we in Vlaanderen vandaag nog wel spreken over 'platteland'? Over één ding is er alvast unanimititeit: het hanteren van een scherpe grens tussen platteland en stad is te dubieus (zie ook AGORA 2016-4 'Overall Stad') en juist hierdoor blijken huidige beleidsvisies die de samenwerking tussen stad en platteland proberen te versterken niet in hun opzet te slagen. Volgens de panelleden is er in Vlaanderen eerder sprake van een suburbaan in plaats van een ruraal gebied, en maakt dit deel uit van een complex stedelijk systeem. De stad blijkt nog steeds vooral geconsumeerd te worden door diegenen die er niet wonen. Mensen werken in de stad, gaan er winkelen en naar restaurants om vervolgens terug te keren naar de verkaveling op het platteland. Kortom: veel Vlamingen willen niet in de 'vervuilde en drukke' stad leven en verkiezen het 'schone en rustige' platteland, maar de stad is niet weg te denken uit hun manier van leven. De vraag is dan of de 'plattelandsbewoner' op deze manier niet "freewheelt" ten koste van de inwoners van de stad, die de negatieve gevolgen van bijvoorbeeld de verkeersdruk ondervinden.

Volgens plattelandbewoonster Schaubroek is het platteland de laatste jaren juist erg benadeeld, niet in het minst door het systematisch afbouwen van het openbaar vervoer in deze regio's.

Dit werd tegengesproken door de andere panelleden, die stelden dat het afbouwen van het openbaar vervoer juist een gevolg is van het verspreid woonpatroon. Het kostenplaatje voor onderbenutte trajecten loopt immers erg hoog op. Wat volgens de panelleden opvalt, is dat er in Vlaanderen zowel sprake is van een anti-stedelijk sentiment als van een negatieve houding ten opzichte van het platteland. Waar we behoefte aan hebben, zijn meer structurele veranderingen die het denken in stads- en plattelandscontradicties wegnemen. Voor enkele panelleden lijkt het moeilijk om van deze dichotomie af te geraken. Toch wordt voorgesteld om bijvoorbeeld meer te focussen op verstedelijkingsprocessen in suburbane gebieden in plaats van op deze achterhaalde tweedeling.

De uitdaging van inefficiënte woon- en werkpatronen van vandaag de dag was een ander aangehaald onderwerp. Volgens emeritus professor Corijn zouden maatschappelijk dure woonvormen, zoals lintbebouwing, doorgerekend moeten worden. Het over en weer pendelen tussen wonen, werken en vrijetijdsactiviteiten zorgt voor files en congestie. Het aanleggen van infrastructuur (bijvoorbeeld water-, gas en elektriciteitsleidingen) bij verspreide woonvormen is duurder dan bij de stad. Maar de vraag blijft hoe deze doorrekening dan juist te realiseren valt. Om de problemen omtrent lintbebouwing in de toekomst aan te pakken, klinkt er in zowel Vlaanderen als elders in Europa steeds vaker de roep om ruimtelijke verdichting. Dit zou bijdragen tot een efficiënter landgebruik en een duurzamere maatschappij. Op het einde van het panelgesprek vroeg iemand uit het publiek hoe kwaliteitsvolle verdichting in het dorp er dan concreet zou uitzien, waarbij hij verwees naar de inpassing van moderne woonblokken in het centrum van een dorp. De panelleden beaamden dat nieuwe woonvormen in de toekomst onvermijdelijk zullen zijn. De uitdaging zal zijn om van de negatieve perceptie rond verdichting af te geraken. Hiervoor moeten de kernen aantrekkelijk gemaakt worden, door aandacht te hebben voor de lokale identiteit en het creëren van kwaliteitsvolle open en publieke ruimte.

Ogenschijnlijk is er nog veel werk aan de winkel om een meer holistisch beleid rond stedelijke en landelijke integratie te bereiken in Vlaanderen. Maar wat duidelijk naar voren kwam uit dit panelgesprek is de behoefte aan een hernieuwde dialoog tussen stad en platteland. Er werd op een deskundige en verhelderende wijze in debat gegaan over de interactie tussen stad en platteland. De uitgenodigde sprekers waren evenwel allen, in meer of mindere mate, progressief gezind en afgezien van Kaat Schaubroek ook allemaal pleitbezorgers voor de stad. Een meer divers panel inzake meningen rond stad en platteland zou daarom niet misstaan hebben op dit Festival van de Gelijkheid.

Jef Van den Driessche (Jef.Vandendriessche@UGent.be) en **Lennert Verhulst** (Lennert.Verhulst@UGent.be) zijn beide masterstudenten geografie aan de Universiteit Gent. Ze volgen er de major stad, onderneming en mobiliteit.

KLASSIEKER - Virginie Mamadouh

RUIMTELIJKE SOCIALISERING: GRENZEN, GEOPOLITIEK EN IDENTITEITEN

In Finland is de politieke geografie sterk vertegenwoordigd, met Anssi Paasi als bekendste auteur. Hij stond aan de wieg van critical border studies en van de nieuwe regionale geografie. Zijn boek *Territories, Boundaries and Consciousness* uit 1996 bracht twee processen (grensvorming en regiovorming) bij elkaar in een indrukwekkende studie van de ontwikkeling van de Finse nationale identiteit in de schaduw van de verplaatsing van de grens tussen Finland en de Sovjet-Unie aan het einde van de Tweede Wereldoorlog.

In 1987, toen Anssi Paasi aan zijn veldwerk begon in Värtsilä – een industriële gemeente die door de nieuwe grens in twee werd gedeeld – was de grens met de Sovjet-Unie potdicht. Ook was de grens symbolisch erg geladen: het was de scheiding tussen het kapitalistische en het communistische systeem. De Finse positie tijdens de Koude Oorlog was fascinerend voor politiek-geografen. Finland is door omstandigheden ook een belangrijke plek in mijn persoonlijke geografie: sinds 1981 kom ik er regelmatig en ik ben goed bekend met de verhalen over de naoorlogse verplaatsing van de grens en van de bevolking uit Karelië. In de jaren 80 bracht ik een zomer door in Noord-Karelië (ten noordoosten van Värtsilä), toen aan de uiterste rand van de Vrije Wereld. Daarom las ik Paasi's boek met rode oren. Het boek bleek nog meeslepender dan verwacht, vanwege de empirische én de theoretische diepte. Bovendien was het bezielend om te zien dat theoretische vernieuwing ook van buiten de Verenigde Staten of Groot-Brittannië kon komen en een impact kon hebben op internationale academische debatten. Over de kwestie van de hegemonie van de Angelsaksische geografen in de internationale geografie heeft Paasi ook geschreven.

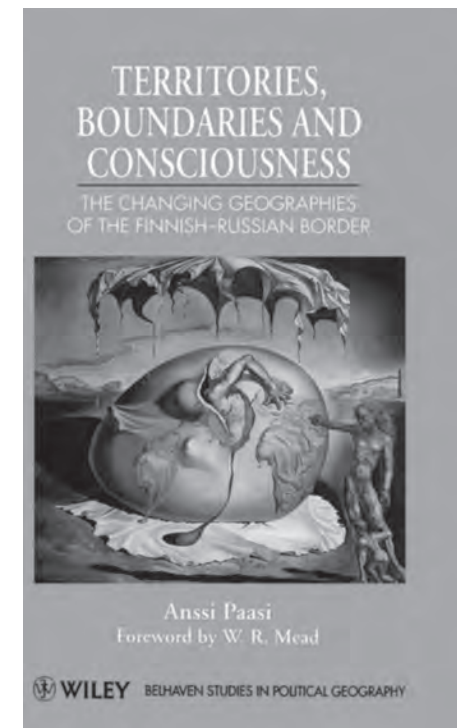
Buitengewoon rijk aan Paasi's boek is zijn conceptuele discussie over de productie van ruimte (met ruimtelijke elementen als grenzen en regio's) en de ruimtelijke socialisering op verschillende schaalniveaus (zoals nationalisme, nationale identiteiten en lokale ervaringen van de grens). Hij documenteert uitgebreid hoe de deling tussen 'wij' en 'zij' door socialisering wordt vormgegeven en hoe veranderlijk deze deling is. Dit staft hij empirisch met een studie over de rol van de grens en het territorium in de vorming van de Finse nationale identiteit en de relatie met Rusland (later de Sovjet-Unie en daarna opnieuw Rusland) voor en na de onafhankelijkheid in 1917. Daarna zoomt hij in op de lokale schaal, met zijn interpretatieve studie over lokale ervaringen van nationale en andere identiteiten en de grens in Värtsilä. De meerschalligheid van de analyse was toen ook buitengewoon vernieuwend.

In de laatste hoofdstukken neemt hij de omwentelingen aan het einde van zijn veldwerk in beschouwing: het einde van de Sovjet-

Unie, de opening van de grens waardoor Finse vluchtelingen na 45 jaar hun verlaten dorp weer kunnen bezoeken, de economische crisis waarin Finland gestort is door het verlies van de brugfunctie tussen Oost en West, en uiteindelijk de toetreding tot de Europese Unie (net voor het verschijnen van het boek). Sindsdien is de relatie met Rusland weer vaak veranderd. De relatie tussen de EU

en Rusland is nu erg gespannen, terwijl op lokaal niveau sinds 2000 een grensoverschrijdende regionale samenwerking bestaat: Euroregio Karelia, genoemd naar het betwist gebied tussen beide landen.

Het boek is nog steeds een aanrader voor geografen die zich met identiteiten bezighouden en meer specifiek met grensvorming en regiovorming, vanwege de indrukwekkende vervlechting van theorie en empirie. Veel van de conceptualisatie die Paasi toen ontwikkelde is echter zo gemeengoed geworden dat de oorspronkelijke vernuftigheid van het boek wellicht niet meer opvalt.



Literatuurselectie

- Paasi, A. (1996). *Territories, Boundaries and Consciousness; The Changing Geographies of the Finnish-Russian Border* (Bellhaven Studies in Political Geography). Chichester: John Wiley.
- Newman, D., & Paasi, A. (1998). Fences and neighbours in the postmodern world: boundary narratives in political geography. *Progress in Human Geography*, 22(2), 183-207.
- Paasi, A. (1986). The institutionalization of regions: A theoretical framework for understanding the emergence of regions and the constitution of regional identity. *Fennia*, 164(1), 105-146.
- Paasi, A. (2015). Academic capitalism and the geopolitics of knowledge. In J. Agnew, V. Mamadouh, A. Secor, & J. Sharp (Eds.), *The Wiley-Blackwell Companion to Political Geography* (pp. 507-523). Chichester: Wiley Blackwell.

Virginie Mamadouh (v.d.mamadouh@uva.nl) is universitaire hoofddocente Politieke en Culturele Geografie aan de Universiteit van Amsterdam

BOUWEN AAN EEN INCLUSIEVE SAMENLEVING

“Discriminatie.” Het woord schiet herhaaldelijk over mijn scherm als reactie op het bericht dat we als woningcorporatie Rochdale leerkrachten voorrang geven bij de verhuur van een aantal woningen. Dezelfde week kunnen kinderen van onze huurders en vele andere ouders niet naar school omdat zestien basisscholen vanwege het lerarentekort gesloten zijn. 10.000 leerlingen in Amsterdam hebben geen docent. Scholen in de steden hebben grote moeite om personeel te vinden omdat docenten massaal de stad uit trekken om een goede betaalbare woning te vinden. Voor ons is het aanleiding om de vrijkomende woningen voor middeninkomens aan te bieden aan dreigend dakloze leerkrachten. Waar sommigen zo’n maatregel al veel te ver vinden gaan, breek ik mijn hoofd over wat we nog meer zouden kunnen doen.

Nederland heeft de meest leefbare steden ter wereld. Met onze sterke traditie van volkshuisvesting hebben we bijna 120 jaar gebouwd aan steden waar plek is voor rijk, arm en iedereen er tussenin. De maatschappelijke problematiek van de Parijse banlieue en de Londense segregatie is ons grotendeels bespaard gebleven. Niet toevallig, maar het resultaat van ruim een eeuw hard werken aan inclusieve steden met een prominente rol voor volkshuisvesting. Vanuit het idee dat de winstgedreven krachten van de vrije markt niet zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor iedereen. Vanuit de overtuiging dat goed wonen een basale levensbehoefte en een grondrecht is. En vanuit de wetenschap dat een goed functionerende stad mensen van allerlei handel en wandel nodig heeft. Van schoonmaker tot dokter en van leerkracht tot burgemeester, een stad kan niet zonder ze. Ik durf de stelling aan dat ruimtelijke inrichting de basis is voor een inclusieve samenleving.

Een woning voor een leerkracht is niet alleen voor hem of haar van belang, maar voor alle inwoners van de stad. Want zonder leerkrachten geen goede scholen en daarmee geen perspectief voor onze kinderen. Vanzelfsprekend moeten we blijven werken aan voldoende goede betaalbare woningen voor iedereen. Die zijn er niet. Eén blik op de wachtlijsten en huizenprijzen en de moed zinkt je als woningzoekende in de schoenen. Ondertussen worden betaalbare huurwoningen ieder jaar meer belast, ontbreekt

het de rijksoverheid aan langetermijnvisie en regie als het gaat om bouwlocaties en is er geen gewilder investeringsobject dan vastgoed. Dat het nodig is om leerkrachten voorrang te geven is symptoombestrijding. Toch moet je het doen.

Leefbare steden maken we niet alleen door huizen te bouwen. Goed wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het is wonen in een buurt waar je veilig over straat kunt, je boodschappen kunt doen, je kinderen naar school kunnen en je bureaus een hand uitsteken als dat nodig is. Veel sociale problemen zijn het gevolg van je woonsituatie. Of je de huur kunt betalen, of je vereenzaamt, of je kinderen een plek hebben om rustig huiswerk te doen en of ze op straat niet geronseld worden voor hand-en-spandiensten van de onderwereld. Of het dragelijk blijft in steeds warmere zomers. Zo kan ik nog even doorgaan. Een goede woonomgeving, een sterke buurt, is een puzzel met duizend stukjes. Deze kun je als planner, stadsgeograaf of volkshuisvester nooit alleen oplossen.

In de buurten, achter de voordeur, zien we de uitwassen van het woningtekort. Overbewoning - van bewoonde bergingen tot jonge stellen die met kinderen op een kamer bij hun ouders wonen - is terug van weggeweest. Voor het stuwmeer aan inwoners, bankslapers en daklozen is wonen een dusdanig grote zorg geworden dat het ontplooiing en geluk in de weg staat. De komende decennia moeten er maar liefst een miljoen woningen gebouwd worden. We moeten haast maken, maar onze leefbare inclusieve steden daarbij niet vergeten. We moeten bouwen aan duurzame buurten waar mensen met allerlei inkomens goed kunnen wonen, elkaar ontmoeten en zorgen voor een woonomgeving waar kansen zijn op een goed leven. Zolang er nog niet voldoende betaalbare woningen staan moeten we mensen met sleutelberoepen met andere middelen voor de stad behouden.

Mirtha Biemans (MBiemans@rochdale.nl) is manager strategie bij woningcorporatie Rochdale (actief in de metropoolregio Amsterdam)



Wil je op de hoogte blijven van actuele sociaal-ruimtelijke thema's?
Volg AGORA op Facebook, Twitter en LinkedIn!

AGORA - Magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken

2020 – 1 - jaargang 36, een uitgave van de Stichting Tijdschrift
AGORA - ISSN 1380-6319

REDACTIEADRES

Redactie Tijdschrift AGORA
Departement Sociale Geografie en Planologie
Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht
Postbus 80.115, 3508 TC Utrecht
[e] agora.secretaris@gmail.com
[i] www.agora-magazine.nl
[a] <https://ojs.ugent.be/agora>
[f] <https://www.facebook.com/AGORAmagazine.nlbe/>
[t] <https://twitter.com/MagazineAgora>
[l] <https://www.linkedin.com/company/agora-magazine/>
[IBAN nummer] NL23INGB0006165799

REDACTIE

Wesley Gruijthuisen (hoofredactie), Demi van Weerdenburg (hoofredactie), Suzanne Akkerhuis, Marianne de Beer, Dieter Bruggeman, Freke Caset, Corneel Casier, Koenraad Danneels, Jef van den Driessche, Valerie De Craene, Clemens De Olde, Laura Deruytter, Maite Dewinter, Nicolas Dewulf, Dorien Frinking (penningmeester), Tom Heene, Anouska Jaspersen (productie en vormgeving), Rens Jonker, Griet Juwet, Lilian van Kernenbeek (eindredactie), Karim van Knippenberg, Jorn Koelemaij, Sander van Lanen, Suzanne Lansbergen (productie en vormgeving), Simon Lox, Emiel Maliepaard, Sarah Meire, Pieter Ooghe, Richard Rijnks, Joren Sansen, Imke Sierksma (secretaris), Sara Smaal, Stien Snellinx, Kato van Speybroeck, Karen Vannieuwenhuyze (productie en vormgeving), Eva de Vrij, Malou Weber, Lisanne de Wijs, Egbert van der Zee.

THEMAREDACTIE

Laura Deruytter, Griet Juwet, Wesley Gruijthuisen, Joren Sansen, Laura Baets

REDACTIEADVIEZEN

David Bassens, Justin Beaumont, Marco Bontje, Heidi Hanssens, Henk van Houtum, Ilse van Liempt, Jesper van Loon, Maarten Loopmans, Tineke Lupi, Filip De Maesschalck, Michiel van Meeteren, Bruno Meeus, Ben de Pater, Peter Pelzer, Nick Schuermans, Bas Spierings, Casper Stelling, Justus Uitermark.

GRAFISCHE VORMGEVING

Suzanne Lansbergen & Karen Vannieuwenhuyze

ONTWERP HUISSTIJL

Maarten Mieras & Jeroen Sikma

DRUK

Drukkerij Tesink - Zutphen

(DIGITALE) VERSPREIDING

Deze uitgave valt onder de Creative Commons BY-NC-ND licentie.

LOSSE BESTELLING

Nummer per stuk €10,50

ABONNEMENTEN (per jaar, vanaf 2 februari 2020)

Bibliotheken, bedrijven, instellingen	€65,00
Studenten	€25,00
Overigen	€35,00
KNAG-leden krijgen een korting van	€ 5,00
Abonnementen worden verlengd tenzij opgezegd uiterlijk 1 maand voor het verstrijken van de abonnementsperiode.	

ARTIKELN/RECENSIES

Artikelen, recensies, mededelingen en reacties kunnen worden aangeboden aan het redactieadres of via agora.secretaris@gmail.com. Dit geldt ook voor mededelingen en aankondigingen met betrekking tot congressen, studiedagen en andere evenementen op het gebied van de sociaalruimtelijke wetenschappen. Auteursrichtlijnen zijn beschikbaar via de website.

ADVERTENTIES

Informatie via agora.secretaris@gmail.com.

De uitgave van AGORA wordt mede mogelijk gemaakt door steun van het Departement Sociale Geografie & Planologie (UU), de Afdeling Sociale en Economische Geografie (KU Leuven), het departement Geografie van de Vrije Universiteit Brussel (VUB), de Vakgroep Geografie (UGent) en het Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap (KNAG).

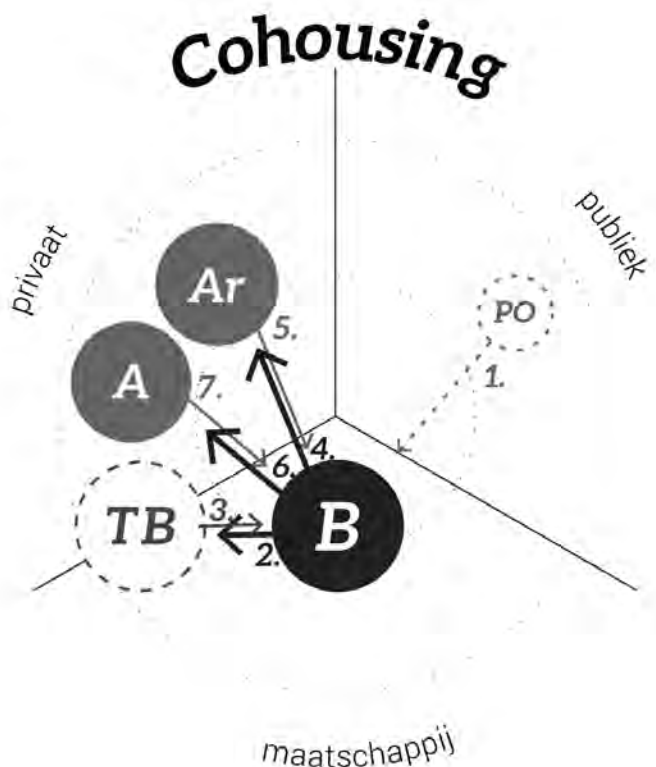
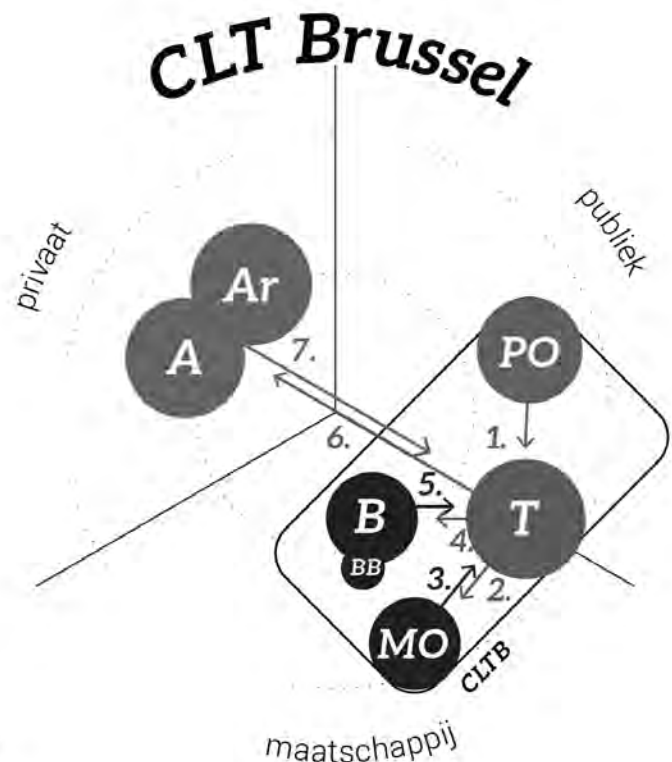
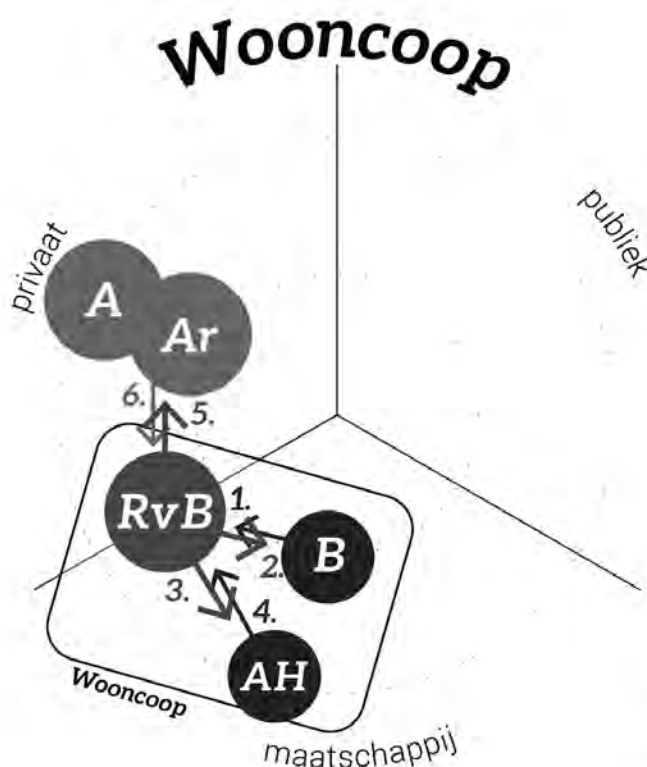
VOLGEND NUMMER... Nieuwe steden

De laatste jaren is er een revival gaande van ‘master-planned’, ‘mixed-use’ megaprojecten in opkomende economieën, die niet zelden worden aangeprezen als ‘the new smart-, tech- of global city’. Deze statusprojecten worden gezien als drivers van de nationale economie en vertegenwoordigen het vooruitgangdenken van overheden, investeerders en stedelijke elites. Tegelijkertijd belichamen ze een escapistische vlucht van de ‘problemen’ van de bestaande steden en de groeiende ongelijkheid. In het komende nummer van AGORA ligt de focus op deze grootschalige stads- en vastgoedontwikkelingen in het Mondiale Zuiden. We onderzoeken waar deze ‘nieuwe (satelliet)steden’ en projecten precies uit de grond worden gestampt, en gaan ook dieper in op de hoe- en waarom vragen erachter. Welke actoren spelen actieve rollen in zowel het faciliteren als het financieren ervan? Hoe worden dergelijke projecten gelegitimeerd, en in hoeverre worden ze daadwerkelijk gerealiseerd? De reis voert ons vooral door Sub-Sahara Afrika, maar ook door Marokko en China. Naast de nodige kritische reflecties bevat het nummer een aantal suggesties voor toekomstige verbeterpunten. Kortom: een actueel thema in een in rap tempo verstedelijkende wereld.



Wie zijn de actoren van woonalternatieven?

Deze infographic visualiseert de verschillende organisatievormen voor drie 'woonalternatieven'. Voor elk type project kan je aflezen op welke manier de samenwerking verloopt tussen maatschappelijke actoren, publieke overheid en private sector.



PO	Publieke Overheid
T	Trust
B	Bewoners
BB	Buurtbewoners
MO	Maatschappelijke Organisaties
AH	Aandeelhouders
RvB	Raad van Bestuur
TB	Traject Begeleider
A	Aannemer
Ar	Architect