



# 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

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 knipoo 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 Woonurvey 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 gelijkheid 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 gelijkheid 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 kapitaal inbreng 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 Gruijthuisen** (wesley.gruijthuisen@kuleuven.be) doet onderzoek naar het 'thuis ouder worden' in relatie tot ruimtelijke duurzaamheid aan de KU Leuven en is hoofdredacteur van AGORA