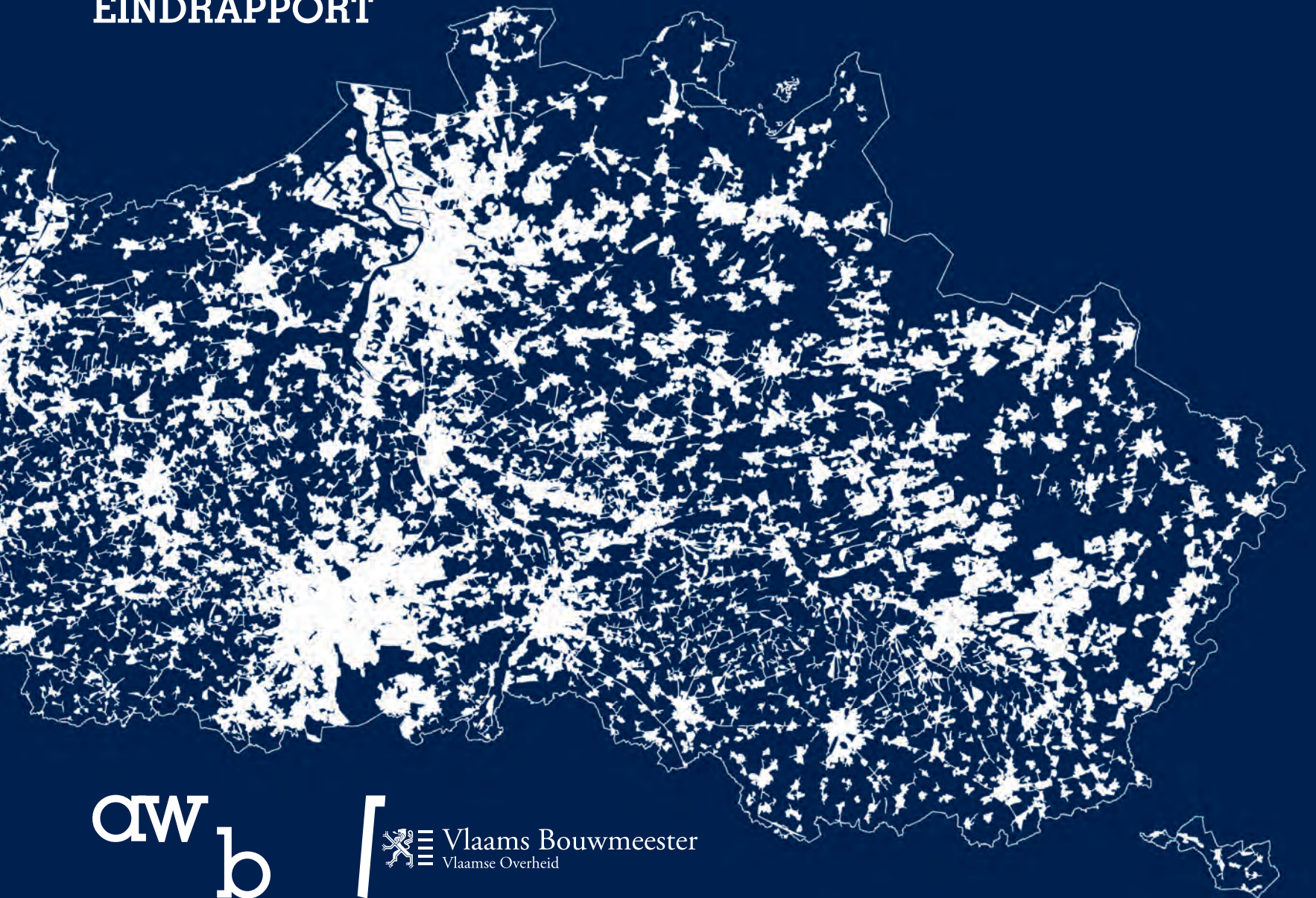


NAAR EEN VISIONAIRE WONINGBOUW Kansen en opgaven voor een trendbreuk in de Vlaamse woonproductie

EINDRAPPORT



NAAR EEN VISIONAIRE WONINGBOUW
Kansen en opgaven voor een trendbreuk
in de Vlaamse woonproductie

0		
INLEIDING		p.5
0.1	Aanleiding van de studie	p.7
0.2	Methodologie	p.7
0.3	Ambities van de studie	p.9
1		
BESTAANDE MECHANIEK VAN DE VLAAMSE WOONPRODUCTIE		p.11
1.1	Drieledig interpretatiekader	p.13
1.1.1	Beleid	p.14
1.1.2	Woonproducten en typologieën	p.18
1.1.3	Operationeel kader	p.21
1.2	Conclusies	p.24
1.2.1	Trendvolgend scenario	p.24
1.2.2	'Zand in de mechaniek'?	p.24
1.2.3	Zes uitdagingen van het wonen	p.27
	Rust, ruimte en homogeniteit – Pascal De Decker	p.29
	Een bos appartementen – Dirk Somers	p.61
2		
NAAR EEN VISIONAIRE WONINGBOUW		p.63
2.1	Naar een trendbreuk in de mechaniek van de woonproductie	p.65
2.2	Kansen	p.67
2.3	Interpretatie van de ruimtelijke context op basis van verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken	p.69
2.3.1	Stadsregionale schaal	p.69
2.3.2	Tussengebied	p.71
2.3.3	Platteland	p.72
2.4	Aanzet voor een duurzame armatuur op basis van woonomgevingskwaliteiten	p.76
3		
SYNTHESE EN CONCLUSIES		p.107
3.1	Inleiding	p.109
3.2	Bestaande mechaniek van de woonproductie	p.110
3.3	Naar een visionaire woningbouw	p.113

4

BIJLAGEN

p.117

4.1	Inventaris van beleidsknelpunten	p.119
4.2	Internationale expertise	p.121
4.3	Inventaris 'best practices'	p.131
4.4	Voorbeelden dichtheden	p.143
4.5	Deelnemers workshops	p.152
4.6	Synthese workshops mobiliteit	p.153
4.7	Biografie onderzoeksteam	p.154
4.8	Bibliografie en relevante onderzoeken	p.155

0 INLEIDING

0.1 Aanleiding van de studie

Vlaanderen maakt vandaag een nieuw Beleidsplan Ruimte en een Woonbeleidsplan. Hierin worden de lijnen uitgezet voor de komende decennia. Op hetzelfde moment voorspellen demografische prognoses een toename van het aantal huishoudens met 13% tussen nu en 2030 en een verdere toename van het fenomeen van vergrijzing en gezinsverdunding. Als we veronderstellen dat elk bijkomend huishouden overeenstemt met één woning – hetgeen een onderschatting is als we weten dat er vandaag dubbel zoveel woningen worden gebouwd dan er huishoudens bijkomen – dan betekent dit een behoefte van 330.000 extra woningen. De kernvraag is dus hoe en waar deze huishoudens zullen wonen.¹

In deze context lanceerde de Vlaams Bouwmeester een oproep voor een onderzoek met als onderwerp het inventariseren en scherpstellen van de uitdagingen met betrekking tot collectief wonen in Vlaanderen. De Vlaams Bouwmeester wil “meewerken aan de ontwikkeling van concepten die de realisatie van een woningaanbod moet toelaten dat een alternatief is voor de klassieke individuele vrijstaande gezinswoning en dit binnen de context van de schaarste van de ruimte, de stijgende aandacht voor milieuaspecten en klimaatverandering en de evolutie van de woonbehoefte.” Deze ambitie verstaat de doelstellingen van de Vlaamse Regering, verwoord in de Beleidsnota Wonen 2009 – 2014: “Recente demografische ontwikkelingen van vergrijzing, migratie en gezinsverdunding dagen de Vlaamse Overheid uit om een creatief woonbeleid te voeren. Want er is nood aan meer woningen. Maar Vlaanderen kan niet worden volgebouwd. Hoe we de schaarse ruimte inschakelen om voldoende woningen te voorzien op maat van iedereen, is een centrale vraag voor een duurzame langetermijnvisie op woonbeleid en ruimtelijke ordening. Het kwaliteitsvol inschakelen van woningen in de ruimte met aandacht voor een aangename woonomgeving is hierbij een belangrijk aandachtspunt”.²

0.2 Methodologie

Deze studie integreert twee invalshoeken. Er wordt gekeken naar de uitdagingen die er liggen op schaal van Vlaanderen. Hierbij raakt het woonvraagstuk onvermijdelijk aan het meer algemene planningsvraagstuk (Hoe moet Vlaanderen verder verstedelijken?). Tegelijkertijd wordt er gekeken naar de uitdagingen en bekommernissen die op lokaal vlak leven. Op verschillende niveaus zijn er heel wat actoren bezig met het woon- en ruimtevraagstuk en spelen zij in op uitdagingen die er liggen. Op dit lokaal niveau is er – vaak redelijk onafhankelijk van elkaar – heel wat expertise opgebouwd. Door middel van gesprekken met verschillende actoren zijn deze ervaringen opgetekend, naast elkaar gelegd en geanalyseerd om hier een gemeenschappelijke onderstroom uit af te leiden. Doorheen de studie wordt getracht de inzichten die voortkomen uit deze macro-tendenzen en de specifieke getuigenissen naar elkaar toe te brengen en in een ruimer verband met elkaar te plaatsen.

Concreet is de onderzoeksaanpak gefundeerd op 4 pijlers. Deze worden kort toegelicht teneinde de geldigheid van de studie te ondersteunen:

Onderzoeksteam

Het onderzoek werd gevoerd door de Architecture Workroom Brussels (AWB). Drie externe deskundigen werden aan het team toegevoegd: Pascal De Decker (onderzoeker), Michael Ryckewaert (onderzoeker) en Dirk Somers (praktiserend architect). Vanuit een eigen achtergrond heeft elk van de deskundigen een specifieke expertise met betrekking tot de problematiek van het wonen in Vlaanderen. AWB stond in

voor de continuïteit van het onderzoek en de coördinatie met de opdrachtgever. Op regelmatige tijdstippen werden overlegmomenten gehouden met de externe deskundigen om de evoluties van de inhoud van het onderzoek af te toetsen aan hun expertise. Vanuit hun specifieke expertise hebben twee deskundigen ook individueel bijgedragen aan de studie in de vorm van een kort essay, dat duiding geeft bij een onderdeel van de studie. In bijlage is de biografie van het onderzoeksteam opgenomen.

Bestaande kennis

Een belangrijk onderdeel van deze studie betreft het in kaart brengen en de interpretatie van de bestaande kennis over wonen. Hiervoor kon beroep gedaan worden op het onderzoek dat in het kader van het Steunpunt Ruimte & Wonen (SRW) is verricht. SRW is een van de dertien door de Vlaamse regering erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. De doelstelling van het SRW is om beter inzicht te verwerven in de transformaties van de ruimte en in het wonen die in Vlaanderen plaatsvinden en nagaan waarom en hoe de transformaties gebeuren.³ Waar het SRW vooral onderzoek doet naar de bestaande toestand, integreert deze studie eveneens een speculatieve dimensie.

In de tekst zijn uitvoerig voetnoten opgenomen die verwijzen naar het bronnenmateriaal dat werd geraadpleegd. Achteraan in de bijlagen werd een overzicht opgenomen van de relevante studies en onderzoeken met betrekking tot de thematiek van de studie.

Op een meer indirecte wijze werd de kennis van het SRW ook geïntegreerd via twee van de deskundigen, die er als onderzoekers bij betrokken zijn.

Interviews

In Vlaanderen zijn veel lokale actoren, zowel publiek als privé, actief bezig met de problematiek van het wonen. Deze actoren hebben vaak los van elkaar veel kennis en expertise opgebouwd. Door middel van interviews met een selectie van actoren werd getracht deze lokale inzichten en uitdagingen in kaart te brengen, naast elkaar te leggen en hier gemeenschappelijke elementen in te herkennen. Citaten uit deze interviews zijn doorheen de studie opgenomen.

Een interview duurde gemiddeld zo'n twee uur en werd gestructureerd volgens de thema's: lokale trends en uitdagingen, actoren van de woonproductie, beleidsknelpunten, instrumenten, 'best practices'.

De kaart geeft een overzicht van de actoren die werden geïnterviewd en hun geografische spreiding. Er werd gesproken met actoren uit de privésector, maar het merendeel van de interviews betrof actoren uit de publieke sector. Hierbij valt het op dat het gemakkelijker was gesprekpartners te vinden in de steden dan in landelijk gebied.

Workshops

Gedurende het onderzoekstraject werden verschillende workshops georganiseerd. Van bij het begin werden twee grote workshops vastgelegd met de verschillende actoren van het wonen. Naar het einde van het traject toe werden in functie van de evolutie van de studie een reeks kleinere workshops georganiseerd met deskundigen uit verschillende sectoren. In bijlage is de volledige deelnemerslijst van de workshops opgenomen.

¹ Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009–2030, 2 maart 2011.

² Beleidsnota Wonen 2009-2014, Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie.

³ <http://www.steunpunttruumteenwonen.be/steunpunttruumteenwonen/>

De twee grote workshops met de actoren van het wonen vonden telkens plaats gedurende een halve dag. De deelnemers waren enerzijds de actoren die voorafgaandelijk werden geïnterviewd en anderzijds een reeks andere actoren en deskundigen van het wonen, zowel van het beleid en de publieke sector als uit de privé. Op deze workshops werd de argumentatie en de evolutie van de studie afgetoest aan de expertise van de verschillende actoren. De eerste workshop concentreerde zich op het in kaart brengen van de trends, de beleidsknelpunten en de ruimtelijke opgaven en formuleerde een eerste voorstel tot differentiatie van de verdichtingsopgave op basis van migratiedynamieken en kwaliteit van woonomgevingen. De conclusies van deze eerste workshop zijn voornamelijk geïntegreerd in hoofdstuk één van deze studie. De tweede workshop ging hier verder op door en stond ook stil bij de mogelijkheden van een innovatieprogramma.

De reeks workshops die aan het einde van het onderzoeks-traject werden georganiseerd, hadden betrekking op de relatie tussen wonen en andere sectoren. De eerste workshop in deze reeks vond plaats met Kobe Boussauw en Paul Aerts en behandelde enerzijds het onderzoek van Boussauw naar de relatie tussen ruimtelijke nabijheid en verplaatsingsgedrag en anderzijds de sturingsmodellen van het wonen op basis van de gelijknamige studie die in opdracht van RWO recent werd uitgevoerd. Vervolgens werden er korte workshops – eerder in de vorm van interviews – georganiseerd met De Lijn en met Infrabel, waarin werd nagegaan wat de verschillende lopende projecten en toekomstplannen zijn voor het openbaar vervoer en in hoe ver dit kan bijdragen aan de visie op wonen. Een laatste workshop die zich toespitste op mobiliteit vond plaats met specialisten Cor Dierckx en Thomas Vanoutrive. Vervolgens ging er een workshop door over polycentrisme (naar aanleiding van een lopende studie door RWO) en energie. Hiervoor werden Jan Zaman, Erik

Van Daele, Verena Balz en Bjorn Verhofstede uitgenodigd. Een laatste meer transversale workshop over duurzaamheidsprincipes en transitie vond plaats met deskundige Wim Debacker van VITO. Deze reeks workshops vinden vooral hun neerslag in het tweede hoofdstuk van de studie.

4 VAN HERCK, K., DE MEULDER, B., Wonen in meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010, SUN, Amsterdam 2009.

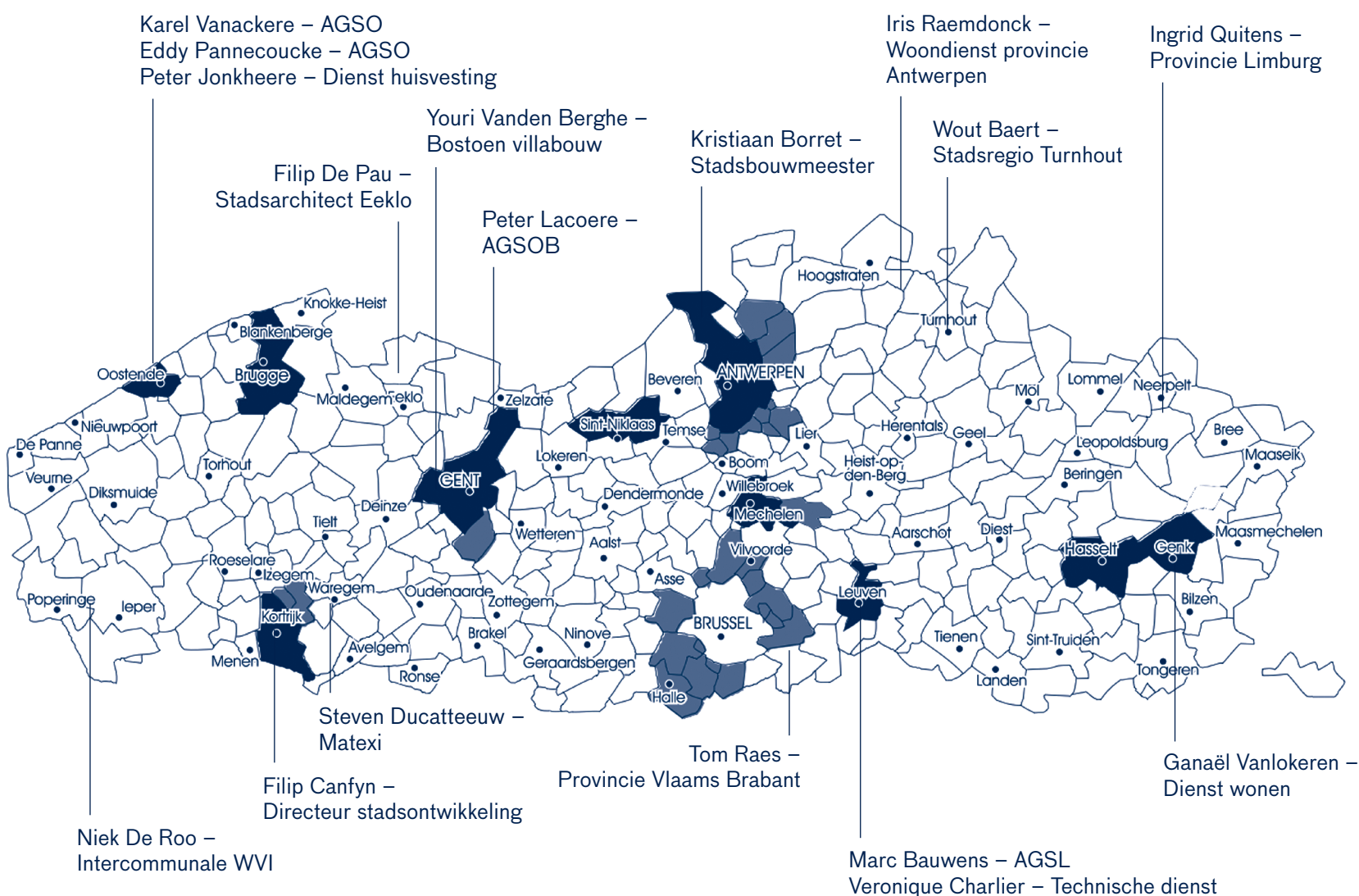


Fig. 0.1 Geografische spreiding van de actoren die werden geïnterviewd. Deze werden aangevuld met personen uit de academische wereld, de privésector en het beleid.

PROCES

Methodologie:

- deskundigen
- literatuurstudie
- input steunpunt ruimte & wonen
- interviews
- workshops
- buitenlandse expertise

Huidig onderzoek

Potentieel vervolgtraject

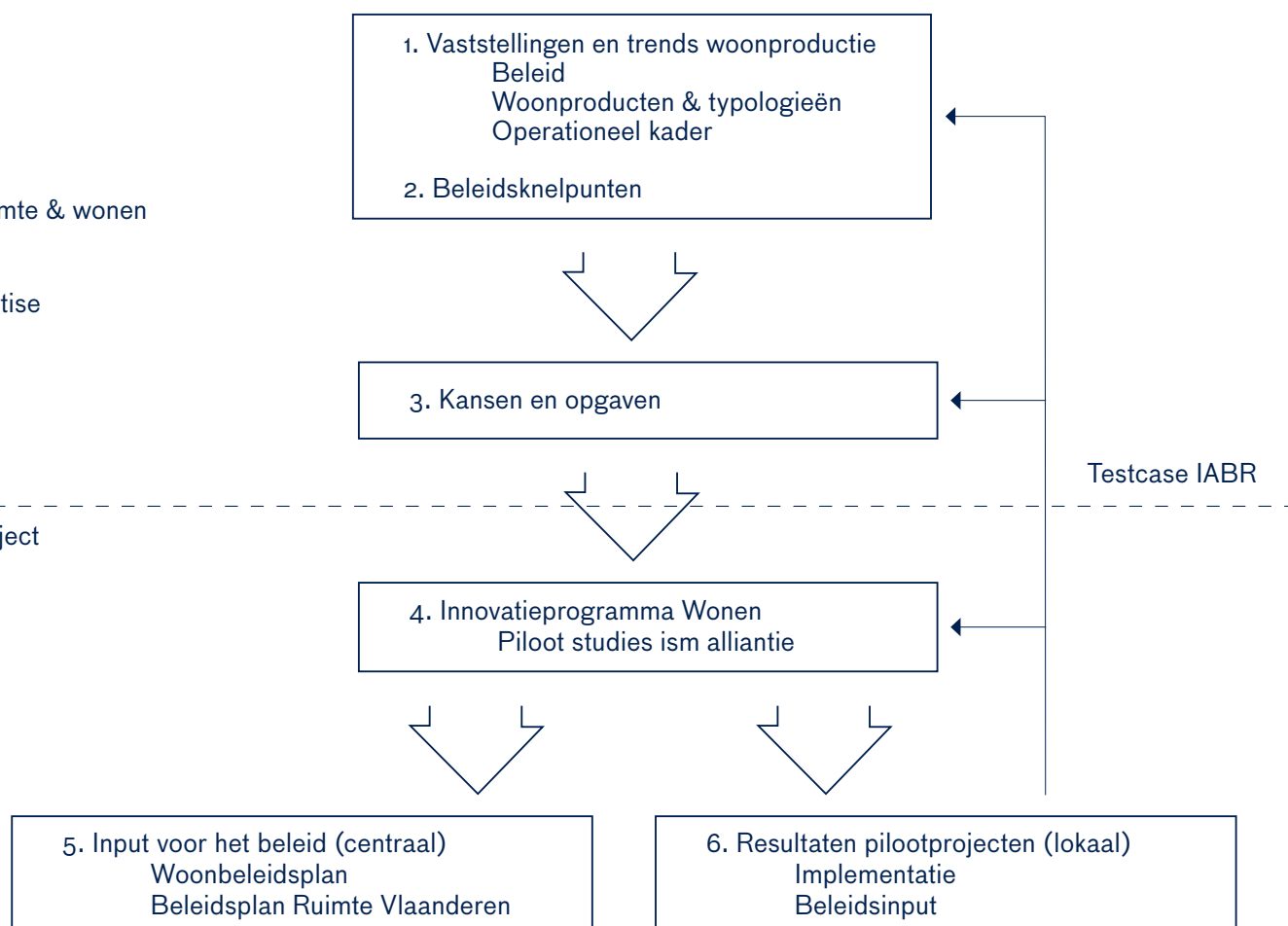


Fig. 0.2 Schema van het onderzoekstraject.
Alles onder de stippellijn is een mogelijk vervolgtraject waar deze studie een aanzet voor kan zijn.

0.3 Ambities van de studie

Naar een visionaire woningbouw

Aan de basis van deze studie ligt de vaststelling dat een ongebreidelde gelijkmatige verspreide verstedelijking als gevolg van een wildgroei van verkavelingen en vrijstaande ééngesinswoningen, niet meer gewenst, noch houdbaar is. Er is nood aan een nieuwe 'visionaire woningbouw' die een duidelijke trendbreuk markeert met deze traditie. De vraag stelt zich welke nieuwe woonvormen in de toekomst gewenst zijn rekening houdende met belangrijke maatschappelijke uitdagingen zoals grondschaarste, betaalbaarheid, milieubescherming, mobiliteit, vergrijzing, gezinsverdunding etc. Zoals terecht in de beleidsnota wordt aangehaald, kan woontypologie hierbij niet losgekoppeld worden van het begrip woonomgeving. Woonkwaliteit betekent immers meer dan alleen een goede woning en heeft ook betrekking op de ruimere context waarin de woning zich bevindt.

Deze studie moet gesitueerd worden binnen een ruimere context, die is begonnen bij de campagne 'Wonen in Meervoud' in 2009.⁴ Met deze campagne werd geïnvesteerd in kennis en know-how omtrent kwalitatief verdichten via collectieve woningbouw. Een prijs, boek en website zetten exemplarische architectuurprojecten in de kijker. De campagne bevestigde dat er in Vlaanderen heel wat expertise en know-how bestaat op vlak van innovatieve architectuurtypologieën. Maar met deze campagne komt ook een duidelijke contradictie naar voor. Niettegenstaande kwalitatieve woonomgevingen een beleidsprioriteit zijn, staat tegenover deze goede voorbeelden de realiteit van de generieke woningbouwproductie, die veraf staat van de kwaliteit van deze unieke voorbeelden. Dit leidt tot de vaststelling dat een onderzoek naar de uitdagingen van het wonen niet beperkt kan blijven tot het niveau van de woningtypologie. De woonproductie in zijn geheel moet beschouwd worden, en hierop moet ingegrepen worden om aan deze contradictie te ont-

snappen en de beleidsdoelstelling van kwalitatieve woonomgevingen te realiseren.

Deze ambitie betekent dat er niet ingezoomd wordt op niches op de woonmarkt, waar er niettemin ook belangrijke uitdagingen liggen, maar waar de uitdagingen van een zeer specifieke aard zijn. Als voorbeeld kunnen we 'zorgwonen' aanhalen, dat met de vergrijzing aan belang wint, maar naar woontypologie is dit zo specifiek dat het niet verbijzonderd wordt in het kader van deze studie.

Innovatieprogramma

Het effectief uitwerken van nieuwe woonvormen valt buiten het bestek van het onderzoek. Deze studie wil voorbereidend werk daarvoor leveren en kan beschouwd worden als een nieuwe stap van een innovatietraject dat inzet op de vernieuwing van het wonen in Vlaanderen. Dit innovatietraject moet effectief antwoorden formuleren op de vraag 'hoe we de schaarse ruimte moeten inschakelen om voldoende woningen te voorzien op maat van iedereen'. Deze studie zal dus de uitdagingen van het wonen scherpstellen en de kansen en opgaven definiëren waar in de toekomst op zal moeten ingezet worden om een trendbreuk te realiseren.

Opbouw van de studie

Op basis van bovenstaande opmerkingen kan de opbouw van de studie toegelicht worden. Het eerste deel van de studie is een analytische interpretatie waarin de mechaniek van de woningbouwproductie wordt uiteengelegd. Vanuit deze analyse wordt beargumenteerd dat een trendbreuk noodzakelijk is. Deze analytische interpretatie draagt de aanzet in zich voor het tweede deel van de studie, waarin op een meer exploratieve manier onderzocht wordt wat de kansen en opgaven voor een trendbreuk zijn.



Fig. 0.3 De studie tracht mee de kloof te overbruggen tussen de innovatie in unieke voorbeelden die aan bod komen in een campagne als 'Wonen in Meervoud' (boven) en de generieke woningbouwproductie (onder).

1
BESTAANDE
MECHANIEK
VAN DE
VLAAMSE
WOON-
PRODUCTIE

1.1 Drieledig interpretatiekader

Dit eerste deel beschrijft de mechaniek van de bestaande Vlaamse woonproductie. Deze wordt geïnterpreteerd als zijnde opgebouwd uit drie onderdelen of velden, die via complexe interacties met elkaar in verband staan. De verschillende actoren kunnen hier hun plaats in vinden. Dit interpretatieschema is het resultaat van literatuuronderzoek, de interviews en de workshops. Deze drie onderdelen zijn:

1. Het beleid, in de ruime zin. Dit ontwikkelt een visie op het territorium en de gewenste ontwikkeling van het wonen. Dit formaliseert zich in beleidsdocumenten zoals het Woonbeleidsplan, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het decreet Grond-en Pandenbeleid,... en vertaalt zich in een aantal beleidsinstrumenten. De actoren zijn de verschillende overheden gaande van het federale tot het gemeentelijke niveau.
2. De woonproducten en typologieën. Dit gaat over de concrete ruimtelijke vertaling van het wonen op niveau van de wooneenheid of groep van wooneenheden en de omgeving waarin deze zich bevinden ('woonomgeving'). De belangrijkste actoren zijn hier vandaag de opdrachtgevers of klanten in plaats van ontwerpers. Ook overheden spelen via regelgeving een zekere rol in dit veld.
3. Het operationele kader duidt de mechanismen en constellaties aan waarmee de woningbouwproductie in de praktijk wordt gebracht. De belangrijkste actoren zijn hier de producenten van woningbouw, zowel privaat (particulieren, ontwikkelaars, promotoren,...) als publiek (sociale huisvestingsmaatschappijen, stadsontwikkelingsbedrijven, intercommunales).

Deze mechaniek kan geïllustreerd worden met concrete voorbeelden. Kijken we bijvoorbeeld naar de sociale huisvesting dan kunnen de drie velden als volgt geduid worden:

1. In het Grond- en Pandendecreet formuleert de Vlaamse Overheid de ambitie om tegen 2020 in totaal 43.000 nieuwe sociale huurwoningen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels te voorzien. Hiertoe worden een aantal instrumenten voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van een gelijkmatig gespreid aanbod wat betekent dat gemeenten met minder sociale woningen dan het gemiddelde voor een inhaalbeweging staan.
2. De woonproducten in de sociale woningbouw kennen een ruime verscheidenheid gaande van vrijstaande woningen, rij- en koppelwoningen tot gegroepeerde en gestapelde



Fig. 1.2 Voorbeeld van een De Taeye woning. Uit: VAN HERCK, "Wonen in Welvaart".

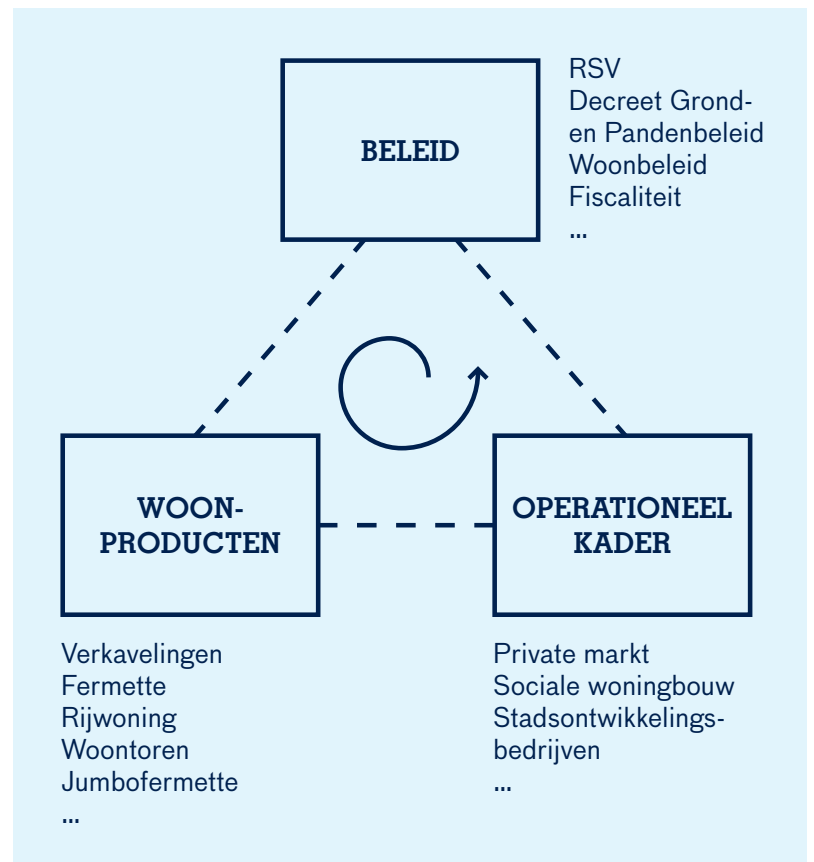


Fig. 1.1 Schema van de mechaniek van de woningbouwproductie.

woningbouw. Onafhankelijk van de typologie worden ze allemaal genormeerd door het ABC van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

3. De VMSW en 93 sociale huisvestingsmaatschappijen staan in voor de bouw van sociale woningen in overleg met de lokale besturen. In het kader van het Decreet Grond-en Pandenbeleid moeten nu ook private projecten van een zekere omvang een deel sociale woningen voorzien. Hier kan de private ontwikkelaar zelf instaan voor de bouw van sociale woningen of samenwerken met een SHM. Ondanks deze maatregel is het duidelijk dat er nog bijkomende inspanningen nodig zullen zijn om de doelstellingen te halen.

Een historisch voorbeeld is de wet De Taeye. Deze wet was verantwoordelijk voor één derde van de nieuwbouw woningen na WOII en was bepalend voor het uitzicht van België zoals we dat vandaag kennen:

1. De wet De Taeye wilde de verwerving of de bouw van een eigen woning aanmoedigen door middel van een premie of een lening met staatswaarborg. De katholieke wet moedigde de bouw van eengezinswoningen buiten de stad aan en was zo een belangrijke stimulans voor de suburbanisatie.
2. Een De Taeye-woning diende te voldoen aan een aantal criteria met betrekking tot oppervlakte, bestemming en uitrusting van de ruimten. Renaat Braem zei in een artikel uit 1954 over deze woningen: 'Het is zelfs met goeden wil, zeer, zeer moeilijk onder de duizenden nieuwe De Taeye-woningen er enkele te ontdekken en als werken van Architectuur te beschouwen'.
3. De wet ging uit van het individuele opdrachtgeverschap en traditionele bouwmethoden. Ze kreeg dan ook de kritiek van 'moderne' architecten dat technologische vooruitgang door middel van standaardisatie en prefabricatie niet gestimuleerd werd.

Er kan opgemerkt worden dat dit schema op verschillende schaal- en beleidsniveaus van toepassing is. Hierna gaan we dieper in op elk van de drie onderdelen van de mechaniek van de woningbouwproductie.

1.1.1 BELEID

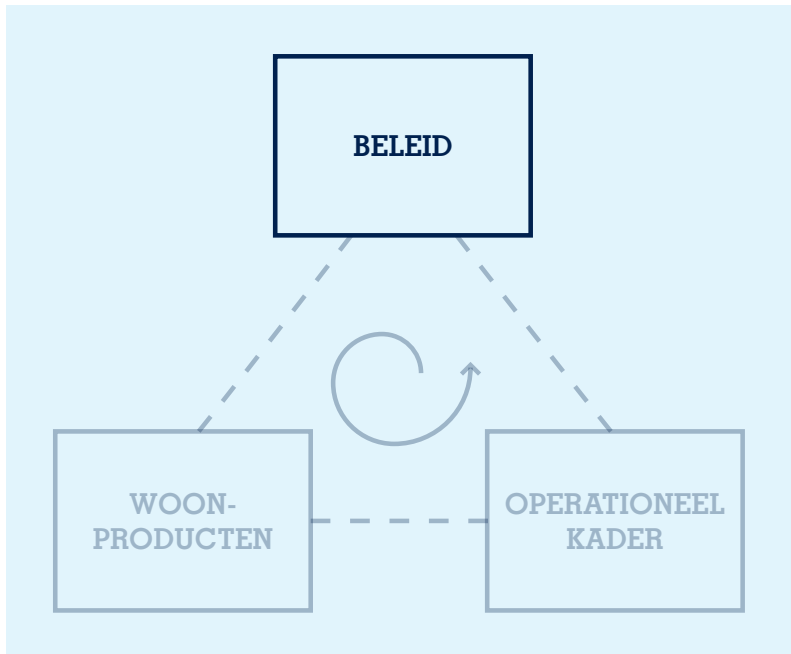


Fig. 1.3 Schema van de mechaniek van de woningbouwproductie.

De ruimtelijke structuur van Vlaanderen is het resultaat van een woonbeleid dat historisch altijd de kaart heeft getrokken van het individuele woningbezit en een ruimtelijk beleid dat de taakstellingen gelijkmatig heeft gespreid over het territorium. Met de opkomst van de na-oorlogse welvaartstaat werd de vrijstaande woning met tuin buiten de stad het bereikbare ideaal voor een belangrijk aandeel van de Vlamingen. Deze woonvorm met verschillende verschijningsvormen, die we aanduiden met de term verkavelingsmodel, is de motor van een verstedelijkingsproces dat het Vlaamse landschap heeft bezaaid met een wildgroei van verkavelingen en linten.

Een patchwork van kavels en linten

De sterke nadruk op eigendomsverwerving en particulier initiatief in de woningbouw is een rode draad doorheen de geschiedenis van het Belgische en later Vlaamse woonbeleid.⁵ De term woonbeleid is trouwens een eerder recente term, die duidt op een meer geïntegreerde kijk op de problematiek van het wonen. Gaan we verder terug in de tijd, wordt meestal gesproken van een 'huisvestingspolitiek' hetgeen duidt op een visie waarin wonen wordt vernauwd tot het betrekken van een degelijke woning. Zonder een volledig overzicht te geven van de geschiedenis van het woonbeleid, is het toch interessant een aantal belangrijke evoluties van het woonbeleid te duiden in het kader van deze studie, omdat ze licht werpen op de situatie van het wonen vandaag.⁶ De eerste huisvestingswet uit 1889 is kenmerkend voor het beleid dat zal volgen. De wet, die de huisvestingsproblemen van de arbeidersklasse wou aanpakken, legt de nadruk op individueel woningbezit. Dit sloot aan bij de ideologie van de toen dominerende machtsblokken van liberalen en katholieken. Voor liberalen was eigendom een logisch onderdeel van de ideologie en voor de katholieken was woningeigendom een manier om het gezin als hoeksteen van de samenleving fysisch te verankeren. Eigendomsverwerving was een uiting van een anti-stadsgevoel en een manier om de arbeidersklasse uit de als verderfelijke beschouwde stad te weren. Dit verklaart ook waarom pendel tussen platteland en stad werd aangemoedigd met goedkope abonnementen. In deze periode is er wel een tegengewicht vanuit socialistische hoek, die zich vanuit haar ideologische strijd inzette voor de bouw van sociale woningen. Aan het begin van de 20ste eeuw werden de eerste sociale huisvestingsmaatschappijen opgericht, maar de omvang van de sociale woningbouw was nooit van die aard dat ze voor een kentering kon zorgen in een op individueel woningbezit georiënteerd huisvestingsbeleid.

Na de tweede wereldoorlog zijn er drie grote wetten die hun stempel drukken op het huisvestingsbeleid.⁷ De Wet De Taeye in 1948 was een antwoord op de woningnood na de oorlog en bevestigde de voorkeur van eigendomsverwerving en privaat initiatief via premies en de toekenning van een staatswaarborg aan hypothecaire leningsmaatschappijen.⁸ De Wet De Taeye betekende een hoge vlucht voor de gespreide verstedelijking in Vlaanderen. Een patchwork van verkavelingen en linten deed Vlaanderen geleidelijk van aanzien veranderen. De Wet Brunfaut in 1949 is de tweede belangrijke wet na de oorlog en was meer gericht op lagere inkomens en stimuleerde de bouw van sociale huurwoningen en de infrastructuur in sociale woonwijken. De derde belangrijke wet was die op de Krotopruijing uit 1953 die inzette op de sanering van krotwoningen waarbij sociale huisvestingsmaatschappijen dienden in te staan voor de heropbouw van de vrijgekomen ruimte waarbij een deel van de woningen was voorbestemd voor de bewoners van de gesloopte woningen. De impact van deze wet op het krottenbestand zou eerder beperkt blijven.

Als reactie op de na-oorlogse verkavelingswoede kwam er in 1962 de 'organieke wet op de stedenbouw en ruimtelijke ordening'. Dit was het eerste wettelijke kader voor de organisatie van de ruimtelijke ordening in België. Toch zette dit geen zoden aan de dijk. De wet van 1962 bood de mogelijkheid aan gemeenten om verkavelingsvergunningen uit te reiken wat in de praktijk leidde tot een verdere wildgroei van verkavelingen en linten. In de jaren 1970 werden de gewestplannen goedgekeurd. Oorspronkelijk waren zij opgevat als niet bindende richtplannen, maar uiteindelijk werden het plannen die de bestemming van de bodem bindend vastlegden. De ontgoocheling in de gewestplannen als instrument om de verstedelijking van het territorium te sturen, leidde tot een nieuwe opvatting over planning, waarin de nadruk meer op een toekomstgerichte en dynamische aanpak kwam te liggen. De structuurplanning trachtte hieraan tegemoet te komen. In 1997 werd dan ook het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) goedgekeurd, met als bedoeling de verstedelijkingsprocessen te kunnen sturen in een meer duurzame richting. RSV beoogde een aantal trendbreuken met het verleden.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Vlaamse territorium werd radicaal ingedeeld in stedelijk gebied en buitengebied en binnen dit kader werden een aantal nieuwe doelstellingen vastgelegd zoals "gedecentreerde bundeling" of een verdeling 60/40 van huishoudens tussen stedelijk gebied en buitengebied. Het RSV wou hiermee de ongebreidelde verstedelijking en versnippering van de open ruimte tegen gaan. Bijna 15 jaar na het in voege treden kan de impact van het RSV worden geëvalueerd. Het heeft een einde gemaakt aan het ongebreideld aansnijden van de open ruimte door de woonuitbreidingsgebieden die met de bodembestemmingsplannen uit de jaren 70 waren vastgelegd, te blokkeren en zo een maximum aan woonruimte op te leggen. Het RSV heeft echter deze bodembestemming zelf niet in vraag gesteld waardoor deze structuur de ondergrond blijft voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Van een echte trendbreuk in ruimtelijke visie is dan ook geen sprake. Daarbij komt dat belangrijke doelstellingen zoals de verdeling 60/40 niet werden gehaald. Het RSV werd onvoldoende vertaald in effectieve operationele strategieën en kwalitatieve verstedelijkingsprincipes die haar ambities en doelstellingen konden implementeren. De kaart met de huishoudensevolutie tussen 1997 en 2007 (fig 2.2, p. 62) toont dat de grote open gebieden zijn gevrijwaard gebleven van verstedelijking, maar ook dat in grote delen van Vlaanderen de gespreide verstedelijking zich heeft voortgezet. In de periode 2000-2006 is het gemiddeld bodemgebruik per huishouden gestegen van 579 tot 593 m².⁹ Onderzoek van verhuisbewegingen in Vlaanderen toont dat de suburbanisatie terug is toegenomen sinds 2001.¹⁰



Fig. 1.4 Stedelijke gebieden in Vlaanderen op basis van twee definities. De eerste kaart toont de (hypothese van) afbakening van stedelijke gebieden op niveau van statistische sectoren. De tweede kaart toont de selectie van gemeenten die volgens RSV tot stedelijk gebied behoren. De doelstelling van 60/40 verhouding in de woningbouwproductie in stedelijk en buitengebied is bijna gehaald volgens de tweede definitie en bedraagt 58,3/41,7 voor de periode 2002-2008. Volgens de eerste definitie is er zeker geen trendbreuk gerealiseerd en bedraagt de verhouding 48,6/51,4 voor dezelfde periode. Bron: VOETS, J., DE PEUTER, B., VANDEKERCKHOVE, B., "Flexibel plan werd ambtelijk en juridisch", in: Ruimte, nr. 8, dec 2010/jan – feb 2011, pp. 12-19.

Regionalisering van de huisvestingspolitiek

Met de aanvang van de federalisering van België in 1974 werd de huisvestingspolitiek geleidelijk een gewestelijke bevoegdheid. In 1997 kreeg Vlaanderen met de Vlaamse Wooncode haar eerste echte woningwet. Hierin ligt de nadruk meer op een inclusieve aanpak en de relatie met andere beleidsdomeinen. Vandaar de ingang van de term woonbeleid in plaats van huisvestingsbeleid. Met deze regionalisering voerde Vlaanderen een aantal nieuwe financiële instrumenten in in de vorm van subsidies en premies. Vlaanderen investeerde ook meer in de sociale huursector. Het beleid, gericht op de private huurmarkt, bleef beperkt en dit ten voordele van een beleid gericht op eigendomsverwerving. De regionalisering betekende dus zeker geen breuk met het verleden. Met de laatste staatshervorming werd een nieuw pakket van bevoegdheden overgeheveld, waaronder de huurwetgeving en fiscale aftrek van de hypothecaire lening. De impact hiervan op het Vlaamse woonbeleid is op dit moment nog onduidelijk, maar vermoedelijk zal het systeem gewoon verder gezet worden.

Met het Decreet Grond- en Pandenbeleid uit 2009 voerde Vlaanderen een belangrijke nieuwe wet in. De hoofddoelstelling van dit decreet is het realiseren van een betaalbaar woningaanbod via sociale en bescheiden woningen. Dit decreet legt een 'bindend sociaal objectief' vast per gemeente en rijkt daartoe een aantal instrumenten aan. Concreet betekent dit dat er per gemeente een aantal sociale woningen moet bijkomen in de periode 2009-2020. Voor sommige gemeenten geldt een bijkomende inspanning tegen 2025. In totaal moeten er 43.000 sociale huurwoningen bijkomen, 21.000 sociale koopwoningen en 1000 sociale kavels. Om dit te bereiken dient minimaal 25% van de realiseerbare onbebouwde bouwgronden in eigendom van de publieke of semi-publieke sector een sociale bestemming te krijgen. Ook zal in nieuwe private verkavelings- en bouwprojecten van een zeker omvang een aandeel sociale woningen gerealiseerd moeten worden. Voor de eerste keer wordt een sociaal objectief kwantitatief vastgelegd en gekoppeld aan een realisatietermijn.

Versnipperd woonbeleid

De verschillende etappes en hervormingen hebben de bevoegdheden van het woonbeleid nogal versnipperd.

Dit bemoeilijkt in zekere mate de slagkracht van het beleid. Met de laatste staatshervorming komt het zwaartepunt van het woonbeleid nog meer bij de gewesten te liggen. Toch blijven er nog een aantal hefbomen op federaal niveau liggen. Zonder volledig te zijn, kunnen een aantal belangrijke competenties aangestipt worden.⁵ Een ander belangrijk instrument om het woonbeleid (fiscaal) te sturen is het kadastraal inkomen (KI). Het KI is het gemiddeld normaal netto-inkomen dat het onroerend goed tijdens één jaar aan zijn eigenaar zou opbrengen, rekening houdend met de huurmarkt op het referentietijdstip dat vastligt op 1 januari 1975. Een herziening van de kadastrale inkomens zou kunnen ingezet worden om bepaalde trends, zoals suburbanisatie, te sturen. Ook de op federaal niveau gesitueerde BTW-wetgeving heeft een belangrijke impact op de woningbouwproductie. In de gesprekken met de lokale actoren, werd er op gewezen dat de selectieve toepassing van een BTW-tarief van 6% soms tot ongewenste situaties leidt in de praktijk.

De grote lijnen van het woonbeleid op Vlaams niveau worden vastgelegd in de Wooncode. Deze wijst ook een aantal taken toe aan de gemeenten, de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de overkoepelende Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Aan de gemeenten kent de Wooncode de rol toe van regisseur van het lokaal woonbeleid, verantwoordelijk voor het uitwerken van haar woonbeleid. Een veelgehoorde kritiek is dat er wel bevoegdheden worden doorgeschoven, maar dat bijhorende middelen ontbreken. Daardoor beschikt het gemeentelijk niveau vaak niet over voldoende capaciteit om deze taken te vervullen. Er wordt dan geopperd dat het lokaal woonbeleid en ruimtelijk beleid het best wordt georganiseerd op een schaalniveau dat de gemeente overstijgt. De vaststelling dat het woonbeleid vandaag erg versnipperd ligt en daardoor moet inboeten aan slagkracht moet dan ook enigszins genuanceerd worden. Vlaanderen beschikt over een aantal hefbomen maar schuift er ook een aantal door naar het gemeentelijk niveau, waarbij men de vraag kan stellen of dit het meest geschikte niveau is. Een voorbeeld hiervan is de heffing op leegstaande percelen, waarvan gemeenten – uit begrijpelijke electorale overwegingen – geen gebruik maken.

De Vlaamse Wooncode kent geen expliciete bevoegdheden toe aan de provincies. In de praktijk nemen deze echter wel een aantal taken op zich, ter ondersteuning van de lokale besturen. Het voordeel van de provincies is dat zij een schakel vormen tussen het meer abstracte beleid op Vlaams niveau en het sterk met de praktijk geconfronteerde lokale woonbeleid.

5 Voor een uitvoerig overzicht zie bijvoorbeeld: WINTERS, S., Op zoek naar eigendom. Onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen, RWO, Brussel, 2001.

6 In de kader van dit overzicht werd beroep gedaan op: DE DECKER, P., WINTERS, S., "Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid", in: VANDERLEYDEN, L., CALLENS, M., NOPPE, J. (RED.), De Sociale Staat van Vlaanderen 2009, p.199-234.

7 Voor een overzicht van de na-oorlogse ontwikkelingen in de woningbouw in Vlaanderen zie: VAN HERCK, K., AVERMAETE, T. (red.), Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973, 010, Rotterdam, 2006.

8 THEUNIS, K., "De Wet De Taeye. De individuele woning als bouwsteen van de welvaartstaat", in: VAN HERCK, K., AVERMAETE, T. (red.), Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973, 010, Rotterdam, p.67-77.

9 DE DECKER, P., RYCKEWAERT, M., e.a., Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen, Garant, Antwerpen, 2010, p.42.

10 MOORTGAT, W., VANDEKERCKHOVE, B., "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen", in Ruimte & Planning, nr. 4, 2007, pp.6-17. Voor een gedetailleerde evaluatie van het RSV kan verwezen worden naar de studie K.U. LEUVEN – INSTITUUT VOOR DE OVERHEID, SUMRESEARCH, HOGESCHOOL VOOR WETENSCHAP EN KUNST, RADBOUD UNIVERSITEIT NIJMEGEN, Evaluerend onderzoek naar de effectiviteit van de uitvoering van het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voorbereidend onderzoek voor het Beleidsplan Ruimte, Vlaamse Overheid – Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Afdeling Ruimtelijke Planning, 2010.

11 Voor een uitgebreid overzicht van de bevoegdheidsverdeling van het wonen zie: WINTERS, S., De actoren van het Vlaamse woonbeleid, Koning Boudewijnstichting, 2004. Of ook WINTERS, S., Op zoek naar eigendom. Onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen, RWO, Brussel, 2001.

Naar een pro-actief woonbeleid?

Samengevat kunnen we stellen dat het woonbeleid in Vlaanderen eerder passief en volgend is dan pro-actief en sturend. Eigendomsverwerving en privaat initiatief worden gestimuleerd via fiscale voordelen, premies en subsidies. De verschillende vormen van renovatiepremies zijn hier een typisch voorbeeld van. Het huurbeleid blijft hoofdzakelijk beperkt tot de sociale huisvestingssector. Van een huurbeleid voor de private markt is nauwelijks sprake. Een poging om een woonplan of een woonvisie op lange termijn uit te werken

werd nooit ondernomen, maar hier zou verandering in komen met de opmaak van een Woonbeleidsplan. In deze aanpak van het woonbeleid valt de afwezigheid van een duidelijke ruimtelijke component op. Dit verklaart hoe na de tweede wereldoorlog Vlaanderen geleidelijk werd volgebouwd met een wildgroei van verkavelingen en linten, zonder een duidelijk idee waar het met het Vlaamse territorium eigenlijk naar toe moest. Een fundamentele vraag voor de toekomst zal zijn of we dit op eigendomsverwerving gericht beleid zullen handhaven. Hier komen we later op terug.

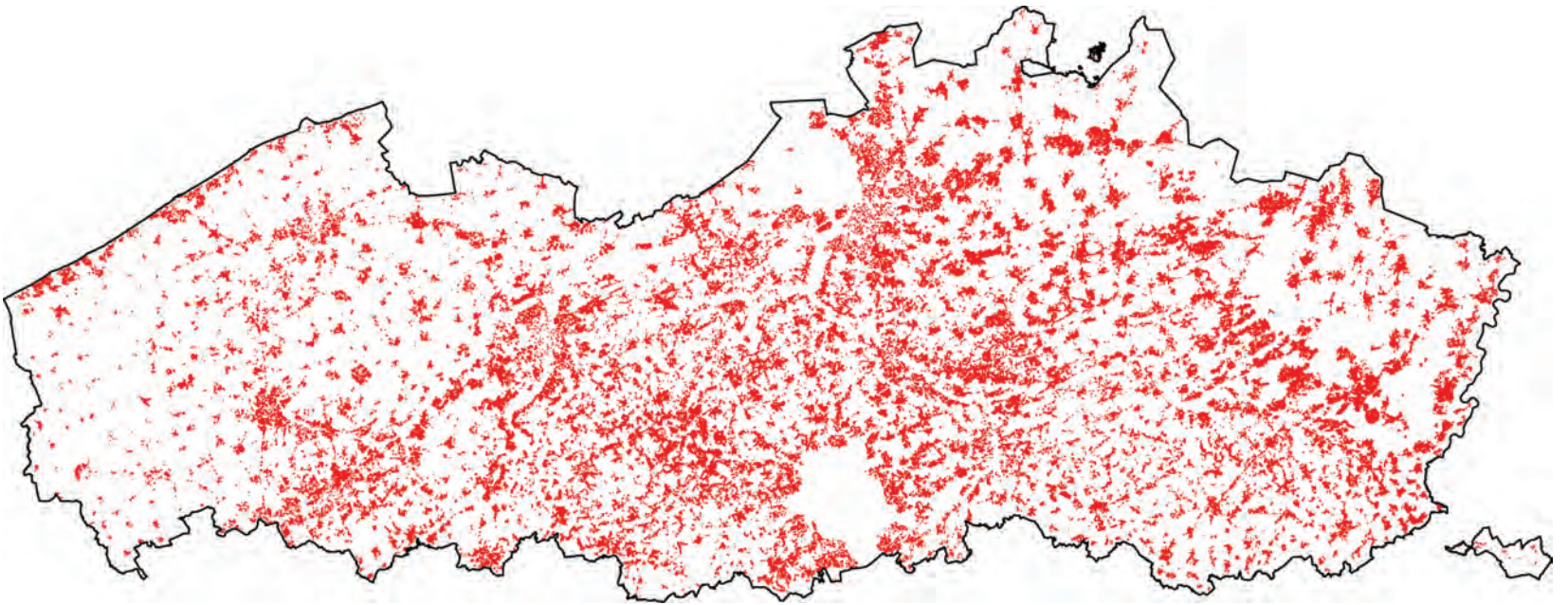


Fig 1.5 Kaart met de structuur voor wonen binnen het bestaande planningskader: onbebouwde percelen in woongebied (44.630 ha), woonuitbreidingsgebieden (18.046 ha) en woonreservegebieden.
Bron: Departement RWO-Afdeling Ruimtelijk Beleid (2011).

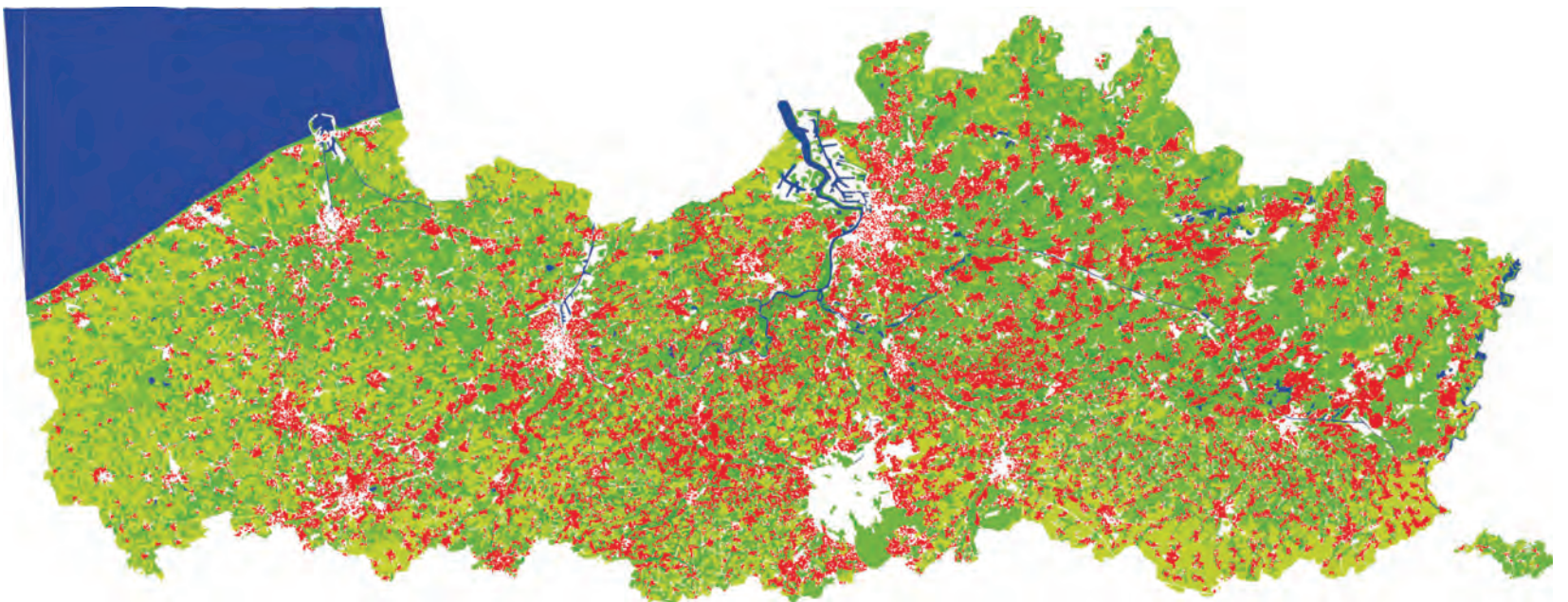


Fig 1.6 Kaart met de bestaande structuur voor wonen in relatie tot open ruimte
Bron: Departement RWO-Afdeling Ruimtelijk Beleid (2011) en Corine Land Cover (2002).
Cartografie: AWB.



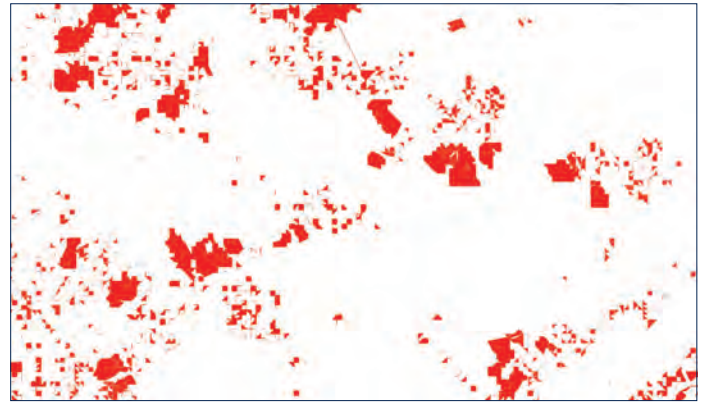
Luchtfoto



Woonuitbreidingsgebieden (rood)



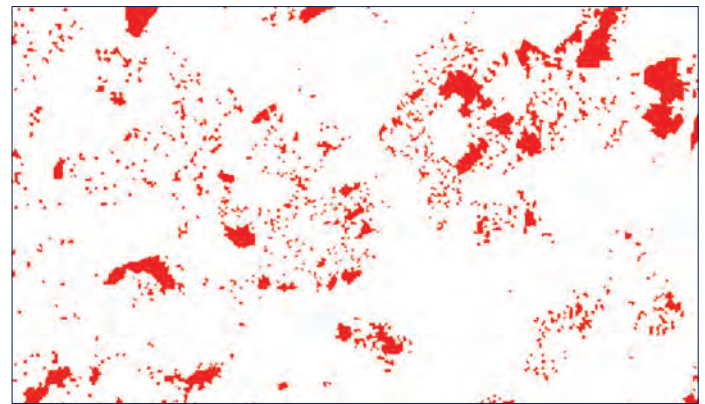
Luchtfoto en woonzone (rood)



Woonuitbreidingsgebieden + onbebouwde percelen



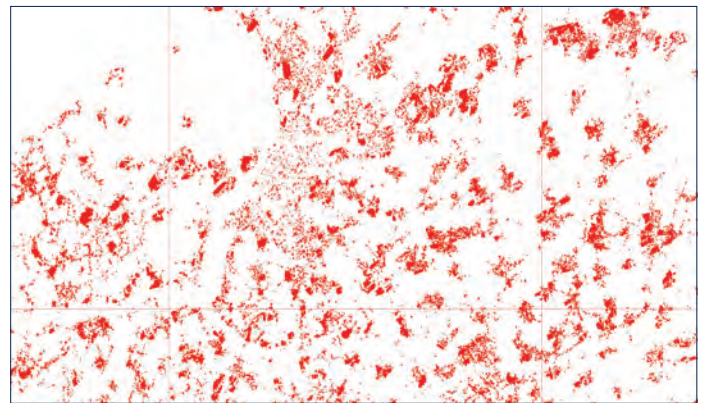
Luchtfoto en woonzone (rood) in relatie tot groen



Woonuitbreidingsgebieden + onbebouwde percelen



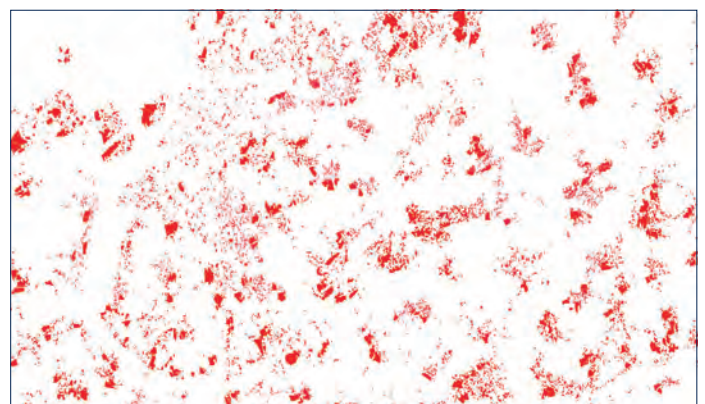
Luchtfoto, woonzone (rood) en bebouwing (zwart)



Woonuitbreidingsgebieden + onbebouwde percelen



Woonzone (rood) en bebouwing (zwart)



Woonuitbreidingsgebieden + onbebouwde percelen

1.1.2 WOONPRODUCTEN EN TYPOLOGIEËN

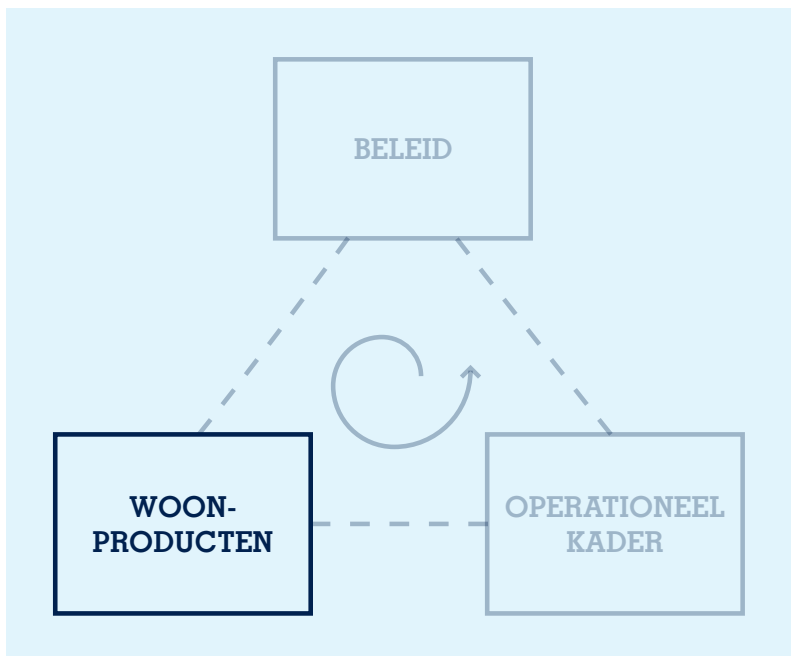


Fig. 1.8 Schema van de mechaniek van de woningbouwproductie.

Het hierboven geschetste beleid heeft geleid tot een bestaand woningpatrimonium met een dominantie van ééngezinshuizen in het algemeen (80% van het totaal) en de vrijstaande ééngezinshuizen in het bijzonder (42% van de ééngezinshuizen). Ruimtelijk is het resultaat vandaag een wildgroei van verkavelingen en linten waarvoor Vlaanderen gekend staat. Ook bepaalt deze context de productie aan nieuwbouwwoningen die vandaag tot stand komt, waarbij we kunnen vaststellen dat het om een verderzetting van het gespreide verstedelijkingsmodel gaat. Hierna gaan we dieper in op een aantal vaststellingen en trends met betrekking tot het bestaande en nieuwbouw woningpatrimonium.

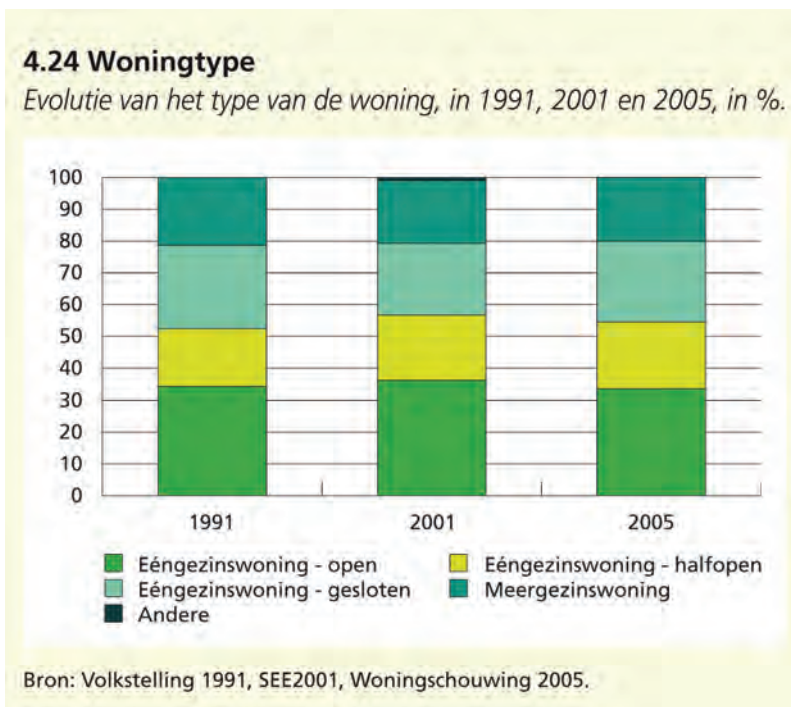


Fig. 1.9 Grafiek van de verdeling en de evolutie van de woningtypes in Vlaanderen. Uit: VRIND 2010. Bron: Volkstelling 1991, SEE2001, Woningschouwing 2005.

Het bestaande woningpatrimonium

Vandaag staan er ongeveer 2.600.000 woningen in Vlaanderen. Met een gemiddelde groei van 1,2% per jaar betekent dit dat 90% van de woningen van 2020 nu reeds gebouwd zijn.¹³ Hoe er wordt omgegaan met dit bestaande woningpatrimonium is dus bepalend voor de toekomst. Een positieve trend is dat de kwaliteit van dit patrimonium geleidelijk verbetert.



Fig. 1.10 Typische straat met oude rijwoningen in stedelijke context.

Bedroeg in 2001 het aantal slechte woningen nog 300.000, dan is dit in 2005 gezakt tot 200.000.¹⁴ Dit wordt verklaard door het toegenomen aantal renovaties wat in verband kan gebracht worden met de trend naar een toename van de aankoop van woningen, wat dan vaak gepaard gaat met een verbouwing. Hier werpt het beleid van fiscale stimuli en subsidies zeker zijn vruchten af. Ook op vlak van energiezuinigheid en duurzaamheid zijn er met de Vlaamse energieprestatieregelgeving ook belangrijke stappen gezet ter bevordering van de kwaliteitsverbetering van woningen. Deze positieve evolutie betekent echter niet dat er geen uitdagingen meer zijn op vlak van woningkwaliteit. Zo zijn er bijvoorbeeld relatief meer slechte woningen op de private huurmarkt en kennen vooral stedelijke kernen nog grote concentraties van slechte rijwoningen die dateren uit de 19de en begin 20ste eeuw.¹⁵ Dit zijn woningen in zeer slechte staat met weinig ruimtelijke kwaliteit. Ze hebben meestal geen of een zeer kleine buitenruimte, zitten ingesloten in dichtgeslibde bouwblokken, ontbreken voldoende natuurlijk daglicht, hebben privacyproblemen, kampen vaak met parkeerproblemen, ... Men spreekt wel eens van een 'defect woningtype'. Het gaat over een structureel probleem dat niet opgelost raakt met een beleid van fiscale stimuli en subsidies.

"In Vlaams-Brabant worden we geconfronteerd met een discrepantie tussen vraag en aanbod. De vraag van vooral éénpersoon gezinnen – aangestuurd door fenomenen als gezinsverdunding, echtscheidingen, vergrijzing – terwijl we met een woningpatrimonium zitten dat hoofdzakelijk dateert uit de jaren 50, 60 en 70 dat gericht was op grotere gezinnen. Dit aanbod beantwoordt niet meer aan de huidige realiteit." — Tom Raes, dienst wonen Provincie Vlaams-Brabant

De aangehaalde cijfers tonen aan dat de vrijstaande woning met tuin vandaag de meest populaire woonvorm in Vlaanderen is. Hierbij gaat het vaak om na-oorlogse verkavelingswijken, die het ideaal van het 'buitenwonen' belichamen. Vandaag zijn veel van deze bestaande verkavelingswijken verouderd en niet altijd meer aangepast aan de huidige bewoners. De kinderen zijn het huis uit waardoor de woning te groot is geworden en met het ouder worden is de tuin nog moeilijk te onderhouden. Oudere bewoners trekken naar een kleinere woning of appartement meer centraal gelegen, in de buurt van voorzieningen en activiteiten. De ruime woningen komen leeg te staan en staan langer te koop door een kloof tussen vraag en aanbod. De verouderde verkavelingsvoorschriften verhinderen op hun beurt meer doorgedreven transformaties of de introductie van nieuwe woonvormen. Een gelijkaardig fenomeen doet zich voor langs steenwegen

en linten. Ook hier staan vele verouderde woningen uit de jaren '50, '60 en '70 die niet meer voldoen aan hedendaagse comfort en wooneisen en die door stedenbouwkundige regelgeving geen nieuwe invulling of alternatieve bestemming kunnen krijgen. Hier zien we hoe de mechaniek van de woonproductie mank loopt en het beleid er niet in slaagt aan nieuwe woonbehoeften te beantwoorden.



Fig. 1.11 De bestaande verkaveling vandaag.
© Jan Kempnaers / Recollecting Landscapes.

Nieuwbouwproductie: de verkaveling vandaag

Nieuwe verkavelingen zijn vandaag aan veranderingen onderhevig. Onder druk van de relatieve grondschaarste en de optimalisatie van het rendement worden woningen kleiner en compacter. Ryckewaert spreekt hier van de 'muterende verkaveling'.¹⁶ Er is een tendens van het verkleinen van de kavels. De gemiddelde kavelgrootte is tussen 2002 en 2007 gedaald met 17%, van 614m² tot 508m². Deze kavelverkleining is in belangrijke mate toe te schrijven aan de toename van het aantal appartementen, maar toch is er ook een tendens van verkleining van de kaveloppervlakte voor alleenstaande woningen. Deze is gedaald van 1473m² naar 1230m² voor dezelfde periode.¹⁷ Kavelgroottes van 6 à 7 are komen hierbij ook meer voor. Bij dergelijke kleinere percelen wordt de opbouw met een representatieve voorgevel problematisch. De langse gevel komt loodrecht op de straat te staan en de voordeur verhuist naar de zijgevel.



Fig. 1.12 De verkaveling als gestandaardiseerd product.

Een andere opvallende evolutie op vlak van nieuwe verkavelingen is de toename van 'gepreformateerde' woonproducten zoals sleutel-op-de-deur woningen. De woning is hierbij een gestandaardiseerd product dat uit een catalogus kan gekozen worden. Dergelijke woningen staan los van elke context en kunnen worden ingeplant op elk willekeurig perceel in een willekeurige verkaveling. Dit soort woningen scoort in het algemeen beter op vlak van betaalbaarheid en bij verschillende promotoren wordt dit een verkoopstrategie om zich te onderscheiden op de woonmarkt.¹⁸ Andere vormen van 'gepreformateerde' woonproducten zijn wijken van koppel- en

rijwoningen. Ook dit type woonomgeving lijkt toe te nemen. In sommige meer extreme gevallen leidt dit tot afgesloten wijken die de kenmerken beginnen te vertonen van 'gated communities'.¹⁹

“Er is te weinig aanbod op de markt voor jonge starters. Ze hebben de keuze tussen ofwel een te grote en te dure vrijstaande woning in de rand of te dure appartementen.”
— Ganaël Vanlokeren, *diensthofd wonen, stad Genk*

Bij deze 'mutatie' en compactering van de verkaveling kunnen we in principe spreken van een tendens van verdichting in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van RSV. Beleid en product zijn op mekaar afgestemd. Toch roept de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van deze woonomgevingen vele vragen op. In zekere zin is dit een merkwaardige evolutie omdat deze woonvormen niet meer de typische kwaliteiten hebben van het traditionele verkavelingsmodel die gebaseerd zijn op principes als individuele expressie en zelfbouw. Deze nieuwere wijken hebben een belangrijker aandeel collectieve delen zoals erven of opritten. Hieruit blijkt dan misschien wel dat de markt open staat voor een grotere graad van collectiviteit dan in de traditioneel individueel georganiseerde verkaveling het geval is.

Nieuwbouwproductie: het appartement

De appartementsbouw kent sinds enkele jaren een stijgende trend. Zo is vanaf 2002 de productie van appartementen even omvangrijk als ééngesinswoningen en in 2006 was 60% van het aantal nieuwe woningen van het type appartement.²⁰ Hoewel het ook hier gaat over een evolutie van verdichting in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV, en zijn beleid en product dus op mekaar afgestemd, toch kunnen we in de doorsnee productie niet over kwalitatieve woonomgevingen spreken en gaat het niet over een duurzame evolutie.²¹



Fig. 1.13 Ontwikkeling van het eilandje in Antwerpen. In stedelijke context wordt in strategische projecten sterk ingezet op kwaliteit en typologische innovatie.

Als het over appartementen gaat, moet er een onderscheid gemaakt worden tussen stedelijke context en buitengebied. De typologie van het appartementsgebouw is het sterkst vertegenwoordigd in de steden. In de complexe context van de stad is dit de woonvorm waarmee het beste rendement kan gehaald worden. In grotere strategische projecten wordt ingezet op kwaliteit en vernieuwing van de typologie. Het zijn vaak projecten waar de publieke overheid via PPS-constructies of andere mechanismen bepaalde kwaliteitseisen kan opleggen. Hier leidt de wisselwerking in de mechaniek van de woonproductie tot goede resultaten. Uit de campagne 'Wonen in Meervoud' bleek dat de kwaliteit ook vaak aan de orde is in speciale situaties zoals de reconversie van een industriepand of de herwaardering van bijzondere plekken.²² In de

meer doorsnee woningbouwproductie, ook wel het ‘midden-schalig stedelijk woonproject’ genoemd (waar geen publieke inmenging bestaat) dringt deze kwaliteit veel moeilijker door. ‘Wonen in Meervoud’ merkt op dat veel appartementsgebouwen stereotiep en arm blijven: “er is weinig bergruimte, de bemeubelbaarheid van kamers laat te wensen over en private buitenruimtes zijn nauwelijks bruikbaar.”²³ Hier kan aan toegevoegd worden dat de circulatieruimtes herleid worden tot donkere en onbruikbare gangen, in plaats van te worden benut als potentiële ontmoetings- of verblijfsruimte. Vaak laten deze appartementen ook te wensen over op vlak van flexibiliteit. Ze zijn niet bedacht op een termijn van 20 of 30 jaar. Dit kan ons voor bijkomende uitdagingen stellen in de toekomst, want fenomenen zoals vergrijzing zijn wisselende bewegingen. Vandaag is er grotere vraag naar kleinere woon-eenheden, maar deze behoefte kan op langere termijn terug omslaan.

Deze trend van toegenomen appartementsbouw manifesteert zich ook uitgesproken in landelijk gebied. Actoren op het terrein spreken van het fenomeen van de ‘verappartementisering van dorpskernen’. In dorpskernen en langs steenwegen verschenen de laatste jaren veel nieuwe appartementsgebouwen. Deze appartementen worden wel eens

‘jumbofermettes’ genoemd. Een monotone stapeling van appartementen zit verborgen achter een façade die de stijlenmerken herneemt van de fermette.²⁴

Sociale huisvesting

Als laatste punt staan we stil bij de sociale huisvestingssector. Deze onderscheidt zich van de private woningbouw omdat het de meest genormeerde en gereguleerde sector is binnen de woningbouw. Dit maakt dat naar ‘kwantitatieve’ kwaliteitseisen (aantal m² leefruimte, bergruimte, buitenruimte, uitrusting keuken etc.) deze het vaak beter doen dan woningen in de private sector. Op vlak van architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit, wat veel moeilijker te normeren valt, zijn er echter relatief weinig goede voorbeelden te vinden. In het verleden kon de overheid via de sociale huisvestingssector een voortrekkersrol opnemen in de vernieuwing van de woningbouw. Vandaag lijkt de sector deze voortrekkersrol veel minder op te nemen. De sociale huisvestingsmaatschappijen die instaan voor de eigenlijke productie werken autonoom en vooral in landelijk gebied is kwaliteit niet de inzet van het project. Een procedure die architecturale kwaliteit garandeert zoals de open oproep heeft bijvoorbeeld zijn ingang (nog) niet gevonden in deze sector.



Fig. 1.14 De ‘jumbofermette’ introduceert een fundamenteel nieuwe typologie in dorpskernen en langs linten die een schaalbreuk betekent met de korrel van het dorp.

13 DE DECKER, P., Ruimte voor wonen, p.9.

14 DE DECKER, P., Ruimte voor wonen, p.36.

15 Ibid. p.37.

16 Ibid., p.27.

17 DE DECKER, P., Ruimte voor wonen, p.42.

18 Bijvoorbeeld de Modus woningen van Huzentruyt woningbouw.

19 RYCKEWAERT, M., DEMEULDER, B., Een ‘tour d’horizon’ van recente ruimtelijke trends in het wonen, p.11.

20 Ibid., p.38.

21 RYCKEWAERT, M., DEMEULDER, B., trends in de architectuur en de nederzettingen van het wonen, SRW, 2008, pp.24-30.

22 LOECKX, A., MARTENS, M., “Groepswoningbouw: een balans, een perspectief”, in: Wonen in meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010, SUN, Amsterdam 2009, p.25.

23 Ibid., p.22.

24 RYCKEWAERT, M., DEMEULDER, B., Een ‘tour d’horizon’ van recente ruimtelijke trends in het wonen, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009, pp.28-29.

1.1.3 OPERATIONEEL KADER

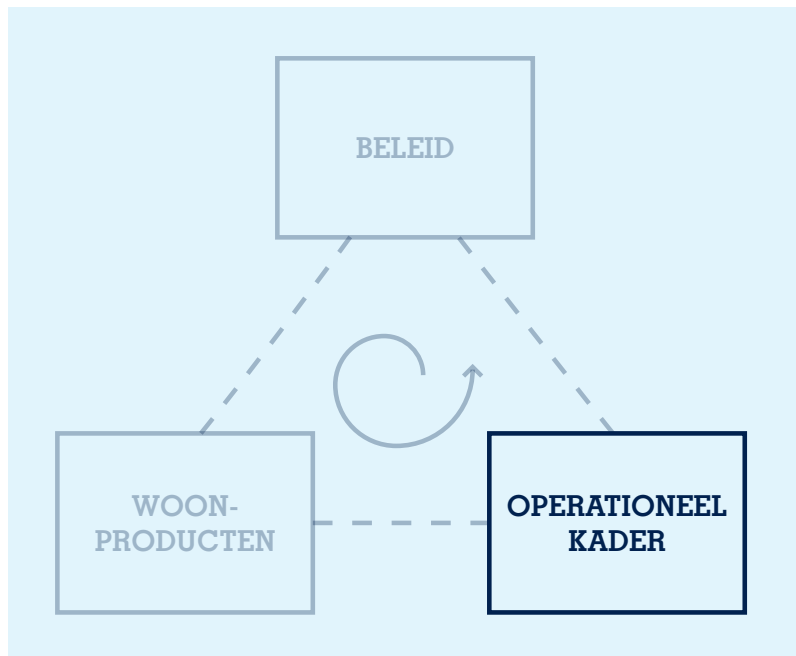


Fig. 1.15 Schema van de mechaniek van de woningbouwproductie.

In wat volgt staan we stil bij het operationele kader van de Vlaamse woonproductie. Het gaat hier over de mechanismen waarmee woningen in de praktijk gerealiseerd worden. Tot welk deelsegment van de woningmarkt een woning behoort, speelt hierin uiteraard een belangrijke rol. Daarom gaan we eerst dieper in op de deelsegmenten van de woningmarkt waarna we stil staan bij de producenten van woningbouw.

Schets van de woningmarkt

De woningmarkt in Vlaanderen kan worden opgedeeld in een aantal segmenten.²⁵ Het eerste fundamenteel verschil is dat tussen koop- en huurmarkt.

Binnen de koopmarkt of eigenaarsmarkt wordt een onderscheid gemaakt tussen een primaire en een secundaire markt, in functie van de kwaliteit van de woningen. Onder de primaire koopsector valt de nieuwbouwwoning en de goede koopwoning. Binnen deze categorie kan nog gedifferentieerd worden in functie van de tussenkomst van de overheid. De sociale koopwoning is hier een voorbeeld van. Onder de secundaire koopmarkt verstaan we de aankoop van een bestaande woning van lage kwaliteit. Sinds de jaren zeventig is er een duidelijke verschuiving van de primaire markt naar de secundaire markt. Met andere woorden, er is een toename van het aantal huishoudens dat eigenaar wordt door aankoop van een bestaande woning in plaats van door nieuwbouw. In 1973 was nog 50% van de eigenaarsmarkt nieuwbouw terwijl dit in de jaren negentig daalde tot 25%. Zo bedroeg in 1999 het aandeel koopwoningen 75% van de totale vastgoedmarkt. Deze evolutie is redelijk geleidelijk gebeurd met een opstoot aan het begin van de jaren tachtig, die samenviel met de economische crisis. Een tweede piek had plaats na 1995 met een sprong van 65% koopwoningen naar 75%. Hierbij valt op dat in de helft van de gevallen de aankoop van een bestaande woning gepaard gaat met renovatie, wat ook de kwaliteits-toename van het woningpatrimonium verklaart.²⁶

Binnen de huurmarkt is er een belangrijk verschil tussen de sociale en de particuliere huurmarkt. In de sociale huursector bieden sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) goedkope huurwoningen aan door middel van steun van de overheid. Ook sociale verhuurkantoren (SVK) spelen in dit marktsegment. In tegenstelling tot de SHM's bouwen SVK's geen sociale woningen, maar huren zij woningen en appartementen van een eigenaar-verhuurder, die zij op hun beurt doorverhuren als sociale woning waarbij zij instaan voor een aantal garanties ten aanzien van de huurder. De sociale huur-

ders zijn het beste af op de huurmarkt. Zij betalen een huur volgens inkomen en genieten een grote woonzekerheid.

Binnen de private huurmarkt wordt ook het onderscheid gemaakt tussen betere en slechtere woningen, waarbij het betere segment als de primaire huurmarkt gecatalogiseerd wordt. Hier komen in principe gezinnen terecht met een voldoende hoog inkomen voor eigendomsverwerving maar die er toch voor kiezen om te huren. Het slechtere segment van de huurmarkt noemen we de secundaire of residuele huurmarkt. Hier komen huishoudens terecht die geen woning kunnen vinden in de andere markten. Zij kunnen zich geen koopwoning veroorloven en door een tekort aan sociale huurwoningen komen zij hier terecht.

Deze verschillende woningmarkten zijn vaak ruimtelijk gescheiden. Zo vinden we een groot aandeel van de residuele huurmarkt terug in de 19de eeuwse gordel van de steden. Vrijstaande koopwoningen vinden we dominant terug buiten de steden.

De eigendomsmarkt is met een aandeel van bijna 74,4% het dominante marktsegment.²⁷ Dit relatief hoge aandeel hangt uiteraard samen met het beleid dat werd gevoerd. De woning wordt gezien als een veilige belegging voor de toekomst. Vergeleken met bepaalde andere landen in Europa is dit cijfer zeer hoog. Een lager percentage eigenaars vinden we terug in landen als Zweden, Denemarken, Nederland, Duitsland en Zwitserland, waarvan de twee laatstgenoemden ruim onder de 50% zitten. Hoge percentages vinden we verder ook in landen als Portugal, Spanje, Italië, Griekenland en tal van voormalig Oost-Europese landen.²⁸ Landen met een lage eigendomsgraad en een aanzienlijke huurmarkt worden gekenmerkt door een uitgebreid sociaal welvaartstelsel en een hoger aandeel gesubsidieerde woningbouw. Tegenover deze eigendomsgraad van 74,4% in Vlaanderen staat een aandeel private huurders van 18,5% en een aandeel van sociale huurders van 5,6%. De overige 1,5% woont gratis.

	% woningen in eigendom 2001	% private huurwoningen 2001	% sociale huurwoningen 2001
Nederland	49	16	35
Verenigd	69	10	21
Frankrijk	55	26	19
Duitsland	42	52	6
Zwitserland	35	56	9
Spanje	82	17	1
Italië	78	17	5

Fig. 1.16 Vergelijking eigendomsmarkt – huurmarkt voor verschillende Europese landen. Bron: CECODHAS Housing Europe 2007.

Privaat productieproces

De structuur van een woningmarkt waarbij drie vierde van de woningen privaat eigendom zijn, gaat samen met een typisch Vlaams productieproces. Het initiatief van de woningbouw en renovatie ligt bij de individuele huishoudens. Deze bouwen binnen de klassieke constellatie bouwheer – architect – aannemer. De architectuurpraktijk is ook op deze leest geschoeid. Vlaanderen telt veel kleine architectenbureaus, die draaien op de individuele woningbouw. Vaak zijn het dan ook kleine aannemers die de werken uitvoeren. Dit is een arbeidsintensief en weinig efficiënt productieproces. Volgens Canfyn maken in dit bouwproces de arbeidsuren 90% van de bouwkost uit, waarvan dan nog minder dan 40% effectief aan het bouwen wordt besteed. De rol van de overheid blijft in dit proces beperkt. Omdat ontwerp en productie gescheiden zijn wordt geen kennis opgebouwd en is structurele innovatie zo goed als onmogelijk. De innovatie blijft beperkt tot het niveau van de deelcomponent.²⁹

Tendensen

Niettegenstaand de typische kleinschaligheid van de Vlaamse woningbouwproducenten, kan er een zekere trend

worden vastgesteld in de richting van een groter aandeel aan professionele actoren. Uit de statistieken van de bouwheren blijkt dat vennootschappen vaker opdrachtgever zijn van appartementen en gezien de sterke stijging van het aantal appartementen betekent dit een toename van de projectmatige aanpak. In de periode 2002-2007 is in Vlaanderen 53% van de bouwheren van nieuwe appartementen een vennootschap. Bij ééngezinshuizen is dit slechts 13% voor dezelfde periode. Toch betekent dit voor de ééngezinshuizen ook een toename. Vaak gaat het hier over sleutel-op-de-deur firma's die de woning aanbieden in een catalogus. De statistieken geven hier een onderschatting, want in deze constellatie treedt de koper op als aanvrager van de bouwvergunning, waardoor dit niet verschijnt in de statistieken.³⁰

		nieuwbouw	sloop	renovatie
Appartementen	Particulier	47%	33%	71%
	BVBA	18%	18%	10%
	NV	35%	49%	19%
Woningen (2-4 gevels)	Particulier	87%	73%	95%
	BVBA	4%	10%	2%
	NV	9%	17%	2%

Bron: ecodata, ADSEI, verwerking CES

Fig. 1.17 Tabel met het aandeel van de drie belangrijkste type bouwheren in het aandeel van bouwvergunningen volgens bestemming. Uit: Ruimte voor wonen. Bron: ecodata, ADSEI.

De toename van appartementen en hiermee samenhangend de toename van het aandeel professionele bouwactoren laat zich vooral voelen in de centrumsteden. Een analyse van de vastgoedsector in 2010 inventariseerde in de 13 Vlaamse centrumsteden 288 projecten, goed voor zo'n 27.000 woningen ofwel een kwart van de nieuwbouwmarkt van het Vlaamse Gewest. De steden blijven hoofdzakelijk het werkteerrein van lokale promotoren. Enkel grotere projecten en PPS zijn het werkteerrein van de grotere ontwikkelaars.³¹

(Semi-)publiek productieproces

De publieke en semi-publieke vormen van opdrachtgeverschap verdienen bijzondere aandacht. Hier kan immers het meest direct ingezet worden op vernieuwing en innovatie. In de sociale huisvestingssector neemt de overheid zijn rol op als woningproducent door het voorzien in betaalbare woningen voor de minst kapitaalkrachtige groepen in de samenleving. Deze productieketen loopt langs de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Zij functioneren autonoom. De VMSW is de overkoepelende organisatie die de lokale sociale woonactoren ondersteunt, begeleidt en financiert. De SHM's staan in voor het bouwen, aankopen en renoveren van woningen en het aanbieden van kavels, het bewaken en bevorderen van de sociale leefbaarheid in de wijken en de integratie van de sociale woningen in de lokale woonstructuur. In totaal telt Vlaanderen zo'n 93 sociale huisvestingsmaatschappijen die samen ongeveer 142.368 woningen beheren.³²

Vergelijken we met het buitenland dan zien we dat in landen met een lager aandeel eigendomsmarkt en een hoger aandeel huurmarkt, zoals bijvoorbeeld Nederland, Duitsland of Zwitserland, er grotere woningbouwverenigingen aan het werk zijn. Illustreer we dit met het voorbeeld van Nederland zien we dat de totale huurwoningvoorraad van de ongeveer 430 Nederlandse woningcorporaties oploopt tot 2,4 miljoen woningen. In elke Nederlandse gemeente is 20 tot 40% van de woningvoorraad in het bezit van woningcorporaties.³³ In vergelijking daarmee zijn de huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen kleine spelers. Gezien de huidige jaarlijkse productie van ongeveer 2500 sociale woningen per jaar zal een serieuze bijkomende inspanning nodig zijn om over 10

jaar aan de 65.000 extra sociale woningen te komen zoals het Decreet Grond-en Pandenbeleid ambieert (ook al voorziet het decreet dat de privésector moet instaan voor een deel van de sociale woningen).³⁴

Bij de semi-publieke opdrachtgevers nemen de stadsontwikkelingsbedrijven een bijzondere plaats in. Heel wat steden voeren een daadkrachtig beleid en de ontwikkelingsbedrijven spelen hier een voortrekkersrol. Zij richten zich op gebieden in de stad die om één of andere reden niet worden ontwikkeld door de private sector. Zo proberen zij uit het vaarwater van de privésector te blijven. Woningbouw is een belangrijk werkdomein van de stadsontwikkelingsbedrijven. Vaak treden zij op als coördinator van belangrijke stadsontwikkelingsprojecten waarbij, via bijvoorbeeld PPS constructies of andere samenwerkingsovereenkomsten, wordt samengewerkt met private actoren. Een aantal stadsontwikkelingsbedrijven brengt zelf ook woningen op de markt, waarbij stadskankers worden aangepakt die mits wat geluk een trigger kunnen zijn om een ruimere wijk te heropwaarderen. Het stadsontwikkelingsbedrijf AG Vespa in Antwerpen, AG SK in Kortrijk en AGSOB in Gent hebben een aantal opmerkelijke realisaties op hun conto staan. Opvallend hierbij is dat er wordt ingezet op een betaalbare en kwalitatieve architectuur. Dit kadert tevens in een "city-marketing" strategie, waarbij door middel van exemplarische woonprojecten de stad zich positief in de kijker werkt.³⁵ De totale woonproductie die gehaald wordt, blijft echter beperkt. AG Vespa realiseerde in de eerste zes jaar werking 85 woningen. In 2010 waren 45 projecten in uitvoering, goed voor zo'n 197 woningen.³⁶ AGSOB in Gent realiseert zo'n tiental projecten per jaar.³⁷

Opvallend is dat buiten het kernstedelijk gebied er geen ontwikkelingsbedrijven aan het werk zijn en de instrumenten en middelen – zoals de conceptsubsidie – die in de steden worden aangewend, hier niet worden ingezet. Het beleid treedt voornamelijk wetgevend op en niet interveniërend. Hier ligt dan ook een belangrijke uitdaging voor de toekomst. Een opmerking hierbij is wel dat een aantal gemeentes wel deel uitmaken van een intercommunale. Dit zijn samenwerkingsverbanden van verschillende aangrenzende gemeentes met als doel taken te vervullen van gemeenschappelijk nut. Een intercommunale kan taken vervullen die de gemeentelijke capaciteit overschrijden. Sommige intercommunales treden tevens op als woningbouwproducent.³⁸

25 LE ROY, M., DEBUSSCHERE, E., HEYLEN, K., VANDORPE, L., VANDEKERCKHOVE, B., Onderzoek naar woningmarktsegmenten, SumResearch, Brussel, 2008.

26 DE DECKER, P., RYCKEWAERT, M., VANDEKERCKHOVE, B., et al., Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen., Garant, 2010, p. 36.

27 Ibid., p. 22. Deze cijfers zijn gebaseerd op de Woonsurvey 2005.

28 DE DECKER, P., Iedereen heeft recht op een redelijke woonst, Liberales Nieuwsbrief, 2009, p. 1.

29 CANFYN, F., (On)betaalbaarheid, wonen en woningen, observaties, woonseminar Kortrijk, 10 december 2010.

30 DE DECKER, P. et al., Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen., p. 43.

31 REVIERS, M., Analyse Vlaamse centrumsteden, nieuwsbrief infosquare 2010.

32 Cijfers voor 2009. Bron: http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_sociale_huisvesting.htm.

33 Verslag financieel toezicht woningcorporaties, Centraal fonds volkshuisvesting, 2010.

34 Sinds 1996 bedraagt de gemiddelde nieuwbouwproductie van sociale woningen ongeveer 2500 per jaar. In 2009 bedroeg dit 2498 woningen waarvan 23% sociale koopwoning. Zie VRIND, p. 254.

35 Zie bijvoorbeeld de publicaties in het Jaarboek architectuur Vlaanderen.

36 LOECKX, A., MARTENS, M., "Labo Vespa", in: Jaarboek architectuur 2008-2009, Vai, Antwerpen 2010.

37 Dit cijfer komt uit het interview met Peter Lacoere, directeur van AGSOB Gent.

38 Op deze formule komt wel kritiek vanuit de private sector, die dit als oneerlijke concurrentie zien. Deze kritiek is soms ook te horen op de stadsontwikkelingsbedrijven.



Fig. 1.18 Project stedelijke woonkavels in Gent als strategie voor betaalbare en kwalitatieve woningen.

“Het stadsontwikkelingsbedrijf AG Vespa speelt een belangrijke rol. Verschillende grootschalige projecten worden door hen gecoördineerd. In de traditionele PPS projecten heeft de stad via grondposities een vinger in de pap te brokken zoals Regata, Militair hospitaal of Eksterlaer. Bij andere projecten, is de stad ingebroken om zo een aantal kwaliteitseisen op te leggen zoals bijvoorbeeld Scanfill in Hoboken of Nieuw Zuid. Dit gebeurt dan via samenwerkingsovereenkomsten. De stad maakt een overeenkomst met de promotor en stelt binnen de stad een projectleider aan. Zo is de privé er zeker van dat het dossier opgevolgd wordt. Samen worden er dan bijvoorbeeld wedstrijden georganiseerd.” — *Kristiaan Borret, Stadsbouwmeester Antwerpen*



Fig. 1.19 Drie ééngezinshuizen op het Kiel in Antwerpen door Puls Architecten in het kader van het beleid van AG Vespa.

1.2 Conclusies

1.2.1 TRENDVOLGEND SCENARIO

We kunnen niet anders dan vaststellen dat de hierboven beschreven mechaniek van beleid-product-operationeel kader een systeem is dat vandaag niet de gewenste ruimtelijke context produceert. De doelstelling van RSV, om een kentering in de suburbanisatie en de gespreide verstedelijking te bewerkstelligen, is onvoldoende geslaagd. In een trendvolgend scenario zal de mechaniek van de woonproductie leiden tot een verdere gelijkmatige gespreide verstedelijking. De onbebouwde percelen in woongebied, woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden zullen verder opgevuld worden met gestandaardiseerde verkavelingen. Zetten we deze gebieden op één kaart samen met de bestaande bebouwing, dan zien we hoe Vlaanderen er zal uitzien over enkele decennia zonder trendbreuk (fig 1.21).

1.2.2 'ZAND IN DE MECHANIEK'?

Er zijn een aantal vaststellingen die er op wijzen dat er 'zand in de mechaniek' begint te komen. Hiermee bedoelen we dat de mechaniek op zijn eigen grenzen begint te botsen, wat het beleid er toe verplicht met oplossingen te komen. Hierna beschrijven we vijf vaststellingen die deze stelling onderbouwen. Deze kunnen beschouwd worden als maatschappelijke uitdagingen die mee vanuit het woonbeleid moeten aangepakt worden.

Een betaalbaarheidsprobleem?

Het courante onderzoek stelt dat er geen algemeen betaalbaarheidsprobleem bestaat op vlak van wonen. Uit regelmatige berichten in de pers blijkt echter dat dit probleem sterk leeft. Ook zijn er heel wat actoren die de stelling verdedigen dat er een betaalbaarheidsprobleem bestaat en dat dit groter zal worden als er niet ingegrepen wordt. Deze actoren situeren zich voornamelijk in de steden.³⁹ Door de sterke prijsstijgingen in de stedelijke kernen manifesteert dit probleem zich hier het sterkst. Hierna zetten we de twee visies op het betaalbaarheidsprobleem naast elkaar.

Wetenschappelijk onderzoek naar de betaalbaarheid van wonen baseert zich op methoden die de relatie leggen tussen woonuitgave en inkomen. Er zijn een aantal methoden die gehanteerd worden, zoals bijvoorbeeld de methode van de woonquote, het resterend inkomen en subjectieve beoordeling door bewoners.⁴⁰ Bij de woonquote wordt gekeken

welk deel van het inkomen huishoudens gemiddeld besteden aan huur of de afbetaling van hun woning. De methode van het resterend inkomen is meer genuanceerd en kijkt welk inkomen er overblijft na het betalen van de huur of lening. Dit inkomen wordt gecorrigeerd naar gezinsgrootte zodat verschillende types huishoudens kunnen vergeleken worden. Bij de subjectieve beoordeling wordt aan de bewoners gevraagd of zij problemen hebben met de betaling van de huur of lening. Volgens de methode van de woonquote, blijkt dat eigenaars van een woning gemiddeld 21,7% van hun beschikbaar inkomen moeten afstaan aan een lening. Sociale huurders geven gemiddeld 22,3% uit aan de huur en private huurders zijn het slechtst af. Zij betalen gemiddeld 29,7% van hun inkomen aan huur.⁴¹ De norm voor betaalbaarheid wordt op 30% gelegd. Wordt er meer uitgegeven aan de huur of lening wordt het wonen als onbetaalbaar beschouwd. Volgens het onderzoek is er dus geen algemeen probleem van betaalbaarheid. Deze cijfers tonen wel duidelijk dat huurders op de private markt het er het slechtst vanaf brengen.

“Betaalbaarheid is een probleem waar Genk mee geconfronteerd wordt. Veel mensen hebben moeite met het vinden van een betaalbare woning. Na een periode van toegenomen appartementsbouw wil Genk meer inzetten op een gevarieerder aanbod met voldoende aandacht voor grondgebonden woningen met een tuin.” — *Ganaël Vanlokeren, diensthoofd wonen, stad Genk*

Hier tegenover staan een aantal indicaties die wel wijzen in de richting van een betaalbaarheidsprobleem. Filip Canfyn is één van de meest vurige pleitbezorgers van deze stelling. Hij haalt een reeks argumenten aan die wijzen in de richting van een toenemend betaalbaarheidsprobleem.⁴² Hij ziet een duidelijke kloof tussen inkomen en woningprijzen. Ook stelt hij vast dat de looptijden van woonkredieten langer worden. In 2004 had nog 60% van de leningen een looptijd van 20 jaar, waarna dit is teruggevallen tot 20%. Bijna 40% heeft een looptijd van 25 jaar. Er wordt ook meer gekozen voor de aankoop van minder comfortabele en kleinere woningen. Het aandeel woningen met een oppervlakte kleiner dan 55m² is sinds 1990 gestegen van 17% tot 27%. Dit hangt samen met de sterkte toename van het aantal appartements. Sinds 2000 is de gemiddelde oppervlakte van een nieuwbouwwoning gedaald van 140 tot 105m².⁴³ Daarnaast moeten we ook rekening houden met een gewijzigd bestedingspatroon bij de huishoudens (er wordt meer uitgegeven aan nieuwe behoeften zoals communicatie, reizen, ontspanning,...) en is het een feit dat wonen en bouwen duurder wordt onder druk van strengere regelgeving. Alle actoren wijzen op een verzwaring van de administratieve molen die moet doorlopen worden bij de realisatie van projecten ('regilitis'). Waarschijnlijk hebben de toegenomen eisen op vlak van energieprestatie nog de grootste impact op de betaalbaarheid. Er mag echter niet vergeten worden dat dit een voordeel oplevert in de verbruikskosten, maar dit weegt niet door in de directe betaalbaarheid. Tot slot kan ook vastgesteld worden dat de private sector inspeelt op betaalbaarheid door

39 Steden als Kortrijk, Gent of Antwerpen zoeken actief naar oplossingen en strategieën voor betaalbaar wonen. Filip Canfyn in Kortrijk engageert zich bijvoorbeeld actief voor betaalbaar wonen. Ook de Almere-groep houdt zich bezig met dit thema. Dit is een platform van overheden, ontwikkelaars en ontwerpers, die bezorgd zijn over de betaalbaarheid van wonen en woningen.

40 WINTERS, S. (red.), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Garant, 2011.

41 DE DECKER, P., WINTERS, S., "Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid", in: VANDERLEYDEN, L., CALLENS, M., NOPPE, J. (RED.), *De Sociale Staat van Vlaanderen 2009*, p. 199-234.

42 CANFYN, F., "Wonen voor 200.000 euro all-in", Garant, Antwerpen, 2012. 43 *Ibid.*, p. 22.

44 Zie bijvoorbeeld het modus concept van Huyzentruyt woningbouw. <http://huyzentruyt.be/nl/modus>.

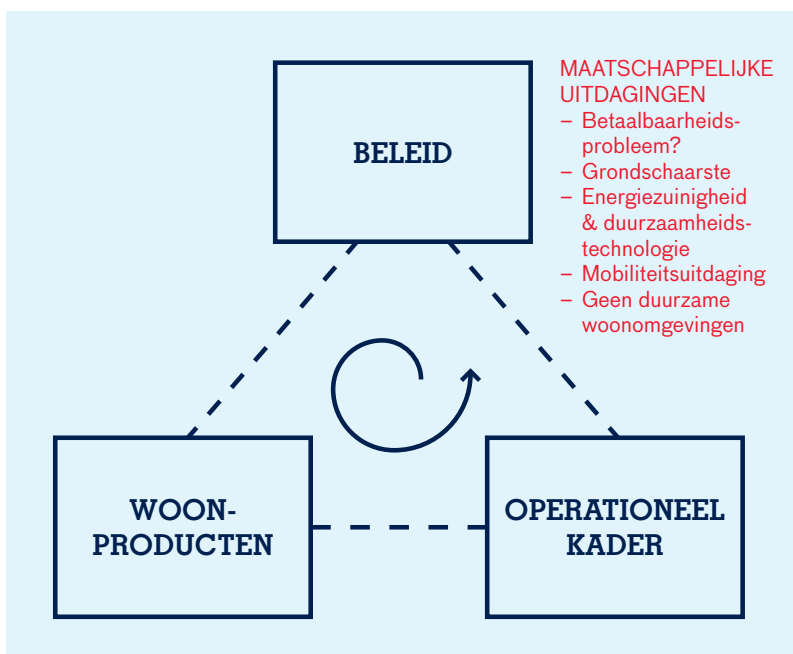
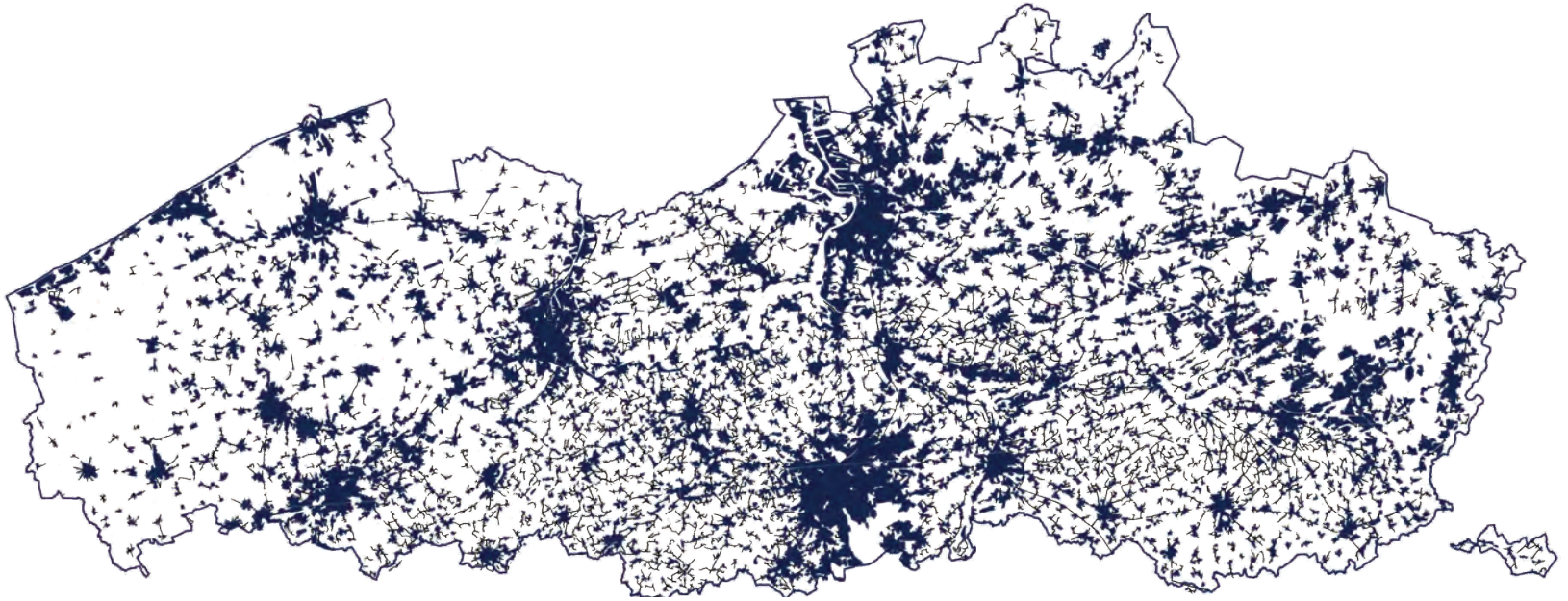
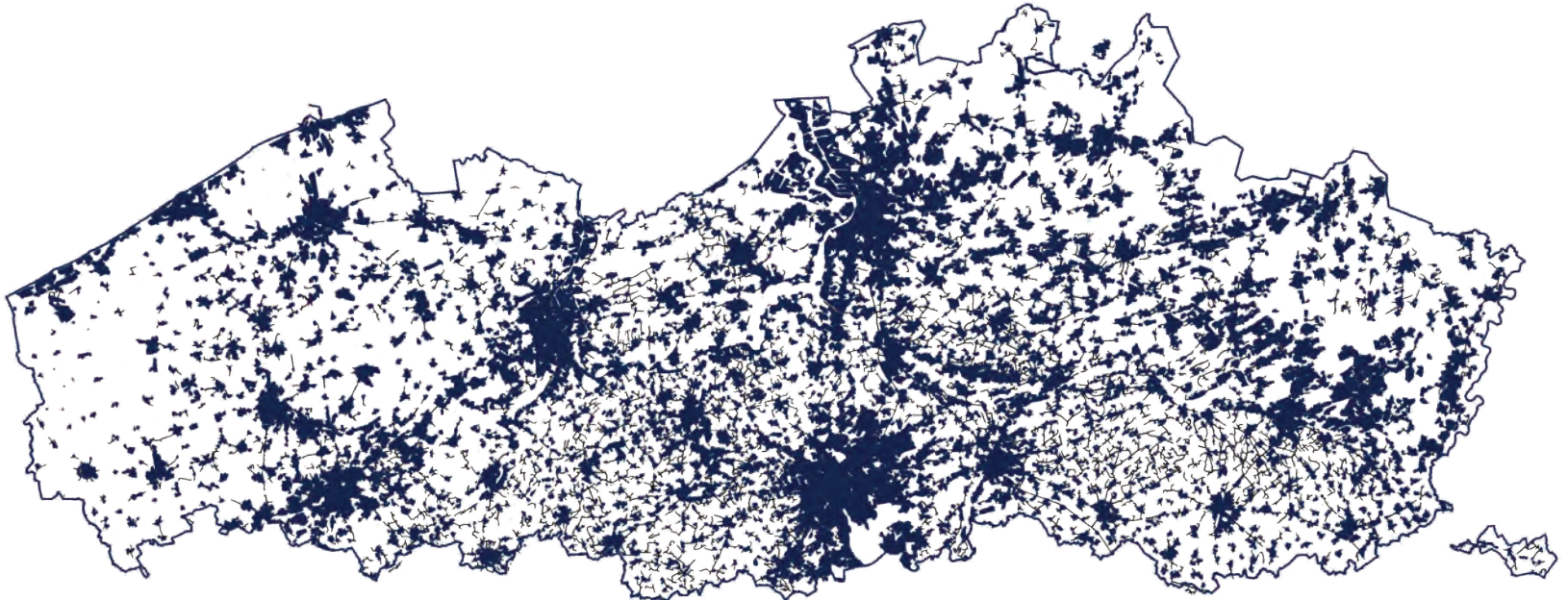


Fig. 1.20 De bestaande mechaniek van de woonproductie heeft geen antwoord op belangrijke maatschappelijke uitdagingen. Het systeem komt vandaag meer en meer onder druk te staan.

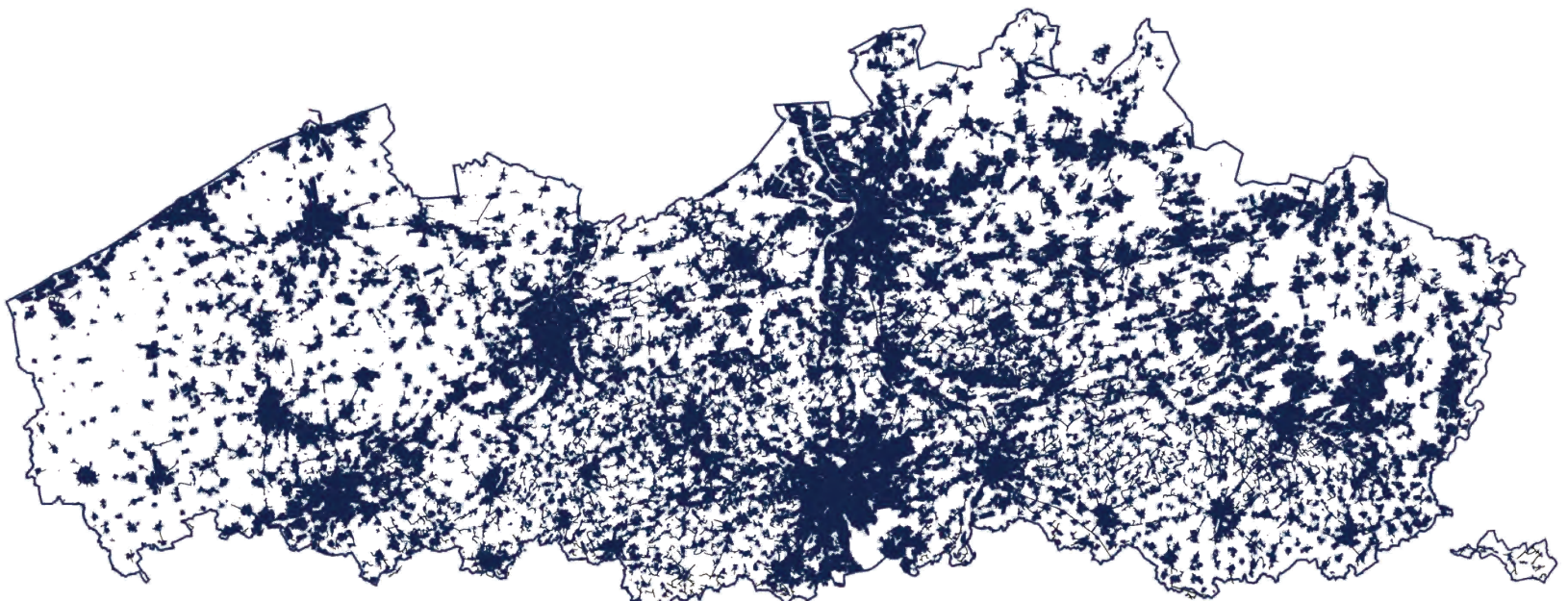
Fig 1.21 Illustratie van een trendvolgend scenario.
Bron: Departement RWO-Afdeling Ruimtelijk Beleid (2011) en Corine Land Cover (2002).
Cartografie: AWB.



Vlaanderen bestaande toestand



Vlaanderen bestaande toestand + woonuitbreidingsgebieden & woonreservegebieden



Vlaanderen bestaande toestand + woonuitbreidingsgebieden & woonreservegebieden +
onbebouwde percelen in woongebied

de woningen te verkleinen en meer appartementen te bouwen. Verschillende ontwikkelaars maken van betaalbaarheid een verkoopsstrategie.⁴⁴

Een belangrijke bedenking bij het onderzoek dat bevestigt dat er geen betaalbaarheidsprobleem bestaat, is dat hier een trendvolgend scenario mee wordt bevestigd. Statistisch gezien vindt iedereen in Vlaanderen een betaalbare woning. Door de hoge prijzen in de steden gaan mensen echter op zoek naar een betaalbare (en betere) woning buiten de stad. Het negeren van het betaalbaarheidsprobleem is dan een bevestiging van de suburbanisatie en zal de kloof tussen steden met de minder gegoede bevolkingslagen en de rand met de meer gegoede klassen toenemen.

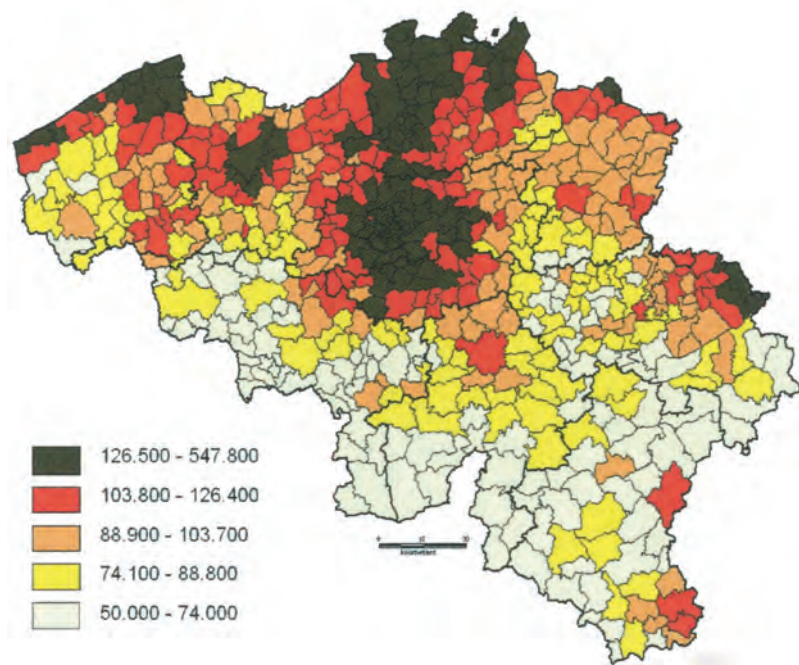


Fig 1.22 Gemiddelde verkoopprijs ééngezinwoningen 1991 – 2001 (voor een perceelsoppervlakte tussen 361 en 1500m²). Uit: Ruimte voor wonen. Bron: Vanneste (2007), Stadim (2004), Geografie KU Leuven en UCL.

Grondschaarste

Wonen is een van de belangrijkste consumenten van de open ruimte en het bodemgebruik voor wonen neemt nog steeds toe. Zo kwam er in 2006 ongeveer 753m² bebouwde woonruimte bij per gezin.⁴⁵ Dit wordt onder meer verklaard door het feit dat er veel meer wooneenheden worden gebouwd dan dat er huishoudens bijkomen.

De wooncultuur van de verkaveling die na de oorlog met de opkomst van de welvaartstaat een enorme opgang kende, legt een enorm beslag op de ruimte. Maar de ruimte is eindig. Met het RSV kwam er een slot op het aantal gronden die voor wonen kunnen aangesneden worden. Met nog 345.509 onbebouwde percelen voor woongebouw – goed voor meer dan een miljoen wooneenheden – is er theoretisch geen direct probleem, maar in de praktijk is 84% van deze gronden in het bezit van particulieren, waardoor gronden moeilijk op de markt komen, de prijzen stijgen en het model meer en meer onder druk komt te staan.⁴⁶ Er kan ook aangenomen worden dat de best gelegen gronden die het gemakkelijkst te ontwikkelen zijn eerst aangesneden werden, waardoor meer moeilijker te ontwikkelen gronden overblijven. Dit besef van de eindigheid van de ruimte dringt meer en meer door en dwingt ons na te denken over hoe we spaarzamer met de ruimte kunnen omgaan. Deze uitdaging heeft een belangrijke ruimtelijke component waar planners en ontwerpers oplossingen voor formuleren.

Energiezuinigheid en duurzaamheidstechnologie

Door de energie- en milieucrisis staat de bouwsector voor een belangrijke uitdaging. Met 15,9% (2005) is verwarming

en de productie van sanitair warm water van woongebouwen, de belangrijkste bron van de broeikasgasemissies in België. Tussen 1990 en 2005 namen deze emissies nog toe met 12% ten gevolge van de stijging van het aantal woningen.⁴⁷ In een context van toenemende aandacht voor het milieu is in Vlaanderen sinds begin 2006 de energieprestatieregeling van kracht die eisen oplegt aan de energieprestaties van nieuwbouw en renovatie. Sinds januari 2010 is de norm van energieprestatie E80 en in de toekomst zal de norm nog verstrengen tot E60. Deze wetgeving heeft zijn effect, maar in het licht van de richtlijnen van Europa, die streven naar E0 voor elk nieuw gebouw vanaf 2020, is er nog een lange weg af te leggen.⁴⁸ Essentieel hierin is een integrale benadering van het energie- en duurzaamheidsvraagstuk. Met goed isoleren en zonnepanelen plaatsen zullen we er wellicht niet komen. Er werd reeds op gewezen dat het systeem van de woningbouwproductie technologische innovatie niet stimuleert. Ook in de campagne 'Wonen in Meervoud' bleken er zeer weinig projecten in te zetten op 'innovatieve duurzaamheidstechnologie'.⁴⁹ Zeker in collectieve woningbouw ligt hier een enorm potentieel dat vandaag vaak nog niet benut wordt.

“In nieuwe verkavelingen vindt het duurzaamheidsverhaal, zoals collectieve energievoorzieningen, collectieve wateropvang en zuivering etc., niet hun ingang” — *Ingrid Quintens, dienst Wonen provincie Limburg*

In een integrale benadering is niet alleen directe energiebesparing en energieopwekking van belang. Ook duurzaam en ecologisch verantwoord materiaalgebruik maakt hier onderdeel van uit. Echter principes zoals levenscyclusanalyse of cradle to cradle (principe waarbij alle gebruikte materialen na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product) zijn eerder uitzonderingen.

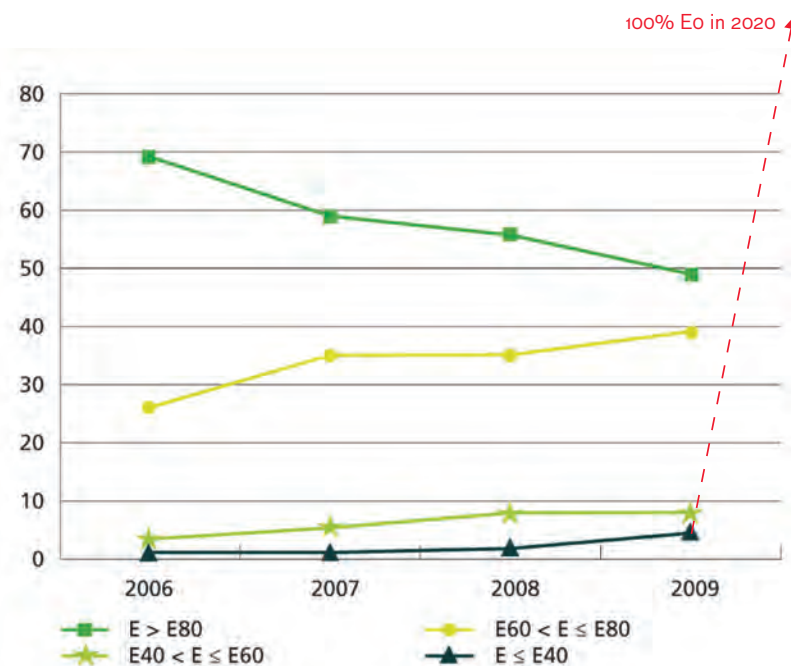


Fig. 1.23 Evolutie van het E-peil in de EPB aangiften van 2006 tot 2009, in % van het totaal aantal EPB aangiften. Europa vraagt van de lidstaten dat in 2020 elk nieuwbouwwoning E0 is. Bron: VRIND / Vlaams Energieagentschap.

Mobiliteit

De gespreide verstedelijking van Vlaanderen was mogelijk door een uitgebreid autonetwerk en spoorwegnetwerk dat heel Vlaanderen relatief goed bereikbaar heeft gemaakt. Met de veralgemening van het autobezit en de uitbouw van de weginfrastructuur na WOII behoorde de boerentram, die goedkope arbeidskrachten van het platteland naar de steden bracht, tot het verleden. Dit waren de randvoorwaarden voor de toename van het autogebruik. In België nam het aantal afgelegde voertuigkilometers tussen 1970

en 2007 toe met 234%.⁵⁰ Deze evolutie naar een op de auto georiënteerde structuur in combinatie met een beleid dat inzette op goedkope mobiliteit, vormde de armatuur waarop het verkavelingsmodel zich kon enten en waarin suburbanisatie de norm werd. Het resultaat is dat vandaag van al de verplaatsingen in Vlaanderen 62% met de auto gebeurt. In het totaal aantal afgelegde kilometers nemen autoverplaatsingen 77% voor hun rekening. Het autogebruik neemt nog steeds toe, maar de groei lijkt wel af te vlakken. Oorzaken hiervoor zijn de geleidelijke verzadiging van de wegen, de onzekerheid over brandstofprijzen en de financieel-economische crisis. Tegenover deze dalende groei van het autogebruik staat wel de vaststelling dat autobezit zelf blijft toenemen. Massaproductie maakt van de wagen een relatief democratisch product en het fenomeen van gezinsverdunding resulteert in meer gezinnen en dus meer wagens. Vandaag bezit zo'n 86% van de Vlaamse huishoudens minstens één auto.

Vanuit ecologisch standpunt is dit hoge autogebruik niet gewenst. Daarnaast kunnen we vaststellen dat het wegenet op belangrijke trajecten zijn maximale capaciteit heeft bereikt tijdens de piekuren wat aanleiding geeft tot congestie. Een fenomeen dat waarneembaar is sinds de jaren 1990. In 2009 stonden automobilisten bijna 4 miljoen uren in de file.⁵¹ Dit fenomeen is sterk gebonden aan woon-werkverkeer binnen de spitsuren naar economische kerngebieden.

Dit alles leidt tot de conclusie dat er niet alleen verder moet gekozen worden voor de technologische innovatie van individueel transport vanuit milieuoverwegingen, maar er ook verder ingezet moet worden op de verschuiving van autogebruik naar duurzaam openbaar transport. Dit kan onder andere bereikt worden door in de toekomst verder werk te maken van de uitbouw van een performant en duurzaam openbaar vervoersnetwerk gekoppeld aan een locatiebeleid met concentratie van wonen (en andere functies) in de buurt van stations. Dat openbaar vervoer een effectief alternatief kan zijn voor de wagen, zou ook kunnen afgeleid worden uit de toename van het aantal reizigers met openbaar vervoer. In de periode 2000-2007 is het aantal reizigers van De Lijn verdubbeld en nam het aantal afgelegde kilometers toe met 50%. Voor de NMBS steeg het aantal reizigers in dezelfde periode met 35% en deze trend zal zich doorzetten.

Geen duurzame woonomgevingen

De laatste samenvattende vaststelling is dat de woonomgevingen vandaag onvoldoende duurzaam zijn, en van een te lage architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit. De voorbeelden die we hiervan besproken hebben zijn de trend van toename van het aantal appartementen, in het bijzonder het 'middenschalig stadsproject' in stedelijke context, de 'jumbofermettes' en 'muterende verkavelingen' in meer landelijke context. Deze evoluties kunnen als 'verdichtende tendensen' beschouwd worden in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van het RSV, toch roept de duurzaamheid van deze tendensen vele vragen op. Korte termijn gewin lijkt vaak de belangrijkste drijfveer. Er kan ook verwezen worden naar de resultaten van de campagne 'Wonen in Meervoud'. Duurzame collectieve woonprojecten zijn eerder uitzonderingen: bijzondere programma's zoals de herbestemming van een oud fabriekspand of de invulling van een bijzondere plek. In deze gevallen lijkt door toeval de mechaniek van de woonproductie tot een duurzame oplossing te leiden, als gevolg van ambitieuze en volhardende bouwheren of een verlicht stedenbouwkundig ambtenaar die de regelgeving creatief interpreteert. Deze exemplarische projecten ontstaan vaak van onderuit, ondanks weerstand van bovenuit. De uitzonderingen hierop zijn een aantal (vaak strategische) projecten in stedelijke context, waar de overheid via een breed palet aan instrumenten en middelen kwaliteitseisen kan opleggen. Deze 'best practices' zetten zich vandaag echter niet door buiten de stedelijke context.

In andere gevallen moeten we vaststellen dat de mechaniek van de woonproductie mank loopt. Een van de aangehaalde voorbeelden is de grote stock aan oude en laag-kwalitatieve rijwoningen in de steden. Dit is een structureel probleem waarvoor de woonproductiemechaniek geen oplossing heeft. Een tweede voorbeeld zijn de bestaande verkavelingswijken en steenwegwoningen uit de na-oorlogse jaren die minder en minder aangepast zijn aan de woonbehoeften die evolueren onder invloed van fenomenen als gezinsverdunding en vergrijzing. Het zijn monofunctionele wijken waarvan de verouderde stedenbouwkundige regelgeving de aanpassing van deze wijken en de implementatie van nieuwe woonconcepten belemmert. Tot slot kunnen we ook het voorbeeld aanhalen van marginale woonvormen en in het bijzonder het fenomeen van permanente bewoning van campings en weekendverblijven. Mensen die geen betaalbare woningen kunnen vinden, komen hier terecht, maar leven in rechtsonzekerheid en in omstandigheden die niet beantwoorden aan de hedendaagse eisen van wooncomfort. Dit probleem staat al jaren op de politieke agenda van Vlaanderen, echter zonder concrete oplossingen.

1.2.3 ZES UITDAGINGEN VAN HET WONEN

Naast de maatschappelijke uitdagingen, kunnen er uit de analyse van de woonproductiemechaniek, de literatuurstudie en de gesprekken met de lokale actoren een aantal uitdagingen van het wonen worden scherp gesteld. Dit zijn concrete probleemstellingen die voortbouwen op de vaststelling dat de woonomgevingen die vandaag geproduceerd worden onvoldoende duurzaam zijn. Op verschillende van deze uitdagingen zoeken actoren al naar oplossingen, soms onafhankelijk van elkaar. Omdat deze uitdagingen in heel Vlaanderen terug komen, kunnen zij veralgemeend worden tot uitdagingen van het wonen op schaal van Vlaanderen. Hierna worden zij verder uitgewerkt.



Fig 1.24 Structurele files tijdens de ochtendspits.
Bron: Verkeerscentrum.

45 DE DECKER, P. et al, Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen., p. 43.
46 Voor deze cijfers kan worden verwezen naar Ruimte voor wonen, p. 66. Deze cijfers werden geactualiseerd en in mei 2010 en gepubliceerd in: " Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse regionale indicatoren, Brussel, 2010, p.239.
47 NATIONALE KLIMAATCOMMISSIE, Broeikasgasemissies in België. Trends, prognoses en vorderingen ten opzichte van de Kyoto-doelstelling, 2007, p. 26.
48 Zie Directieve 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings. Het is wel nog onduidelijk hoe dit in Vlaanderen zal vertaald worden.
49 LOECKX, A., MARTENS, M., "Groepswoningbouw: een balans, een perspectief", in: Wonen in meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010, SUN, Amsterdam 2009, p. 26-27.
50 Voor de cijfersgegevens met betrekking tot mobiliteit werd beroep gedaan op BOUSSAUW, K., ZWERTS, E., WITLOX, F., "Mobiël Vlaanderen", in: VANDERLEYDEN, L., CALLENS, M., NOPPE, J. (red.), De sociale staat van Vlaanderen 2009, Studiedienst van de Vlaamse Regering, Brussel, 2009.
51 Vrind, pp. 319-345

Rust, ruimte en homogeniteit

door Pascal De Decker

Vlaanderen staat voor alles behalve compact wonen. Vlamingen wonen doorgaans in behoorlijk grote woningen, vaak vrijstaand, met een grote tuin. Ze wonen quasi overal: in linten, in willekeurig neergepote verkavelingen, in winterbeddingen van rivieren, in bossen en natuurgebieden. Ze doen dit met hoge kosten voor publieke infrastructuur, postbedeling en openbaar vervoer tot gevolg. En ook ten koste van vaak lange files naar werk, onderwijs en recreatie.

Ruimtelijke planners fulmineerden al lang tegen deze manier van wonen en met het RSV is minder verspreid en compacter wonen ook nadrukkelijk een beleidsdoelstelling geworden. Het beleid bepleit ook een betere mix: mensen moeten meer in sociaal en etnisch gemengde stedelijke omgevingen gaan wonen. Sindsdien zijn tal van oefeningen gemaakt om compacter en geconcentreerd te gaan wonen. Helaas, de Vlaming blijft naar de buitenstedelijke vrijstaande woning op een individuele kavel in sociaal homogene omgevingen trekken. Deze conclusie volgt uit de vaststelling dat de meeste steden – en zeker de grote – voor wat autochtone inwoners betreft, een negatief migratiesaldo blijven voorleggen. De steden zelf, die hun bevolkingsgroei in hoofdzaak door externe migratie zien groeien, zijn intussen meer divers dan ooit. Er ontstaat superdiversiteit (Blommaert) of hypermulticulturaliteit (Vidal).

Het is hier niet de plaats voor een uitgebreid exposé over compacter, geconcentreerder en gemengder wonen. Enkele punten ter overweging:

1. We moeten eerst toch een niet onbelangrijke kanttekening

plaatsen bij het dominante discours van stadsvlucht en het overwicht van de niet-stedelijke woonwens. Er wordt doorgaans zo op gefocust dat we uit het oog verliezen dat er altijd al mensen in steden gewoond hebben en naar de stad komen wonen om er vervolgens te blijven. Voor een behoorlijk aantal stadsbewoners is stedelijk wonen een bewuste keuze. Ze wonen in de stad omdat ze in de stad zijn opgegroeid, daar tevreden mee zijn en geen reden zien om naar het suburbane of landelijk gebied te trekken. Anderen zijn in de stad komen wonen en gebleven omdat naast werk tal van voorzieningen nabij zijn: scholen, recreatie, winkels. Ze doen dit ook omwille van de culturele aantrekkelijkheid van de stad: in de stad is er zonder grote verplaatsingen altijd wel iets te doen.

De ontwikkelingen naar het tweeverdienersschap hebben de stad als woonplaats bovendien nog aantrekkelijker gemaakt. Tweeverdienershuishoudens zijn ‘drukke’ huishoudens: ze hollen – zeker als er kinderen zijn en de partners op verschillende plaatsen werken – van hot naar her. Voor hen is de nabijheid van functies en voorzieningen dan ook handig.

2. Maar laten we niet naïef zijn. Enquêtes die peilen naar woontevredenheid, leveren – ook onder ‘diehard’ stedelingen – steevast dezelfde knelpunten op. Steden zijn onveilig – vooral verkeersonveilig –, er is te weinig groen en te weinig rust. Niet elk huishouden ziet rationeel de voordelen van stedelijk wonen in; of is niet bereid de nadelen van het leven in een stad er bij te nemen. Als je een auto hebt, is het vinden van een parkeerplaats niet evident; als je er al

een vindt. Fietsen is er vaak nog steeds een spannende bedoening en er is weinig groen en nauwelijks speelruimte voor de kinderen. En hoe je het ook draait of keert, in steden – en zeker in flatgebouwen – leven mensen dichter op mekaar waardoor het risico op wrijvingen groter is. Om het met een boutade van een Gentse respondent te stellen: “het is in deze buurt nooit stil”.

Daar tegenover staat dat de alleenstaande woning toelaat om conflicten te vermijden. Je hebt je eigen groenzone, je eigen plaats om de kinderen te laten spelen en je eigen plek om je auto(s) kwijt te geraken. En wat niet onbelangrijk is: de garantie op ‘rust’ is er groter; dit betreft niet alleen ‘rust’ in de betekenis van stilte, van afwezigheid van (ongewenst) geluid, maar ook de afwezigheid van de rest van de wereld. Drukke mensen wensen ’s avonds na hun werk de deur achter zich dicht te trekken.

3. De opmars van de informatietechnologie doet de grenzen tussen verschillende levenssferen zoals wonen, werken en recreëren, tussen stad en land, tussen binnen- en buitenland, tussen tijdelijk en permanent en tussen hoofd- en nevenverblijf vervagen. Meer en meer is de woning de plek waar ook gewerkt wordt en waar werken, studeren en vrije tijd dooreen lopen. De woning is ook de plek waar allerlei diensten worden aangeboden die men voorheen buiten de deur moest zoeken. Op die manier dijt de woning uit tot een multifunctionele eenheid, die ruimte moet bieden aan de verschillende activiteiten van de verschillende leden van een huishouden. Niet alleen vergt dit grotere woningen, die verschillende activiteiten kunnen echter ook verspreid worden over verscheidene ‘eigen’ locaties. Werken of studeren in het buitenland (en dus ook van buitenlanders bij ons) vraagt om een tijdelijk verblijf. De verschillende activiteitenpatronen dwingen vaak tot een compromis over de locatie van de woning als uitvalsbasis, die in de

vrije tijd wordt gecompenseerd door de recreatiewoning op een droomplek. Maar het kan ook andersom: de ideale woning op de mooiste plek en een 'pied à terre' dicht bij het werk. Of, er lijkt een vraag te ontstaan naar grotere woningen en naar meer 'ruimten' per individu.

4. De Nederlandse VROM-raad stelt vast dat de woningvraag niet alleen meer gedifferentieerd wordt, maar ook dat steeds meer tijdelijke, fluïde en meervoudige facetten een rol spelen. Dit impliceert echter niet dat de woning en de woonomgeving er niet meer toe doen. Integendeel, die lijken alleen maar aan betekenis te hebben gewonnen. De ontwikkelingen zijn het resultaat van de verschillende en soms conflicterende eisen die aan de plek en de aard van 'de' woning worden gesteld. Deze zijn niet alleen functioneel (lawaai, plaats, groenruimte) van aard, maar representativiteit – zeg maar status – en beleving spelen meer en meer een rol bij de keuzes die individuen, huishoudens en groepen maken of zouden willen maken op de woningmarkt. Hoe men woont, waar en te midden van wie, vormt in toenemende mate een uitdrukking van wie men wil zijn en tot welke groep men gerekend wil worden.

Het honoreren van de wens om te wonen onder gelijkgestemden, leidt hoe dan ook tot versterking van de maatschappelijke scheidingen langs sociaaleconomische en etnische lijnen. Het kan m.a.w. leiden tot een verhoogde segregatie tussen verschillende bevolkingsgroepen, waarbij dit niet alleen geldt voor autochtonen, maar ook voor mensen die vanuit het buitenland naar ons land komen. Ook al is sociaal-ruimtelijke segregatie in regel een gevolg van sociaaleconomische verschillen, het blijft in de regel makkelijk leven tussen soortgenoten. En deze trend gaat dus regelrecht in tegen de beleidsopties.

De conclusie – tevens het kader voor ontwerp opdrachten – is dat,

vanuit het oogpunt van de bewoner, de trend er een is van een vraag naar meer privacy en rust, meer ruimte en meer ruimten. Bovendien is deze vraag diep in de vezels van onze samenleving ingebed – want al meer dan 100 jaar als ideaal gepromoot (De Decker, 2011) – en kunnen velen het zich nog veroorloven ook. Want laten we het niet vergeten: we zijn in Vlaanderen nog nooit zo rijk geweest...

Verwijzingen:

- Blommaert, J. (2011): Superdiversiteit, website Kif-Kif, geraadpleegd op 11 aug. 2011.
De Decker, P. (2011): Understanding housing sprawl; the case of Flanders, Belgium, in: Environment & Planning A, vol. 43, p. 1634-1654.
VROM-raad (2009): Wonen in ruimte en tijd. Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen, Advies 072, Den Haag.
Vidal, K. (2011): Rechts rond de pot, Standpunt in De Morgen, 2 juli.

1 STRATEGISCH SANEREN VAN HET STADSWEEFSEL MET GRONDGEBONDEN EN NIEUWE VORMEN VAN COLLECTIEF WONEN

De steden worden geconfronteerd met een grote concentratie aan slechte woningen. Zoals gezegd gaat het dan meestal over rijwoningen uit de 19de of begin 20ste eeuw, met een kleine stadstuin of zelfs geen buitenruimte, die aanzienlijke renovatiewerken vragen om een degelijke woonkwaliteit te bieden. Vaak zitten deze rijwoningen ingeklemd in bouwblokken die over de jaren heen zijn dichtgeslibd met bijgebouwen, ateliers en koterijen die een hypotheek leggen op de kwaliteit van het woonmilieu. In combinatie met een betaalbaarheidsprobleem door de prijsstijgingen in de stedelijke kernen zorgt dit voor een suburbanisatiebeweging weg van de stad. Buiten de stad vinden tweeverdieners en lagere inkomens beter betaalbare woningen, met één of twee gevels meer, van een hogere kwaliteit en met een tuin. De uitdaging bestaat er in dit slechte woningpatrimonium aan te pakken teneinde een groter aanbod te realiseren aan goede woningen, die beantwoorden aan de woonwens van tweeverdieners en lagere inkomensklassen, om zo de suburbanisatie tegen te gaan.

Naar een strategische aanpak

Kaart 1.1 illustreert de ligging van wijken met een hoge concentratie van slechte woningen. Hiervoor werd beroep gedaan op de 'Atlas van achtergestelde buurten' van Kesteloot. De criteria die werden gehanteerd zijn 1) meer als 55% van de woningen in het gebied is gebouwd voor 1945 en meer als 40% heeft geen basiscomfort en 2) meer als 55% van de woningen in het gebied is gebouwd voor 1945 en meer als 55% heeft geen centrale verwarming. Als we deze kaart leggen naast deze van de inkomens van de bewoners en deze van de spreiding van de huurmarkt, zien we dat er een niet onbelangrijke mate van overlapping bestaat. Dit betekent dat een beleid dat woningrenovatie nastreeft door individuele eigenaars te stimuleren om hun woning te renoveren, er niet tot zal leiden dat deze slechte woningstock wordt gerenoveerd of vervangen door goede woningen, omdat het vaak huurwoningen zijn en de bewoners lagere inkomens hebben, waardoor de drempel voor renovatie hoog ligt. De expertise die stadsontwikkelingsbedrijven als AG Vespa in Antwerpen, het AGSOB in Gent of het SOK in Kortrijk hebben opgebouwd bieden hiervoor goede inspiratie. Hun strategieën en processen, ontwikkeld om een aanbod aan kwalitatieve woningen te voorzien, kunnen beschouwd worden als 'best practices', toch blijven de resultaten beperkt tot punctuele ingrepen om stadskankers aan te pakken. De conclusie is dan ook dat er een meer strategische aanpak nodig is die via sanering of doorgedreven renovatie een voldoende kritische massa aan goede betaalbare woningen genereert.

Suburbanisatie

Om te weten op welke woonproducten en typologieën moet ingezet worden, is het nodig het fenomeen van de suburbanisatie nader te bekijken. De suburbanisatie, die sinds 2001 terug toeneemt, is zeker geen éénduidig fenomeen. Steden blijven aantrekkelijk en er is een instroom van alleenstaanden, jongvolwassenen en mensen van buiten Vlaanderen. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat jonge gezinnen met kinderen de stad verlaten. Men spreekt daarom ook wel van een selectieve stadsvlucht.⁵² De instromers zijn minder kapitaal krachtig dan uitstromers hetgeen de financiële draagkracht

van de steden vermindert. Gezinnen die duurzaam zijn gevestigd in de stad leveren vaak ook een positieve bijdrage aan het stads- en wijkleven hetgeen de levenskwaliteit bevordert. De steden maken er dan ook een speerpunt van in hun beleid om jonge gezinnen in de stad te houden.

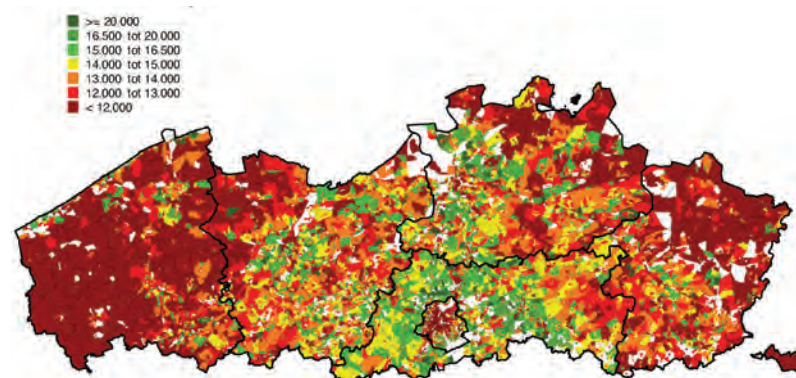


Fig 1.25 Het inkomen per inwoner in Vlaanderen en Brussel.
Bron: KESTELOOT, C., Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Instituut voor Sociale en Economische Geografie K.U.Leuven, 2007. Cartografie: AWB.

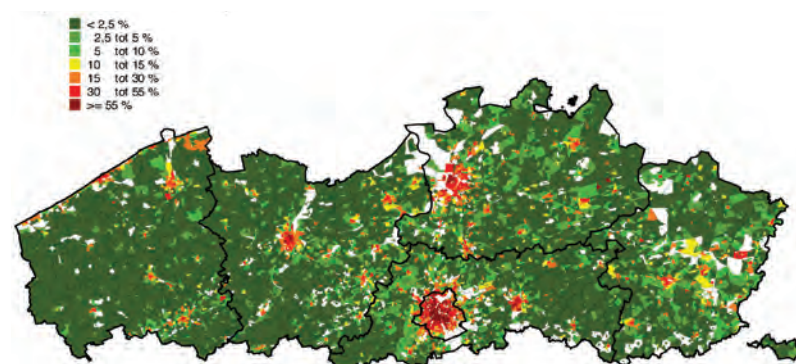


Fig 1.26 Spreiding van het aantal huurappartementen uitgedrukt in het percentage van het aantal woningen.
Bron: KESTELOOT, C., Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Instituut voor Sociale en Economische Geografie K.U.Leuven, 2007. Cartografie: AWB.

Woonproducten

Onderzoek wijst uit dat de grondgebonden woning met tuin de woonvorm is die het beste aansluit bij de woonwensen van het gezin.⁵³ Dit stemt echter niet overeen met de courante woningbouwproductie in de steden vandaag. Appartementen, waar een beter rendement mee gehaald wordt, maken het grootste deel uit van de nieuwbouwproductie. Deze richten zich op de doelgroep van alleenstaanden, jonge koppels zonder kinderen of kapitaalkrachtige oudere mensen die terugkeren naar de stad.

Alternatief voor de grondgebonden woning blijft het collectief woongebouw, maar dit zal herdacht moeten worden om interessant te zijn voor het gezin met kinderen. Afgezien van de interessante voorbeelden op grotere strategische locaties heeft vandaag het doorsnee collectieve woongebouw in de stad weinig te bieden. De grondplannen zijn stereotiep en weinig aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen (weinig bergruimte, beperkte bemeubelbaarheid, beperkte buitenruimte,...). Dit contrasteert met de expertise en know-how die in Vlaanderen bij architecten bestaat en duidelijk tot uiting komt in recente publicaties zoals het Jaarboek Architectuur Vlaanderen of 'Wonen in Meervoud'.

Vanuit een benadering op niveau van de woonomgeving stelt deze uitdaging zich ook op de schaal van het bouwblok of meerdere bouwblokken. Tijdens de workshops werd er op gewezen dat dit 'bouwblokkenverhaal' al enkele jaren meegaat in het debat over stadsontwikkeling, maar dat het nog niet voltooid is. Antwerpen heeft met zijn 'bouwblokkenboek' al belangrijke stappen gezet. Het vraagstuk van de woonkwaliteit wordt benaderd vanuit de schaal van het bouwblok. Hierdoor wordt de kwaliteit van het wonen open getrokken van het niveau van de wooneenheid tot het niveau van de woonomgeving. Kwalitatief wonen in de stad blijft immers

niet beperkt tot een goed plan, maar hangt ook samen met de kwaliteit van de buitenruimtes. Door het dichtslibben van bouwblokken komt de kwaliteit van de buitenruimte vaak onder druk te staan. Vanuit een visie op het bouwblok of een geheel van bouwblokken kan het in bepaalde gevallen aangewezen zijn om te gaan ‘ontpitten’ en dus terug open ruimte te introduceren in het bouwblok. Op andere plekken kan het juist nog mogelijk zijn om open ruimte te gaan benutten en zo het bouwblok te verdichten. In een strategisch kader waarin de sanering van slechte woningen wordt aangepakt, kan de notie van het bouwblok geïntegreerd worden.

“Als voormalige industriestad heeft Eeklo een ruim patrimonium van 18de en 19de eeuwse kleine arbeiderswoningen in een zeer nauw stratenpatroon. Deze woningen zijn over het algemeen in slechte staat, met veel leegstand en komen vooral op de residuele huurmarkt terecht, waar ze een sociaal minder bevoordeelde klasse aantrekken. Eeklo worstelt met de vraag hoe met dit patrimonium moet worden omgegaan. Welke technische eisen moeten hieraan opgelegd worden? Kan dit afgebroken worden?” — *Filip De Pau, Stadsarchitect Eeklo*

“In steden is de omvang van de problematiek van het verouderde en onaangepaste woonpatrimonium zo groot dat zij dit ook niet aankunnen. De initiatieven die steden kunnen ontwikkelen blijven ook marginaal in vergelijking met de uitdaging.” — *Peter Lacoere, AGSOB Gent*



Fig 1.27 Typische wijk van verouderde rijwoningen in stedelijke context. © Niels Donckers.

Hoe pakken we de grote stock aan slechte woningen aan, die vaak geconcentreerd liggen in de binnensteden?

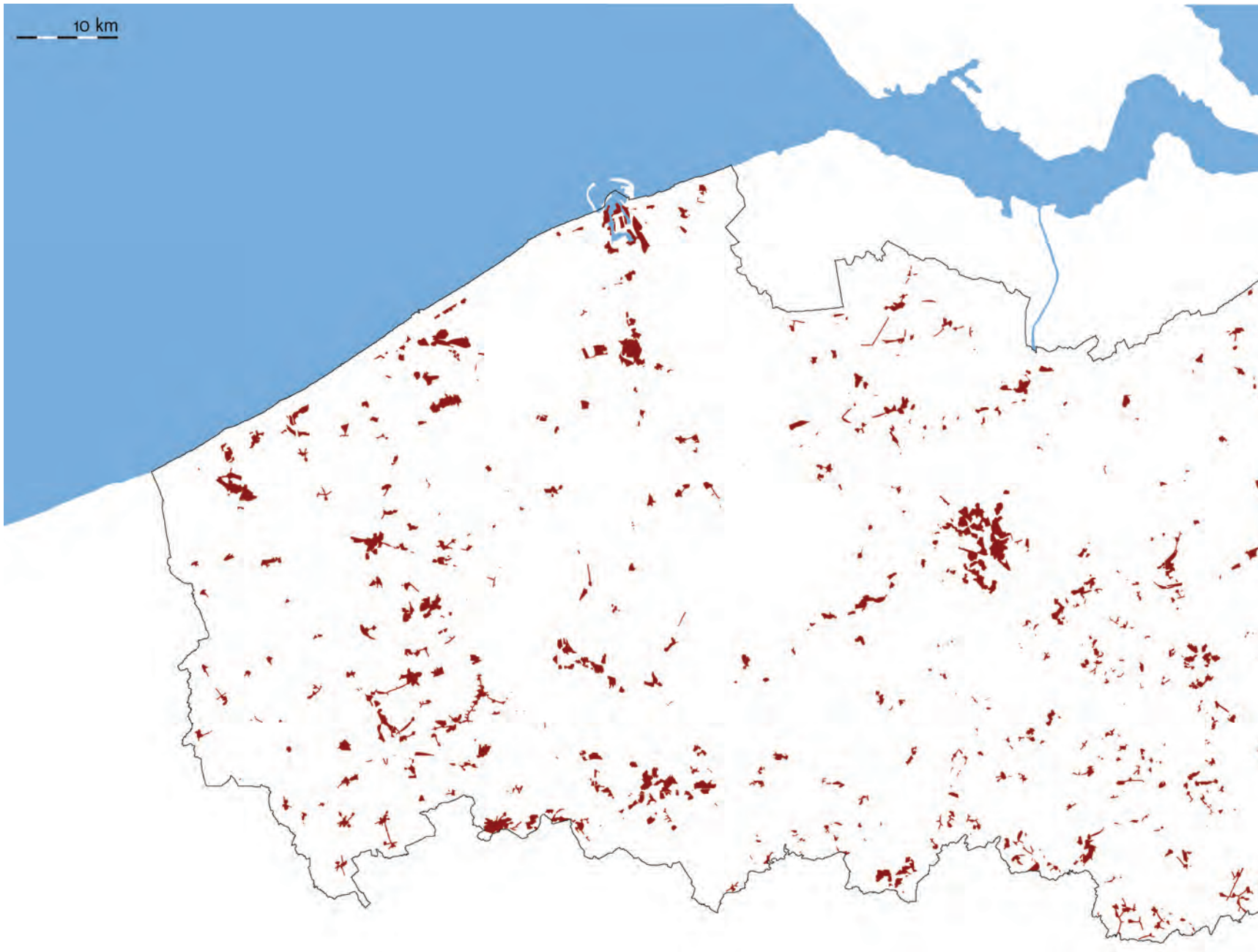
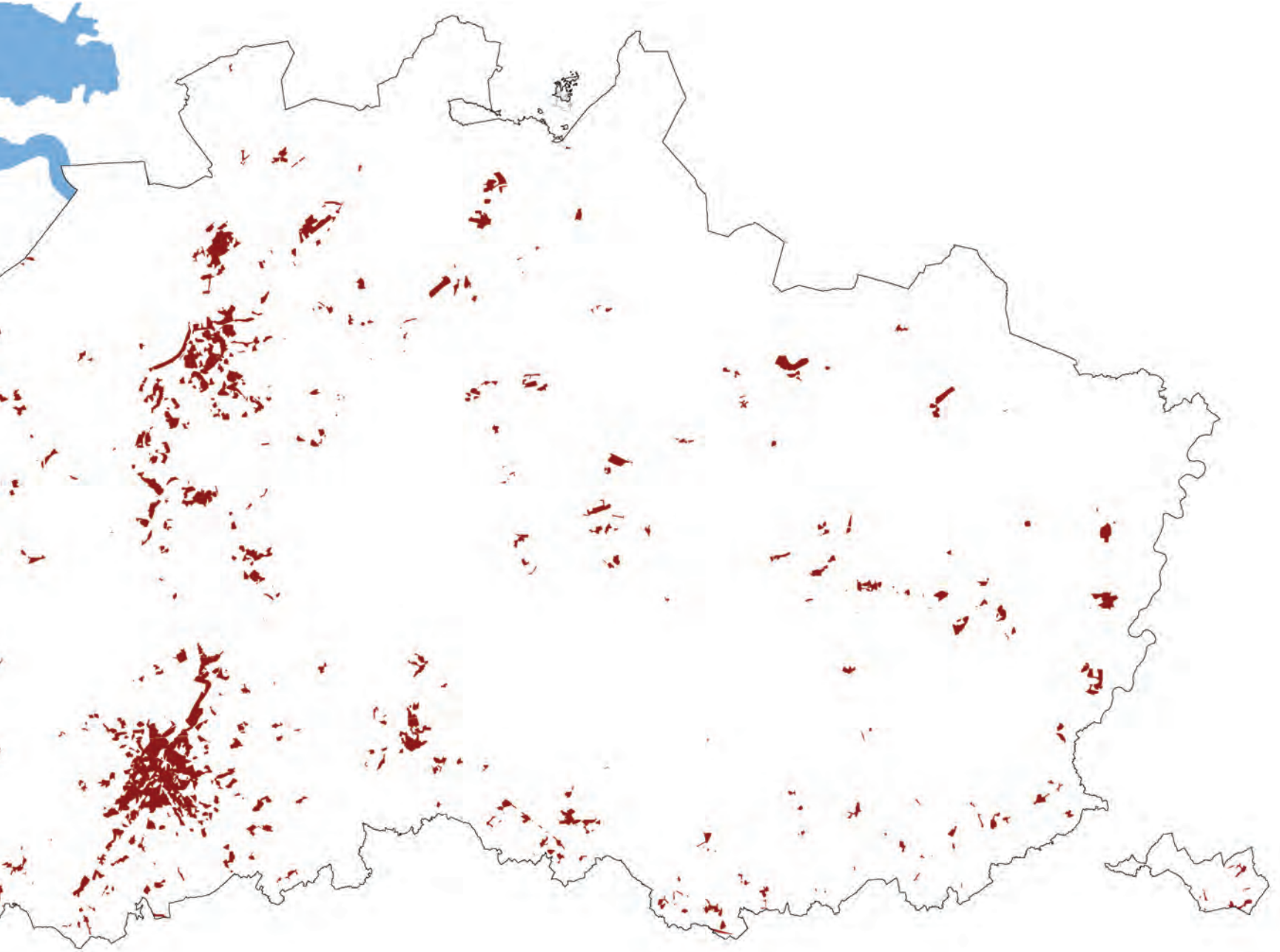


Fig 1.28 Typische wijk van verouderde rijwoningen in stedelijke context.
© Michael De Lausnay.



Kaart 1.1 Illustratie van gebieden in Vlaanderen met woonwijken met een hoge concentratie aan aan slechte woningen.

Bronnen: KESTELOOT, C., Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, Instituut voor Sociale en Economische Geografie K.U.Leuven, 2007. Criteria:

- kaart woningen gebouwd voor 1945. Selectie >55%
- kaart woningen zonder basiscomfort. Selectie >40%
- kaart woningen zonder centrale verwarming. Selectie >55%

Cartografie: AWB.

2 KWALITATIEVE TRANS- FORMATIE VAN DORPEN

Vandaag gebeurt de ontwikkeling van dorpen vaak ad hoc en op basis van de gelijkmatige gespreide structuur voor woonontwikkeling die in de jaren 1970 met de gewestplannen werd vastgelegd. Deze structuur is niet alleen verouderd, ze werd ook bepaald zonder voorafgaandelijk aftoetsing van het ruimtelijk potentieel en onderzoek naar de kwaliteiten van de dorpen. Het RSV bracht wel een aantal nuances aan – bijvoorbeeld het koppelen van projecties aan functionele karakteristieken zoals voorzieningenniveau en bewonersaantallen en toetsing aan de ruimtelijke context met bijvoorbeeld de watertoets – maar bevestigde wel dit systeem waardoor de vroeger vastgelegde woonzones, woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden de ondergrond blijven voor toekomstige ontwikkelingen van dorpen. Het RSV introduceerde ook de notie van een hiërarchie van kernen en koppelde hieraan projecties voor woonontwikkeling. Op basis van criteria zoals voorzieningenniveau en bewonersaantallen werd bepaald met hoeveel wooneenheden een dorp kan uitbreiden. Vandaag zien we dat deze benadering er niet in slaagt om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de dorpskernen te benutten en te versterken.

Tegelijkertijd speelt er het fenomeen van de ‘verappartementisering’ dat grote impact heeft op dorpskernen. Deze trend is vooral merkbaar het laatste decennium. Veel appartementsgebouwen in de vorm van jumbofermette’s verschenen zowel in dorpskernen als langs linten. Er werd gewezen op de lage kwaliteit en beperkte duurzaamheid van de woonmilieus die deze trend voortbrengt. Vaak gaat het over een uniforme stapeling van appartementen achter een stilistische enveloppe die refereert aan de typologie van de fermette. Essentiële kwaliteiten zoals een goede buitenruimte, flexibele appartementwoningen, aangename circulatie lijken ten koste zijn te gaan van mercantiele overwegingen. Zoals Ryckewaert opmerkt is de ‘jumbofermette’ een fundamentele nieuwe en grootschalige typologie die geïntroduceerd wordt in dorpen en linten. Naast een toename van autoverkeer en parkeerdruk raakt deze evolutie aan de typische kenmerken van dorpen zoals openheid, kleinschaligheid en de relatie met het omliggende landschap, die geleidelijk verdwijnen waardoor de dorpen veel van hun aantrekkingskracht verliezen. In die zin zouden we kunnen spreken van de ontmanteling of ontwrichting van dorpen. De jumbofermette illustreert hoe de onderdelen van de woonproductiemechaniek op mekaar afgestemd zijn (ze beantwoorden aan de beleidsdoelstelling van verdichting), maar zonder dat dit tot een duurzame woonomgeving leidt.

De uitdaging bestaat er dan ook in de ontwikkeling van dorpen te sturen in de richting van meer kwalitatieve en duurzame woonomgevingen, met oog voor zijn cultuurlandschappelijke kwaliteiten. Voor elk dorp stelt zich daarbij een dubbele vraag: 1. Is de structuur van de gewestplannen nog wel de meest wenselijke? 2. Als er toch wordt vastgehouden aan deze zoning, hoe kan deze alsnog ingezet worden op een duurzame en kwalitatieve manier, die het dorp ten goede komt?

Er kan ook opgemerkt worden dat veel dorpskernen in hun centrum nog met een oud woningpatrimonium zitten dat aan grondige renovatie of vervanging toe is (cfr. uitdaging 1). Een deel van de woningbehoefte zou ook hier voorzien kunnen worden. Zoals we in de volgende uitdaging zien, zijn er ook nog heel wat bouw mogelijkheden in bestaande verkavelingswijken, die vandaag niet benut worden. Ook hier kan een deel van de behoefte aan woningen opgevangen worden.

“We stellen een trend vast waarbij eengezinswoningen in de dorpen worden opgekocht en vervangen door bescheiden appartementen. Het hele dorpskarakter gaat hierdoor kapot. Ook op sociaal niveau zet dit het dorp onder druk. Het lokaal beleid heeft weinig oog voor deze problematiek.” — *Tom Raes, dienst wonen Provincie Vlaams-Brabant*

“Er liggen veel kansen in het plattelandsgebied om wonen te gaan inzetten als instrument om minder kwalitatieve plekken en dorpen op te waarderen. Dit potentieel wordt vandaag te weinig benut.” — *Niek De Roo, Intercommunale WVI*





Fig 1.29 Voorbeeld van woonuitbreidingsgebied van een ruraal dorp. © Tim Van de Velde.



Fig 1.30 De jumbofermette als nieuwe typologie in dorpen en langs linten.



Fig 1.31 Voorbeeld van een doorsnee appartementsproject. © Stefanie De Clercq.

Hoe gaan we om met de verappartementering in de dorpskernen?

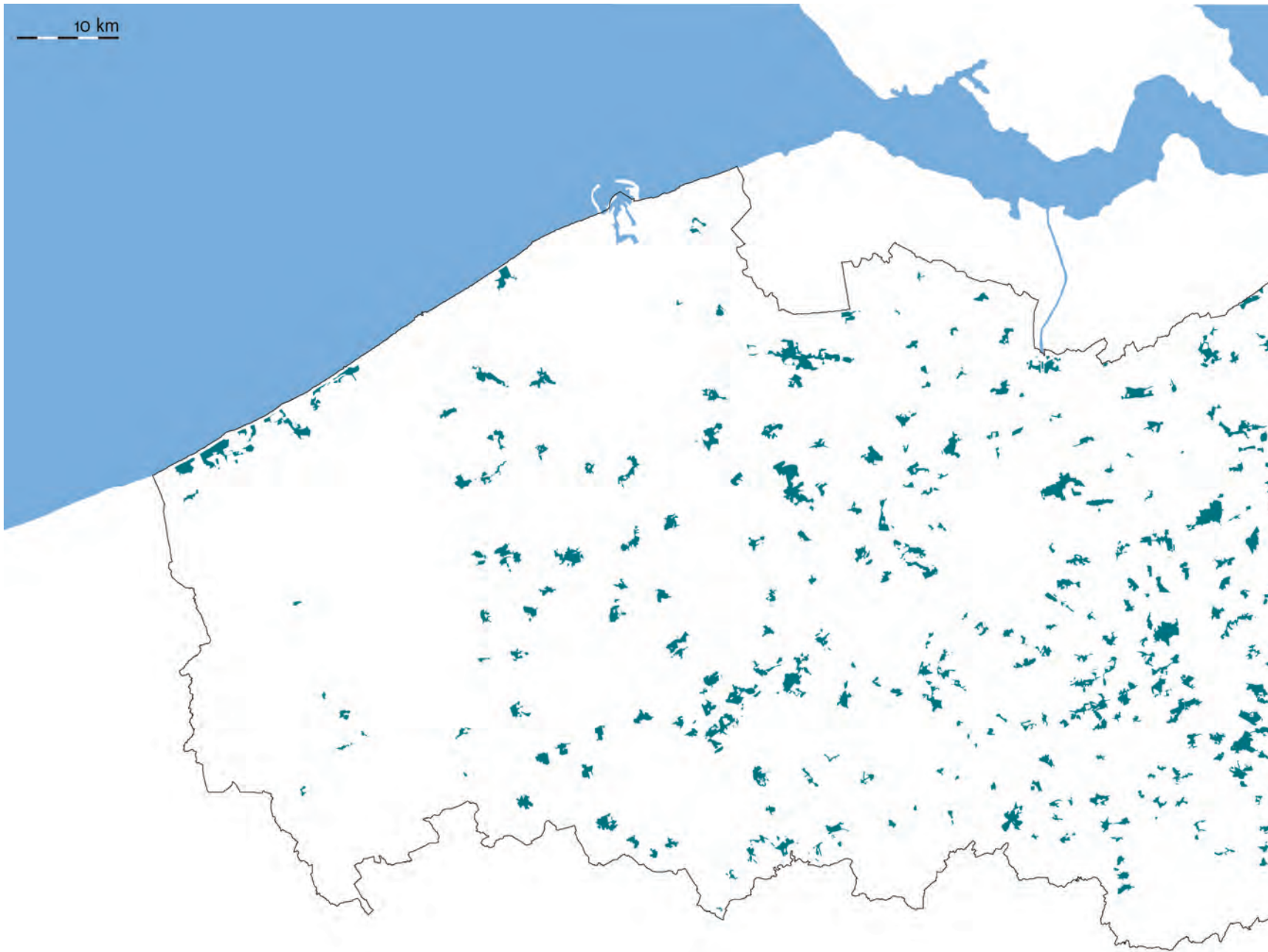


Fig 1.32 Door verstedelijkingsdruk vinden appartementen hun ingang in dorpskernen en langs linten. Dit betekent een fundamenteel nieuwe typologie en een breuk met de eigenschappen van het traditionele dorp. © Niels Donckers.



3

REGENERATIE VAN BESTAANDE VERKAVELINGEN

Vlaanderen is rijk bezaaid met verkavelingen. Tijdens de gesprekken met de verschillende lokale actoren werd de uitdaging aangekaart hoe er met deze bestaande na-oorlogse structuren moet worden omgegaan. De villa's in bestaande verkavelingswijken zijn minder en minder aangepast aan de noden van de oorspronkelijke bewoners. Met de kinderen uit huis wordt de de woning te groot en met het ouder worden, is de onderhoud van de tuin minder vanzelfsprekend. Als gevolg van fenomenen zoals vergrijzing en gezinsverdunding ontstaat er een kloof tussen vraag en aanbod en blijven deze woningen langer op de markt staan.

Tegelijkertijd wordt aangehaald dat deze wijken enerzijds een enorm potentieel voor ontwikkeling en verdichting hebben, maar dat anderzijds de bestaande verkavelingsvoorschriften en het lokale beleid een rem zetten op nieuwe ontwikkelingen en woonvormen.

Voor een beter begrip van deze uitdaging kan verwezen worden naar de studie "(Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980" uit 2007.⁵⁴ Voor een compleet beeld van de problematiek, dat wijken na 1980 integreert, is bijkomend onderzoek noodzakelijk.

Cijfers

De studie inventariseerde in totaal 360 wijken met een oppervlakte van 260.000 ha ofwel 12% van de totale oppervlakte bestemd voor wonen. Deze verkavelingswijken nemen een aanzienlijk aandeel van de ruimte in. In de onderzochte woonwijken bleken zo'n 30.000 onbebouwde percelen beschikbaar, hetgeen er op wijst dat bestaande wijken nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel hebben. Hierbij dient wel als kanttekening vermeld te worden dat de ligging, grootte of verhouding van lege percelen grondig kunnen verschillen van wijk tot wijk. Het potentieel ligt echter niet enkel in de lege percelen. Een belangrijk aandeel van de woningen in de klassieke wijken zijn verouderd en zijn aan vernieuwing of vervanging toe. Hierin schuilt ook een kans voor een duurzame evolutie van deze wijken door het introduceren van nieuwe woonvormen en woonconcepten. Het blijkt dat deze wijken ook nog zeer goed in de markt liggen.

Nieuwe ontwikkelingen

Het onderzoek wijst ook op nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden binnen deze wijken. Deze spelen zich meestal af op het niveau van het individuele perceel. Het geheel van afzonderlijke ontwikkelingen kan leiden tot de geleidelijke transformatie van verkavelingswijken waardoor het karakter grondig kan wijzigen. Specifieke kwaliteiten die de bewoners zoeken in de verkaveling – zoals openheid, groen en privacy – kunnen zo onder druk komen te staan.

Beleid

Op Vlaams niveau bestaat er nog geen algemene visie over hoe er moet worden omgegaan met deze verkavelingswijken. Het is een lokale aangelegenheid. In de praktijk blijkt echter dat het lokaal beleid niet goed weet hoe ze moeten omgaan met nieuwe ontwikkelingen en vaak blijft vasthouden aan de verouderde verkavelingsvoorschriften. Beperkte afwijkingen die zich inschrijven in de verkavelingslogica maar afwijken van verkavelingsvoorschriften, zoals het plaatsen van een veranda, worden in het algemeen toegestaan. Meer fundamentele afwijkingen zoals bijvoorbeeld nieuwe woonconcepten en typologieën botsen op meer weerstand. Naast gemeenten die vast-

houden aan de oude voorschriften, zijn er ook gemeenten die de voorschriften aanpassen of op een flexibele manier toepassen of zelfs overgaan tot het invoeren van nieuwe meer globale voorschriften of principes, die echter meestal niet in staat zijn om de ruimtelijke ontwikkelingen voldoende te sturen. De toepassing hiervan gebeurt vaak ad hoc, omdat het beleid niet beschikt over een aangepaste visie of strategie op wijkniveau. De interviews die in het onderzoek werden afgenomen met de actoren bevestigen ook dat bepaalde lokale besturen werk maken van de introductie van nieuwe woonconcepten, maar er werd ook gewezen op de moeilijkheden dat dit stelt door het ontbreken van een globalere visie of door misbruiken waar dit aanleiding toe kan geven.

Onderbezetting

In deze wijken speelt ook vaak een fenomeen van onderbezetting. De kinderen zijn het huis uit en niet alle kamers worden nog benut. Ook wordt het moeilijker en moeilijker om de tuin te onderhouden. Volgens sommige statistieken zou de onderbezetting in Vlaanderen oplopen tot 59%.⁵⁵ Toch moet dit genuanceerd worden. Vaak worden niet-gebruikte kamers occasioneel gebruikt om bijvoorbeeld kinderen of kleinkinderen op te vangen. Zelf gevraagd naar hun perceptie, ervaren de bewoners hun woning vaak niet als te groot. Op dit vlak zouden verkavelingswoningen geoptimaliseerd kunnen worden via systemen van woningwissels, iets wat bijvoorbeeld in een Nederlandse context meer voorkomt. Met de bestaande wooncultuur in Vlaanderen, waarin iedereen er naar streeft eigenaar te zijn van zijn eigen woning, zijn systemen van woningwissel echter minder evident.

Bestaande initiatieven

Vanuit de vaststelling dat in bestaande verkavelingswijken grote villa's moeilijker verkocht geraken en dus langer leeg blijven staan omdat de vraag niet beantwoordt aan dit aanbod, zijn er besturen die initiatieven nemen om te sensibiliseren rond het indelen van bestaande woningen. Voorbeelden zijn woonconcepten als de tweegeneratiewoning of kangoeroewoning. Dergelijke woonvormen betekenen een zekere mate van verdichting op een klassiek perceel in combinatie met een zorgfunctie. Zo publiceerde de provincie Vlaams-Brabant de bundel 'Woningdelen. Een volwaardig alternatief?' die beleidsmakers, uitvoerders en burgers wil sensibiliseren rond deze thematiek.⁵⁶ De publicatie bundelt regelgeving en 'best practices' met betrekking tot het opdelen van bestaande woningen of gebouwen met als doel meerdere woonegelegenheden te creëren. Een ander voorbeeld is het onderzoeksproject 3G van de PH Limburg in samenwerking met stad Genk dat zou moeten uitmonden in een pilootproject. Dit onderzoek wil de mogelijkheden onderzoeken van de 'driegeratiewoning' als antwoord op maatschappelijke evoluties als vergrijzing en gezinsverdunding die aanleiding geven tot een toenemende vraag naar woonzorg.⁵⁷ Een 'driegeratiewoning' wordt dan gedefinieerd als een middelgrote, voor iedereen toegankelijke woning of wooneenheid waarin drie volwassen generaties bewust samenwonen. Dat het thema van herbestemming van bestaande verkavelingswoningen meer en meer in de aandacht komt, toont ook een lopend onderzoek aan de K.U. Leuven, met de titel 'Onderbezette grote woningen in Vlaanderen. Een optimaliseringsonderzoek naar economische, architecturale en gebruiksstrategieën'.⁵⁸

In de context van bestaande verkavelingen bestaan er ook interessante cases die tonen hoe op een innovatieve manier kan verdicht worden in bestaande verkavelingswijken. Het project De Wachter in Londerzeel moet hier zeker vermeld worden. Het is één van de weinig voorbeelden uit de campagne van 'Wonen in Meervoud' dat gelegen is in een bestaande verkavelingswijk. Op de kavel voor één overmaatse villa realiseert het project zeven wooneenheden waarbij het de aanwezige kwaliteiten van de verkaveling



Fig. 1.33 De bestaande verkaveling vandaag. © Jan Kempnaers / Recollecting Landscapes.

zoals openheid en groen behoudt en zelfs versterkt. Daar waar bij de meeste meergezinswoningen economische meerwaarde primeert boven kwaliteit, toont het project De Wachter dat deze twee perfect kunnen samengaan.

Van perceel naar wijkniveau

Het project De Wachter toont ook dat als er innovatie plaats vindt binnen verkavelingen, dat dit een uitzondering is en dat dit zich binnen een perceel afspeelt. De echte uitdaging voor de toekomst is een aanpak te ontwikkelen op niveau van de wijk of wijkgehelen. Vanuit een globale visie op niveau van de verkavelingswijk(en) kan het verdere planningsproces gestuurd worden. Dit kan de basis vormen voor een aangepast stedenbouwkundig en regelgevend kader. Een algemene visie integreert verschillende doelstellingen zoals verdichting en de implementatie van nieuwe woonmodellen, waarbij de aanwezige kwaliteiten worden versterkt. Dit laat toe dat bijvoorbeeld op schaal van de wijk een coherente groenstructuur en open ruimte kan worden gevrijwaard of worden voorzien. De visie en implementatie komen tot stand via een alliantie tussen verschillende belanghebbenden, gaande van het lokale bestuur, de bewoners, marktpartijen tot ontwerpers. Via ontwerp onderzoek kunnen de ruimtelijke kwaliteiten en de potenties voor ontwikkeling scherp gesteld worden. Het betrekken van de verschillende publieke en private actoren is een noodzakelijke voorwaarde om een realistische ontwikkelingsvisie te kunnen uitwerken.

“In het noorden van Limburg zitten we met grote woningen op grote verkavelingen. Het prijskaartje is erg hoog waardoor deze moeilijk verkocht geraken. In Limburg zoeken we nu hoe we het opsplitsen van dergelijke woningen kunnen sturen. Hoe kan er een toetsingkader ontwikkeld worden dat bepaalt wat kan en wat niet.” — *Ingrid Quintens, dienst wonen Provincie Limburg*

54 GRONTMIJ, HOGESCHOOL GENT, WES, XDGA, (Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980, Vlaamse Overheid, departement RWO, Ruimtelijke planning, 2007.

55 DE DECKER, P. et al, Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen., p. 32.

56 PROVINCIE VLAAMS-BRABANT, “Woningdelen. Een volwaardig alternatief?”.

57 DE BLEECKERE, S., 3G-Woning – modus van groepswoonwonen, PH Limburg, ArcK, departement DAAD.

58 HEYNEN, H., Onderbezette grote woningen in Vlaanderen. Een onderzoek naar architecturale en gebruiksstrategieën in het licht van demografische bewegingen en ecologische beperkingen, K.U. Leuven.

Hoe verdichten en transformeren we de bestaande verkavelingswijken in duurzame woonomgevingen?

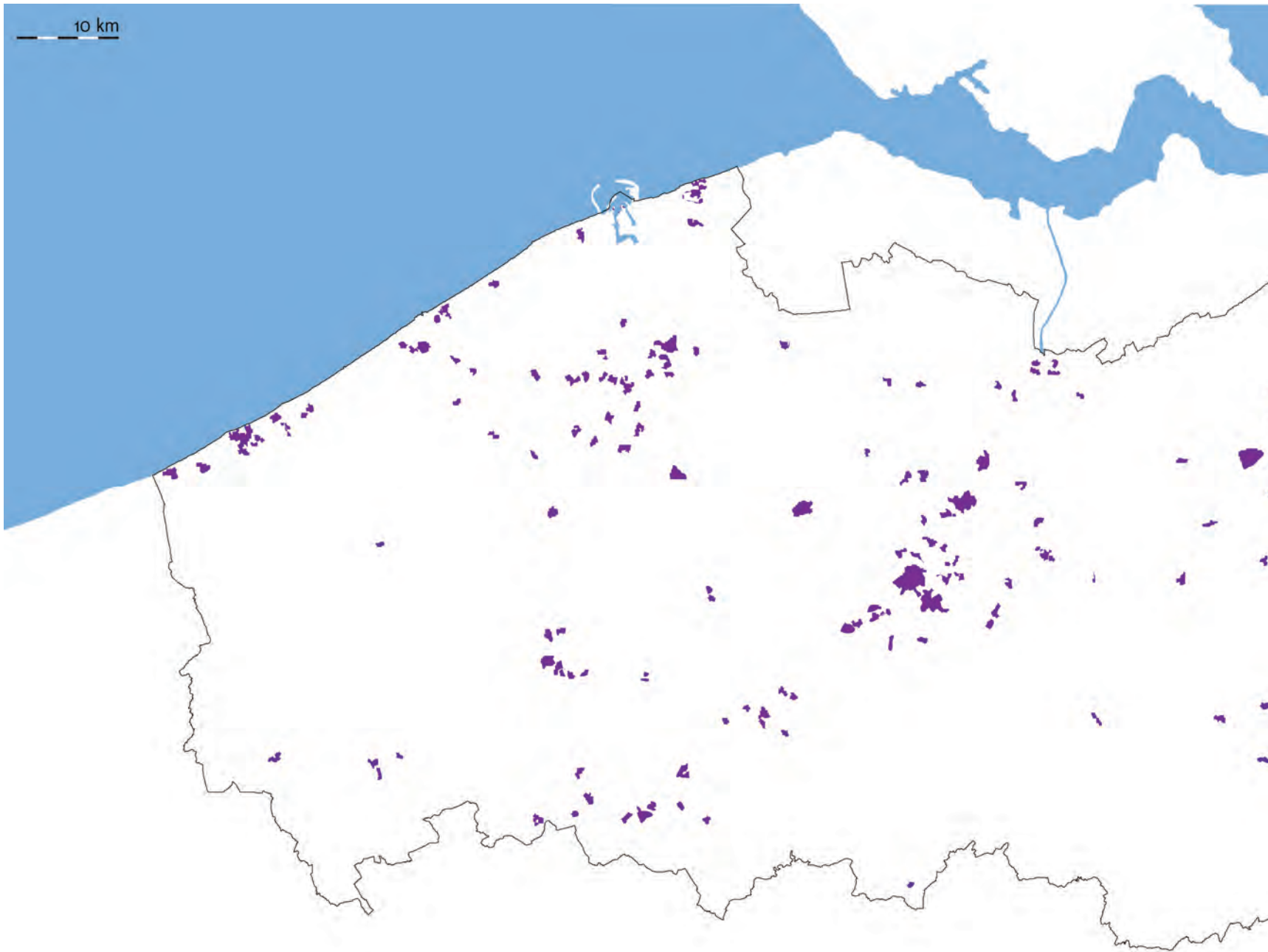
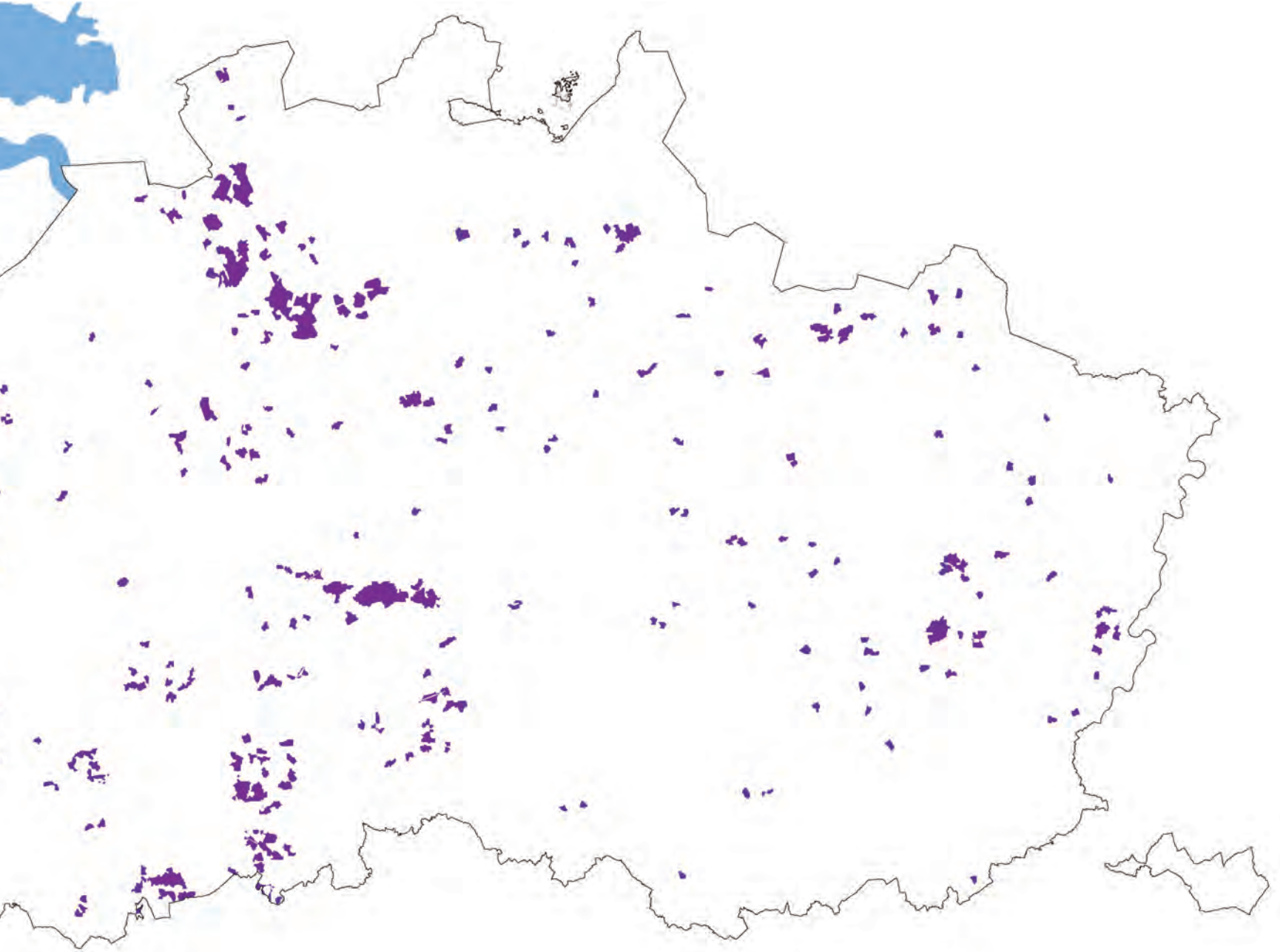


Fig 1.34 Bestaande verkavelingswijk © Jan Kempnaers.



Kaart 1.3 Spreiding van verkavelingswijken uit de jaren 1960-1980
Bron: Grontmij, Hogeschool Gent, WES, XDGA, (Her)gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980, Vlaamse Overheid, departement RWO, Ruimtelijke planning, 2007. Cartografie: AWB.

4 HERDENKEN VAN HET KLAS- SIEKE VERKAVELINGSMODEL

De eerder aangehaalde cijfers tonen dat in Vlaanderen de typologie van de vrijstaande ééngesinswoning het best vertegenwoordigd is. Gezien het beleid dat gevoerd werd, is dit niet verwonderlijk. Maar het klassieke model van de vrijstaande woning met tuin buiten de stad staat vandaag onder druk. Deze woonvorm is niet duurzaam. Het versnipperd en consumeert de schaarser wordende ruimte. Het verbruikt meer energie dan andere – meer compacte – woonvormen en het gaat onvermijdelijk gepaard met intensief autogebruik met milieuvervuiling en fileleed tot gevolg. Maar wenselijk of niet, verkavelen zit ingebakken in de Vlaamse wooncultuur, en het is onwaarschijnlijk dat hier snel verandering in zal komen. Onder druk van onder andere grondschaarste mateert de verkaveling zodat van kwalitatieve woonmilieus nog moeilijk gesproken kan worden. Zolang er geen alternatieven voor handen zijn, zal de gelijkmatig uitgelegde structuur van woongebieden, woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden aangesneden blijven worden met verkavelingen. De uitdaging binnen het huidige systeem van de woonproductie bestaat erin de verkaveling te herdenken in functie van de criteria voor een duurzame woonomgeving. Daarnaast lijkt het aangewezen nieuwe pistes te bewandelen door te zoeken naar alternatieve modellen voor de verkaveling.

In de traditionele Vlaamse verkavelingen ligt de nadruk vaak op het individuele initiatief. Binnen de formele verkavelingsvoorschriften staat de individuele eigenaar in voor de bouw van zijn woning. De vraag is hoe in deze typische individualistische Vlaamse wooncultuur, alternatieve productiewijzen mogelijk zijn, waarbij niet enkel andere typologieën en schakelingen worden ingezet die duurzaam en zuinig omgaan met de beschikbare ruimte, maar waarbij ook afgestapt wordt van het individueel georkestreerde bouwproces. In die zin kan de toename van professionele actoren als een positieve evolutie beschouwd worden, alleen zien we dat de actoren zich vasthouden aan de traditionele modellen. Een hogere graad van collectiviteit kan een strategie zijn om zuinig om te gaan met de beschikbare ruimte. Kleinere private tuinen kunnen bijvoorbeeld gecompenseerd worden met collectieve groenruimte. Gemeenschappelijk toegepaste duurzaamheidstechnologieën komen in het algemeen ook goedkoper uit en zijn vaak efficiënter. Voorbeelden van doorgedreven duurzame wijken zoals Vauban in Freiburg kennen we nog niet in Vlaanderen, hoewel er op bepaalde plekken wel stappen in die richting worden genomen.⁵⁹

Het niet-duurzame en ruimteverslindende karakter van verkavelingen heeft het departement Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse overheid aangezet het “Werkboek kwaliteitsvol verkavelen” uit te geven.⁶⁰ Deze publicatie onderzoekt wat een verkaveling kwaliteitsvol maakt en wil de verschillende actoren zoals ontwerpers, overheid, promotoren en bewoners sensibiliseren. De vijf bouwstenen voor een kwaliteitsvolle verkaveling die naar voor worden geschoven zijn het voortbouwen op de ruimtelijke structuur, slim gebruiken van ruimte, aandacht voor de aanleg van de publieke ruimte en de relatie met de private ruimte, de keuze voor de geschikte variatie aan woningtypes en de integratie van duurzaamheid. Deze geïdentificeerde kwaliteiten worden geïllustreerd met een reeks van ‘best practices’. Er wordt ook gewezen op de rol van verkavelingsvoorschriften als sluitstuk van een ver-

kavelingsconcept, waarbij de vaak gangbare praktijk van het kopiëren van standaardvoorschriften uit den boze is.



Fig 1.35 Werkboek kwaliteitsvol verkavelen.



⁵⁹ Bijvoorbeeld de Clementwijk in Sint-Niklaas, wijk De Vloei in Leper of de passiefwijk Sogeta in Eeklo.

⁶⁰ DEPARTEMENT RWO, Werkboek kwaliteitsvol verkavelen. Perspectieven en bouwstenen om kwaliteit te waarderen en in te bouwen in het concept, Vlaamse Overheid, Brussel, 2008.



Fig 1.36 Kwaliteitsvol verkavelen. Voorbeeld Puttenberg, Begijnendijk, BoB361
© Marie-Françoise Plissart.



Fig 1.37 Kwaliteitsvol verkavelen. Voorbeeld Wonewei, Lovenjoel, architect A33 © Marie-Françoise Plissart.



Fig 1.38 De verkaveling vandaag. Welke alternatieven? © Michael De Lausnay.

Hoe kunnen we het traditioneel verkavelingsmodel herdenken?

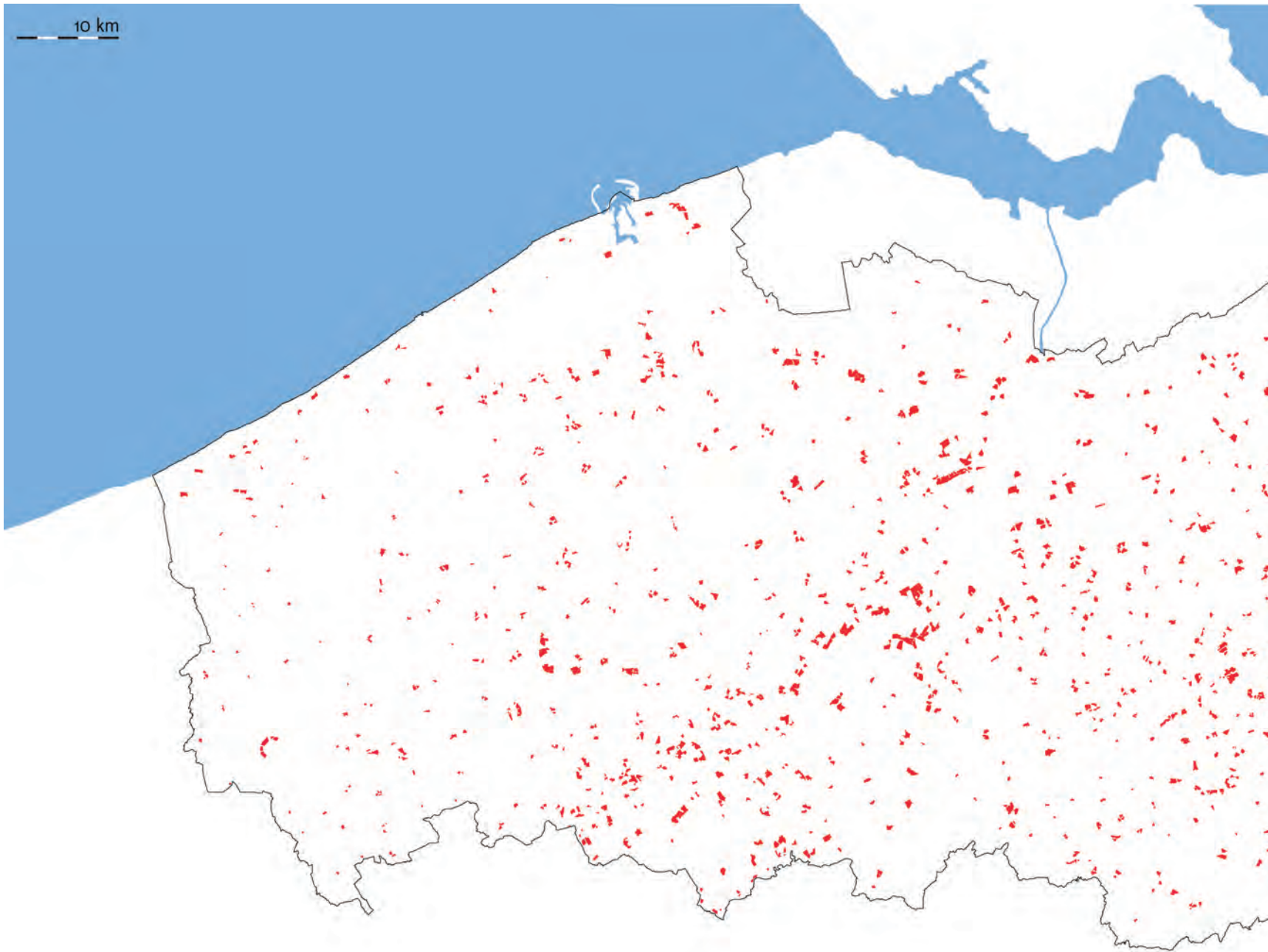
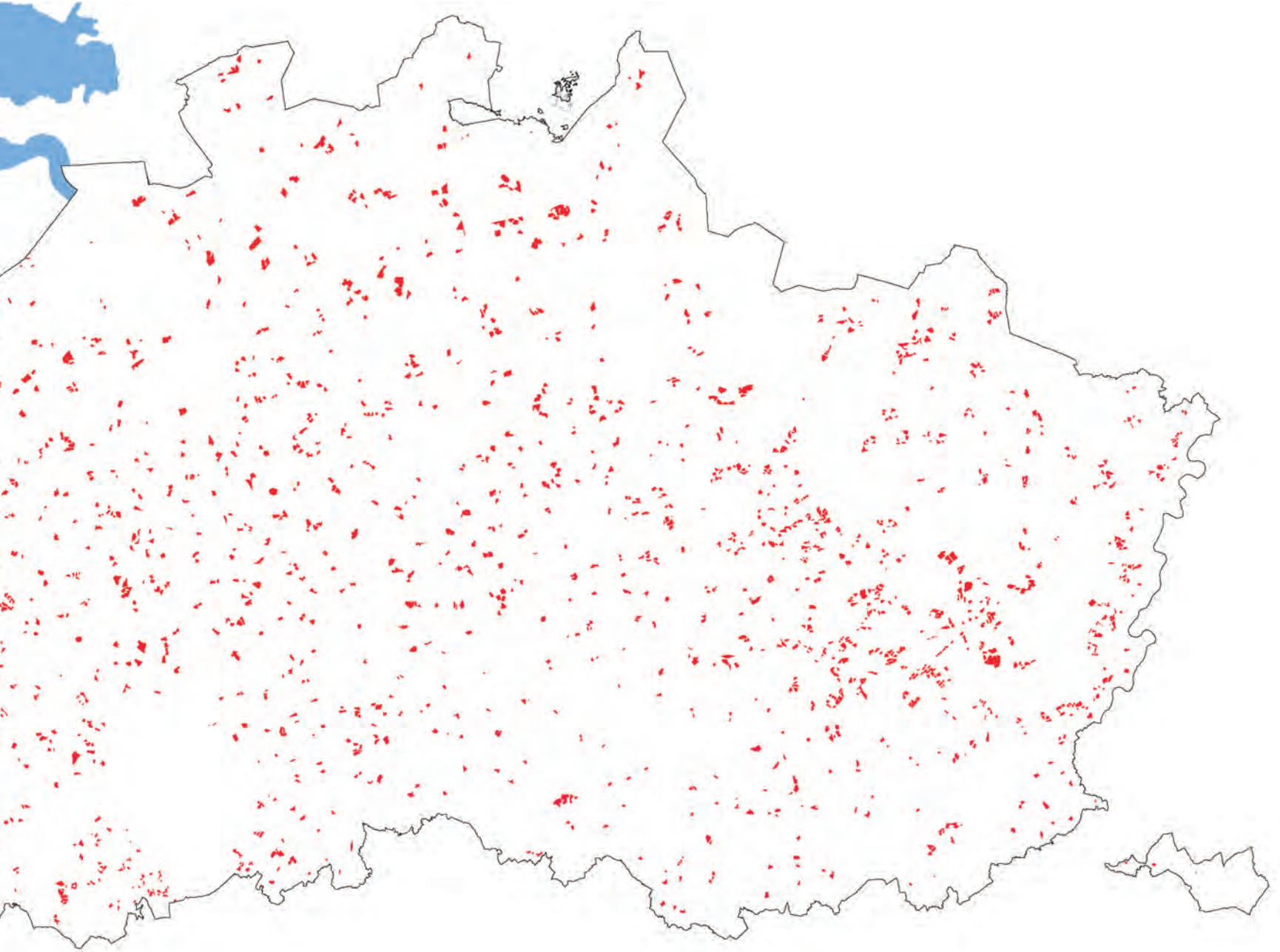


Fig 1.39 Typische context voor verkavelingen © Jan Kempnaers.



5 OMGAAN MET PERMANENTE BEWONING OP CAMPINGS EN WEEKENDVERBLIJVEN

Het probleem van de permanente bewoning van campings en weekendverblijven kan gezien worden als een uiting van een betaalbaarheidsprobleem op de reguliere huisvestingsmarkt. Door het tekort aan sociale woningen en betaalbare woningen op de private woonmarkt, vestigt een groep mensen zich op campings en weekendverblijven.

“De armoede in Vlaams-Brabant woont in de Demerstreek, op campings, weekendverblijven en woonwagenvakanties” — *Tom Raes, dienst wonen Provincie Vlaams-Brabant*

Met het campingdecreet uit 1993 werd het permanent wonen in recreatiegebied bij wet verboden, waardoor deze mensen zich in een situatie bevinden van permanente woon- en rechtsonzekerheid. Sindsdien is er nog geen oplossing gekomen voor deze problematiek.

Cijfers

Het laatste grootschalige onderzoek over deze problematiek dateert uit 1997. Deze cijfers zijn dus niet meer actueel, maar ze schetsen wel een beeld van de problematiek.⁶¹ In totaal telde Vlaanderen 456 terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Hiervan was slechts 60% gezoneerd conform de bestemmingen van het gewestplan. Op 40% ofwel 177 terreinen werd permanent gewoond. 2400 huishoudens, goed voor 4274 personen, waren gedomicilieerd op een openluchtrecreatieterrein. Het onderzoek registreerde niet de mensen die er feitelijk wel permanent woonden, maar er niet gedomicilieerd waren. Het is algemeen aangenomen dat er dus een pak meer dan 2400 huishoudens waren gehuisvest op deze terreinen. Volgens de cijfers van Toerisme Vlaanderen voor 2002 woonden er nog zo'n 1434 huishoudens of 2515 personen officieel op een camping.⁶² Uit het onderzoek bleek ook dat er vooral sociaal minder bevoorrechte mensen wonen. Zo komt 90% van de permanente bewoners in aanmerking voor een sociale woning. Opvallend is de vaststelling dat de bewoners in het algemeen relatief tevreden zijn met hun woning en woonomgeving. 75% van de permanente bewoners zou graag in zijn woning blijven wonen. Andere kwaliteiten die naar voor kwamen waren de natuurlijke groene omgeving en de sociale dimensie. Er is een gevoel van samenhang en een relatief sterk sociaal weefsel, dat vaak ontbreekt in de sociale huisvesting. Deze positieve beleving staat in schril contrast met het wooncomfort. Zo zou één op de tien bewoners geen drinkwater ter beschikking hebben op de camping en moet 30% met een jerrycan niet bevroren water gaan halen. Stroomvoorzieningen zijn vaak onvoldoende (één op vier zou moeten toekomen met 5 à 6 ampère) en stroompannes in de winter door de vele elektrische verwarmingsapparaten zijn niet uitzonderlijk. De caravans en chalets zijn vaak slecht of niet geïsoleerd, wat de stookkosten doet oplopen, en zo kunnen we doorgaan.⁶³

61 STEVENS, A., DE NEVE, S., “Noodzakelijk achtergrondmateriaal: feiten en cijfers”, in: *Ter-zake*, nr. 2, 2000, pp. 3-5.

62 DE DECKER, P., GOOSSENS, L., PANNECOUCKE, I. (red.), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen, 2005, p. 234.

63 MEERT, H., “Campingbewoners verdienen beter”, in: *Ter-zake*, nr. 2, 2000, pp. 52-59.

64 STEVENS, A., DE NEVE, S., “Noodzakelijk achtergrondmateriaal: feiten en cijfers”, in: *Ter-zake*, nr. 2, 2000, pp. 3-5.

65 Persbericht provincie Vlaams-Brabant, 23 maart 2010.

Perspectieven

In het licht van de algemene uitdagingen van het woonbeleid – 330.000 nieuwe huishoudens de komende 20 jaar – is de omvang van het probleem (volgens onderzoek 2700 huishoudens in 1997) beperkt. We kunnen wel vaststellen dat de problematiek zich uitstrekt over heel Vlaanderen. Het onderzoek uit 1999 wees uit dat in alle provincies, behalve Limburg 500 à 600 gezinnen zijn gedomicilieerd op een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven.⁶⁴ Hierbij moet een oplossing gevonden worden voor de woon- en rechtsonzekerheid en de slechte woonomstandigheden van de permanente campingbewoners, zonder een sociaal bloedbad te verrichten. Op een aantal vragen moet een antwoord gevonden worden. Is het wenselijk permanente bewoning op camping en weekendverblijven in bepaalde situaties te legaliseren – wetende dat zij gesitueerd zijn in waardevol groen en natuurgebied, wat een collectief goed is? In welke woonvorm kunnen deze gezinnen dan gehuisvest worden, rekening houdend met de situatie van de bewoners en zonder processen van gentrificatie op gang te brengen? Dit is een woontypologisch vraagstuk,



waarbij betaalbaarheid een essentiële ontwerpparameter is. Dit scenario vraagt om een operationeel luik en instrumentarium om dit in goede banen te leiden. Indien legalisering van permanente bewoning niet mogelijk is, welke aanpak is er dan wenselijk? Hoe en waar zullen deze mensen moeten worden gehuisvest?

Oplossingen voor deze problematiek vragen een aanpak op Vlaamse schaal. Het uitblijven hiervan sinds de invoering van het campingdecreet in 1993 heeft een aantal provinciebesturen en lokale actoren er toe aangezet zelf initiatieven te nemen. Voorbeeld daarvan is het proefproject van de provincie Vlaams-Brabant, samen met RISO Vlaams-Brabant en Habito in de regio Zemst-Boortmeerbeek-Haacht-Kampenhout. Met dit pilootproject erkent de provincie Vlaams-Brabant deze specifieke woonvorm en gaat het op zoek naar oplossingen op een concrete test-site. De provincie werkte een ruimtelijk uitvoeringsplan uit waarbij “weekendverblijven en campings ruimtelijk, juridisch en maatschappelijk worden afgewogen op een mogelijke herbestemming naar de nieuwe zonerings buitenwonen”.⁶⁵ Drie

campings in Boortmeerbeek kregen deze nieuwe bestemming. Dit is de eerste stap van een lokaal innovatietraject, dat niet enkel zorgt voor een ruimtelijk kader, maar ook op zoek gaat naar aangepaste betaalbare woonvormen en een beheerskader dat zorgt voor opvolging en dat sociale verdringing tegengaat. Met dit doel, kocht de vzw Habito met steun van de gemeente Boortmeerbeek de gronden van camping Floreal, om ze daarna rechtstreeks en voor onbepaalde duur aan sociale tarieven te verhuren aan minder kapitaalcrachtige bewoners.

“In de context van de problematiek van permanent wonen op campings en weekendverblijven zijn we op zoek naar de witte producten van de woningmarkt. Ze zijn niet beschikbaar op de woningmarkt door de te strakke reglementering in Vlaanderen en het ABC van de VMSW.” — *Tom Raes, dienst wonen Provincie Vlaams-Brabant*

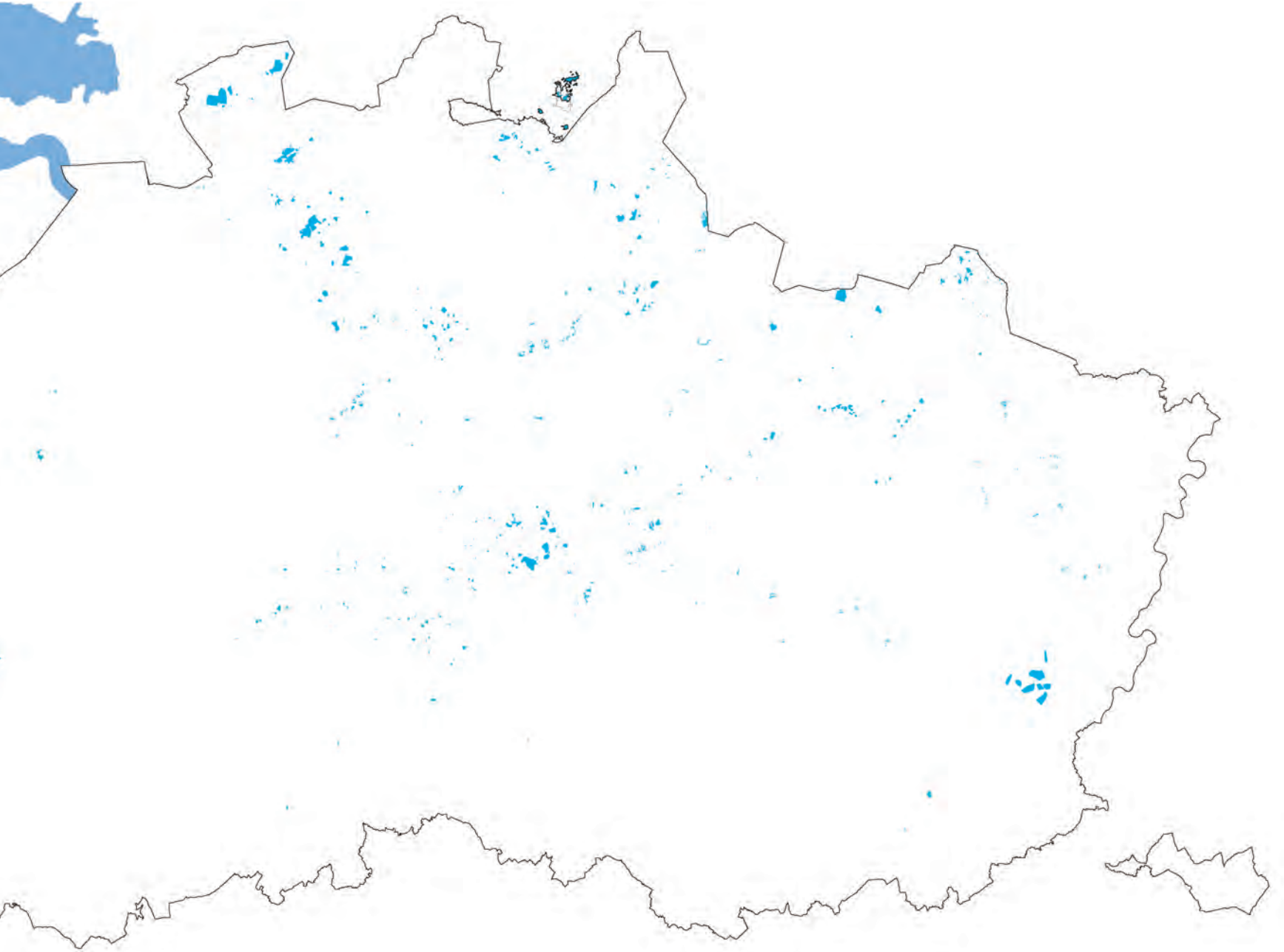


Fig 1.40 Weekendverblijf Boortmeerbeek © Jeroen Beetens.

Hoe lossen we het probleem op van de permanente bewoningen van campings- en weekendverblijven?



Fig 1.41 weekendverblijf © Tom Lagast.



6 VERSTERKEN VAN DE RURALE NEDERZETTINGEN- STRUCTUUR

Actoren actief in de plattelandscontext drukken hun bezorgdheid uit over wat zij het “afkalven van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland” noemen. Transformatieprocessen, waarvan een aantal met betrekking tot het wonen, tasten sluipend de cultuurlandschappelijke waarde van de Vlaamse plattelandsregio's aan. Deze evolutie staat niet los van een bredere evolutie die wordt aangeduid als ‘dorpsvershraling’. Dit wijst op een algemeen proces waarbij de leefbaarheid van plattelandsdorpen afneemt: het verenigingsleven neemt af, werkgelegenheid trekt weg, het ontstaan van woondorpen, homogenisatie van de bevolking etc.

Een aantal processen zoals ‘verappartementisering’ of de ontmanteling van dorpen werden reeds aangehaald. Zij spelen zich even goed af in verstedelijkte tussengebied als in de meer rurale dorpen. Zij zijn het gevolg van een verstedelijkingsdruk die verschillende oorzaken kan hebben. In sommige gevallen kan deze van buitenaf komen. Op andere plaatsen komt de druk vanuit het dorp zelf, als gevolg van fenomenen als vergrijzing en gezinsverdunding.

Deze afkalking van de ruimtelijke kwaliteiten van het platteland beperkt zich niet enkel tot dorpen. Ook in het open landschap speelt dit zich af. Zo hebben actoren het over het fenomeen waarbij typische Vlaamse verkavelingsfermettes her en der verschijnen en zo het ‘regio-specifieke karakter’ doen vervagen. Dit ‘regio-specifieke karakter’ van het platteland hangt dan samen met typische rurale architectuur en constructies zoals hoeves of boerderijen. Dit stelt het probleem van hergebruik aan de orde. Hergebruik van bestaande waardevolle en beeldbepalende gebouwen zoals hoeves, kloosters, industriële gebouwen en andere historische panden kan bijdragen aan het behouden en versterken van de identiteit van een plattelandsregio. De gebouwen worden door het hergebruik behoeft van verder verval. Een vaak vastgesteld fenomeen op dit punt is de inname van waardevolle rurale erfwooningen door bedrijven, die hier foutief gezoneerd zijn, en waarbij het woongedeelte ondoordacht verbouwd wordt of zelfs afgebroken en vervangen door de meest banale constructies. Ook hier ligt een belangrijk beleidsknelpunt. Vandaag is hergebruik van hoeves vaak niet mogelijk door te beperkende regelgeving. Zo kan in een boerderij in landbouwgebied maar één woning ondergebracht worden in het woongedeelte van de boerderij. Toch is de schaal en omvang van veel boerderijen net van die aard dat er perfect 5 of 6 woningen in kunnen ondergebracht worden zonder de capaciteit van de site te overschrijden. Dit sluit bijvoorbeeld co-housing in landelijk gebied uit.

De afkalking van het platteland heeft uiteraard niet enkel betrekking op wonen. Andere fenomenen die hier toe bijdragen zijn de schaalvergroting van landbouwbedrijven waarbij agrarische industriële complexen de traditionele familieboerderij vervangen, met een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het platteland. Andere tendensen zijn ‘horsificatie’ waarbij landbouwgrond wordt vervangen door een paardenhouderij met bijhorende stallen en hekwerk of nog het fenomeen van vertuining. Hier gaat het dan over de vervanging van landbouwgrond door grote tuinen horende bij kastelen en hoeves. Deze evoluties betekenen een privatisatie van de open ruimte.

Met betrekking tot deze problematiek zijn al verschillende studies uitgevoerd en lopen er verschillende initiatieven. De studie “Streekidentiteit Hoppeland” onderzoekt de identiteit van de gelijknamige streek en exploreert de mogelijkheden van typologische vernieuwing.⁶⁶ De studie “Omgaan

met de wederopbouwarchitectuur in de frontstreek van ‘14-’18. Ieper en Heuvelland” behandelt dan weer de typische na-oorlogse woningbouwproductie.⁶⁷ Het toont dat er al redelijk wat belangstelling is voor de uitdagingen waar het platteland in Vlaanderen mee geconfronteerd wordt. Het IPO of Interbestuurlijk Plattelandsoverleg heeft verschillende initiatieven lopen en heeft ondertussen heel wat expertise opgebouwd. Een ander initiatief is Winvorm dat staat voor ‘West-Vlaanderen in Vorm’, een platform dat zich inzet voor ruimtelijke kwaliteit. Het ontstond in 2000 als een gezamenlijk initiatief van de intercommunales Leiedal en WVI, de Provincie West-Vlaanderen, de Vlaamse Landmaatschappij en de Vlaamse Bouwmeester. Een instrument dat binnen Winvorm werd ontwikkeld is de ‘regio-enveloppe’ waarmee gemeentes financieel worden ondersteund om ontwerpend onderzoek uit te voeren voorafgaandelijk aan de uitwerking van een project.

Ook zijn er gemeenten die actief op zoek gaan naar oplossingen. Een voorbeeld is de gemeente Landen, die een nieuw kader tracht te ontwikkelen om duurzaam om te gaan met de herbestemming van vierkantshoeves.





Fig. 1.43 Transformatie van het platteland: vertuining, horsificatie, verparking,...
Bron: Niek De Roo.

“De reglementering laat toe dat er enkel mag gewoond worden in het woongedeelte van de oude hoeves en niet in de stallen en de schuren. De stad Landen heeft een GRUP gemaakt waarbij zij heeft aangeduid in welke hoeves er wel kan gewoond worden rond de koer.” — *Tom Raes, Provincie Vlaams-Brabant*

“Specifiek voor de plattelandscontext, is dat de gemeenten zo klein zijn dat hun capaciteit om op ruimtelijk beleid in te zetten erg beperkt is. Veel gemeenten vinden bijvoorbeeld geen stedenbouwkundig ambtenaar.” — *Niek De Roo, Intercommunale WVI*

66 LABO S, Studie streekeigenheid Hoppeland, UGent.

67 LABOS, Studie omgaan met de wederobouwarchitectuur in de frontstreek van '14-'18. Ieper en Heuvelland, Ugent, 2008.



Fig. 1.42 Voorbeeld van een typische vrijstaande woning. © Jan Kempnaers.

Hoe kwalitatieve woonomgevingen enten op de rurale nederzettingenstructuur in plattelandsgebied?

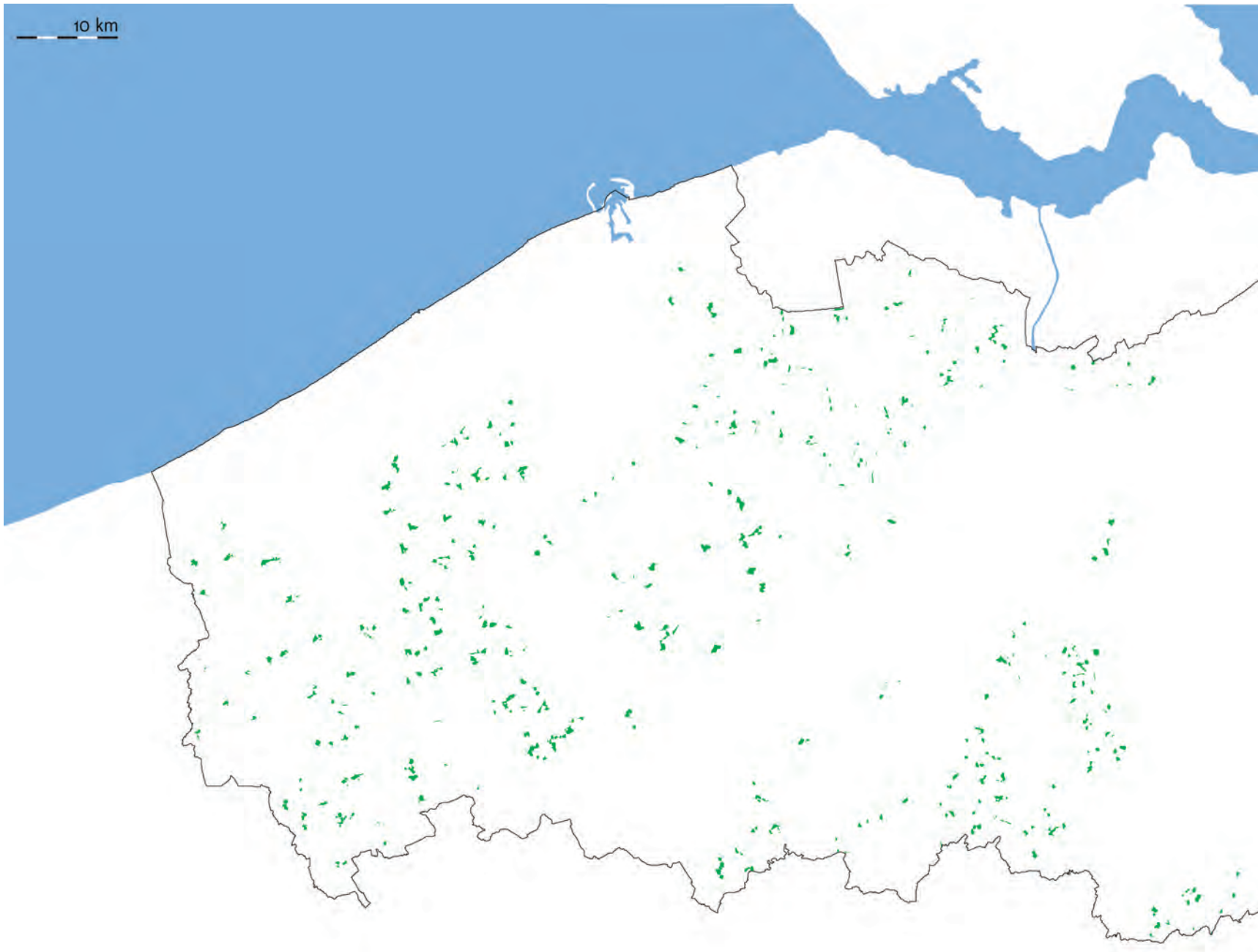
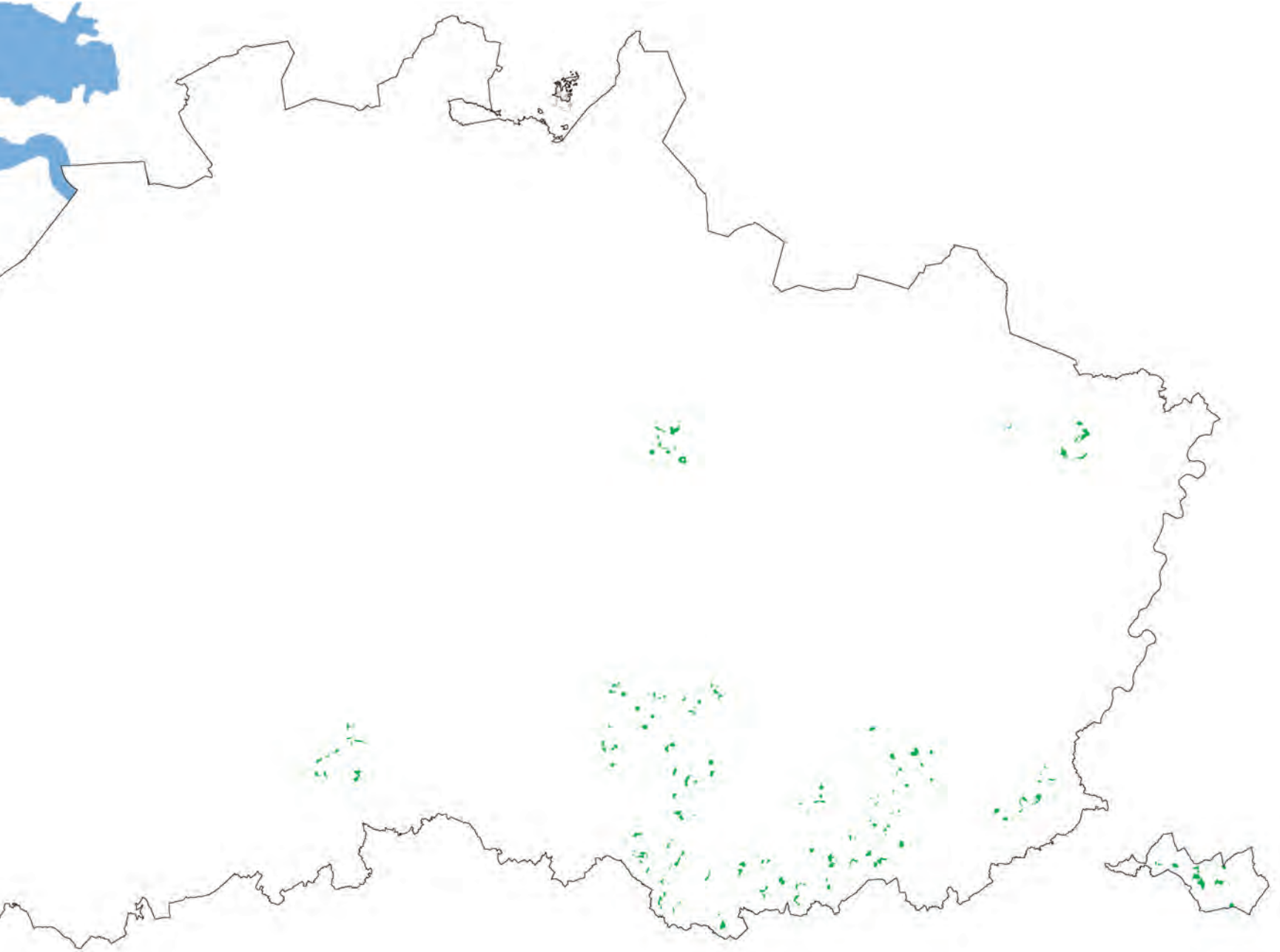


Fig 1.44 Voorbeeld van een hoeve in plattelandsgebied © Jan Kempnaers.

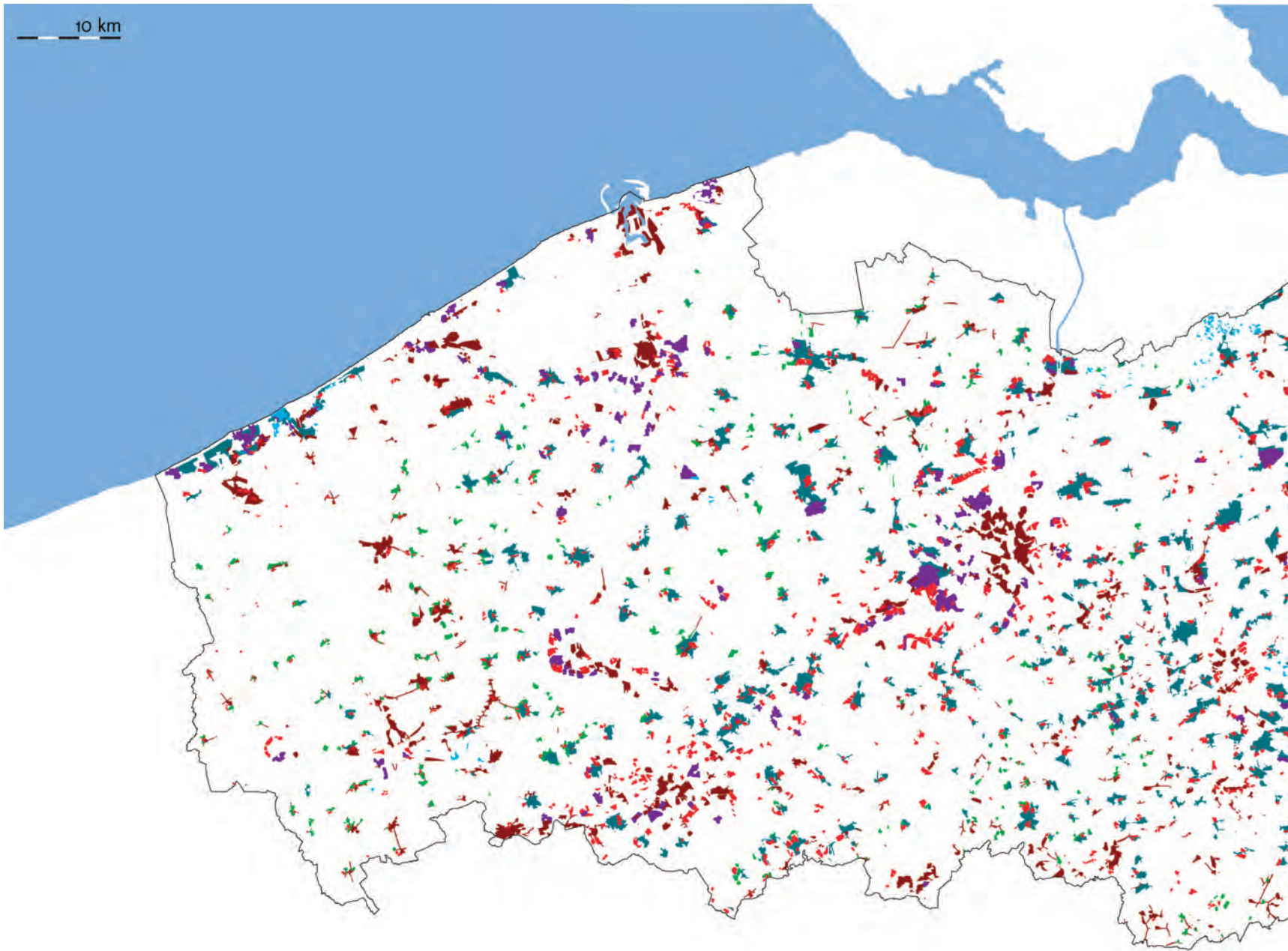


Kaart 1.6 Illustratie van de rurale nederzettingstructuren in plattelandsgebied.

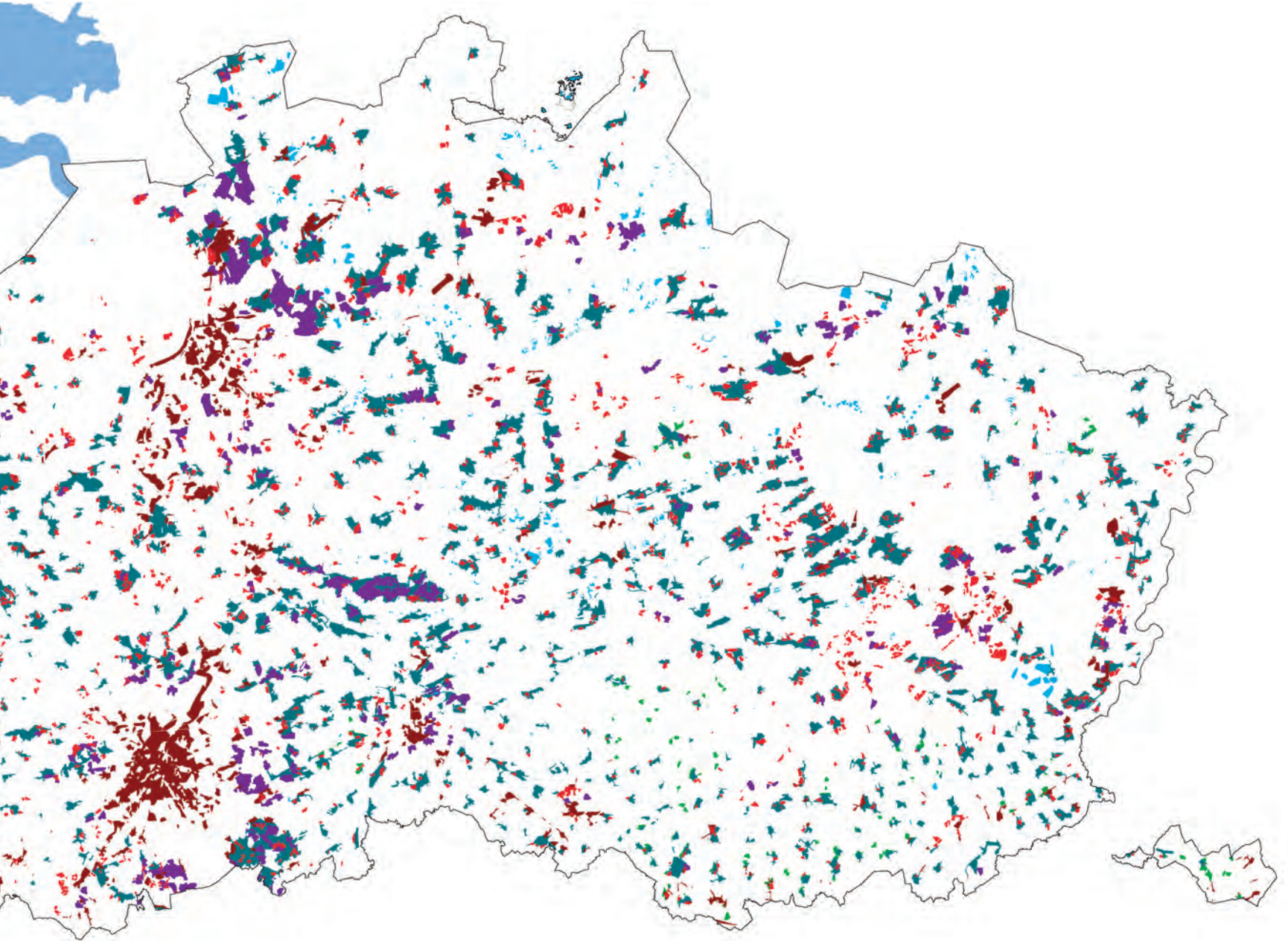
Bronnen:

- Definitie van plattelandsgebied volgens Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (SPRE).
- Corine Landcover, samengesteld door het Europese Environment Agency (EEA), 2006 Cartografie: AWB.

Vanuit welke visie pakken we de verschillende uitdagingen van het wonen aan?



Deze kaart brengt alle zes uitdagingen van het wonen samen op één kaart. Het illustreert hoe deze uitdagingen gespreid liggen over heel Vlaanderen, wat logischerwijs samenhangt met de structuur van gelijkmatig gespreide verstedelijking die Vlaanderen kenmerkt. De vraag is vanuit welke globale visie deze uitdagingen worden aangepakt? Vandaag werken verschillende lokale actoren individueel op verschillende van deze uitdagingen, maar bestaat er geen overkoepelende visie op schaal van Vlaanderen. Dit is één van de belangrijke uitdagingen voor het woonbeleidsplan.



Kaart 1.7 Synthesekaart 'uitdagingen van het wonen'
Cartografie AWB

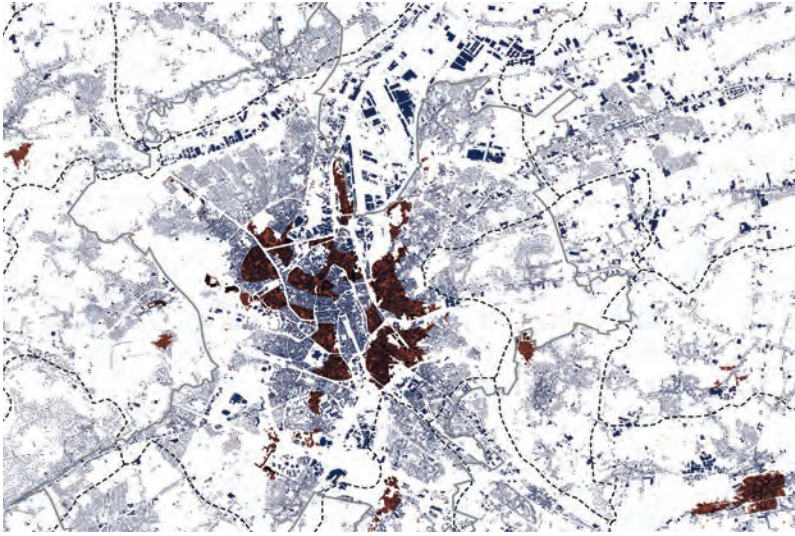
- Saneringswijken (bruin)
- Regeneratie van bestaande verkavelingen (paars)
- Herdenken van verkavelingsmodel / woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden (rood)
- Kwalitatieve transformatie van dorpskernen (donkergroen)
- Omgaan met permanente bewoning op campings- en weekendverblijven (lichtblauw)
- Versterken van de rurale nederzettingsstructuren (lichtgroen)

ZOOMS

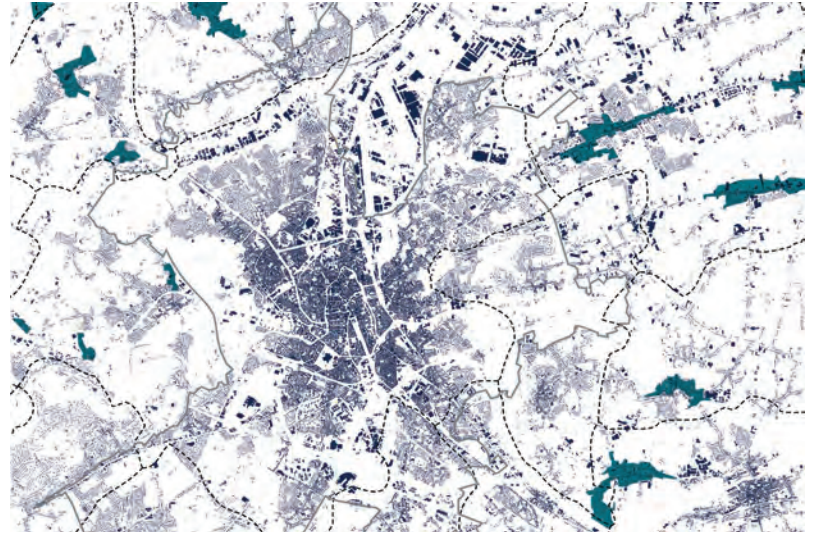
Een selectie van zooms illustreert de verschillende uitdagingen op een lager schaal niveau. De kaarten hernemen eveneens de gemeentegrenzen en afbakening van het stedelijk gebied.

- **Gent**
- **Leopoldsburg**
- **Antwerpen / Wijnegem**
- **Ieper**

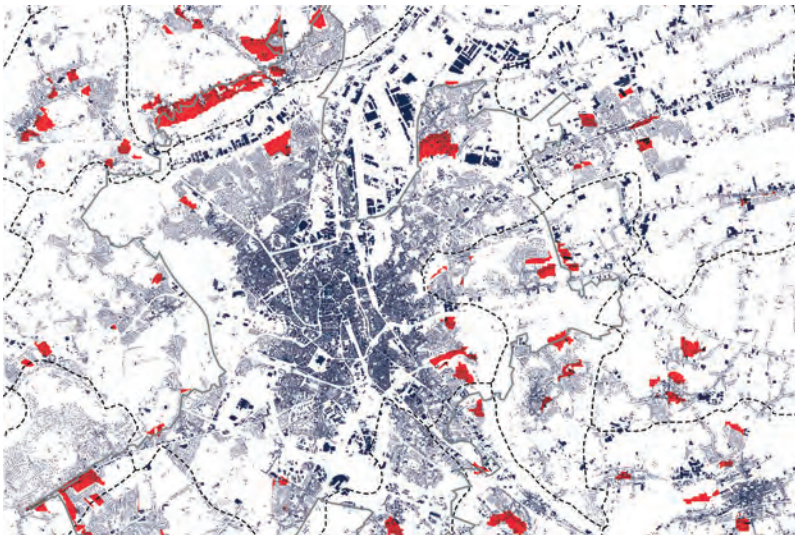
Gent



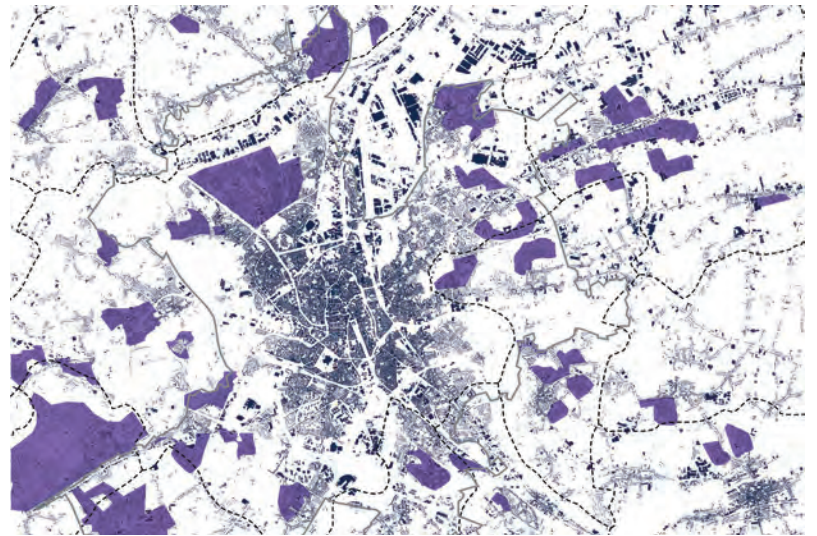
Saneringswijken



Dorpskernen



Woonuitbreidingsgebieden



Bestaande verkavelingswijken

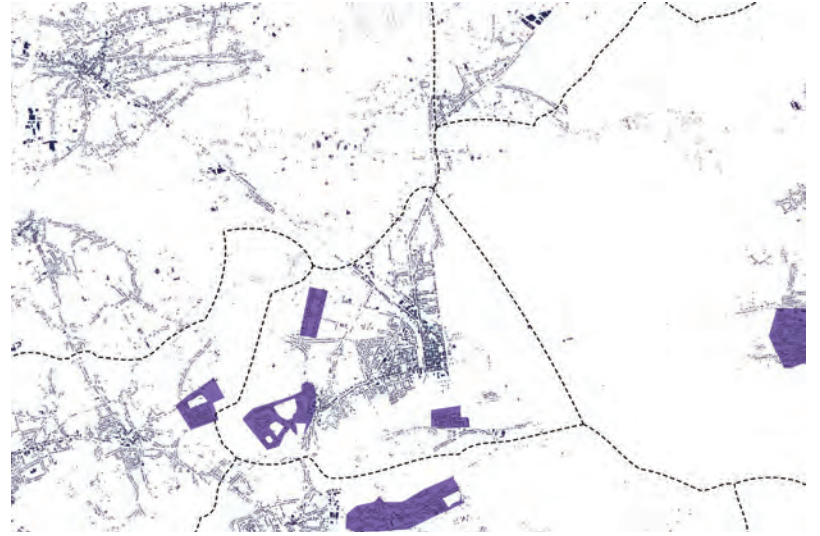


Synthese

Leopoldsburg



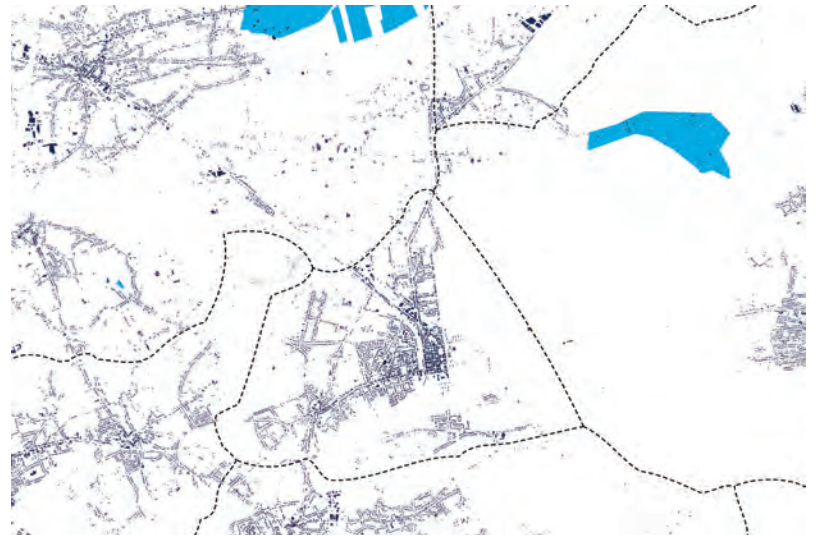
Dorpskernen



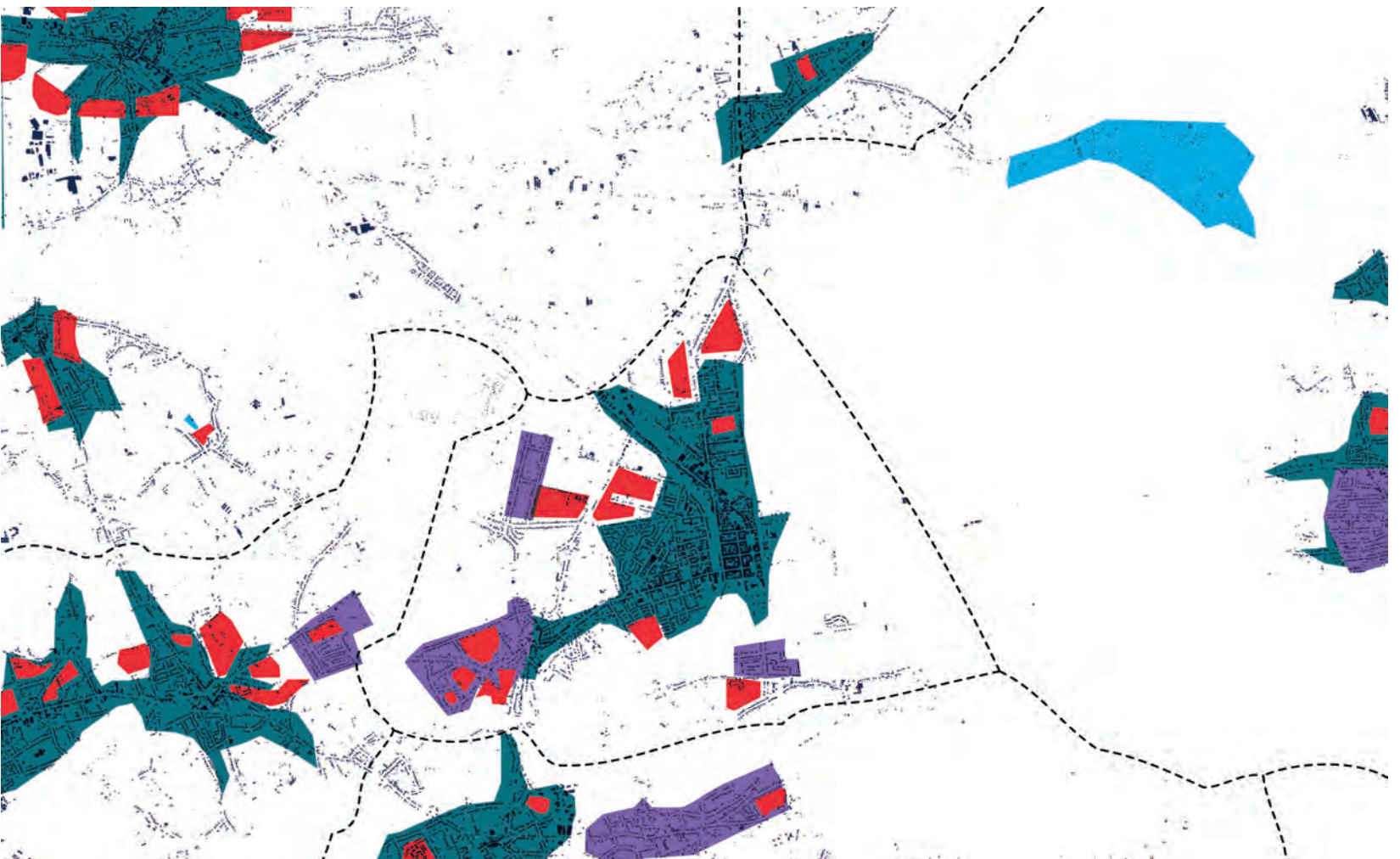
Bestaande verkavelingswijken



Woonuitbreidingsgebieden



Campings- en weekendverblijven

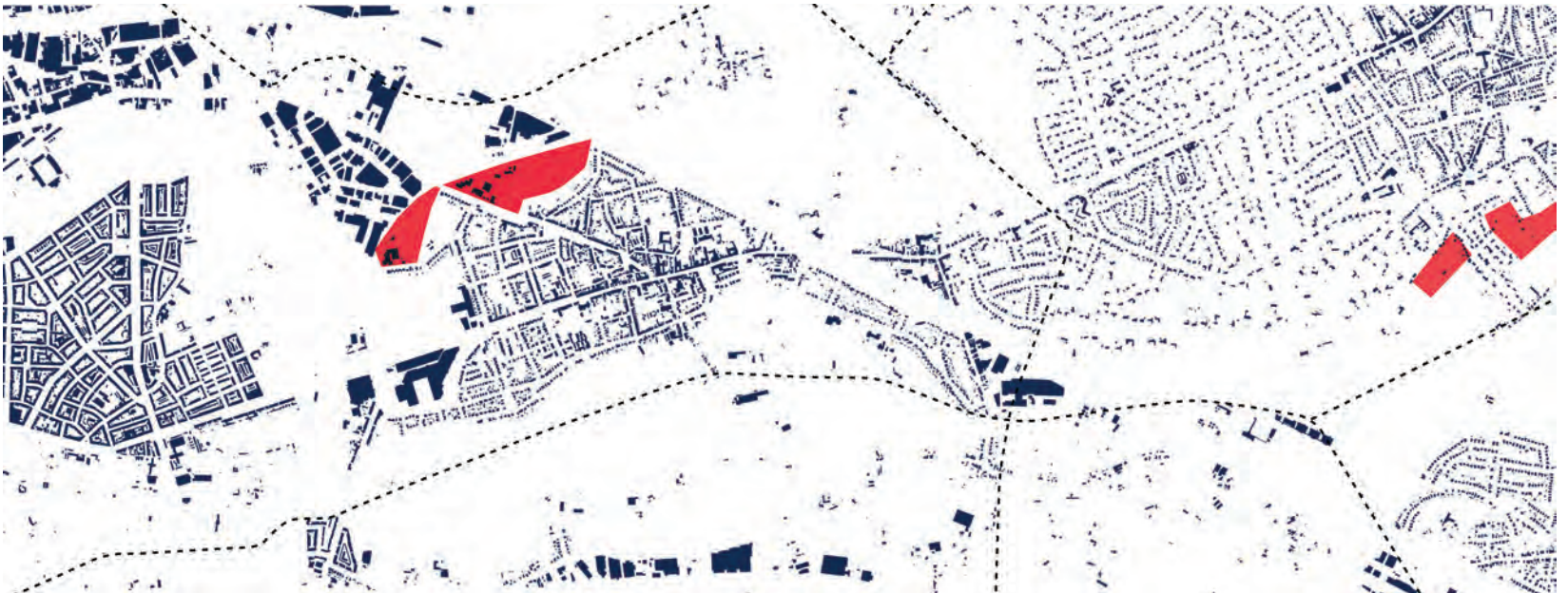


Synthese

Antwerpen / Wijnegem



Bestaande verkavelingen

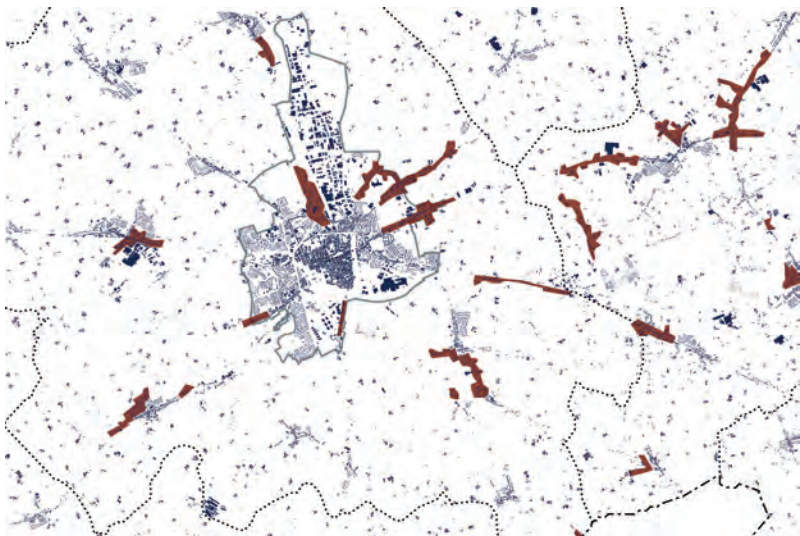


Woonuitbreidingsgebieden

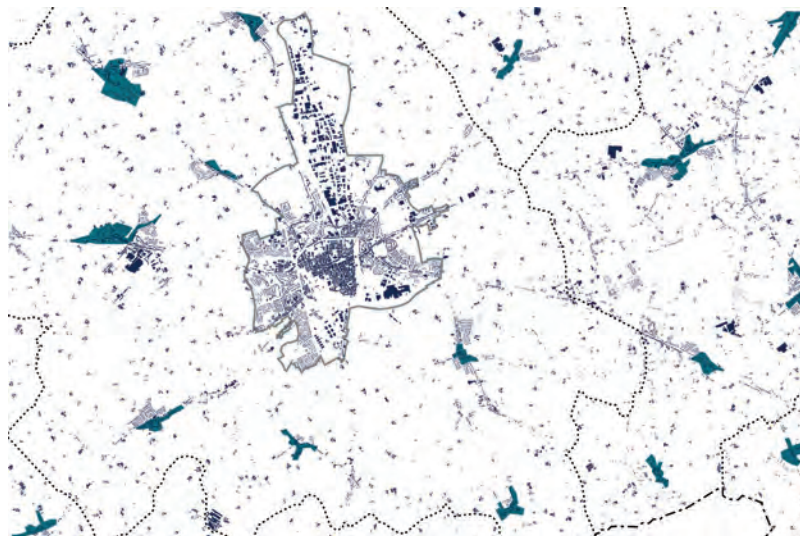


Alle types woonuitdagingen samen

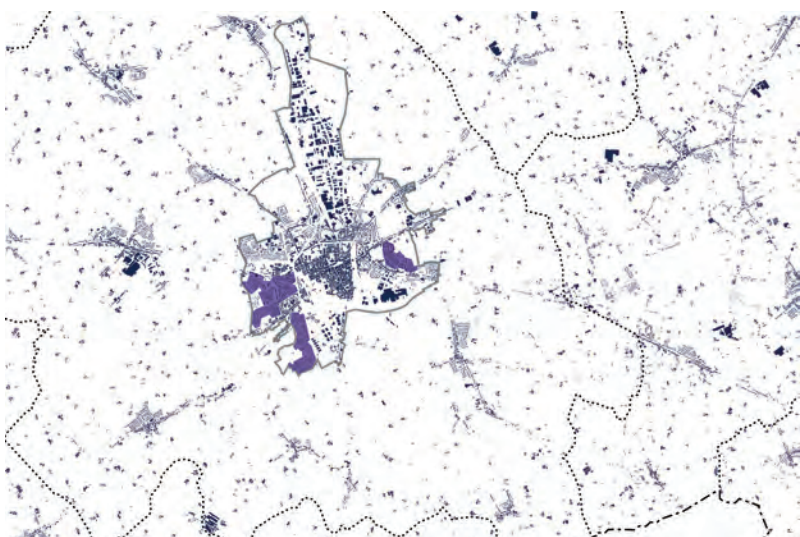
Ieper



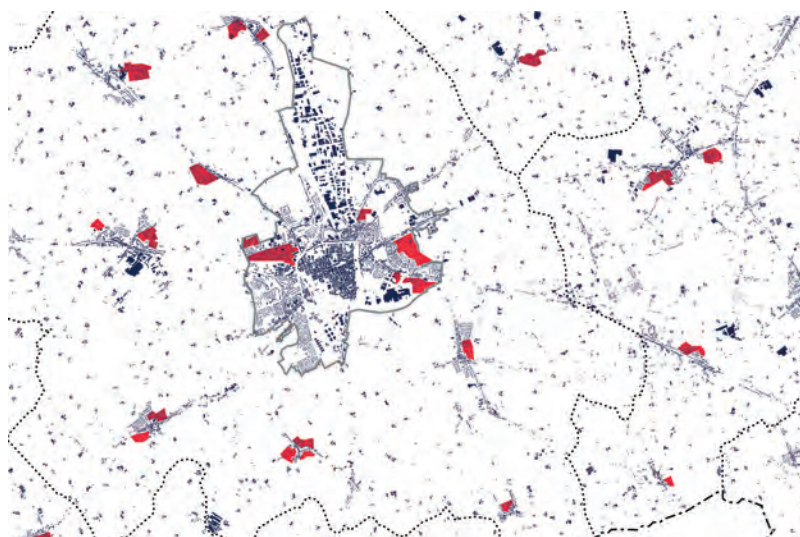
Saneringswijken



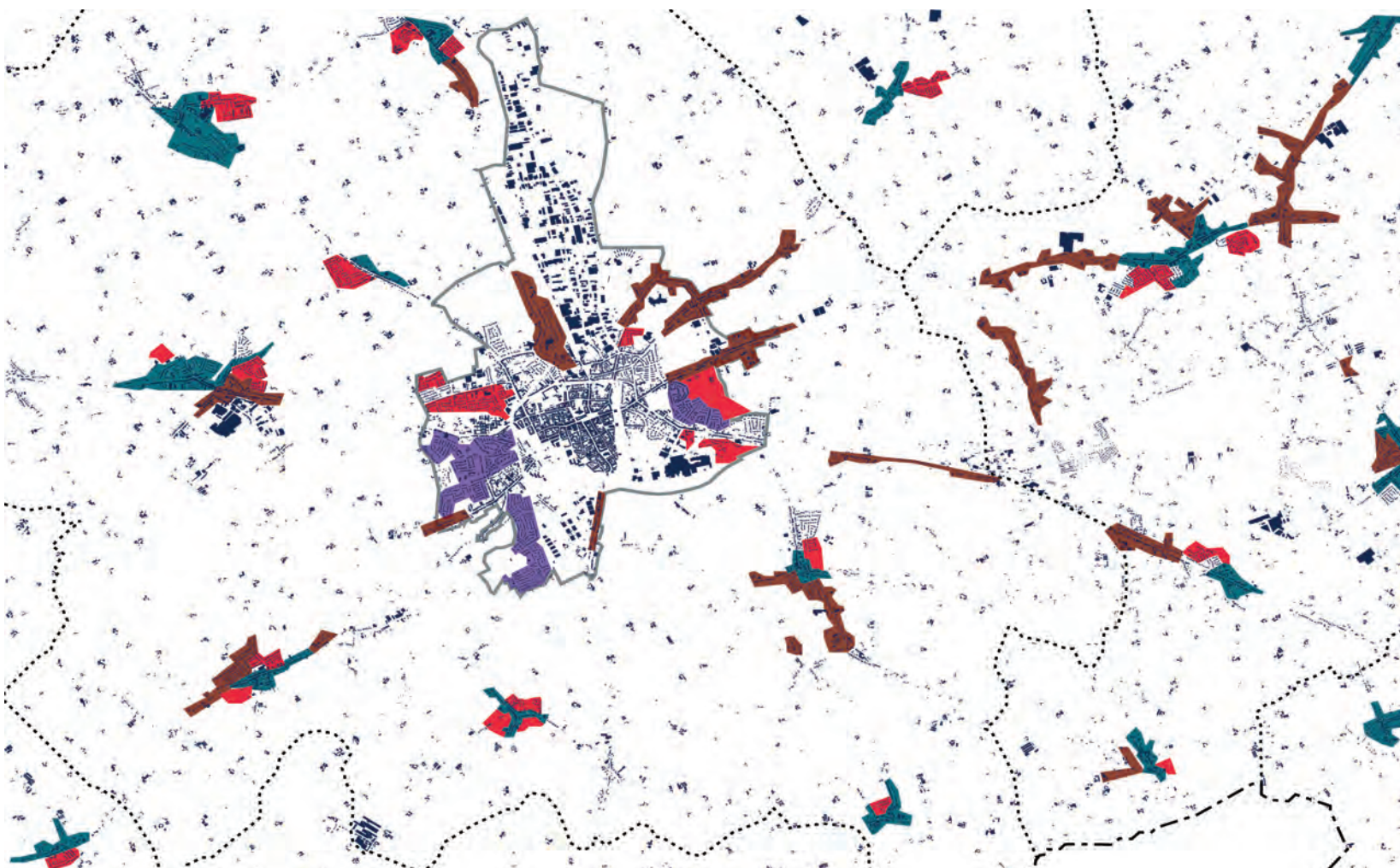
Dorpskernen



Bestaande verkavelingswijken



Woonuitbreidingsgebieden



Bestaande verkavelingswijken

Een bos appartementen

door Dirk Somers

open ruimte opgevuld zonder een directe meerwaarde voor het stedelijk milieu.

Als er een vervolg komt op deze studie, dan zal daarin moeten onderzocht worden hoe het stedelijk milieu deze ogenschijnlijke paradox kan oplossen.

De stad zal goede open ruimte moeten creëren, door ze te (be) bouwen. Deze tegenstelling kan alleen worden opgehoofd als dichtheid en landschappelijkheid elkaar opnieuw vinden in ruimtelijke modellen.

Dit document verkent de woonopgave die Vlaanderen de komende jaren te wachten staat. De grote getallen en de tijdsdruk vallen meteen op. Nu al lijkt het onwaarschijnlijk dat de urgentie van het vraagstuk plaats laat voor veel ruimtelijke kwaliteit. En dat is een gevaar.

De woningen die het Vlaanderen ontbreekt, zijn betaalbare woningen. De aanhoudende stadsvlucht van de middenklasse houdt de aantrekkingskracht van het verkavelde Vlaanderen op peil. De steden, die een tiental jaren geleden nog een behoorlijk areaal aan verouderde wijken in de aanbidding hadden, zijn ondertussen leeggekocht. De schaarste, die mede door migratie wordt gevoed, stuwt er nu de prijzen omhoog. Nergens is het nog goedkoop.

Deze situatie is de bron van veel woonontgoocheling bij de lagere middenklasse. Wie geen sociale woning kan bemachtigen, heeft weinig keuze. Met wat geluk vind je nog een woonbaar afdankertje, anders huur je maar gewoon verder.

Projectontwikkelaars mikken daarom meer en meer op die lagere middenklasse. Er wordt steeds meer geïnvesteerd in steeds kleinere appartementen. Het betaalbaarheidsprobleem wordt zo gereduceerd, en een hoop mensen krijgen de mogelijkheid om eigenaar te worden van hun eigen woning. De kwestie lijkt te zijn opgelost door de vrije markt.

Maar wat hebben deze mensen gekocht? Vaak spreken we over 2-slaapkamerappartementen zonder berging, met een aanrecht in de hoek van een leefruimte, en 7m² voor de kinderkamer. De oppervlakte-eisen

die gesteld worden aan sociale woningen liggen ondertussen een stuk hoger dan wat de ontwikkelaars aanbieden aan starters. Betaalbaar wonen wordt zo langzaam aan onbewoonbaar wonen. Door alle normering rond akoestiek en energie zit je binnen wel lekker warm en rustig, maar het is er gewoon ontzettend klein. Het collectieve karakter van het appartementsgebouw laat de Vlaming niet toe wat hij anders altijd zou doen: aanbouwen. Dus zit hij vast.

De appartementsbewoner kan nu nog slechts één kant op, en dat is de publieke ruimte in. Daar aangekomen ontdekt hij het volgende knelpunt van ons woonbeleid. Betaalbare woonprojecten spenderen weinig geld of aandacht aan collectieve ruimtes, en de weinige open ruimte in en om de stad wordt stilaan opgevuld met betaalbare woonprojecten.

Deze tendens, hier ietwat karikaturaal voorgesteld, legt de grote uitdaging van de woonopgave in Vlaanderen bloot. De bebouwde ruimte zal nog meer bebouwd worden, en door de aard van de woningen zal het belang van de collectieve en publieke ruimte verder toenemen.

Het oude Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft veel legitimiteit gegeven aan de verdichting van de steden. De moeizaamheid waarmee die verdichting zich al dan niet heeft voltrokken, heeft dan weer een draagvlak gegeven aan de verdere aansnijding van het buitengebied. Zowel de verdichting, als de verdere versnippering ontbrak het vaak aan een wervend landschappelijk idee voor de stedelijke omgeving. Op die manier raakte veel strategische



Royal Crescent, Bath, UK, Architect John Wood the Younger, 1774.

2

NAAR EEN
VISIONAIRE
WONING-
BOUW

2.1 Naar een trendbreuk in de mechaniek van de woonproductie

Dit hoofdstuk is een exploratief deel dat een aantal kansen en opgaven formuleert voor een 'visionaire woningbouw'. Onder het begrip 'visionaire woningbouw' verstaan we een woonproductiemechaniek die er in slaagt de woningvraag – 330.000 extra huishoudens tegen 2030 en minstens 65.000 extra sociale woningen de komende 10 jaar – te beantwoorden op een duurzame manier. Aan de hand van de analyse die in het eerste deel werd gemaakt betekent dit dat:

- Het wonen betaalbaar moet zijn. Dit vraagt een voldoende aanbod aan goede woningen. De betaalbaarheidsproblematiek stelt zich het scherpst in stedelijke gebieden.
- Er spaarzaam met de schaarse ruimte moet worden omgesprongen zowel op het planningsniveau door woningen goed te localiseren, als op schaal van de woningomgeving, door inventieve compacte woontypologieën die meer woonkwaliteit bieden op een kleinere oppervlakte.
- Wonen energiezuinig en ecologisch verantwoord gebeurt.
- Mobiliteitsproblemen worden aangepakt door ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit integraal te benaderen waardoor de mobiliteit zelf kan teruggedrongen worden en er meer gebruik gemaakt wordt van duurzaam openbaar vervoer.
- De woonomgevingen duurzaam en goed ontworpen zijn.

Deze doelstellingen bereiken vraagt een trendbreuk in de woonproductie. Hierbij mag niet enkel gekeken worden naar deelaspecten, maar moet de woonproductie in zijn geheel aangepakt worden. Vandaag zoeken verschillende actoren vanuit hun eigen deelgebied naar antwoorden en wordt er zelden vanuit een integrale visie nagedacht. Ontwerpers zoeken naar inventieve typologieën, maar dit blijft vaak beperkt tot unieke voorbeelden omdat dit niet vertaald wordt in beleid en in een operationele strategie. Het beleid op zijn beurt projecteert ambitieuze doelstellingen en spreekt van het 'recht op wonen' en 'kwalitatieve woonomgevingen' voor iedereen,

zonder dit te operationaliseren en te vertalen in woonproducten. Op operationeel vlak zijn er dan weer verschillende actoren die nadenken over innovatieve formules (bouwgroepen, co-housing, erfpacht, Community Land Trust,...) en voeren een aantal stadsontwikkelingsbedrijven een meer pro-actief woonbeleid, maar vooralsnog blijft het bij 'best practices' die botsen op beleidsknelpunten en niet veralgemeend toegepast worden.

Eerst geven we een overzicht van de 'kansen' die door de verschillende actoren werden aangereikt. Onder 'kansen' bedoelen we hier werkpistes of hefboomen die kunnen ingezet worden om de trendbreuk naar een visionaire woningbouw te verwezenlijken. Daarna staan we stil bij de ruimtelijke vertaling van een trendbreuk. Dit is zowel een kwantitatief (waar bouwen we hoeveel?) als een kwalitatief vraagstuk (in welk soort woonomgeving?).

Het ruimtelijk beleid legt doorgaans de nadruk op kwantitatieve taakstellingen. Zo stelt het RSV bijvoorbeeld de verhouding 60/40 voorop voor bijkomende woningen in stedelijk gebied/buitengebied met richtdichtheden van 25 woningen/ha en 15 woningen/ha. Voor een uitvoerige kwantitatieve benadering kunnen we verwijzen naar de recente studie 'Sturingsmodellen van het wonen'.¹ Deze studie onderzoekt verschillende modellen of principe's die kunnen toegepast worden voor de localisatie van nieuwe woningen. De studie beschouwt in totaal acht sturingsmodellen waaronder het "hiërarchie der kernen"-model, polycentrisch model, knooppuntenmodel en transportminimalisatiemodel. Elk model is vertaald in woningcontingenten per gemeente en wordt vergeleken met het trendvolgend groeiscenario. Het valt op dat alle modellen een trendbreuk betekenen ten opzichte van het trendvolgend groeiscenario. De studie besluit met een combinatiemodel dat elementen van de verschillende modellen samenbrengt.

Naast een kwantitatieve benadering is ook een kwalitatieve benadering noodzakelijk. In dit hoofdstuk doen we hiervoor

¹ ANTEA GROUP, UGENT, 'Sturingsmodellen van het wonen', RWO Vlaanderen, Brussel, 2011.

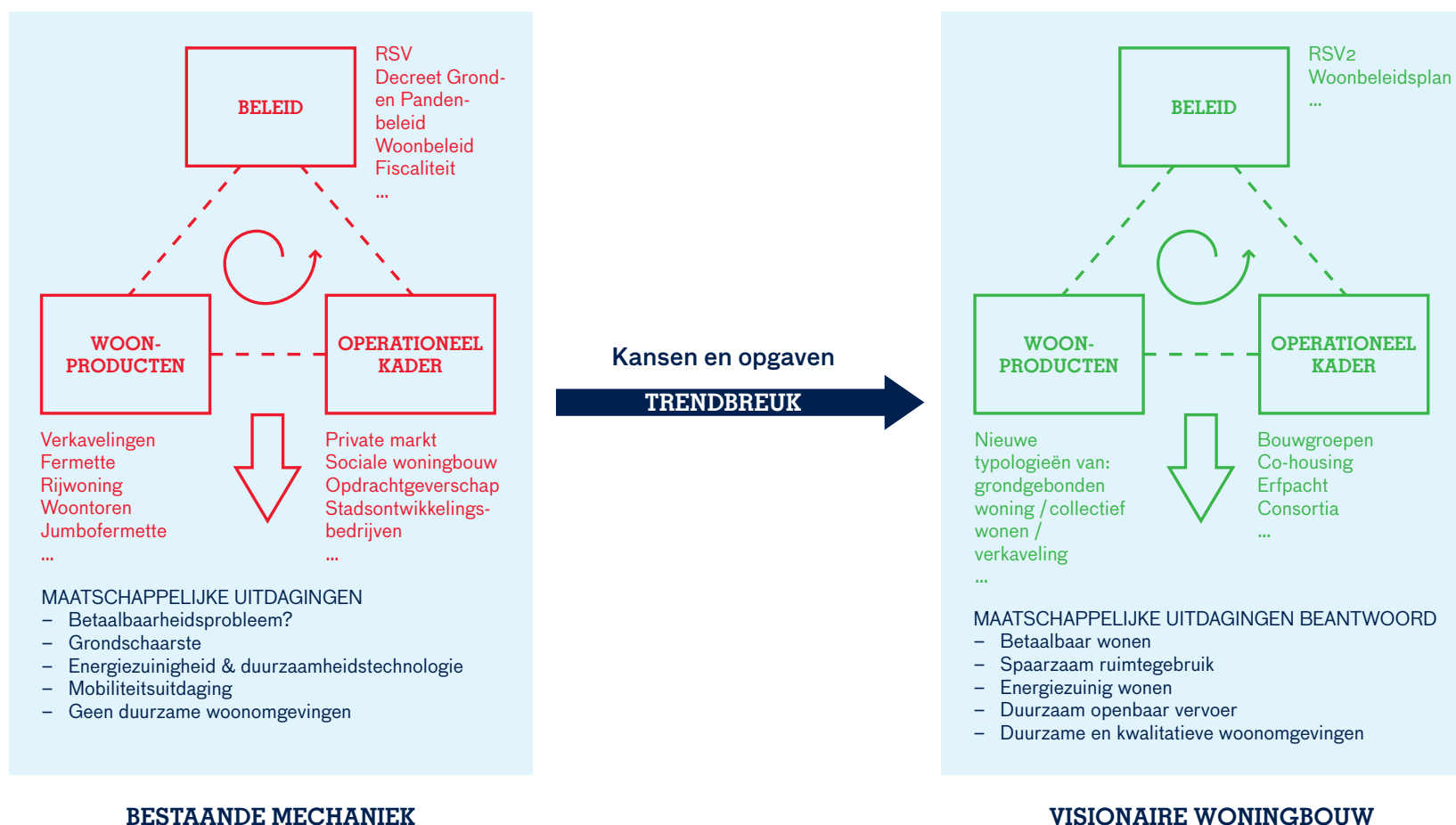


Fig. 2.1 Syntheschema. Naar een trendbreuk in de mechaniek van de woonproductie.

een aanzet waarbij we Vlaanderen in kaart trachten te brengen vanuit zijn woonomgevingskwaliteiten. Dit kan op zijn beurt verder ontwerpend onderzoek naar duurzame woonomgevingen sturen.

In deze context definiëren we de woonomgeving als de woning en zijn directe omgeving. Een duurzame woonomgeving voldoet minstens aan volgende criteria:

1. het wonen is energiezuinig en ecologisch verantwoord
2. werk en voorzieningen zijn goed bereikbaar
3. er is een goede ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer
4. het wonen is betaalbaar
5. er is voldoende kwalitatieve open en groene ruimte
6. de woning en zijn omgeving zijn van een goede architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit.

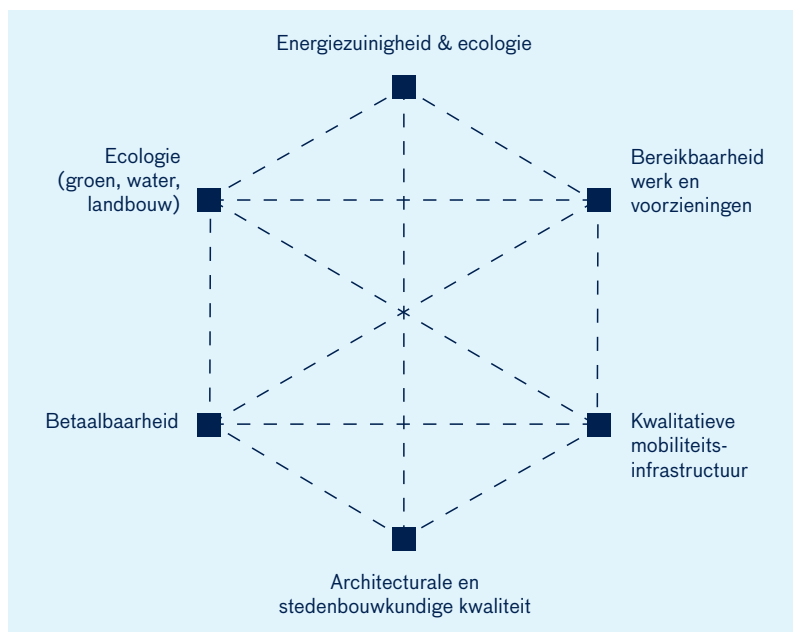


fig 2.2 Criteria van een kwalitatieve woonomgeving.

In de kwalitatieve benadering staan de woonomgevingschaal en de planningschaal in nauw verband met elkaar. Retorisch zouden we kunnen stellen dat de mechaniek van de woonproductie op het kleinste schaalniveau leidt tot een dominantie van het 'verkevelingsmodel'. Op het hoogste schaalniveau staat dit in relatie tot het gelijkmatig gespreid verstedelijkingspatroon (fig. 2.3). Een concreet voorbeeld dat illustreert hoe de logica van gelijkmatig gespreid verstedelijking het beleid domineert is het sociaal bindend objectief zoals bepaald in het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Dit voorziet de bouw van 65.000 bijkomende sociale woningen volgens de idee dat er in elke gemeente een gelijk aanbod moet bestaan. Dit betekent dat er bijkomend gebouwd moet worden in gemeenten die vandaag een laag aanbod hebben in plaats van uit te gaan van sociaal duurzame criteria zoals een goede bereikbaarheid van werk en voorzieningen en de aanwezigheid van openbaar vervoer (fig 2.4).

Een trendbreuk in de ruimtelijke ontwikkeling van het wonen vertaalt zich in een nieuwe relatie tussen de woonomgevingschaal en de Vlaamse schaal. Op schaal van Vlaanderen moet er een alternatief gevonden worden voor het gelijkmatige gespreid verstedelijkingspatroon. Een aantal sturende systemen en ruimteclaims zoals landbouw, energie of groene ruimte, zullen de verdere verstedelijking van Vlaanderen bepalen en dit kan vervolgens het ontwerp van de woonomgevingen sturen. Dit resulteert in een visie van Vlaanderen niet als homogeen territorium waar overal dezelfde woonomgevingen worden gebouwd, maar in een Vlaanderen dat samengesteld is als een patchwork van verschillende woonomgevingskwaliteiten.

Beide schaalniveaus kunnen beschouwd worden als ontwerpogaven, die in een vervolgtraject verder uitgewerkt kunnen worden in enerzijds een framework of een 'duurzame

armatuur' voor Vlaanderen en anderzijds in nieuwe duurzame woonomgevingen. Hierin kan ook ruimte zijn voor meer speculatief ontwerpend onderzoek, dat buiten de traditionele denkkaders treedt en zo nieuwe ideeën ingang kan doen vinden in het beleid. Hierbij is het belangrijk de relatie met de mechaniek van de woonproductie niet uit het oog te verliezen. Dit hangt als overkoepelend mechanisme boven de verstedelijking, en hierop zal steeds moeten ingegrepen worden om een ruimtelijke trendbreuk daadwerkelijk te verwezenlijken, en niet te vervallen in utopische denkoefeningen.

Voor we een exploratieve oefening doen van een duurzame armatuur, kijken we eerst nog naar de bestaande ruimtelijke context van gelijkmatig gespreid verstedelijking. Het onderzoek van onder andere het Steunpunt Ruimte en Wonen geeft aanleiding tot een andere lectuur van de ruimtelijke context dan louter een indeling in stedelijk gebied en buitengebied waarvan het RSV vertrekt. We bekijken de bestaande situatie in detail omdat dit hoe dan ook het uitgangspunt is voor een trendbreukscenario. Tot slot wordt de aanzet voor een duurzame armatuur op basis van woonomgevingskwaliteiten, geïllustreerd met een aantal zooms op concrete plekken.

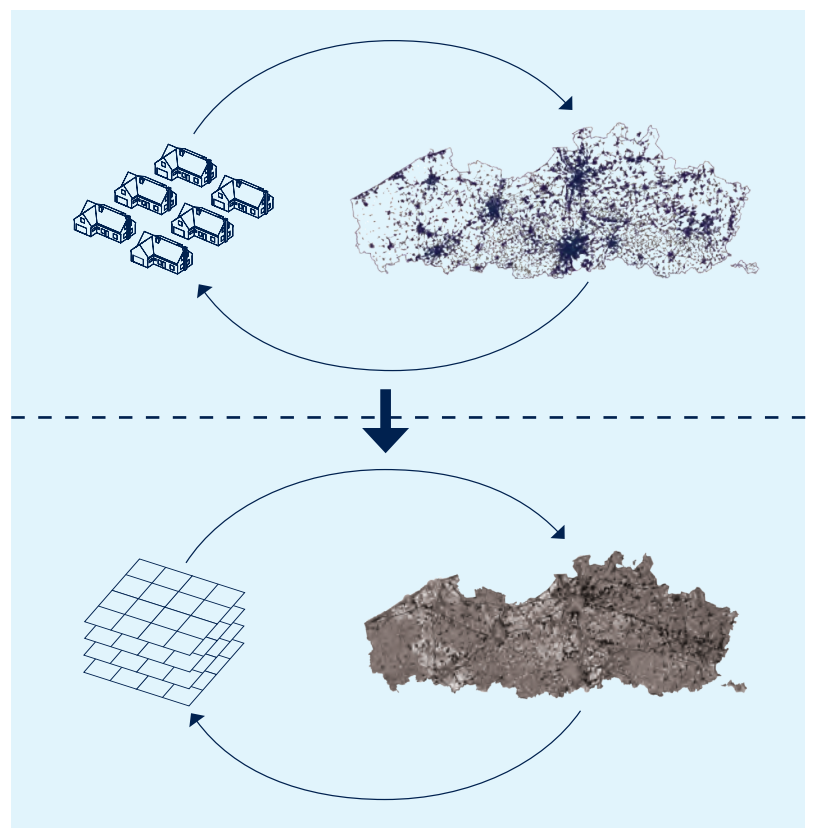


Fig 2.3 Een ruimtelijke trendbreuk van verkevelingsmodel in relatie tot model van gelijkmatig gespreid verstedelijking (boven) naar duurzame woonomgevingen in relatie tot een duurzame verstedelijking op schaal van Vlaanderen.

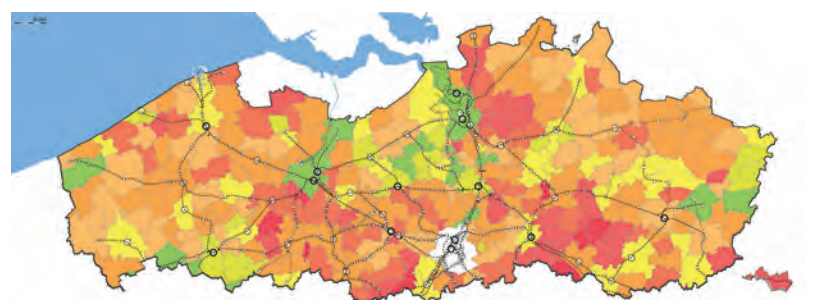


Fig 2.4 Sociaal bindend objectief voor sociale huurwoningen in relatie tot de spoorwegennetwerk. Het sociaal bindend objectief voorziet een inhaalbeweging voor gemeenten met een te laag aandeel. Dit komt overeen met de rode en oranje gemeenten, die op veel plaatsen slecht ontsloten zijn door het spoorwegennetwerk.

2.2 Kansen

Tijdens de interviews en de workshops werden een aantal werkpistes of kansen aangereikt door verschillende actoren van het wonen. Deze kansen kunnen we definiëren als mogelijkheden om in de mechaniek van de woonproductie in te grijpen teneinde een trendbreuk te realiseren. Ze kunnen meestal ondergebracht worden in één van de onderdelen van de mechaniek van de woonproductie en bieden oplossingen voor deelproblemen. De uitdaging is verschillende innovatieve oplossingen te integreren in een totaalvisie op de mechaniek van de woonproductie.

Beleid gericht op de huurmarkt?

Het beleid in België heeft altijd de kaart getrokken van eigendom en individueel opdrachtgeverschap en nauwelijks een beleid ontwikkeld voor de huurmarkt. Dit verklaart waarom drie vierde van de Vlamingen eigenaar is. Een essentiële vraag is of het beleid deze keuze verder zet of er voor kiest te investeren in de huurmarkt. Het inzetten op de huurmarkt kan deels een antwoord bieden op het betaalbaarheidsprobleem. Door verschillende deskundigen wordt er op gewezen dat als gevolg van een betaalbaarheidsprobleem er een verschuiving kan plaatsvinden naar de huurmarkt die hier absoluut niet klaar voor is. Verschillende actoren pleiten op korte termijn ook voor een huursubsidie. Vlaanderen kent vandaag enkel een verhuissubsidie, waarvan de impact echter beperkt is. Indien er een huursubsidie zou komen, dan moet de implementatie wel doordacht gebeuren zodat de juiste doelgroepen er van gebruik kunnen maken zodat dit niet leidt tot een stijging van de huurprijzen.

Een actief grondenbeleid van de overheid

Afgezien van een aantal stadsontwikkelingsbedrijven, voert de overheid vandaag geen actief grondenbeleid ter implementatie van een woonbeleid. Een pro-actief beleid waarbij de overheid gronden en kavels verwerft om deze in te zetten in een woonontwikkelingsbeleid is een belangrijke hefboom om een betaalbaar aanbod aan woningen te voorzien in een duurzame leefomgeving. Wordt de koppeling gemaakt met het vorige punt, dan kunnen deze gronden gebruikt worden om de huurmarkt verder uit te bouwen.

Grootschalige woningbouworganisaties naar buitenlands voorbeeld

In landen zoals bijvoorbeeld Zwitserland, Duitsland of Nederland zijn grote professionele woningbouworganisaties belangrijke actoren die een ruim en betaalbaar woningaanbod kunnen realiseren. In vergelijking hiermee zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen kleine actoren (in totaal 93 sociale huisvestingsmaatschappijen met een patrimonium van 142.970 sociale woningen). Rekening houdend met de typische kenmerken van de Vlaamse woningmarkt kan de professionalisering van de sociale huisvestingsmaatschappijen als een opportuniteit gezien worden.

Vaak gaat het in het buitenland om coöperatieve woningbouworganisaties. Een coöperatieve kan omschreven worden als een vrijwillige vereniging van personen die samen eigenaar zijn van een onderneming en op een democratische wijze deze vereniging beheren. Het beheer komt tegemoet aan de gemeenschappelijke economische, sociale en culturele aspiraties van zijn leden. De coöperatieve gaat uit van principes zoals democratie, gelijkheid, solidariteit, verantwoordelijkheidszin.² Ter illustratie schetsen we de omvang van deze organisaties in enkele Europese landen³:

— In Zwitserland vertegenwoordigen woningbouwcoöperatieven 5,1% van de totale woningstock. In 2008 bouwden deze 1000 nieuwe wooneenheden. De grootste woningbouw-

coöperatieve heeft 4600 woningen in beheer. 63% van de woningstock van coöperatieven is gesitueerd in grote steden. In Zürich is bijvoorbeeld 20% van de woningstock in handen van coöperatieven.

— Duitsland telt zo'n 2000 coöperatieven, goed voor 2,2 miljoen woningen en 3 miljoen leden. 10 % van de totale huurmarkt is in handen van coöperatieven. In totaal wonen er zo'n 5 miljoen mensen of 6% van de totale bevolking betreft een woning van een coöperatieve.⁴

— Oostenrijk telde in 2005 101 woningbouw coöperatieven met een portefeuille van 334.000 woningen, goed voor 8% van de totale woningstock. In totaal tellen deze coöperatieven 412.000 leden. 228.000 van de stock zit in de huurmarkt en 106.000 in de eigenaarsmarkt.

Gemeenschappelijke woonvormen

Met het begrip 'gemeenschappelijke woonvormen' wordt een breed palet aan woonvormen aangeduid, naar gelang criteria zoals graad van gemeenschappelijkheid, grootte, doelgroep etc. In de Vlaamse context met zijn individualistische wooncultuur, zijn gemeenschappelijke woonvormen vandaag eerder efemere fenomenen. Recent begint het beleid wel meer aandacht te krijgen voor dergelijke woonvormen en tracht zij deze te stimuleren en te ondersteunen.⁵ Vormen van samenwonen en woningdelen worden gezien als oplossing voor fenomenen als vergrijzing of als een manier om betaalbaar te kunnen wonen. Het fenomeen van kangeroe of twee-generatie woningen (of zelfs al 3-generatiewoningen), dat de laatste jaren meer aandacht krijgt, is hier een typisch voorbeeld van.

“Co-Housing en bouwgroepen kennen vandaag weinig succes. Enkel de idealisten houden vol. De meeste die er niet in thuis zijn worden afgeschrikt. Daar komt bij dat het stedenbouwkundig verhaal en de diensten ruimtelijke ordening er nog niet klaar voor zijn. Zij hangen vaak nog te hard vast aan de klassieke stedenbouwkundige regelgeving die niet aangepast is aan nieuwe woonvormen.” — *Ingrid Quintens, dienst wonen Provincie Limburg*

Een specifieke vorm van gemeenschappelijk wonen waar in Vlaanderen een aantal initiatieven van bestaan is co-housing. Verschillende gezinnen nemen het initiatief om samen een woonproject op te starten. Bij co-housing heeft elk huishouden zijn eigen wooneenheid, maar is er wel een belangrijke mate van gemeenschappelijkheid. Verschillende ruimtes en functies worden gedeeld zoals een eetruimte, wasruimtes, speelruimtes etc. Dergelijk initiatieven ontstaan vandaag meestal spontaan van onderuit en dit is wellicht ook hun grote sterkte. Door de vele problemen en hindernissen die dergelijke initiatieven tegenkomen, zoals het op mekaar afstemmen van de verschillende belangen binnen een groep tot het concreet realiseren van een bouwproject, gebeurt het regelmatig dat co-housing projecten stranden. Ondersteuning en faciliterende maatregelen zouden hieraan tegemoet kunnen komen. Vaak botsen dergelijke projecten ook op onaangepaste regelgeving die groepswonen niet toelaten of belemmeren. Voorbeelden hiervan zijn co-housing in rurale erf woningen of de verplichting van het Decreet Grond-en Pandenbeleid van de bouw van sociale woningen bij meergezinswoningbouwprojecten van een zekere omvang. De vraag is in welke mate er in Vlaanderen potentieel is voor dergelijke woonvormen en hoe een 'spontaan' fenomeen van bovenaf kan en moet aangestuurd worden. Voor een uitgebreide studie over co-housing in België, met een volledig overzicht van beleidsknelpunten kan verwezen worden naar de studie “Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we” van de vzw Samenhuizen.⁶

Het principe van de bouwgroep onderscheidt zich van co-housing omdat de nadruk niet ligt op het samenleven, maar wel op het gemeenschappelijke bouwproces. Dit principe is gekend in Duitsland onder de term 'Baugruppe'. Een groep van mensen kiest er dan voor om samen een woningbouwproject te ontwikkelen, waardoor een deel op de kosten kan bespaard worden. De bouwgroep vervangt dan als het ware de klassieke ontwikkelaar. In dit proces heeft de toekomstige bewoner dan ook meer zeggenschap in het ontwerp van de woning. Verschillende steden in Duitsland hebben dit systeem geoperationaliseerd. Hamburg heeft bijvoorbeeld een specifieke dienst, het 'Agentur für Baugemeinschaften' die bouwgroepen ondersteunt en mee begeleidt. In Vlaanderen is dit fenomeen weinig bekend. Van onderuit groeien er wel initiatieven waarbij een groep van individuen er voor kiest om vanuit economisch oogpunt samen te bouwen.

“Co-housing biedt ook een nieuw potentieel, niet alleen in het centrum, maar ook in de 20ste eeuwse gordel.” — *Kristiaan Borret, Stadsbouwmeester Antwerpen*

Andere bijzondere formules

Gedurende de workshops werden nog andere interessante pistes aangedragen. We vermelden hier het principe van de 'Community Land Trust' of CLT. Een CLT is een fonds dat als doel heeft grond en eigendommen te verwerven, op een manier waarop ze beschikbaar en betaalbaar blijven, vooral voor lage inkomens. Door bij verkoop van woningen een percentage van de meeropbrengst terug te laten vloeien naar de CLT, kunnen die middelen opnieuw geïnvesteerd en omgezet worden in kansen voor nieuwe kopers. Een CLT voor sociale koopwoningen houdt in dat de grond en de gecreëerde meerwaarde eigendom blijven van de CLT. Zo krijgen mensen de kans om een eigen woning te kopen, zonder dat de overheid telkens nieuwe middelen moet aanreiken.⁷ Een andere noemenswaardige strategie is het gebruik van erfpachtconstructies. Gezinnen kopen alleen het huis en de dure bouwgrond krijgen ze voor 99 jaar in erfpacht voor een lage prijs. Hiermee kan een aanzienlijk bedrag op de aankoop prijs bespaard worden.⁸ Bij erfpacht liggen de registratierechten en de notariskosten veel lager dan bij normale verkoop. Bij verkoop of overlijden worden alle plichten en rechten gewoon overgenomen door de nieuwe koper of de erfgenamen. Na het aflopen van de erfpacht wordt het huis en de grond eigendom van de gemeente. Voorbeelden hiervan zijn onder andere te vinden in Kapelle-op-den-Bos en Gent.

Deze twee voorbeelden illustreren hoe door het creatief omgaan met juridische en fiscale mogelijkheden, er oplossingen worden gevonden voor specifieke uitdagingen.

LOWOB. Een integrale oplossing?

In de publicatie 'Wonen voor 200.000 euro all-in' maakt Filip Canfyn een analyse van de betaalbaarheidskwestie en stelt een oplossing voor in de vorm van een Lokaal WoonOntwikkelingsbedrijf (LOWOB).⁹ Het is een ontwikkelingsbedrijf dat zich volledig toelegt op het creëren van een substantieel aanbod aan betaalbare woningen in stedelijke context. Het is een integrale oplossing op lokaal niveau waarin de drie onderdelen van de woonproductiemechaniek worden geïntegreerd. Het vertrekt van een beleidsvisie die inzet op het opwaarderen van het woningpatrimonium in de stad om suburbanisatie tegen te gaan. Op vlak van woonproducten wordt ingezet op grondgebonden woningen met tuin waarbij criteria worden vastgelegd om te beantwoorden aan het label 'budgetwoning'. Operationeel en budgettair is het idee grondig onderbouwd. Een Lokaal WoonOntwikkelingsBedrijf krijgt de operationele en budgettaire middelen om budgetwoningen met een maximumprijs

van 200.000 euro all in te verkopen en te verhuren, waarbij na negen jaar de investeringen meer dan volledig gerecupereerd worden. In principe zou dergelijk systeem overall kunnen toegepast worden. Momenteel is het nog nergens operationeel en is het dus nog afwachten wat de concrete resultaten zullen zijn van deze aanpak.

2 Voor meer info zie bijvoorbeeld SATCH, R., Analyzing coop housing. Historical analysis of Cooperative Housing, CHF International, Silver Spring, 2002.

3 zie: International Co-operative Alliance, <http://www.ica.coop/al-ica/>.

4 <http://www.ica.coop/al-housing/attachments/ICA%20Housing%20Co-operatives%20in%20Switzerland%20-FINAL%2013-02-09.pdf>

5 Zie bijvoorbeeld de publicatie "Woningdelen, een volwaardige alternatief?" van de provincie Vlaams-Brabant of de brochure "Woning opsplitsing. Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden" van de Provincie Limburg en vzw Stebo.

6 Volgende studie heeft verschillende fenomenen van gemeenschaps-wonen in kaart gebracht: JONCKHEERE, L., KUMS, R., MAELSTAF, H., MAES, T., Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we, Koning Boudewijnstichting, 2010.

7 Voor meer info zie bijvoorbeeld <http://communitylandtrust.wordpress.com/>

8 SAMYN, S. Betaalbaar wonen dankzij erfpacht, De Standaard, 27 december 2005.

9 CANFYN, F., Wonen voor 200.000 euro all-in, Garant, Antwerpen, 2011.

2.3 Interpretatie van de ruimtelijke context op basis van verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken

Het RSV vertrekt vandaag van een indeling van Vlaanderen in 'stedelijke gebied' en 'buitengebied'. Deze interpretatie lijkt steeds minder en minder overeen te stemmen met de realiteit. Op basis van onderzoek naar verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken van onder andere het Steunpunt Ruimte en Wonen, dringt zich een alternatieve lectuur op. Het gaat hierbij niet om een nieuwe afbakening, maar om de definitie, op een meer conceptueel niveau, van verschillende ruimtes die op morfologisch vlak een coherente logica kennen.

2.3.1 STADSREGIONALE SCHAAL

Met deze term wordt de dynamiek aangeduid die bestaat tussen de kernstad en het randstedelijk gebied. Vandaag bestaat er een grote discrepantie tussen de werking van het stedelijk systeem en de administratieve indeling. De kernsteden in Vlaanderen hebben een heropleving gekend die zich niet doorzet buiten het kernstedelijk gebied.

Morfologie van de stadsregio

Binnen stadsregionale schaal kunnen deelgebieden onderscheiden worden. De kernstad is het gebied dat bestaat uit het historisch hart van de stad en de 19de eeuwse gordel er rond. Deze 19de eeuwse gordel bestaat grotendeels uit dichtbebouwde wijken met hoofdzakelijk oudere rijwoningen, aangevuld met andere activiteiten zoals handel, diensten, bedrijvigheid etc. In dit gebied liggen nog grotere gebieden zoals kanaalzones en industriegebieden die nog ontwikkelingsmogelijkheden bieden. De laatste jaren zien we ook een heropleving van de 19de eeuwse gordel. Via een projectmatig georiënteerde aanpak ondersteund door een uitgebreid palet aan instrumenten (stedenfonds, conceptsubsidies,...) en stadsontwikkelingsbedrijven worden strategische plekken in de stad getransformeerd in nieuwe hippe wijken (vaak ook met gentrificatie-effecten tot gevolg).¹⁰

Rond deze kernsteden ligt een gebied met hoofdzakelijk woongebouwen die dateren uit de 20ste eeuw. De woningen zijn er in het algemeen goedkoper, van een betere kwaliteit en minder oud. Deze 20ste eeuwse gordel – die niet echt een concentrische gordel is, maar eerder uitlopers zijn langs belangrijke assen – kent nog grote open, groene gebieden en heeft nog een groot potentieel tot verdichting.¹¹ In deze gebieden kunnen ook nog secundaire handels- en dienstencentra voorkomen. Morfologisch vormt de 20ste eeuwse gordel

Legende

Evolutie van het aantal huishoudens per oppervlakte-eenheid 1997 - 2007

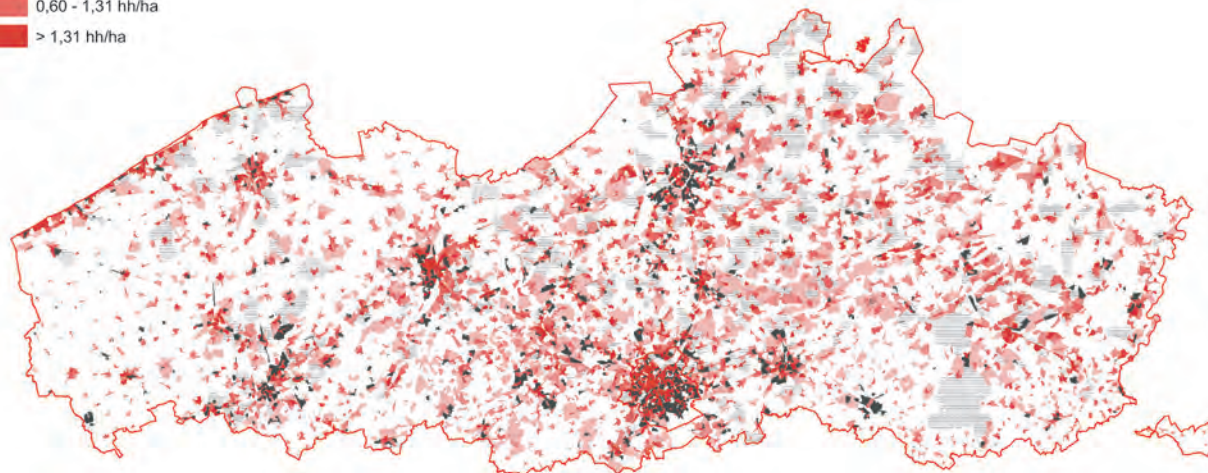
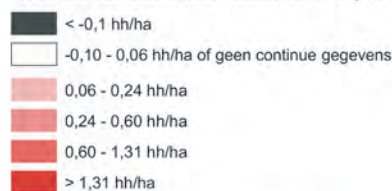


Fig. 2.5 Kaart van de evolutie van het aantal huishoudens per oppervlakte-eenheid 1997-2007.

Uit: Ruimte voor wonen.

Bron: Rijksregister. Cartografie: OSA.

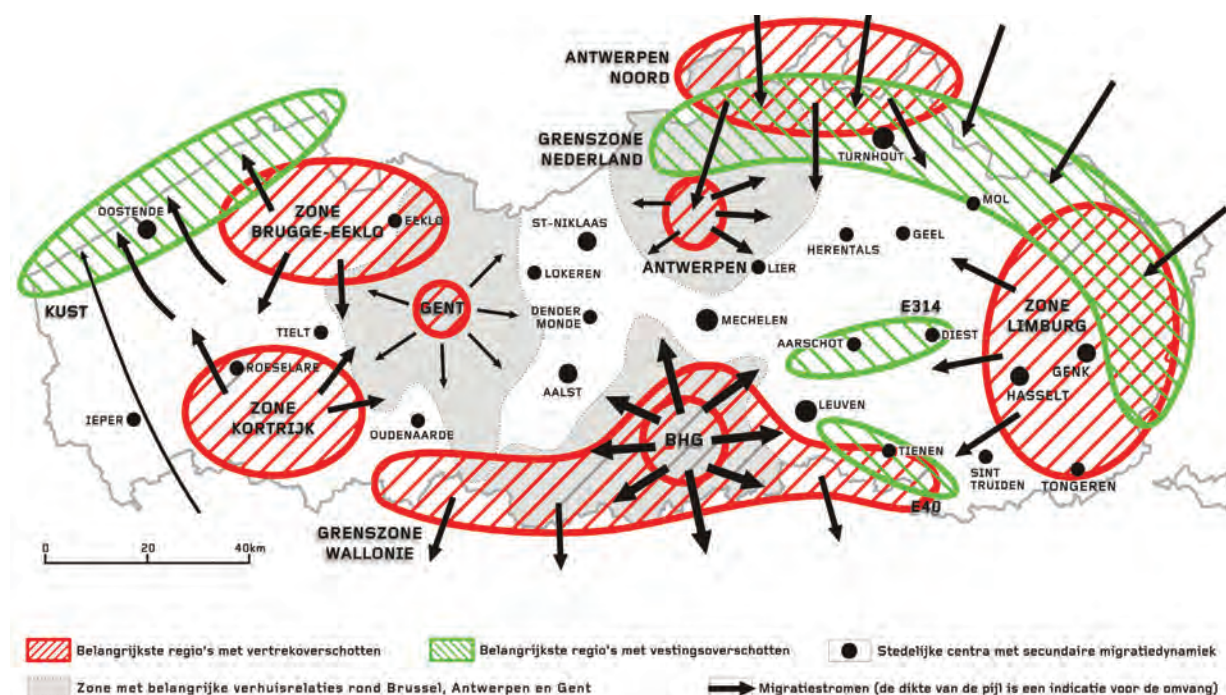


Fig. 2.6 Illustratie van de migratiedynamieken in Vlaanderen.

Bron: MOORTGAT, W., VANDEKERCKHOVE, B., "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen", in: Ruimte & Planning, nr. 4, 2007, pp. 6-17.

een continu geheel met de kernstad en ook functioneel zijn deze gebieden sterk betrokken op elkaar (werkgelegenheid, voorzieningen, mobiliteit,...). Niettegenstaande deze continuïteit vallen belangrijke delen van de 20ste eeuwse gordel bestuurskundig buiten de stad. Dit is het gevolg van politieke keuzes ten tijde van de fusies van de gemeenten. Deze administratieve opdeling is één van de redenen waarom het instrumentarium en de projectmatige aanpak van de kernsteden zich moeilijk doorzet in de 20ste eeuwse gordel.

“Ook buiten de 19de eeuwse gordel heb je een stedenbeleid nodig. Het is in dit gebied dat de toenemende bevolking zal gehuisvest moeten worden. Nu wordt dit verder verkaveld en verliest het veel van zijn kwaliteit. Je hebt voor dit gebied een visie nodig, om dan instrumenten te kunnen ontwikkelen.” — *Kristiaan Borret, Stadsbouwmeester Antwerpen*

Migratie naar de rand

Migratiedynamieken tonen dat op deze 20ste eeuwse gordel een niet onbelangrijke verstedelijkingsdruk ligt. Een deel van de suburbanisatie uit de kernstad landt hier. Tegelijkertijd toont de kaart met de evolutie van het aantal huishoudens dat er ook plekken in de rand zijn die inwoners verliezen (donkere vlekken, fig 2.5). We wezen reeds op het fenomeen van de selectieve stadsvlucht vanuit de steden, waarbij vooral jonge gezinnen met kinderen wegtrekken uit de (groot-)stedelijke gebieden. De wens voor een ruimere woning met tuin is hier een belangrijke drijfveer. Deze suburbanisatiebeweging wordt wel gecompenseerd door de instroom van jongvolwassenen tussen 18 en 26 jaar en buitenlandse immigranten. Dit verklaart hun oververtegenwoordiging in vergelijking met de rest van Vlaanderen. In veel gevallen hangt dit samen met de aantrekkingskracht van de stad. Steden zien deze beweging als negatief, omdat de nieuwkomers minder kapitaalachtig zijn dan de vertrekkers. Deze suburbanisatie tekent zich het sterkst af rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar vindt ook plaats in kleinere steden zoals Kortrijk, Genk of Leuven.

“We merken dat we te maken hebben met een uitdeinend effect: jongen gezinnen uit Gent trekken naar de deelgemeenten en de mensen uit de deelgemeenten trekken naar de buurgemeenten. Sinds kort heeft er een omslag plaats gevonden in de relatie tussen kernstad en periferie. Vandaag wonen er meer mensen in de deelgemeenten dan in de zone Gent 9000.” — *Peter Lacoere, AGSOB Gent*

Er kan opgemerkt worden dat de Kuststrook een bijzondere, lineaire variant is binnen de categorie van de stadsregionale schaal. Migratiedynamieken wijzen op een toegenomen verhuis van oudere leeftijdscategorieën naar de kust, waarbij de tendens waarneembaar is dat mensen al op vroegere leeftijd de keuze maken aan de kust te gaan wonen. Deze bijzondere migratiedynamiek – die bijkomende druk genereert op vlak van zorgvoorzieningen – en specifieke fenomenen als tweede verblijven, maken van de kust een speciaal geval in Vlaanderen, dat op vlak van wonen een specifieke aanpak vraagt.

Op kaart 2.1 wordt de stadsregionale schaal van de Vlaamse steden weergegeven in donker grijs. Hierbij werd vertrokken

van (de hypothese van) afbakening van stedelijke gebieden, aangevuld met de studie naar stadsgewesten (Van Hecke e.a.) en uitgebreid op basis van de continuïteit van de bebouwing. Omdat de indeling in stedelijke gebieden ook kleine steden omvat, zijn deze inbegrepen in de categorie van de stadsregionale schaal. Het spreekt voor zich dat de stadsregionale schaal voor een grote stad als Antwerpen, Brussel of Gent van een andere orde is dan deze van kleine steden.¹²

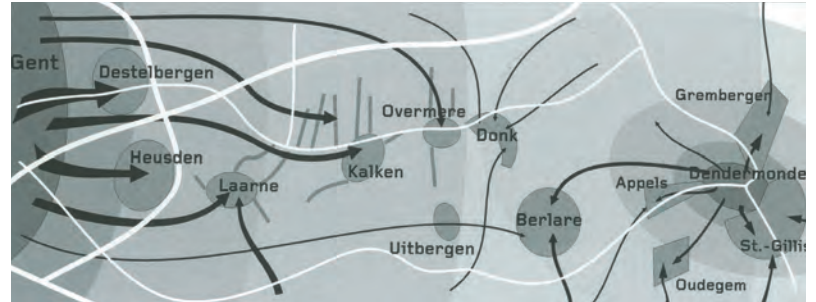
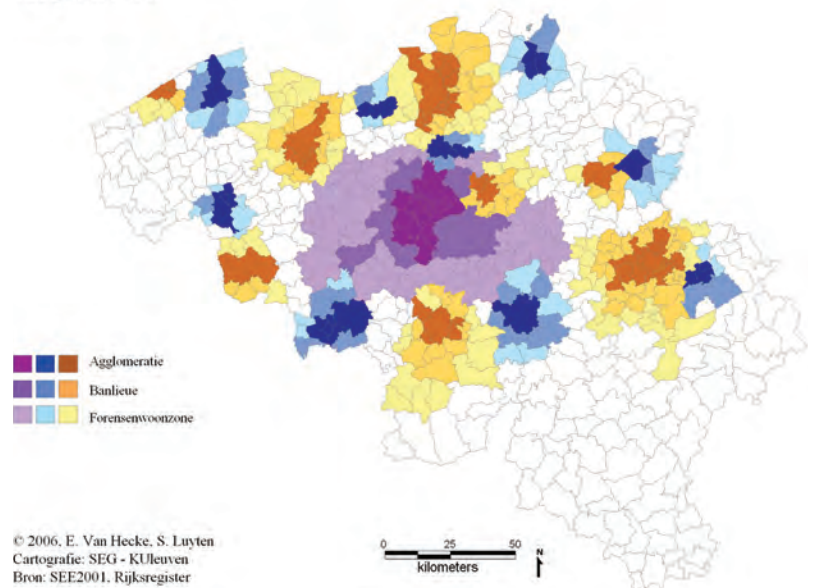


Fig. 2.7 Zoom van de migratiedynamieken. Uit: Ruimte voor wonen. Bron: SumResearch.

Stadsgewesten 2001



© 2006, E. Van Hecke, S. Luyten
Cartografie: SEG - KULeuven
Bron: SEE2001, Rijksregister

Fig. 2.8 Stadsgewesten. Uit: VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E., JUCHTMANS, K., “De stadsgewesten”, In: MÉRENNE-SCHOUMAKER, B., VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E. EN HALLEUX, J. M., Algemene Volks- en woningtelling, 1 maart 1991, Verstedelijking, monografie nr. 11A, Nationaal instituut voor de statistiek, Brussel, p. 69-130.

2.3.2 TUSSENGEBIED

Deze term verwijst naar een heel ruim gebied in Vlaanderen waar een niet onbelangrijke verstedelijkingsdruk op ligt. Op fig 2.5 komt dit overeen met het gebied met de lichtroze vlekken. Het hart van dit gebied valt samen met de Vlaamse Ruit. Door de verstedelijkingsdruk zijn deze oorspronkelijk landelijke gebieden geleidelijk getransformeerd tot een patchwork van dorpen, verkavelingswijken en linten waarachter nog grote groene ruimtes liggen. In dit gebied liggen er nog veel bouw-mogelijkheden die in een trendvolgend scenario verder zullen opgevuld geraken met gestandaardiseerde verkavelingswijken. In de literatuur wordt vaak de term 'nevelstad' gebruikt om deze stedelijke conditie aan te duiden. Vandaag bestaan er voor dit hybride gebied onvoldoende kwalitatieve verstedelijkingsprincipes met een bijhorend instrumentarium.

Migratie naar het tussengebied

Een belangrijk deel van de verstedelijkingsdruk wordt verklaard door de aantrekkingskracht van de Vlaamse Ruit op de rest van Vlaanderen als gevolg van de tewerkstelling in deze regio.¹³ Belangrijke delen van het tussengebied liggen dan ook in het pendelgebied van de stedelijke kernen. De pendelbewegingen worden ondersteund door de aanwezigheid van een dicht spoorwegennet en een uitgebreid autowegen- en stratennetwerk. Hierdoor heeft het tussengebied een zeer goede bereikbaarheid en in combinatie met een beleid waarin woon-werkverkeer zeer goedkoop is (sociale tarieven, gratis openbaar vervoer, fiscale aftrek van autogebruik,...) wordt suburbanisatie aangemoedigd. Deze beweging naar de Vlaamse Ruit overlapt met de suburbanisatiebeweging vanuit kernstedelijk gebied. De aantrekkingskracht van dit tussengebied schuilt onder meer in de betere kwaliteit van de woningen in vergelijking met de steden. Er is nog veel open en groene ruimte en het woningpatrimonium bestaat hoofdzakelijk uit grotere woningen met een tuin, hetgeen beantwoordt aan de woonwens van de meeste gezinnen. Dit verklaart ook het overwicht van de eigendomsmarkt in het tussengebied. Daarnaast wordt de verstedelijkingsdruk aangestuurd door de grond- en woningprijzen, die lager liggen hoe verder men zich van de stadskern bevindt. Het concept van 'regionale woonmarkten' brengt de sturende rol van bouwgrondprijzen in rekening en beschrijft de interactie tussen bouwgrondprijzen, migratiepatronen en pendelbewegingen. Op basis hiervan kunnen regionale woonmarkten afgebakend worden, waarvan de meeste een stedelijk gebied als kern hebben. Fig. 2.9 toont regionale woonmarkten rond Brussel, Antwerpen en Gent.

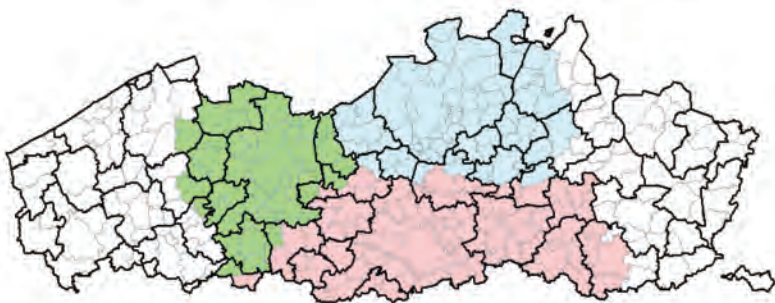


Fig 2.9 Afbakening van regionale woonmarkten in Vlaanderen en Brussel. Bovenregionale invloedsferen: roze=Brussel, blauw=Antwerpen, groen=Gent. Uit: Sturingsmodellen voor het wonen, Eindrapport, Vlaamse overheid, Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Planning, p.18.

Morfologische kenmerken van het tussengebied

Morfologisch bestaat het tussengebied uit een aaneenschakeling van dorpskernen, verkavelingswijken en lange linten waarachter grote open ruimtes liggen. Dit verklaart het duale karakter ervan. Verplaatst men zich met de auto ontstaat de indruk van een continu stedelijk gebied, terwijl vanuit de lucht een open en groen beeld domineert. De kaart van de onbebouwde woonpercelen (fig. 1.5, p.16) toont dat er in dit

tussengebied nog enorm veel bouw-mogelijkheden liggen, die in een trendvolgend scenario verder zullen opgevuld geraken met gestandaardiseerde verkavelingswijken. Dit gebied blijft ook een aantrekkelijke vestigingslocatie voor niet-woonfuncties zoals industrie, bedrijventerreinen, grootschalige handelsfuncties, recreatiecomplexen etc. Deze functies zijn vaak gesitueerd aan belangrijke verkeersknooppunten, die een goede bereikbaarheid verzekeren.

In het tussengebied kan ook enige nuance aangebracht worden. Op kaart 2.1 wordt die weergegeven door middel van de verschillende grijswaarden tussen het platteland (wit) en de stadsregionale gebieden (donker grijs). Ten eerste onderscheiden we het meer verstedelijkt tussengebied op basis van de migratiedynamieken en de gebieden die gekarakteriseerd worden als banlieues in de studie naar Stadsgewesten. Dit zijn gebieden buiten de stadsregionale schaal maar die sterk betrokken blijven op de stadsregio's. Daarnaast werden corridors van versteende ruimte en gebieden met hoge mate van verlinting ook bij het tussengebied gerekend (fig. 2.10). Tot slot is er het gebied dat noch tot het platteland behoort (zie 2.3.3), noch tot het verstedelijkt tussengebied, noch tot de corridors van versteende ruimte. Dit gebied kan beschouwd worden als 'landelijk tussengebied'.



Fig. 2.10 Verlinting per statistische sector in Vlaanderen. De verlinting wordt berekend door de bebouwing te selecteren uit een bestand dat de bebouwing in Vlaanderen weergeeft. De lengte van deze linten wordt per statistische sector samengevoegd en uitgedrukt per oppervlakte eenheid.

Uit: Ruimte voor wonen. Bron: Kadvec. Cartografie: AMRP.

Beleid

Administratief wordt dit gebied opgedeeld door gemeentegrenzen. Een vaak gehoorde opmerking is dat veel gemeenten niet de nodige capaciteit hebben op vlak van visie en instrumenten om het soort beleid te voeren dat de heropleving van de steden heeft mogelijk gemaakt. Het woonbeleid en ruimtelijk beleid in Vlaanderen legt heel wat taken bij de gemeenten, maar in de praktijk slagen zij er vaak onvoldoende in deze verantwoordelijkheden te vervullen. Om hier aan tegemoet te komen zijn er gemeenten die samenwerken in de vorm van intercommunales.

¹⁰ LOECK, A. (red.), Stadsvernieuwingprojecten in Vlaanderen. Ontwerpend onderzoek en capacity building (Explorations reeks), SUN, Amsterdam, 2009.

¹¹ Wat hier de 20ste eeuwse gordel wordt genoemd komt overeen met de stadsrand in de studie van het INS naar stadsgewesten in België. Zie VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E., JUCHTMANS, K., "De stadsgewesten", In: MÉRENNE-SCHOUMAKER, B., VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E. EN HALLEUX, J. M., Algemene Volks- en woningtelling, 1 maart 1991, Verstedelijking, monografie nr. 11A, Nationaal instituut voor de statistiek, Brussel, p. 69-130.

¹² ZIE VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E., JUCHTMANS, K., "De stadsgewesten", In: MÉRENNE-SCHOUMAKER, B., VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E. EN HALLEUX, J. M., Algemene Volks- en woningtelling, 1 maart 1991, Verstedelijking, monografie nr. 11A, Nationaal instituut voor de statistiek, Brussel, p.69-130.

¹³ Ibid.

2.3.3 PLATTELAND

Het platteland omvat de grote open gebieden, waar er weinig of geen verstedelijkingsdruk ligt. Dit komt overeen met de grotere witte gebieden op fig. 2.5. Ze situeren zich in de uithoeken van Vlaanderen, afgelegen van stedelijke kernen, waardoor ze niet vasthangen aan de stedelijke dynamiek en infrastructuur. Kaart 2.1 toont dat er nog relatief weinig echt plattelandsgebied overblijft in Vlaanderen. Deze gebieden hebben een specifieke rurale identiteit, die – zoals reeds werd aangehaald – meer en meer onder druk staat.

Morfologie van het platteland

In het kader van plattelandsbeleid is er veel aandacht voor de afbakening van het platteland.¹⁴ Verschillende criteria kunnen hiervoor worden gehanteerd.¹⁵ Zo definieert het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (SPRE) het platteland op basis van de criteria bevolkingsdichtheid en evolutie, aandeel werkgelegenheid in de landbouw en oppervlakte cultuur- en landbouwgrond.¹⁶

Morfologisch wordt het platteland gekenmerkt door traditionele dorpen en een verspreid nederzettingenpatroon van losstaande bebouwing, meestal boerderijen. Dorpen zijn verbonden via steen- en verbindingswegen waarbij steenwegontwikkeling en verlinting minder voorkomt dan in het tussengebied. De dorpen zijn vaak ontstaan langs de kruising van verbindingswegen en kennen een compacte historische kern van lintbebouwing. Rond de dorpen zijn dan vaak meer recente open verkavelingen gebouwd. Thissen e.a. maken in hun studie naar de leefbaarheid van West-Vlaamse dorpen een onderscheid tussen autonome dorpen en woondorpen.¹⁷ Voor deze laatste kan dan nog eens het verschil gemaakt worden tussen

1. Plattelandskernen met een dynamiek door hun aantrekkelijkheid: kernen met een grote natuurlandschappelijke of recreatieve waarde of met een aantrekkelijke cultuurhistorische woningvoorraad of woonomgeving.
2. Plattelandskernen met een dynamiek door hun mogelijkheden: kernen met een goede ligging ten opzichte van werkgelegenheidscentra waar de mogelijkheden bestaan voor woonuitbreiding door verkavelingen;
3. Stagnerende oude centra: kernen met sterk functieverlies die bijvoorbeeld te maken hebben met verkeersoverlast, leegstaande fabriekspanden of verwaarloosde openbare ruimte;
4. Stagnerende kleine kernen: kernen die het functieverlies niet kunnen compenseren met hun woonfunctie.

Op vlak van marktstructuur wordt het platteland gedomineerd door de eigendomsmarkt. Het aantal huurwoningen is zeer beperkt, zowel in de private als de sociale sector.

Binnen het platteland bestaat er veel diversiteit. Men spreekt in deze context van de 'regionale of streekgebonden identiteit'. Dit wordt bepaald door de typische rurale nederzettingenstructuur, met een kenmerkende landschapsstructuur en typische streekgebonden architectuur (hoeves, historische panden, kloosters,...).¹⁸

In de Westhoek maakt de architectuur van de wederopbouwperiode na 1914-1918 een aanzienlijk deel uit van het woningpatrimonium, zowel in de steden, in de dorpen en het open landschap. Dit verouderd woonpatrimonium stelt specifieke uitdagingen in een hedendaagse wooncontext (hedendaagse comfort- en energie-eisen, nieuwe gezinssamenstellingen door verdunning en vergrijzing,...).¹⁹

Beleid

Typisch voor het platteland is de kleinschaligheid van de gemeenten. Dit maakt het minder evident een eigen woonbeleid uit te werken. Ook botsen nieuwe woonvormen die afwijken van de gangbare formules vaak op weerstand. Net zoals

in het tussengebied overstijgen de uitdagingen van het wonen meestal de gemeentegrenzen, en kunnen er grotere gebieden of subregionale entiteiten gedefinieerd worden. Deze uitdaging wordt in sommige gevallen gedeeltelijk opgevangen door een intercommunale.

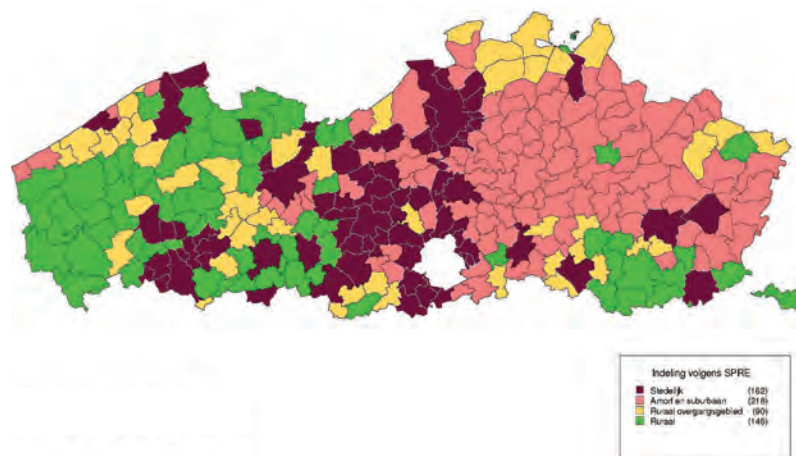


Fig. 2.11 Strategisch plan voor ruimtelijke economie. Het SPRE onderscheidt op basis van vier traditionele en neutrale criteria (bevolkingsdichtheid en evolutie, aandeel werkgelegenheid in de landbouw, oppervlakte cultuur- en landbouwgrond in gebruik) en aan de hand van een clusteranalyse, zeven types van gemeenten in drie clusters.

Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering.

¹⁴ INTERBESTUURLIJK PLATTELANDSOVERLEG (IPO), Lokaal woonbeleid op het platteland, Vlaamse Landmaatschappij, Brussel, 2007.

¹⁵ PISMAN, A., VERBEEK, T., HANEGREEFS, G., et. al, Onderzoek Omschrijving Platteland, Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning, Ugent, April 2011.

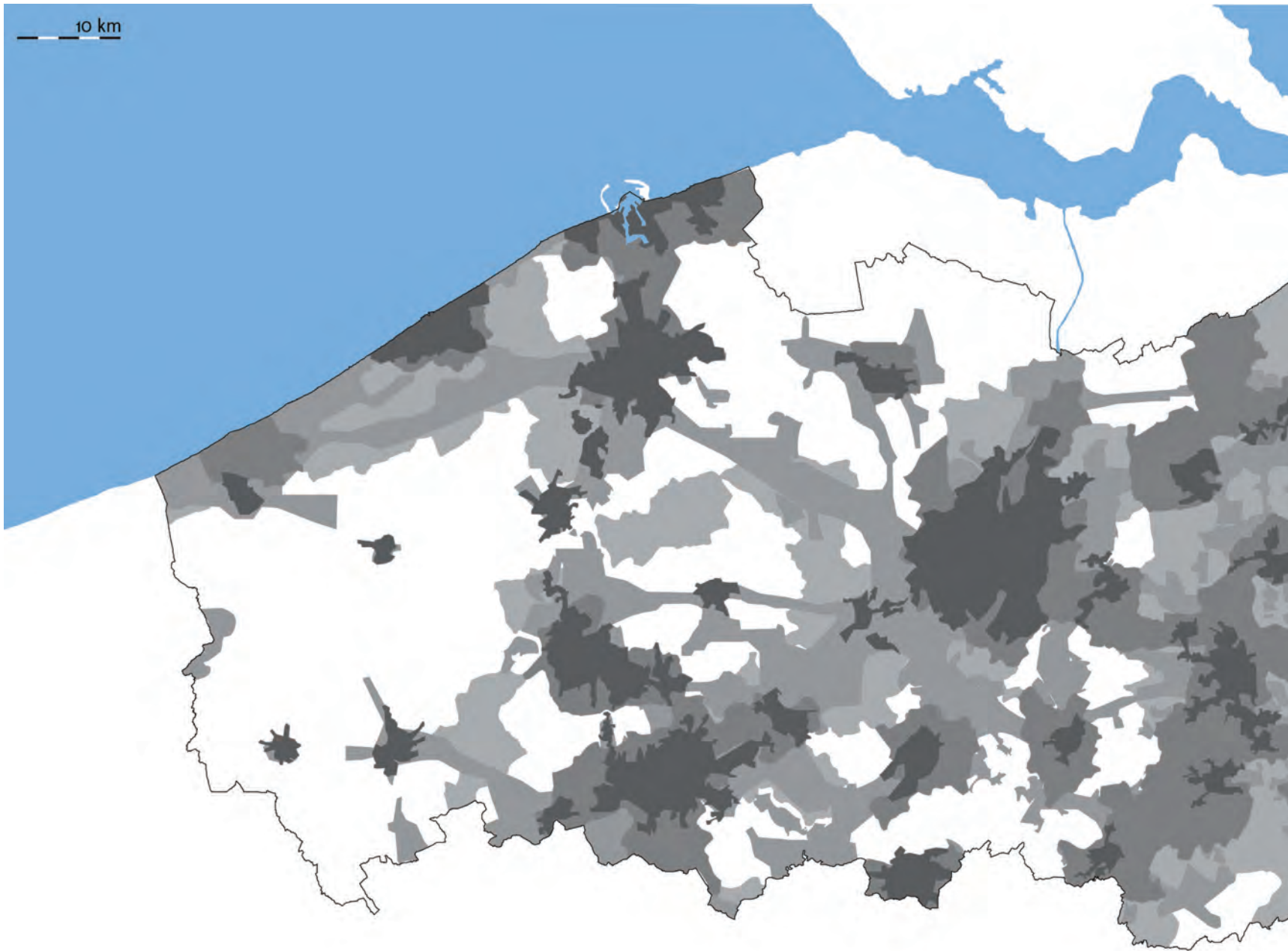
¹⁶ VANHAVERBEKE, W., LAMMENS, E., CABUS, P., Strategisch Plan Ruimtelijke Economie, Academia Press, Gent, 2001.

¹⁷ THISSEN, F., DE ROO, N., LINSELE, W., "Leefbaarheid in de dorpen van West-Vlaanderen, in: Ruimte en planning, 21 (4), 2001, pp. 333-346.

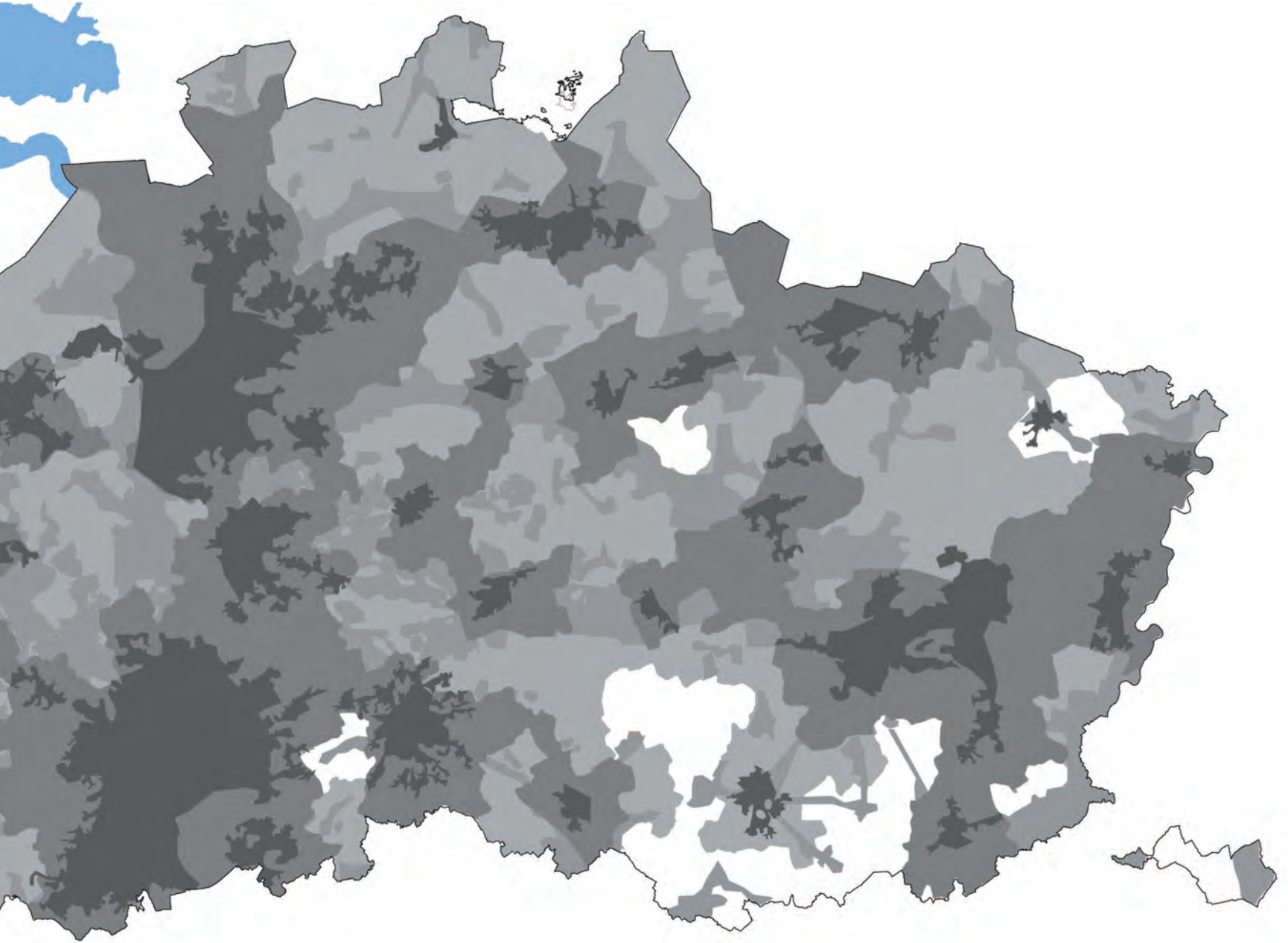
¹⁸ Zie bijvoorbeeld LABO S, Streek eigenheid Hoppeland, Ugent.

¹⁹ Zie LABO S, Studie Omgaan met de wederopbouwarchitectuur in de frontstreek van '14/'18 – Ieper en Heuvelland.

Interpretatie van de ruimtelijke context op basis van verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken



- Stadsregio
- Verstedelijkt tussengebied
- Corridors
- Landelijk tussengebied
- Plattelandsgebied



Kaart 2.1 Lectuur van de ruimtelijke context van Vlaanderen op basis van morfologie, verstedelijkingsdruk en migratiedynamieken

Cartografie: AWB. Bronnen:

Stadsregio:

- Stedelijke afbakeningsgebieden, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, 2004.
- E. Van Hecke, S. Luyten, Studie van de Stadsgewesten, SEG K.U.Leuven, SEE 2001. Selectie agglomeraties.

Verstedelijkt tussengebied:

- Intern migratiesaldo van de 0-9 en 30-39 jarigen (gemiddelde uit 2000-2006), Willems 2008.
- E. Van Hecke, S. Luyten, Studie van de Stadsgewesten, SEG K.U.Leuven, SEE 2001. Selectie gemeentes rond stadsregio's.

Corridors:

- VITO, studie naar de aaneengeslotenheid van de open ruimte in clustergrottes, uitgevoerd in opdracht van VMM-MIRA en INBONARA, 2009.
- AMRP, kaart verlinting per statistische sector in Vlaanderen, Kadvec, 2005. Selectie dichtheid van bebouwingslinten in $m/km^2 > 1000$.

Landelijk tussengebied: restruimte

Plattelandsg gebied:

- Indeling volgens het Strategisch Plan voor Ruimtelijke Economie (SPRE), Studiedienst van de Vlaamse Regering. Selectie ruraal gebied.

2.4 Aanzet voor een duurzame armatuur op basis van woonomgevingskwaliteiten

Dit deel is een oefening die Vlaanderen tracht in kaart te brengen op basis van de woonomgevingskwaliteiten. Dit kan als uitgangspunt dienen voor ontwerpend onderzoek naar nieuwe woonomgevingen. Een selectie van verschillende ruimteclaims en systemen die sturend zijn voor de woonomgevingskwaliteit worden samengebracht in een synthesekaart. Deze oefening vertrekt van het kaartmateriaal dat voor handen is. Volgende systemen werden in rekening gebracht: het productief landschap – omvattende landbouw, groene ruimte en het watersysteem –, mobiliteit, tewerkstelling & voorzieningen en betaalbaarheid. Dit is zeker geen volledige benadering en zou bijvoorbeeld nog aangevuld kunnen worden met energie.

Landbouw

Voedselproductie is een belangrijke ruimteclaim die mee bepaalt waar we (niet) kunnen bouwen. Volgens VRIND neemt landbouw in 2009 een totale oppervlakte van 620.161ha in. Hiermee beslaat landbouw 46% van de totale Vlaamse oppervlakte. Met een aandeel van 60% wordt het grootste deel van deze landbouwoppervlakte ingenomen door weiden, grasland en voedergewassen, wat wijst op het belang van rundveehouderij. Akkerbouw zelf beslaat een aandeel van 31%. Tuinbouw neemt slechts 8% in van het areaal waarvan de helft wordt gebruikt voor groenteteelt, fruitteelt neemt een derde in en de resterende oppervlakte wordt gebruikt voor de sierteelt. Algemene tendens in de landbouw in Vlaanderen sinds enkele jaren is een schaalvergroting van de landbouwbedrijven, wat gepaard gaat met het verdwijnen van de kleinere landbouwbedrijven (het aantal bedrijven daalde met 28% tussen 2000 en 2009).

Traditioneel zet het beleid in op plattelandsontwikkeling in gebieden die gekenmerkt worden als ruraal gebied zoals de Westhoek, het Meetjesland, de Vlaamse Ardennen, het Pajottenland, delen van de Kempen, het Hageland en Haspengouw (fig. 2.12). Zoals eerder aangehaald worden deze traditionele plattelandsgebieden gekenmerkt door specifieke rurale woonomgevingen met zeer specifieke uitdagingen. Naast deze traditionele, zeer gebiedsgerichte aanpak, moet er nagedacht over de rol van landbouw buiten het traditionele plattelandsgebied. Welke rol krijgt landbouw in het tussengebied en binnen stadsregio's en hoe draagt dit bij aan de kwaliteit van de woonomgevingen hier?

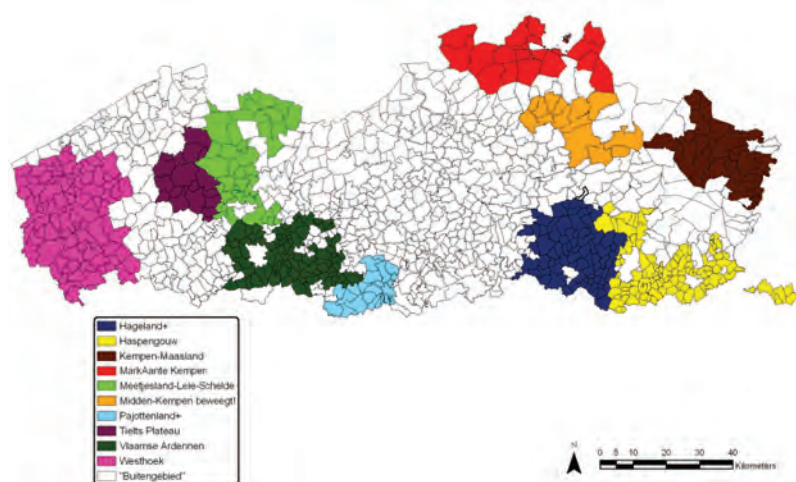


Fig. 2.12 Kaart LEADER gebieden. LEADER staat voor 'Liaisons Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale'. Dit is een Europees subsidiëringprogramma voor Plattelandsontwikkeling.
Bron: VLM, uit Programma voor Plattelandsontwikkeling 2007-2013.

De landbouwkaart toont alle landbouw in Vlaanderen (kaart 2.2). De donkergele gebieden zijn de traditionele rurale gebieden waar het plattelandsontwikkelingsbeleid op inzet. Daarnaast toont deze kaart dat landbouw sterk versnipperd ligt over heel Vlaanderen, zowel in wat we tussengebied kunnen noemen als binnen stadsregio's.

Groene ruimte

Groene ruimte kent verschillende verschijningsvormen in stadsregio's, tussengebied en platteland. Dit varieert van privaat en kleinschalig groen (tuinen) tot publiek en groot-schalig groen (bossen, natuurgebieden, parken,...). Het zijn enerzijds belangrijke ruimteclaims die de bebouwde ruimte voor wonen inperken en anderzijds is groene ruimte een essentiële woonomgevingskwaliteit die op kleiner schaal-niveau dient geïntegreerd te worden.

Het beleid zet sterk in op een gebiedsgerichte aanpak waarbij een van de belangrijkste maatregelen de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) is. Het RSV en het Natuurdecreet voorzien in de afbakening van 125.000 hectare VEN, 150.000 ha IVON en dan nog in een onbepaalde oppervlakte natuurverbingsgebied in overdruk. Eind 2008 was 70% van het VEN en 1% van het IVON afgebakend. Een andere beleidskeuze is in te zetten op stadsrandbossen. Het Pact 2020 stelt dat tegen 2020 minstens de helft van de stedelijke en kleinstedelijke gebieden over een stadsbos moet beschikken (of er een opgestart moet hebben). Begin 2010 waren er 16 stadsbosprojecten opgestart binnen 57 stedelijke gebieden.

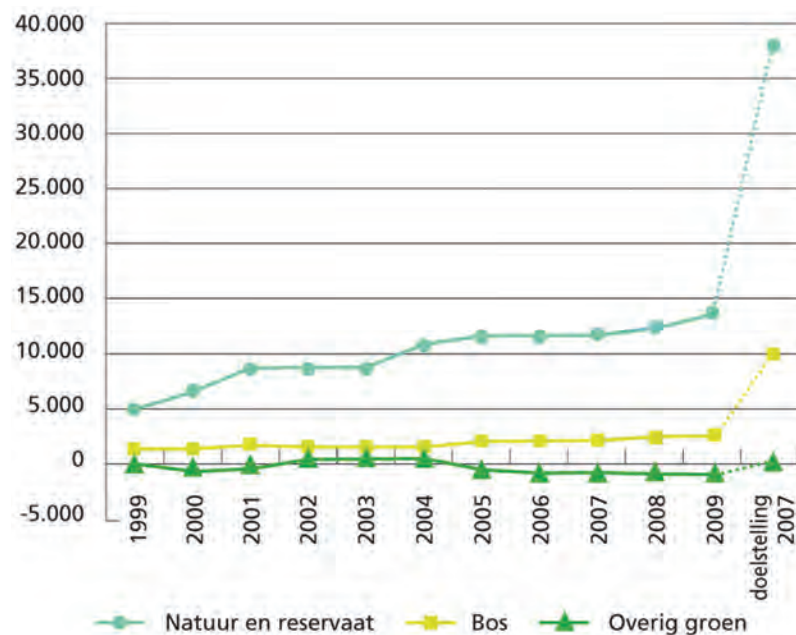


Fig. 2.13 Evolutie van de oppervlakte natuur, bos en overig groen op de gewestplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen ten opzichte van 1994, van 1999 tot 2009, in ha.
Bron: VRIND 2010.

Kaart 2.3 met de groene ruimte toont in donkergroen de voornaamste grote groene gebieden, bossen, natuurgebieden en VEN gebieden. Deze groene ruimte is dominant aanwezig in het Noord-Oosten van België. Dit soort groengebieden hebben een sterke recreatieve waarde. Het lichtgroen is al de resterende groene ruimte die niet is ingenomen door bebouwing, landbouw, infrastructuur of andere functies. Er wordt hierin geen onderscheid gemaakt tussen publiek of privaat groen. Deze groene ruimte ligt duidelijk versnipperd over heel België, met sterke concentraties in bepaalde delen van het tussengebied. Vaak ligt deze verscholen achter dichtgebouwde linten zodat de aanwezigheid van dit groen vaak minder voelbaar aanwezig is. Dit versnipperd groen biedt een enorme landschappelijke meerwaarde. De opgave bestaat er in dit groen in te zetten als structurerend systeem van woonomgevingen en duurzaam te verweven met de bebouwde ruimte.

Watersysteem

In Vlaanderen is nagenoeg overal gebouwd. Veel woonwijken liggen in overstromingsgebied en worden geconfronteerd met wateroverlast. Met de watertoets heeft het beleid hieraan tegemoet willen komen. De watertoets tracht preventief tussenbeide te komen wanneer nieuwe initiatieven worden genomen. De schadelijke effecten voor de waterhuishouding worden erin onderzocht en er wordt gekeken welke remedies mogelijk zijn. Het resultaat van een watertoets wordt neergeschreven in een waterparagraaf in de vergunning of de goedkeuring van het plan.

De watertoetskaart (kaart 2.4) die hier is hernomen maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw). Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen. Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken. Met de klimaatopwarming, de stijging van de zeespiegel en een verdere vernatting (en verdroging), zal het watersysteem steeds grotere impact hebben op de bebouwde structuur. Dit noopt tot aangepaste woonomgevingen en typologieën in overstromingsgebied of het radicaal verbieden van bouwen op deze plekken.

Het water-, groen- en landbouwsysteem worden samengebracht in kaart 2.5, dat als het productief landschap van Vlaanderen kan beschouwd worden.

Mobiliteitsinfrastructuur

In Vlaanderen heeft de aanleg van een uitgebreid wegennetwerk en spoorwegennetwerk in combinatie met een beleid dat inzet op goedkope mobiliteit, in het verleden geleid tot een sterke ruimtelijke verspreiding van de bebouwing. Het resultaat vandaag is dat ons wegennet meer en meer verzadigd raakt in de piekuren en dat vanuit ecologisch oogpunt het toenemend autogebruik moet ingeperkt worden (naast het verder inzetten op technologische innovatie). Dit betekent dat er meer geïntegreerd moet nagedacht worden over duurzaam openbaar vervoer en ruimtelijke ontwikkeling. Concreet vertaalt zich dit in de concentratie van wonen, werken en voorzieningen rond knooppunten van duurzaam openbaar vervoer. Verschillende voorbeelden uit het buitenland tonen het potentieel van deze benadering op stadsregionale schaal. Een gekend voorbeeld is het vingermodel van Kopenhagen en Stockholm, dat aanleiding geeft tot sterke radiale ontwikkelingen. Meer recente voorbeelden van dergelijke aanpak zijn de geplande bouw van 50.000 woningen rond corridors van openbaar vervoer in Bordeaux of de aanpak van Atelier Zuidvleugel voor de Randstad (zie bijlage). In dergelijke benadering wordt er meestal uitgegaan van 'harde infrastructuur' zoals tram- en treinlijnen. Deze tracés liggen vast en zullen dus verdere ontwikkeling sturen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld busverbindingen, die gebruik maken van de bestaande weginfrastructuur en meer vraag gestuurd kunnen ingezet worden. Algemeen moet er wel naar gestreefd worden het transportmiddel af te stemmen op de reizigersvraag (vanuit de logica dat een lege trein, tram of bus niet energiezuinig noch duurzaam is).

De kaart 2.6 illustreert dit principe op basis van het spoorwegennet van Vlaanderen. Rond kleine stations is een invloedssfeer afgebakend van twee kilometer. In de bovvermelde projecten wordt meestal uitgegaan van een straal van 1,2km, een afstand die nog gemakkelijk te voet kan afgelegd worden, maar uitgaande van het gebruik van de fiets voor voor- en natransport is het gerechtvaardigd deze afstand te verhogen tot 2km voor lokale stations. Voor de grote IC-stations is een invloedssfeer afgebakend van 5km,

een afstand die nog kan afgelegd worden met de fiets. Voor de tussenliggende stations is een straal van 2,5km gehanteerd. Dergelijke ontwikkelingsvisie moet gepaard gaan met een performant openbaar vervoerssysteem met voldoende hoge frequenties op de lijnen.

In de Mobiliteitsvisie 2020 plant openbare vervoersmaatschappij De Lijn ook een significante uitbreiding van haar aanbod. Ze voorziet bijvoorbeeld in de aanleg van zo'n 800km extra tramlijnen (regionale trams en sneltrams) en lightrails (tramsysteem dat gebruikt maakt van de spoorlijnen). In hoeverre deze visie als een sturend systeem kan gehanteerd worden voor wonen is echter de vraag. Het betreft in de eerste plaats een speculatieve visie opgesteld vanuit een aantal mobiliteitsparameters waarbij de technische haalbaarheid niet is getoetst en het zeer twijfelachtig is of dit ooit zo kan gerealiseerd worden.

In het kader van de interviews met deskundigen werden voor- en nadelen van de mobiliteitsarmatuur afgetoetst. Dit werd opgenomen in bijlage.

Bereikbaarheid van werk en voorzieningen

De bereikbaarheid van werk en voorzieningen zijn een essentieel onderdeel van een kwalitatieve woonomgeving. Hier moet trouwens het onderscheid gemaakt worden tussen nabijheid en bereikbaarheid. Nabijheid is gerelateerd aan een fysieke afstand terwijl bereikbaarheid gerelateerd is aan reistijd. Nabijheid impliceert bijgevolg meestal ook bereikbaarheid, terwijl bereikbaarheid niet per se betekent nabijheid, maar wel een goede ontsluiting bij voorkeur met duurzaam openbaar vervoer.

Kaart 2.7 toont de localisatie van tewerkstelling, industrie en voorzieningen op basis van de beschikbare bronnen. Hieruit komen duidelijk de stedelijke gebieden naar voren, met de hoogste concentratie aan voorzieningen en werk. De nabijheid van voorzieningen is dan ook een belangrijke kwaliteit van het wonen in de stad. Wel is het zo dat de ruimtelijke spreiding van werk sterk afhangt van het type activiteit. Zo zijn detailhandel en persoonlijke diensten relatief sterk verspreid. Overheidsfuncties, kantoren en hoogtechnologische industrie zijn vooral sterk geconcentreerd in grote stedelijke gebieden.

In zijn doctoraat onderzoekt Kobe Boussauw de relatie tussen mobiliteit en de ruimtelijke spreiding van werk en voorzieningen.²⁰ Op basis van de actuele spreiding van wonen, tewerkstelling en voorzieningen kunnen gebieden gedefinieerd worden met veel of weinig mobiliteitsmatigende potentie. Dit wordt weergegeven in fig. 2.14. De witte gebieden genereren de minste bijkomende mobiliteit per bijkomende woning. Deze gebieden vallen samen met de meest verstedelijkte gebieden. De zwarte gebieden genereren de meeste mobiliteit per bijkomende woning. Dit valt samen met de afgelegen landelijke gebieden. Tussen deze twee



Fig. 2.14 Gewogen nabijheid voor Vlaanderen en Brussel (kortste wekelijkse afstand per huishouden voor een selectie van faciliteiten), uit: BOUSSAUW, K., Aspecten van ruimtelijke nabijheid en duurzaam verplaatsingsgedrag in Vlaanderen: een kwantitatieve benadering, Faculteit Wetenschappen, Universiteit Gent, 2011, p. 164.

20 BOUSSAUW, K., Aspects of spatial proximity and sustainable travel behaviour in Flanders: a quantitative approach, UGent, 2011.

extremen bevinden zich verschillende gradaties van grijs met een gevarieerde mate van mobiliteitsmatigende potentie. Zetten we in op een duurzaam verplaatsingspatroon, waarbij werk, voorzieningen en wonen functioneren op basis van korte verplaatsingsafstanden en bijgevolg op basis van een hoog aandeel aan verplaatsingen met openbaar vervoer, fiets en te voet, dan betekent dit dat vooral de witte en licht grijze gebieden verder verdicht moeten worden. Dit valt samen met de dichtbevolkte stedelijke gebieden in en rond grotere agglomeraties, in het bijzonder in de deelgebieden met een goede ontsluiting met openbaar vervoer. Een aantal kleinere steden scoren minder goed omdat zij een te lage tewerkstellingsgraad kennen of onvoldoende voorzieningen hebben, waardoor een belangrijke mate van woon-werksnelheid blijft bestaan en langere verplaatsingen met de wagen noodzakelijk blijven voor het gebruik van voorzieningen. Een belangrijke nuance die Kobe Boussauw wel maakt is dat een aangepast ruimtelijk kader wel een noodzakelijke, maar geen voldoende voorwaarde is voor een duurzaam verplaatsingspatroon. Dit moet gepaard gaan met flankerende regulerende en financiële maatregelen teneinde het verplaatsingsgedrag effectief te wijzigen.

Betaalbaarheid

Dit is een belangrijk issue dat hoofdzakelijk in stedelijke gebieden aan de orde is, waar de enorme prijsstijgingen een belangrijke drijfveer zijn achter de suburbanisatie. Fig 1.22 toont de gemiddelde woningprijzen voor België. Vooral binnen het sterk verstedelijkt gebied van de Vlaamse Ruit liggen de woningprijzen en grondprijzen het hoogst.

Gaan we uit van een scenario waarbij suburbanisatie wordt tegengegaan door de groei zoveel mogelijk te concentreren in bestaande stedelijke gebieden, dan is het noodzakelijk dat hier een voldoende aanbod aan kwalitatieve en betaalbare woningen wordt gecreëerd. Het aanbod zal moeten gerealiseerd worden in de nog leegstaande gebieden in de stad zoals brownfields, in de 20ste eeuwse gordels waar nog veel bouw mogelijkheden liggen en door het verouderd woningpatrimonium van 19de en 20ste eeuwse om te vormen in kwalitatieve woonomgevingen via een grootschalige strategische aanpak.

Energie

Energie kan in zijn verschillende facetten als sturend ingezet worden. Verschillende gebieden in Vlaanderen hebben andere potenties voor hernieuwbare energie. Zoals fig 2.15 schetsmatig illustreert kan de potentie voor verschillende hernieuwbare energiebronnen in kaart gebracht worden. Dit vertaalt zich vervolgens naar woonomgevingen waarin deze hernieuwbare energiebronnen dienen geïntegreerd te worden. Een ander belangrijk energetisch aspect is de afstemming van energiebronnen op energieconsumptie. Zo kan bijvoorbeeld de overtollige energie in industriegebieden gebruikt worden voor woningen. Daarnaast ligt er een belangrijke opgave in collectieve energiesystemen zoals bijvoorbeeld stadsverwarming of geothermische systemen. Deze hebben nog niet hun ingang hebben gevonden in het geïndividualiseerde bouwproces in Vlaanderen.

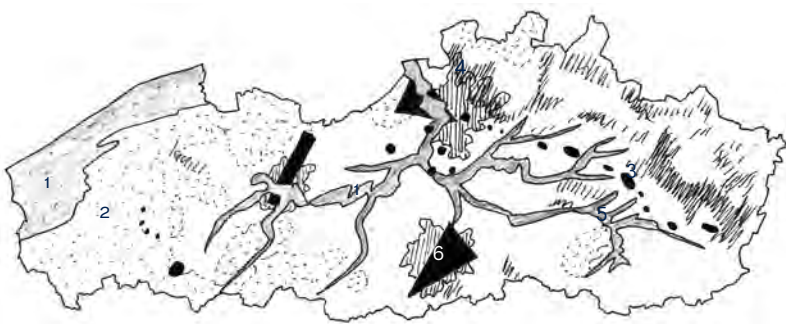


Fig. 2.15 Schetsmatige illustratie van gebieden die potenties hebben voor waardecreatie via energiesystemen: getijdenenergie (1), zones voor windenergie (2), biogas, biomassa (3), geothermie (4), recuperatie van energie uit industrie (5), urban heat effect (6), etc.

Synthese: woonomgevingskaart van Vlaanderen

De synthesekaart (kaart 2.8) integreert de verschillende woonomgevingskwaliteiten in één kaart. Dit geeft een gekleurd beeld van Vlaanderen waarin verschillende types woonomgevingen kunnen worden onderscheiden. Dit kan als uitgangspunt dienen voor ontwerpend onderzoek naar nieuwe woonomgevingen, waarin oplossingen voor de eerder besproken uitdagingen van het wonen dienen geïntegreerd te worden (p.27).

Deze kaart geeft aanleiding tot een lectuur van Vlaanderen in onderstaande categorieën van woonomgevingen, waarbinnen nog verschillende nuances kunnen afgeleid worden (kaart 2.9):

1. **Woonomgeving Stadsregionale systemen.** De stedelijke gebieden of stadsregionale systemen komen in deze kaart duidelijk naar voor door hun hoge concentratie aan tewerkstelling, industrie en voorzieningen (donkere vlekken). Voor de 19de eeuwse gordels is de belangrijkste opgave de strategische aanpak van het verouderde patrimonium aan rijwoningen. Hierbij dient ingezet te worden op betaalbare grondgebonden woningen en nieuwe kwalitatieve vormen van gestapeld wonen. In de 20ste eeuwse gordels van de stadsregio's liggen nog aanzienlijke bouw mogelijkheden, waarbij dient ingezet te worden op verdichting rond een duurzame mobiliteitsarmatuur in combinatie met een visie op het landschap (groen & productief landschap).
2. **Woonomgeving Stedelijke as (Antwerpen – Brussel).** Dit is het meest verstedelijkt deel van Vlaanderen, dat zich ontwikkelt tussen de twee stadsregio's Antwerpen en Brussel, tevens de belangrijkste economische polen van het land. Deze hoge verstedelijkingsgraad betekent een hoge concentratie aan voorzieningen en tewerkstelling in combinatie met een dichte vervoersnetwerk. Door de sterke verstedelijkingsdruk is het vervoersnet verzadigd tijdens de piekuren. In een scenario dat uitgaat van een maximale reductie van mobiliteit, is dit een gebied dat prioritair verdicht moet worden. Dit betekent meteen ook dat sterk ingezet moet worden op betaalbaarheid gezien de hoge woning- en grondprijzen (net zoals in de overige kernstedelijke gebieden trouwens). Groen en productief landschap zijn versnipperd aanwezig en vragen een ruimtelijke visie die bijdraagt aan de woonomgevingskwaliteit. Deze as wordt ook gedeeltelijk doorsneden door effectief overstromingsgebied.
3. **Woonomgeving Nevel (Vlaamse ruit en de gordel Brugge – Roeselaere – Kortrijk).** Deze gebieden hangen vast aan grote en middelgrote kernen en kennen een goede ontsluiting met de trein en de wagen. Dit resulteert in een verstedelijkingsdruk die heeft geleid tot een mix van eerder versnipperde groen- en landbouwpercelen met een hoge mate van verlinting. Het voorzieningen- en het tewerkstellingsniveau zijn eerder matig. Een aantal plekken hebben voldoende potentieel voor een duurzame ontwikkeling, voor andere gebieden is een groeibeperking aangewezen.
4. **Woonomgeving Groen karakter (Genk / Noorderkempen / Leuven – Mechelen).** Het betreft de voornamelijk in het noord-oosten van Vlaanderen gelegen gebieden met sterke aanwezigheid van grote groene gebieden, doorspekt door kleinere kernen. Vanuit woonomgevingsperspectief hebben de groene gebieden een sterke recreatieve waarde. Daar waar waterwegen de ruimte doorsnijden zien we vaak een concentratie van industrie. Grote delen van dit gebied liggen afgelegen met een slechte ontsluiting en een beperkte aanwezigheid van tewerkstelling en voorzieningen, en zijn dus gebieden waar groei beperkt moet worden.
5. **Woonomgeving Agrarisch karakter (Ieper / Aalter – Eeklo / Geraardsbergen / Turnhout / Mol / Zuid-Limburg):**

Het betreft agrarische gebieden met uitgesproken landelijke woonomgevingskenmerken zoals kleine kernen, laag voorzieningen- en tewerkstellingsniveau in combinatie met een slechte bereikbaarheid. Hierdoor zijn dit gebieden waarvan de groei ook beperkt dient te worden. De gebieden hangen niet vast aan een groot stedelijk systeem waardoor de verstedelijkingsdruk beperkt is. Toch zijn er sluipende processen aan de gang die de woonomgevingskwaliteit onder druk zetten zoals verappartementisering of de geleidelijke aantasting van waardevolle rurale erfwooningen.

6. **Woonomgeving Kust (De Kust – Brugge).** De kust kent een zeer specifieke lineaire ontwikkeling van appartementen, 2e verblijven, vakantiewoningen en zorgwonen langs het traject van de tram met naar het hinterland toe een hoge concentratie aan verkavelingen en campings.

Woonomgevingskaart geïnterpreteerd aan de hand van enkele sturingsmodellen

Deze woonomgevingskaart (kaart 2.8) kan verder geïnterpreteerd worden aan de hand van sturingsmodellen van het wonen, zoals uitgewerkt in de studie van UGent en Antea group.²¹ Zo kan er een uitspraak gedaan worden over waar woningen (en andere functies) moeten gelocaliseerd worden. Via ontwerpend onderzoek kunnen vervolgens richtdichtheden afgetoetst worden die het evenwicht bewaren tussen dichtheid en woonomgevingskwaliteit. Uit de toepassing van sturingsmodellen kunnen prioritair verdichtingsopgaven voor woonomgevingen bepaald worden.

1. Knooppuntenmodel

Kaart 2.10 illustreert de toepassing van het knooppuntenmodel. In dit model gaat men er van uit dat woon- en werkontwikkeling wordt geconcentreerd rond knopen van duurzaam openbaar vervoer, waardoor de afhankelijkheid van de wagen verminderd en zo een antwoord wordt geformuleerd op het congestie- en milieuprobleem. De kaart filtert deze gebieden uit die binnen de invloedstraal liggen van de stations.

Enkel dit sturingsmodel toepassen zou problematisch zijn omdat de verdichting rond bepaalde stations en knooppunten in meer afgelegen gebieden zou leiden tot een toenemende suburbanisatie en meer verplaatsingen. Het transportminimalisatiemodel komt aan deze beperking tegemoet.

2. Transportminimalisatiemodel

In kaart 2.11 projecteren we de nabijheidskaart van Boussauw (fig. 2.14) op de woonomgevingskaart. De gebieden die overblijven, zijnde de witte en lichtgrijze gebieden, zijn de plekken die verder verdicht kunnen worden uitgaande van een duurzaam verplaatsingspatroon, waarbij werk, voorzieningen en wonen functioneren op basis van korte verplaatsingsafstanden.

Volgens dit model gebeurt de locatie van nieuwe ontwikkelingen best in of aansluitend aan bestaande stedelijke gebieden. Voorzieningen, tewerkstelling en wonen moeten vanuit een gemeenschappelijk visie ontwikkeld worden en zoveel mogelijk geconcentreerd worden in stedelijke kernen. Als ondergrens hanteert Boussauw kernen van 25.000 inwoners.²² Onder deze grens zouden steden niet meer mogen groeien. Hierbij is het belangrijk dat binnen steden een uitgebalanceerde distributie van voorzieningen wordt nagestreefd, bij voorkeur in centra en subcentra. Voor klein-stedelijke gebieden zou kunnen gesteld worden dat er een goed aanbod van jobs en voorzieningen is aangewezen voor inwoners uit het buitengebied, wat de verplaatsingen naar grotere steden vermindert. Bijkomende woningen in deze gebieden zijn daarentegen minder aangewezen omdat zij bijkomende lange-

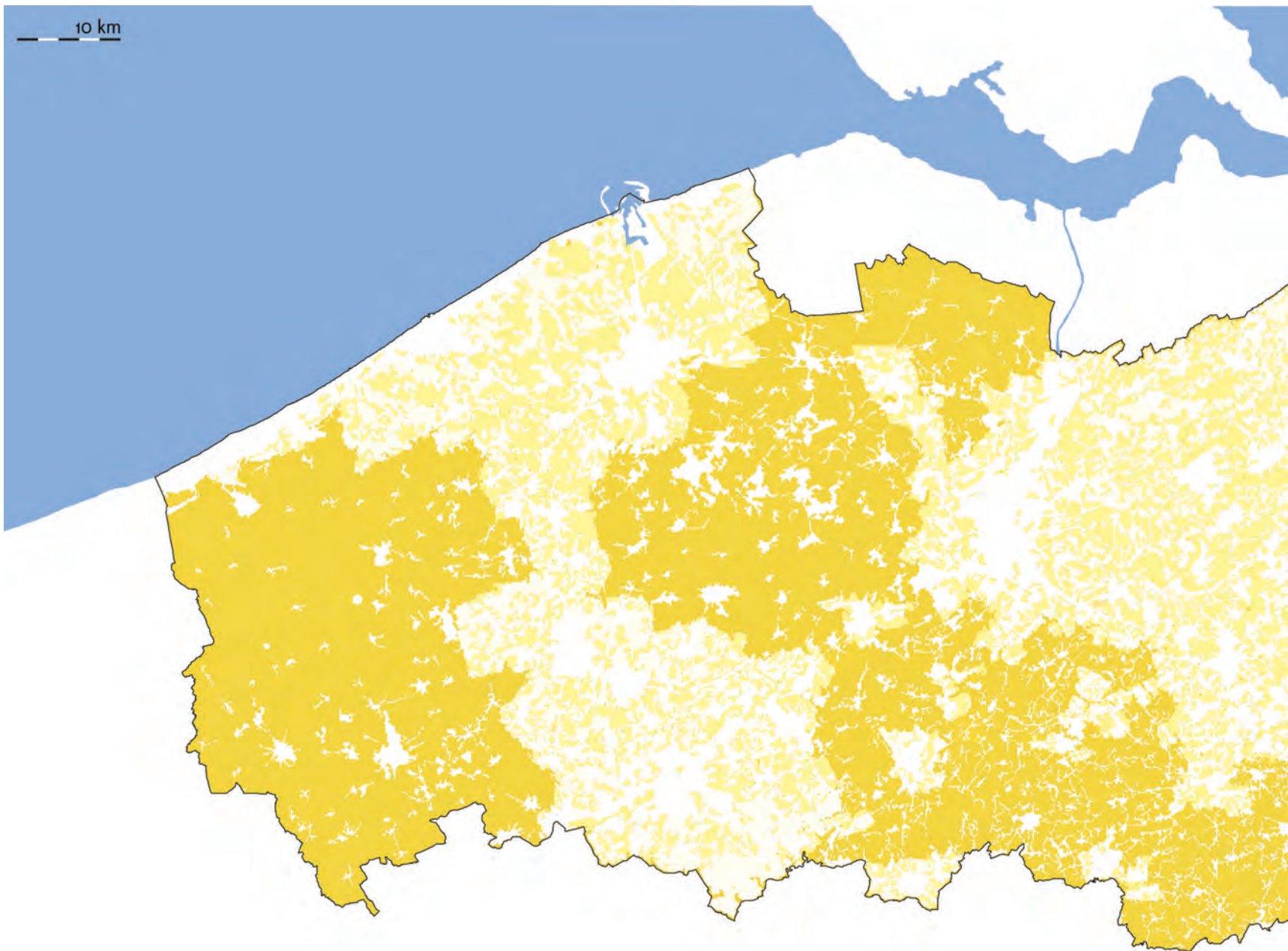
afstand pendel genereren. Belangrijk in dit model is dat een localisatiebeleid ook gekoppeld wordt aan een financieel en regulerend beleid dat niet duurzame verplaatsing afraadt.

3. **Combinatie knooppunten- en transportminimalisatie**
Kaart 2.12 illustreert de combinatie van beide vorige modellen. Enkel de gebieden blijven over die in de invloedstraal liggen van stations en een voldoende hoge tewerkstellingsgraad en voorzieningenniveau kennen zodat de bijkomend gegenereerde mobiliteit beperkt blijft bij verdere verdere verdichting.

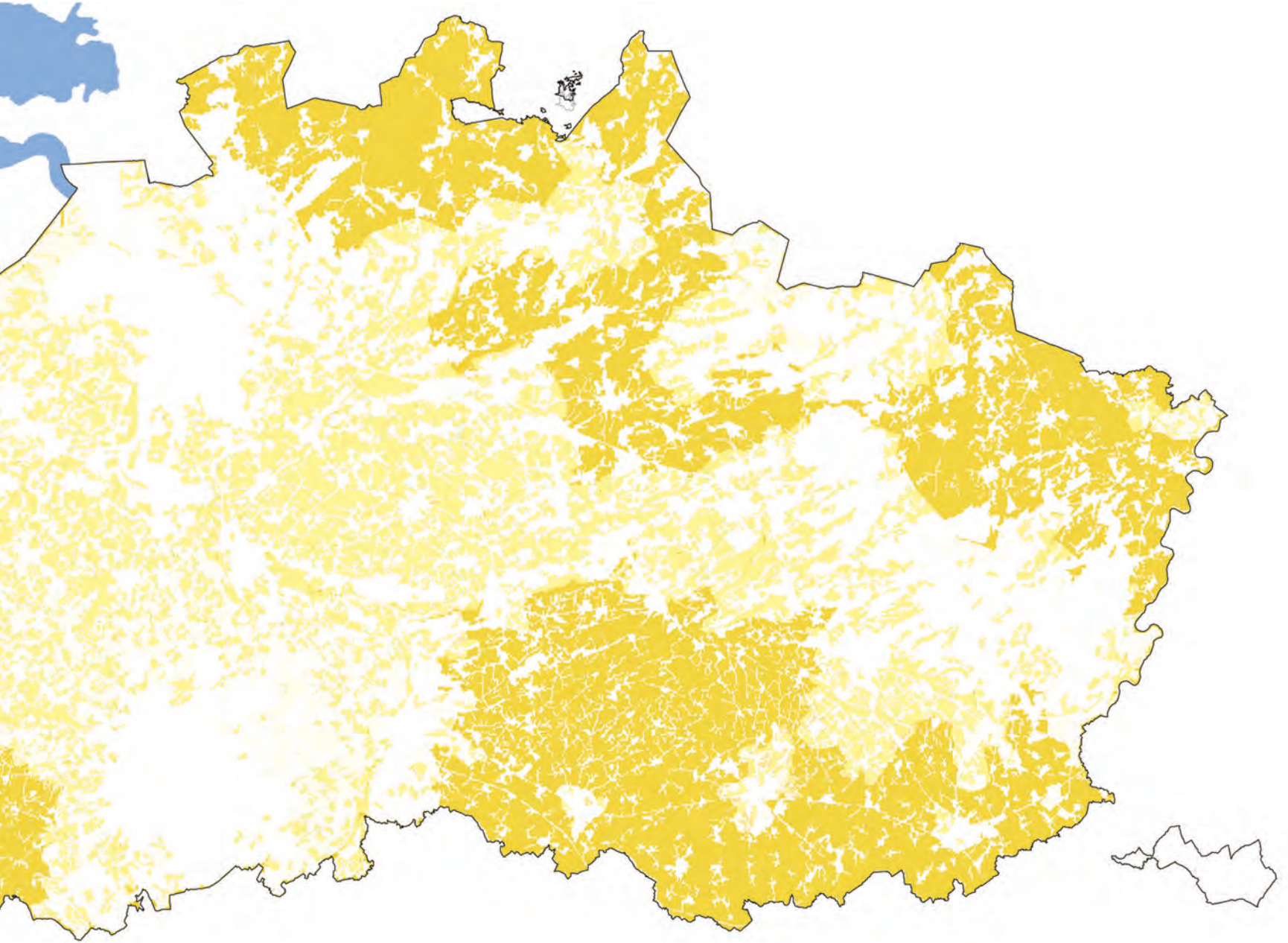
21 ANTEA GROUP, UGENT, 'Sturingsmodellen van het wonen', RWO Vlaanderen, Brussel, 2011.

22 BOUSSAUW, K., Aspects of spatial proximity and sustainable travel behaviour in Flanders: a quantitative approach, UGent, 2011.

Welke rol is er weggelegd voor landbouw buiten de traditionele plattlandsgebieden?



-  Gebieden waar actief vanuit de overheid in plattlandsontwikkeling wordt geïnvesteerd (LEADER-gebieden)
-  Overige landbouwgebieden



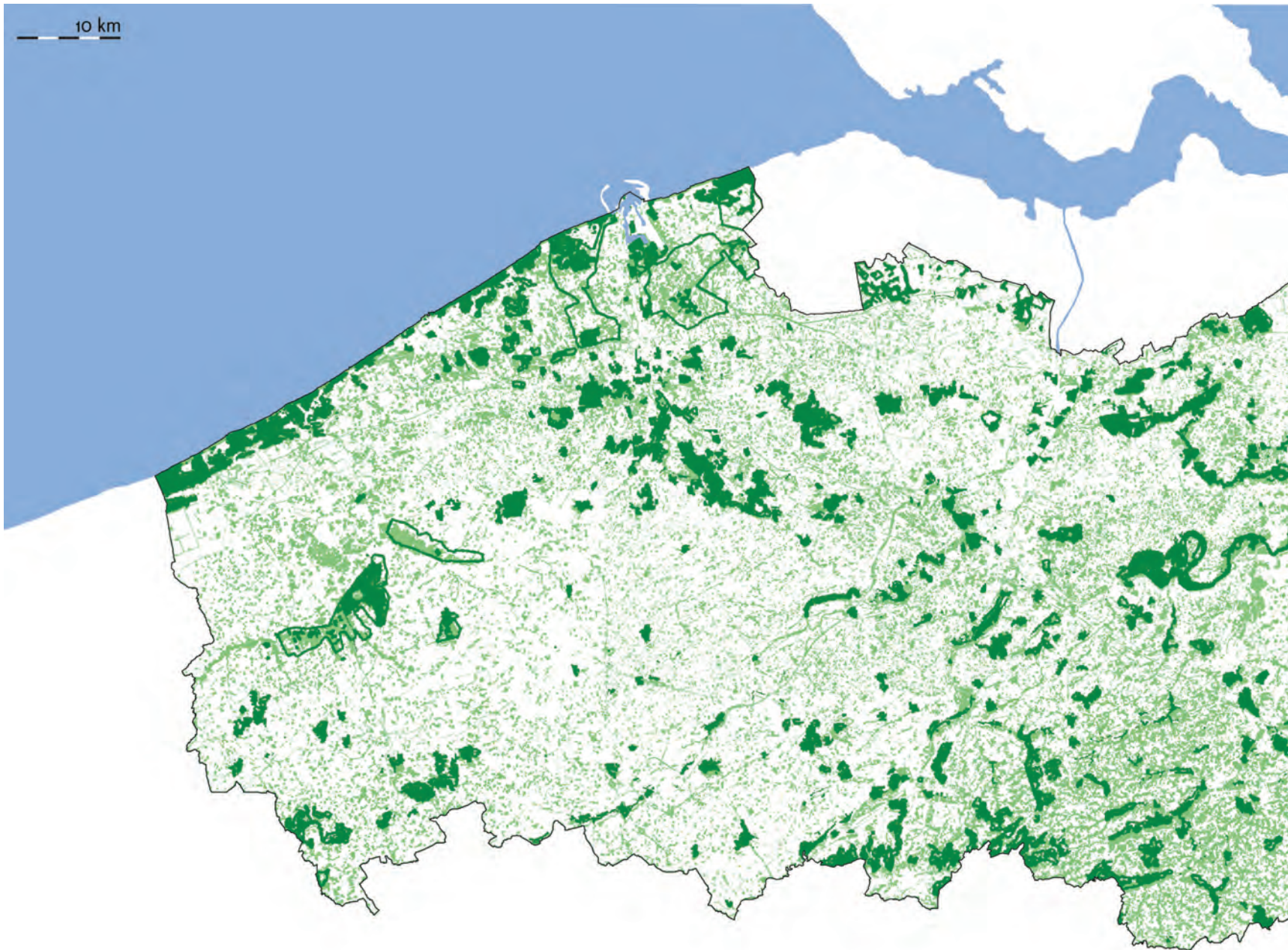
Kaart 2.2 Landbouw



Deze kaart toont 5 types landbouw: Non-Irrigated Arable Land, Complex cultivation Patterns, Principally Agriculture with Natural vegetation, Pastures, Fruit Tree & Berry Plantations.

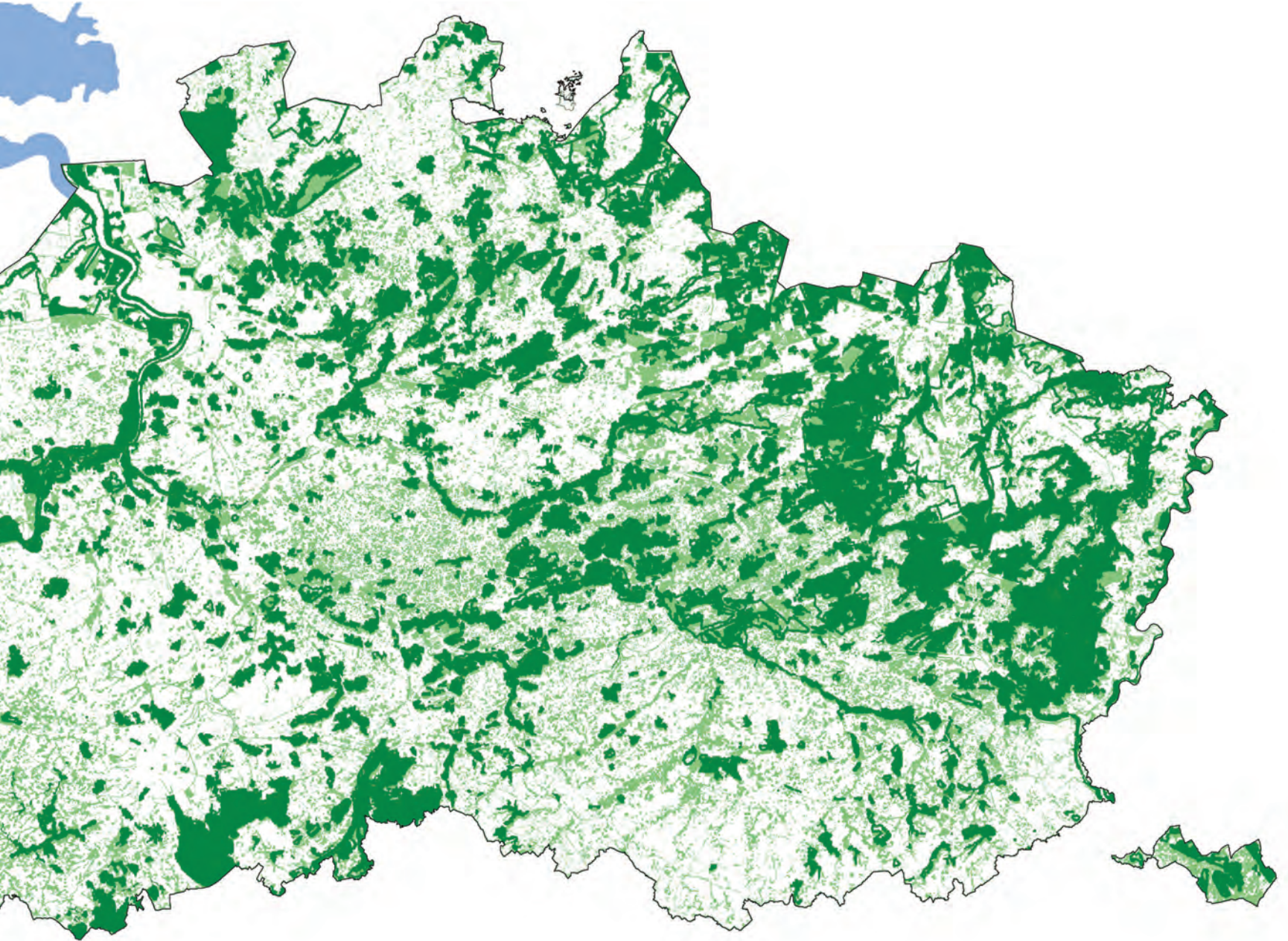
Bronnen:

- Corine Landcover, samengesteld door het Europese Environment Agency (EEA), 2006.
- Kaart LEADER gebieden, VLM, uit Programma voor Plattelandsontwikkeling 2007-2013.

Hoe grote groengebieden behouden en uitbreiden en de vernippte groengebieden verweven in kwalitatieve woonomgevingen?



-  Beschermd en belangrijkste bosgebieden en natuurreservaten
-  Versnipperde groenpercelen en open ruimte

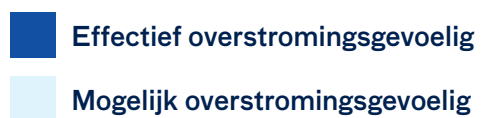
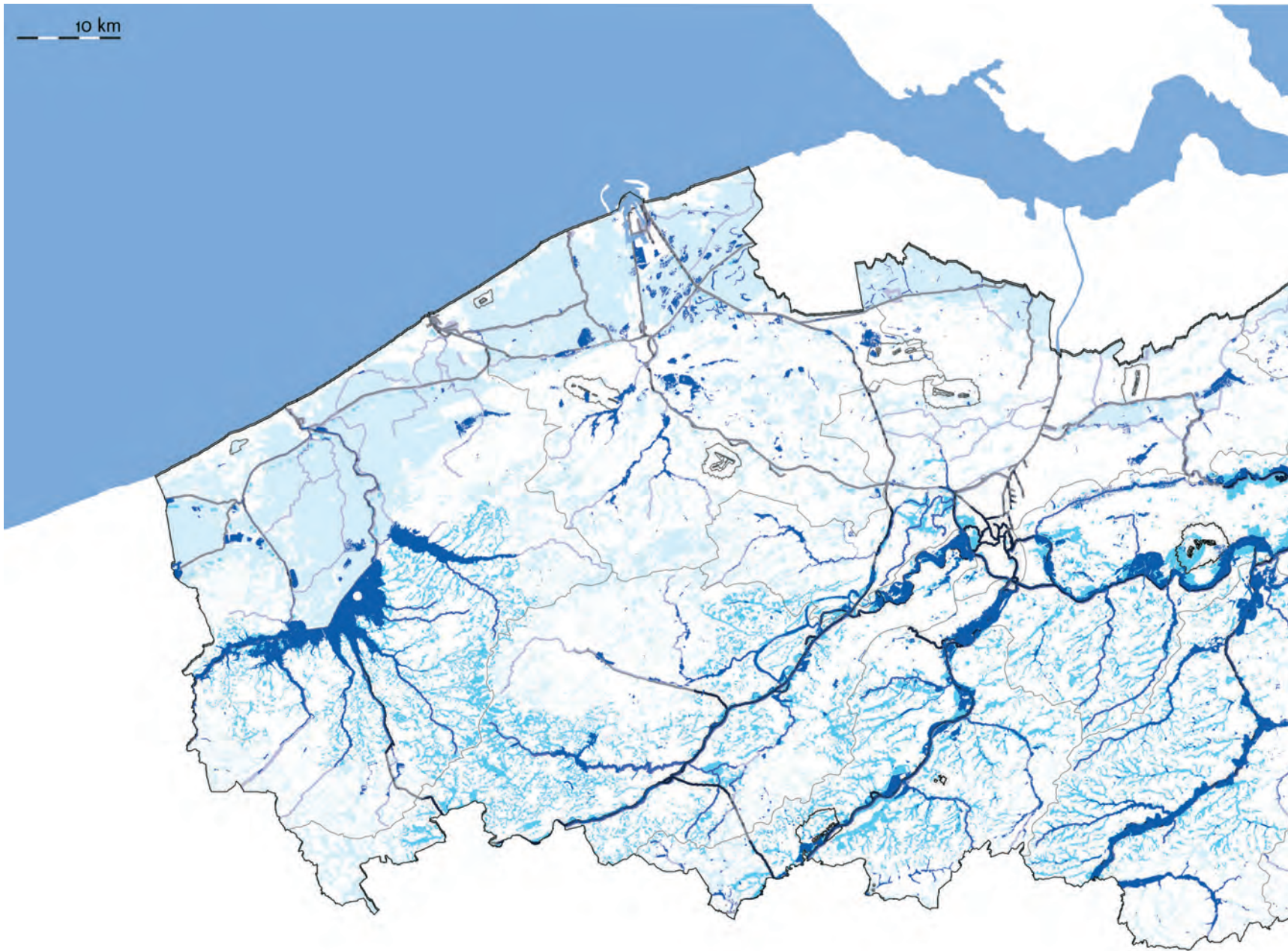


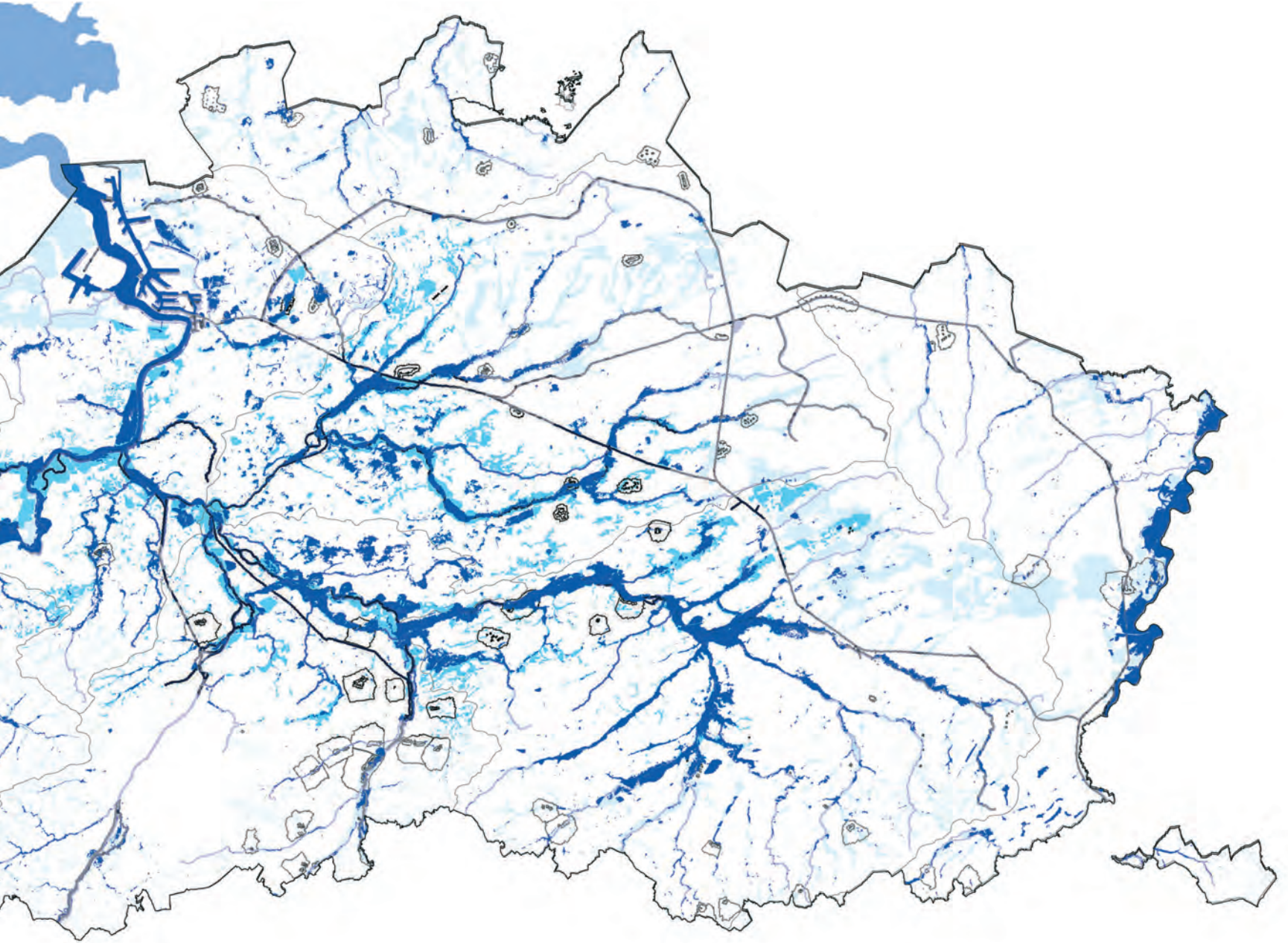
Kaart 2.3 Groene ruimte

Bronnen:

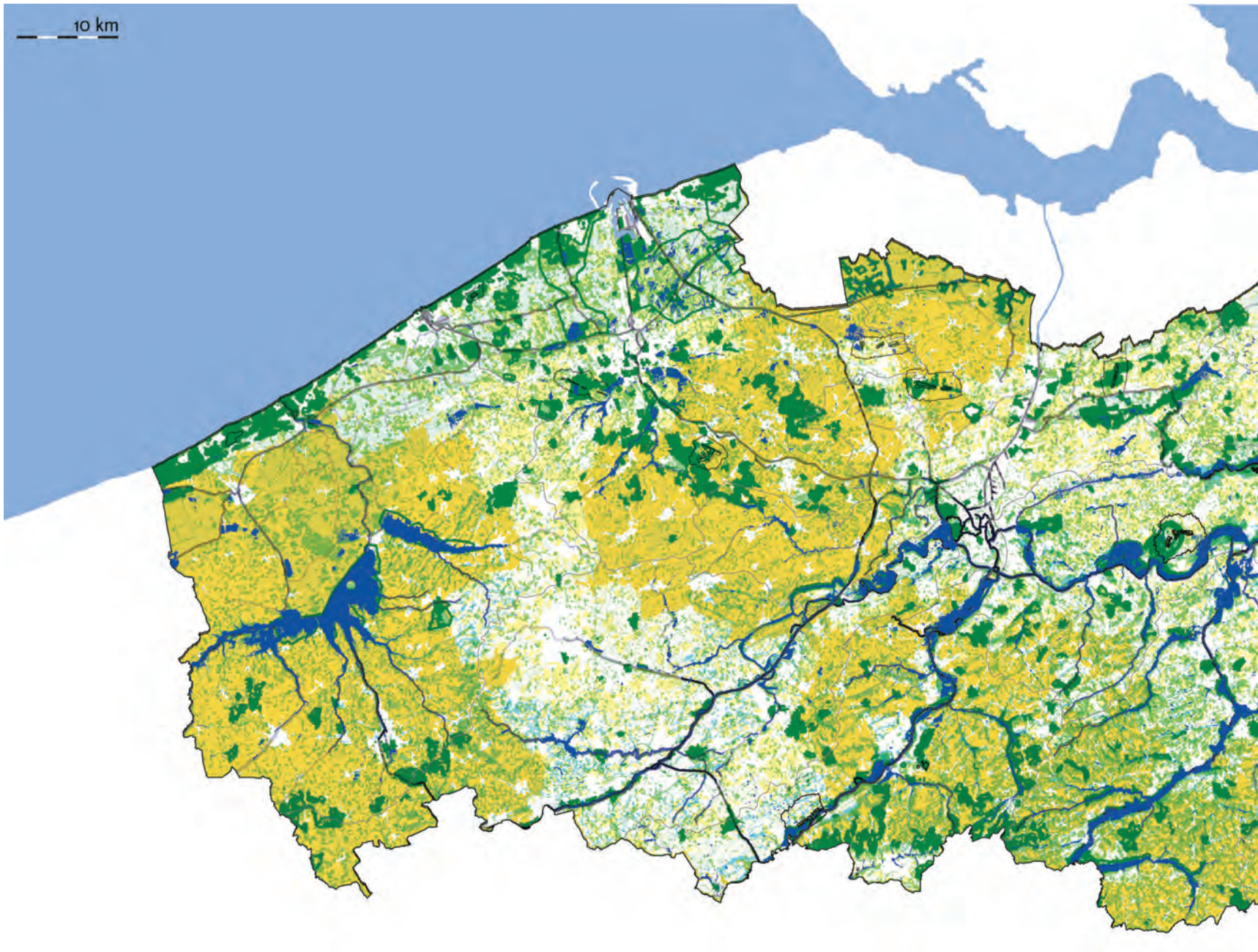
- Vectoriële versie van het VEN/IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, toestand 07/05/2010 (AGIV).
- Vectoriële versie van de Biologische Waarderingskaart, versie 2, Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO), AGIV.
- Corine Landcover, samengesteld door het Europese Environment Agency (EEA), 2006.







Hoe woonomgevingen inplanten en ontwerpen in overstromingsgebieden?

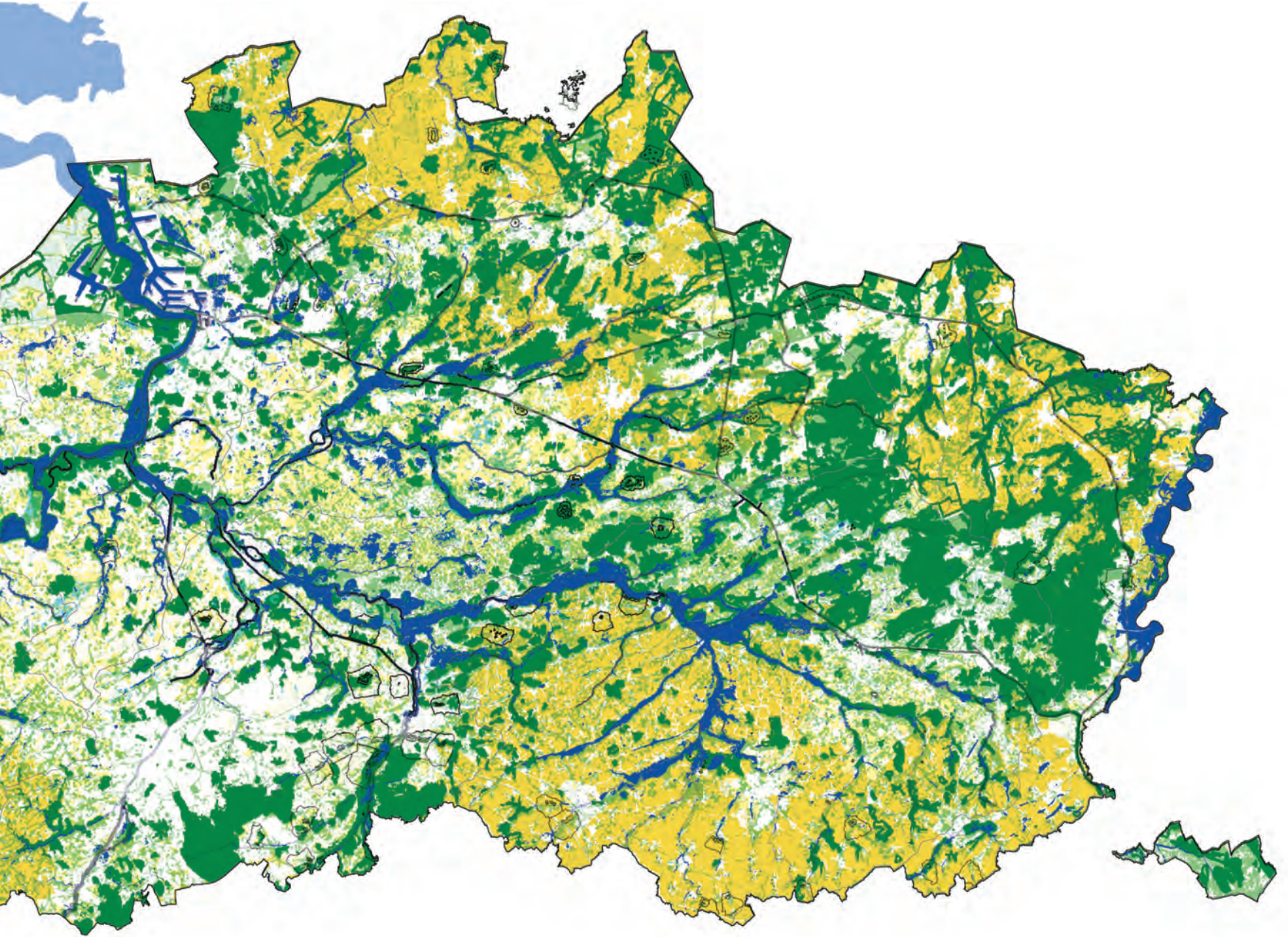




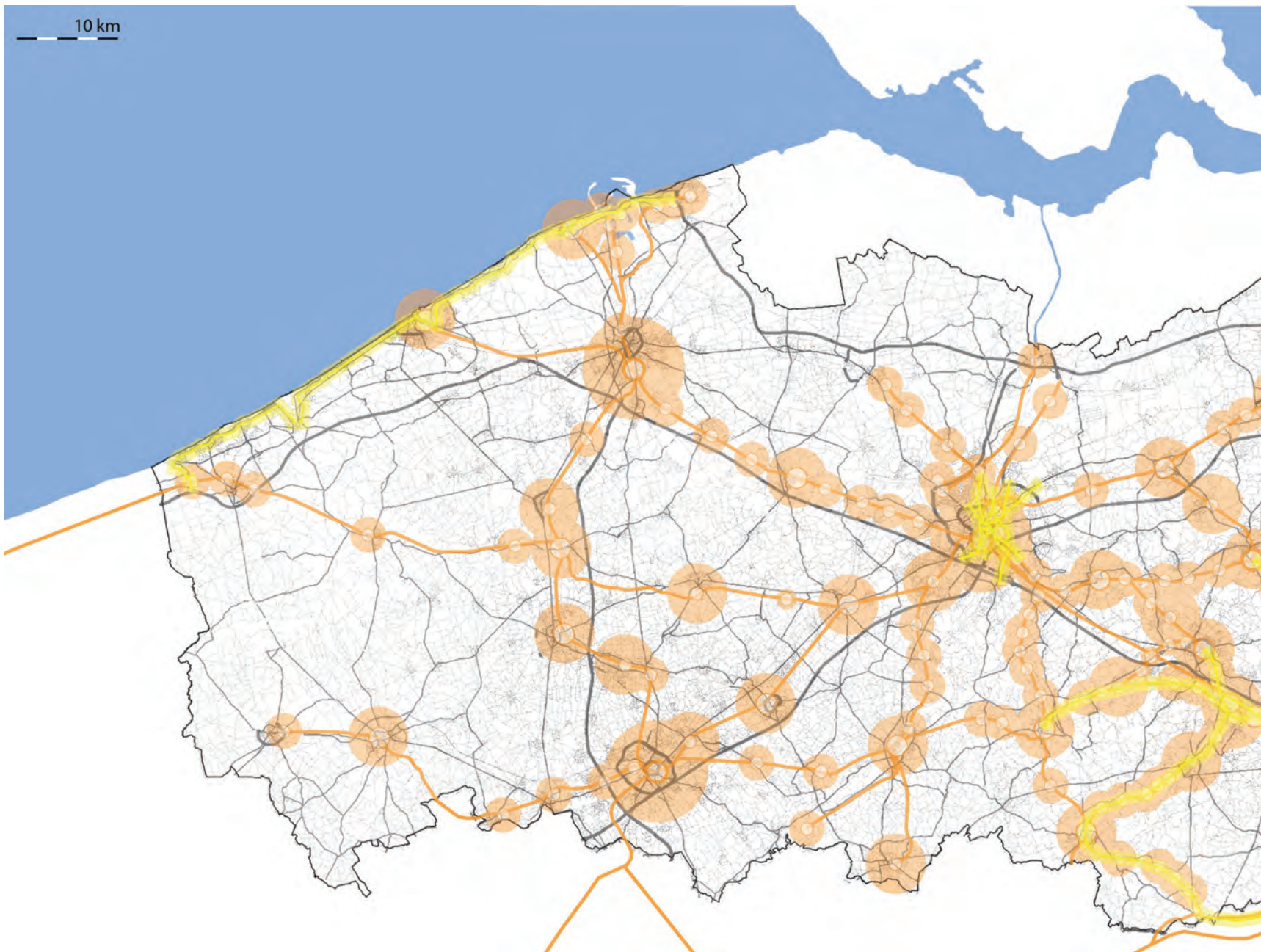
Productief landschap: landbouw + groene ruimte + watersysteem



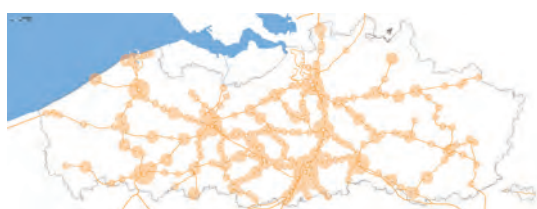
-  Gebieden waar actief vanuit de overheid in plattelandsontwikkeling wordt geïnvesteerd (LEADER-gebieden)
-  Overige landbouwgebieden
-  Beschermde en belangrijkste bosgebieden en natuurreservaten.
-  Versnipperde groenpercelen en open ruimte
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig



Hoe de ontwikkeling van wonen koppelen aan duurzame mobiliteit?



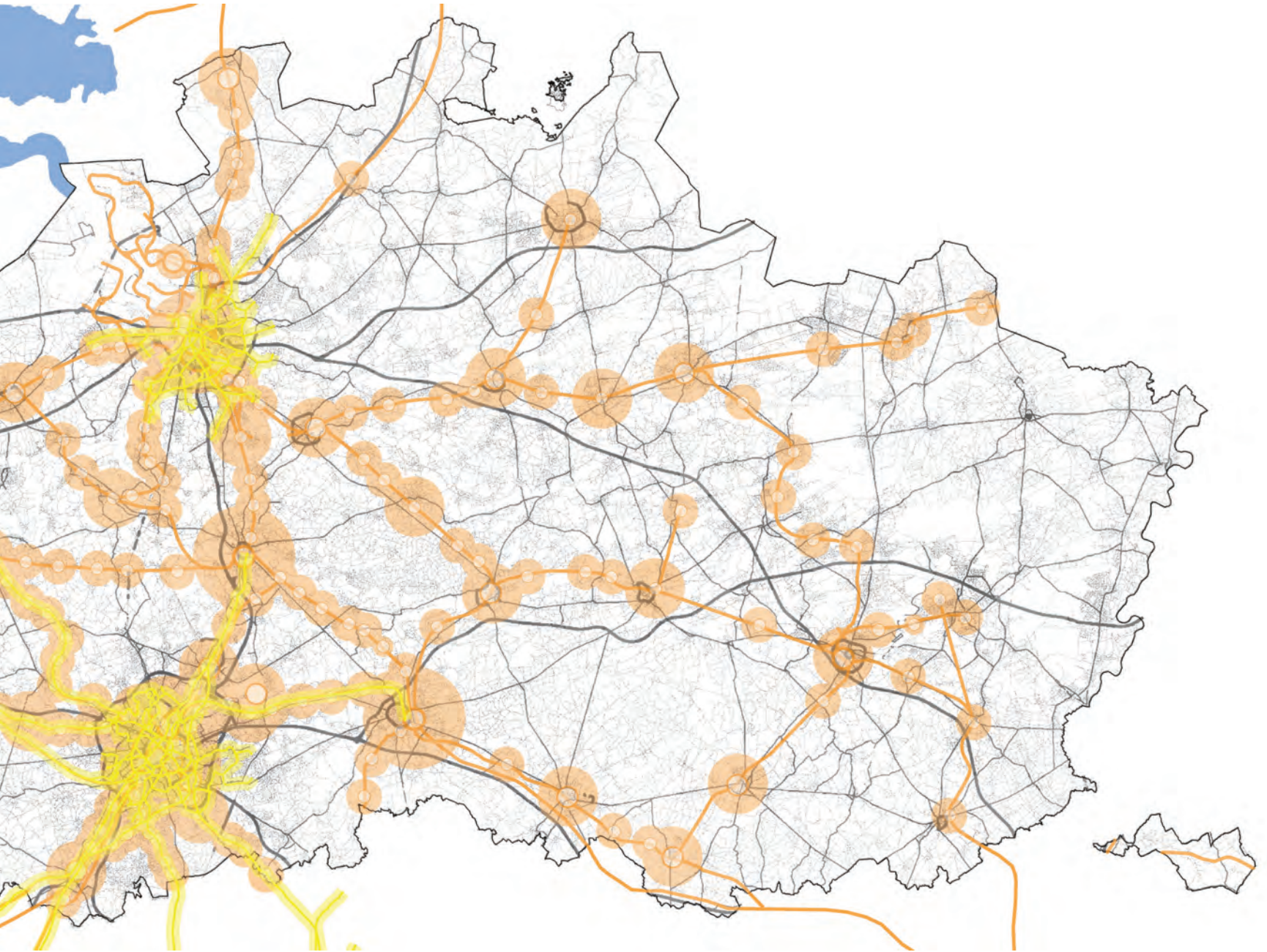
Grootstedelijke tram / GEN netwerk (Brussel)



Spoorwegennetwerk



Wegennetwerk

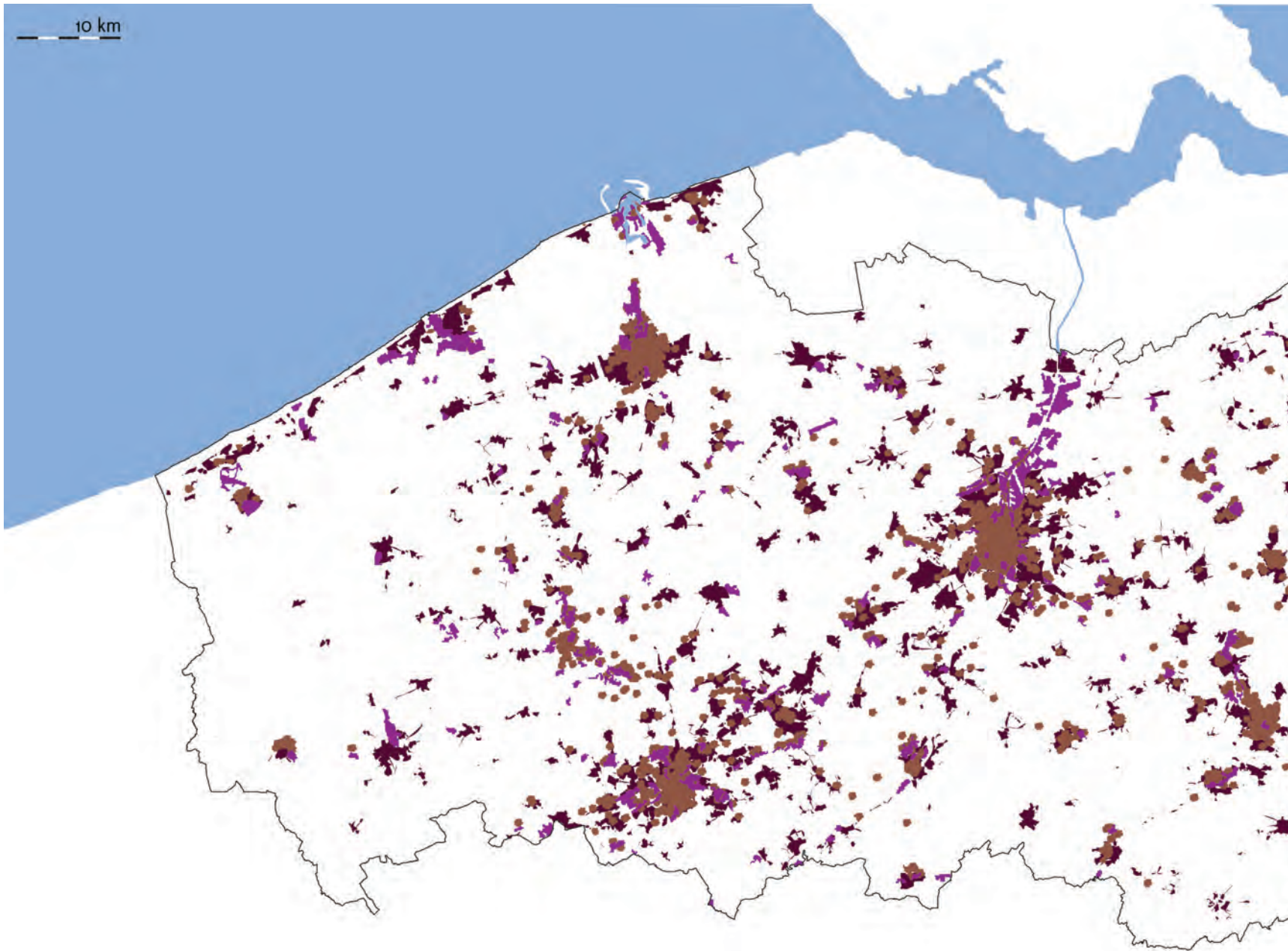





Kaart 2.6 Mobiliteitsinfrastructuur. Spoorwegennetwerk (oranje) met invloedssferen van 5km rond IC stations, en invloedssferen van 2km rond lokale stations en 2,5km rond tussenliggende stations. Grootstedelijke tramnetwerken in het geel.

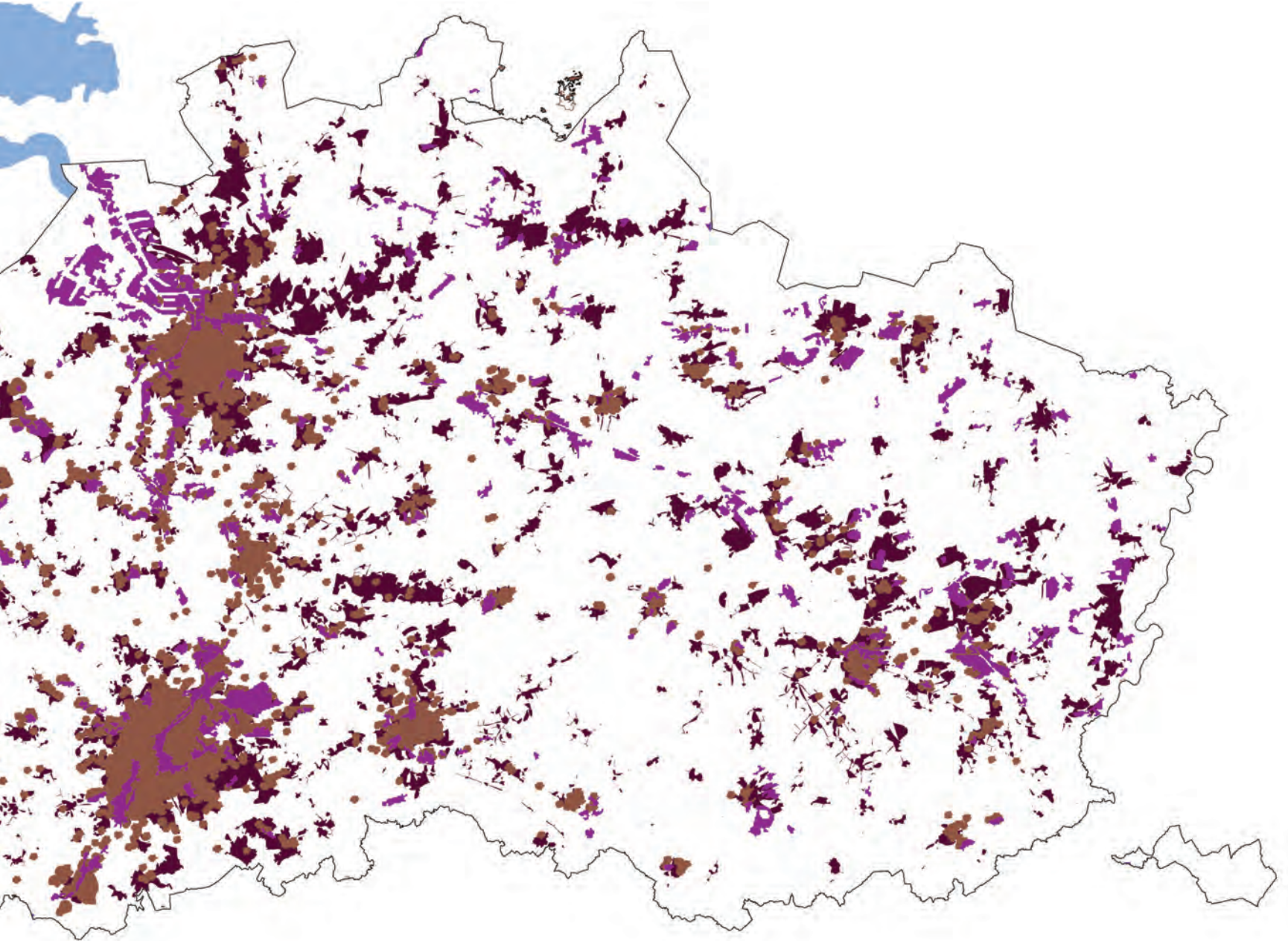
Bronnen:

- De lijn, kaarten tramnet, zoals te vinden op www.delijn.be & De MIVB, kaarten tram- en metronet, zoals te vinden op www.mivb.be.
- Nationale Maatschappij voor Belgische Spoorwegen (NMBS), kaarten treinnet.
- Wegennet. bron: Transportnetwerk (NAVTEQ – GIS-Vlaanderen), digitale versie 2010 (AGIV).

Hoe tewerkstelling, industrie en voorzieningen koppelen aan woonontwikkeling?



-  Tewerkstellingspolen
-  Industrie
-  Gebieden met goede buurtvoorzieningen

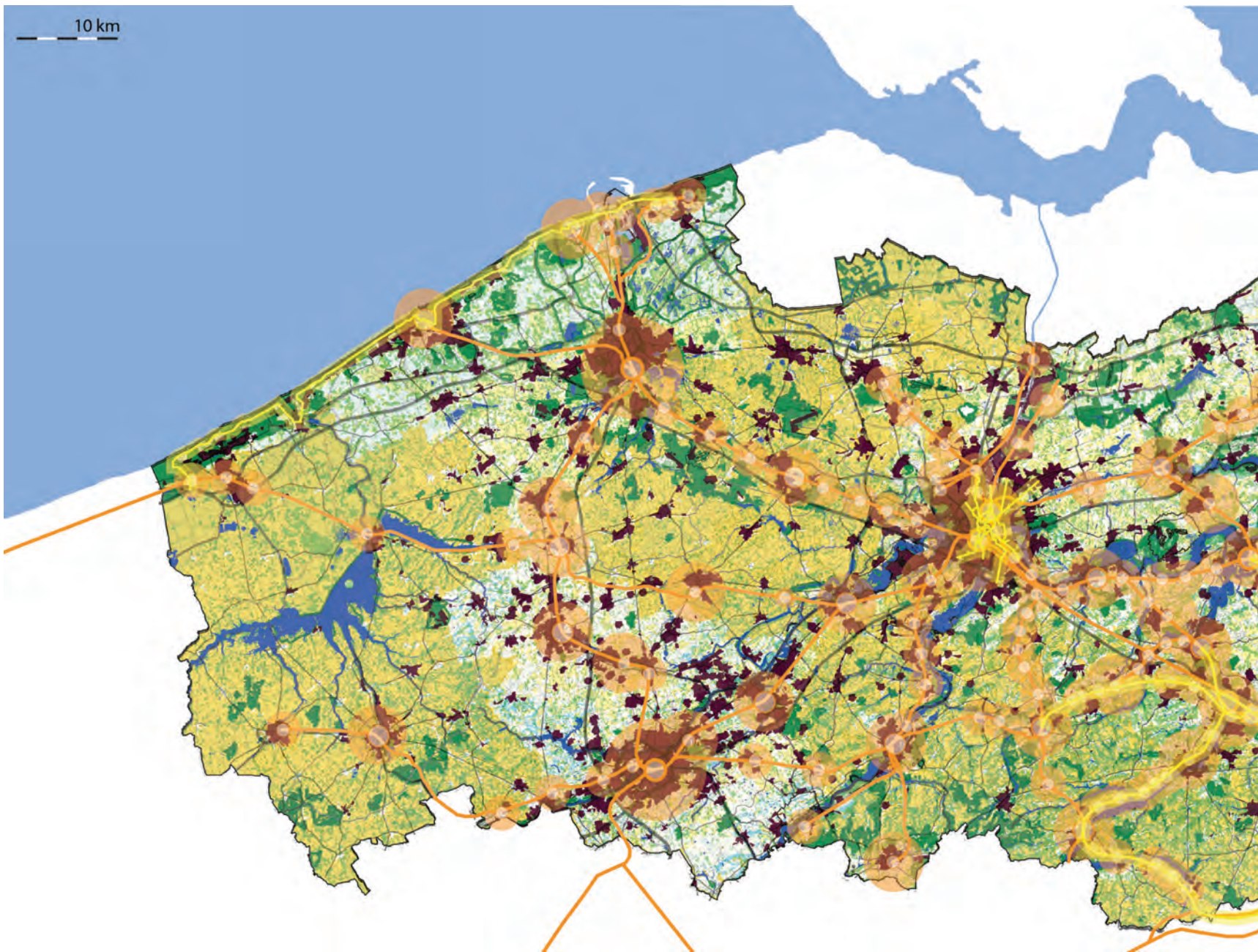


Kaart 2.7 Tewerkstelling, industrie en voorzieningen.

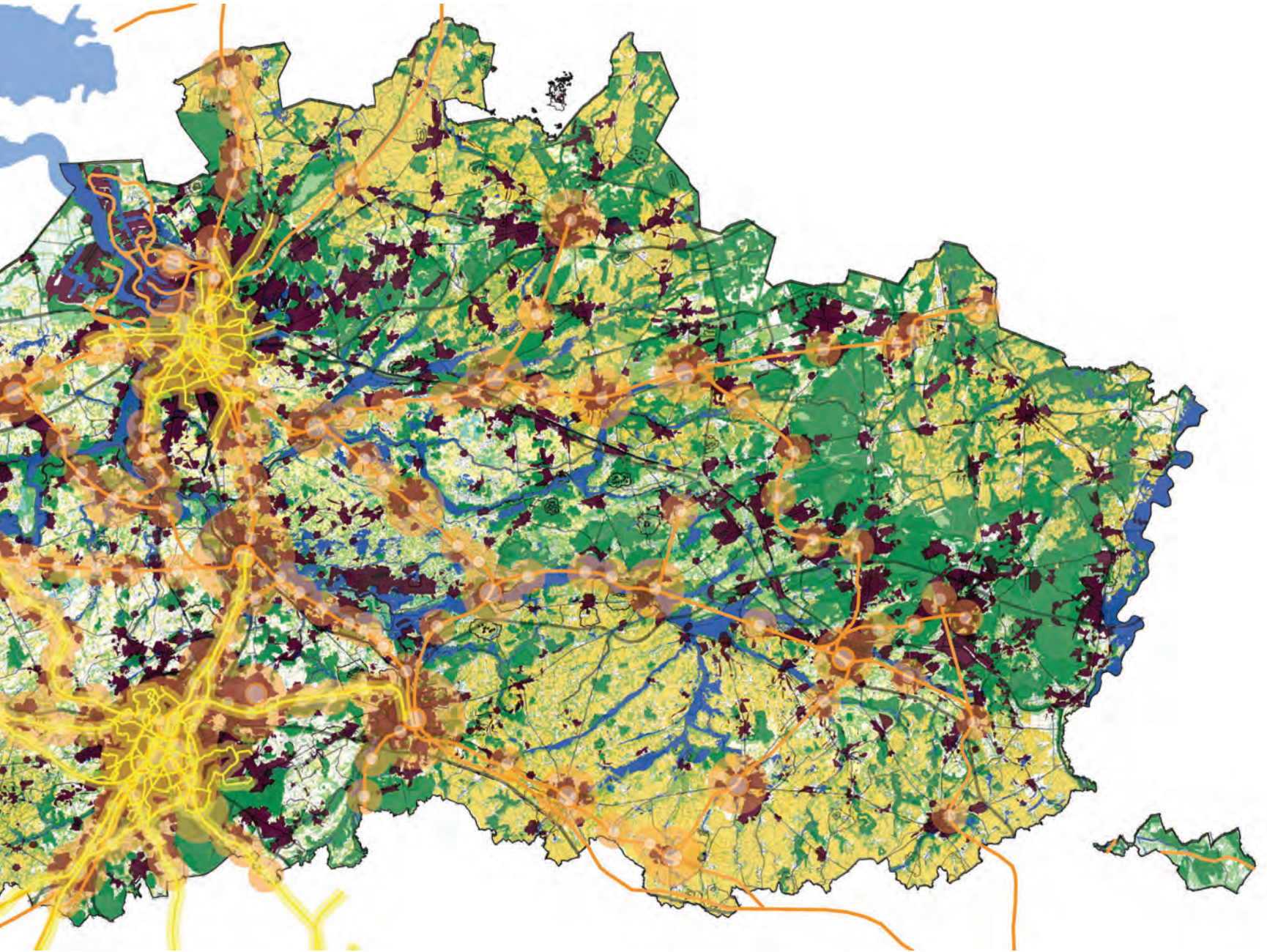
Bronnen:

- Industrie: Corine Landcover, samengesteld door het Europese Environment Agency (EEA), 2006.
- Voorzieningen: zones bebouwing met geen economische of industriële functie waarbinnen een voorzieningenniveau gelegen is waarvan uit rapporten blijkt dat de Vlaming erover tevreden is. Bronnen: Corine Landcover, samengesteld door het Europese Environment Agency (EEA), 2006 & SEG K.U.Leuven, kaart synthese-indicator voor slechte buurtvoorzieningen, uit: KESTELOOT, C., Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen en Brussel, SEE2001.
- Tewerkstelling: kaart met de werkplaatsen zoals gedefinieerd in de Federale Diagnostiek Woon-Werk-Verkeer. Bron: VANOUTRIVE, T., Van MALDEREN, L., JOURQUIN B., THOMAS I., VERHETSEL A., WITLOX F., Rail commuting to workplaces in Belgium: a multilevel approach, International journal of sustainable transportation – ISSN 1556-8318 – 6:2(2012), p. 67-87.

Synthese: woonomgevingskaart van Vlaanderen

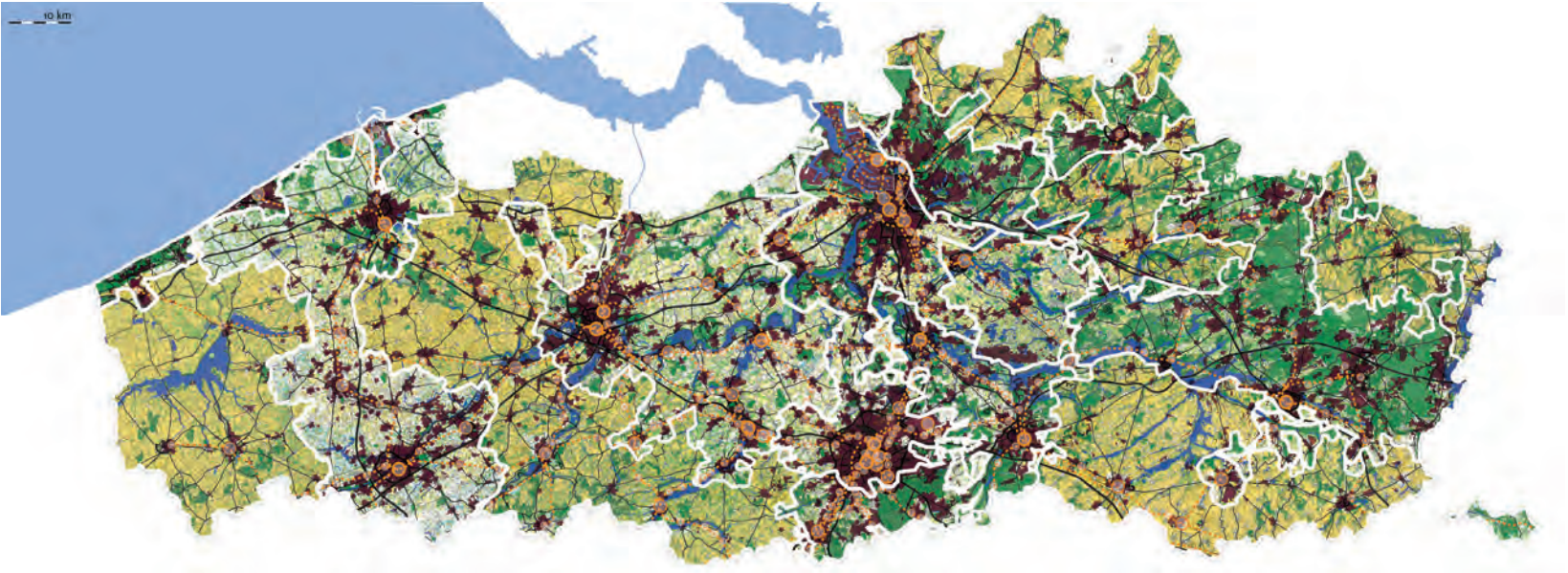


- Tewerkstellingspolen, industrie, gebieden met goede buurtvoorzieningen
- Gebieden waar actief vanuit de overheid in plattelandsonwikkeling wordt geïnvesteerd (LEADER-gebieden)
- Overige landbouwgebieden
- Beschermde en belangrijkste bosgebieden en natuurreservaten.
- Versnipperde groenpercelen en open ruimte
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Treinlijn + invloedslijn
- Tramlijn + invloedslijn



Kaart 2.8 Woonomgevingskaart van Vlaanderen: productief landschap (geel), groene ruimte (groen), watersysteem (blauw), werk en voorzieningen (zwart) en mobiliteit (oranje en geel).
Bronnen: zie kaart 2.2 – kaart 2.7.

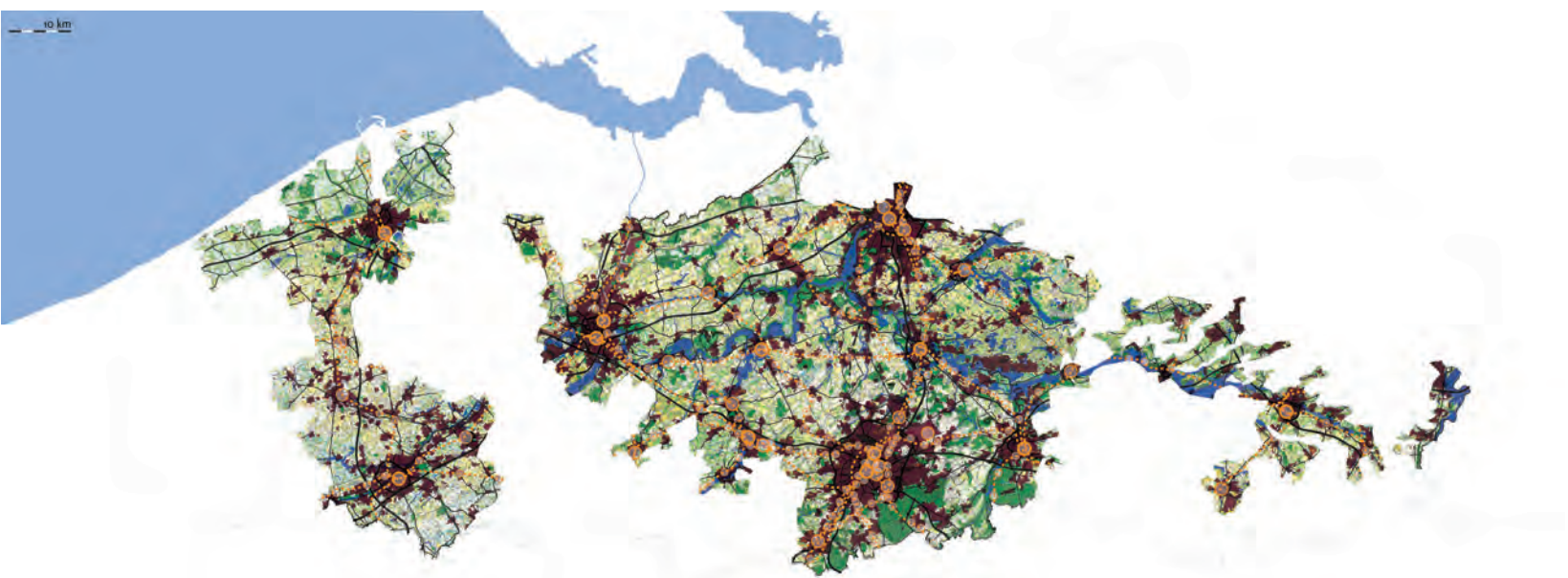
Verschillende categorieën van woonomgevingen



Kaart 2.9a Aanduiding van de woonomgevingsgebieden.



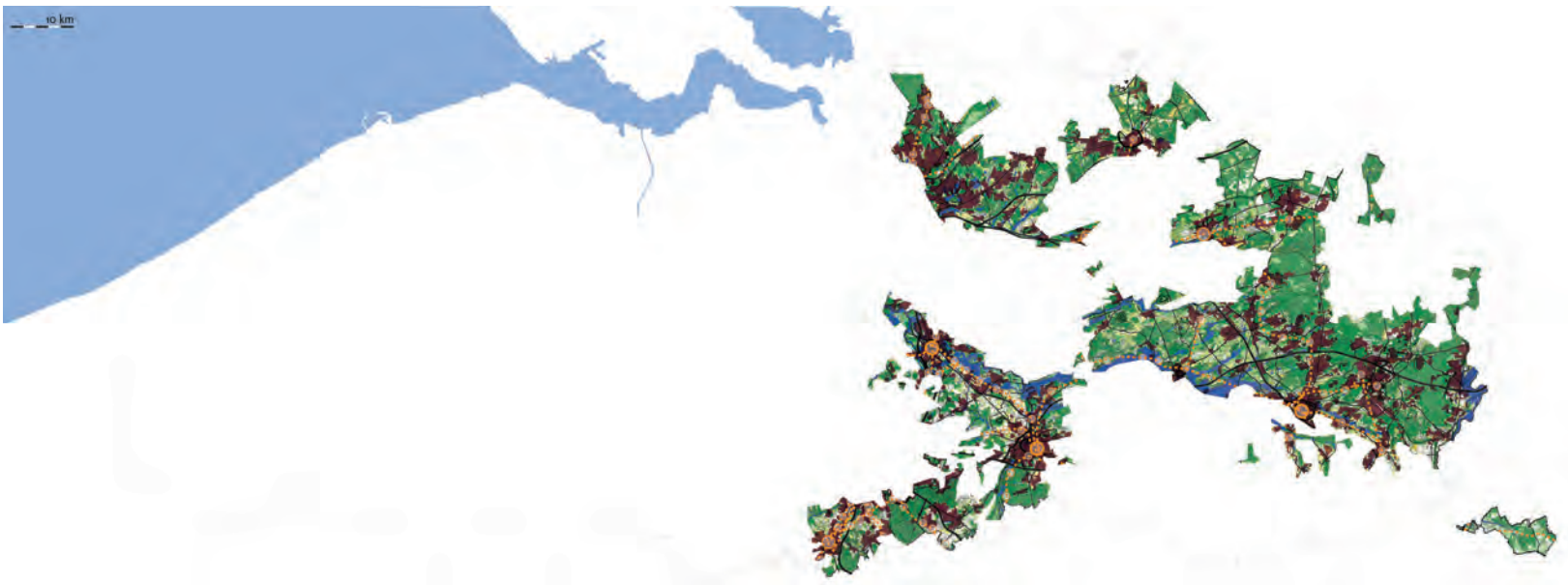
Kaart 2.9b woonomgeving stedelijke as (Antwerpen – Brussel).



Kaart 2.9c Woonomgeving Nevel (Vlaamse ruit en de gordel Brugge – Roeselaere – Kortrijk).



Kaart 2.9d Woonomgeving Agrarisch karakter (Ieper / Aalter – Eeklo / Geraardsbergen / Turnhout / Mol / Hasselt).

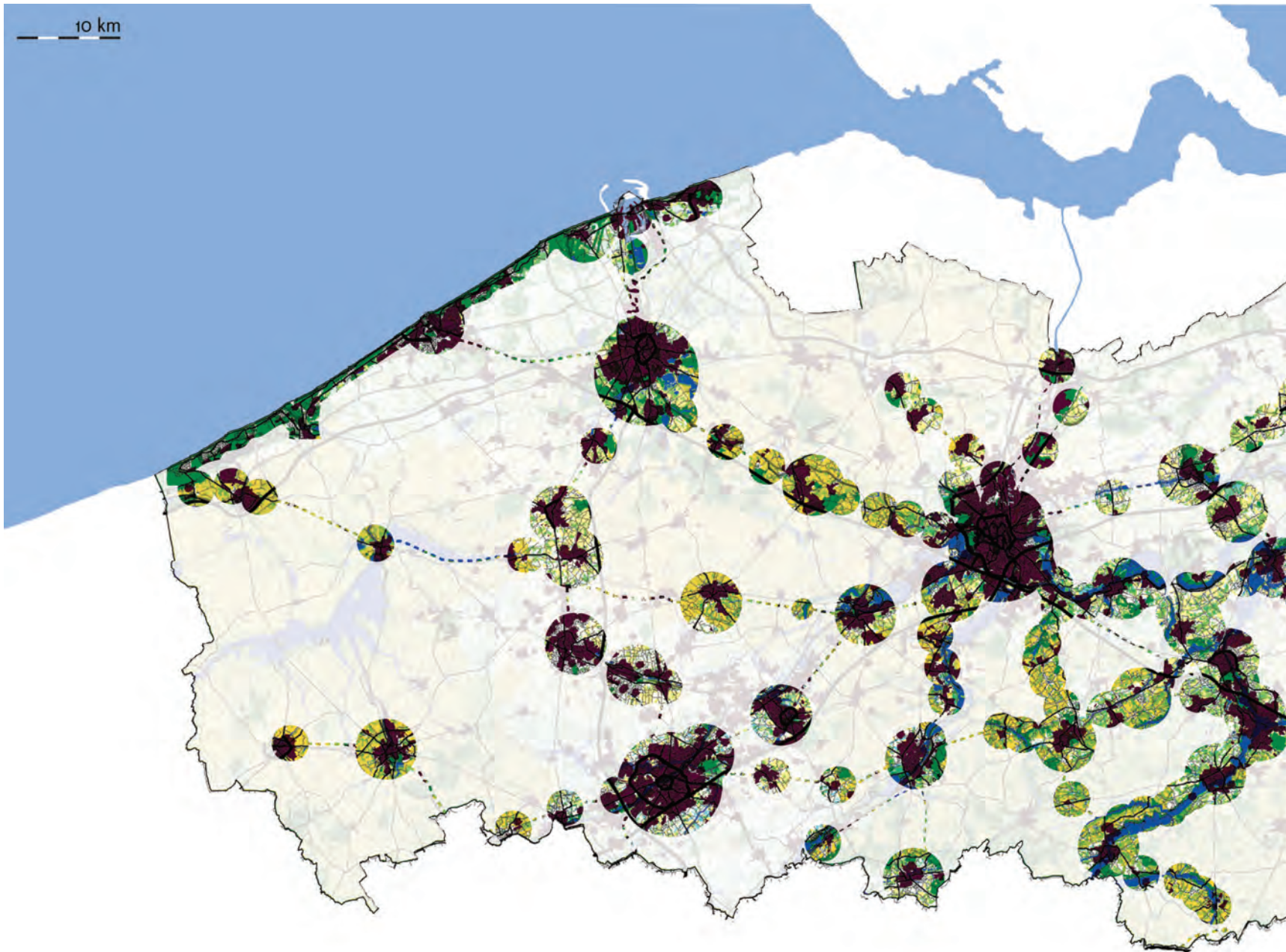


Kaart 2.9e Woonomgeving Groen karakter (Genk / Noorderkempen / Leuven – Mechelen).

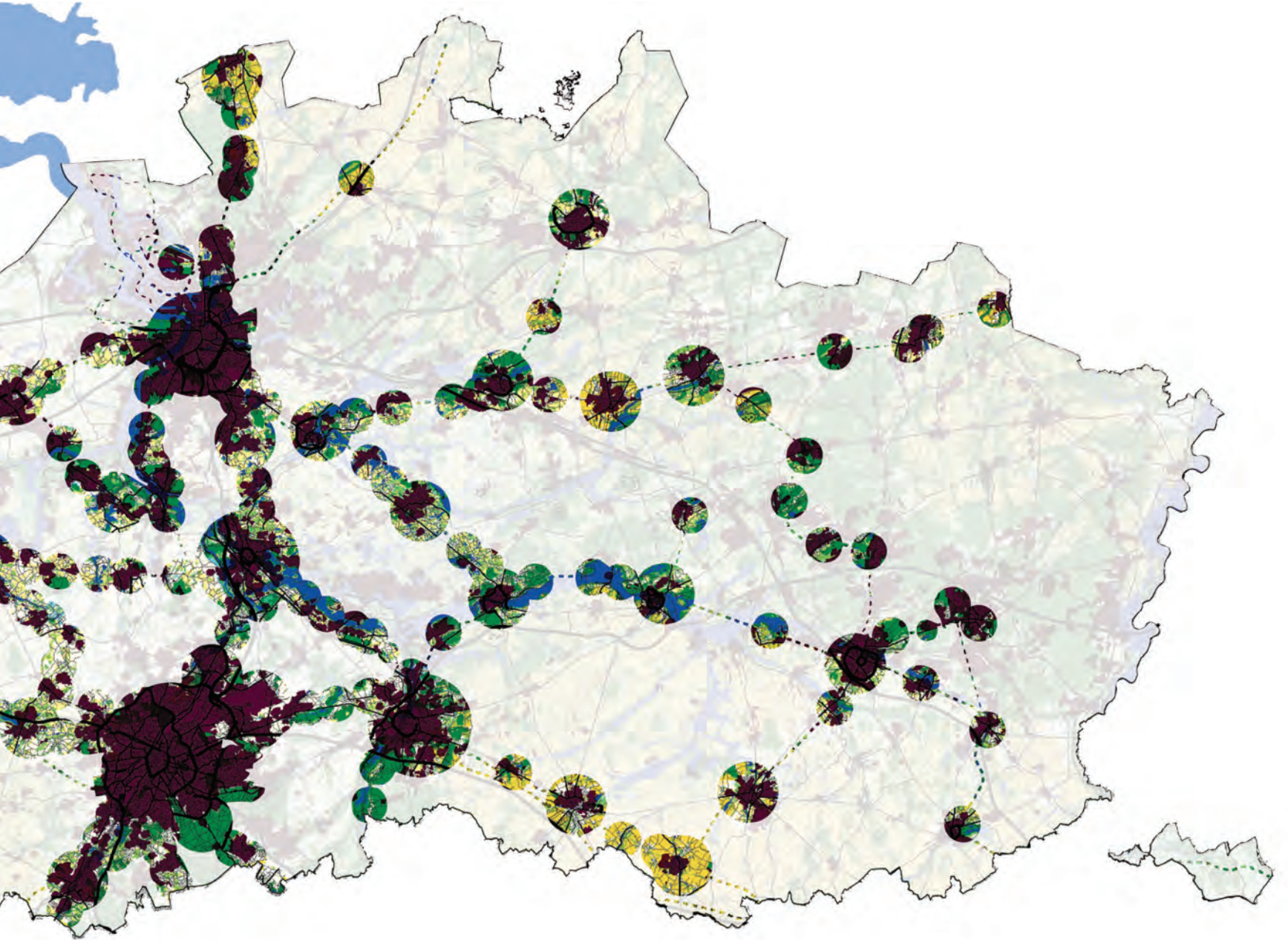


Kaart 2.9f Woonomgeving Lijnstad (De Kust – Brugge).

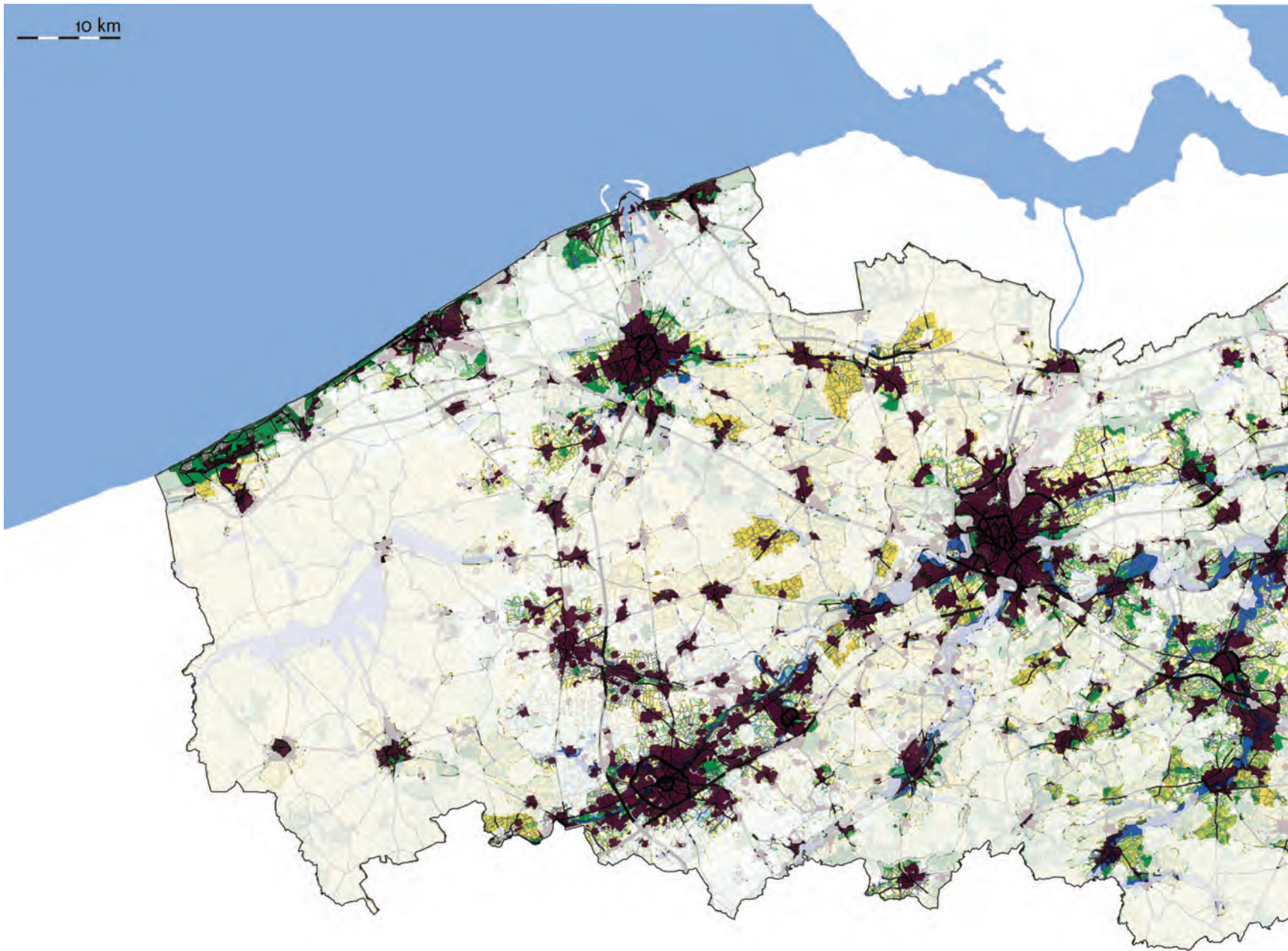
Knooppuntenmodel als sturingsprincipe










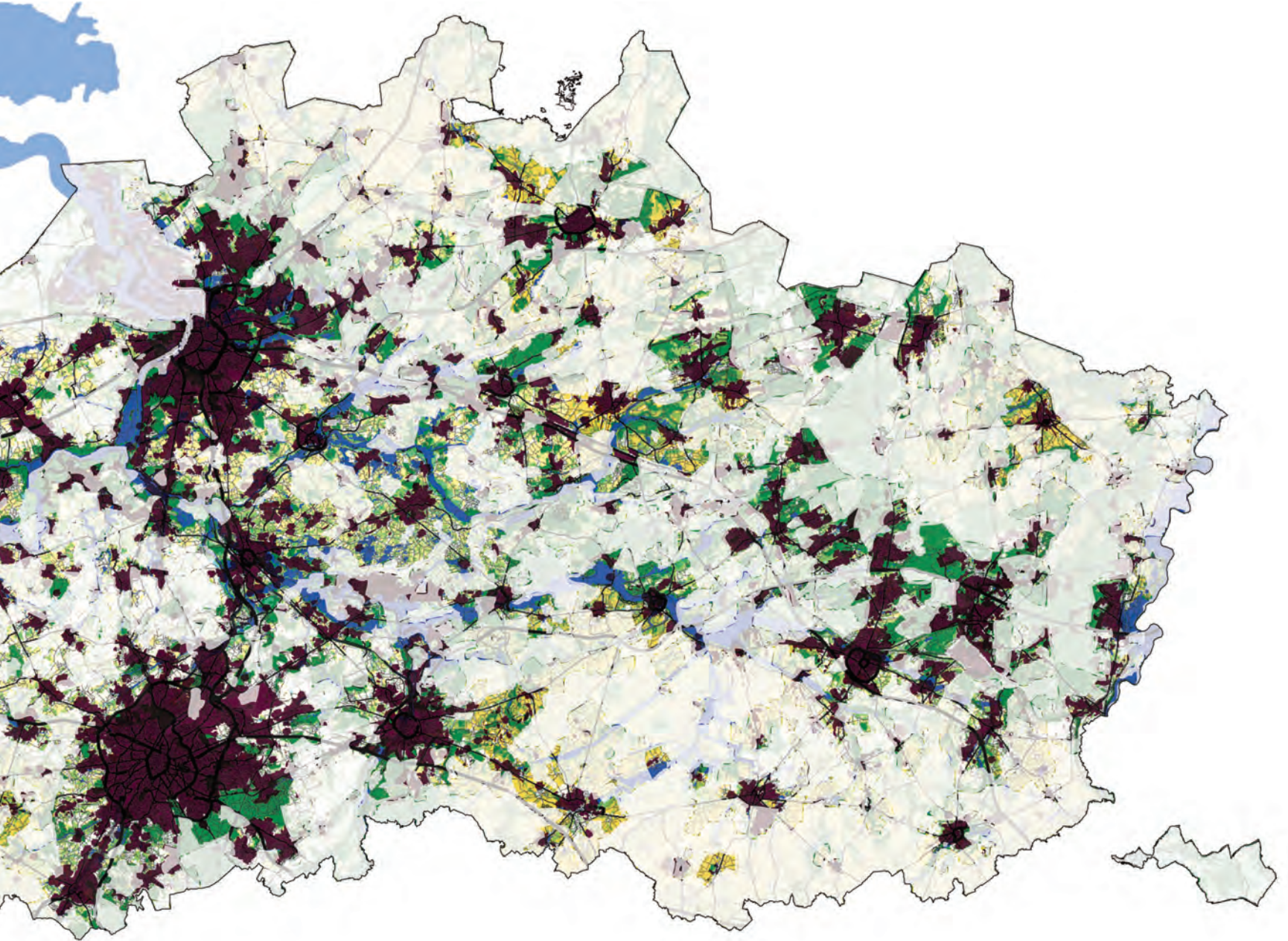
- Tewerkstellingspolen, industrie, gebieden met goede buurtvoorzieningen
- Gebieden waar actief vanuit de overheid in plattelandontwikkeling wordt geïnvesteerd (LEADER-gebieden)
- Overige landbouwgebieden
- Beschermde en belangrijkste bosgebieden en natuureservaten.
- Versnipperde groenpercelen en open ruimte
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



Transportminimalisatie als sturingsprincipe



-  Tewerkstellingspolen, industrie, gebieden met goede buurtvoorzieningen
-  Gebieden waar actief vanuit de overheid in plattelandsontwikkeling wordt geïnvesteerd (LEADER-gebieden)
-  Overige landbouwgebieden
-  Beschermde en belangrijkste bosgebieden en natuureservaten.
-  Versnipperde groenpercelen en open ruimte
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig

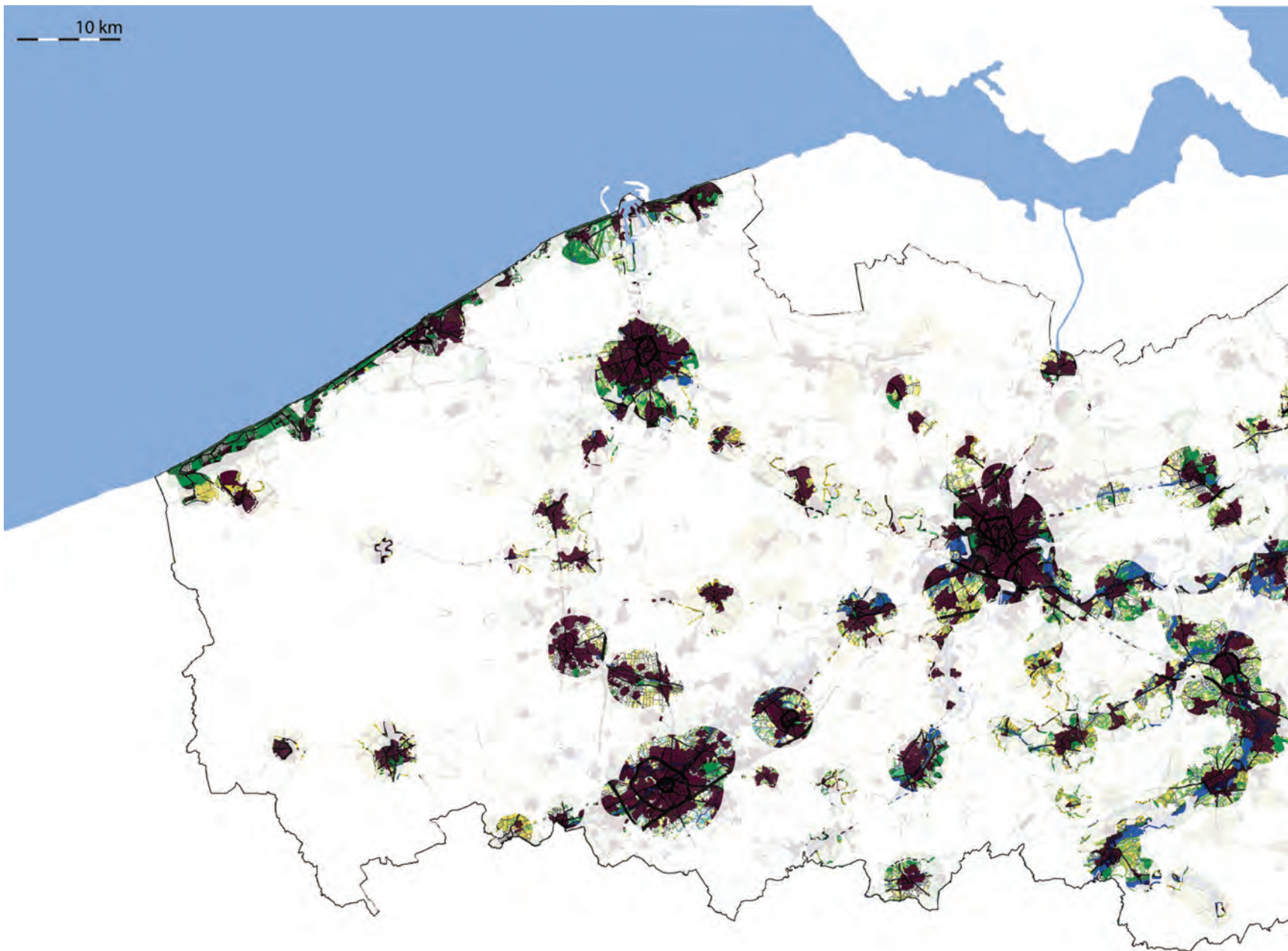









Kaart 2.11 Transportminimalisatiemodel geprojecteerd op woonomgevingskaart van Vlaanderen.

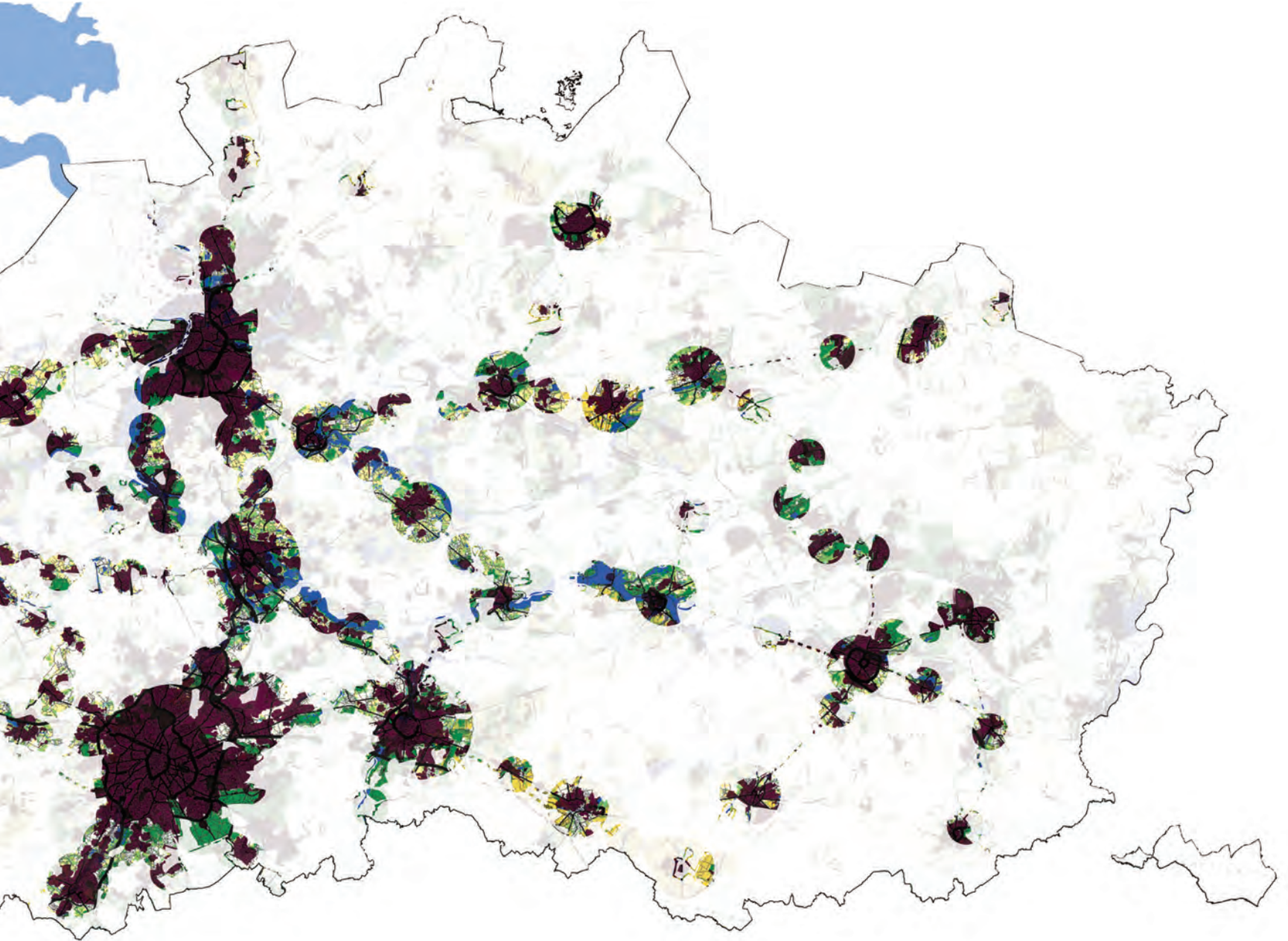
Bronnen:

- Zie kaart 2.2 – kaart 2.7.
- Nabijheidskaart fig 2.14.

Gecombineerd model knooppunten en transport-minimalisatie als sturingsprincipe



-  Tewerkstellingspolen, industrie, gebieden met goede buurtvoorzieningen
-  Gebieden waar actief vanuit de overheid in plattelandontwikkeling wordt geïnvesteerd (LEADER-gebieden)
-  Overige landbouwgebieden
-  Beschermde en belangrijkste bosgebieden en natuurreservaten.
-  Versnipperde groenpercelen en open ruimte
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig



Kaart 2.12 Combinatie van knooppuntenmodel en transportminimalisatiemodel geprojecteerd op woonomgevingskaart van Vlaanderen.

Bronnen:

- Zie kaart 2.2 – kaart 2.7.
- Nabijheidskaart fig 2.14.

ZOOMS

Hierna zoomen we in op enkele concrete plekken. Antwerpen-zuid toont de stadsregionale schaal en het tussengebied tussen Antwerpen en Brussel. Dendermonde is een voorbeeld van de woonomgeving 'Nevel', binnen de Vlaamse Ruit, maar buiten de as Antwerpen-Brussel. Leopoldsburg is een zoom in een woonomgeving met groen karakter. Ieper tot slot illustreert een woonomgeving met agrarisch karakter. Deze zooms kunnen beschouwd worden als type-opgaven voor ontwerpend onderzoek naar nieuwe woonomgevingen.

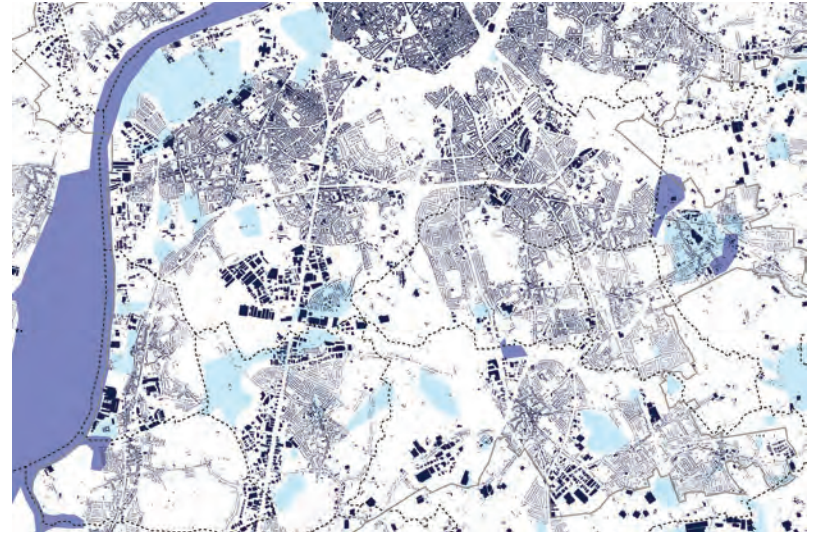
- Antwerpen-Zuid
- Dendermonde
- Leopoldsburg
- Ieper

-  Zuivere Landbouwgronden
-  Gronden voor landbouw uit natuur
-  Groene open ruimte
-  Beschermde en belangrijkste bosgebieden en natuurreervaten.
-  Mogelijke overstromingsgebieden
-  Effectieve overstromingsgebieden
-  Gebieden van hoog voorzienings-, economisch- en/of tewerkstellingsniveau
-  Treinlijn + invloedslijn
-  Tramlijn + invloedslijn

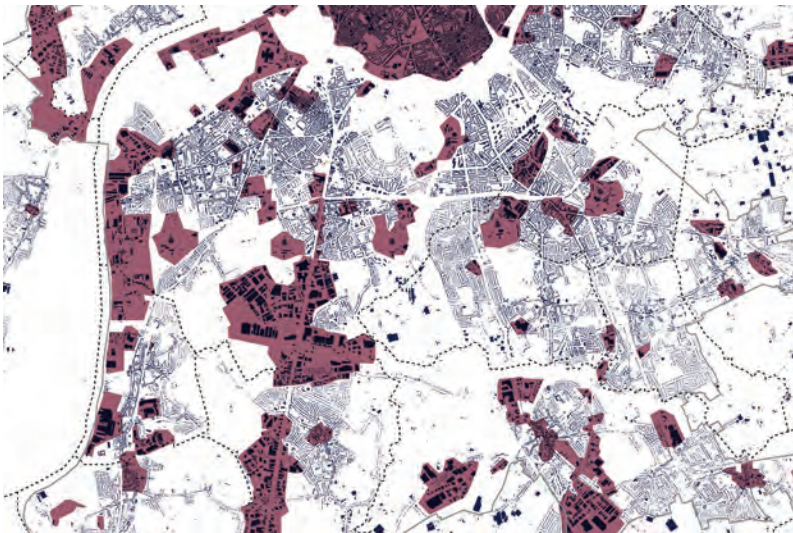
Antwerpen-Zuid (stadsregio / stedelijke as)



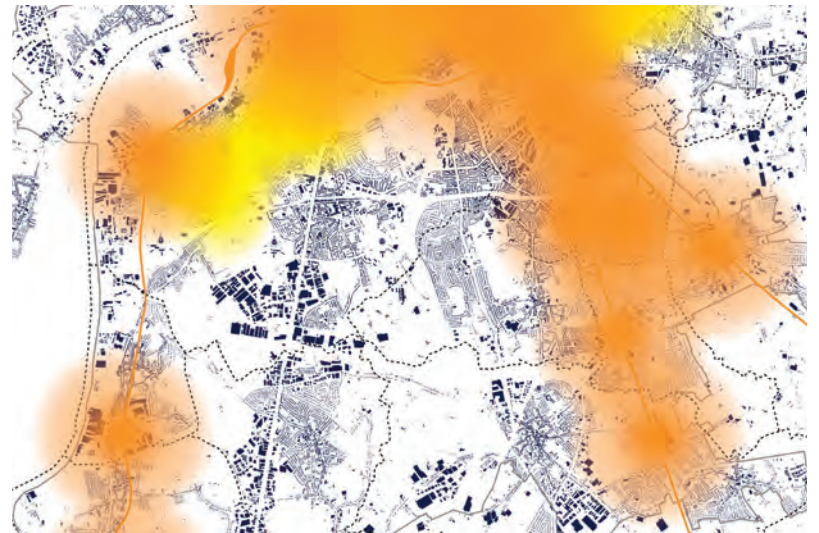
Productief landschap



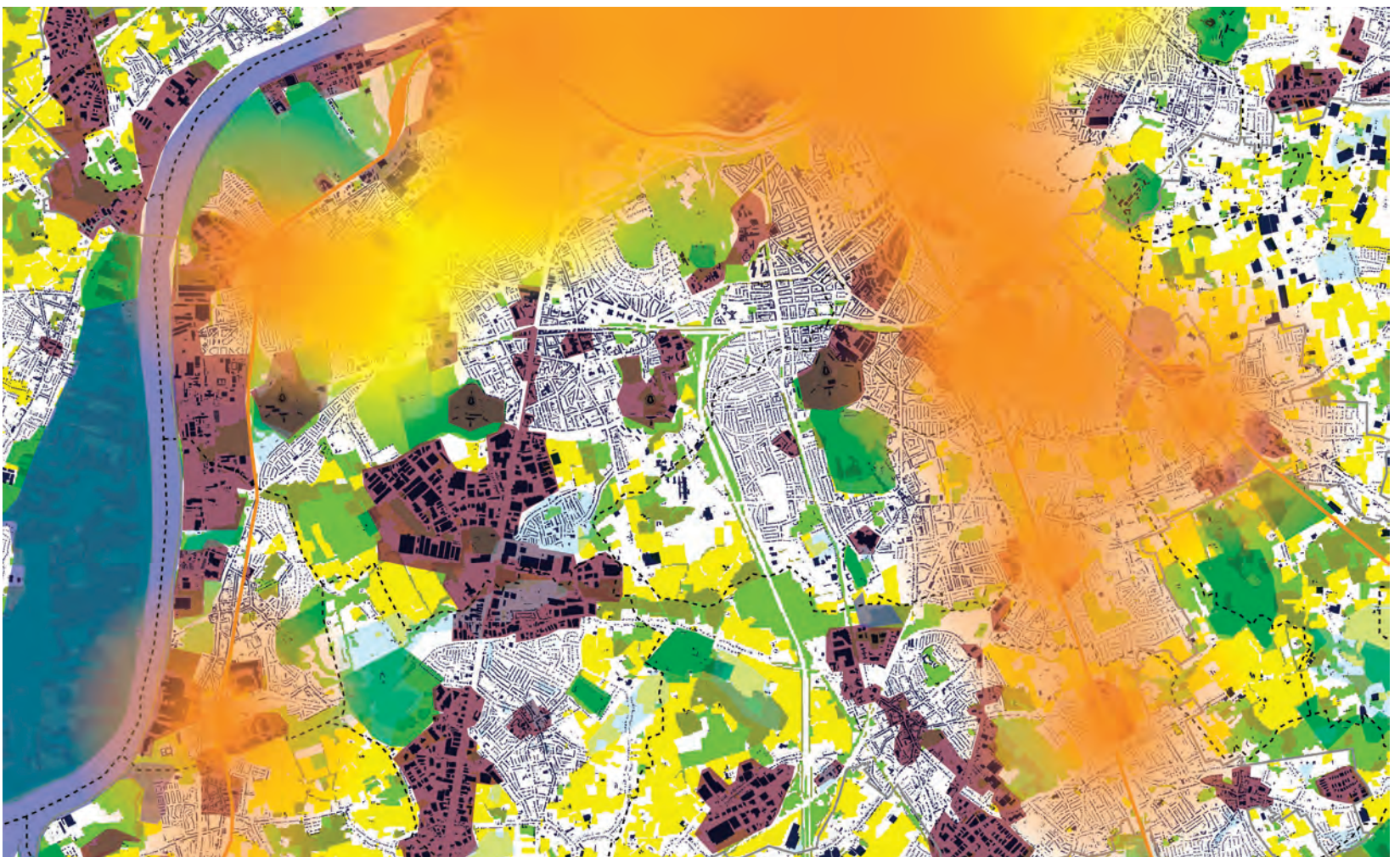
Water (effectief en mogelijke overstroomingsgebieden)



Industrie, voorzieningen en tewerkstelling (in kernen)



Mobiliteit

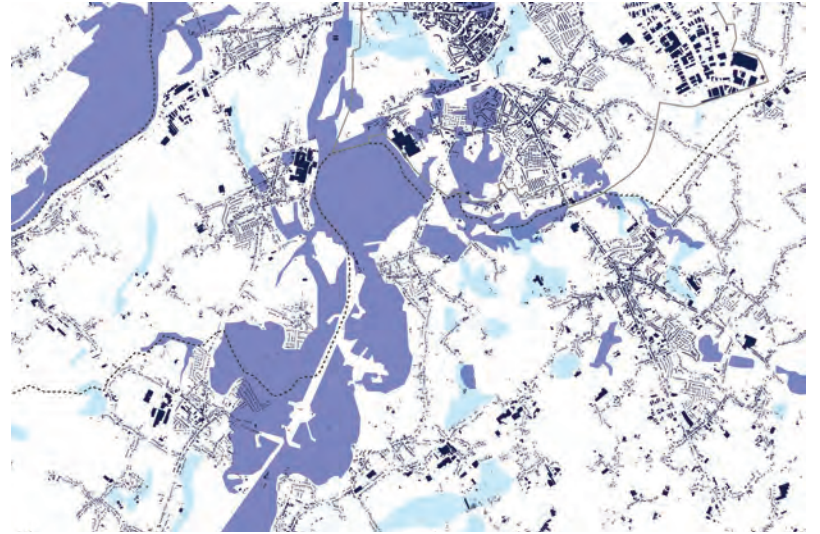


Synthese

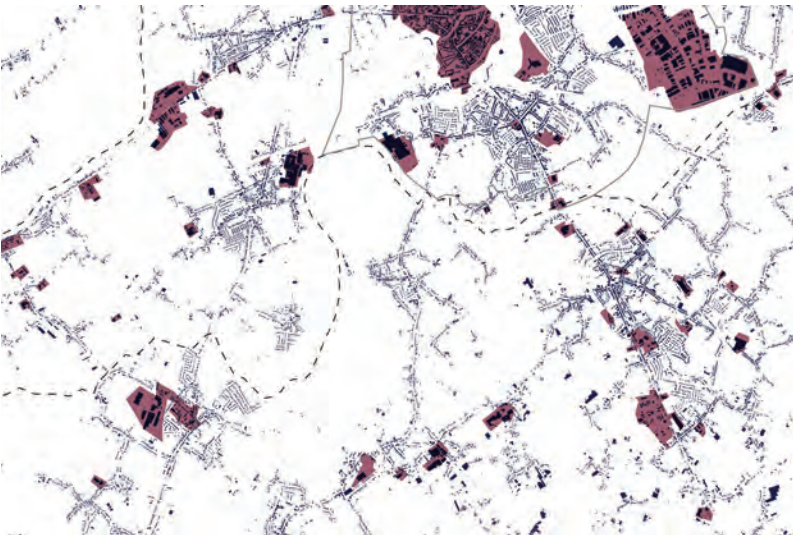
Dendermonde (nevel)



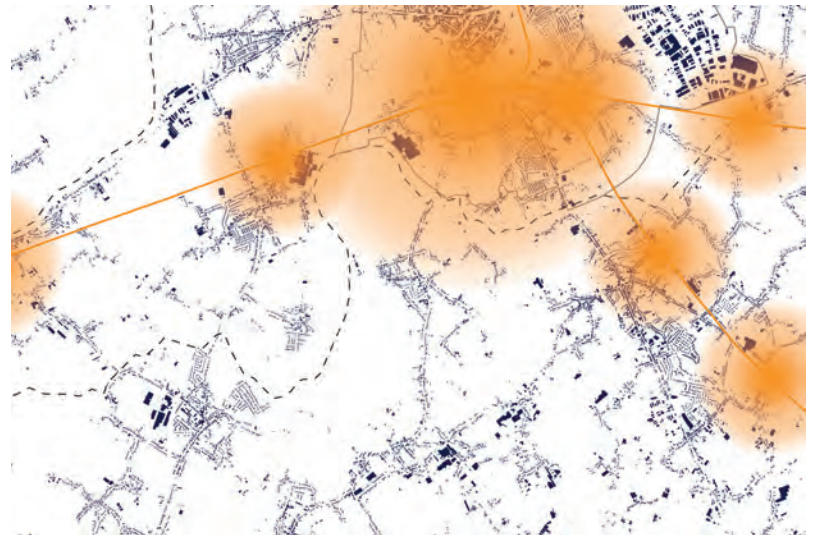
Productief landschap



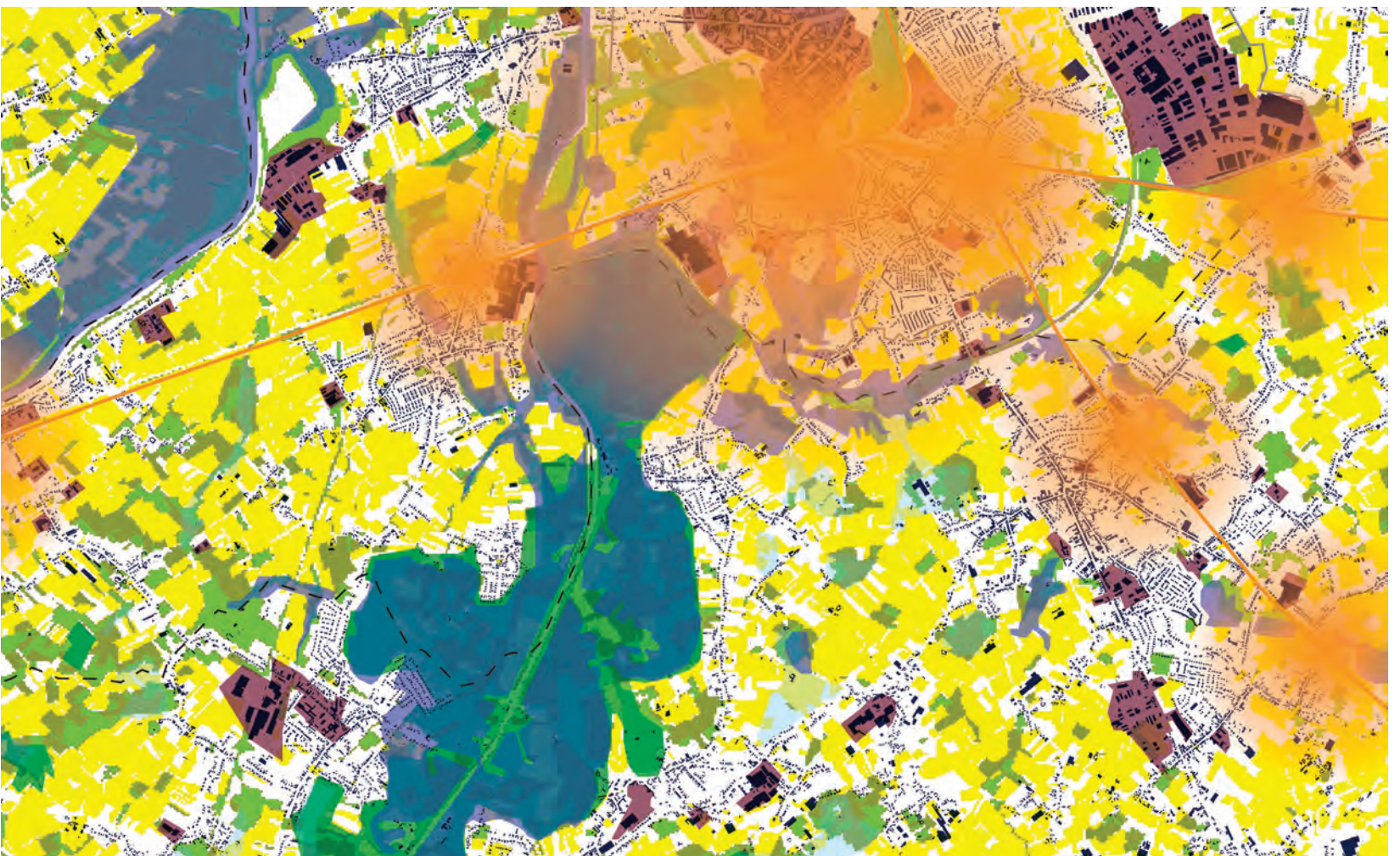
Water (effectief en mogelijke overstromingsgebieden)



Industrie, voorzieningen en tewerkstelling (in kernen)

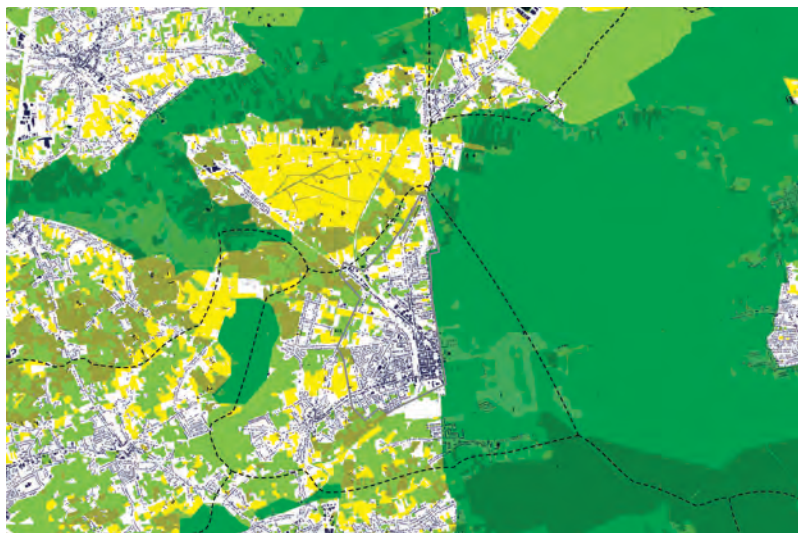


Mobiliteit



Synthese

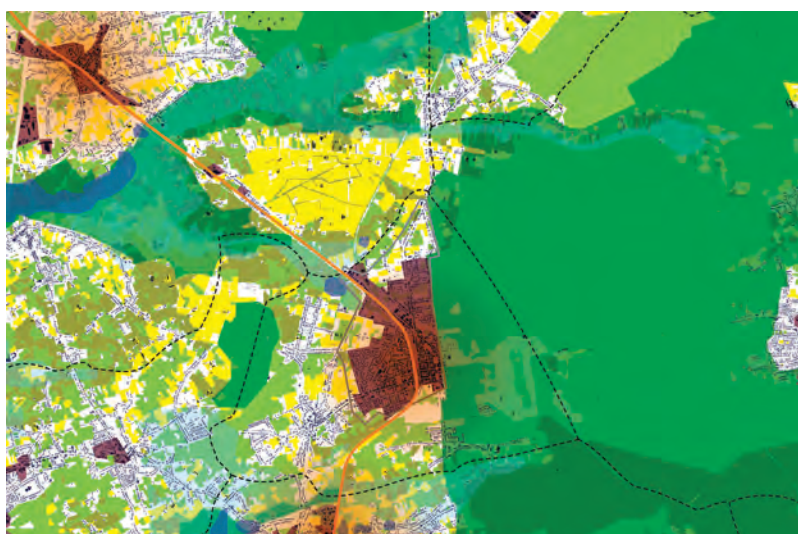
Leopoldsburg (groen karakter)



Productief landschap



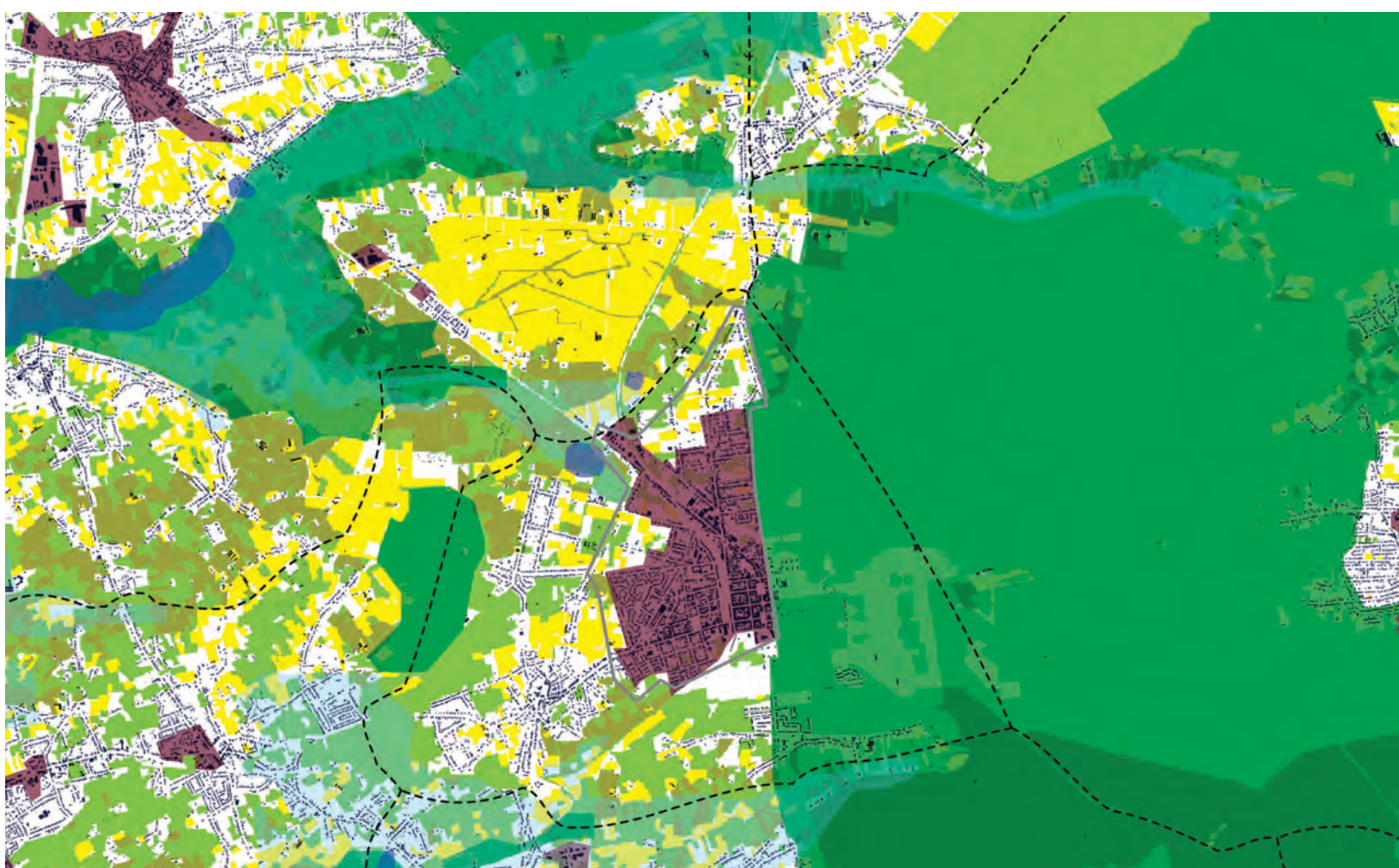
Water (effectief en mogelijke overstroomingsgebieden)



Industrie, voorzieningen en tewerkstelling (in kernen)

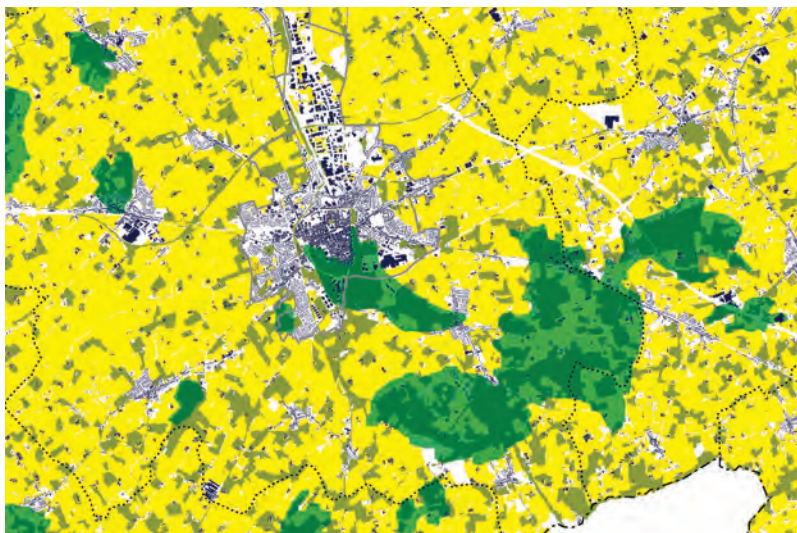


Mobiliteit

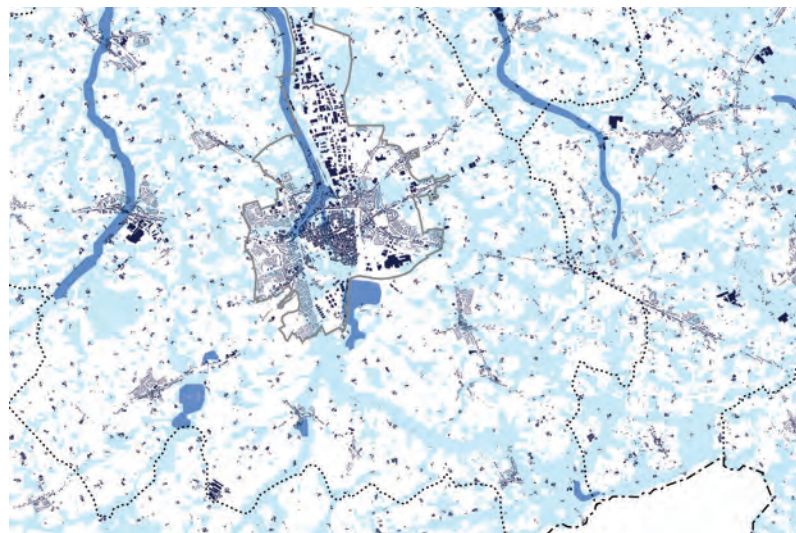


Synthese

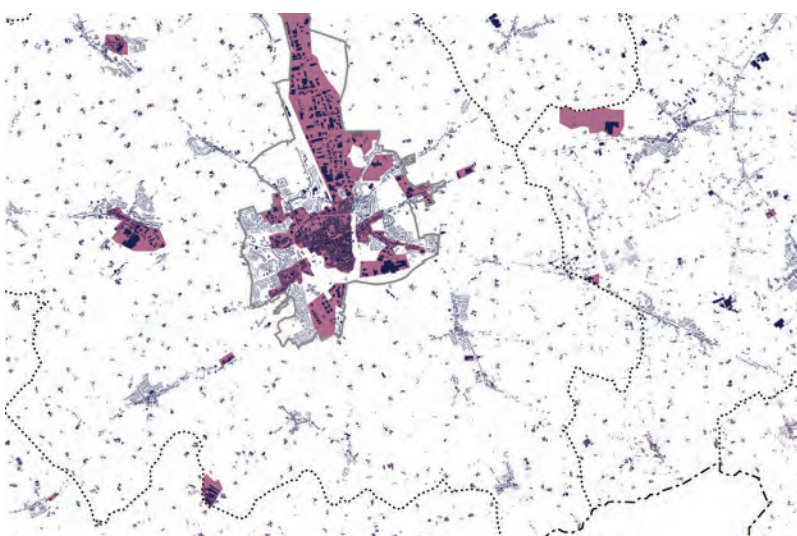
Ieper (agrarisch karakter)



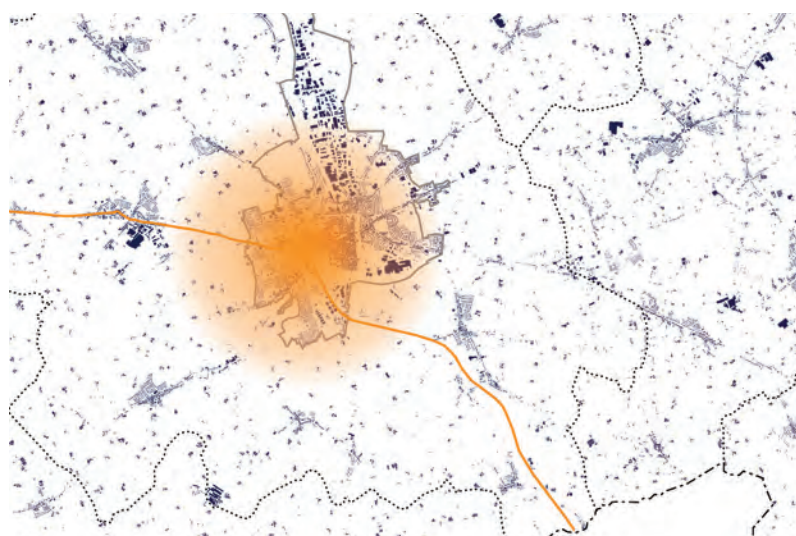
Productief landschap



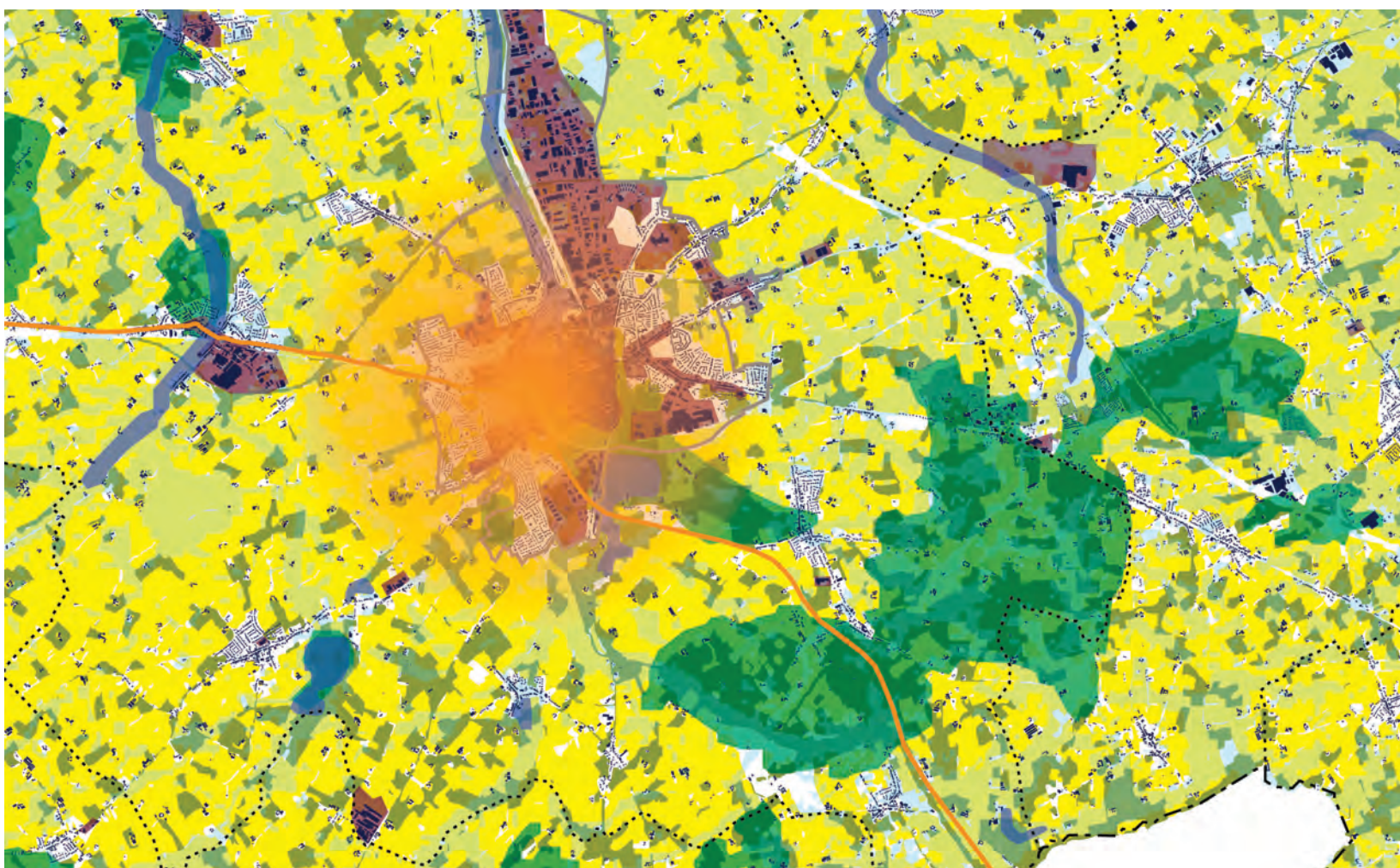
Water (effectief en mogelijke overstromingsgebieden)



Industrie, voorzieningen en tewerkstelling (in kernen)



Mobiliteit



Synthese

3

SYNTHESE EN CONCLUSIES

3.1 Inleiding

Vertrekpunt van de studie

Vlaanderen maakt vandaag een nieuw Beleidsplan Ruimte en een Woonbeleidsplan. Hierin moeten de lijnen worden uitgezet voor de komende decennia. Op hetzelfde moment voorstellen demografische prognoses een toename van het aantal huishoudens met 13% tussen nu en 2030 en een verdere toename van het fenomeen van vergrijzing en gezinsverdunning. Als we veronderstellen dat elk bijkomend huishouden overeenstemt met één woning – hetgeen een onderschatting is als we weten dat er vandaag dubbel zoveel woningen worden gebouwd dan er huishoudens bijkomen – dan betekent dit een behoefte van 330.000 extra woningen. Zowel de Vlaamse Bouwmeester als het beleid willen inspelen op deze wijzigende woonvraag, waarbij de ambitie wordt geformuleerd om duurzaam om te springen met de steeds schaarser wordende ruimte, en waarbij er bijzondere aandacht moet zijn voor kwalitatieve woonomgevingen. Zo komen we tot de kernvraag van deze studie: hoe en waar moeten we wonen in het Vlaanderen van de toekomst?

Aanpak

De studie bouwt op vier pijlers: 1) drie externe deskundigen werden toegevoegd aan het onderzoeksteam dat werd geleid door de Architecture Workroom Brussels. Zij functioneerden als klankbord voor de argumenten die werden ontwikkeld. 2) Er werd beroep gedaan op de bestaande kennis, die hoofdzakelijk is geconcentreerd binnen het Steunpunt Ruimte en Wonen. Via twee van de deskundigen werd deze expertise indirect geïntegreerd in het onderzoek. 3) De studie vertrekt van de uitdagingen en bekommernissen die op lokaal vlak leven. Door middel van interviews met verschillende actoren zijn deze ervaringen opgetekend, naast mekaar gelegd en geanalyseerd. 4) Tot slot werden er twee workshops georganiseerd met de actoren van het wonen. In deze workshops werd gedebatteerd over de argumenten die werden ontwikkeld door het studieteam en werden nieuwe ideeën op tafel gelegd. In een tweede fase volgden nog kleinere workshops met deskundigen in functie van specifieke thema's zoals mobiliteit.

Van woontypologie naar woonproductie

Deze studie moet gesitueerd worden binnen een ruimere context, die is begonnen bij de campagne 'Wonen in Meervoud' uit 2009. Met deze campagne werd geïnvesteerd in kennis en know-how omtrent kwalitatief verdichten via collectieve woningbouw. Een prijs, boek en website zetten exemplarische architectuurprojecten in de kijker. De campagne bevestigde dat er in Vlaanderen heel wat expertise en know-how bestaat op vlak van innovatieve architectuurtypologieën. Maar met deze campagne komt ook een duidelijke contradictie naar voor. Niettegenstaande kwalitatieve woonomgevingen een beleidsprioriteit is, staat tegenover deze goede voorbeelden de realiteit van de generieke woningbouwproductie, die veraf staat van de kwaliteit van deze unieke voorbeelden. Dit leidt tot de vaststelling dat een onderzoek naar de uitdagingen van het wonen niet beperkt kan blijven tot het niveau van de woningtypologie. De woonproductie in zijn geheel moet beschouwd worden, en hierop moet ingegrepen worden om aan deze contradictie te ontsnappen en de beleidsdoelstelling van kwalitatieve woonomgevingen te realiseren.

Innovatietraject

Het effectief uitwerken van nieuwe woonvormen valt buiten het bestek van dit document. Deze studie wil het voorbereidend werk daarvoor leveren en moet dus beschouwd worden als een eerste stap van een innovatietraject dat inzet op de

vernieuwing van het wonen in Vlaanderen. Dit innovatietraject moet concrete antwoorden formuleren op de vraag 'hoe we de schaarse ruimte moeten inschakelen om voldoende woningen te voorzien op maat van iedereen'. Deze studie beperkt zich dus tot het scherpstellen van de uitdagingen van het wonen en de definitie van de kansen en opgaven om een trendbreuk te realiseren in de woonproductie en dus de verdere verstedelijking van Vlaanderen.

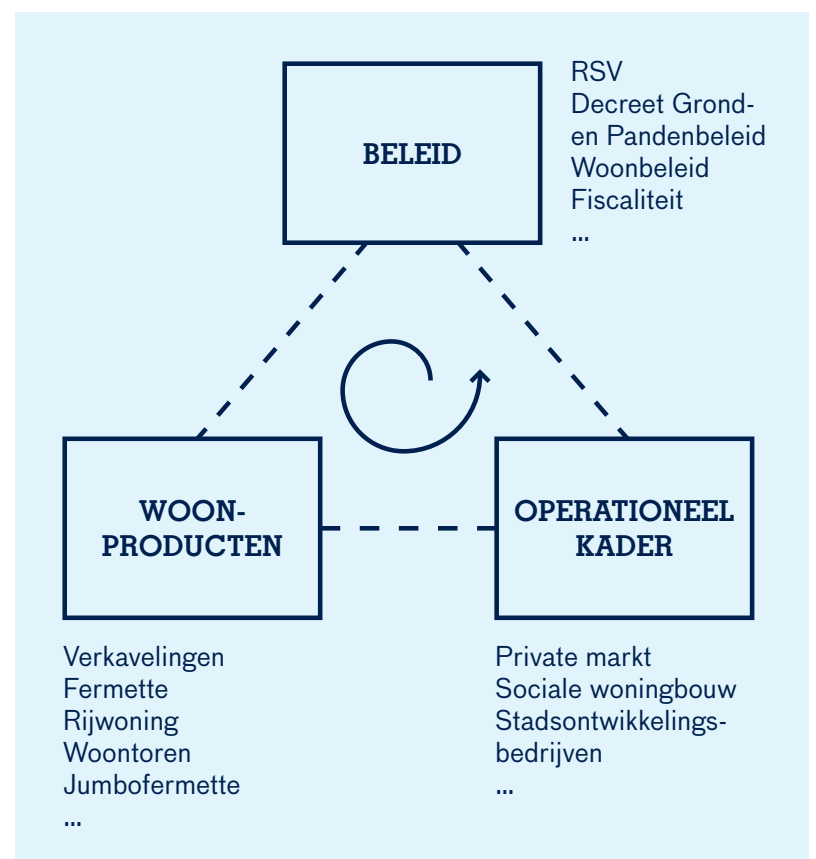


Fig. 3.1 Schema van de mechaniek van de woningbouwproductie.

3.2 Bestaande mechaniek van de woonproductie

Drieledig interpretatiekader

Het systeem van de woonproductie kan worden geïnterpreteerd als zijnde opgebouwd uit drie onderdelen of velden, die via complexe interacties met elkaar in verband staan (fig 3.1):

1. Het beleid, in de ruime zin. Dit ontwikkelt een visie op het territorium en de gewenste ontwikkeling van het wonen op verschillende schaalniveaus. Dit formaliseert zich in beleidsdocumenten zoals het Woonbeleidsplan, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het decreet Grond-en Pandenbeleid, ... en vertaalt zich in een aantal beleidsinstrumenten. De actoren zijn de verschillende overheden gaande van het federale tot het gemeentelijke niveau.
2. De woonproducten en typologieën. Dit gaat over de concrete ruimtelijke vertaling van het wonen op niveau van de wooneenheid of groep van wooneenheden en de omgeving waarin deze zich bevinden ('woonomgeving'). De belangrijkste actoren hier zijn ontwerpers, maar ook overheden spelen via regelgeving een belangrijke rol in dit veld.
3. Het operationele kader duidt de mechanismen en constellaties aan waarmee de woningbouwproductie in de praktijk wordt gebracht. De belangrijkste actoren zijn hier de producenten van woningbouw, zowel privaat (particulieren, ontwikkelaars, promotoren, ...) als publiek (sociale huisvestingsmaatschappijen, stadsontwikkelingsbedrijven, intercommunales, ...)

Het beleid

De ruimtelijke structuur van Vlaanderen is het resultaat van een huisvestingspolitiek die historisch altijd de kaart heeft getrokken van privaat initiatief en individueel woningbezit en een ruimtelijk beleid dat de taakstellingen gelijkmatig heeft gespreid over het territorium. Bij de totstandkoming van de na-oorlogse welvaartstaat werd de vrijstaande woning met tuin buiten de stad het bereikbare ideaal voor een belangrijk deel van de Vlamingen. Deze woonvorm met verschillende verschijningsvormen, die we aanduiden met de term verkavelingsmodel, is de motor van een verstedelijkingsproces dat het Vlaamse landschap heeft getransformeerd in een patchwork van verkavelingen en linten.

Het duurde tot eind jaren negentig, met de komst van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat het beleid dit verstedelijkingsproces heeft willen keren. Het Vlaamse territorium werd radicaal ingedeeld in stedelijk gebied en buitengebied en binnen dit kader werden een aantal nieuwe doelstellingen vastgelegd zoals 'gedeconcentreerde bundeling' of een verdeling 60/40 van huishoudens tussen stedelijk gebied en buitengebied. Bijna 15 jaar na het in voege treden kan de impact van het RSV worden geëvalueerd. Het heeft een einde gemaakt aan het ongebreideld aansnijden van de open ruimte door de woonuitbreidingsgebieden die met de bodembestemmingsplannen uit de jaren 70 waren vastgelegd te blokkeren. Het RSV heeft echter deze bodembestemming zelf niet in vraag gesteld waardoor deze structuur de ondergrond blijft voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Van een echte trendbreuk is dan ook geen sprake. Belangrijke doelstellingen zoals de verdeling 60/40 werden niet gehaald. RSV werd onvoldoende vertaald in effectieve operationele strategieën die de doelstellingen konden implementeren. De kaart met de huishoudensevolutie tussen 1997 en 2007 (fig. 2.5) toont dat de grote open gebieden zijn gevrijwaard gebleven van verstedelijking, maar ook dat grote delen van Vlaanderen verder zijn opgevuld. Onderzoek van verhuisbewegingen in Vlaanderen toont dat de suburbanisatie terug is toegenomen. Het blijkt dat hoofdzakelijk jonge gezinnen de stad verlaten. Deze uitstroom wordt gecompenseerd door een instroom van jongvolwas-

senen en buitenlandse immigranten zodat het bevolkingsaantal in de steden wel toeneemt, maar de financiële draagkracht afneemt.

We moeten vaststellen dat het woonbeleid in Vlaanderen eerder passief en volgend is dan pro-actief en sturend. Eigendomsverwerving en privaat initiatief wordt gestimuleerd via fiscale voordelen, premies en subsidies. Het huurbeleid blijft hoofdzakelijk beperkt tot de sociale huisvestingssector. Van een huurbeleid voor de private markt is nauwelijks sprake. Een poging om een woonplan of een woonvisie op lange termijn uit te werken werd nooit ondernomen, maar hier zou verandering in komen met de opmaak van een Woonbeleidsplan. In deze aanpak van het woonbeleid valt de afwezigheid van een duidelijke ruimtelijke component op. Dit verklaart hoe na de tweede wereldoorlog Vlaanderen geleidelijk werd volgebouwd met een wildgroei van verkavelingen en linten, zonder een duidelijk idee waar het met het Vlaamse territorium eigenlijk naar toe moest.

Woonproducten

Het gevoerde beleid heeft geleid tot een bestaand woningpatrimonium met een dominantie van ééngezinswoningen in het algemeen (80% van het totaal) en de vrijstaande ééngezinswoning in het bijzonder (42% van de ééngezinswoningen). Als we weten dat van alle woningen in 2020 er 90% nu reeds gebouwd is, dan is de manier hoe we met dit bestaand patrimonium omgaan een belangrijk vraagstuk voor de toekomst. Met betrekking tot dit bestaand patrimonium komen twee belangrijke vaststellingen naar voor. Enerzijds is de grote concentratie aan slechte woningen in vooral de 19de eeuwse gordel van de stedelijke gebieden een structureel probleem dat niet kan worden opgelost met een traditioneel beleid dat inzet op fiscale voordelen en subsidies voor private eigenaars. Anderzijds kent Vlaanderen een groot aantal verkavelingswijken die dateren uit de jaren 1950 tot 1980. Ondertussen zijn de oorspronkelijke bewoners verouderd en verhuizen zij naar een kleinere woning of appartement in de kern. Deze woningen beantwoorden niet meer aan de veranderende vraag onder druk van vergrijzing en verdunning en kunnen moeilijk worden getransformeerd door verouderde regelgeving.

De historische context is ook nog bepalend voor de productie aan nieuwbouwwoningen die vandaag tot stand komt, waarbij we kunnen vaststellen dat het om een verderzetting gaat van het gespreide verstedelijkingsmodel. In de nieuwbouw woonproductie komen ook twee belangrijke vaststellingen naar voor. De traditionele verkaveling ondergaat een 'mutatie', waarmee de veranderingen worden aangeduid onder druk van de relatieve grondschaarste en de optimalisatie van het rendement. De woningen worden kleiner en compacter en de tuin is vaak herleid tot een schamel lapje grond. De verkaveling is hierbij ook vaker een gepreformateerd product gaande van de 'sleutel-op-de-deur fermette' tot wijken van koppel- of rijwoningen. De vraag is of dit nog beantwoordt aan het ideaal van het 'buitenwonen' belichaamd in het traditionele verkavelingsmodel.

De tweede vaststelling is de groei van de appartementsbouw. In 2006 was zo'n 60% van het aantal nieuwe woningen van het type appartement. In stedelijke context zijn er twee tendensen: enerzijds zien we in strategische stadsprojecten een zekere typologische vernieuwing en innovatie dankzij publiek-private samenwerking. Anderzijds komen deze kwaliteiten niet terug in het doorsnee appartementsgebouw of wat we het 'middenschalig stadsproject' kunnen noemen. In buitengebied kan een 'verappartementisering' van dorpskernen en linten vastgesteld worden. Bij de veelvoorkomende typologie van de jumbofermette zit een monotone stapeling van appartementen verborgen achter een façade met de stijlkenmerken van de fermette. Deze typologie betekent een schaalbreuk met het traditionele weefsel van het dorp.

Zowel de mutatie van de verkaveling als de toename van de appartementsbouw zijn ‘verdichtende tendensen’ en dus conform de doelstellingen van het RSV, maar kwalitatief hangen ze nog vast aan oude woonmodellen en roept hun kwaliteit en duurzaamheid vele vragen op.

Operationeel kader

De operationalisering van het wonen speelt zich af binnen een bestaande structuur van de woningmarkt, die het resultaat is van het historisch gevoerde beleid. Voor Vlaanderen betekent dit een eigendomsmarkt met een aandeel van bijna 74,4%. De woning wordt gezien als een veilige belegging voor de toekomst. Hier tegenover staat een aandeel private huurders van 18,5% en een aandeel van sociale huurders van 5,6%. De overige 1,5% woont gratis.

Operationeel gezien wordt de Vlaamse woonproductie gekenmerkt door kleinschalig individueel opdrachtgeverschap binnen de constellatie van bouwheer-architect-aannemer. Deze bouwwijze garandeert individuele expressie, maar bemoeilijkt innovatie en vernieuwing in het bouwproces en beperkt zich tot minder complexe woningbouwprojecten. Onderzoek wijst wel op een verschuiving naar meer professionele actoren, wat samenhangt met de toegenomen productie van appartementen, maar manifesteert zich ook in verkavelingen in de vorm van sleutel-op-de-deur woningen en wijken van koppel- en rijwoningen.

Daarnaast is het publieke of semi-publieke opdrachtgeverschap in Vlaanderen beperkt. Aan de ene kant heb je de sociale huisvestingssector. De productieketen loopt hier langs de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). In totaal telt Vlaanderen zo'n 93 sociale huisvestingsmaatschappijen die samen ongeveer 142.368 woningen beheren. In vergelijking met landen met een lager aandeel eigendomsmarkt en een hoger aandeel huurmarkt, zoals bijvoorbeeld Nederland, Duitsland of Zwitserland, zijn dit zeer kleine actoren. De professionalisering van de sociale huisvestingssector kan dan ook als een uitdaging gezien worden.

Aan de andere kant heb je (semi-)publieke actoren die ingrijpen op de reguliere huisvestingsmarkt. Dit blijft echter hoofdzakelijk beperkt tot binnenstedelijk gebied. Stadsontwikkelingsbedrijven treden op als partners in grote strategische projecten en slagen er in kwaliteitseisen op te leggen aan de private sector. Daarnaast richten zij zich op gebieden in de stad die om één of andere reden niet worden ontwikkeld door de private sector. Een aantal stadsontwikkelingsbedrijven brengt zelf ook woningen op de markt, waarbij stadskankers worden aangepakt die mits wat geluk een trigger kunnen zijn om een ruimere wijk te heropwaarderen. Het stadsontwikkelingsbedrijf AG Vespa in Antwerpen, AG SK in Kortrijk en AGSOB in Gent hebben een aantal opmerkelijke projecten gerealiseerd waarbij wordt ingezet op een betaalbare en kwalitatieve architectuur. Opvallend is dat buiten het kernstedelijk gebied er geen ontwikkelingsbedrijven aan het werk zijn en de instrumenten en middelen – zoals de conceptsubsidie – die in de steden worden aangewend, hier niet worden ingezet. Hier treedt het beleid voornamelijk wetgevend op en niet interveniërend. Een uitzondering hierop zijn de intercommunales, waarvan een aantal ook zelf woningen op de markt brengen.

Conclusies

1. Trendvolgend scenario:

De analyse van de mechaniek van de woonproductie leidt tot de conclusie dat indien de huidige trend wordt verder gezet, Vlaanderen verder zal volgebouwd worden met verkavelingen en linten. Vandaag zijn er nog zo'n 345.509 onbebouwde percelen voor woongebied beschikbaar – goed voor meer dan een miljoen wooneenheden. Tekenend is deze op

een kaart met de bestaande bebouwing, dan krijgen we een beeld waar dit trendvolgend scenario toe leidt. Fig. 3.2 toont hoe Vlaanderen gewoon verder volgebouwd wordt rond de bestaande bebouwing. De stelling van deze studie is dan ook dat er ingezet moet worden op een trendbreuk om dit scenario af te wenden. Om dit te realiseren zal er moeten ingegrepen worden op al de onderdelen van de mechaniek van de woningbouwproductie.



Fig 3.2 Illustratie van een trendvolgend scenario
Bron: Departement RWO-Afdeling Ruimtelijk Beleid (2011) en Corine Land Cover (2002).
Cartografie: AWB

2. Zand in de mechaniek:

Een aantal maatschappelijke uitdagingen wijzen op het vastlopen van de mechaniek van de woonproductie. Deze maatschappelijke uitdagingen zijn:

- **Betaalbaarheid.** Statistisch is er geen betaalbaarheidsprobleem en kan iedereen nog een betaalbare woning vinden. Dit bevestigt echter een trendvolgend scenario waarin suburbanisatie doorgaat, omdat de meest betaalbare woningen het meest afgelegen liggen van de stedelijke kernen. Hier is het aanbod groot in vergelijking met de vraag. In een duurzaam scenario waarin wordt ingezet op verdichting van de stedelijke gebieden, is betaalbaarheid dus een cruciale maatschappelijke uitdaging.
- **Grondschaarste.** De wooncultuur van de verkaveling die na de oorlog met de uitbouw van de welvaartstaat een enorme opgang kende, legt een enorm beslag op de ruimte. Maar de ruimte is eindig. Met het RSV kwam er een slot op het aantal gronden die voor wonen kunnen aangesneden worden. De eindigheid van de ruimte voor wonen dwingt ons na te denken over hoe we spaarzamer met de ruimte kunnen omgaan.
- **Energiezuinigheid en duurzaamheidstechnologie.** Door de energie- en milieucrisis staat de bouwsector voor een belangrijke uitdaging. In het licht van de richtlijnen van Europa, die streven naar de passiefnorm voor elk nieuw

gebouw vanaf 2020, is er een electroshock nodig in de bouwsector. Ook staan we nog in onze kinderschoenen als het aankomt op ecologisch materiaalgebruik zoals bijvoorbeeld het cradle-to-cradle principe. Bij de realisatie van deze doelstellingen is het wel belangrijk dat er aandacht is voor de impact op de betaalbaarheid van wonen.

— **Mobiliteit.** De gespreide verstedelijking van Vlaanderen was mogelijk door een uitgebreid autonetwerk en spoorwegnetwerk dat heel Vlaanderen relatief goed bereikbaar heeft gemaakt. Dit werd geflankeerd door een beleid dat inzet op goedkope mobiliteit. Zo is pendel gestimuleerd en zelfs geïnstitutionaliseerd in België. Dit heeft de suburbanisatie aangemoedigd omdat de druk werd weggenomen om dicht bij het werk te gaan wonen. Vandaag heeft het wegennet op belangrijke trajecten zijn maximale capaciteit bereikt tijdens de piekuren wat aanleiding geeft tot congestie. Vanuit ecologisch standpunt is het noodzakelijk dat het autogebruik teruggedrongen wordt. Dit betekent dat er verder ingezet moet worden op de verschuiving van autogebruik naar duurzaam openbaar transport samen met een geïntegreerd ruimtelijk beleid waarin wonen en andere functies worden gekoppeld aan duurzaam openbaar vervoer.

— **Duurzame woonomgevingen.** De onderdelen van de mechaniek lijken soms goed op mekaar afgestemd, maar afgezien van enkele unieke exemplarische voorbeelden, produceren ze geen kwalitatieve en duurzame woonomgevingen. De verappartementisering van dorpskernen of de mutatie van de verkaveling sluit kwantitatief aan bij de beleidsdoelstellingen van het RSV, maar de kwaliteit en duurzaamheid van deze woonomgevingen roept vele vragen op. In andere gevallen moeten we vaststellen dat de mechaniek van de woonproductie mank loopt. Een van de aangehaalde voorbeelden is de grote stock aan oude en laag-kwalitatieve rijwoningen in de steden. Dit is een structureel probleem waarvoor de woonproductiemechaniek geen oplossing heeft. Een ander voorbeeld zijn de bestaande verkavelingswijken en steenwegwoningen uit de na-oorlogse jaren die minder en minder aangepast zijn aan de woonbehoeften die evolueren onder invloed van fenomenen als gezinsverdunding en vergrijzing. De verouderde stedenbouwkundige regelgeving belemmert vandaag de aanpassing van deze wijken en de implementatie van nieuwe woonconcepten. Ook werd er op gewezen hoe bepaalde 'marginale woonvormen' zoals de permanente bewoning van campings en weekendverblijven als een uiting kunnen gezien worden van het mank lopen van de woonproductiemechaniek, waarvan de sociaal minst begoede klassen het slachtoffer zijn.

3. Zes uitdagingen van het wonen:

Op basis van bestaand onderzoek en de gesprekken met de lokale actoren werden een aantal uitdagingen binnen

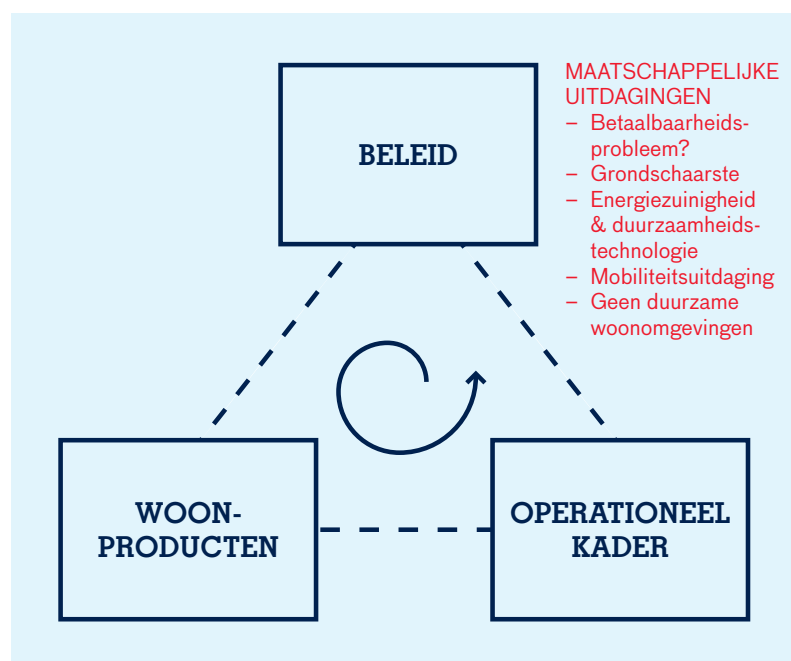


Fig. 3.3 De bestaande mechaniek van de woonproductie heeft geen antwoord op belangrijke maatschappelijke uitdagingen. Het systeem komt vandaag meer en meer onder druk te staan.

de bestaande woonproductiemechaniek scherpgesteld. Verschillende actoren zoeken, al dan niet onafhankelijk van mekaar, naar antwoorden op deze uitdagingen.

- Het strategisch saneren van het stadsweefsel door middel van betaalbare grondgebonden woningen en nieuwe vormen van collectief wonen als antwoord op de suburbanisatie.
- De kwalitatieve transformatie van dorpen op basis van hun ruimtelijk potentieel en met aangepaste woonvormen als antwoord op de verappartementisering en ontmanteling van dorpen.
- De regeneratie van bestaande verkavelingen, die nog een groot potentieel voor verdichting hebben en waar nieuwe woonvormen maar moeilijk hun ingang vinden door verouderde stedenbouwkundige regelgeving.
- Het herdenken van het klassieke verkavelingsmodel waarbij op duurzame en niet-ruimteverslindende manier met de beschikbare ruimte voor wonen wordt omgegaan.
- Omgaan met permanente bewoning van campings en weekendverblijven, dat niet alleen een probleem stelt van woningkwaliteit, maar ook een belangrijke ruimtelijke impact heeft.
- Het versterken van de rurale nederzettingenstructuur als antwoord op de afkalving van de ruimtelijke kwaliteit van het platteland.

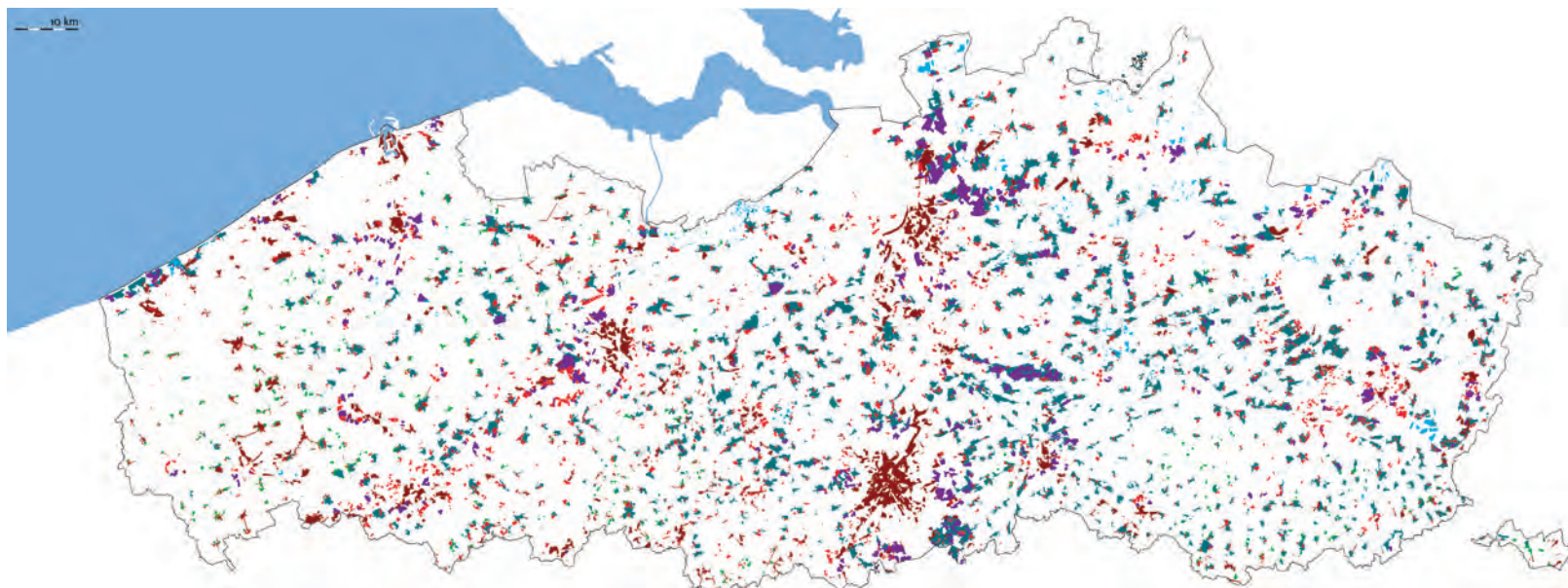


Fig. 3.4 Synthesekaart 'uitdagingen van het wonen'

3.3 Naar een visionaire woningbouw

Na de analyse van de bestaande mechaniek van de woonproductie exploreren we de kansen en opgaven voor een 'visionaire woningbouw'. Onder het begrip 'visionaire woningbouw' verstaan we een duurzame woonproductiemechaniek die er in slaagt de maatschappelijke uitdagingen te beantwoorden. Dit betekent dat het wonen betaalbaar moet zijn, er spaarzaam met de schaarse ruimte wordt omgesprongen, we energiezuinig wonen, we minder de auto gebruiken ten voordele van duurzaam openbaar vervoer en dat de woonomgevingen waarin we wonen kwalitatief en duurzaam zijn. Hierbij mag dus niet enkel gekeken worden naar deelaspecten van de mechaniek, maar moet deze in zijn geheel beschouwd worden. Tot nu toe werken verschillende actoren steeds vanuit één invalshoek (vb. Wonen in Meervoud focust enkel op woonproducten). De uitdaging is te komen tot een totaalvisie.

Eerst gaan we dieper in op een aantal kansen die kunnen benut worden om in te grijpen in de mechaniek van de woonproductie. Deze werden aangereikt door de verschillende actoren van het wonen. Daarna staan we stil bij de ruimtelijke dimensie van een trendbreuk op planningsschaal en op schaal van de woonomgeving. Vandaag is in Vlaanderen op niveau van de woonomgeving het verkavelingsmodel dominant, wat op schaal van Vlaanderen samenhangt met een model van gelijkmatig gespreide verstedelijking. Een ruimtelijke trendbreuk betekent dat dit schema verandert. Kwantitatieve en kwalitatieve sturende principes op schaal van Vlaanderen (=duurzame armatuur) vertalen zich in nieuwe duurzame woonomgevingen op lager schaalniveau. Hierin zitten de ontwerpogaven voor de toekomst vervat. Enerzijds is de uitwerking van een duurzame armatuur een ontwerpogave op schaal van Vlaanderen. Anderzijds zijn er de ontwerpogaven op schaal van de woonomgeving, waarbij de analyse van de mechaniek van de woonproductie uit het eerste deel dient geïntegreerd te worden teneinde niet te vervallen in vrijblijvende ontwerpogaven.

In het tweede hoofdstuk bekijken eerst de bestaande context van gelijkmatig gespreide verstedelijking en interpreteren we deze vanuit onderzoek naar verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken. Daarna doen we een eerste aanzet voor een duurzame armatuur op basis van woonomgevingskwaliteiten (= kwalitatieve benadering) en toetsen we dit af aan sturingsmodellen van het wonen (kwantitatieve benadering). Deze oefening kan als aanzet dienen voor ontwerpend onderzoek naar nieuwe woonomgevingen.

Kansen

De kansen die werden aangereikt door de actoren van het wonen hebben meestal betrekking op een specifiek onderdeel van de woonproductiemechaniek. Eén aanpak springt er uit – het idee van een Lokaal WoonOntwikkelingsBedrijf voorgesteld door Filip Canfyn – directeur stadsplanning en -ontwikkeling van de Stad Kortrijk – omdat het een oplossing voorstelt op lokaal niveau die de verschillende onderdelen van de mechaniek integreert. Volgende kansen werden aangereikt:

1. **Beleid voor de huurmarkt.** Het beleid in België heeft altijd de kaart getrokken van eigendom en individueel opdrachtgeverschap en nauwelijks beleid gevoerd voor de huurmarkt. Het inzetten op de huurmarkt kan een antwoord zijn op het betaalbaarheidsprobleem. Het is niet ondenkbaar dat er als gevolg van het betaalbaarheidsprobleem een verschuiving gaat plaats vinden naar de huurmarkt waarvan uiteindelijk de laagste inkomens het slachtoffer zijn.
2. **Een actief grondenbeleid van de overheid.** Door de passieve en volgende houding van het beleid heeft de overheid nooit een actief grondenbeleid gevoerd. Hierin ligt echter

een belangrijke hefboom voor het creëren van een aanbod aan betaalbare en duurzame woonomgevingen (en als men de koppeling maakt met het vorige punt, kunnen deze gronden gebruikt worden voor het uitbouwen van een huurmarkt).

3. **Grotere woningbouworganisaties zoals bijvoorbeeld in Zwitserland, Duitsland of Nederland zijn professionele actoren die een ruim en betaalbaar woningaanbod kunnen realiseren.** In vergelijking hiermee zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen kleine actoren. Rekening houdend met de typische kenmerken van de Vlaamse woningmarkt, kan de professionalisering van de sociale huisvestingsmaatschappijen als een opportuniteit gezien worden.

4. **Gemeenschappelijk woonvormen zijn vandaag een uitzondering in een Vlaamse wooncultuur die wordt gekenmerkt door individueel woningbezit.** Toch lijken vormen van gemeenschappelijk wonen meer en meer hun ingang te vinden. Twee formules springen hierbij in het oog: de bouwgroepen en co-housing. Bij co-housing nemen verschillende gezinnen het initiatief om samen een woonproject op te starten, waarbij er een belangrijke mate van gemeenschappelijkheid is in het dagelijkse leven. Bij bouwgroepen ligt de nadruk op het gemeenschappelijke bouwproces. Een groep van mensen kiest er dan voor om samen een woningbouwproject te ontwikkelen.

5. **Er bestaan een aantal bijzondere formules zoals Community Land Trust of Erfpacht die tonen hoe via het creatief inzetten van juridische en fiscale mogelijkheden bepaalde uitdagingen zoals betaalbaarheid, kunnen beantwoord worden.**

6. **Het LokaalWoonOntwikkelingsBedrijf voorgesteld door Filip Canfyn is een integrale oplossing die beleid, woonproduct en operationele strategie koppelt op een lokaal niveau als antwoord op de selectieve stadsvlucht uit de steden.**

Interpretatie van de ruimtelijke context op basis van verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken

De morfologische analyse van het Vlaamse territorium op basis van verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken resulteert in een andere lectuur dan de indeling in stedelijk gebied en buitengebied van het RSV. De bedoeling is niet een nieuwe afbakening te introduceren, maar op morfologisch niveau de contexten te identificeren die elk een eigen logica hebben en waarvoor eigen verstedelijkingsprincipes moeten ontwikkeld worden.

1. **Stadsregionale schaal**
Met deze term wordt de dynamiek aangeduid die bestaat tussen de kernstad en het randstedelijk gebied. Vandaag bestaat er een grote discrepantie tussen de werking van het stedelijk systeem en de administratieve indeling. De kernsteden in Vlaanderen hebben een heropleving gekend de laatste jaren, door een sterke projectmatige aanpak ondersteund door een uitgebreid palet aan instrumenten en middelen zoals het stedenfonds, stadsontwikkelingsbedrijven, conceptsubsidies etc. Dit zet zich echter niet door buiten het kernstedelijk gebied. In de 20ste eeuwse gordel van de steden ligt vandaag nog veel potentieel voor verdichting. Er zijn nog veel onbebouwde percelen en een belangrijk deel van de vraag naar nieuwe woningen kan hier opgevangen worden, waarbij men het voordeel heeft in de nabijheid te wonen van tewerkstelling en voorzieningen.

2. **Tussengebied**
Deze term verwijst naar een heel ruim gebied in Vlaanderen waar een niet onbelangrijke verstedelijkingsdruk op ligt. Door deze druk zijn deze oorspronkelijk landelijke gebieden geleidelijk getransformeerd tot een patchwork van dorpen, verkavelingswijken en linten waarachter nog grote groene ruimtes liggen. In dit gebied liggen er nog veel bouw mogelijkheden die in een trendvolgend scenario verder zullen opgevuld raken met gestandaardiseerde verkavelingswijken. Op dit hybride

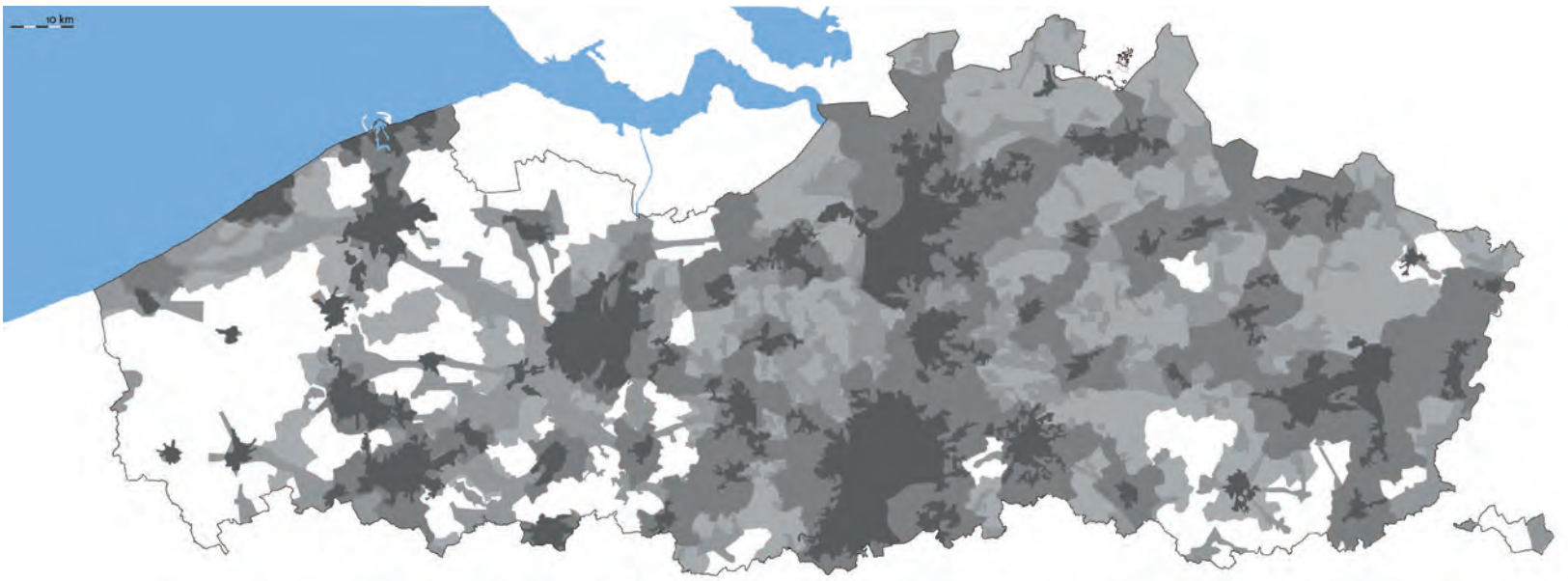


Fig. 3.5 Lectuur van de ruimtelijke context op basis van verstedelijkingsprocessen en migratiedynamieken: Stadsregio's, tussengebied en plattelandsgebied.

gebied heeft het beleid onvoldoende een visie en ontbreekt het aan een slagkrachtig instrumentarium (zoals wel aanwezig is in stedelijk gebied).

3. Platteland

Het platteland omvat de grote open gebieden, waar er weinig of geen verstedelijkingsdruk ligt. Ze situeren zich in de uithoeken van Vlaanderen, afgelegen van stedelijke kernen, waardoor ze niet vasthangen aan de stedelijke dynamiek en infrastructuur. De cartografie toont dat er nog relatief weinig echt plattelandsgebied overblijft in Vlaanderen. Deze gebieden hebben een eigen rurale identiteit en staat voor zeer specifieke uitdagingen.

Deze drie contexten hebben hun eigen uitgesproken karakteristieken. Echter deze analyse doet geen uitspraak over woonomgevingskwaliteiten. Hierna wordt dan ook een poging ondernomen om Vlaanderen in kaart te brengen vanuit zijn woonomgevingskwaliteiten.

Aanzet voor een duurzame armatuur vanuit woonomgevingskwaliteiten

Op basis van een selectie van verschillende ruimteclaims en systemen die sturend zijn voor de woonomgevingskwaliteit kan een woonomgevingskaart van Vlaanderen worden samengesteld. Volgende systemen werden in rekening gebracht: productief landschap (landbouw, groene ruimte en watersysteem), mobiliteit, tewerkstelling en voorzieningen en betaalbaarheid. Dit is geen volledige benadering en zou bijvoorbeeld nog aangevuld kunnen worden met andere systemen en ruimteclaims zoals bijvoorbeeld energie. Elk van deze sturende systemen kan als een opgave beschouwd worden, waarvoor een duurzame visie kan ontwikkeld worden die al dan niet afwijkt van het trendvolgend denken en waarvoor dient onderzocht te worden hoe die kan bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgevingen.

Op vlak van landbouw zet het beleid traditioneel in op plattelandontwikkeling in de traditionele rurale gebieden, maar ook binnen stadsregio's en in het tussengebied kan een visie ontwikkeld worden op landbouw. Ook voor de groene ruimte ligt er een opgave hoe deze vanuit een landschappelijke visie kan verweven worden met de bebouwde ruimte in de stadsregio's en het tussengebied. Met de klimaatopwarming zal het watersysteem aan belang winnen door verdere vernatting en verdroging en ligt er de opgave onze woonomgevingen te harmoniseren met dit watersysteem. Het gelijkmatig gespreid verstedelijkingsmodel heeft zich kunnen enten op een uitgebreid autonetwerk. Vandaag maken congestie en milieudruk het noodzakelijk meer in te zetten op duurzaam

collectief transport en integrale visie op ruimtelijke ontwikkeling en duurzame mobiliteit. Ook wat betreft de ontwikkeling van voorzieningen en tewerkstelling ligt er een belangrijke opgave voor ons en stelt zich de vraag waar we deze gaan inplanten teneinde minder autoverplaatsingen te genereren en meer duurzaam openbaar vervoer aan te moedigen.

De synthesekaart (fig 3.6) integreert de verschillende woonomgevingskwaliteiten in één kaart. Dit geeft een gekleurd beeld van Vlaanderen waarin verschillende types woonomgevingen kunnen worden onderscheiden:

- Woonomgeving Stadsregionale systemen of de bestaande stedelijke gebieden die het meest potentieel bieden op duurzame ontwikkeling door de concentratie van werk en voorzieningen. Voor de 19de eeuwse gordels is de belangrijkste opgave de strategische aanpak van het verouderde patrimonium aan rijwoningen. Hierbij dient ingezet te worden op betaalbare grondgebonden woningen en nieuwe kwalitatieve vormen van gestapeld wonen. In de 20ste eeuwse gordels van de stadsregio's liggen nog aanzienlijke bouwomgevingen, waarbij dient ingezet te worden op verdichting rond een duurzame mobiliteitsarmatuur in combinatie met een visie op het landschap (groen & productief landschap).
- Woonomgeving Stedelijke as (Antwerpen – Brussel). Dit is het meest verstedelijkte deel van Vlaanderen, dat zich ontwikkelt tussen de twee stadsregio's Antwerpen en Brussel, tevens de belangrijkste economische polen van het land. Deze hoge verstedelijkingsgraad betekent een hoge concentratie aan voorzieningen en tewerkstelling in combinatie met een dens vervoersnetwerk en dus een hoog potentieel aan duurzame ontwikkeling. Een belangrijke opgave is hier de verweving van productief landschap en bebouwde ruimte.
- Woonomgeving Nevel (Vlaamse ruit en de gordel Brugge – Roeselaere – Kortrijk). Deze gebieden hangen vast aan grote en middelgrote kernen en kennen een goede ontsluiting met de trein en de wagen. Dit resulteert in een verstedelijkingsdruk die heeft geleid tot een mix van eerder versnipperde groen- en landbouwpercelen met een hoge mate van verlinting. Het voorzieningenniveau en het tewerkstellingsniveau zijn eerder matig aanwezig. Een aantal plekken hebben voldoende potentieel voor een duurzame ontwikkeling, voor andere gebieden is een groeibeperking aangewezen.
- Woonomgeving Groen karakter (Genk / Noorderkempen / Leuven – Mechelen). Het betreft de voornamelijk in het noord-oosten van Vlaanderen gelegen gebieden met sterke aanwezigheid van grote groene gebieden, doorspekt door kleinere kernen. Vanuit woonomgevingsperspectief hebben de groene gebieden een sterke recreatieve waarde. Grote delen van dit gebied ligt afgelegen met een slechte ontsluiting en een beperkte aanwezigheid van tewerk-

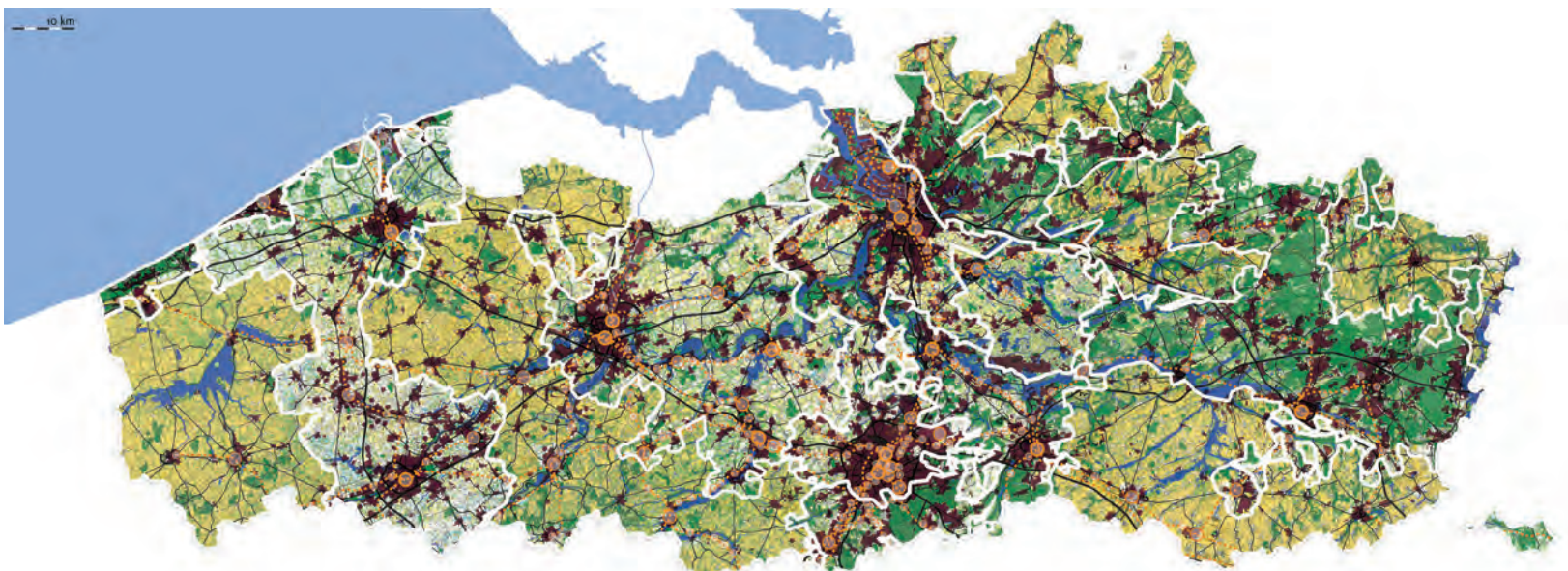
stelling en voorzieningen, en zijn dus gebieden waar vanuit duurzaamheidsoogpunt groei beperkt zou moeten worden.

— **Woonomgeving Agrarisch karakter (Ieper / Aalter – Eeklo / Geraardsbergen / Turnhout / Mol / Zuid-Limburg).** Het betreft agrarische gebieden met uitgesproken landelijke woonomgevingskenmerken zoals kleine kernen, laag voorzieningen- en tewerkstellingsniveau in combinatie met een slechte bereikbaarheid. Hierdoor zijn dit gebieden waarvan de groei ook beperkt dient te worden.

— **Woonomgeving Kust (De Kust – Brugge).** De kust kent een zeer specifieke lineaire ontwikkeling van appartementen, 2e verblijven, vakantiewoningen en rusthuizen langs het traject van de tram met naar het hinterland toe een hoge concentratie aan verkavelingen en campings.

Deze woonomgevingskaart kan geïnterpreteerd worden aan de hand van sturingsmodellen van het wonen. Zo kan er een uitspraak gedaan worden over waar woningen (en andere functies) moeten gelocaliseerd worden. Ter illustratie werd het knooppuntenmodel, het transportminimalisatiemodel en het gecombineerd model van beiden toegepast op de woonomgevingskaart. Uit de toepassing van sturingsmodellen komen een aantal prioritaire opgaven voor woonomgevingen naar voren.

Op deze duurzame armatuur en de woonomgevingen dient verder ontwerpend onderzoek te gebeuren. In deze studie werd vertrokken van de actuele toestand. Ontwerpend onderzoek op de duurzame armatuur kan nieuwe mogelijkheden en speculatieve pistes afdoetsen. Ontwerpend onderzoek op woonomgevingen kan woonomgevingskwaliteiten samen brengen in een nieuwe synthese en afdoetsen aan richtdichtheden.



Kaart 2.9a Aanduiding van de woonomgevingsgebieden.

4

BIJLAGEN

4.1	Inventaris van beleidsknelpunten	p.119
4.2	Internationale expertise	p.121
4.3	Inventaris 'best practices'	p.131
4.4	Voorbeelden dichtheden	p.143
4.5	Deelnemers workshops	p.152
4.6	Synthese workshops mobiliteit	p.153
4.7	Biografie onderzoeksteam	p.154
4.8	Bibliografie en relevante onderzoeken	p.155

4.1 Inventaris van Beleidsknelpunten

Hierna volgt een inventaris van de verschillende beleidsknelpunten zoals deze werden opgetekend tijdens de gesprekken met de lokale actoren en tijdens de workshops. Ze zijn gestructureerd in een reeks categorieën. Veel van deze punten werden ook rechtstreeks of onrechtstreeks verwerkt in de studie.

— KNELPUNTEN BIJ HET BELEIDSINSTRUMENTARIUM

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Door verschillende actoren werd gewezen op de tekortkomingen van het RSV. Voor een grondige evaluatie kan verwezen worden naar de studie “Evaluierend onderzoek naar de effectiviteit van de uitvoering van het ruimtelijk beleid in Vlaanderen”. Een opgemerkte commentaar is dat het RSV er in geslaagd is de grote lijnen uit te zetten, zoals bijvoorbeeld de vrijwaring van de grote open gebieden, maar dat binnen het buitengebied het RSV te veel los staat van de feitelijke realiteit. Als voorbeeld kan de statistische berekening van woningcontingenten volgens het principe van de hiërarchie der kernen, aangehaald worden. Dit houdt geen rekening met het ruimtelijk potentieel op het terrein en houdt onvoldoende rekening met de relatie tussen wonen en andere sectoren zoals mobiliteit of typologie.

Decreet grond-en pandenbeleid

De evaluatie van dit decreet valt buiten het bestek van deze studie, maar tijdens de interviews werd geregeld gewezen op de tekortkomingen van dit decreet. Het wordt algemeen als positief beschouwd dat het decreet een sociaal bindend objectief vastlegt en een termijn om dit te realiseren. Dit betekent een trendbreuk met het verleden. Daartegenover staat dat het in het algemeen ervaren wordt als onduidelijk, waardoor voortdurend aanvullingen en bijstellingen noodzakelijk zijn. Het decreet zou moeilijk maatwerk toelaten, gezien het sterk afhankelijk is van sociale huisvestingsmaatschappijen en het VMSW en het zou appartementen bevoorstellen boven grondgebonden woningen. Voor actoren betrokken bij de woonproductie stelt het decreet operationele problemen en op investeerders zou het een afschrikkingseffect hebben. Hier wordt dan vaak de verplichte bouw van 20% sociale woningen in grotere bouwprojecten aangehaald. Dit verhoogt de kostprijs van de niet-sociale woningen, en de andere regelgeving en normering van sociale huisvesting kan leiden tot een zekere mate van segregatie van de sociale woningen.

Er werd ook gewezen op perverse effecten van het decreet. Gemeenten spreken bijvoorbeeld de Provincie aan voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden met als motivatie het sociaal bindend objectief. Hier wordt het dus gebruikt als argument om meer open ruimte aan te snijden.

Energieprestatieregelgeving

Het is vandaag een evidentie dat er energiezuinig moet gebouwd worden. Europa bepaalt zelfs dat tegen 2020 elke nieuwe woning passief moet zijn. Echter belast dit de betaalbaarheid van de aankoop en de bouw van woningen terwijl in werkelijkheid de betaalbaarheid van het verbruik aanzienlijk verbetert. Er moet daarom onderzocht worden hoe de besparing in verbruik kan doorwerken in de huidige betaalbaarheid van een koop- of huurwoning.

— RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE BELEIDSKNELPUNTEN

Beschikbare bouwpercelen komen niet op de markt

Het theoretisch juridisch aanbod aan bouwmogelijkheden in woonzone en reservegebied bedraagt rond 1.169.000 verdeeld over 410.000 percelen – deze cijfers werden naar beneden bijgesteld in de VRIND 2010 waar sprake is van 345.509 onbebouwde percelen – wat ruim voldoende is om aan de toekomstige vraag te voldoen. Toch zijn er indicaties dat er schaarste is en er dus niet voldoende percelen op de markt komen. Eén van de redenen hiervoor is dat bijna 80% in handen is van particulieren die minder geneigd zijn de grond te ontwikkelen, maar deze bijvoorbeeld in bezit houden als investering voor kinderen of kleinkinderen. Verschillende actoren pleiten voor een beleid dat het op de markt brengen van gronden stimuleert. In feite komt dit er op neer dat de overheid leegstaande percelen belast, een mogelijkheid die het Decreet Grond-en Pandenbeleid biedt maar die vandaag wordt doorgeschoven naar de gemeentes die er geen gebruik van maken.

Onderbezetting en woningwissels

In Vlaanderen, waar ongeveer 75% van de huishoudens eigenaar is van zijn woning, komt het wisselen van woning vandaag weinig voor. Toch zou dit een oplossing kunnen zijn voor de vele onderbezette woningen (59% volgens sommige cijfers). Met het stimuleren van woningwissels kan een capaciteitsverhoging bereikt worden waardoor het vermeden kan worden om onnodig nieuwe ruimte aan te snijden voor wonen. Het aanmoedigen van woningwissels zou kunnen gestimuleerd worden door het beleid. Er kan opgemerkt worden dat de overdraagbaarheid van registratierechten een bestaande maatregel is, die hieraan bijdraagt.

Bouwreglementering laat verdichting verkavelingen niet toe

Reglementering laat wel toe dat de dorpskernen ‘verappartementiseren’ maar de verdichting van de verkavelingszones en de bouw van nieuwe typologieën rond de dorpskernen is niet mogelijk door de bouwverordeningen (zie punt 1.3 van de studie).

Permanente bewoning van weekendverblijven en campings

Deze evolutie, waarbij gebieden in recreatiegebied die ingericht zijn voor tijdelijke verblijf permanent bewoond worden door mensen met een beperkt inkomen, stelt een belangrijke uitdaging voor het beleid. Worden deze woongebieden geregulariseerd en getransformeerd in woonzone? Of worden ze gesaneerd en kunnen de bewoners ergens anders gehuisvest worden?

Bouwgroepen en co-housing

Deze vorm van wonen wordt momenteel niet aangestuurd vanuit het beleid, hoewel ze een antwoord kan bieden op een aantal uitdagingen, zowel in stedelijk gebied als in buitengebied. In het buitengebied stelt het probleem zich ook dat de bouwreglementering vaak niet toelaat dat dergelijke woonvormen zich ontwikkelen.

De kostprijs van mobiliteit

Mobiliteit is vandaag zo goedkoop in Vlaanderen dat dit pendelen en suburbanisatie aanmoedigt. Het afschaffen van de subsidies voor woon-werkverkeer is een beleidsmaatregel die

kan helpen de suburbanisatie in te dijken en mensen aanmoedigt dichter te gaan wonen bij de plek waar ze werken.

— BELEIDSKNELPUNTEN MET BETREKKING TOT WOONGEBOUWEN

Onderhoud collectieve woongebouwen

Omdat appartementsgebouwen eigendom zijn van verschillende eigenaars, met verschillende financiële mogelijkheden en engagement, leidt dit er in de praktijk toe dat deze complexen vaak niet collectief onderhouden worden en dus aanleiding geven tot verloedering. Hoe kan het beleid hier op in spelen? Hier kan veel geleerd worden van buitenlandse cases zoals bijvoorbeeld in Frankrijk.

Woningdelen (van meergeneratiewoningen tot co-housing)

Woningdelen omvat verschillende mogelijke vormen van het (op)delen van woningen, op basis van verschillende motivaties. Dit kan gaan van meergeneratiewoningen en kangoeroewoningen, over andere vormen van zorgwonen tot co-housing. Hoewel dergelijke woonvormen op bepaalde locaties al aangemoedigd worden vanuit het beleid, is hier nog een veel belangrijkere rol weggelegd voor het beleid om faciliterend op te treden (vb. co-housing in buitenstedelijk gebied). Tegelijkertijd tonen reeds bestaande initiatieven dat dergelijke regelgeving zelden éénduidig is, dat het niet altijd duidelijk is waar dit wenselijk is en waar niet, en dat dit aanleiding kan zijn voor ongewenste neveneffecten. Vaak zijn stedenbouwkundige ambtenaren te weinig gesensibiliseerd omtrent deze nieuwe woonvormen waardoor deze geen stedenbouwkundige vergunning krijgen omdat ze niet binnen de bestaande stedenbouwkundige kaders passen.

Omgaan met rurale erf woningen

In de typische plattelandscontext komen boerderijen en hoeses in grote getalen leeg te staan. Onderzoek wijst uit dat deze vaak worden ingenomen door nieuwe bedrijvigheid, die hier juridisch gezien niet mogen zitten. De woning van deze hoeses, die deel uitmaken van een ensemble, worden dan vaak afgebroken en vervangen door banale fermettes. Vaak is het aangewezen dat in deze boerderijen meerdere gezinnen hun intrek nemen, al dan niet in een formule van co-housing. De regelgeving van het buitengebied laat dit echter niet toe.

Tweede verblijven

Dit fenomeen stelt zich hoofdzakelijk, maar niet uitsluitend, aan de kust. Hier bestaat een belangrijk aandeel van het woningbestand uit tweede verblijven. Enerzijds zijn deze woonvormen gewenst vanwege de inkomsten die ze genereren in de toeristische sector, anderzijds verdringen ze gezinnen die zich duurzaam willen vestigen aan de kust.

Sociale woningbouw

Een veelgehoorde opmerking is dat de werking van sociale bouwmaatschappijen moet hervormd worden teneinde de kwaliteit van de sociale woningbouwproductie te verbeteren. Zo is het aangewezen een procedure zoals de Open Oproep in te voeren teneinde de kans op kwaliteit te verhogen. Er werd ook gewezen op het feit dat de sociale woningbouw meer het voortouw zou kunnen nemen in energiezuinigheid, ecologisch en duurzaam bouwen. Vaak stelt zich men tevreden met het voldoen aan de wettelijke eisen, teneinde de kostprijs zo laag mogelijk te houden. Toch zal er een omslag nodig zijn wil men tegen 2020 passief kunnen bouwen, een eis die Europa zou opleggen.

— FISCAAL EN BESTUURSKUNDIGE BELEIDSKNELPUNTEN

Bevoegdheidsverdeling van het woonbeleid

Het domein van het woonbeleid is sterk versnipperd wat de slagkracht van het beleid vermindert. Zie hiervoor het eerste hoofdstuk van de studie.

Capaciteit en efficiëntie van het gemeentelijk bestuursniveau

Binnen het woonbeleid worden veel taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten gelegd, maar zij hebben vaak niet de middelen en de capaciteiten om dit naar behoren uit te voeren. Tegelijk blijkt dat het gemeentelijk niveau te laag is om een ruimtelijke visie te ontwikkelen. Niet alleen omdat de capaciteit te beperkt is, maar vooral ook omdat een ruimtelijk probleem zelden stopt aan een gemeentegrens.

Concurrentie tussen steden en gemeenten

Er bestaat vandaag een belangrijke concurrentiestrijd tussen steden en omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld hoe meer gezinnen van de stad naar buurgemeenten trekken, hoe meer fiscale inkomsten voor de buurgemeenten. Dit heeft een versterkend effect op suburbanisatie of leidt tot conflicten.

Complexiteit regelgeving en procedures

Het bouwproces is de laatste 10 jaar veel complexer geworden, met steeds bijkomende procedurestappen. Hierdoor sleept alles langer aan en riskeren projecten sneller te blokkeren door juridische procedures. De actoren spreken van bureaucrativering of 'regilitis'.

Kadastraal inkomen

Dit werd niet meer herzien sinds lange tijd en benadeelt de steden omdat nu percelen buiten de steden lagere kadastrale inkomens hebben, dan wat bij herziening zou blijken.

Grenzen van de fusiegemeenten

Voor verschillende steden en gemeenten is dit zeer nadelig uitgevallen, waardoor veel mensen die in de stadsrand wonen, gebruik maken van de voorzieningen van de stad, maar niet delen in de lasten omdat ze tot een andere gemeente behoren.

Registratierechten

Deze zijn zeer hoog in België. Dit weegt op de betaalbaarheid, maar zou ook de mobiliteit van huishoudens kunnen stimuleren als dit lager ligt. Een bedenking die tegelijkertijd werd gemaakt is dat de verlaging van registratierechten een verhogend effect kan hebben op de prijs van de woningen omdat de koopkracht verhoogt.

BTW-regelgeving

Bijvoorbeeld op vlak van renovatie: voor een kleine oppervlakkige renovatie wordt 6% gerekend terwijl een grondige duurzame renovatie volgens de hedendaagse normen aan 21% wordt belast. Dit is een weinig logische toepassing van de BTW-wetgeving. Hetzelfde probleem geldt bij afbraak en wederopbouw. In de stad op een toplocatie kan 6% BTW gelden bij een afbraak-heropbouw operatie, terwijl in meer perifere buurten die het nodig hebben 21% moet betaald worden voor een nieuw project omdat toevallig het magazijn werd afgebroken wegens krotbelasting.

4.2 Internationale expertise

Hierna volgt een selectie van buitenlandse voorbeeldprocessen die gerelateerd zijn aan het onderwerp van de studie. Deze voorbeelden worden hier ter illustratie aangehaald en kunnen inspiratie bieden voor een innovatietraject in Vlaamse context.

De eerste drie voorbeelden werden hernoemen uit 'Wonen in Meervoud' (zie bibliografie). Voor meer informatie kan naar deze publicatie verwezen worden.

- BAUGRUPPEN, DUITSLAND
- COÖPERATIEVE WONINGBOUW, ZWITSERLAND
- PUCA, FRANKRIJK
- 50.000 WONINGEN ROND PUBLIEK TRANSPORT, BORDEAUX
- IK BOUW BETAALBAAR ALMERE, NEDERLAND
- COMPACTESTADBELEID, NEDERLAND
- ALTELIER ZUIDERVLEUGEL, NEDERLAND
- BOUWJONG! GRONINGEN, NEDERLAND

OMSCHRIJVING Duitse steden kennen nauwelijks groei. Dit zorgt ervoor dat er nagenoeg geen grote woonprojecten van de overheid uitgaan. Wel kent men de zogenaamde Baugruppen, die vanuit de bewoners zelf uitgaan. Zij kiezen ervoor om als groep mensen een woonproject van gemiddeld tien tot vijftien woningen te ontwikkelen. Omdat er geen ontwikkelaar en makelaar aan te pas komt, zou er tot 20% kunnen bespaard worden op de gebruikelijke verkoopprijs.

Met de bewoners als opdrachtgever in plaats van een projectontwikkelaar, verschuift de nadruk ook meer van winstoptimalisatie naar 'kwaliteitsoptimalisatie'. De bewoners bepalen zelf volgens hun noden de indeling en afwerking van de woning.

Het concept van de Baugruppe is erg populair in Duitse steden. Hamburg is hier een goed voorbeeld van. Meer algemeen wordt ongeveer 20% van de geschikte kavels die in het bezit van de stad Hamburg zijn, specifiek voor Baugruppen gereserveerd. Ook stimuleert de stad deze projecten, enerzijds door financiële ondersteuning te bieden en anderzijds via het *Agentur für Baugemeinschaften*,

dat dient als een centraal contactpunt. Het is een samenwerking tussen de dienst stadsontwikkeling en milieu met de afdeling wonen, stadsvernieuwing en planning.

Ook in een stad als Berlijn ziet men meer en meer Baugruppen opduiken. Wat daarin waarschijnlijk een belangrijke rol speelt, is het door de stad opgerichte *Baulückenmanagement*. Dit beheer verzamelt informatie over kavels, vooral dan in de Berlijnse binnenstad, die meteen of in de nabije toekomst bebouwbaar zijn.

Daarbuiten zijn er ook verschillende websites waar groepen met elkaar in contact kunnen gebracht worden, en waar informatie en ervaring uitgewisseld kan worden.

Deze initiatieven vanuit de stad leiden natuurlijk niet vanzelfsprekend tot kwaliteitsvolle architectuur. De architect en bouwopzichter spelen daarom een cruciale rol in het project. Zij proberen immers een kwalitatief project op te zetten, dat zoveel mogelijk verlangens van de bewoners incorporeert binnen het beschikbare budget.



Baugruppe E3, Berlijn, Architect Kaden Klingbeil



Baugruppe Rusc, Berlijn, Architect Zanderroth

BRONNEN

Wonen in Meervoud, Karina Van Herck & Bruno De Meulder, SUN, 2010.

Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, arc en rêve, 2008.

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/de/beispiele/auguststr26.shtml>

COÖPERATIEVE WONINGBOUW Zwitserland

OMSCHRIJVING In een overdreven dure woningmarkt als die van Zürich, zorgen coöperatieve woningbouwverenigingen voor een broodnodig tegengewicht. Wonen in een coöperatieve betekent dat de huurders mede-eigenaars zijn en dus inspraak hebben op de te nemen beslissingen. Bovendien zijn de huurprijzen van vergelijkbare woningen soms tot een derde goedkoper dan vergelijkbare eigendommen op de woningmarkt.

Momenteel woont ongeveer 20% van de bevolking in Zürich in coöperaties. Deze grote aanwezigheid van coöperaties is te danken aan het woningbeleid van Zürich, dat zich in 1998 het doel vooropstelde om de bouw van 10.000 grote gezinswoningen te stimuleren. Naast de gemeentelijke woningbouw stelden zij sindsdien een gunstig stedenbouwkundig kader op, dat overgenomen werd door andere Zwitserse steden. Sommige kantons voorzien ook financiële steun, die zich ofwel manifesteert in de vorm van subsidies om huurprijzen te drukken, ofwel in kavels

die in gebruiksrecht gegeven worden aan de coöperaties.

Hoewel nog steeds veel gezinnen de stad verlaten, blijken de coöperaties aan de rand van de stad een ideale woonomgeving voor gezinnen met kinderen, die ongeveer de helft van de bewoners in coöperaties vertegenwoordigen. Sinds 2004 kent de stad ook terug een geboorteoverschot, wat betekent dat er nood is aan het bouwen van kindercrèches, scholen en op sommige plaatsen ook de aanleg van nieuwe infrastructuur voor openbaar vervoer.

De bouwheren zelf schrijven steeds vaker architectuurwedstrijden uit voor hun projecten, ruimtelijke kwaliteit is immers een belangrijk overtuigingspunt geworden in de steeds groter wordende concurrentiestrijd tussen de verschillende bouwheren. Jonge architectenbureaus zien hierin een kans om frisse ideeën aan te brengen. Het resultaat is een groot aanbod van woningcoöperaties van opvallend hoge architecturale kwaliteit.



Hegianwandweg, EM2N, Zürich



A-park, Baumann Roserens, Zürich



Ruggächer, Baumschlager & Erbele, Zürich

BRONNEN

Wonen in Meervoud, Karina Van Herck & Bruno De Meulder, SUN, 2010.
Féderhabitation (<http://www.wohnbund.ch>).

OMSCHRIJVING Het "Plan Urbanisme Construction Architecture" (PUCA) werd opgericht in 1998 en ontwikkelt sindsdien stimulerende onderzoeksprogramma's, experimentele acties en ondersteunt innovatie en de wetenschappelijke en technische opwaardering in het domein van de stedenbouw en planning, woonomgeving, de bouw en conceptie van architectuur en stedenbouw. Het PUCA is georganiseerd volgens 4 kennisdomeinen (Sociétés urbaines et habitat, Territoires et Aménagement, Villes et Architecture, Technologie et Construction) en ontwikkelt haar onderzoeksprogramma rond verschillende thema's, waarvan wonen en woningbouw er één is.

De programma's van PUCA zijn om meerdere redenen zowel opmerkenswaardig als inspirerend. In 2005 lanceerden ze een appel d'offre de recherches genaamd "Habitat pluriel: densité, urbanité, intimité". Deze titel toont precies aan waar het PUCA naar op zoek is, namelijk de zogenaamde "habitat individuel dense" (HID). De problematiek die hiermee gepaard gaat is dat, net zoals in België, de typische Fransman een afkeer heeft voor alles wat als "dens wonen" bestempeld wordt. Dit doet immers denken aan grootschalige woontorens en staat ver af van hun ideaal, de individuele gezinswoning.

Tussen de uitersten van het appartement en de vrijstaande eengezinswoning is er volgens het PUCA echter een waaier aan mogelijkheden. Met behulp van hun onderzoeken willen ze alternatieve woonvormen naar voor schuiven die afwij-

ken van de typische verkavelingswoningen qua densiteit, maar die evenwel beantwoorden aan het verlangen naar privacy, individualiteit, enz. – de typische kenmerken die men aan een eengezinswoning toeschrijft.

Naast die individualiteit is duurzaamheid een meer recent, maar daarom niet minder belangrijk punt op de agenda van het PUCA. Ook hier kan onderzoek ingezet worden om na te gaan hoe principes als de patio kunnen bijdragen tot vereisten van zowel kwaliteit als individualiteit.

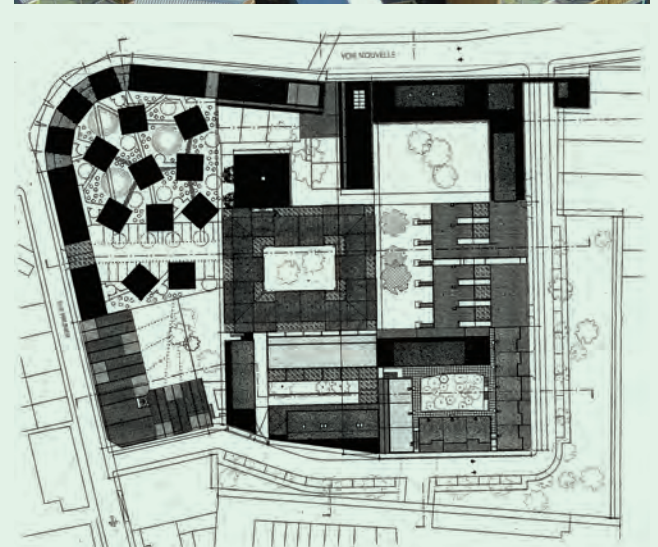
Het is niet de bedoeling de collectieve woningbouw als enige mogelijke oplossing voor te stellen, maar in verschillende Franse steden via pilootprojecten een experimenteel onderzoek naar densificatie te voeren. Elk van deze projecten draagt iets nieuw bij aan dit steeds uitbreidende aanbod van kwaliteitsvolle woonvormen.

In principe probeert het PUCA wel woningen te ontwikkelen die de collectieve woningbouw in dichtheid en stedelijkheid benaderen, maar waar een hoge omgevingskwaliteit, uniek karakter en een kwaliteitsvolle convivialiteit gegarandeerd wordt. Dit kan in verschillende omstandigheden: herstructurering van het stedelijk weefsel, het bouwen in binnengebieden van bouwblokken, herwaardering van buurten, of programma's voor stadsuitbreiding.

De architecturale kwaliteit van de woningen schuilt vooral in hun typologisch vernuft en integratie in het bestaande weefsel, gecombineerd met een heel toegankelijk (alledaags) uiterlijk.



Saint-Jean des Jardins, Atelier Daubert, Chalon-sur-Saône



Les Diversités, Hondelatte-Laporte e.a., Bordeaux

BRONNEN

Wonen in Meervoud, Karina Van Herck & Bruno De Meulder, SUN, 2010.

<http://www.chantier.net/>

<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

50.000 WONINGEN ROND PUBLIEK TRANSPORT

Bordeaux,
Frankrijk

OMSCHRIJVING Bordeaux is één van de meest uitgestrekte steden van Frankrijk. In de laatste jaren heeft de stad een enorme transformatie ondergaan, waarvan de aanleg van een nieuw tramsysteem de belangrijkste drager was. Levenskwaliteit in de stad en de economische activiteit hebben een grote stimulans gekend.

Met het vooruitzicht van de overschrijding van de kaap van 1.000.000 inwoners in de komende jaren, is er nood aan een groot aantal nieuwe woningen om deze bevolkingsgroei te huisvesten. De "Communauté Urbaine de Bordeaux" (CUB) beseft dat de traditionele instrumenten zoals de ZAC niet volstaan om deze ambitie te realiseren. De CUB ontwikkelt daarom nieuwe methoden en processen die wel in staat zijn om deze ambities te verwezenlijken en die gebaseerd zijn op overleg. Bordeaux moet een "métropole négociée" worden.

Voor de bouw van 50.000 nieuwe woningen organiseerde de CUB een internationale projectoproep "50.000 logements autour des axes de transports collectifs". Het betreft een nieuwe procedure met de omschrijving "competitieve dialoog", die er op gericht is om op een efficiënte maar kwalitatieve manier nieuwe woningen en de nodige voorzieningen te bouwen rondom de nieuwe assen van publiek transport.

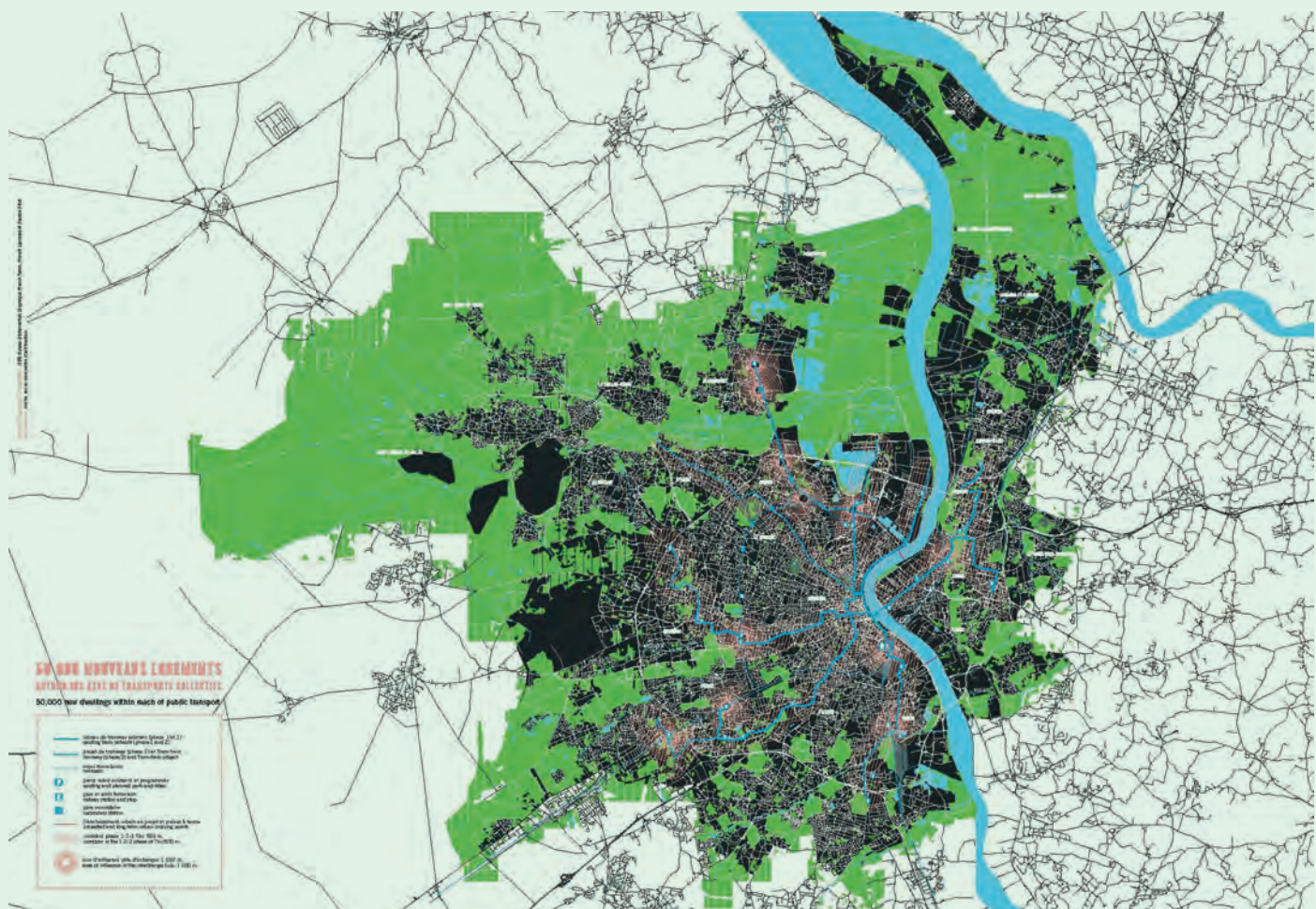
Vijf internationale en multidisciplinaire teams werden geselecteerd om gedurende zes

maanden op zes representatieve gebieden te werken. Voor Bordeaux waren dit dichtbebouwde buurten, buurten die grenzen aan belangrijke verkeersknooppunten, de stadsrand rond de grote natuurgebieden, monofunctionele gebieden, grote commerciële sites en voorstedelijke gebieden in de buurt van transportaansluitingen.

Ook werden drie gespecialiseerde teams van politieke, technische en privé actoren samengesteld, die in een eerste fase van het project in contact gebracht werden met zowel de CUB, de ontwerpteams als de ontwikkelaars, om zo een strategische visie uit te kunnen werken.

In een tweede fase – waarin het project zich momenteel bevindt – worden een vijftiental voorstudies uitgevoerd, waaruit telkens een politiek akkoord met een publieke of privé-ontwikkelaar zou moeten voortvloeien. Vervolgens heeft Bordeaux zich voorgenomen om over een periode van vijf jaar minstens 10% van de voorgestelde projecten te realiseren. In een laatste stap zal men dan proberen een algemeen toepasbare strategie te zoeken voor de hele agglomeratie van Bordeaux.

Wat opvallend is aan dit project, is dat er een visie op het niveau van de stadsregionale schaal gemaakt wordt, die in direct verband staat met specifieke projecten, zonder een klassieke tussenschale.



BRONNEN

<http://www.lacub.fr/>

5 Dialogues pour 50.000 logements autour des axes de transports collectifs

Appel à projets, 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics

interview Vincent Feltesse

OMSCHRIJVING Per jaar worden in Almere 3.000 woningunits geproduceerd. 1.300 van die woningen worden door ontwikkelaars gebouwd, 700 door woningcorporaties. Van de overige, door particulieren gebouwde woningen, zouden er minstens 300 betaalbaar (minder dan €180.000) moeten zijn.

Het gemeentebestuur in Almere ontwikkelde daarom in samenwerking met Woonstichting De Key het IbbA-programma, om een antwoord te bieden aan het tekort aan ontwikkeling van betaalbare woningen. Ontwikkelaars richten zich immers eerder op het +250.000 € segment.

IbbA onderscheidt zich van andere projecten op de Nederlandse woningmarkt doordat niet de overheid, maar wel de particulier opdrachtgever is en er met andere woorden geen grootschalig, uniform uitziend project gebouwd wordt, maar er een divers aanbod aan woningen ontstaat, dat aangepast is aan de wensen van de bewoners.

Verder is er wel een overheidsgestuurde marktwerking die een betaalbaar product moet garanderen en worden uitsluitend gronden in bezit van de overheid gebruikt, om een betaalbare financiering in de vorm van gefaseerde betaling mogelijk te maken. De bewoners betalen een maandlast die binnen hun financiële mogelijkheden ligt, de rest wordt gefinancierd door IbbA.

Concreet richt IbbA zich op de gezinnen met een gezamenlijk jaarinkomen tussen de €20.000 en €46.000. Deze gezinnen worden onderverdeeld in drie categorieën, die elk een specifiek aanbod

aan woningen hebben met een respectievelijke maximumwaarde van €192.000, €215.000 of €240.000 (bouwgrond en alle extra kosten inbegrepen).

Ontwikkelaars werden door de gemeente aangespoord om woningen binnen de aangegeven prijscategorieën te ontwerpen, om ook hen in deze win-win situatie te betrekken. Dit leverde een uitgebreide catalogus van ongeveer 100 bouwplannen op, waaruit de gezinnen, per categorie, vrij een keuze uit kunnen maken.

Verder organiseert IbbA ook beurzen, waar nieuwe woningontwerpen voorgesteld worden. Deze beurs werd door een Vlaamse delegatie van ontwikkelaars, bouwers, architecten, schepenen en directieleden uit verschillende centrumsteden bezocht (in het kader van een studiereis rond grootschalige woonprojecten en betaalbaarheid in Nederland) en als bijzonder relevant voor de Vlaamse woonsituatie beschouwd. Het model onderscheidt zich immers van suburbanisatie en incorporeert een stedelijke context. Ook biedt het natuurlijk een antwoord op de vraag naar betaalbare woningen.

Om dit in een Vlaamse context te doen werken, zijn er echter wel enkele garanties nodig, zoals een grotere aandacht voor het ontwerp van zowel het intern plan als de buitenruimte. Ook moet er een duidelijke kwaliteitsgarantie zijn die zowel esthetisch als technisch is. Meest belangrijk echter, is de creatie van een marktvrage, dat een betaalbaar antwoord geeft aan de lokale woonwens.



Voorbeeldwoning IbbA



Voorbeeldwoning IbbA

BRONNEN

Wonen voor 200.000 euro all-in, Filip Canfyn

<http://www.ikbouwbetaalbaar.nl>

<http://www.dekey.nl/>

Onderzoek naar relevantie en operationalisering stedelijk woonontwikkelingsbedrijf, Filip Canfyn

OMSCHRIJVING Een eerste aanleiding tot het opstellen van het compactestadbeleid ongeveer een kwart eeuw geleden, was het tegengaan van de verloedering van de steden, vooral dan in de Randstad. Al snel ontstond echter ook de noodzaak om het hele verstedelijkingspatroon te sturen en de landelijke gebieden open te houden en de druk van de steeds sneller toenemende automobiliteit tegen te houden. Dit waren de redenen voor de rijksoverheid om het beleid te ontwikkelen.

Het structuurplan 'Binnen de Ruit' van de gemeente Rotterdam (1978), het Amsterdamse Structuurplan 'De Stad Centraal' (1985), het Rijk met de Structuurschets Stedelijke Gebieden (1983), de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (1988) en de Vierde Nota Extra of Vinex (1990), waren de acties waarmee het vernieuwde beleid onder de aandacht gebracht werd.

Best practices, seminars, ontwerpateliers en voorbeeldstudies werden georganiseerd om de voordelen van de compacte stad te communiceren, niet enkel bij het grootstedelijke bestuur, maar ook bij projectontwikkelaars, de bevolking, planologen, stedenbouwkundigen, architecten en andere belanghebbenden.

Verschillende initiatieven werden in de daaropvolgende jaren opgericht, waaronder het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR) in 1997, die onder meer de bouw van een aantal voorbeeldprojecten van intensief ruimtegebruik subsidieerden, variërend van kleinschalige weefselverdichtingen tot meer grootschalige en ambitieuze projecten (bv. De Rotterdam, OMA). De kans die men zag om het stedelijk leven te heropwaarderen, was één van de belangrijkste beweegredenen tot het oprichten van deze initiatieven.

De publicatie "Prachtig compact NL" op aanvraag van Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol, is hier een meer recent voorbeeld van.

Wat opvalt in Nederland is dat de belangrijkste en meest doorslaggevende actor voor het compact stedelijk bouwen in de afgelopen kwart eeuw – anders dan in andere grootsteden – de overheid is. Op de Vinexlocaties bestond hun bijdrage enkel uit het opwaarderen en ontsluiten van de openbare ruimte. Voor de realisatie van het beoogde programma in een bepaalde dichtheid werden afspraken gemaakt met lokale partijen. In binnenstedelijke gebieden echter, moest de overheid zelf investeren. Daarvoor moest er ook een beleid ontwikkeld en geïmplementeerd worden.

Voorbeelden van dergelijke projecten zijn het BANK-gebied van Den Haag dat (buiten enkele private appartementsgebouwen) bijna uitsluitend uit overheidsinfrastructuur bestaat, of Kop van Zuid in Rotterdam, waar grote overheidsinvesteringen in de Erasmusbrug en de Rotterdamse Rechtbank gecombineerd werden met publiek gefinancierde projecten zoals het Luxortheater, Havenkantoor, Fotomuseum en Congrescentrum, annex International Passenger Terminal.

Met de ambitie van 'Structuurvisie Randstad 2040' om van de 500.000 nieuw te bouwen woningen tenminste 40% in bestaand bebouwd gebied te realiseren, is het compactestadbeleid in een nieuwe fase aanbeland en worden krijtlijnen en koersen uitgezet om de ambitieuze doelstellingen te bereiken. Na de Vinexperiode, waarin het begrip compacte stad invulling kreeg met binnenstedelijke locaties en grote bouwlocaties aan de randen van de steden, is dit een belangrijke 'intensivering' van het concept.



De Rotterdam, OMA, Kop van Zuid / Rotterdam



Borneo-Sporenburg, Amsterdam, West 8

BRONNEN

Prachtig Compact NL, Rudy Uytenhaak e.a. iov College van Rijksadviseurs.
Compact stad extended, Henk Ovink (red.).

OMSCHRIJVING Wanneer men over de Zuidvleugel spreekt, heeft men het over het dichtbevolkte deel van de Provincie Zuid-Holland. Dit is een onderdeel van de Randstad Holland en meet ongeveer zestig bij veertig kilometer.

Met drieëneenhalf miljoen inwoners is het één van de dichtstbevolkte gebieden in Europa. Wat het gebied echter onderscheidt van andere metropolen, is dat de dichtheid zich zelden onder 30 en boven 170 inwoners per ha bevindt. Met andere woorden, er zijn geen typische concentraties van verstedelijkte gebieden, maar het volledige gebied is dichtbevolkt en polycentrisch georganiseerd, als een stedelijk veld van grote centra met kleinere subcentra.

Deze polycentrische organisatie betekent dat er een hoge interactie is tussen de functies en relaties in het gebied, waardoor er een grote behoefte aan vervoer is. De bestaande infrastructuur voor auto's en openbaar vervoer is echter ontoereikend.

Het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel en het Ministerie van VROM ontwikkelen sinds 2003 een gezamenlijke visie op het gebied met als doel een balans te vinden tussen economie-infrastructuur en kwaliteit-leefomgeving. Het wil een hoge kwa-

liteit van leefomgeving garanderen, de economische clusters versterken en tegelijk een hoge internationale bereikbaarheid realiseren.

Het Atelier Zuidervleugel vervolgens, is een initiatief dat in 2005 werd opgericht door de provincie Zuid-Holland, in samenwerking met de gemeentes Den Haag en Rotterdam, het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, het Ministerie van VROM en de kennisprogramma's Habiforum en Transumo.

Het Atelier wil begrijpen waar de ruimtelijke samenhang in de netwerkstad uit bestaat en welke opgaven op de regionale schaal richting kunnen geven aan de planning van de Zuidvleugel. De activiteiten van het atelier gaan van het zichtbaar maken van abstracte begrippen, het samenbrengen van verschillende plannen en ideeën tot het bieden van een podium voor het gesprek over de Zuidvleugel.

Met Randstadrail werd al een eerste belangrijke stap genomen voor de ontwikkeling van een fijnmazig regionaal openbaar vervoerssysteem. In dit kader is ook het Stedenbaan programma ontstaan.

De bedoeling van Stedenbaan is een samenhangend en hoogwaardig transportnetwerk van NS-Sprinters, bussen, trams, lightrail en metro's te ontwikkelen, door gebruik te maken van de vrije capaciteit op het hoofdrailnet op de trajecten Sassenheim-Hillegom en Dordrecht, Den Haag-Gouda en Rotterdam-Gouda.

Het onderzoek 'Ruimtelijke Verkenning Stedenbaan' maakt deel uit van de verkenningsfase. Het bevat kennis over ruimtelijke ontwikkelingen rond de Stedenbaanstations en bundelt het onderzoek in drie stappen: de eerste stap onderzoekt of er rond de stations voldoende ruimte aanwezig is voor de beoogde omgang van verstedelijking. Vervolgens wordt er onderzocht welke ontwikkelingen rond de stations kansrijk zijn en in een laatste stap wordt dan getoetst aan welke ruimtelijke doelstellingen het project Stedenbaan een bijdrage kan leveren.



Invloedsferen rond stations van duurzaam openbaar vervoer

BRONNEN

Ruimte en Lijn, Atelier Zuidvleugel, iov de Commissie Stedenbaan RO
Interview Paul Gerretsen
<http://www.atelierzuidvleugel.nl/>

OMSCHRIJVING 'Bouwjong!' is recent in Groningen, na 'De Intense Stad' en 'Intense Laagbouw', de derde grote woningbouwmanifestatie in 7 jaar, gebaseerd op een methode waarbij in samenwerking met opdrachtgevers, corporaties en architecten op een zowel theoretisch als praktijkgerichte wijze, belangrijke ontwerp-thema's kritisch aan de orde worden gesteld. Met de manifestaties is een werkwijze ontwikkeld waarbij het gaat om ontwerpprocessen en studies die de verhoudingen tussen betrokken partijen herzien en die een inspirerende context creëren waarbinnen concrete ontwerpvraagstukken kunnen worden onderzocht en getest. Met 'De Intense Stad' zowel als 'Intense Laagbouw' is ingezet op het verdichten en transformeren van de bestaande stad, kortom op de potentie van de stad en op manieren om de stad intensief te gebruiken. Samen met ontwikkelaars en corporaties zijn locaties geselecteerd en opdrachten uitgezet, zo veel mogelijk ingevuld met meervoudige opdrachten en kleine prijsvragen, maar ook architecten zelf hebben locaties aange-

dragen en ontwerp-vraagstukken op de agenda gezet. Binnen het kader van de manifestaties konden zo concrete ontwerp-opgaven naast meer theoretische en experimentele studies worden beschouwd, een middel om voorbij tradities te kijken, om standaardoplossingen opzij te zetten en om conventies los te laten. Een belangrijk streven was daarbij het tentoonstellen en bediscussiëren van de ontwerpen als onderdeel van het ontwerp-proces. De manifestaties 'De Intense Stad' en 'Intense Laagbouw' zijn gepaard gegaan met grote tentoonstellingen en uiteindelijk in uitgebreide catalogi gedocumenteerd. Ook voor 'Bouwjong!' wordt deze werkwijze weer gehanteerd.

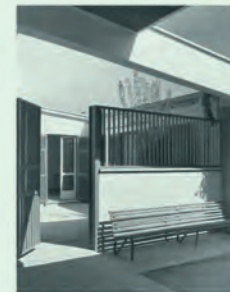
De manifestaties 'De Intense Stad' en 'Intense Laagbouw' hebben tezamen geresulteerd in ongeveer 90 plannen. Deze plannen zijn tentoongesteld en gepubliceerd, om vervolgens, afhankelijk van de haalbaarheid, een vervolgtraject in te gaan. De tentoonstellingen bestonden uit maquettes en presentatiemateriaal. Een tiental projecten is inmiddels gerealiseerd.



Publicatie 'Bouwjong!'

Intense Laagbouw Verkenning van een Typologie

TU Delft, faculteit Bouwkunde, leerstoel Woningbouw
Gemeente Groningen, dienst RO/EZ



Publicatie campagne 'Intense Laagbouw'

BRONNEN

Bouwjong!, Kandidaatstelling IABR 5
Bouwjong inspiratieboek, stad Groningen, Marlies Rohmer & TU Delft

4.3 Inventaris 'best practices'

De 'best practices' op de volgende bladzijden werden geregistreerd tijdens de gesprekken met de verschillende actoren. Zij moeten uiteraard niet als een exhaustieve lijst gezien worden.

- GENT, PROJECT KAAI 24
- GENT & KORTRIJK, KAVELPROJECT
- ANTWERPEN, AG VESPA KROT-OPRUIMING
- GENK, MET DE MIJNCITÉS NAAR DE 21STE EEUW
- TURNHOUT, STADSREGIO TURNHOUT
- VLAAMS-BRABANT, TRANSFORMATIE CAMPING BOORTMEERBEEK
- LONDERZEEL, NIEUWE WOONVORMEN IN BESTAANDE VERKAVELINGEN
- WEST-VLAANDEREN, INTERCOMMUNALE WVI, 'WINVORM'
- GENK, 3G ONDERZOEKSPROJECT
- VLAANDEREN, SCHELDE LANDSCHAPSPARK

OMSCHRIJVING Het woonproject KAAI 24 maakt deel uit van het stadsontwikkelingsproject 'De Nieuwe Voorhaven' op de Muide, waarmee de beschermde industriële site rondom de havenloodsen aan de Voorhavenkaai wordt herontwikkeld. Het is een woonproject, met een gemeenschappelijke polyvalente zaal met buitenruimte en een parkeerlaag. Het woonprogramma omvat een mix van kwaliteitsvolle wooneenheden (appartementen) voor diverse bewonersdoelgroepen.

Het AG SOB streefde naar een prijsbewust, duurzaam, kwalitatief, expressief gebouw, dat een samenhangend architecturaal geheel vormt, een meervoud aan kwaliteiten aanbiedt en een meerwaarde betekent voor de omgeving, passend in de havensite en het beschermd stadsgezicht.

Er werd een wedstrijd georganiseerd, waaruit het team van Dierendonckblancke – L.U.S.T.

Architecten geselecteerd werd. AG SOB gaat het project nu zelf bouwen en integreert hierbij een aantal dimensies die in een private ontwikkeling zelden aan bod komen.

Er werd nagedacht over het concept aanpasbaar wonen in samenwerking met het OCMW. 5 op 80 woningen zijn voorzien voor rolstoelgebruikers en alle anderen kunnen hieraan aangepast worden. De idee achter deze typologie is dat de vergrijzing beter kan opgevangen worden via flexibiliteit dan door zuivere zorgcentra's op te richten.

Daarnaast is er een autodeelsysteem in de garage voorzien, werd veel aandacht besteed aan de buitenruimte (ongeveer 10 à 12m² per woonunit) en zijn er speciale collectieve voorzieningen in gemeenschappelijk beheer, zoals een polyvalente bar op het dak en een collectieve binnentuin.



Dierendonckblancke / L.U.S.T.



BRONNEN

<http://www.agvespa.be/>

<http://www.dierendonckblancke.eu/>

Interview Peter Lacoere

OMSCHRIJVING Het AG SOB Gent is in 2007 gestart met een doorlopend kavelproject op het grondgebied van de Stad Gent. Het project mikt op het betaalbaar houden van het wonen en bouwen voor en door de grote bevolkingsgroepen met een gemiddeld inkomen die zich definitief in de stad willen vestigen.

De aangeboden kavels (bouwrijpe percelen) binnen dit project hebben beperkte afmetingen om ervoor te zorgen dat het bouwen betaalbaar blijft. Het accent ligt op het wegwerken van slechte woningen en het individueel laten herinvullen van de vrijgemaakte ruimte door en op maat van een gezin.

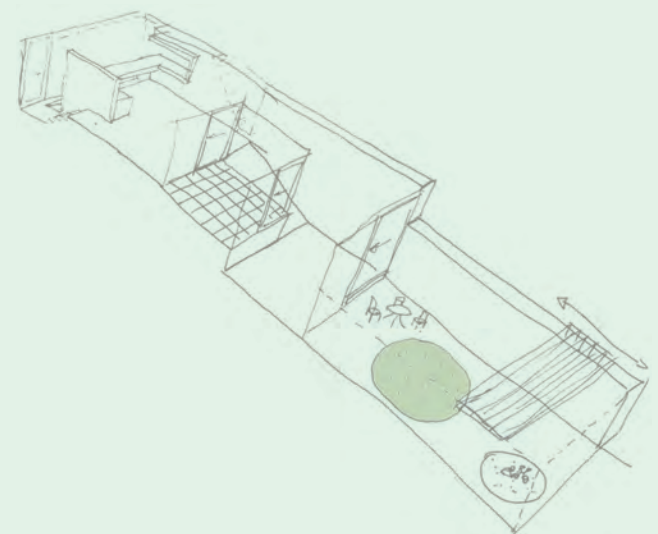
Ook heeft het als doel kwalitatieve eindresultaten te stimuleren. Daartoe werd een prijsvraag voor ontwerpen uitgeschreven voor het samenstellen van een "architectenpool" in 2007. De kopers van de verkoopreeksen 2008, 2009 en 2010 werden dan verplicht met één van deze architecten, geselecteerd door een vakkundige jury, in zee te gaan. Omdat deze architectenpool zijn opdracht vervuld heeft en deze nu eindigt, werd in het najaar van 2010 een nieuwe wedstrijd ugeschreven. Dit leidde tot het samenstellen van een

nieuwe architectenpool voor de verkoopreeksen van de jaren 2011-2014.

Naar analogie van het project in Gent, werkte het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk (SOK) het project 'stedelijke woonkavels' uit. Het project is een logisch gevolg van het woonbeleid van de Stad Kortrijk, waarin men naast de verdere versterking van Kortrijk als centrumstad de komende jaren volop wil inzetten op het betaalbaar wonen.

Ook in Kortrijk doen de kandidaat-kopers beroep op een aantal jonge, door het SOK geselecteerde architecten. De kopers moeten zich op hun beurt engageren om dit grondig te verbouwen en daar finaal ook te gaan wonen. Indien gewenst, kan er ook samengewerkt worden met een eigen architect, mits de plannen beantwoorden aan de door het SOK vooropgestelde beeldwaarde en kwaliteit.

Voordelen voor de koper zijn de interessante aankoopprijs, de eventuele samenaankoop van materialen met andere kandidaat-kopers en uiteraard het creëren van een eigen woning op maat in het hart van de stad. Meerwaarde voor de stad is dat er op deze manier wordt bijgedragen aan de versterking van de buurt.



Kavelproject, Guerrilla Office, 2008

BRONNEN

<http://www.agsob.be/projecten/woonprojecten/stedelijke-woonkavels>
<http://www.stadsontwikkelingkortrijk.be/kavelproject/index.html>

OMSCHRIJVING AG Vespa is een autonoom gemeentebedrijf van de stad Antwerpen. Vespa bestaat nu al meer dan zeven jaar en in die tijd kocht en verbouwde het vastgoedbedrijf al meer dan 200 krotten in moeilijke wijken. Uniek aan Vespa, is dat het als enige in Vlaanderen met een 'rollend fonds' werkt. In dat systeem wordt de opbrengst van afgewerkte huizen weer aangevend voor nieuwe projecten.

Hiermee voert Ag Vespa het grond- en pandenbeleid van de stad Antwerpen uit. Dit heeft drie doelstellingen: het wil omgevingsstorende panden vakkundig wegsnijden, het wil betaalbare woningen bouwen, en het wil de kwaliteit van het woningaanbod in de stad verhogen. Dit gebeurt met een bijzonder oog voor jonge gezinnen met kinderen. Daarom besteden ze in het ontwerp van de woningen veel aandacht aan praktische ruimtes zoals fietsenbergingen én maximale buitenruimtes in de vorm van tuinen en terrassen.

Ag Vespa trekt beloftevolle, jonge architecten aan om de woningen te ontwerpen. Dit staat

garant voor unieke woningen met moderne gevels, die het uitzicht van de buurt opmerkelijk verbeteren. Dat de woningen staaltjes zijn van sterke architectuur blijkt uit verschillende architectuurprijzen die werden gewonnen.

Zo ontving Ag Vespa in 2007 de Prijs Bouwheer. In 2009 werden maar liefst zes Vespa-panden genomineerd voor de Belgische Prijs voor Architectuur en Energie 2009.

De middelen voor dit beleid komen uit drie bovenlokale fondsen: het Stedenfonds, het Huisvestingscontract van het Federaal Grootstedenbeleid en het fonds Duurzame Stad van het Federaal Grootstedenbeleid. Eind 2009 had Ag Vespa een 100-tal eigendommen in beheer in het kader van het grond- en pandenbeleid. Deze gronden en panden zijn geclusterd in 45 projecten. Na renovatie zullen ze in totaal 197 woonunits bevatten. Vanaf de opstart op 1 maart 2003 tot 31 december 2009 investeerde Ag Vespa ongeveer 38 miljoen euro in het grond- en pandenbeleid, waarvan 7 miljoen euro in het laatste jaar.



Puls architecten



De Gouden Linaal

OMSCHRIJVING De steenkoolindustrie heeft in de afgelopen honderd jaar de provincie Limburg een compleet nieuw aanzicht gegeven. Ondertussen zijn de mijnen gesloten, en hebben ze een immens industrieel patrimonium nagelaten. De industriële gebouwen en installaties zijn gesloopt of gerenoveerd, maar de mijnindustrie bouwde ook een enorm aantal woningen voor hun arbeiders, bedienden en hoger personeel, gegroepeerd in de mijn-cités.

Die mijnwerkerswijken waren echte prestigeprojecten. Zeker de eerste tuinvijken waren vaak pareltjes van stedenbouwkundige inventiviteit en harmonie. Dat viel weg toen de mijnen de woningen begonnen te verkopen. De nieuwe eigenaars verbouwden, maar noch de bewoners noch de overheid stonden stil bij de architecturale en stedenbouwkundige waarde van het wonen en leven in de cités. In de jaren negen-

tig groeide het inzicht dat bouwvoorschriften nodig zijn.

Bijkomend probleem van de oude mijnwerkerswoningen is dat ze niet voldoen aan de normen van comfort en leefbaarheid van vandaag en morgen. Nieuwe uitdagingen dienen zich daarom aan: andere leefgewoonten en gezinssamenstellingen, hedendaags energiebeheer, nieuwe technologieën, nieuwe materialen, veranderende mobiliteit en zo meer. Deze evoluties zullen een belangrijke impact hebben op de mijnwerkerscités. De opgave bestaat erin deze veranderingen te verzoenen met de zorg voor het erfgoed en voor de waarden en kwaliteiten van de wijken. Met de publicatie Mijncité gemaakt door Stebo vzw in samenwerking met de verschillende mijn gemeenten en de Provincie Limburg wordt gezocht naar antwoorden op deze opgaven en wordt getracht een breder publiek te sensibiliseren.



Aangepaste woning mijn-cité

BRONNEN

Mijncité, met de mijn-cités naar de 21ste eeuw, Paul Keunen, 2010
<http://infocentrumwonen.be/>
<http://www.stebo.be/content/mijn-cite>

OMSCHRIJVING Stadsregio Turnhout coördineert het overleg tussen de stad Turnhout en de omliggende gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar, als een centrumstad die constructief samenwerkt met haar randgemeenten. Heel wat dossiers overschrijden vandaag de grens van de gemeente of de stad. Ze vragen om een aanpak op stadsregionaal niveau. Het takenpakket van de lokale besturen wordt ook moeilijker en breidt meer en meer uit. Voor de lokale besturen is dat een grote uitdaging, maar wanneer gemeenten zich samen organiseren, worden sommige zaken eenvoudiger en efficiënter.

Het bestuur van de stadsregio bestaat uit vertegenwoordigers uit de gemeente- en OCMW-raden van de vier gemeenten. De burgemeesters van de gemeenten wisselen onderling het voorzitterschap van de Stadsregio uit. Elke gemeente heeft dus nog een eigen bestuurlijke functie, maar vooral op het vlak van het mobiliteitsbeleid (mobiliteitsplanning) en ruimtelijke ordening neemt het belang van het stadsregionale niveau toe.

Het regionaalstedelijk gebied zal zich de komende jaren ook stevig ontwikkelen door bijkomende woningen, bedrijventerreinen en de inrichting van een stadsbos. Dat moet het stedelijk potentieel van deze regio extra onderstrepen. Dit project wordt gefaseerd uitgevoerd. Per fase of deelproject doen de gemeenten en de Projectvereniging Regionaalstedelijk Gebied Turnhout beroep op een aantal specifieke partners.

Op 1 juli 2009 ging het project 'Wonen in de Stadsregio' van start. De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Turnhout (2004) vormt de basis voor dit project. Die plaatst de gemeenten van de stadsregio voor de taak om samen 7.400 bijkomende wooneenheden te voorzien. Ook wordt

het aandeel sociale huisvesting voorzien op 15% van het aantal bijkomende wooneenheden.

Deze taakstelling op het niveau van het regionaalstedelijk gebied Turnhout onderscheidt de gemeenten Beerse, Oud-Turnhout en Vosselaar van andere besturen in de Kempen.

Het regionaalstedelijk gebied wordt immers omringd door gemeenten waar het beleid gericht is op een landelijke invulling en het behoud van open ruimte. De stadsregio daarentegen wordt gevormd door stedelijke en residentiële wijken.

Het project bestaat uit 2 pijlers:

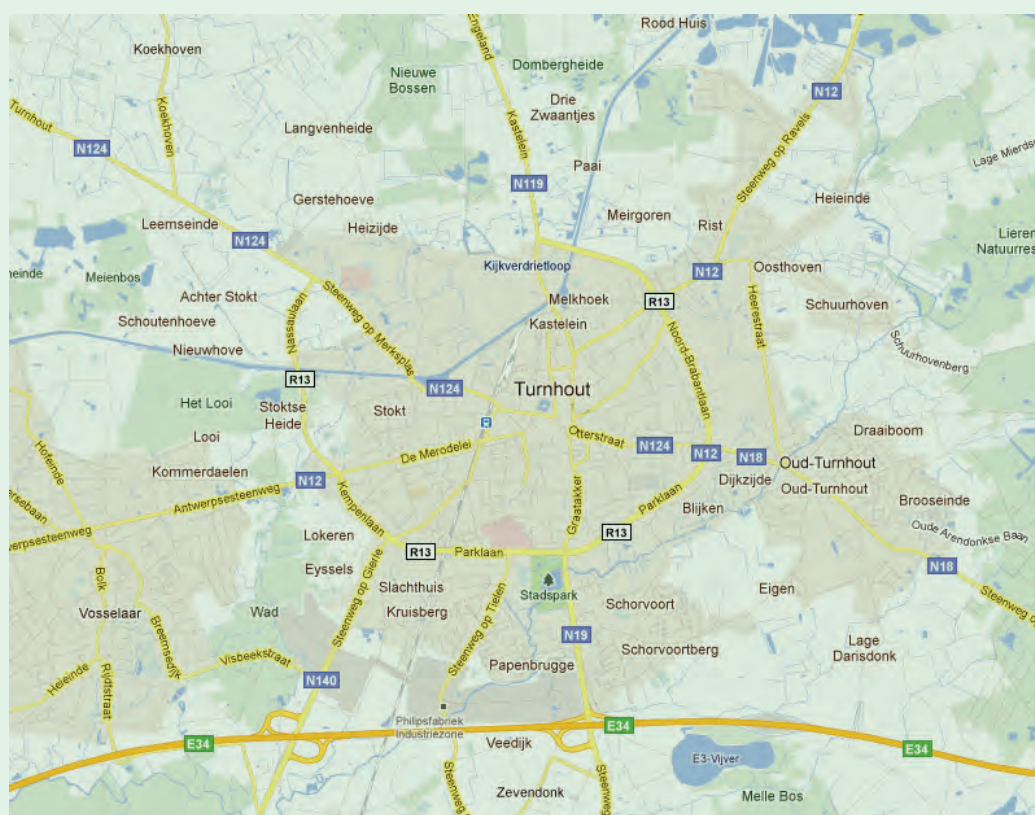
1. Wooninfopunt

Vanaf 1 september is er een nieuwe loketfunctie met informatie rond wonen in elk gemeentehuis van de deelnemende gemeenten. Iedereen kan er terecht met vragen rond premies, huurwetgeving, sociale huisvesting, woonkwaliteit enz.

2. Woonbeleid

Het project zet in op de grote uitdagingen waarmee de gemeenten op het vlak van woonbeleid worden geconfronteerd. Onder andere de betaalbaarheid, de woonkwaliteit en de invulling van binnengebieden zijn belangrijke werkpunten. Het project houdt ook rekening met het relatief lage aandeel sociale huisvesting in de rand en de nood aan een specifiek aanbod voor de verouderende bevolking.

Per gemeente zal de stadsregio een woonplan opmaken dat richting moet geven aan het lokale woonbeleid. Dit woonplan houdt rekening met de kwaliteit, de kwantiteit en de betaalbaarheid van het huidige aanbod en de ruimtelijke én demografische evoluties en de woontypologie van buurten/wijken. Het woonplan is de vertaling van de gedetecteerde behoeftes en de geselecteerde doelgroepen.



BRONNEN

<http://www.turnhout.be/>
Jaarverslag 2010 Stadsregio Turnhout

OMSCHRIJVING Een aantal gezinnen zijn om financiële, sociale of gezondheidsredenen gaan wonen in een chalet of caravan op een camping. Omdat het decreet op de openluchtrecreatieve verblijven geen domiciliëring toelaat maar het wonen op een camping is uitgegroeid tot een specifieke woonvorm en een eigen plek heeft verworven in de sociale huisvesting, maakt de provincie Vlaams-Brabant werk van een oplossing voor deze problematiek. De meerwaarde en noodzaak van deze woonvorm werd erkend, maar er zijn ook valkuilen.

Daarom heeft de provincie Vlaams-Brabant, samen met Habito vzw en RISO Vlaams-Brabant een pilootproject over sociaal buitenwonen in de regio Zemst-Boortmeerbeek-Haacht-Kampenhout opgezet. Door de aanwezigheid van het recreatiedomein van Hofstade ontwikkelden zich daar zeven toeristische campings.

In de eerste plaats zorgde de provincie Vlaams-Brabant voor een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij weekendverblijven en campings ruimtelijk, juridisch en maatschappelijk worden afgewogen op een mogelijke herbestemming naar de nieuwe zonerings 'buitenwonen'. In Boortmeerbeek kregen de campings Goorveld, Floreal I en Dageraad deze nieuwe bestemming.

Maar om sociale verdringing tegen te gaan is er meer nodig dan een ruimtelijk kader. Habito vzw kocht, met steun van de gemeente Boortmeerbeek, de gronden van de camping Floreal I om ze daarna rechtstreeks, voor onbepaalde duur en aan sociale tarieven te verhuren aan de minder kapitaalkrachtige bewoners.

De bedoeling is om het campingwonen, samen met opbouwwerkers en bewoners, een plek te geven binnen een ruimtelijk, sociaal en woonbeleid. Veilig, comfortabel, solidair en permanent wonen op een camping zijn de sleutelwoorden.

Zo werd bijvoorbeeld de weekendzone in de Brugstraat volledig ingepast in het woonlint Brugstraat. De weekendzone wordt omgevormd naar zone voor sociaal buitenwonen waardoor permanente bewoning er toegelaten wordt. Om echter te vermijden dat het permanent wonen in de weekendzone aan de vooropgestelde doelstellingen voorbij gaat, worden er een aantal maatregelen getroffen. De perceelsgrootte en de grootte van de woningen blijft beperkt. Het permanent wonen wordt enkel op lange termijn toegelaten indien de woning sociaal verhuurd of doorverhuurd wordt. In alle andere situaties wordt slechts een tijdelijk woonrecht toegekend.



Camping Floreal Boortmeerbeek

BRONNEN

Persbericht Sociaal buitenwonen

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan Brugstraat

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan DeelRUP 2 Trianon, Tip, Goorveld, Floreal I en II

NIEUWE WOONVORMEN IN BESTAANDE VERKAVELINGEN

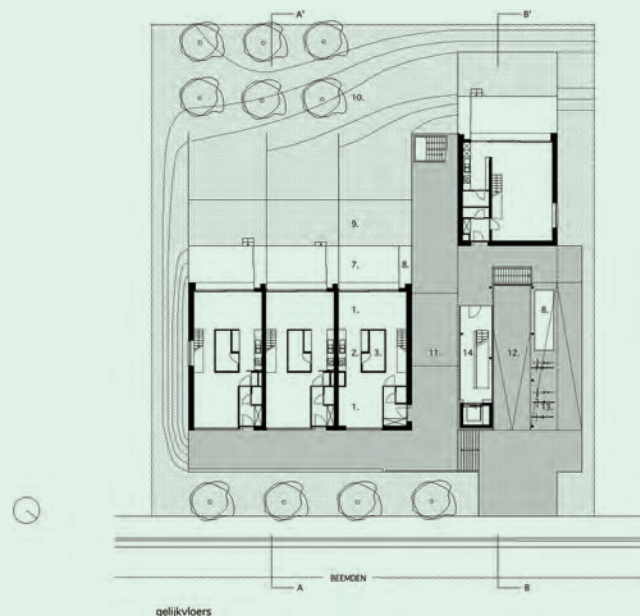
Londerzeel

OMSCHRIJVING In de Vlaamse context van steeds duurder wordende bouwgronden, slaagden de architecten erin de opdrachtgever nieuwe inzichten bij te brengen en de deur te openen naar een architectuur die woonkwaliteit verzoent met economische meerwaarde. De architecten ontwierpen voor de ruimte van één buitenmaatse villa een atypische inplanting van twee gesplitste en geschakelde volumes (met 4 grondgebonden woningen, 2 duplex-appartementen en 1 dakappartement), dat intelligent met de stedenbouwkundige voorschriften omgaat en tegelijk de schaal zoekt van de omliggende vrijstaande villa's: de straat behoudt haar open karakter. Door de keuze voor twee losse bouwvolumes blijven tevens de doorzichten naar het groene, achterliggende beemdenlandschap bewaard.

Het project De Wachter mag dan wel gericht zijn op een eerder bemiddeld publiek, belangrijker is dat het project het DNA in zich draagt van

een nieuw verkavelingsmodel, een 'alternatief woonerf' dat niet alleen woonkwaliteit biedt voor modale gezinnen met kinderen, maar ook voor alleenstaanden. Onderhuids levert het project een model voor kangoeroewoningen, waar moeiteloos al dan niet bejaarde, minder-valide of hulpbehoevende mee kunnen 'inwonen', zonder dat de privacy van het kerngezin moet worden opgeofferd.

Het spreekt voor zich dat de architecten dit project niet konden realiseren zonder de expliciete steun van de lokale dienst stedenbouw. Want zelfs al werd dit project in aanvang gemotiveerd door een mercantiel objectief van de opdrachtgever, namelijk financiële meerwaarde realiseren met een stuk bouwgrond om zodoende de verschillende kinderen elk een woning als erfenis te bezorgen, toch is het dankzij de precieze architectonische en stedenbouwkundige articulatie dat de woonkwaliteit het particuliere overstijgt en een bijdrage levert aan de straat en de wijk.



De Beemden, Peter Kint – Stijn Philippe

BRONNEN

<http://www.peterkint.be/>

Wonen in Meervoud, Karina Van Herck & Bruno De Meulder, SUN, 2010

INTERCOMMUNALE WVI, 'WINVORM'

West-
Vlaanderen

OMSCHRIJVING WinVorm staat voor West-Vlaanderen in Vorm, een platform over vernieuwende thema's in ruimtelijke kwaliteit. Het ontstond in 2000 als een gezamenlijk initiatief van de intercommunales Leiedal en WVI, de Provincie West-Vlaanderen, de Vlaamse Landmaatschappij en de Vlaamse Bouwmeester.

Winvorm heeft als doel de steden en gemeenten in West-Vlaanderen advies, informatie en begeleiding aan te bieden om kwalitatieve ruimtelijke projecten te realiseren.

Voor de periode 2010-2020 heeft het WinVorm vier speerpunten uitgezet. Ten eerste moet het instaan voor kwaliteitsbegeleiding. WinVorm bezorgt lokale besturen met projectideeën suggesties en referenties, biedt financiële ondersteuning (bijvoorbeeld met de regio-enveloppe) aan besturen die in een kwaliteitstraject willen stappen en assisteert bij de selectie van ontwerpers. Ten tweede is er de Kwaliteitskamer, met de rol van adviesorgaan. Ten derde wil WinVorm het kennisaanbod zo gecentraliseerd mogelijk aanbieden, bijvoorbeeld door middel van de website www.winvorm.be. Als laatste zet WinVorm in op sensibilisering.

Binnen het eerste speerpunt is de 'Regio-enveloppe' een opvallend hulpmiddel. Daarmee worden kortlopende en zeer praktijkgerichte onderzoeksprojecten gefinancierd. De studie bureaus formuleren een onafhankelijk advies en werken doorgaans verschillende scenario's uit. Die moeten de gemeente voldoende gegevens en argumenten aanreiken om oordeelkundige beslissingen te nemen over hun visievorming op en aanpak van bv. de heraanleg van nieuwe publieke ruimtes zoals (stations)pleinen of parken, de doordachte inpassing van nieuwe wooninitiatieven in dorpen, nieuwe initiatieven rond trage mobiliteit, het zoeken van een nieuwe invulling van beeldbepalende gebouwen zoals oude schooltjes, of een geïntegreerde combinatie van deze elementen op één site. Het staat de gemeente vrij om al dan niet op de onderzoekssuggesties in te gaan.

Begin 2008 werd deze in de Westhoek voor een eerste maal georganiseerd met acht projecten, op dit moment start de tweede en laatste enveloppe met ruimtelijke onderzoeken. Elk jaar komen 2 van de 3 regio's aan bod. Dat betekent dat elke gemeente in het wvi-werkingsgebied in een periode van 3 jaar 2 keer de kans krijgt om een onderzoeksvoorstel in te dienen.



BRONNEN

WinVorm Manifest 2010-2020
<http://www.wvi.be/>

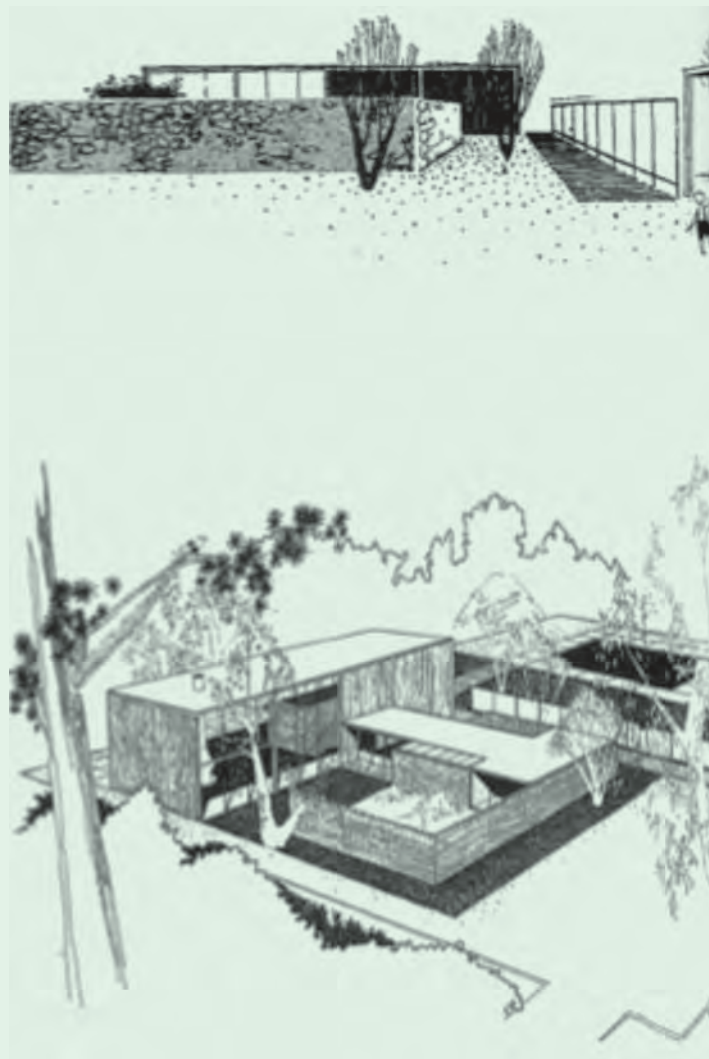
OMSCHRIJVING De 3G-woning of 'driegeneratie-woning' is een middelgrote, voor iedereen toegankelijke woning of wooneenheid die is ontworpen volgens de principes van het levenslang wonen en waarin drie volwassen generaties, die samen de levenscyclus belichamen, als solidaire eigenaars en bewoners bewust samenwonen,

Het 3G onderzoeksproject kadert in het groeiend besef van de nood aan densiteit op vlak van wonen en wordt in drie aspecten ontwikkeld. Een eerste aspect wordt door de onderzoeksgroep DAAD (Democratie en Architectuur / Architecture and Democracy) binnen de ontwerpstudio 3e bachelor aan de Provinciale Hogeschool Limburg onderzocht en is een ontwerpend onderzoek naar de 3G-Woning. Een tweede aspect behandelt universal design (bouwen voor allen, wat toegankelijkheid en sociale duurzaamheid impliceert)

en herbestemming. Het derde aspect dan, het fundamenteel onderzoek, wordt ontwikkeld door het masterseminarie van het bureau cultuur rond architectuur en democratie, in het bijzonder rond het concept van de conviviale samenleving.

Meer concreet sluit het project aan bij het uitgangspunt van "zorgvriendelijk Genk" en de "woonzorgzones". Naar aanleiding van de toenemende vergrijzing is het immers wenselijk om de verschillende woontypes aan te passen in plaats van massaal rusthuizen te bouwen. Ook kan dit woontype een bijdrage leveren op maatschappelijke evoluties zoals vereenzaming, toename van aantal kleine gezinnen en alleenstaanden, enz...

De architectuur speelt daarin een eigen belangrijke, opbouwende rol. Het architecturaal onderzoek draagt bij tot het maatschappelijke debat en een mentaliteitsverandering.



BRONNEN

Nota voor Stadsbestuur van de stad Genk in het kader van de samenwerking met de onderzoeksgroep DAAD van ArcK (dpt. PHL- Architecture)

OMSCHRIJVING Het Schelde-Landschapspark bestaat uit een diversiteit aan 25 gemeenten en 109 kernen, dorpen en gehuchten in en rond de scheldevallei. Het is een ambitieuze samenwerking op het gebied van mobiliteit, industrie en handel, landbouw, wonen en voorzieningen, natuur, recreatie en toerisme. De ambitie van het Schelde-Landschapspark is te komen tot een integrale ruimtelijke visie voor het volledige gebied, zodat de kwaliteiten van de regio bewaard blijven en er meer samenhangende landschappen ontstaan.

Geen van de bestaande ruimtelijke structuurplannen geeft een gebiedsgerichte overkoepelende visie op de Scheldevallei tussen Antwerpen en Gent. De gemeentelijke en provinciale structuurplannen doen dit niet omdat ze beperkt zijn tot administratieve grenzen die de ruimtelijke samenhang van de Scheldevallei doorsnijden. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen biedt een zeer actueel en toepasbaar ruimtelijk kader, maar formuleerde tot op vandaag geen concrete gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven voor de Vlaamse Ruit of voor de Scheldevallei die zich erbinnen onderscheidt als ruimtelijk deelgebied.

Het project daarentegen houdt geen rekening met de gemeentegrenzen, maar benadert de Schelderegio als één geheel. De nadruk ligt

dan ook op gemeentegrensoverschrijdende projecten en het aan elkaar rijgen van lokale projecten, zodat ze op een hoger niveau worden getild. Omdat het Schelde-Landschapspark geen administratieve basis heeft, is het des te belangrijker te steunen op overleg om de ruimtelijke visie daadwerkelijk en op een kwalitatieve manier in de concrete ruimte te kunnen vertalen. Niet alleen overleg tussen de verschillende beleidsniveaus en gemeenten is van belang, ook tussen de verschillende actoren binnen een ruimtelijk ontwikkelingsproces (ontwikkelaars, ontwerpers, bewoners, gebruikers).

Voor het project werd het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Schelde-Landschapspark (IGS-SLP) opgericht, dat tot doel heeft zijn deelnemers ondersteunende diensten te verlenen in de gemeentelijke beleidsdomeinen. Ook bevordert en bestendigt het de samenwerking tussen de deelnemende gemeenten en ontwikkelt en bestendigt het de aangebrachte initiatieven op het vlak van grondgebonden en watergerelateerde projectontwikkeling en gemeentelijk patrimoniumbeheer. Door de ondertekening van de oprichtingsakte is het voor de gemeenten mogelijk om concrete projecten uit te denken en uit te werken in samenspraak met en via de IGS-SLP-structuur.



Schelde-Landschapspark in actie, 3EW8

4.4 Voorbeelden dichtheden

In wat volgt wordt getracht verschillende dichtheden inzichtelijk te maken aan de hand van concrete voorbeelden.

Een reeks architectuurprojecten wordt getoond aan de hand van één beeld en één luchtfoto. De voorbeelden zijn gerangschikt van lage naar hoge dichtheid.

10 WON/HA

Oosterheem (Vinex),
Zoetermeer, Nederland

8500 woningen

2009



BRONNEN

foto: <http://www.molenaarenvanwinden.nl/>
project: <http://www.ivds.nl/oosterheem3/home.php>

18 WON/HA

Pakeshof Bierbeek

17 eengezinswoningen

2000-2002



BRONNEN

foto: <http://www.a33.be/>
project: Dichter Wonen, Voorbeeldenboek, p.92

34 WON/HA

Rosenberg Conversion,
Winterthur, Zwitserland

5 woningen

2010
EM2N



BRONNEN

foto: <http://www.em2n.ch/>
project: Density is home, p.46

38 WON/HA

Kajplats 01,
Malmö, Zweden

23 woningen

2001
Wingårdh Arkitektkontor AB



BRONNEN

foto: <http://www.wingardhs.se/>
project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.160



51 WON/HA

Leieboorden Kortrijk

80 appartementen

2000-2001



BRONNEN

foto: <http://www.awg.be/>
project: Dichter Wonen, Voorbeeldenboek, p.57



54 WON/HA

Grand Large-Neptune,
Duinkirk, Frankrijk

216 woningen

2010
Nicolas Michelin



BRONNEN

foto: <http://anma.fr/>
project: Density is Home, housing by a&t research group, p.248



58 WON/HA

Stitch, Tokyo, Japan

15 woningen

2009
Chiba Manabu



BRONNEN

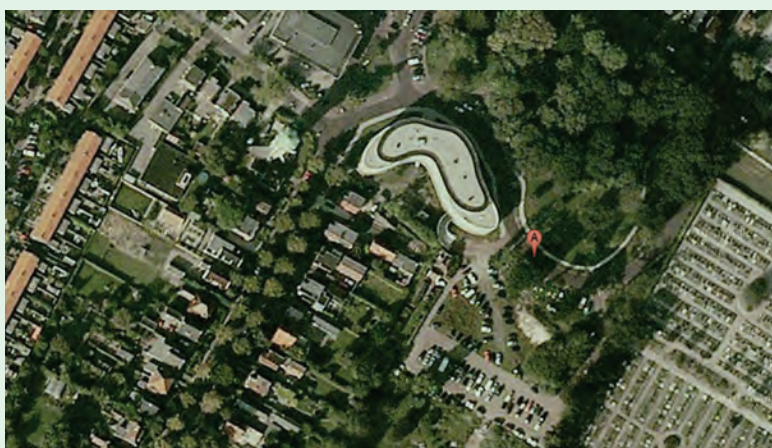
foto: <http://www.chibamanabu.jp/>
project: Density is home, p.62

66 WON/HA

Ter Huivra, Joure,
Nederland

18 woningen

2004
Claus en Kaan Architecten



BRONNEN

foto: <http://www.clausenkaan.com>
project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.113

74 WON/HA

Bloemmolens Lier

73 appartementen
+ handelszaak

2001-2002



BRONNEN

foto: <http://www.flickr.com/photos/jefbossaerts/>
project: Dichter Wonen, Voorbeeldenboek, p.29

78 WON/HA

Appartment House
Ljubljana, Slovenië

12 woningen

2008
Sadar+Vuga



BRONNEN

foto: <http://www.sadarvuga.com/>
project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.140



81 WON/HA

Les Diversités, Bordeaux,
Frankrijk

21 woningen + 6 kantoren

2008
Hondelatte-Laporte



BRONNEN

foto: <http://www.hondelatte-laporte.com/>
project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.83



89 WON/HA

Hollainhof, Gent

129 woningen, crèche

1996-1997



BRONNEN

foto: <http://www.neutelings-riedijk.com/>
project: Dichter Wonen, Voorbeeldenboek, p.115



91 WON/HA

Kanaalhuizen, Gent

16 appartementen
+ kantoorruimten

1997



BRONNEN

foto: <http://www.robbrechtendaem.com/>
project: Dichter Wonen, Voorbeeldenboek, p.53

110 WON/HA

De Salamander, Zaandam,
Nederland

79 woningen

2006
Loos Architects



BRONNEN

foto: <http://www.loosarchitects.nl/>
project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.232

123 WON/HA

Donnybrook Quarter,
Londen, UK

41 woningen

2006
Peter Barber Architects



BRONNEN

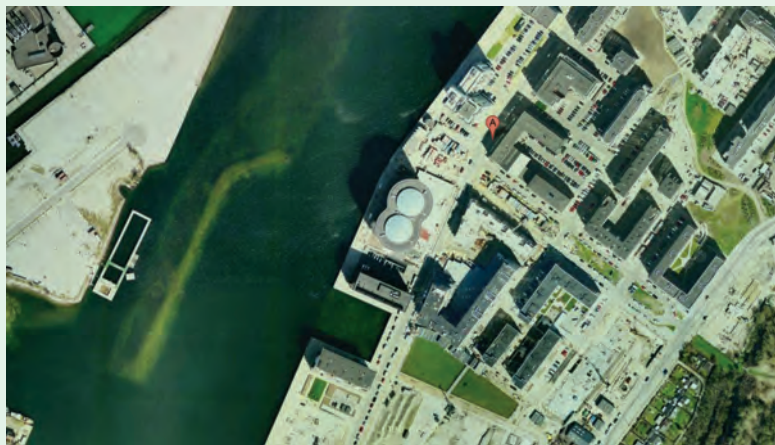
foto: <http://www.peterbarberarchitects.com/>
project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.144

144 WON/HA

Gemini Residences,
Kopenhagen, Denemarken

84 woningen

2005
MVRDV + JJW Architecten



BRONNEN

foto: <http://www.mvrdv.nl/>

project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.93

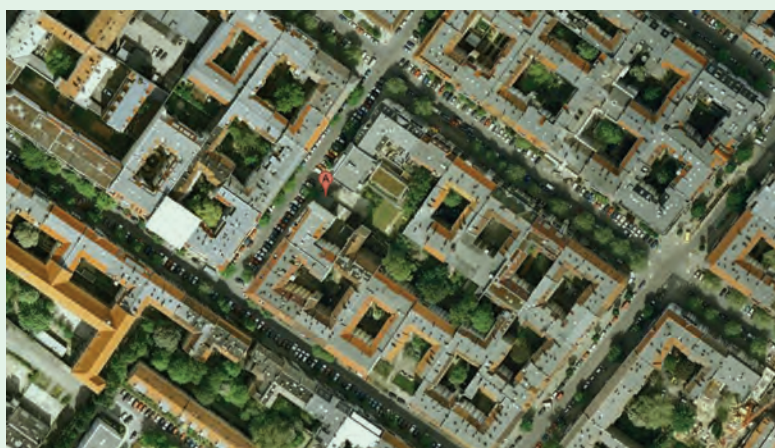


149 WON/HA

Baugruppe e3, Berlijn,
Duitsland

7 woningen

2008
Kaden Klingbeil Architekten



BRONNEN

foto: <http://kaden-klingbeil.de/>

project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.72



184 WON/HA

Housing, sports hall &
community gardens, Parijs

47 woningen

2008
TOA architectes



BRONNEN

foto: <http://www.toa-archi.com/>

project: Density is Home, housing by a&t research group, p.248



200 WON/HA

Social housing units
+ artist workshop, Parijs

9 woningen

2010
Jacques Moussafir



BRONNEN

foto: Archiguide

project: Density is Home, housing by a&t research group, p.236

206 WON/HA

Siewerdstrasse, Zurich,
Zwitserland

25 woningen

2006
EM2N Architekten



BRONNEN

foto: <http://www.em2n.ch/>

project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.37

233 WON/HA

Inakasa, Las Palmas de
Gran Canaria, Spanje

34 woningen

2005
Alexis López Acosta, e.a.



BRONNEN

foto: <http://www.mimoa.eu/>

project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.127



BRONNEN

foto: <http://www.cie.nl/>

project: Nouvelles formes d'habitat collectif en Europe, p.49

4.5 Deelnemers workshops

WORKSHOP 1 – 14 MAART 2011

Greet Paulissen, Vlaamse Overheid dep. RWO, Woonbeleid
 Filip Canfyn, Directeur stadsontwikkeling, Kortrijk
 Peter Lacoere, AGSOB Gent
 Karel Vanackere, AGSO Oostende
 Patrick Derycker, Stad Gent, cel architectuur
 Iris Raemdonck, Provincie Antwerpen – cel wonen
 Lisa De Visscher, Stad en architectuur, Leuven
 Youri Vandenberghe, E.CO.LAB Oostende
 Stephan Bostoën, Villabouw Bostoën
 Philippe Janssens, Impact
 Michiel Dehaene, TU Eindhoven / KU Leuven
 Ann Pismann, UGent / Artesis Hogeschool
 Dimitri Minten, Architectuurwijzer
 Bart Aerts, Matexi werkgroep stedenbouw
 Elien Van De Putte, Stad Leuven, Ruimtelijk Beleid
 Peter Vanden Abeele, Team Stadsbouwmeester Antwerpen
 Dirk Somers, Huiswerk Architecten
 Christophe Grafe, Directeur Vai
 Stefan Devoldere, Team Vlaams Bouwmeester
 Mario Depeuter, Team Vlaams Bouwmeester
 Karen Landuydt, Team Vlaams Bouwmeester
 Anke Vos, Team Vlaams Bouwmeester
 Joachim Declerck, Architecture Workroom Brussels
 Roeland Dudal, Architecture Workroom Brussels
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels
 Thomas Cattrysse, Architecture Workroom Brussels

WORKSHOP 2 – 21 APRIL 2011

Greet Paulissen, Vlaamse Overheid dep. RWO, Woonbeleid
 Wout Baert, accountmanager team stedenbeleid VI. Overheid
 Tom Raes, Dienst Wonen, provincie Vlaams-Brabant
 Ann Donné, RISO, Vlaams-Brabant
 Peter Vanden Abeele, Team Stadsbouwmeester Antwerpen
 Karel Vanackere, AGSO Oostende
 Veronique Claessens, stad Genk
 Patrick Derycker, Stad Gent, cel architectuur
 Lisa De Visscher, Stad en architectuur, Leuven
 Filip Canfyn, Directeur stadsontwikkeling, Kortrijk
 Koen De Merlier, Impact
 Michiel Dehaene, TU Eindhoven / KU Leuven
 Peter Lacoere, AGSOB Gent
 Dimitri Minten, Architectuurwijzer
 Steven Ducatteeuw, Matexi
 Edith Wouters, Ar-tur
 Peter Swinnen, Vlaams Bouwmeester
 Stefan Devoldere, Adjunct Vlaams Bouwmeester
 Christa Dewachter, Team Vlaams Bouwmeester
 Anne Malliet, Team Vlaams Bouwmeester
 Dirk Somers, Huiswerk Architecten
 Michael Ryckewaert, ASRO
 Pascal De Decker, St. Lucas / Hogeschool Gent
 Joachim Declerck, Architecture Workroom Brussels
 Roeland Dudal, Architecture Workroom Brussels
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels
 Thomas Cattrysse, Architecture Workroom Brussels

WORKSHOP 3 – STURINGSMODELLEN – 29 NOVEMBER 2011

Kobe Bossauw, UGent
 Paul Aerts, Antea group
 Bart Steenwegen, Team Vlaams Bouwmeester
 Joachim Declerck, Architecture Workroom Brussels
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels
 Thomas Cattrysse, Architecture Workroom Brussels

WORKSHOP 4 – DE LIJN – 7 DECEMBER 2011

Bart Segers, De Lijn
 Bart Steenwegen, Team Vlaams Bouwmeester
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels

WORKSHOP 5 – MOBILITEIT – 19 DECEMBER 2011

Cor Dierickx, mobiliteitsdeskundige
 Thomas Vannoutrive, Universiteit Antwerpen
 Bart Steenwegen, Team Vlaams Bouwmeester
 Anne Malliet, Team Vlaams Bouwmeester
 Roeland Dudal, Architecture Workroom Brussels
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels
 Thomas Cattrysse, Architecture Workroom Brussels

WORKSHOP 6 – INFRABEL – 12 JANUARI 2012

Patrick Frenay, Infrabel
 Bart Steenwegen, Team Vlaams Bouwmeester
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels

WORKSHOP 7 – POLYCENTRISME, ENERGIE & ATELIER ZUIDVLEUGEL – 12 JANUARI 2012

Jan Zaman, RWO
 Erik Van Daele, Uaps
 Verena Balz, T.U. Delft
 Bjorn Verhofstede, Caspar UGent
 Han Dijk, Posad
 Emiel Revier, Posad
 Bart Steenwegen, Team Vlaams Bouwmeester
 Sara Vermeulen, Team Vlaams Bouwmeester
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels
 Thomas Cattrysse, Architecture Workroom Brussels

WORKSHOP 8 – TRANSITIE ENERGIE & MILIEU – 25 JANUARI 2012

Wim Debacker, VITO
 Bart Steenwegen, Team Vlaams Bouwmeester
 Anne Malliet, Team Vlaams Bouwmeester
 Pieterjan Gijs, Architecture Workroom Brussels
 Thomas Cattrysse, Architecture Workroom Brussels

4.6 Synthese workshops mobiliteit

Workshop 4 tem 6 hadden betrekking op mobiliteit. Hierna vatten we de belangrijkste conclusies uit deze workshops samen.

Spoorwegennetwerk

Het treinvervoer is in België nog steeds federale materie. De spoorwegmaatschappij bestaat sinds 2005 uit drie delen: de beheerder van de infrastructuur (Infrabel), de exploitant van de treinen (NMBS) en een overkoepelende holding (NMBS-Holding) die samen de NMBS-Groep vormen. De opdeling in drie autonome bedrijven is vaak het onderwerp van discussie omdat een vlotte samenwerking niet altijd vanzelfsprekend is. Projecties op lange termijn voorspellen een groei van 80% van het aantal reizigers, zonder een bekende bijkomende financiering.

Vandaag bestaat er een Meerjaren Investeringsplan (MJIP) dat uitgaat van verschillende scenario's. Vlaanderen heeft het meest dichte spoorwegennet van Europa, waardoor de geplande investeringen in de eerste plaats gericht zijn op het optimaliseren van de bestaande lijnen en niet uitgaan van een uitbreiding van het net. Verschillende plannen en ideeën liggen op tafel. Echter, de belangrijkste investeringen voor de komende jaren concentreren zich op het reizigersvervoer rond Brussel, het goedertransport van en naar Zeebrugge en het goedertransport van en naar de Haven van Antwerpen. Beperken we ons hier tot het reizigerstransport, dan zijn de meest noemenswaardige plannen de verhoging van de capaciteit tussen Brugge en Gent, tussen Gent en Brussel, tussen Mechelen en Antwerpen en de investeringen in het kader van de uitbouw van het Gewestelijk Expresnet (GEN) rond Brussel. In hoofdzaak gaat het over een uitbreiding van de capaciteit op de bestaande lijnen om te beantwoorden aan de vereiste frequentie (op de hoofdlijnen 4x per uur per richting en buiten de spits 2x per uur per richting). Belangrijkste knelpunt van het GEN is dat er geen overeenkomst is over de uitbating en de bouw van nieuwe stations, wegens een stroeve discussie tussen de drie gewesten. Langere termijn plannen zijn een nieuwe ondertunneling van de Noord-Zuid as in Brussel en de bouw van het BB-net, een tangentiële verbinding rond Brussel.

Mobiliteitsvisie De Lijn

Met de 'Mobiliteitsvisie 2020' bundelt De Lijn de verschillende provinciale plannen in één overkoepelende visie voor Vlaanderen. De toekomstvisie van De Lijn gaat uit van een gevoelige uitbreiding van het aanbod, waarbij de nadruk sterk ligt op nieuwe grootstedelijke trams, regionale trams en lightrails in totaal goed voor 800km extra spoor. Ook suggereert deze visie 3 bijkomende spoorlijnen aan de NMBS (Weert-Neerpelt, Turnhout-Herentals-Aarschot-Leuven en Roeselare-Gent). Daarnaast voorziet de visie ook in een aantal snelbuslijnen. Dit zijn bussen met een frequentie van minstens één per kwartier en bij voorkeur op een aparte busbaan zitten.

Deze visie is opgebouwd op basis van het Vlaamse verkeersmodel, dat vertrekt van de huidige verkeersstromen. Hieraan werd beschikbare statistische informatie toegevoegd van het federaal planbureau, die invloed heeft op verkeersstromen (vb. bouw nieuwe scholen, tewerkstellingspolen, commerciële centra...). Deze nieuwe situatie werd gesimuleerd op lange termijn met een 'business-as-usual' scenario. Dit wordt dan vergeleken met het bestaande aanbod en waar het aanbod niet voldoet aan de gesimuleerde vraag werd in functie van bepaalde drempelwaarden voor reizigers, voorzien in een nieuwe lijn. Beperking van het model is dat grens-

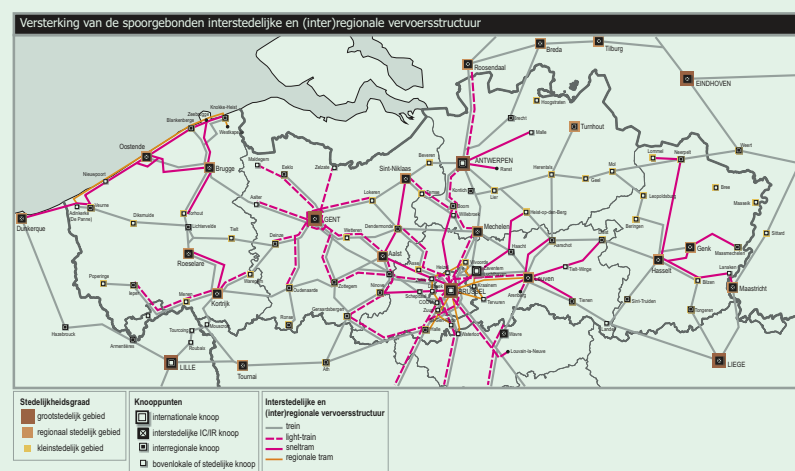
onverschrijdende statistieken niet zijn meegenomen en dus de grensoverschrijdende verkeersstromen niet in rekening zijn gebracht.

Enkele kritische bedenkingen

Met betrekking tot de plannen van de spoorwegen valt op dat er niet één globale overkoepelende visie bestaat, maar dat investeringen en plannen vooral het gevolg zijn van acute noden op het bestaande spoorwegennet. De meest groot-schalige plannen met een belangrijke impact op het netwerk, zijn zelfs op middellange of lange termijn niet meteen realiseerbaar gezien de hoge kostprijs en de beperkte middelen. Opvallend is ook dat in al deze plannen en investeringen er geen visie is op de relatie tussen de spoorweginfrastructuur en verstedelijking. Nadenken over verdichting en ontwikkeling rond bestaande of nieuwe stations is nog niet aan de orde.

Met betrekking tot de visie van de Lijn kunnen onder meer volgende bedenkingen geformuleerd worden:

- De visie van De Lijn is voor het grootste deel een speculatieve visie, in de zin dat de concrete uitwerking en haalbaarheid van de verschillende lijnen niet in detail werd onderzocht. Voor enkele lijnen lopen wel studies die haalbaarheid en traject onderzoeken. Het gaat hier onder andere over lijn 1 tussen Hasselt en Maastricht die in een trajectafwegingsfase zit en enkele lijnen in Vlaams-Brabant waarop voorstudies gebeuren. Daarnaast zijn er concrete plannen voor de uitbreiding van het regionaal tramnet in Gent en Antwerpen. Voor verschillende lijnen kan er getwijfeld worden aan de haalbaarheid. Vooral nieuwe lijnen in meer landelijke en afgelegen gebieden roepen vragen op. De kritiek hierbij is dat de nodige ontwikkelingen ontbreken om een tramlijn te verantwoorden. We denken hierbij aan de Regio Noord-Limburg of in de West-Hoek rond Poperinge. Daarnaast geldt ook de omgekeerde kritiek, op bepaalde plaatsen is er zo een sterke ontwikkeling dat er meer capaciteit nodig is dan wat de mobiliteitsvisie voorziet. Hier kan de as Antwerpen-Brussel aangehaald worden, evenals de lijn Turnhout-Herentals.
- De mobiliteitsvisie werd geconstrueerd op basis van simulaties met trendvolgende verkeersmodellen. Zo werden hiaten gedetecteerd in het huidige aanbod aan openbaar vervoer. Voor de mobiliteitsvraag op lange termijn wordt uitgegaan van een "Business-as-usual" scenario. Er wordt geen, of slechts beperkt, rekening gehouden met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vanuit andere sectoren en ruimteclaims. Dit beperkt de mogelijkheden om van deze visie uit te gaan als sturend systeem voor een duurzame visie.



Wensnet voor openbaar vervoer uit de Mobiliteitsvisie 2020 van De Lijn.

4.7 Biografie onderzoeksteam

ARCHITECTURE WORKROOM BRUSSELS werkt samen met publieke en/of private partijen in het opzetten en coördineren van vooruitstrevende ontwerpstudies die tot doel hebben innovatieve antwoorden te ontwikkelen op architecturale en stedelijke uitdagingen. Het wil bijdragen aan de internationale ontwikkeling en uitwisseling van kennis en expertise op het gebied van ontwerp, door middel van publicaties, conferenties, tentoonstellingen en residenties.

PASCAL DE DECKER is socioloog en stedenbouwkundige en doctor in de Politieke en Sociale Wetenschappen. Hij was hoofdredacteur van *Ruimte & Planning* en is nu hoofdredacteur van *Ruimte & Maatschappij* en lid van de redactie van de *Journal of Housing and the Built Environment*. Hij publiceerde in nationale en internationale tijdschriften over wonen en woonbeleid, stedelijke problemen en stedelijk beleid. Van zijn hand verschenen o.a. 'Het belang van de stad. Bouwblokken voor de studie van de stad', 'Wonen aan de onderkant' en 'On the origins of urban development in nine European Countries'. Binnen het Steunpunt Ruimte en Wonen werkte hij tevens mee aan de publicatie 'Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen.' Pascal De Decker is lid van de Vlaamse en Gentse Woonraad.

MICHAEL RYCKEWAERT is als ingenieur-architect en stedenbouwkundige sinds 1998 verbonden aan het departement ASRO van de K.U.Leuven. Hij behaalde een doctoraat over de naoorlogse stedenbouwgeschiedenis in België dat verscheen als boek onder de titel "Building the economic backbone of the Belgian welfare state. Infrastructure, planning and architecture 1945-1973". Sinds 2007 onderzoekt hij recente verschuivingen in het woonpatroon in Vlaanderen in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Als postdoctoraal onderzoeker is hij betrokken bij diverse projecten van de Onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur (OSA). Michael Ryckewaert geeft seminars over individueel en collectief wonen aan de K.U.Leuven.

DIRK SOMERS is architect en begon in 1999 stage bij Erik Wieërs in Antwerpen. In 2001 begonnen zij samen het architectenbureau Huiswerk bvba. In 2002 behaalde hij een postgraduaat in "Urban and Environmental Planning" aan de KULeuven. Sinds 2003 is hij docent architectuurontwerp aan de Technische Universiteit Delft. Binnen de context van de architectuurpraktijk Huiswerk architecten, bouwde Dirk Somers een expertise uit met betrekking tot nieuwe woontypologieën, verdichting en de relatie tussen wonen en ruimtelijk beleid. Met Huiswerk realiseerde hij tevens verschillende woonprojecten, gaande van individuele tot collectieve woningbouw.

4.8 Bibliografie en relevante onderzoeken

Voor een algemeen overzicht van de publicaties over het thema van wonen kan verwezen worden naar de website van het Steunpunt Ruimte en Wonen:
www.steunpuntruimteenwonen.be

In het bijzonder kan verwezen worden naar de publicatie "Onderzoek over wonen in Vlaanderen 1995-2009. Inventaris van studies en onderzoeksrapporten." Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste publicaties en onderzoeken met betrekking tot het inhoud van deze studie.

ACTAR, Total Housing. Alternatives to urban sprawl, Actar, Barcelona, 2010.

ANTEA GROUP, UGENT, 'Sturingsmodellen van het wonen', RWO Vlaanderen, Brussel, 2011.

APOSTEL, K., JANSSEN, D., PITTILLION, D., Bouwblokkenboek, ASP, Brussel, 2008.

ARTS, P., DUGERNIER, M., e.a., Studie sturingsmodellen voor het wonen, Vlaamse Overheid RWO, Brussel, 2011.

BIJLSMA, L., GROENLAND, J., De tussenmaat. Een handboek voor het collectieve woongebouw, sun, Amsterdam, 2006.

BUIJS, X., "Jammer maar helaas: lokaal grondbezit niet zo groot als gedacht", in: Lokaal, juli 2008, pp. 22-24.

CANFYN, F., "(On)betaalbaarheid, wonen en woningen, observaties".

CANFYN, F., Stedelijk pleidooi voor het rijtjeshuis, in: Ruimte, nr. 7, 2010, pp. 22-27.

CANFYN, F., Wonen voor 200.000 euro all-in, Garant, Antwerpen, 2012.

DE BLEECKERE, S., 3G-Woning- modus van groepswonen, onderzoeksproject PH Limburg, ArcK, departement DAAD.

DE DECKER, P., Iedereen heeft recht op een redelijke woonst, Liberales Nieuwsbrief, 2009.

DE DECKER, P., GOOSSENS, L., PANNECOUCKE, I., Wonen aan de onderkant, Garant, Antwerpen, 2005.

DE DECKER, P., LAUREYS, J. (2006), 'Polariseert de Belgische woningmarkt?' in: VRANKEN, J., DE BOYSER, K., DIERCKX, D. (red.), Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2006, Leuven, Acco, 2006.

DE DECKER, P., RYCKEWAERT, M., e.a., Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen, Garant, Antwerpen, 2010.

DE DECKER, P., WINTERS, S., "Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid", in: VANDERLEYDEN, L., CALLENS, M., NOPPE, J. (RED.), De Sociale Staat van Vlaanderen 2009.

DE LIJN, Mobiliteitsvisie 2020, april 2009.

DEPARTEMENT RWO, Werkboek kwaliteitsvol verkavelen. Perspectieven en bouwstenen om kwaliteit te waarderen en in te bouwen in het concept, Vlaamse Overheid, Brussel, 2008.

ELSINGA, M., HAFFNER, M., HOEKSTRA, J., Beleid voor de private huur: een vergelijking van zes Landen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO – Woonbeleid, 2007.

FERNANDEZ, P.A., MOZAS, J., ARPA, J., Density is home, a+t, Vitoria-Gasteiz, 2011.

GRONTMIJ, HOGESCHOOL GENT, WES, XDGA, (Her) gebruik van de bestaande woningvoorraad in de klassieke woonwijken uit de jaren 1960-1980, Vlaamse Overheid, departement RWO, Ruimtelijke planning, 2007.

HEYLEN, K., LE ROY, M., VANDEN BROUCKE, S., e.a., Wonen in Vlaanderen. Resultaten van de woonsurvey 2005 en de uitwendige woonschouwing 2005, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement RWO, 2007.

HEYNEN, H., Onderbezette grote woningen in Vlaanderen. Een onderzoek naar architecturale en gebruiksstrategieën in het licht van demografische bewegingen en ecologische beperkingen, K.U. Leuven.

INTERBESTUURLIJK PLATTELANDSOVERLEG (IPO), Lokaal woonbeleid op het platteland, Vlaamse Landmaatschappij, Brussel, 2007.

JONCKHEERE, L., KUMS, R., MAELSTAF, H., MAES, T., Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we, Koning Boudewijnstichting, 2010.

K.U. LEUVEN – INSTITUUT VOOR DE OVERHEID, SUMRESEARCH, HOGESCHOOL VOOR WETENSCHAP EN KUNST, RADBOUD UNIVERSITEIT NIJMEGEN, Evaluerend onderzoek naar de effectiviteit van de uitvoering van het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voorbereidend onderzoek voor het Beleidsplan Ruimte, Vlaamse Overheid – Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Afdeling Ruimtelijke Planning, 2010.

LABO S, Studie streekeigenheid Hoppeland, onderzoek, UGent.

LABOS, Studie omgaan met de wederobouwarchitectuur in de frontstreek van '14-'18. Ieper en Heuvelland, Ugent, 2008.

LE ROY, M., DEBUSSCHERE, E., HEYLEN, K., VANDORPE, L. VANDEKERCKHOVE, B., Onderzoek naar woningmarksegmenten, SumResearch, Brussel, 2008.

LOECK, A. (red.), Stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen. Ontwerpend onderzoek en capacity building (Explorations reeks), SUN, Amsterdam, 2009.

LOECKX, A., MARTENS, M., "Groepswoningbouw: een balans, een perspectief", in: Wonen in meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010, SUN, Amsterdam 2009.

MEERT, H., "Campingbewoners verdienen beter", in: Terzake, nr. 2, 2000, pp. 3-5.

MOORTGAT, W., VANDEKERCKHOVE, B., "Ruimtelijke analyse van de migratie in en naar Vlaanderen", in: Ruimte & Planning, nr. 4, 2007.

OSA ONDERZOEKSGROEP, ORDER in 'F. Organizing Rhizomic DEvelopment along a Regional pilot network in Flanders, lopend onderzoeksproject, K.U.Leuven.

PISMAN, A., VERBEEK, T., HANEGREEFS, G., et. al, Onderzoek Omschrijving Platteland, Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning, Ugent, April 2011.

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT, Woningdelen. Een volwaardig alternatief?

PROVINCIE LIMBURG, VZW STEBO, Woning opsplitsing. Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden.

REVIERS, M., Analyse Vlaamse centrumsteden, nieuwsbrief infosquare 2010.

RYCKEWAERT, M., Case Study Hasselt – Genk. Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in Hasselt en Genk, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2010.

RYCKEWAERT M., DE PAEP M., Case study Gent – Oudenaarde Deel A. Recente woonpatronen in het tussengebied Gent – Oudenaarde, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009.

RYCKEWAERT M., LANDUYDT K., Case study Gent – Oudenaarde Deel B. Woningkwaliteitsverbetering en buurtverandering in Gent-Centrum. De buurt 'Tweespoorten', Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009.

RYCKEWAERT M., Case study Zuiderkempen – Hageland Ruimtelijke karakteristieken van recente woonomgevingen in Zuiderkempen – Noord Hageland, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009.

RYCKEWAERT, M., DEMEULDER, B., Een 'tour d'horizon' van recente ruimtelijke trends in het wonen, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009.

RYCKEWAERT, M., DEMEULDER, B., Trends in de architectuur en de nederzettingspatronen van het wonen, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2008.

STEVENS, A., DE NEVE, S., "Noodzakelijk achtergrondmateriaal: feiten en cijfers", in: Terzake, nr. 2, 2000, pp. 3-5.

STUDIEDIENST VAN DE VLAAMSE REGERING, SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009-2030, 2 maart 2011.

TRATSAERT, K., Lokaal woonbeleid in Vlaanderen: tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeid?, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009.

TRATSAERT, K., WINTERS, S., HEYLEN, K. e.a., Onderzoek over wonen in Vlaanderen 1995-2009, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2009.

VANHAVERBEKE, W., LAMMENS, E., CABUS, P., Strategisch Plan Ruimtelijke Economie, Academia Press, Gent, 2001.

VAN HERCK, K., AVERMAETE, T. (red.), Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973, 010, Rotterdam, 2006.

VAN HERCK, K., DE MEULDER, B. (red.), Wonen in meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen. 2000-2010., SUN, Amsterdam, 2009.

VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E., JUCHTMANS, K., "De stadsgewesten", In: MÉRENNE-SCHOUMAKER, B., VAN DER HAEGEN, H., VAN HECKE, E. EN HALLEUX, J.M., Algemene Volks- en woningtelling, 1 maart 1991, Verstedelijking, monografie nr. 11A, Nationaal instituut voor de statistiek, Brussel, p. 69-130.

VAN PAASSEN, R., "De campingproblematiek door de bril van de overheid", in: Terzake, nr. 2, 2000, pp. 10-12.

VERHETSEL, A., WITLOX, F. TIERENS, N. Jongeren en wonen in Vlaanderen. Woonsituatie, woonwensen en woonbehoeften, De Boeck Antwerpen, 2003.

WINTERS, S., Op zoek naar eigendom. Onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen, RWO, Brussel, 2001.

WINTERS, S., De actoren van het Vlaamse woonbeleid, Koning Boudewijnstichting, 2004.

WINTERS, S., Op zoek naar eigendom. Onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen, RWO, Brussel, 2001.

WINTERS, S. (red.), Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?, Garant, 2011.

Opdrachtgever	Vlaams Bouwmeester Grasmarkt 61 B-1000 Brussel
Studie uitgevoerd door	Architecture Workroom Brussels Barthélémylaan 5 B-1000 Brussel Joachim Declerck (directie) Roeland Dudal (directie) Pieterjan Gijs (projectleider) Thomas Cattrysse (cartografie) Sofie Devriendt (stagiaire)
Externe deskundigen	Pascal De Decker (Hogeschool voor Wetenschap en Kunst, Departement Architectuur, Sint-Lucas) Michael Ryckewaert (Departement Architectuur, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, K.U. Leuven) Dirk Somers (Huiswerk / Bovenbouw Architecten)
Grafisch ontwerp	Raf Vancampenhoudt, Gent
Drukker	Sint-Joris, Oostakker
Boekbinder	Grégoire Vigneron, Anderlecht

