

BWMSTR

Team
Vlaams
Bouwmeester



KANSEN SCHEPPEN VOOR ONTMOETING

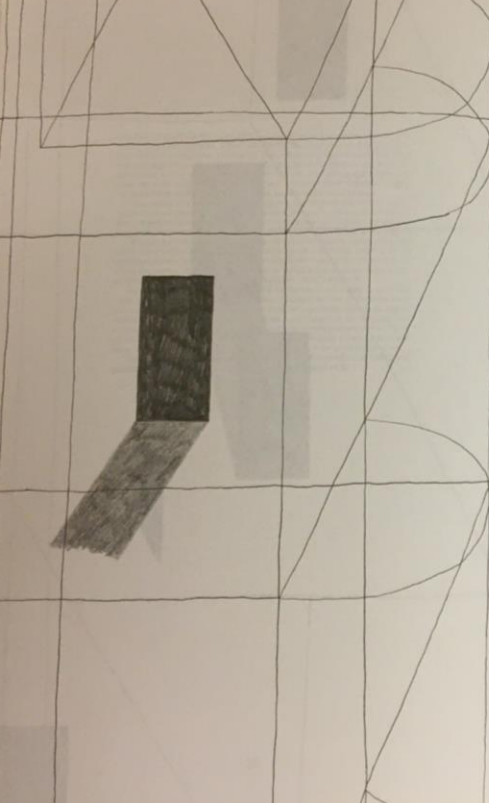
Erik Wieërs — KANSEN SCHEPPEN VOOR ONTMOETING
Ambitienota Vlaams Bouwmeester 2020-2025

- I. Het landschap onder de stad
- II. Stilstaande mobiliteit
- III. Ruimte delen
- IV. Het wooncollectief
- V. Over architectuurkwaliteit
- VI. Dorpelijkheid
- VII. De slimme structuur
- VIII. Democratisch ontwerpen

KANSEN SCHEPPEN VOOR ONTMOETING

Erik Wieërs — KANSEN SCHEPPEN VOOR ONTMOETING
Ambitienota Vlaams Bouwmeester 2020-2025

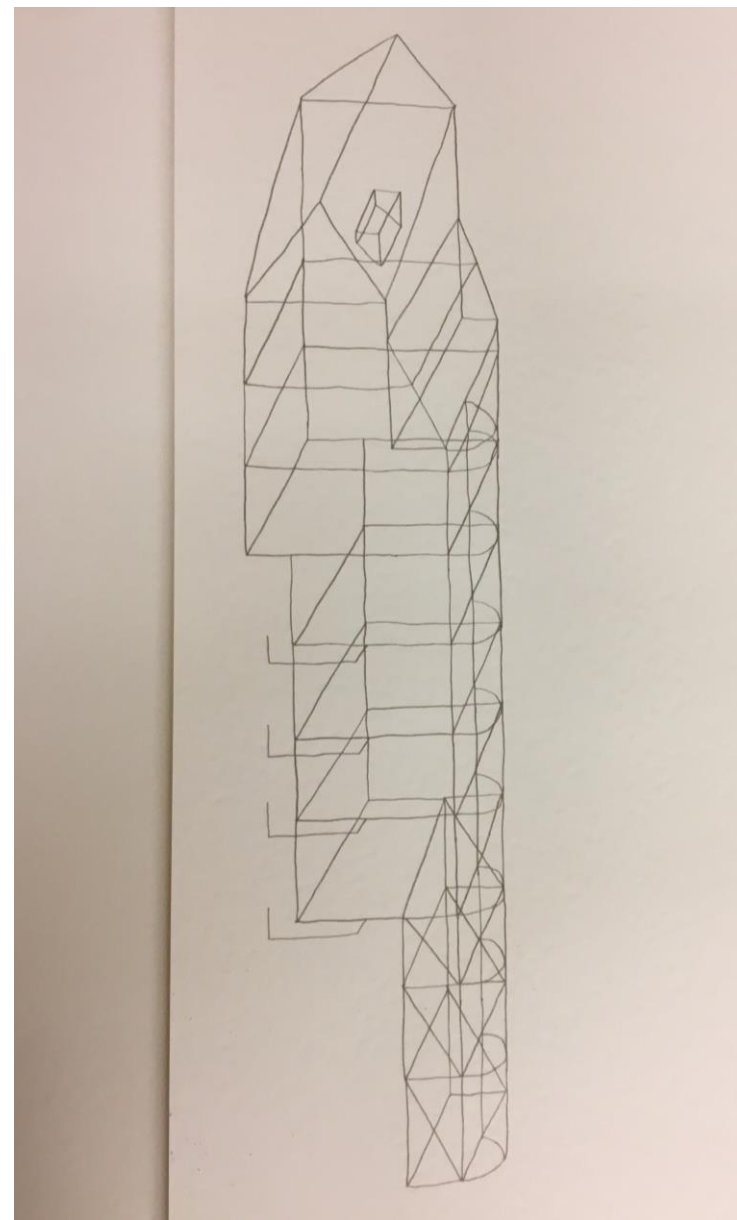
- I. Het landschap onder de stad
- II. ~~Stilstaande mobiliteit~~
- III. Ruimte delen
- IV. Het wooncollectief
- V. Over architectuurkwaliteit
- VI. Dorpelijkheid
- VII. De slimme structuur
- VIII. Democratisch ontwerpen



VI
DORPELIJKHEID — De noodzaak om de versnippering van het Vlaamse landschap tegen te gaan en terug in de dorpskernen te gaan wonen, wordt algemeen onderschreven. Door de steeds prangender problematiek rond klimaat, mobiliteit, waterhuishouding en energie, ziet iedereen in dat dit de juiste weg is. De verdichting van onze dorpskernen is echter niet zomaar een wiskundige oefening. In nieuwe ontwikkelingen in dorpskernen zien we soms de ongelukkige inpassing van vaak generieke stedelijke typologieën. Samen met de dominantie van autoverkeer en de omvorming van de dorpspleinen tot parkings, bedreigt dit het karakter van de dorpen. Het verdichten van de dorpskernen kan nochtans ook gezien worden als een kans om de Vlaamse dorpen weer een identiteit te geven. De verdichtingsopgave gaat dan niet enkel over vorm en architectuurtaal, maar ook over dorpsgebruiks- en omgangsvormen en de relatie tot het publieke domein: trage wegen, achterdeuren of op de dorpel zitten.

We moeten een antwoord zoeken op de vraag: bestaat er een 'dorpelijke' architectuur die de hogere densiteit van de stad vertaalt naar het beeld van het dorp? Daarbij is er nood aan nieuwe woontypologieën die het dualisme van huis en appartement doorbreken. Het dichter maken van de dorpskern kan ook zonder woontorens, en iets hoger bouwen hoeft niet noodzakelijk een stedelijk beeld op te leveren. Met goede ontwerpers kunnen we op zoek gaan naar een nieuwe architectuur die de charmes van het dorp kan verzoenen met een hogere densiteit, om bebouwing te clusteren zonder de specifieke kenmerken van het dorpse wonen te negeren.

Als Vlaams Bouwmeester wil ik er mee over waken dat het verdichten van de dorpskernen gepaard gaat met het versterken van hun karakter en identiteit.



bouwmeester@vlaanderen.be

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Gwenny De Vroe, Steven Coenegrachts, Willem-Frederik Schiltz,
Mercedes Van Volcem, Freya Saeys en Maurits Vande Reyde

over het aanpassen
van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
met het oog op het faciliteren van woningdelen

1. Samenwonen moet een keuze zijn en geen economische noodzaak.

Er moet een ambitie zijn om met andere een woongemeenschap op te bouwen die bestaat uit een goed evenwicht tussen private en gedeelde ruimtes. Dat is een ontwerpopgave.



2. Samenwonen moet op de juiste plekken georganiseerd worden

Er is geen ruimtelijke selectiviteit ingebouwd. Het opdelen kan overal, dus ook op plekken waar verdichting niet gewenst is, die slecht ontsloten zijn door OV en dus extra mobiliteit gaan genereren. (over impact op parkeren en zo niet nagedacht)



3. Samenwonen mag niet voor een prijsopdrijvend effect op de hele woonmarkt zorgen.

zodat het voor lokale besturen zeer moeilijk zal worden om nog betaalbare gezinswoningen (of andere individuele woningen) op de markt te brengen.



Paul Peeters heeft zijn ruime woning en voormalige kinesistenpraktijk aan Heillanders in Vosselaar omgevormd tot De Rekel, een locatie voor woningdelen. — © Bart Van den Langenbergh

Kinesist start met woningdelen: “Negen 45-plussers kunnen hier kamer huren”



4. Is een meldingsplicht niet gevaarlijk?

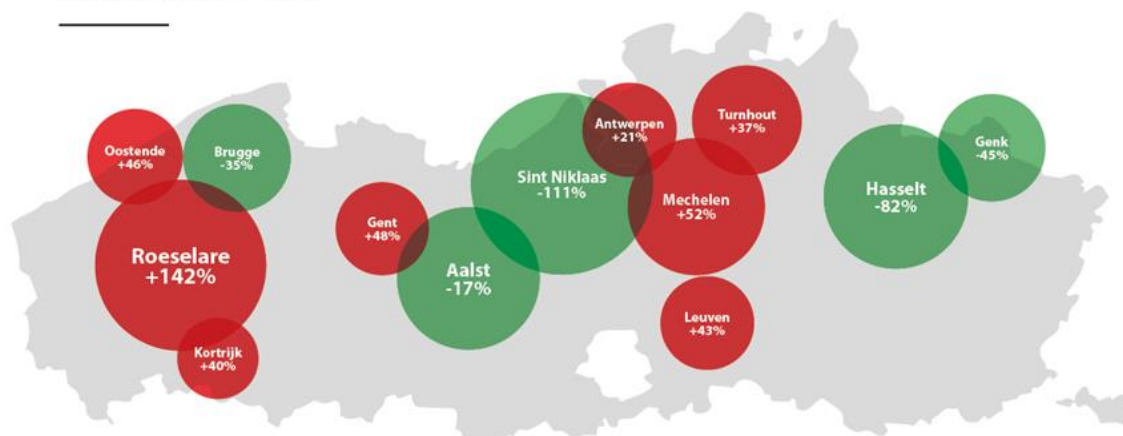
Belangrijk is wel dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden momenteel een vergunningsplichtige handeling is (ook al wordt er alleen maar een extra adres gecreëerd en worden er geen structurele wijzigingen aangebracht) zodat de lokale vergunningverlener dit goed kan bewaken.

5. Gaat het niet in tegen wat de meeste steden en gemeenten in hun codex opnemen om de stadsvlucht te vermijden?

De motivatie is telkens dezelfde: het opdelen van woningen wordt principieel niet toegelaten om het nog bestaande aanbod aan grotere eengezinswoningen te behouden en zo de stadsvlucht (of het uitdoven van de kern in kleinere dorpen en gemeenten) tegen te gaan.

Stadsvlucht bij jonge gezinnen in de centrumsteden

Jonge gezinnen blijven opnieuw minder lang in onze centrumsteden hangen. Zo neemt de stadsvlucht in Leuven en Mechelen sinds 2016 met gemiddeld 48 procent toe. In Gent verlieten vorig jaar zelfs 2.183 meer jonge gezinnen de stad dan dat er bijkwamen, dat was op 10 jaar tijd nooit zo hoog. Het lijkt erop dat jonge gezinnen almaar meer plaats moeten maken voor kapitaalkrachtigere senioren. De reden? 65+ers kunnen de hoge woningprijzen in het centrum wel aan. Millennials vluchtten bijgevolg naar de stadsrand die op haar beurt in sneltempo verstedelijkt.



Stad	2016	2018	Vershil	Evolutie huizenprijzen 2014-2018
Roeselare	59	143	142% meer	+14%
Mechelen	63	393	52% meer	+13,9%
Gent	1479	2183	48% meer	+18%
Oostende	82	120	46% meer	+8%
Leuven	766	1097	43% meer	+13,1%
Kortrijk	89	124	40% meer	+15,8%
Turnhout	89	122	37% meer	+10,8%
Antwerpen	2809	3403	21% meer	+12,4%
St. Niklaas	146	-16	111% minder	+6,8%
Hasselt	139	24	82% minder	+12,8%
Genk	96	53	45% minder	+10,4%
Brugge	112	73	35% minder	+11,1%
Aalst	-66	-180	17% minder	+11,6%

* jonge gezinnen = personen tussen 28 en 39 jaar én hun kinderen tussen 0 en 9 jaar

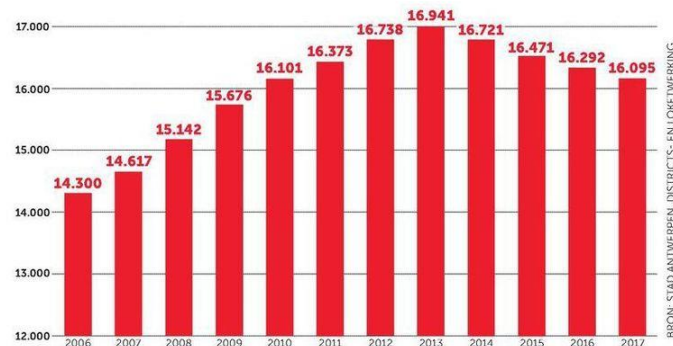
Legend

- Meer stadsvlucht
- Minder stadsvlucht

De cijfers tonen het verschil tussen het aantal jonge gezinnen die de stad verlieten én het aantal die er dat jaar bijkwamen. Vb. In 2018 verlieten in Roeselare 143 jonge gezinnen méér de stad dan dat er bijkwamen.

IMPACT

Aantal jonge gezinnen in de stad Antwerpen

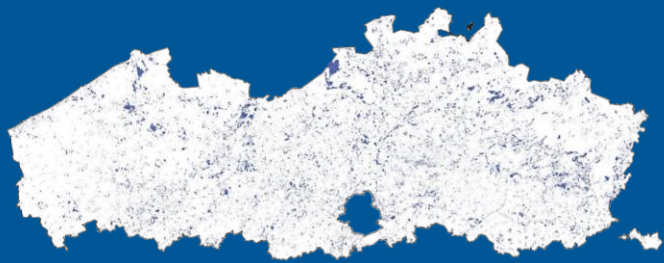


BRON: STAD ANTWERPEN, DISTRICTS- EN LOKETWERKING

6. Gaat het niet in tegen het terugdringen van zonevreemde functies, een quick win volgens de bouwshift?

Vragen voor opdeling van woningen komen vaak voor in zonevreemde omstandigheden, bijvoorbeeld (meestal grote) woningen bij voormalige land- en tuinbouwbedrijven zijn erg in trek. Met dit voorstel wordt dit veel moeilijker te bewaken

TASKFORCE BOUWSHIFT



NOVEMBER 2021

STRATEGIE VOOR DE OPEN RUIMTE – DEEL IN DE ZACHTE BESTEMMINGEN

In de zachte bestemmingen (landbouw- en natuurruimte) is het risico aan bijkomend ruimtebeslag op dit moment ongedefinieerd. Dat betekent dat zonder beperkende maatregelen en ruimtelijke limieten het ruimtebeslag er verder zal toenemen. Een groot deel van deze innames zijn toe te schrijven aan *bijkomend zonevreemde* ruimtebeslag in het landbouwgebied. Onder druk van ander gebruik verdwijnt heel wat landbouw- en natuurruimte voor ander gebruik, terwijl deze ruimte in eerste instantie nodig is voor voedselproductie, wateropslag, natuuruuitbreiding en hernieuwbare energie. Het gaat om vele kleine innames die samen een groot beslag leggen op de open ruimte en zo oppervlakte onttrekken aan landbouw en natuur. Tuinen kunnen weliswaar ingezet worden in het mee verhogen van de biodiversiteit.

Binnen de limieten van het BRV-beleid kan een hectare inname echter maar eenmaal aangewend worden, dus hoe meer er (onbedoeld en ongepland) ingenomen wordt in de zachte bestemmingen hoe minder er overblijft binnen de 16.300 ha limiet voor de (geplande) harde bestemmingen.

Om de bouwshift te realiseren is het daarom noodzakelijk om het bijkomend ruimteslag in de zachte bestemmingen beter onder controle te krijgen door op korte termijn het *bijkomende*, zonevreemde ruimtebeslag een halt toe te roepen. Het bestaande zonevreemd gebruik wordt hier niet in vraag gesteld, ook bijkomend zonevreemd gebruik kan overwogen worden in de uitvoering van de bouwshift zolang er geen uitbreidingen van constructie, verharding of vertuining aan te pas komen. Voor de bouwshift dient het *bijkomende* zonevreemde ruimtebeslag ter discussie gesteld te worden.

Gezien de omvang en de snelheid waarmee landbouwzetels zonder agrarisch gebruik vallen, is beleidsinitiatief nodig dat zowel de bouwshift als de landbouwsector ondersteunt. Dit is mogelijk door het volgende, getrapte afwegingskader te operationaliseren voor het vrijkomende agrarisch vastgoed: 1) agrarisch hergebruik van de site (in functie van het betaalbaar houden voor opvolgende landbouwers), 2) aankoop en sloop van de site door de overheid (voorkooprecht VLM, al dan niet beperkt tot kwetsbare gebieden) en 3) beperking van het zonevreemd hergebruik tot de landbouwwooning, onder voorwaarde van krimp en landschapsherstel van de rest van de site, tenzij het gaat om waardevol erfgoed (minstens beschermde monumenten en gebouwen die op de inventaris van waardevol erfgoed staan).

Voor de vrijkomende *landbouwconstructies* wordt dus voorgesteld om het hergebruik te beperken tot de bestaande *wooning(en)* en dit enkel nog toe te staan mits er voldaan wordt aan een stedenbouwkundige onthardingslast zoals dit ook in Nederland bestaat. Voor de aanliggende *landbouwgronden* wordt voorgesteld om de omzetting en bodemwijziging vergunningsplichtig te maken en grootschalige vertuining en ander oneigenlijk gebruik, niet meer toe te staan gezien het verlies aan landbouw- of natuurruimte. Naast het stimuleren van agrarisch hergebruik is het van belang dat de aankoop en sloop van vrijgekomen zonevreemde constructies, verhardingen, onderbenutte wegen en agrarisch vastgoed, voor zover er geen agrarisch hergebruik kan komen, door de Vlaamse overheid, provincies en

is woordvoerder van Woonzaak, een collectief dat pleit voor rechtvaardig woonbeleid in Vlaanderen. Het procedeeft ook bij het Europees Comité voor Sociale Rechten voor recht op wonen.

Hoe we de wooncrisis wél kunnen oplossen

De lucht in de ballonetjes over sociaal wonen is niet zuiver. Terwijl de nood aan meer sociaal wonen door bijna iedereen erkend wordt, blijft het moeilijk over hoe we daar het best voor kunnen zorgen. In de plaats daarvan lanceren ministers Matthias Diependaele (NVA) en Bart Somers (Open Vld) voorstellen die het bestaande sociaal huurwoning verder uitrollen of totaal naast de kwestie zijn.

Een kwart miljoen Vlaamse huishoudens wonen op de private huurmarkt maar komen in aanmerking voor een sociale woning. 170.000 van hen zijn ook daadwerkelijk ingescheven. Zij wonen nu vaak onbetaalbaar, niet kwaliteitsvol (of beide) in een private huurwoning waar woonzekerheid vaak ontbreekt en de toegang moeilijk is. Zonder overheidssteun komen slagen deze mensen er niet in om hun recht op wonen in te vullen.

Het organiseren van een sociaal huursysteem is de duurzaamste en meest volwaardige vorm van overheidssteun. Toch slagen we er in Vlaanderen niet in om zo'n systeem voldoende uit te bouwen. Met knap 6,5 procent sociale huurwoningen zijn we het zwakke brokje van de ons omringende landen. Zo gaat het in Nederland over 30 procent en in Frankrijk over 18 procent van het patrimonium. Hoe komt het toch dat we in achteropblijven?

HOGERE DREMPELS

In de eerste plaats was het de historische keuze van onze beleidsvoerders om al hun hoop en al om geld in te zetten op eigendomsverwerving. Latentelijk zelfs, want daardoor bleef er te weinig budget over voor sociale woningen.

Daarnaast zien we dat er de jongste jaren altijd maar hogere drempels opgevoerd worden die sociale woningbouw beperken. Reusprocedures zijn bijvoorbeeld complex geworden, verschillende steden en gemeenten vinden dat ze anderszins de groeiende lokale wachtlijsten al genoeg sociale woningen hebben en de Vlaamse regering heeft beslist dat er in geen enkele stad nog meer dan 15 procent sociale woningen gefinancierd kan worden. Daarbovenop heeft diezelfde regering de sector in een grootschalige fusieoperatie gestort, waardoor de focus niet meer op de inhoud en het doel ligt maar op het overleven van de organisatie zelf.

Omdat het beleid er al decennialang niet in slaagt om het groeiende daadwerkelijk op te

Nieuwe appartementen in aanbouw in Antwerpen. Met 6,5 procent sociale huurwoningen is België het zwakke brokje van de ons omringende landen. © G. JONAS ROOSING



trekken, ligt de focus steeds meer op wie zich dan toch nog op de sociale huurmarkt bevindt of begeeft. Met het vergrootglas wordt gekeken naar sociale huurders die een klein deeltje van een woning erven, er worden eisen gesteld over taakloosheid die niet gelden voor andere burgers en ook het activeringsbeleid blijft nu alleen consequenties te hebben voor sociale huurders.

Door die voortdurende en buitenproportionele focus op sociale huurders krijgt ook het imago van sociaal wonen een deuk, waardoor de sector gromarginaliseerd wordt en steeds lichter ontvaard wordt. Tot overmaat van ramp lenen vele sociale wooncomplexen zich, noch door hun schaal en bouwwijze, noch door de wijze waarop ze economisch rendabel moeten blijven, absoluut niet voor de opvang van grote groepen van

bewoners die onder of op de armoededrempel zitten, zodat uiteindelijk alleen nog het totale falen van de sector het (gewilde?) gevolg kan zijn.

Met het beperkte aantal sociale woningen als excuus wordt sociaal wonen zwaarder en zwaarder vorm van voorwaardelijke armenhulping. Een aantal recente voorstellen geeft zelfs de indruk dat men eerder denkt aan een opvangstelsel in plaats van aan een woonsysteem. Dat het alternatief, de private huurmarkt, nog veel problematischer is wil men duidelijk niet onder ogen zien. Wat het betekent om te leven met een permanente vrees over zijn tijdelijke woonsituatie wordt maar onderschat en voor het effect op kinderen is er blijkbaar helemaal geen begrip.

Dat tegelijk gewijgerd wordt om het systeem van huursubsidies op de private huurmarkt verder uit te rollen en meer toegankelijk te maken leidt ertoe dat de wooncrisis steeds verder toeneemt. Ook de stijgende energiekosten treffen huurders extra hard, omdat zij per definitie in de onmogelijkheid zijn om de nodige energiebesparende investeringen te doen.

Wie het recht op wonen hoog in het vaandel draagt en overheidsgeleid goed wil besteden zet dus nu volop in op een sociale huurmarkt die veel groter wordt en een private huurmarkt die actief wordt ondersteund. Al de rest is afleiding.

ACTIES voor het tekort in aanbod aan betaalbaar wonen

- Huurprijsregulering en een wettelijk kader voor samenhuizen (niet enkel ivm vergunning, maar ook sociaal-economisch kader, impact op uitkering ...)
- geen publieke gronden meer verkopen
- inzetten op loskoppeling grond en opstalrecht zoals in CLT of coöperatieve woonmodellen
- terug werk maken van een grond- en pandendecreet dat een sociaal bindend objectief voorziet in elke ontwikkeling,...)
- juridische problemen (juridische verantwoordelijkheden van samenwonenden tov elkaar enz..) en fiscale problemen (uitkeringen, belastingen, ...) moeten niet opgelost worden via de codex RO

