



Wijlen de fermette-Vlaming

Stefan Devoldere

05 MAART 2016 | Stefan Devoldere

Hier een statistiekje voor op Batibouw dit weekend: Vlaanderen is drie keer zo volgebouwd als Wallonië, twee keer zoveel als Nederland. We moeten dan ook niet minder verkavelen, maar er gewoon mee stoppen en overschakelen op collectieve woonvormen, schrijft **Stefan Devoldere**.

Wie? Waarnemend Vlaams Bouwmeester.

Wat? We moeten evolueren naar een goede mix van verschillende woonfuncties op één locatie.

De Vlaming verkavelt steeds minder ([DS 1 maart](#)). Een historisch dieptepunt is bereikt: in 2014 werden 1.855 aanvragen ingediend voor 5.031 - steeds kleinere - kavels. Dat is goed nieuws, maar daarom is het nog geen feest.

Misschien tonen de statistieken wel aan dat er omzichtiger wordt omgesprongen met de beschikbare ruimte in Vlaanderen, maar de oorzaak ligt wellicht eerder bij het feit dat de makkelijk verkoopbare reserves intussen zijn opgebruikt. De vraag blijft of we voldoende doordrongen zijn van de noodzaak om het tij te keren.

De ruimte die in Vlaanderen wordt ingenomen door huisvesting, industrie, bedrijvigheid, wegeninfrastructuur, recreatie, tuinbouw en stadsparken, het zogenoemde ruimtebeslag, bedraagt een indrukwekkende 33 procent. Dat is drie keer meer dan in Wallonië, en meer dan het dubbele van Nederland. Bovendien komt daar elke dag zes hectare bij - negen voetbalvelden. Het rendement van de ruimte die we intussen hebben ingepalmd, moet dringend omhoog, het tempo waarin we verder ruimte innemen, dringend naar beneden.

Denk aan een project met een startersflat met werkatelier, een woning met ruimte en opvang voor de kinderen, een seniorenflat zonder isolement

Zero tolerance

De komende jaren moeten we gaan voor een slimme reconversie van ons stedelijk weefsel, waarbij verschillende ruimteclaims niet langer naast elkaar worden gelegd, maar op elkaar. Of nog beter, door elkaar worden verweven. Dat schept mogelijkheden voor een gemend ruimtegebruik, voor efficiëntere mobiliteit, om menselijke en letterlijke warmte uit te wisselen, bijvoorbeeld via warmtenetwerken of alternatieve energiesystemen.

We hebben andere denk- en bouwmodellen nodig voor onze woonomgeving. Modellen die méér ruimte maken, in plaats van ze te verslinden.

Laten we in de eerste plaats niet overal zomaar verdichten of verbouwen. Rendement haal je vooral uit een goede locatie. En daar hoort een slimme locatiestrategie bij, gekoppeld aan een slagvaardig en vlot mobiliteitssysteem. Over het hele land verspreid liggen talloze woonuitbreidings- en woonreservegebieden. Maar zowel de burgers als het beleid moeten stoppen die rood geruite vlekken op het Gewestplan te bekijken als gegarandeerde bouwgrond die rustig op de eerste spadesteek ligt te wachten. Misschien is een zerotolerancebeleid hier op zijn plaats, om het bijkomende ruimtebeslag samen terug te brengen tot nul. Sommige gebieden zijn geschikt voor een slimme verdichting, andere absoluut niet. Gebruik ze ten minste als instrument voor een krachtig woonbeleid dat harde keuzes maakt.

Een gevarieerde wooncarrière

Het is tijd om de woondroom, waarvan de verkavelingsfermette de afspiegeling is, bij te stellen en een nieuw ideaal op te bouwen voor de Vlaming met de baksteen in de maag. Collectiviteit kan daarbij een sleutel aanreiken, zowel in de woontypes als in de productie en het beheer. Door in te zetten op gedeelde ruimte, gedeelde verantwoordelijkheden en gedeelde rechten ontstaan perspectieven voor betaalbare woningen met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Maar ook kansen voor de private huurmarkt, die zeker aan de onderkant steeds meer een zorgenkind blijkt.

Bouwcoöperaties werken met aandelen die je het recht geven om een woning in een gezamenlijk bouwproject te betrekken en bij het principe van de *community land trust* blijft de grond in eigendom van de gemeenschap. De ruimte die je zo creëert, kan worden ingezet voor een bijkomend zorgcontract voor de bewoners of kan dienen als gedeelde plek voor een verjaardagsfeestje, een wijkvereniging of fietsenstallingen.

Geen kavels dus, maar een buurt die de veranderende huisvestingsnood van elkeen kan opvangen en opwaarderen: een startersflat met werkatelier, een woning met ruimte en opvang voor de kinderen, een seniorenflat zonder isolement. Zo investeer je in een gevarieerde 'wooncarrière' binnen een vertrouwde en uitdagende woonomgeving, ingebed in een rijk maatschappelijk weefsel.

Op de weg daarheen duiken wel wat maatschappelijke en juridische obstakels op. Daar ligt ook een taak voor de overheid, die een rechtszekere en stimulerende context voor een zorgzame buurt moet creëren. Die context wordt gevoed vanuit een visie op lange termijn, die de reconversie van ons stedelijk weefsel ziet als een middel om te bouwen aan een kwaliteitsvolle leefomgeving, die spoort met een duurzame mobiliteit.

Op die manier is bij het volgende goede nieuws toeval alvast uitgesloten, en kunnen we een rechte lijn trekken naar gedurfde en vernieuwende beleidskeuzes. Het kader daarvoor bestaat. Ruimtelijk rendement is een van de speerpunten van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen dat momenteel de eindspurt inzet. Een momentum om niet te missen.

EXTERNE LINKS

- [\(DS 1 maart\)](#)

Uittreksel / Citaat uit dit artikel :

<< Het is tijd om de woondroom (...) bij te stellen en een nieuw ideaal op te bouwen voor de Vlaming met de baksteen in de maag. Collectiviteit kan daarbij een sleutel aanreiken, zowel in de woontypes als in de productie en het beheer. Door in te zetten op gedeelde ruimte, gedeelde verantwoordelijkheden en gedeelde rechten ontstaan perspectieven voor betaalbare woningen met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Maar ook kansen voor de private huurmarkt, die zeker aan de onderkant steeds meer een zorgenkind blijkt. >>