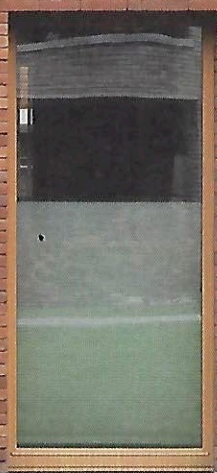


ruimte

VAKBLAD VAN DE VLAAMSE VERENIGING VOOR RUIMTE EN PLANNING

Vastgoed





Duurzaam en inclusief vastgoed

Om de schaarse groene gebieden die Vlaanderen nog telt te behouden, wordt er volop ingezet op stedelijke verdichting. Maar dat blijkt een moeilijke opdracht. Veel mensen naar de steden lokken, zorgt ervoor dat de prijzen er stijgen en bouwgronden in het groen voordeliger zijn. Niet alleen voor particulieren, maar ook voor bedrijven. Welke rol kunnen de overheid en de vastgoedsector spelen in het doorbreken van deze impasse?

En hoe kunnen we ervoor zorgen dat we op het vlak van bouwen en wonen de klimaatdoelstellingen halen? Is de recent aangekondigde renovatieplicht een stap in de goede richting? En hoe zorg je dat renoveren voor iedereen betaalbaar en haalbaar is? Coöperaties kunnen een antwoord bieden. Samen investeren in renoveren drukt de kosten en zorgt voor optimalisatie. Alleen, is de solitaire Vlaming daar wel klaar voor?

←
Woonbuurt Pier Kornel, Aalst
Aalst © Matexi

Een rondetafelgesprek over verdichting, renovatieplicht en betaalbaarheid

JANINE MEIJER [TEKST]

PETER VERMEULEN Zetten grote projectontwikkelaars met veel grondrechten in hun portefeuille ook in op stedelijke verdichting?

KRISTOF DE WINNE | 'Absoluut. Matexi heeft heel wat gronden in portefeuille, maar ons doel is niet om die lang te houden. We verwerven gronden en leegstaande gebouwen om er projecten op te ontwikkelen en daarna weer te verkopen. Sinds de jaren '90 heeft Matexi een omslag gemaakt en zet het volop in op stedelijke verdichting. Denk maar aan Lamot in Mechelen, 't Groen Kwartier in Antwerpen en Quartier Bleu in Hasselt.

Wat mij in Vlaanderen vooral opvalt, is dat de lintbebouwing zeer moeilijk te stoppen is. Meer dan twintig jaar na het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat inzet op kernversterking en kernverdichting, is er nog altijd meer lintbebouwing bijgekomen dan bebouwingen in stads- en dorpskernen. Terwijl veel studies aantonen dat we moeten afstappen van de lintbebouwing. Het zorgt voor meer verharding en het kost veel geld qua infrastructuur en dienstverlening. Lintbebouwing is het tegengestelde van verdichting. Trek een cirkel en tel de woningen die je daarin kunt bouwen. Of trek een lijn en zie hoeveel bebouwingen je langs die lijn kwijt kunt. Dat is een enorm verschil.'

PETER VERMEULEN Hoe komt het dat de lintbebouwing zo moeilijk te stoppen is?

CATHERINE VANGILBERGEN | 'Dat heeft naar mijn idee alles te maken met de grondprijzen. Gronden buiten de stad zijn nog steeds goedkoper dan gronden in stedelijk gebied. Sommige mensen kopen liever een relatief goedkope grond op het einde van een lint, waar je een auto nodig hebt om naar de stad te rijden, dan dat ze veel geld uitgeven voor een plek in een stedelijk gebied. Waar men vaak niet bij stilstaat, is dat de maatschappelijke kost om de bouwplekken buiten de stad te ontwikkelen hoog is. Vandaag wordt dit echter niet doorerekend aan de grondeigenaars, wat maakt dat de grondprijzen op deze locaties relatief goedkoop blijven.'

PETER VERMEULEN Investeert ook de vastgoedsector nog volop in deze buitengebieden of gaat het eerder om privé-initiatieven?

CATHERINE VANGILBERGEN | 'Wij zetten met Van Roey Vastgoed in op kwalitatieve stedelijke verdichting, onze investeringen situeren zich dus niet in deze buitengebieden. Dat wil niet zeggen dat een vastgoedbedrijf dat een mooi voorstel krijgt om gronden te ontwikkelen vlakbij het groen sowieso de andere kant zal opkijken. Waarom zou je deze kans laten schieten als je weet dat de grondprijs goed is en mensen graag in een groen gebied willen wonen?'

DEELNEMERS GESPREK

■ **Peter Lacoere**
lector en onderzoeker aan Hogeschool Gent, werkt aan doctoraat rond de bouwshift, lid van de Vlaamse Taskforce Bouwshift en werkzaam bij Veneco, waar hij publiek-private samenwerkingen begeleidt tussen gemeenten en publiek-private ontwikkelaars

■ **Catherine Vangilbergen**
development manager voor Van Roey Vastgoed, specialisatie betaalbaar wonen

■ **Lieve Jacobs**
adviseur cooperatief ondernemen bij Cera, een coöperatie van 400.000 vennoten met als missie samen investeren in welvaart en welzijn

■ **Kristof De Winne**
acquisition en development director bij Matexi, bestuurder bij beroepsvereniging van de vastgoedsector UPSI-BVS, bestuurder bij de Federatie van Ontwikkelaars Woningbouwers, bestuurder bij een aantal startups in de vastgoedsector

MODERATOR

■ **Peter Vermeulen**
ingenieur-architect en ruimtelijk planner, voormalig zaakvoerder bij studie bureau Stramien, lid van het verruimd bestuur van VRP



PETER LACOERE | 'Toch zouden we voor deze projecten de kraan moeten dichtdraaien. Vandaag wordt er vooral ingezet op kernversterking en weinig op het ontmoedigen van bouwen in een buitengebied. Het blijft veel te makkelijk om buitengebieden aan te snijden, vooral als het om kleine percelen gaat. Grotere percelen in een buitengebied ontwikkelen, is moeilijker. Vaak springt er een buurtcomité recht dat zich gaat verzetten. Als we een echte bouwshift willen, moeten we zorgen dat de kleinere percelen niet meer zomaar volgebouwd kunnen worden. Grote spelers op de bouwmarkt hebben de shift al gemaakt. Maar er blijft een groep die nog steeds aan greenfieldontwikkeling doet.'

PETER VERMEULEN We willen mensen naar de steden lokken. Het logische gevolg is dat de woonplekken er duurder worden. Als reactie hierop trekken mensen toch naar de buitengebieden. Hoe kunnen we deze contradictie doorbreken?

LIEVE JACOBS | 'Mogelijk kunnen pilootprojecten die inzetten op een nieuwe mengvorm van huren en kopen daarbij helpen.'

KRISTOF DE WINNE | 'Pilootprojecten kunnen zeker bijdragen aan een bouwshift. Maar als we een echte verandering willen, moeten we zorgen dat bouwen in de stad makkelijker wordt. Ik geef het voorbeeld van de Antwerp Tower, een stedelijk reconversieproject vlakbij het centraal station. Om dit project te ontwikkelen, waren meer dan 50 verwervingen noodzakelijk. Dat kost enorm veel tijd en geld. Bij de Antwerp Tower gaat het om een mix van wonen, kantoren en retail. Je moet die verschillende producten en marktsegmenten vergund krijgen. Bovendien is er het verzet van de omwonenden. Nimby



Lamot site, Mechelen



Groen Kwartier, Antwerpen

(‘Not in my backyard’) wordt steeds vaker Banana (*‘Build absolutely nothing anywhere near anything’*). Maar wonen in de stad betekent sowieso dicht bij elkaar bouwen. Het traject van vergunningen wordt steeds langer en de rechtsonzekerheid groeit. Je bouwt tegenwoordig sneller een project dan dat je het vergund krijgt. Ook het organiseren van een werf in de stad is trouwens enorm ingewikkeld, omdat er vaak weinig plaats is.’

PETER VERMEULEN Hoe kan de overheid het bouwen in een stedelijk gebied aanmoedigen?

KRISTOF DE WINNE | ‘De overheid heeft de BTW op afbraak en hernieuwbouw verlaagd. Dat is belangrijk om binnenstedelijke verdichting betaalbaar te maken. Maar de maatregel geldt slechts voor twee jaar. Een vastgoedproject duurt acht tot tien jaar. Dus deze maatregel moet dringend verlengd worden om zijn volle effect te hebben.’

PETER LACOERE | ‘De generieke oplossingen van de overheid zijn vaak tijdelijk en niet accuraat genoeg. Ik ben voorstander van een sterk lokaal beleid. Het lokaal bestuur zou een partner van de ontwikkelaar moeten zijn en een deel van de projectregie moeten opnemen. Het is een win-winsituatie. Het lokaal bestuur steunt en faciliteert het bouwproject in ruil voor een kwalitatief verdedigbaar project dat rekening houdt met de besognes van het bestuur en de bewoners.

Het gemeentebestuur moet durven ingrijpen als een projectontwikkelaar vastzit. Of het moet de sociale huisvestingsmaatschappij inschakelen, omdat die een onteigeningsbevoegdheid heeft. Eén eigenaar die niet wil meewerken, kan een gans project tegenhouden. Sommige lokale besturen missen doorzettingsvermogen of veranderen van mening als er tegenstand van de burgers komt. Dat leidt tot een vertraging die het bouwen in stedelijke gebieden ontmoedigt.’

PETER VERMEULEN Ook retailbedrijven zijn moeilijk te verleiden om naar de steden te trekken. Hoe komt dat?

KRISTOF DE WINNE | ‘Retail ontwikkelen langs de Kortrijkse- of Antwerpsesteenweg is makkelijker dan ergens in een stedelijke kern. Terwijl net dat laatste nodig is om steden levendig te houden. Als je te voet of met de fiets kan gaan winkelen, maakt dat het wonen in de stad juist aantrekkelijk.’

LIEVE JACOBS | ‘Retailbedrijven zouden zich voor hun vestiging meer moeten verenigen in coöperaties. Dergelijke voorbeelden ken

ik niet, wel ondernemingencoöperaties die een alternatief zijn voor franchising. Denk aan Prik & Tik, de coöperatie van de drankenhandelaars, of aan andere coöperatieve aankooporganisaties zoals Meno, voor de zelfstandige handelaren in ijzerwaren, gereedschappen, doe-het-zelf- en huishoudartikelen.’

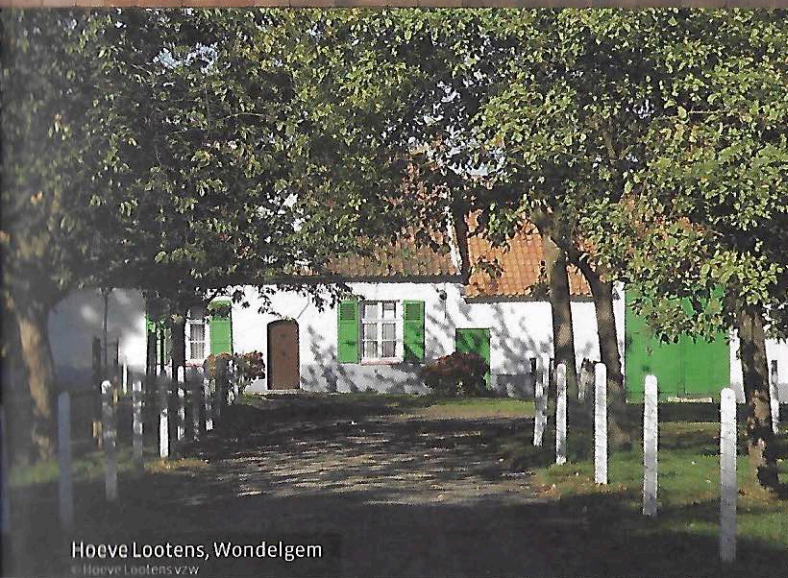
PETER LACOERE | ‘Wat soms wel gebeurt, is dat bedrijven parkeerplaatsen delen, zich gezamenlijk aansluiten op een warmtenet of de restwarmte van nabijgelegen bedrijven gebruiken. Maar in Vlaanderen wordt helaas nog heel veel individueel geregeld, waardoor optimalisatiekansen verloren gaan. Er is geen traditie van delen of samenwerken. De kleine KMO of het familiebedrijf wil vaak zijn eigen bedrijfsgebouw realiseren. Bedrijfsverzamelgebouwen, waar een aantal delen gemeenschappelijk is, zijn nochtans financieel en ruimtelijk een veel interessantere optie.

Van bepaalde KMO's kan men zich afvragen wat die op een bedrijventerrein doen. Waarom vestigen verweefbare KMO's, zoals een fietshersteller bijvoorbeeld of een sanitair bedrijf of een onderneming gespecialiseerd in klein onderhoud, zich niet in een woongebied? Bedrijventerreinen zouden eigenlijk voorbehouden moeten zijn voor niet-verweefbare ondernemingen die niet te combineren zijn met een woonfunctie.’

PETER VERMEULEN Wat is er nodig opdat bedrijven zich vaker verenigen en voorzieningen gaan delen?

CATHERINE VANGILBERGEN | ‘De overheid kan daarin een regierol opnemen. Als vastgoedbedrijf willen wij in sommige van onze projecten graag wonen combineren met een mix van aan wonen gereleerde functies. Op dat moment gaan we op zoek naar bedrijven die potentieel interesse zouden hebben in de plek en ook een meerwaarde kunnen zijn voor het project en de buurt. Maar de behoeften van dergelijke bedrijven inventariseren, is enorm tijdrovend en ingewikkeld. Misschien zou de overheid een dergelijk overzicht kunnen aanbieden?’

PETER LACOERE | ‘Bedrijven denken vaak dat alles wat je gemeenschappelijk wilt doen extra geld kost. Dit klopt niet. Het gaat om een verschuiving van budgetten. Bescheiden doelen, zoals samen voor het groenonderhoud instaan of samen de signalisatie uitwerken en financieren, lukt nog wel. Maar als er een stap verder moet worden gezet, haken veel bedrijven af.’



Hoeve Lootens, Wondelgem

© Hoeve Lootens vzw

PETER VERMEULEN | Licht hier een taak voor Cera? Moeten we bedrijven niet uitleggen dat dingen samen doen vaak voordeliger is dan alleen?

LIEVE JACOBS | 'Hier ligt een taak voor Cera die we ook opnemen: we informeren, vormen, begeleiden en coachen ondernemende burgers en bedrijven. Maar dit is niet voldoende om hen in beweging te krijgen. Een verhoging van de efficiëntie, een vermindering van de kosten of een schaalvoordeel volstaat niet als incentive. Pas als er een acute nood is, verandert er iets. Niet voor niets is een coöperatie "een kind van de nood." Kijk naar Hoeve Lootens: een boerderij met een boomgaard in het centrum van Wondelgem, die – in overleg met de boer, die pachtte van een gravin – jarenlang werd gebruikt door lokale verenigingen. Bij het overlijden van de boer dacht iedereen dat alles bij hetzelfde zou blijven. Tot de gravin een bord in de tuin plaatste: "verboden toegang - privaat terrein". De dorpsbewoners wilden hun plek voor het verenigingsleven niet kwijt en binnen een paar weken was er een coöperatie opgericht die geld ophaalde bij de burgers en de boerderij aankocht. Als het bord er niet was gezet, was er allicht niets in beweging gekomen. Deze coöperatie heeft onlangs haar tiende verjaardag gevierd.'

PETER VERMEULEN | Onlangs besloot de overheid dat er een renovatieplicht komt. Gaat dit de huizenprijzen doen dalen? Of gaat het juist tot meer nieuwbouw leiden?

CATHERINE VANGILBERGEN | 'De renovatieplicht klinkt interessant met het oog op de klimaatdoelstellingen die moeten worden gehaald. Maar als je op het vlak van milieu vooruitgang wilt boeken, zet je met nieuwbouw veel grotere stappen.

Wil dat zeggen dat je alles moet afbreken? Zeker niet, maar het is soms bijna een absurde oefening om oude gebouwen met lapmiddeltjes milieuvriendelijker te maken. Nieuwbouw mag wat mij betreft meer worden aangemoedigd. Vanaf volgend jaar worden de registratierechten voor een bestaande woning (wanneer dit je enige woning is) verlaagd van zes naar drie procent. Wat men níét in de media heeft verteld, is dat de registratierechten voor de grond van een nieuwbouwwoning stijgen van tien naar 12 procent (ook voor je enige woning). Dit maakt het verschil in prijs tussen investeren in bestaande woningen en in nieuwbouw nog groter. Ik denk niet dat dit de weg is om de klimaatdoelstellingen te halen.

Het duurzaamste gebouw is een niet gebouwd gebouw. We zoeken telkens opnieuw wat we kunnen doen met bestaande construc-

"Er gaat veel aandacht naar de nieuwbouw inzake regels en doelstellingen, maar het zijn toch vooral de 99 procent bestaande woningen die we dringend moeten aanpakken om het verschil te maken. Het is goed dat er nu sprake is van een renovatieplicht."

[PETER LACOERE]

ties. Maar jammer genoeg zijn die vaak lastig om te vormen tot een milieuzuinig gebouw.

Ik vind de renovatieplicht een goede zaak, maar ik vrees dat veel mensen het renoveren voor zich uit zullen schuiven. Zouden we de registratierechten niet beter op zes procent kunnen houden en met de helft hiervan zorgen dat mensen een spaarpotje kunnen opbouwen voor toekomstige renovatiewerken?

PETER VERMEULEN | Het valt op dat iedereen zijn eigen woning of gebouw renoveert en dat er weinig wordt samengewerkt. Hoe kunnen we die versnippering tegengaan?

LIEVE JACOBS | 'Er zijn initiatieven nodig die renovatie meer collectief aanpakken. In mijn straat in Leuven staan permanent stellingen. Altijd voor een andere gevel. Als je dat samen aanpakt, kost het een fractie van wat je in je eentje betaalt. Ik vraag me af of de lokale overheid daarin een rol kan spelen. Zijn er collectieve renovatiefondsen op gemeentelijk niveau?

KRISTOF DE WINNE | 'De keuze lijkt altijd: óf renovatie óf nieuwbouw. Maar het is een én-én verhaal. Een gerenoveerd gebouw kan je zelden even energiezuinig maken als een nieuw gebouw, tenzij je het bijna volledig afbreekt en weer opbouwt. Het aantal gezinnen blijft groeien. Elk jaar komen er zo'n dertigduizend bij. Bij een renovatie voeg je geen wooneenheden toe. Als je wonen betaalbaar wilt houden, moet je dus ook investeren in nieuwbouw en hernieuwbouw.'

PETER VERMEULEN | Zal de renovatieplicht leiden tot lagere woonprijzen?

KRISTOF DE WINNE | 'Renovatieplicht is noodzakelijk als we klimaatdoelstellingen willen halen, maar heeft geen impact op de betaalbaarheid van woningen. Vandaag wordt te veel betaald voor kleine verouderde, niet-gerenoveerde woningen. Die zullen in prijs dalen omdat de kost om deze woningen energiezuinig te maken in rekening zal worden gebracht. De renovatieplicht zal de totale woningprijs inclusief renovatie dus niet doen stijgen.'

PETER LACOERE | 'Het is inderdaad een én-én verhaal. Maar als je ziet dat er maar één procent nieuwe woningen per jaar bijkomt ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, dan is het toch vooral de renovatie waar we moeten op inzetten. Er gaat veel aandacht naar de nieuwbouw inzake regels en doelstellingen, maar het zijn toch vooral de 99 procent bestaande woningen die we dringend moeten aanpakken om het verschil te maken. Het is goed dat er nu sprake is van een renovatieplicht.'

“Het is belangrijk om het speculatief karakter van wonen te neutraliseren: woningen moeten in de eerste plaats beschouwd worden als een middel voor woonkwaliteit, eerder dan als een investeringsproduct.”

[LIEVE JACOBS]

KRISTOF DE WINNE | ‘We hoeven niet alle woningen in één keer naar het meest energiezuinige niveau te brengen. Je kan slimme mechanismen gebruiken om het gefaseerd te doen.’

CATHERINE VANGILBERGEN | ‘Als je renovatie te ver in de toekomst doorschuift, voelen mensen de noodzaak niet. Ze denken: laten we nu eerst een eigendom verwerven, dan zien we later wel hoe we de renovatie gaan financieren – misschien ontvangen we een erfenis of krijgen we promotie. Wat ga je doen als het kapitaal ontbreekt? Mensen uit hun huis zetten?’

Misschien zijn er wel initiatieven mogelijk vanuit de private sector. Stel dat wij bijvoorbeeld als ontwikkelaar een groot project op poten zetten en de buurt op voorhand kunnen informeren over welke werken we gepland hebben en wie de onderaannemers zullen zijn. Dan kunnen burens met renovatieplannen eventueel met dezelfde onderaannemers een contract afsluiten voor hun private renovatiewerken. Zo kunnen zij als particulieren mee profiteren van het schaalvoordeel van een ontwikkelaar.’

PETER VERMEULEN Vandaag wordt er sterk ingezet op hoogbouw om de stedelijke verdichting te bereiken. Maar als ik 's avonds rondloop op het Eilandje in Antwerpen, brandt er in die hoge woontorens nergens licht. Hoe kan dat?

KRISTOF DE WINNE | ‘Hoogbouw vindt vaak plaats aan de rand van een stad en niet in het centrum. Daar zit nog een stevige uitdaging. We moeten verdichting realiseren op de juiste plek. Zelfs binnen een stad kan je dat voor een deel sturen.’

CATHERINE VANGILBERGEN | ‘Wij zijn mede-eigenaar van een nog te ontwikkelen site in Hasselt waar een woontoren wordt voorzien in het RUP. Deze toren is volgens ons voorzien op de juiste plek: aan het water, op wandelafstand van het centrum en naast een park. Juist door de keuze binnen het masterplan om de hoogte in te gaan laat je veel meer ruimte op het gelijkvloers onbebouwd, zodat dit aangename ontmoetingsplekken kunnen worden in het groen. Toch merken we dat sommige burens uit principe tegen de typologie van een woontoren zijn, zonder de voordelen van de beperkte footprint daartegen af te wegen.’

PETER VERMEULEN Zijn woontorens noodzakelijk als je stadsverdichting wil bereiken?

KRISTOF DE WINNE | ‘Zeker niet. Op het terrein van het voormalig militair hospitaal in Antwerpen hebben we 400 woningen

neergezet op acht hectare. Dit betekent 50 woningen per hectare. Ons project Pier Kornel in Aalst telt 80 woningen per hectare. Je kan hoge dichtheden realiseren zonder torens te bouwen.’

PETER LACOERE | ‘Er blijken meer wooneenheden gebouwd dan demografisch nodig is. Het vastgoed is een zeer aantrekkelijk investeringsproduct geworden. Vooral aan de kust blijkt dit duidelijk. Maar anderzijds is er een woningparadox: er is het meest behoefte aan sociale woningen, betaalbare huurwoningen, woningen voor mensen met een beperking, maar die worden onvoldoende gerealiseerd.’

PETER VERMEULEN Hoe kunnen we het bijkomende woonaanbod afstemmen op de werkelijke noden?

KRISTOF DE WINNE | ‘Ik ben er niet van overtuigd dat er te veel wordt gebouwd. Kijk naar de prijzen van de woningen. Als er te veel woningen zouden zijn, zou de prijs toch moeten dalen? Stel dat er toch wat overaanbod zou zijn, dan maakt dit oude, versleten woningen goedkoper. Dat lijkt me een goede zaak.’

PETER LACOERE | ‘Er is veel vermogen in omloop en daarvoor is vastgoed een veilige haven. De vraag is hoe we kernversterkende projecten inclusiever kunnen maken. Inclusief bouwen blijft een moeilijke opdracht. Ook sociale huisvestingsmaatschappijen kampen soms met regels die inclusief bouwen belemmeren. Die regels zouden versoepeld moeten worden om de sociale woningbouw eenvoudiger en inclusiever te maken.’

KRISTOF DE WINNE | ‘Er staan intussen 179.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning. Als je die gaat bouwen, kost dat zo'n 40 miljard euro – geld dat de overheid niet heeft. Sociale woningen moet je ontwikkelen en financieren, daarnaast heb je het begeleiden van de huurder. De eerste twee punten kan de private sector organiseren. Het derde is voor de overheid. Tekort ontstaat altijd onderin de woningmarkt. Je moet in elk segment vraag en aanbod op elkaar afstemmen. Door de verhuisketen draagt elke bijkomende woning bij tot een gezondere woningmarkt.’

PETER VERMEULEN Het klinkt alsof de markt de woonparadox gaat oplossen. Kunnen we daar inderdaad vanuit gaan?

KRISTOF DE WINNE | ‘Veel kan door de markt worden opgelost. Maar niet alles. Er is een bepaald segment in de markt dat geholpen



De Nieuwe Dokken, Gent

moet worden. En dat zijn de meest kwetsbare groepen, zoals mensen die een sociale woning nodig hebben of mensen met een beperking.'

CATHERINE VANGILBERGEN | 'Het gaat niet alleen over de meest kwetsbaren. Ook het zogenaamde *missing middle* vindt geen woning meer. Het antwoord op die nood is vaak: zoek dan iets op de huurmarkt. Maar daarmee is het probleem niet opgelost. De groep stroomt niet door en wie een woning huurt, voelt zich minder verantwoordelijk voor het onderhoud. Je creëert nieuwe problemen. Ik denk dat we moeten investeren in een tussenvorm van huren en kopen.'

LIEVE JACOBS | 'Zo'n tussenvorm van huren en kopen vind je bij wooncoöperaties. En het gaat niet alleen over de meest kwetsbare groepen. Individuele eigendomsverwerving is voor veel mensen moeilijk geworden. Initiatieven om daar iets aan te doen schieten soms hun doel voorbij. Een voorbeeld hiervan is het klushuizenproject van de Kleiburgflats in Amsterdam. Het gebouw werd helemaal ontmanteld en aangeboden aan kopers tegen een voordelige prijs. Zij konden hun woning naar eigen smaak en budget inrichten. Bedoeling was om meer mensen toegang te geven tot het verwerven van een huis. Na een aantal jaren verkochten mensen hun eigendom met veel winst, de betaalbaarheid van dit project was dus jammer genoeg eenmalig.'

Het is belangrijk om het speculatief karakter van wonen te neutraliseren: woningen moeten in de eerste plaats beschouwd worden als een middel voor woonkwaliteit, eerder dan als een investeringsproduct. Dat kan in een coöperatie waar je de eigendommen samenbrengt in één hand. Eventuele meerwaarde moet altijd in de coöperatie blijven, dat zien we ook in de buitenlandse voorbeelden.'

CATHERINE VANGILBERGEN | 'De overheid heeft de maatschappelijke plicht om te zorgen dat mensen zich kunnen huisvesten. Dat leidt soms tot goedbedoelde initiatieven die weinig efficiënt zijn. In Aartselaar heeft de lokale overheid haar inwoners de kans geboden om een bouwgrond van het OCMW te kopen tegen 80 procent van de marktwaarde. De woningen die hierop worden gebouwd, kunnen achteraf in principe met (veel) winst worden verkocht tegen marktwaarde. Eigenlijk heb je dan een aantal huishoudens een paar tienduizend euro cadeau gedaan. Met dit bedrag had je op een andere manier misschien meer mensen kunnen helpen. Als je het traject niet controleert, is het weggegooid geld.'

PETER VERMEULEN Hoe kan je deze vormen van speculatie tegengaan?

CATHERINE VANGILBERGEN | 'Dat is heel moeilijk. Je kan clauses inbouwen, maar dat is zeker niet evident. Hoe ga je het controleren? En wat doe je als iemand zich niet aan de spelregels houdt?'

PETER LACOERE | 'Het is de vraag of je als overheid dergelijke kortingen moet geven in het middensegment als je weet dat de woningnood aan de onderkant van de samenleving zo groot is. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn lang. Moeten we ons op het middensegment richten als sommige steden hun daklozenopvang zelfs niet op orde hebben?'

CATHERINE VANGILBERGEN | 'SVK Pro, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, heeft interessante projecten op het gebied van sociale woningen. Je kan als particulier een woning kopen en die laten beheren en verhuren door SVK Pro. Na 18 jaar lopen de contracten af en kan je als eigenaar besluiten of je opnieuw met SVK Pro in zee gaat, de woning op de gewone huurmarkt brengt, verkoopt of er zelf in gaat wonen.'

Met alleen sociale woningbouw ga je het probleem niet oplossen. Betaalbaarheid is ook belangrijk voor het middensegment. Die trekt nu weg uit de steden, omdat de woningen in de rand goedkoper zijn.'

PETER VERMEULEN In Amsterdam is er een tekort aan leerkrachten en verpleegkundigen omdat de middenklasse er geen woning meer vindt. Worden de steden onleefbaar?

PETER LACOERE | 'De onbetaalbaarheid wordt soms overroepen. Volgens de Nationale Bank blijken er zich bij ons gemiddeld geen grote ontleningsproblemen te stellen. We hebben hier geen Nederlandse toestanden. Dankzij de hulp van hun ouders en de lage rente vinden de meeste jongeren toch een woning. Maar in de steden in de Vlaamse Ruit is het wel wat problematischer, en dat zijn net de steden waar die kernversterking moet plaatsvinden. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van lokale besturen en projectontwikkelaars om voldoende aanbod te produceren voor een haalbare prijs en niet enkel in het luxesegment.'

LIEVE JACOBS | 'Je ziet steeds vaker dat steden en gemeenten een Open Oproep uitschrijven om een kwalitatief woonproject te realiseren. Dit resulteert vaak in heel goede voorstellen waar we wooncoöperaties zien opduiken. Om de projecten te realiseren zijn er dan wel ontwikkelaars nodig. Maar ik denk dat deze twee partners elkaar in de toekomst steeds vaker zullen vinden omdat wooncoöperaties ideale opdrachtgevers zijn, ze zijn immers gericht op de lange termijn. En wie weet treedt de wooncoöperatie zelf op als ontwikkelaar, daar zijn in Zürich prachtige voorbeelden van te vinden.'