

Karel Lootens is initiatiefnemer van de Gentse wooncoöperatie wooncoop.be. Steven Vromman schrijft namens het experimentele woonproject labland.be

Vlaanderen kampt met een wooncrisis, berichtte deze krant. De problemen op de woonmarkt worden met de dag groter. Er is tegelijk grote leegstand en een toenemend tekort aan woongelegenheden. Prijzen voor bouwen, kopen en huren rijzen de pan uit terwijl investeerders in vastgoed hoge rendementen krijgen voorgeschoteld. De beproefde recepten zullen geen zoden aan de dijk brengen. Wij stellen nieuwe pistes voor, waarbij overheid en middenveld een cruciale rol spelen.

1. Neem de regie weer in handen

De voorbije decennia kozen (lokale) overheden bij stadsvernieuwingsprojecten vaak voor de makkelijkste oplossing; verkoop de grond en laat ontwikkelaars hun werk doen. Een aantal steden hebben een eigen 'ontwikkelingsbedrijf' opgericht dat evengoed volgens de marktlogica aan de slag gaat en niet direct goedkopere woningen oplevert. Nochtans kan een overheid veel meer doen met het bestaande instrumentarium. Het strikter toepassen van leegstandstaks, het actiever gebruikmaken van voorkeurecht en het opleggen van strikte voorwaarden aan ontwikkelaars, bijvoorbeeld rond maximumprijzen. Wonen is een basisrecht en kan enkel georganiseerd worden met een sterke en actieve overheid. De manier waarop de markt nu werkt, zal niet leiden tot betaalbare woningen voor de meest precare groepen.

2. Koppel grond los van eigendom

'Grond kan je niet bezitten', het lijkt een belegen uitspraak van een of ander Indiaans stamhoofd, maar toegepast op de woonmarkt wordt alles anders. Stel: een overheid verkoopt haar gronden niet langer aan particulieren of ontwikkelaars, maar stelt die - tegen voorwaarden - ter beschikking. Dan kan er alvast niet meer gespeculeerd worden op stijgende grondprijzen en vallen dure kosten weg. Er zijn meerdere manieren om grond los te koppelen, via Community Land Trust, erfpacht of recht van opstal. Ook grond van OCMW's kan beter in gemeenschapsbezit blijven en worden aangewend waar de noden het hoogst zijn.

3. Werk met andere spelers

In landen als Zwitserland en Duitsland spelen wooncoöperaties een belangrijke rol. In Duitsland gaat het over meer dan 2 miljoen woningen die volgens coöperatieve principes worden beheerd, waardoor zowel de betaalbaarheid als de woonzekerheid worden gegarandeerd. Net zoals in het energielandschap, waar burgercoöperaties gezond ondernemerschap koppelen aan maatschappelijke en ecologische doelen, kan dit concept toegepast worden op bouwen en wonen. De overheid zou startende initiatieven moeten omarmen en zorgen dat ze een rol kunnen spelen in de ontwikkeling van woonprojecten. Dit vraagt een andere manier van ontwikkelen met projecten die kleinschaliger zijn en openstaan voor andere partijen dan klassieke ontwikkelaars.

4. Wees flexibel met regelgeving

Regels zijn in de bouw uiteraard cruciaal, bijvoorbeeld om veiligheid en comfort te garanderen. Alleen lijkt het er nu op dat de huidige set regels innovatie en experiment in de kiem smoren. In het buitenland duiken andere woonvormen op (woongroepen, cohousen), met andere materialen en modellen, met compacte en aanpasbare woningen. Wie hier innovatief wil bouwen, zelfs al is het ecologisch en betaalbaar in orde, krijgt te maken met meetlatten en diensten die elke vernieuwing ontmoedigen. Dit is geen pleidooi voor algemene deregulering, maar een lokale overheid kan toch nadenken over afgebakende proeftuinen waar experimenten mogelijk zijn.

5. Wees duidelijk naar de burgers

Ook de burger moet een duwtje in de rug krijgen. Want de Vlaamse bouwmeester heeft gelijk dat we te groot wonen, morsen met grond en door de versnippering kosten en (mobiliteits)problemen aanwakkeren. Belangrijke maatregelen zoals de betonstop worden ver vooruitgeschoven en uitgehold nog voor ze van kracht zijn. Zijn we het er niet over eens dat de vervuiler moet betalen? Is het dan niet logisch dat wie per se in een nieuwe verkaveling wil gaan wonen een bijdrage moet leveren voor de kosten van riolering en vervuiling door autogebruik? Kunnen instrumenten als de woonbonus niet gebruikt worden om gewenste ontwikkeling te stimuleren?

Aan onze beleidsmakers die woorden als 'transitie' en 'disruptie' zo graag in de mond nemen: denk eens na wat er kan gebeuren als burgercoöperaties op gemeenschapsgrond ruimte krijgen om nieuwe bouwconcepten en woonvormen uit te proberen. Dan hebben we binnen de kortste keren voorbeelden die perspectief bieden op betaalbare en degelijke woningen met respect voor open ruimte en het milieu. Wie neemt de handschoen op?