

# VERSLAG Hearing “Wonen” 22 december 2021

---

**Zaal:** Het Predikheren Mechelen, zaal Mandela

**Deelnemers:** 16

**Tijdstip:** 09u00 - 17u00

**Dagvoorzitter:** Michiel Dehaene

**Moderator:** Els Vervloesem

## Inhoud

Inhoud.....	1
Programma .....	2
Deelnemers.....	3
Bijlagen .....	3
Inleiding Michiel Dehaene .....	4
Presentatie Peter Lacoere .....	5
Korte samenvatting.....	5
Notities .....	5
Presentatie Sien Winters.....	8
Korte samenvatting.....	8
Notities .....	10
Presentatie Steven Decloedt .....	13
Korte samenvatting.....	13
Notities .....	13
Gesprek.....	16
Vraag 1 - wat is de opgave? .....	16
Vraag 2 - Welke rol kunnen steden opnemen?.....	16
Vraag 3 - welke hefboomen zijn nodig? .....	16
Toelichting stadsvernieuwingsprojecten (Michiel Dehaene).....	17
Vraag 4 - hoe brengen we dit in de praktijk .....	17
Vraag 5 – met wie brengen we dit in de praktijk .....	18
Synthese en conclusies (Michiel Dehaene).....	19

## Programma

09.00-09.30	Ontvangst
09.30-10.00	Introductie & kennismaking
10.00-10.20	Presentatie Peter Lacoere
10.20-10.40	Presentatie Sien Winters
10.40-11.00	Presentatie Steven Decloedt
11.00-11.20	Pauze
11.20-13.00	Collectief gesprek <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wat is de opgave?</li> <li>2. Welke rol kunnen steden opnemen?</li> <li>3. Welke hefboomen zijn nodig?</li> </ol>
13.00-13.30	LUNCH
13.30-13.50	Inleiding door Michiel Dehaene
13.50-14.45	Collectief gesprek <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Met wie brengen we dit in praktijk?</li> </ol>
14.45-15.00	Pauze
15.00-16.30	Collectief gesprek <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Hoe brengen we dit in praktijk?</li> </ol>
16.30-17.00	Slotreflecties

## Deelnemers

NAAM	ORGANISATIE
Stijn Oosterlynck	UAntwerpen
Michiel Dehaene	UGent
Els Vervloesem	freelance
Karl-Filip Coenegrachts	HAI/VUB
Julie Mabilde	Team Vlaamse Bouwmeester
Sarah De Boeck	Perspective Brussels
Elisabet Okmen	Kabinet
Peter Lacoere	Hogent
Sien Winters	HIVA
Steven Decloedt	AG Vespa
Hilde Reynvoet	Stad Gent
Frederik Serroen	bMA
Peter Vanden Abeele	Stad Gent
Myriam Indenkleeft	Stad Genk
Caroline Van Steen	Stad Mechelen
Marc Bauwens	Stad Leuven

## Bijlagen

- Presentatie Peter Lacoere
- Presentatie Sien Winters
- Presentatie Steven Decloedt
- Algemene presentatie en presentatie Michiel Dehaene

## Inleiding Michiel Dehaene

Wonen en stedenbeleid:

- (g)een vanzelfsprekend samenspel? Wonen en stedenbeleid: zowel lokaal als Vlaams zijn dit gescheiden werelden, en een ander beleidsdomein. We kunnen met het stedenbeleid ook niet het woonbeleid ontwikkelen. Dat is ook een overtrokken verwachting naar stedenbeleid. Dus in die zin is de vraag omgekeerd: je kan geen fatsoenlijk stedenbeleid voeren zonder een duidelijk woonbeleid.
- Citaat Pascal de Decker: 'Er is in mooie projecten geïnvesteerd, maar de krotten zijn blijven staan'. Er is gepoogd om de verbinding te maken tussen stadsvernieuwing en wonen in projecten (bv in een project als Tondelier in Gent waar stedenbeleid het flankerend beleid in de oude wijk ondersteund), maar vaak blijven het gescheiden werelden. Is ook hardnekkige kritiek op stadsvernieuwingsbeleid, dat dit tot gentrificatie leidt en niet inzet op de kern van het probleem.
- Er is een wooncrisis, en die vraagt om een stedelijk antwoord? We zitten in een land en een context waar we de oplossingen net buiten die steden gaan zoeken zijn. Betaalbaarheid is ten dele gerealiseerd door te bouwen op goedkope grond (zowel in markt als sociaal segment). Dit pad is op en we willen dit ook niet meer doen (zie ook de bouwshift).
- Ten tijde van het Witboek lag de focus heel erg op stadsvlucht, vandaag is er competitie over de centrumstedelijke ruimte. (Hoewel de stadsvlucht van de witte middenklasse nog altijd doorgaat) We zijn er niet in geslaagd om een betaalbaar aanbod te vrijwaren/bij te creëren. Ondanks alle pogingen om de stadsvlucht te keren slagen steden er niet goed in om een bijkomend aanbod te creëren voor lagere en midden inkomens. Er is polarisatie en competitie in de stad.
- Er zijn grenzen aan het woonbeleid / grenzen aan de projectontwikkeling: het woonbeleid zit door zijn instrumentarium heen, zeker wat je met inclusief beleid kan doen, aan de sociale kant. Geloof dat je via projectontwikkeling een betaalbaar aanbod ging creëren, is ook niet echt goed gelukt. Dus er moeten andere strategieën verkend worden. Misschien kan / moet stedenbeleid ondersteuning geven aan die steden die nu die andere keuzes aan het maken zijn?
- Die diagnose wordt steeds breder gedeeld. Dat is een kans.
- Wonen als sleutel voor veel transitieopgaves. We moeten op een juiste manier de woonopgaven opnemen in een hele hoop andere opgaven. Wanneer we het hebben over mobiliteit, over energie,... dan komt wonen steeds weer opduiken. Dus scherp zijn over hoe we dat woonvraagstuk in die andere opgaven moeten opbouwen. De ambitie van het instrument stedenbeleid is ook dingen in een gebied op elkaar stapelen, met verschillende opgaven.
- Er zijn veel lopende experimenten en dynamiek rond andere huurvormen en woonvormen, menging koop en huur etc.

# Presentatie Peter Lacoere

## Korte samenvatting

*Er is een markante evolutie van de stedelijke positie.*

*De bouwshift vormt een belangrijke hefboom m.b.t. het woonvraagstuk, maar heeft twee zijden: het gaat niet enkel om verdichting en kernversterking (meer bouwen), het is van belang om gelijktijdig voldoende aandacht te hebben voor diverse stedelijke uitdagingen, namelijk:*

- 1. kwalitatieve groei en verdichting*
- 2. de inclusieve stad*
- 3. de vergroening van stedelijke gebieden*
- 4. het betrekken van de civil society*

## Notities

Steden hebben al een markante evolutie doorgemaakt in de afgelopen decennia.

- Voor 2000: demografische evolutie en migratie. Van stadsvlucht naar stadsgroei
- 2000-2020: renaissance van de Vlaamse steden

Bouwshift. Twee zijden van de bouwshift geanalyseerd.

Doorkijk naar de regionale verantwoordelijkheid en rol van de steden. De Vlaamse regio heeft referentieregio's gedefinieerd, het basisidee om territoriaal beleid te voeren op een kleinere schaal dan provincies is doorgedrongen.

Er is geen ambtelijke basis om dat te begeleiden, gemeenten gaan aan capacity building moeten doen, al dan niet door fusies.

EN

Vrijwaren van open ruimte en natuur: die uitdaging is minstens zo groot als verdichting.

Het idee van planologische neutraliteit zou kunnen ingevoerd worden, met geen toevoeging meer van harde bestemmingen, tenzij gecompenseerd door zachte bestemmingen elders.

Gent voert dit in, maar dwingt dit nog niet (of onvoldoende) af bij de vergunningsverlening.

Er zijn 4 bijzondere opgaven:

### 1. Kwalitatieve groei en verdichting

Hoe verdichtingsprojecten op een kwalitatieve manier tot stand brengen? Projecten met maatschappelijke meerwaarde, zowel de private als de publieke?

Daarvoor is een actieve ondersteuning nodig.

Steden, zeker kleine, hebben geen visie klaar staan op moment dat een ontwikkelaar met een idee langs komt. Projecten worden in wacht gezet door gebrek aan visie. Een goede voorbereiding is cruciaal.

Activeringsbeleid: steden kunnen zelf aankoop- en leegstandsheffing veel meer inzetten, het instrument is bij hen nog te weinig bekend. Weinig steden maken echt gebruik van die

leegstandsheffing (enkel Oostende). Daarnaast is ook het hebben van een eigen stedelijk aankoopbeleid heel belangrijk, naast het vergunningenbeleid.

Een strategisch grond- en pandenbeleid zou een evidentie moeten zijn.

Onderhandelingsstedenbouw in de praktijk. (zie artikel / interview tijdschrift Ruimte). Het is van groot belang dat het ambtelijk apparaat zich niet enkel concentreert op de eigen projecten, maar ook private ontwikkelingen mee ondersteunt.

Vooraf in de voortrajecten moet de overheid zeer actief zijn. Een bestuur moet snel kunnen responderen op een project dat zich aandient. In ruil voor dienstverlening en groter draagvlak: meer kwaliteitseisen. Private partijen verlangen snelheid en zekerheid van lokale overheden.

Er kan ook een contract opgemaakt worden over de uitwerking. Dat gebeurt veel meer in buitenland: contract over een specifiek project.

Ook een overkoepelende projectleiding is van groot belang.

Heeft men systemen om aan kwaliteitsborging te doen, bv stadsbouwmeester of kwaliteitskamer, en heeft men procedures om kwalitatief ontwerp te genereren?

Architectuurwedstrijden: zijn goed ontwikkeld voor publieke projecten, maar is perfect toepasbaar voor private projecten. Daarvan zijn voorbeelden in Gent te vinden, zij het ad hoc (bv oude dokken).

Het Team Brussels bouwmeester maakt daar een systeem van. Ook private partijen beginnen te beseffen dat zo'n procedure goed werkt.

Stedenbouwkundige lasten: dit ligt gevoelig bij private ontwikkelaars en we maken hier nog te weinig systematisch gebruik van, zeker in vergelijking met andere Europese steden, op 1 uitzondering na: Antwerpen die het SOK heeft, Stedelijke Ontwikkelingskost. Geen enkele andere Vlaamse stad die dat doet.

Gent gebruikt enkel een vrijblijvende groennorm en niet in het centrum van de stad, wat jammer is.

Brussel is de eerste stad geweest die het heeft ingevoerd in ons land. De Waalse steden zijn ook gevolgd.

Last op (onverdiende) grondwinsten na verdichting of wijziging (die buiten de planbaten vallen). Dus niet puur bestemmingswijziging (die planbaten), maar wat met loutere verdichtingsprojecten.

Iets anders: kunnen we nog iets doen rond sociale last? Lijken we te hebben opgegeven op Vlaams niveau? Kunnen we dat herstellen, eventueel lokaal? Het Europees Hof heeft de Vlaamse regeling geschorst, maar er is niets in de plaats gekomen. Europese rechtspraak laat het toe, cfr Frankrijk en Duitsland.

Als we kijken naar planbaten en stedenbouwkundige lasten:

KBC toren in Gent aan de Loop: extra vierkante meters zijn toegestaan aan de ontwikkelaar, zonder enige last.

Dat is ook niet mogelijk vanuit Vlaanderen, dat aangeeft dat de steden dit zelf maar moeten doen, dus als die steden dat niet doen, gebeurt het niet.

Antwerpen: SOK. De opbrengsten moet de stad, in het nieuwe aangepaste systeem, nu toewijzen aan de buurt waar het project terecht komt (fietspaden, speelpleinen, etc): interessante wending in het verhaal van de SOK.

In Europees verband: COST-project over public Value Capture (pucava.eu).

Er is ook een interessante studie van dep Omgeving over de limieten van stedenbouwkundige lasten.

### Grondpositie is de sleutel.

Vlaamse context van passief grondbeleid. Steden zijn actiever maar moeten meer proactief ingrijpen.

Steden moeten rekening houden met onvoorziene aankopen in de begroting. Snelheid van beslissen is cruciaal.

Discussie in Gent: opbieden tegen elkaar, tussen overheden. Gronden NMBS (Arsenaalsite), of verkoop van gronden in eigendom van Stad Gent in naburige gemeenten. Arsenalsite: stad Gent kan perfect ook onteigenen, men heeft dat niet gedaan.

Ook aankoop van natuur en erfgoed.

Als je iets wil kunnen aanbieden aan ontwikkelaars, moet je soms ook iets te ruilen hebben. Inschakelen van eigen patrimonium, ook kerkelijk (bv Sint-Hubertuskerk in Antwerpen). Ook ondersteuning SVH kan belangrijk zijn.

### 2. de inclusieve stad

Aanbodscarste en prijsdruk in de Vlaamse ruit

Woningparadox: er wordt veel gebouwd maar voor wie?

### 3. De vergroening van de stedelijke gebieden.

Er is een nood van mensen om elders te gaan wonen, een woning met een tuin te zoeken etc. Ook ifv klimaatmitigatie en hitte-eiland effect.

Voor Gent is ooit een norm opgesteld: op 400 m van de woning is buurtgroen nodig. Gent voldoet nog niet aan die groennorm, heeft nog een lange weg te gaan.

Bosarme stedelijke gebieden, zoals Gent en Kortrijk.

Sommige steden zijn bezig met grootschalig groen te ontwikkelen, bv groen lint, om verdere verdichting van Oostende van contramal te voorzien.

Gent heeft een groen RUP: maar wel op de makkelijke stukken. Wat met terreinen die in private of andere publieke handen zijn? Planschade betalen op een moment waar het nog betaalbaar is.

### 4. Betrekken van civil society

Plaats geven aan en ondersteunen van bottom up projecten, door terreinen ter beschikking te stellen.

Maar meer verdichting betekent ook steeds meer verzet, hoe daarmee omgaan?

Volgens Confederatie bouw zitten we na de NIMBY fase in de BANANA fase (build absolutely nothing anywhere near anything). De nieuwe bewoner heeft geen stem, waardoor een lokaal bestuur vaak inbindt als een project te groot of te lastig wordt.

De procedure is complex, en door de complexiteit van de regels worden veel dossiers in de raad van vergunningsbetwistingen onderuit gehaald.

Wat met participatie? We moeten dat doen, maar hoe? Twee voorbeelden: oude dokken in Gent werkte met dialogotafels. Tricky maar met een goed resultaat. De voorkeuren van de bewoners waren dezelfde als die van de professionele jury. Sint-Annakerk in Gent werd beslist zonder participatie, met veel weerstand als gevolg.

# Presentatie Sien Winters

## Korte samenvatting

### Wat is de opgave?

- *Eigenheid van de woningvoorraad in steden*
- *Kwaliteit en betaalbaarheid van het wonen*

### Globale evaluatie

- *Opgave inzake betaalbaarheid en kwaliteit is bijzonder groot*
- *Betaalbaarheids- en kwaliteitsproblemen manifesteren zich overal, zijn niet specifiek voor de steden.*
- *Grote steden hebben duidelijke vooruitgang geboekt op vlak van kwaliteit*
- *Opletten dat we de kleine steden niet uit het oog verliezen. Grote steden hebben vooruitgang geboekt, hebben capaciteit, en regionale aantrekkingskracht. Voor kleine steden is dit minder het geval.*
- *Hoge en stijgende mediaan prijzen zijn geen probleem op zich, het is vooral de verdeling die van belang is, waarbij er vooral ook een voldoende aanbod moet zijn in het lagere prijssegment.*
- *Steden vinden het belangrijk dat hun bevolking divers is samengesteld. Groepen die steden uitdrukkelijk in de stad willen houden zijn jonge gezinnen met kinderen en keyworkers.*
- *Naarmate steden aantrekkelijker worden om er te wonen, zullen ook hogere inkomens blijven komen en kan dit druk zetten op de prijzen, met het risico dat lagere inkomens moeten vertrekken. Het is dus belangrijk om er voor te zorgen dat zij in de stad kunnen blijven waar ze de nodige voorzieningen binnen bereik hebben (ook omdat zij doorgaans meer betalen voor mobiliteit dan hogere inkomens)*
- *Voor een deel van de jonge middenklassegezinnen ligt verwerving van een woning in de duurdere steden mogelijk niet binnen het bereik. Vraag is echter of dit voldoende reden is om hen te subsidiëren om in de stad te blijven. Er zijn ook andere manieren daarvoor, zoals veiliger verkeer, meer en betere groene ruimte, toegankelijkheid van voorzieningen, standplaatsen voor autodelen in de nabije omgeving, een aanbod aan co-housing, ...*
- *De grootste problemen zitten op de huurmarkt, dus het beleid moet vooral daar aandacht voor hebben.*
- *De huurmarkt moet niet worden gezien als een restmarkt. Het kan ook een aantrekkelijke markt zijn voor tweeverdieners, jonge gezinnen, ouderen. Maar dan moet er wel voor gezorgd worden dat er hier een divers aanbod blijft en verder uitgebouwd wordt. Steden moeten zoeken naar manieren om een goed huuraanbod aantrekkelijk te maken. Er is in het bijzonder een tekort aan goede huurwoningen voor grotere gezinnen.*
- *Er is een bijzonder grootschalige renovatie-inspanning nodig, overal. De huurmarkt is een markt waar grootschalige renovatie moeilijk te organiseren is, zeker als het over appartementen gaat. Grote appartementscomplexen met veel huurders (en vaak ook noodkopers) vinden we vooral in de steden. Het gaat dan vaak nog om bewoners met een laag inkomen en kwetsbaar profiel. Dit vormt een bijzonder grote opgave, ook voor de klimaatdoelstellingen. Financiële steun volstaat hier niet. Het vraagt een intensief begeleidingsproces.*



- *Meer kennisdeling tussen de steden onderling nodig. Veel steden worstelen met dezelfde problemen.*
- *Meer transversale uitwisseling nodig. Beleidsinstrumenten uit andere beleidsdomeinen kunnen grote impact hebben op wonen / leefbaarheid van de steden. Bv. fiscale steun voor bedrijfswagens.*

### Evaluatie van beleidsinstrumenten

- *Sociale huisvesting blijft het voornaamste instrument: doelgericht, betaalbaar, met aandacht voor omgeving, begeleiding, etc. Verdere uitbouw is essentieel voor goed functionerende steden.*
- *Woonmaatschappijen kunnen op termijn worden uitgebouwd tot sterke vastgoedspelers die veel meer doen dan enkel woningen bouwen en verhuren. Ze kunnen ook een rol krijgen in de renovatie van private woningvoorraad. Ze hebben kennis van vastgoed, kunnen dit beter en efficiënter dan vele private eigenaars. De grotere steden hebben als stadsbedrijven die deze taak opnemen, in de kleinere steden is dit vaak niet zo.*
- *Slechte sociale woningen verkopen om ze particuliere eigenaars te laten renoveren is vanuit het maatschappelijk oogpunt geen goede keuze.*
- *Nieuwbouw van eengezinswoningen met tuin is geen goed concept voor de stad. Omwille van het hoge grondaandeel zijn dit dure woningen, die alleen toegankelijk zijn voor hoge inkomens. Als subsidies zijn verbonden aan deze woningen, komen ze vaak terecht bij de hogere middenklasse, die eigenlijk geen nood heeft aan subsidie.*
- *Het begrip 'subsidie' wordt vaak fout gebruikt. Er hoeft geen direct cash bedrag naar de begunstigde te gaan. Ook gratis of onder de marktwaarde ter beschikking stellen van grond is subsidie. Een woning verkopen zonder de grond is eveneens een subsidie, vermits gebruik van de grond een kost heeft waarvoor geen vergoeding wordt gevraagd.*
- *Er kan wel creatief gezocht worden naar nieuwe vormen van subsidie, bv door stedenbouwkundige vereisten selectief te versoepelen (bv meer bouwlagen) in ruil voor een inspanning tot betaalbaar wonen of woonomgeving.*
- *Steden moeten ook durven verplichtingen opleggen, bv aantal sociale woningen te realiseren.*
- *Belasten van meerwaarden mag geen taboe zijn. Als de stad bijvoorbeeld de publieke omgeving verbetert, en dit draagt bij tot de waarde van te ontwikkelen woningen, dan mag de stad in ruil een vergoeding vragen (wat kan onder zeer diverse vormen).*
- *Het concept 'betaalbare woningen' is een zeer onduidelijk concept en het is zeer de vraag of dit bijdraagt tot betaalbaar wonen in de stad:*
  - *Principieel: welke groepen moeten worden gesteund en hoe kan men hier als stad op sturen?*
  - *Woningen van beperkt volume/lage prijs: worden al voldoende gerealiseerd, moet men dat nog stimuleren?*
  - *Verkoop onder de marktprijs: heeft voor de ontwikkelaar een kost en zal elders verhaald worden (ofwel bij de verkoper van de grond ofwel bij de andere kopers). Ook hier gaat het eigenlijk over een subsidie, waarbij de vraag is of dit de meest doelmatige besteding is.*
- *Het voeren van een doelgericht grond- en pandenbeleid is voor de steden een belangrijk instrument. Zij kunnen gronden aankopen en deze onder voorwaarden verkopen. Zo hebben ze de regie in handen, kunnen ze verplichtingen opleggen inzake ontwikkeling. Strategische gronden in eigendom houden is daarbij ook steeds een te overwegen optie.*

- *Belangrijke hefboomen voor het wonen in de steden liggen op hoger beleidsniveaus, hebben de steden niet zelf in handen. Stedenbeleid kan wel duidelijk maken aan die beleidsniveau wat de (onbedoelde) impact is van deze instrumenten.*
- *De budgettaire ruimte van steden is beperkt. Steden moeten daarom maximaal aansluiting zoeken bij het beleid dat op hogere beleidsniveaus wordt uitgewerkt en creatief aan de slag gaan met de instrumenten. Via hun regiefunctie kunnen ze er voor zorgen dat deze instrumenten doelgericht worden ingezet.*
- *Voor elk van de genoemde uitdagingen is creativiteit nodig van de steden. Vernieuwing groeit vaak van onderuit. Goede experimenten verdienen steun om er uit te kunnen leren, ook als de kost soms overmatig hoog is. Dit blijft voor mij de voornaamste functie van projecten stadsvernieuwing. De middelen voor stadsvernieuwing zouden nog meer kunnen renderen als er meer kansen worden gecreëerd voor kennisdeling en inspiratie.*

## Notities

Inhoud:

1. Wonen in de stad: enkele cijfers
2. Evaluatie van het resultaat (betaalbaarheid en kwaliteit)
3. Evaluatie van beleidsinstrumenten
4. De opgave

### 1. Wonen in de stad: cijfers

Woonsurvey 2018: grote steden (A'pen en Gent) versus regionale steden, kleine steden en gemeenten daarbuiten.

Grote verschillen in woontypologie: overheersen van appartementen in steden.

Ouderdom woningvoorraad: woningvoorraad in de steden is veel ouder en kleiner. Dat heeft een relatie met prijsvorming. Na elke aankoop ondergaan de meeste woning een sterke renovatie, maar je blijft nochtans heel erg die link tussen ouderdom en (tekort aan) kwaliteit zien.

Eigendomstitel: in grote steden veel huurwoningen (45% eigenaar) <> de niet steden 80% eigenaar.

### 2. Evaluatie van het resultaat (betaalbaarheid en kwaliteit)

Evolutie van aandeel eigenaars: discussie is vaak: veel mensen kunnen geen eigenaar worden in de steden: geen evidentie van in de cijfers.

Prijzen in de steden betaalbaar houden: heel breed kijken, ook bv naar bedrijfswagens.

Verklaringen stijgende prijzen:

Evolutie mediaan prijzen: grondprijzen stijgen veel sneller dan woningen zelf, indien dat oude woningen op kleine grond zijn, zet die stijgende grondprijs zich veel meer door op die grond.

Hoopopgeleiden trekken naar de stad.

Evolutie inkomen in grote steden versus gemeenten.

Grote steden hebben quintiel 2 zien groeien terwijl quintiel 3 afneemt. Inkomens nemen af, maar tegelijk zien we ook starters met hogeren inkomens toenemen in de steden, dus geen duidelijk beeld.

Betaalbaarheidsprobleem: duidelijk groter in de grote steden. Vooral toenemende risico's laatste karen in de kleine steden.

Kwaliteit

Aandeel huishoudens in woningen van slechte kwaliteit: nog altijd 10%.

Grote appartementscomplexen met versnipperde eigendom is de grote uitdaging. Renovatie daar niet evident.

### 3. Evaluatie van beleidsinstrumenten

Stedelijk grond- en pandenbeleid is een van de belangrijkste instrumenten. Heel gericht aan- en verkopen.

Strategische gronden in eigendom houden.

Het zit bij Vlaamse overheid ook niet in klassieke instrumentarium.

Sociale huisvesting blijft hét voornaamste instrument van woonbeleid.

Woonmaatschappijen laten uitbouwen tot sterke vastgoedspelers, zeker voor kleinere steden die geen stadsontwikkelingsbedrijf hebben. Die rol veel meer uitbouwen, ook ifv renovatie appartementen.

Of ook ondersteuning kleine eigenaars bij renovatie? In beheer nemen?

Betaalbare koopwoningen: moeilijk instrument.

Voorzichtig zijn met subsidies om betaalbaarheid te verbeteren.

Grond gratis of onder de prijs ter beschikking stellen is ook een subsidie. Heel goed weten wanneer en in functie van wat.

Andere manieren om kost van een project te verlagen: stedenbouwkundige regels aanpassen, vlot door het administratief proces, duidelijke afspraken van bij begin, ontwikkelaar en overheid samen aan de tekentafel voldoende vroeg in het project.

Andere manieren om wonen in de stad aantrekkelijke te maken (dan betaalbare koopwoningen):

Veilig verkeer, minder lawaai, meer en beter groen, standplaatsen voor autodelen, betere huurwoningen, aanbod cohousing

Durven belasten en verplichten.

Meerwaarde durven afromen.

SERV advies: collectieve renovatieverplichtingen, grootschalige wijkrenovaties.

### 4. De opgave samengevat:

Wonen, werken, ontmoeten en recreëren verweven in een aangename, bereikbare en toegankelijke omgeving waar plaats is voor iedereen.

#### Bijzondere opgaven voor wonen:

- Betaalbaarheids- en kwaliteitsproblemen komen overal maar vooral in de steden voor
- Klimaatdoelstellingen. Ook daar vooral de uitdaging om de lagere inkomens mee te krijgen.
- Aantrekkelijke huurmarkt als potentieel voor de stad. Fout om te denken dat jonge mensen altijd eigendom willen, probleem is dat er geen goeie huurwoningen meer te vinden zijn: dat houden of terug binnenbrengen kan een potentieel zijn
- Tekort aan woningen voor grote gezinnen: is niet interessant noch voor sociale huisvesting, noch voor private ontwikkelaars
- Overgang naar meer telewerken aangrijpen om relatie tussen wonen en werken te herdenken. Thuiswerken: moet ieder nu zijn eigen kantoor gaan uitbouwen in eigen huis? Quid leegstand kantoren 2 of 3 dagen / week?
- Oog hebben voor de mogelijke neveneffecten van succesvol beleid: steden aantrekkelijk maken = risico op stijgende prijzen en onbetaalbaarheid. Ook naar onderkant kijken, en op buurtniveau die betaalbaarheid bekijken.

#### Wat is er nodig?

- Sterke stedelijke regie
- Goed samenspel tussen:
  - Steden en omliggende gemeenten
  - Steden onderling
  - Verschillende beleidsniveaus
  - Verschillende beleidsdomeinen
- Veel creativiteit
  - Van burgers
  - Reuguliere instrumenten creatief aanwenden
  - Nieuwe allianties tussen privé en publiek, eigenaars en huurders, hoge en lage inkomens
  - Stadsvernieuwingsprojecten als experimenteerplek voor nieuwe verbinding
- Meer kennisdeling

# Presentatie Steven Decloedt

## Korte samenvatting

*Terug- en vooruitblik op het beleid van AG Vespa. Met bijzondere aandacht voor instrumenten en werkwijzen om in te zetten op lokale woonregie.*

1. AG Vespa
2. Grond- en pandenbeleid
3. ontwikkelingen met private partners
4. specifieke cases

## Notities

Grond en pandenbeleid Antwerpen:

3 fases:

2003: krottenbeleid

Vanaf 2012: op zoek naar alternatieve woonvormen, alternatieve vermarkting (pilotprojecten)

2020: focus op betaalbaar wonen, de ad hoc werking wat proberen onderbouwen.

Fase 1: Wonen realiseren als middel om een ander doel te bereiken; stadskankers wegstrijken.

Vooraf in 19de eeuwse gordel, in aandachtswijken.

Kleinschalige ingrepen die doorheen de jaren iets groter werden (5-tal units)

Fase 2 vanaf ca 2012: nieuwe uitdagingen:

snelle bevolkingsgroei, betaalbaarheid, nieuwe gezinssamenstellingen / verzilvering / stadsvlucht.

In fase 2 zijn een aantal proefprojecten opgezet in de driehoek tussen stedelijke opwaardering, betaalbaarheid en woonwenselijkheid. Drie aspecten die behoorlijk conflicterend zijn, dus keuzes moeten gemaakt worden.

We gingen op zoek naar alternatieve woonvormen en alternatieve vermarkting.

Proefprojecten op:

- Typologie (compact, co-wonen meegroei-wonen,..)
- Bouwtechnisch
- Vastgoedmatig (erfpacht, coöperaties,...)
- Procesmatig (Design & build etc)

Coöperatieve Buurkoop. Passiflora Borgerhout B-architecten: grandioos mislukt.

We zijn er hier in geslaagd om een groter geheel te kopen, uiteindelijk toch individueel verkocht, dus we hebben weer zelf versnipperd. Eén van de units werd voor 330.000 verkocht en staat nu voor 550.000 te koop. Wie gaat met die subsidie lopen?

Meegroeiwoningen: huis groeit mee met grootte van gezin en budget. Gebaseerd op halve huis van Aravena.

Betaalbare huur: Fierensblokken. Verhuur aan specifieke groepen. (starters, eenoudergezinnen,...)

Beheer: nog onduidelijk: willen we zelf graag doen, maar er wordt ook gekeken of private partijen dit niet kunnen doen.

Erfpachtformule op kleine schaal, 51n4e Falconpoort Schipperskwartier.

Optie om toch nog grondaandeel aan te kopen?

Er was heel veel interesse maar blijft moeilijk bij de bank. Kopers kunnen aankoop spreiden.

En op einde van project is de grond wel van de koper van het opstalrecht.

Gezinsappartementen (omdat ontwikkelaars vooral klein bouwen), op Eilandje.

25-tal woningen. Gezinsvriendelijk wonen.

Gigantische mismatch tussen gezinsvriendelijk en betaalbaar.

Testcase hybride woonmodel: wooncoöperatie / erfpacht.

Hoe kan je dat betaalbaar houden zonder er bakken subsidies tegenaan te gooien is enorme uitdaging.

Fase 3: op zoek

Kritische evaluatie en meer onderzoek doen. Zien wat er nodig is.

Scherpstelling visie woonbeleid AG Vespa.

Verwarring tussen betaalbaarheidsprobleem en woonwensprobleem.

Voor mensen met behoorlijk inkomen: die kunnen nog altijd een woning in de stad vinden, maar die woning beantwoordt niet altijd aan het verlanglijstje. Maar er zit wel een ander probleem voor de lagere inkomensklasse.

Per quintiel:

Q1 - Q2: beperkt sociaal huuraanbod, geen kwalitatief privaat aanbod, geen aanbod voor grotere gezinnen, quasi geen koopaanbod

Q3 .... (zie slides)

Wat willen wij doen: vooral voor betaalbaarheid, en minder focus op woonwenselijkheid.

Wel inzetten op basis kwalitatieve woningen.

Kan enkel door inzetten op betaalbare huur.

Stedelijk betaalbaar huurkantoor oprichten? Zoeken naar een vehikel dat die huur kan realiseren.

We zijn dus volop aan het zoeken, hebben de oplossingen ook nog niet.

Ontwikkel innovatieve Q3-woonproducten.

Cfr wat men in jaren 60 aan betaalbare gezinswagens heeft bedacht.

En niet meer nadenken over alternatieve vermarkting dure woningen.

Focus op Q3: combinatie van product en manier van op de markt brengen.

Ontwikkelingen met private partners = andere poot.

2 meest gebruikte instrumenten:

- Verkoop onder voorwaarden
  - Op limieten gebotst. Voorbeeld Cadix A5. In ontwerpwedstrijd een boeiend inhoudelijk project, maar eens verkocht is het je eigendom niet meer, en het afdwingen van de opgelegde voorwaarden is juridisch betwistbaar. Dus minder ambitieus dan in wedstrijd fase; Zal vooral gekocht worden door investeerders. Eens het verkocht is kan de ontwikkelaar toch zijn project aanpassen om meer te verdienen (bv van grotere naar kleinere units), en dan heb je juridisch weinig in handen. De vergunningsverleners moet het project dan beoordelen op basis van wat er voorligt.
  - Daarom project ernaast op andere manier op de markt gebracht, Cadix A4, enkel opstalrecht geven. Op moment dat de ontwikkelaar de stenen verkoopt, verkopen wij wel de grond mee aan de particulier.
- Grondenbank
  - Voorbeeld Van Strijdoncklaan.

## Gesprek

De discussies over de vijf hoofdvragen werd gestructureerd aan de hand van telkens een reeks sleutelvragen (zie lijst hieronder). Op basis van deze sleutelvragen werden vijf discussierondes gevoerd met alle aanwezigen.

In de namiddag geeft Michiel Dehaene voorafgaand aan de discussierondes een korte inleiding over het huidige beleidsinstrumentarium voor stadsvernieuwing.

### Vraag 1 - wat is de opgave?

- *Wat zijn de belangrijkste toekomstige uitdagingen op het vlak van wonen?*
- *Wat is er nodig om te bewegen naar een meer stedelijk woonbeleid? Waar zitten de structurele verbindingen tussen wonen en stadsontwikkeling?*
- *Welke nieuwe concepten van stedelijke vernieuwing en co-creatie zijn hier in ontwikkeling? Wat zijn de voor- en nadelen van die concepten in vergelijking met bestaande aanpakken?*
- *Hoe ondersteunt het Vlaams stedenbeleid en het Vlaams stedelijk beleid lokale initiatieven m.b.t. de wonen tot nog toe?*

### Vraag 2 - Welke rol kunnen steden opnemen?

- *Welke rol spelen steden en stedelijkheid in het faciliteren (of afremmen) van deze veranderingsprocessen op het vlak wonen?*
- *Welke plaats kunnen deze nieuwe woonconcepten en veranderingsprocessen krijgen in de leerprocessen en processen van capaciteitsopbouw in Vlaamse (centrum-)steden?*
- *Hoe kunnen de instrumenten van stads- en stedelijke vernieuwing hier beter op worden afgestemd?*
- *Hoe kunnen steden vanuit het Vlaams stedelijk- en stedenbeleid beter worden ondersteund bij het voeren van een lokale woonregie?*

### Vraag 3 - welke hefboomen zijn nodig?

- *Wat kan lokaal wel/niet gebeuren?*
- *In welke mate sijn inzichten, ervaringen, werkwijzen en praktijken uit het Vlaams stedenbeleid ook door in het reguliere stedelijke beleid? Of is het in deze kwestie eerder omgekeerd? Ontstaat lokaal initiatief net bij gebrek aan sterk overkoepelend beleid?*
- *In welke mate en voor welke opgaven slaagt het Vlaams stedenbeleid en stedelijk beleid op dit moment er tot nog toe (niet) in om diverse veranderingsprocessen (wonen, inclusie, energie, mobiliteit) met elkaar te verbinden?*



- *Welke kaders zijn noodzakelijke om voldoende hefboomwerking te garanderen?*

## Toelichting stadsvernieuwingsprojecten (Michiel Dehaene)

Jaarlijkse oproep(en) - totaal 9 miljoen euro

- Projectsubsidies: 7.5 mio euro (max 5 per project, 2 tot 4 projecten)
- Conceptsubsidies: totaal 360.000 euro (max 90.000/project, 4 tot 6 projecten)
- Thematische oproep: 1.2 mio euro (max 500.000 per project, 2 tot 4 projecten)

Vragen rond:

- Gebiedsgerichte, geïntegreerde werking: een project dat ergens landt, op een plek.
- Bijdrage aan een groter geheel. Het project is het geheel, en dat geheel wordt besproken in de kwaliteitskamer.
- De duidelijkheid die daarop zat is eruit gehaald in nieuwe decreet: PPS is eruit gehaald. Zorgt nu voor heel veel onduidelijkheid. Want wat dat groter project is, wordt erg flou. Voordeel is dat steden creatiever kunnen zijn, nadeel is dat achteraf niemand meer weet wat er in dat dossier is geschreven. Je kan op die manier ook niet meer wegen op private investeringen. Was bezien als blok aan been, maar heeft niet tot het experiment geleid dat we wilden. We willen niet per se terug naar de 30% regel, want wellicht ook andere montages (zoals CLT) nodig, maar misschien moet er wel iets in de plaats komen, want onduidelijk: waar stop je precies de subsidie in? Veel projecten stapelen subsidies, op zich geen probleem, maar er is geen overzicht meer van die boekhouding.
- Innovatiegericht: maar voor wie? Voor deze kleine stad, of over erg ambitieus?
- Duurzaam: was ooit vernieuwend om dat erin te zetten, maar moeten we scherper krijgen, en misschien ook doelstellingen op zetten? (richting 2040).

Omkadering

Cijfers. (zie slides)

### Vraag 4 - hoe brengen we dit in de praktijk

- *Waar kunnen en willen we met Stedenbeleid op inspelen? In welke mate kunnen we de huidige stadsvernieuwingsinstrumenten hiervoor wel of niet inzetten?*
- *Waar spelen we niet op in omdat stadsvernieuwingsinstrumenten er niet voor dienen?*
- *Gegeven de herijkte visie op stedelijkheid en stads- en stedelijke vernieuwing, welke wijzigingen of verduidelijkingen zijn nodig van de criteria voor aanvragen en jurering?*

- *Richten we ons verder op innovatieve toekenning van middelen? Wat beschouwen we als 'innovatief' voor de Vlaamse overheid?*
- *Richten we ons verder op de selectieve toekenning van middelen?*
- *Moeten we (1) projectmatig blijven werken, of eerder overschakelen naar (2) een gebiedsgerichte/territoriale focus of (3) naar stadsprogramma's?*

## **Vraag 5 – met wie brengen we dit in de praktijk**

- *Hoe verhoudt het Vlaams stedenbeleid zich tot het reguliere beleid?*
- *Welke uitwisseling over beleidsniveaus heen is wenselijk en mogelijk?*
- *Welke uitwisseling tussen verschillende beleidssectoren is wenselijk en mogelijk?*
- *Welke publiek-private samenwerking en rolverdeling is mogelijk en wenselijk?*
- *Hoe kan er actiever worden samengewerkt met de civil society?*

# Synthese en conclusies (Michiel Dehaene)

De resultaten en conclusies van de discussierondes worden hieronder niet letterlijk en chronologisch, maar op een gesynthetiseerde manier weergegeven:

## Leidende kwesties

### HUISVESTING ALS HARDNEKKIG PROBLEEM

De problemen op de huisvestingsmarkt zijn niet nieuw, maar druk op de steden (verdichting, bouwshift, etc.) versterkt een hardnekkig probleem van toegang tot de stedelijke woonmarkt.

### HUISVESTING ALS SLEUTEL

Het huisvestingsvraagstuk snijdt tal van andere kwesties (armoede, zorg, energie, activering, mobiliteit...). Sterk verbindend potentieel. Onmogelijk om transformatief te werken rond die kwesties zonder huisvesting mee te nemen.

### GEBREK AAN AANDACHT VOOR LOKAAL WOONBELEID – zwakke broertje van het lokaal beleid

KLEINE STEDEN blijven achter... . Ook daar druk op de woningmarkt, ook daar hardnekkige problemen rond toegang tot woningmarkt, ook daar grote renovatie opgave – maar minder capaciteit en een minder sterke investeringsdynamiek

HUUR! Aanbod op de stedelijke huurmarkt is problematisch. Renovatie in particuliere huurmarkt zorgt voor geen rimpelend huuraanbod. Beleid rond huur is noodzakelijk. Kansen voor een meer effectieve en doelgerichte ondersteuning (dan beleid gericht op eigenaars). Vernieuwende stedelijke initiatieven op dit vlak.

RENOVATIEOPGAVE Er is te veel focus op nieuwbouw + nood om de renovatieopgave als maatschappelijke opgave te zien (en weg te halen bij particulier/particuliere ondersteuning). Er zijn daarnaast ook uitdagingen op het vlak van renovatie bij sociale huisvesting (renovatieuitdaging staat haaks op nood om bijkomend aanbod te creëren).

KWALITEIT blijft een heikel punt. Veel ondermaats patrimonium in steden. Kwaliteit gaat niet alleen over de kwaliteit van de woning maar ook van de bredere omgeving.

HERVORMING SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN zorgt voor uitdagingen maar is ook een opportuniteit om de capaciteit en kennis van deze instellingen beter aan te wenden en beter in te zetten in het stedelijk beleid.

## Over het instrument

REGIE BLIJFT ESSENTIEEL – maar nood om te specificeren wat innoverend is op dit vlak.

Intelligent gebruik van stedenbouwkundige lasten

Leegstandsheffing

Strategisch grond en pandenbeleid (versnipperde grondpositie als uitdaging / maar eenmaal verzameld wordt er opnieuw verkocht en ‘verkaveld’)

wedstrijden voor private ontwikkeling

meer dan verkoop onder voorwaarden (aanwezig blijven tot bij vergunning)

opleggen van voorwaarden verbinden aan kwalitatieve opvolging van beleid (ook Vlaams!)

## EXPERIMENTEERRUIMTE

De stedelijke woonopgave is complex en vraagt om innovatie. Een aantal diagnoses (bv. rond het belang van inzetten op stedelijk huurbeleid) worden steeds breder gedeeld, maar er is nood aan concrete actie, demonstratie, nieuwe vormen van opdrachtgeverschap. Er moet veel praktisch worden uitgewerkt en geleerd. Stedenbeleid in het algemeen en stadsvernieuwingsprojecten in het bijzonder kunnen helpen om de noodzakelijke ruimte voor gerichte experimenten te vergroten.

VERBINDEND WERKEN is noodzakelijk. Projectsubsidie moedigt dit aan en maakt dit mogelijk. Wonen is de sleutel in veel kwesties. Migratie, energie, open ruimte, toegang tot voorzieningen, toegang tot arbeidsmarkt. Stadsvernieuwingsprojecten maken het mogelijk om transitieopgaves en wonen met elkaar te verbinden.

SOCIALE HUISVESTING blijft het instrument bij uitstek om iets aan betaalbaarheid te doen! De vernieuwing van de huisvestingsmaatschappijen is een kans.

CONCEPT-, PROJECT- en THEMATISCHE SUBSIDIE in een nieuwe balans?

- Er is nood om de lessen uit stadsvernieuwing breder te delen
- Steden zouden samen conceptsubsidie aan kunnen vragen (mogelijks voor een groter bedrag). Daarmee zou de vraag tot kennisdeling al in de aanvraag ingebakken zitten en de legitimiteit van die aanvraag vergroten.
- Er liggen kansen om de CONCEPTSUBSIDIE en THEMATISCHE OPROEP te koppelen – mogelijks differentiatie tussen reguliere conceptoproep en een soort conceptoproep-plus waarbij ook middelen voor concrete experimenten aangevraagd zouden kunnen worden. Die tweede oproep zou een thematische kleur kunnen behouden.