

Wonen met winst

Joachim Declerck, Stefan Devoldere, Michael Ryckewaert



Vijf ontwerpteams hebben de afgelopen maanden potentieel en randvoorwaarden van de *Pilootprojecten Wonen* van de Vlaams Bouwmeester geformuleerd. Dat ontwerpend onderzoek heeft bewust geen kant-en-klare ontwerpen opgeleverd – waarvoor de werken als het ware morgen kunnen worden opgestart. Wel is een aantal denksporen ontwikkeld: op welk soort plekken in Vlaanderen kunnen we op welke manier en met welke partners innoverende woonprojecten realiseren? Met die denksporen kunnen lokale besturen, privépartners en ambitieuze bouwheren aan de slag. Tot eind juli kunnen ze zich aanmelden om één van de vijf pilootprojecten te realiseren.

Tegen 2030 zullen in Vlaanderen nog eens 330.000 gezinnen gehuisvest moeten worden. Dat is een zware ruimtelijke opgave, maar evengoed een mooie kans voor vernieuwing. Voor het Team Vlaams Bouwmeester was de verwachte bevolkingstoename de aanleiding om een aantal fundamentele vragen te beantwoorden. Hoe kunnen die nieuwe woningen bijdragen aan een beter ruimtelijk beleid? Hoe kunnen we daarvoor op een sociaal geïntegreerde wijze aantrekkelijke en betaalbare woonomgevingen realiseren? Hoe kunnen we al die individuele woonwensen vervullen met minder maatschappelijke lasten en kosten? Die vragen vormen de basis van het traject voor de Pilootprojecten Wonen dat Vlaams minister Freya Van den Bossche en het Team Vlaams Bouwmeester - samen met het Agentschap Wonen Vlaanderen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het team Stedenbeleid - zijn gestart. Het is een traject waarbij ontwerpcapaciteit bewust wordt aangewend om het toekomstig beleid mee aan te sturen, mogelijke scenario's en methodieken voor de woningproductie uit te testen, en de bakens met vijf referentieprojecten te verzetten.

In een eerste fase hebben vijf ontwerpteams een kader voor de Pilootprojecten uitgewerkt (zie kaderstuk). De resultaten van dat onderzoek werden op 23 april ll. tijdens een studiedag in het Vlaams Parlement gepresenteerd. Die dag werd ook de oproep aan kandidaat-bouwheren voor de Pilootprojecten Wonen gelanceerd.

Vijf combinaties van opdrachtgevers zullen eind deze zomer worden gekoppeld aan de vijf ontwerpteams en samen een masterplan voor een specifieke site met een specifiek programma opstellen. Die teams zullen in de eerste plaats op zoek gaan naar de winstpunten van het slim combineren van opdrachtgevers, functies en gebruikers. De Pilootprojecten Wonen moeten die *collectiviteitswinst* mee helpen verbeelden en realiseren opdat die kan uitgroeien tot een standaard voor de toekomst. Daarbij kan de huidige nadruk op de woonbonus verschuiven naar de collectiviteitsbonus van morgen.

Die collectiviteitswinst kan op alle maatschappelijke niveaus worden geboekt. Hier volgt een poging tot categorisering, gebaseerd op het verrichte ontwerpend onderzoek en vertrekkend van vijf invalshoeken.

Collectieve opdrachtgevers

Coöperatieve woningbouw, CLT ('Community Land Trust') en bouwgroepen zijn voorbeelden van gezamenlijk opdrachtgeverschap, die in het buitenland hun merites hebben bewezen. Volgens het team van *Speculations Reflexions* (team 4) zijn deze formules niet zonder meer in Vlaanderen toepasbaar. Een doorbraak kan worden gemaakt door een externe actor te betrekken bij de ontwikkeling van het woonpro-