



Betaalbare huurwoningen dankzij een sturende overheid

Ik wil deze gelegenheid aangrijpen om te pleiten voor een sturende rol van de overheid met het oog op de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen, als essentieel element voor de creatie van een evenwichtige sociale en functionele mix. De aantrekkingskracht van onze steden is innig verweven met de uitbouw van zo'n echte sociale en functionele mix. Ze zijn in de middeleeuwen immers ontstaan via een combinatie van zeer uiteenlopende functies zoals handel, ambacht, wonen, bestuur, horeca ... Vanaf de jaren 60 zijn onze steden echter geëvolueerd naar een samenraapsel van naast elkaar staande, gespecialiseerde wijken die een soort gettovorming met zich meebrachten: kantoorwijken zoals in het Central Business District in Brussel, sociale wijken zoals op Linkeroever in Antwerpen, villawijken op het platteland, enzovoort. Van deze aanpak is men gelukkig een tiental jaar geleden afgestapt.

Het is echter de taak van de overheid om op dit vlak een sturende rol te vervullen. Het louter laten spelen van de vrije markt zal er in de meeste gevallen logischerwijze toe leiden dat de privéontwikkelaars resoluut kiezen voor die oplossing die hen het meeste winst oplevert. Tot voor tien jaar geleden was dit voornamelijk het geval bij de ontwikkeling van nieuwe kantoorgebouwen, maar nu hebben ze de sector die zich toelegt op de bouw van koopappartementen en serviceflats voor het midden- en hogere gamma in het vizier.

De meest behoevende uit onze samenleving, met name de mensen die de financiële middelen niet hebben om een eigen woning te kopen en die dus afhankelijk

blijven van de huurmarkt, blijven meestal volledig in de kou staan. Vaak denkt de overheid nog te veel in termen van sociale koopwoningen en onvoldoende in termen van sociale huurwoningen, die via een privé-investeerder zoals Inclusio voor een lange periode in huur zullen worden gegeven aan een sociaal verhuurkantoor, een OCMW of een stedelijke regie. Dit soort publiek-private samenwerking dient verder aangespoord te worden als een van de oplossingen voor het schrijnend tekort aan betaalbare huurwoningen in onze steden.

De overheid - onze steden, gemeenten, OCMW's, enzovoort - kan op een tweeledige manier ingrijpen. Enerzijds door ontwikkelaars bij elke bouw aanvraag aan te sporen om de nodige aandacht te schenken aan de creatie van een evenwichtige mix, met een voldoende groot aandeel betaalbare huurwoningen. Anderzijds door, wanneer ze zelf overgaat tot de verkoop van een bestaande site, in het lastenboek van de verkoop een minimumpercentage aan sociale huurwoningen op te leggen. Op die manier zorgt de overheid er immers voor dat ze haar sociale rol verder blijft vervullen, zelfs wanneer ze een van haar eigendommen verkoopt. Een dergelijk initiatief sluit tevens aan bij het stimuleren van een sociale en functionele mix en dus bij een evenwichtige groei van onze steden.

De pen wordt doorgegeven aan Philémon Wachtelaer, Founding-Partner van BUREAU II & ARCHI+. ■