

‘DE VERANDERING IS PLEZIERIG’

*In 1998 riep de regering-Van den Brande IV de functie van **Vlaams Bouwmeester** in het leven. Doel: het bevorderen van de architectuurkwaliteit op het vlak van stedenbouwkundige omgeving, gebruik en beleving, beeldwaarde, bouwtechniek, energie- en kostenbeheer, enzovoort. Knack Extra sprak met Leo Van Broeck, na Bob Van Reeth, Marcel Smets en Peter Swinnen de vierde Vlaams Bouwmeester. ‘Wat we nu doen, is disfunctioneel.’*

Tekst: Dirk Remmerie

Vorige zomer belandde de Brusselse architect Leo Van Broeck, de Vlaams Bouwmeester sinds 2016, in het oog van de storm. Zijn klimaatvisie kreeg veel kritiek. De suggestie om slecht gelegen huizen fiscaal te ontmoedigen kwam hem op een haatcampagne te staan, Rik Torfs noemde hem een extremist. Van Leo Van Broeck is geweten dat hij graag probeert.

LEO VAN BROECK: Mag ik meteen een eerste misverstand de wereld uit helpen? De burger is niet schuldig. Hij woont niet verkeerd. Wel is hij gaan wonen waar overheden zegden dat hij mocht, waar hij naartoe is gesubsidieerd. De fundamentele keuzes zijn niet in handen van de particulier, die woont waar hij wil wonen binnen de marges van wat hij kan betalen. Als de gemiddelde burger wil wonen waar hij zonder veel files op het werk geraakt, waar hij wat groen heeft, met de kinderen in het plonsbad kan zitten en een beetje privacy heeft, dan is dat niet te betalen. De overheid moet dringend het kader creëren om betaalbare woningen te bouwen die daar een antwoord op bieden. De optelsom van decennialang beleid vol initiatieven met veel goede bedoelingen is niet zo goed als zou moeten. Want betaalbaar wonen in goede – ik zeg ‘goede’, niet ‘rendementsgedreven’ – ontwikkelingen met groen en privacy, op goed ontsloten plaatsen vlakbij werk, crèches, trein, tram, bus... is te duur. Je zal moeten inbinden en je tevreden stellen met de realisatie van slechts een deel van je wensen: dan woon je wel in het groen, bijvoorbeeld, maar sta je elke dag in de file en leef je niet waar je slaapt. Het is goed dat we allemaal beseffen dat we deze afwegingen moeten maken. Betaalbaar wonen vandaag betekent in veel van de gevallen dat je óf in slechte stadswijken terecht komt, óf in verkavelingen met een slechte mobiliteit.

Bestaat er een oplossing voor die paradox?

VAN BROECK: Natuurlijk wel. Toscane is toch mooi? Vlaanderen was net zo, hé. Vergeet niet dat Vlaanderen alleen maar bestond uit dorpen en steden, met daartussen enkel mensen die op het platteland woonden omdat ze er werkten: de landbouwer, de smid, de veearts, wat landadel. Het platteland was er voor landbouw en natuur – dat laatste is nu zo goed als weg. Vlaanderen kende geen ruimtelijke versnippering en *verrommeling* tot in de 19^e eeuw. Nadien vluchtte wie het zich kon veroorloven de stad uit om te ontsnappen aan de smog, de rivieren die stonken als riolen, en de vervuilende fabrieken – de fall-out van de Industriële Revolutie.

*‘BETAALBAAR WONEN BETEKENT
VANDAAG VEELAL DAT JE ÓF IN SLECHTE
STADSWIJKEN TERECHTKOMT,
ÓF IN VERKAVELINGEN
MET EEN SLECHTE MOBILITEIT.’*

Moeten we nu op onze stappen terugkeren? Terug naar stadskern en gemeentecentrum?

VAN BROECK: We moeten die noodzakelijke beweging ook zien in het licht van de ecocrisis: we moeten minder druk zetten op de beschikbare ruimte voor natuur. En we moeten echt niet bang zijn dat alles wat we nu doen, straks niet meer mag. Het omgekeerde is waar: alle veranderingen zijn leuker én goedkoper dan voortdoen. Want wat krijg je? Méér ademruimte, méér waterdoorlaatbaarheid en méér groen in stad of gemeente, waar het in de zomer 's nachts niet meer ➤



Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck: 'De burger is niet schuldig'



GETTY IMAGES

'Toscane is mooi, hé. Wel, voor het in de 19^e eeuw ruimtelijk versnipperde en verkruidde, was Vlaanderen net zo.'

zo heet is – in de kern van een gemeente waar het met beton volgebouwd is, is het door het 'heat island effect' 's nachts 6 graden warmer dan op het platteland, dat effect kan je milderer met groendaken, parkjes et cetera.

We kunnen binnenkort hopelijk eindelijk weer echt 'op de buiten' gaan wonen, in landelijke dorpen die opnieuw tussen de velden en in de natuur liggen, niet verstikt door lintbebouwing en verkavelingen.

INZICHT IN DE VOORDELEN VAN VERANDERING

Eind augustus loopt het mandaat als Vlaams Bouwmeester van Leo Van Broeck af.

LEO VAN BROECK: Het belangrijkste dat ik op het einde van mijn mandaat wil meegeven: er is nog heel wat werk aan de winkel om orde te brengen in onze ruimtelijke *verrommeling*. De grote hefboom om dat te realiseren is de mensen voldoende inzicht te geven, en er zo voor te zorgen dat ze de veranderingen zelf willen omdat ze er het voordeel van zien. Dat ze zien dat ze betaalbaarder kunnen wonen op plaatsen die veel meer levenskwaliteit bieden aan zowel de mens als de natuur. De mensheid heeft altijd geclaimd dat ze het huismeesterschap over de planeet wil. Wel, dat doe je niet door daar een wingewest van te maken. Dan ben je geen goede huisvader. Je mag je huis niet kapotwonen.

Ik ben tevreden over mijn bouwmeesterschap. Jammer genoeg moet ik vaststellen dat beleid aankondigen in dit land blijkbaar dodelijk is. De pers en de sociale media houden van angst, polemiek en polarisatie, terwijl we meer te winnen hebben bij inzicht en nuance.

Gedaan met de tientallen stopplaatsen in een wolk van verkavelingen waar enkel een belbus langskomt, en in ruil één goed gelegen halte waar om het kwartier een bus of tram stopt die je snel naar stad of treinstation brengt. Met goede fietsostrades. Een voorstel: hoe slechter de Mobiscore van een gemeente, hoe hoger de toelage voor een fietsostrade en hoe hoger de toelage voor een salariswoning (in de plaats van een salariswagen). Dat is toch een interessante piste, die salariswoning? Het principe: als je dichterbij je werk verhuist, krijg je een toelage die een groot stuk van je woonkost dekt. Een salariswagen kost al snel 500 tot 600 euro per maand. Dat bedrag is toch een flink stuk van je huur of afbetaling? Dus waarom krijgen we geen creatiever beleid dat ons ontzorgt en gelukkiger maakt? Een beleid dat alle soorten woonwensen op het platteland, in het dorp, in de kleine en de grote

stad mogelijk maakt, zonder zoveel natuur te verdoemenis in te draaien? Dergelijke transitie zijn toch niets om schrik voor te hebben?

**'WAT NIET VERANDERT, GEEFT AAN
DAT HET GESTORVEN IS. EEN GEMEENTE
WAAR NIETS VERANDERT,
WORDT EEN DECOR. OOK ONS ERFGOED
EN ONZE HISTORISCHE GEBOUWEN
ZIJN GEEN STATISCH GEGEVEN.'**

De verandering is plezierig?

VAN BROECK: Dat blijf ik verkondigen. De verandering is niet alleen plezierig, ze is ook goedkoper. Salariswagens kosten de overheid 4 miljard per jaar, de files kosten de economie 30 miljard per jaar en de ruimtelijke versnippering kost de overheid 2 miljard per jaar. Al die miljarden kunnen we terugwinnen. Waarom denk je dat wij de hoogste belastingschaal ter wereld hebben? Elke 100 euro die een werknemer netto verdient, kost de werkgever 250 euro. Een wereldrecord. Circa 30 procent van die fiscale ratio is het gevolg van onze ruimtelijke verrommeling. Een betere ruimtelijke ordening betekent gewoon minder belastingen. Tel daarbij de mooiere gemeenten, de stillere en leefbare steden, de meer betaalbare woningen, de kortere files... je ziet toch langs alle kanten de voordelen? Wat we nu doen is disfunctioneel.



BETTY IMAGES

'Verdichting gaat over het combineren van hoog en laag. Manhattan ziet er niet uit zoals onze zeedijken, akkoord?'

Het aantal inwoners in Vlaanderen is de helft van Londen, maar dan wel uitgesmeerd over 300 gemeenten. Geen wonder dat we allemaal in de file staan. Het openbaar vervoer is geen alternatief, het is technisch onmogelijk en onbetaalbaar. Ons huidige ruimtelijk model zullen we nooit goed met openbaar vervoer kunnen bedienen als we het niet gaandeweg herschikken. Dat is de kip en het ei. Onze ruimtelijke verspreiding maakt onze mobiliteitsvraag te groot. Je kunt technologisch geen nieuwe mobiliteit bedenken, want een file met elektrische, zelfrijdende wagens staat nog even lang stil. Je moet de mensen eerst *helpen* te verhuizen. Ik zeg niet *dwingen* om te verhuizen. Het gaat erom mensen te doen verlangen naar een beter alternatief door een aanbod van betaalbare woningen te creëren.

Hoezo, betaalbaar? Jaar na jaar pieken de prijzen. Wie naar de stad wil trekken, moet diep in de zakken tasten.

VAN BROECK: Sterker nog, al drie of vier jaar op rij stijgt de kost van wonen sneller dan de inflatie. Dat is niet fair. Zolang wij de kost van de grond mee verrekenen in de kost van de huur of de koop, blijven we opgescheept met voor velen onbetaalbare woningen. De grondspeculatie is de boosdoener. Het komt ook doordat wij in België een eigen woning beschouwen als een teken van rijkdom. Met die visie staan we vrijwel alleen in Europa. Alle rijke landen in Europa hebben een groter aandeel huurders dan wij. Alle arme landen hebben een groter aantal eigenaars. In Roemenië is 90 procent eigenaar van de woning. De onderliggende oorzaak is ons pensioen: dat ligt 30 procent onder het Europese gemiddelde. Wij gebruiken woningbezit

als vervanger van het ontbrekend pensioengedeelte, een soort appeltje voor de oude dorst.

Hoe kan het anders?

VAN BROECK: Met coöperatieve modellen en projecten met recht van opstal en erfpacht. Coöperatieve modellen zijn iets tussen huur en eigendom in: je bent geen eigenaar pur sang, maar je hebt aandelen in de coöperatieve die het woonproject in eigendom heeft. Idealiter meerdere woonprojecten, zodat je afhankelijk van je levensfase dankzij je aandelen telkens kan verhuizen naar de woning die het beste bij je behoeften aansluit. Als je kinderen hebt, wil je wellicht extra kamers en scholen in de buurt. Als je wat ouder bent, ben je beter af zonder lege kamers en met een betere bereikbaarheid van het stadscentrum. In een coöperatief model verhuis je zonder

de traditionele extra kosten die bij verkoop en aankoop horen. Ook handig als je van job verandert en dicht bij je nieuwe werkplek wil wonen. Met andere woorden, je woont telkens tegen kostprijs.

'WIJ IN BELGIË BESCHOUWEN EEN EIGEN WONING ALS EEN TEKEN VAN RIJKDOM. WE GEBRUIKEN WONINGBEZIT ALS VERVANGER VAN HET ONTBREKEND PENSIOENGEDEELTE.'

In Zwitserland is dat principe al langer ingeburgerd en beleven de woningbouwcoöperaties nu een renaissance. In Zürich werden duizenden woningen gebouwd, waarvan de kostprijs 20 tot 50 procent lager ligt dan de marktprijs. Dichter bij huis zie je dat Antwerpen en Leuven – toch steden met andere politieke kleuren aan het roer – op eigen gronden projecten (laten) realiseren met recht van opstal. De grond blijft eigendom van de stad en wordt dus niet doorgerekend in de prijs van de woning. Dat maakt voor de kopers of huurders én voor de projectontwikkelaars een groot verschil. Bij een gewone verkoop verwerven die ontwikkelaars grond tegen zo'n hoge prijs dat ze daar projecten opzetten die zo'n densiteit moeten hebben dat de buurt ze niet altijd aanvaardt.



BETTY IMAGES

'Het openbaar vervoer is geen volwaardig alternatief. Het is technisch onmogelijk en onbetaalbaar.'

In naam van de verdichting bouwen de projectontwikkelaars te vaak te krappe 'kruipkoten'?

VAN BROECK: Voilà. Terwijl verdichting gaat over mooie, groene, geschakelde en gestapelde woningen. Dat kan met rijwoningen, want in een groot deel van de gevallen moeten we niet naar appartementen gaan. Het gaat over de combinatie tussen hoger bouwen en lager bouwen. Een mooi voorbeeld is Manhattan. Dat ziet er niet uit als onze zeedijken, hé? Stel dat ze daar op elk perceel 300 meter hoog hadden gebouwd, dan waren de straten diepe canyons waar mensen verkouden in de schaduw zouden rondscharrelen op mossige trottoirs. Waarom is dat niet zo? Omdat er beleid wordt gevoerd. Als er in een woonblok een project richting wolken gaat, moeten de

**'WE MAKEN GEEN WOONKWALITEIT.
WIE IN EEN APPARTEMENT WOONT,
ZOU DAAR ALLES MOETEN KUNNEN DOEN
WAT JE IN EEN VERKAVELINGSVILLA KUNT.'**

buren laag blijven. Dat kan omdat wie laag blijft, deelt in het extra rendement van de torens, door de verdeling van de grondrechten. In België denken we dat elke kavel dezelfde rechten moet krijgen. Zo lang je op die manier denkt, kun je niet ordentelijk verdichten. Trouwens, *verappartementisering* is niet slecht als het maar goede appartementen zijn. Ik heb het over appartementen met groen en met terrassen. Waar daarnaast nog rijwoningen met tuin staan in de

plaats van een rij garagepoorten, want dan heb je geen levende woonstraat meer.

Dat is de verantwoordelijkheid van architecten.

VAN BROECK: Het is de verantwoordelijkheid van de stedenbouwkundige besturen. Die beoordelen de kroonlijsthoogtes. Die moeten verordenen dat wie in een appartement woont, daar alles zou moeten kunnen doen wat je in een verkavelingsvilla kunt. Oma en opa moeten op het terras een plonsbad voor de kleinkinderen kunnen zetten. Mensen moeten

'WE MOETEN DE BURGERS VOOR VOL AANZIEN'

De belangrijkste opdracht voor de bouwmeester en zijn team is het ondersteunen van lokale besturen door ze te adviseren rond grote projecten, door de dialoog met de burger aan te gaan. Daar valt nog winst te halen.

LEO VAN BROECK: Ik geloof in een kennisgedreven democratie waarbij burgers en overheid samen betere resultaten boeken. Participatie is een mooie zaak, maar moet jaren eerder komen. Wanneer een overheid de bodembestemming vastlegt in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), beslist ze op dat moment eigenlijk al hoeveel je mag bouwen, hoe hoog, wat de impact is op de mobiliteit... Nu is er vaak een RUP, en pas jaren later komt er een project dat in dat kader moet passen. Er wordt dan een participatietraject opgestart, maar eigenlijk is dat veel te laat, want de contouren liggen al vast. Je moet de burgers veel vroeger betrekken.

Ik denk dat we onze burgers voor vol moeten aanzien. Zo was er een participatietraject met 500 burgers in Kortrijk. De eerste zes maanden mochten die niets zeggen. Ze kregen les over vastgoed, milieu, projectontwikkeling, grondwaarde, stedenbouwkundige regelgeving, groenblauwe netwerken, mobipunten, openbaar vervoer, fietsostrades... noem maar op. Tot ze kennis van zaken hadden. Na zes maanden bogen ze zich over maquettes en stadsplannen. Ze schreven flipcharts vol. Maar vooral: ze kwamen met oplossingen die de politiek niet had durven bedenken. Ik citeer graag Cees Buddingh: *inspraak zonder inzicht leidt tot uitspraken zonder uitzicht.*

Maar er is een maar. We moeten er ons van bewust zijn dat de burger soms te veel marge krijgt om van alles tegen te houden. Een ambulance die 's nachts door je straat rijdt, maakt je wakker. Niemand zal het in zijn hoofd halen die ziekenwagen aan te klagen wegens overlast. We weten: hier worden levens gered en dat is gemeenschappelijk belang. Wel, een windmolen is ook levensreddend. Verdichten is dat ook. Als burgers verdichting, tramlijnen, windmolens... mogen tegenhouden en ambulances niet, dan klopt er iets niet in de communicatie. Dan hebben ze niet door dat we met essentiële nieuwe dingen bezig zijn die levensreddend zijn in de hele wereld.



GETTY IMAGES

'Onze dorpen verstikken door lintbebouwing en verkavelingen.'

plaats hebben voor een minimoestuin met kruiden. Er moet een gedeelde tuin zijn waar je in de schaduw een boekje kunt lezen, een plek waar je je fiets kunt afspuiten na een tochtje met het gezin op een modderig parcours. Maar waar vind je dat? We maken geen woonkwaliteit.

Verdichting zou de herkenbaarheid en identiteit van de centra van dorpen, gemeenten en steden verminken.

VAN BROECK: Dat is een groot misverstand. Identiteit is nog nooit stabiel geweest. In de 16^e eeuw bestonden de meeste dorpswoningen uit witte leembouw met zwart houten vakwerk, drie eeuwen later waren ze allemaal van baksteen. Dat zal opnieuw veranderen. Het Nederlands van 400 jaar geleden versta ik niet eens. Alles verandert voortdurend: talen, culturen, meubelstijlen, architectuurstijlen... De skyline van een dorp of stad vormt daarop geen uitzondering. Wat niet verandert, geeft aan dat het gestorven is: Een gemeente waar niets verandert, wordt een decor. Ook ons erfgoed en onze historische gebouwen zijn geen statisch gegeven. Gebouwen worden tijdens hun leven constant aangepast, vertimmerd en verbouwd. Zo hoort het. Maak misschien nog een uitzondering voor de kathedraal van Antwerpen, de Heilig-Bloedkapel in Brugge en een paar andere topstukken die museale objecten worden, maar al de rest moeten we gebruiken of we zijn niet goed bezig. Wat willen we anders: na tweeduizend bouwen stranden in een wereld met alleen maar erfgoed? Allemaal lege dozen? De erfgoedsector zegt trouwens ook dat erfgoed moet leven.

Het is ook een kwestie van vooruitkijken en de functies van een gebouw goed inschatten. Een praktisch voorbeeld. Momenteel wordt er gigantisch veel geïnvesteerd in aangepaste onderkomens voor onze verouderende bevolking. Maar over 40 jaar begint onze vergrijzing te dalen, voorspellen demografen, en dus zullen we aan die gebouwen nieuwe functies moeten geven. Veel investeerders denken daar niet aan. We moeten alles als een proces zien, als herbestembaar en op basis van gebruik en niet als bezit. En zo kom ik weer bij dat coöperatief model van daarnet. •

DE LEEFBAARHEID VAN ONS PLANETAIR HUIS

De Vlaams Bouwmeester kijkt graag vanuit vogelperspectief om de effecten van (gebrek aan) ruimtelijke ordening in al zijn dimensies te zien. 'Als Bouwmeester heb ik nooit over het klimaat gesproken, zoals sommigen mij verwijten, maar ruimtelijke ordening is wél mijn kerntaak.'

LEO VAN BROECK: De ecocrisis als een klimaatopwarming bestempelen, is een foute naam voor een fundamenteel duurzaamheidsprobleem op planetaire schaal. Ik ontken niet dat de opwarming een ernstig probleem is, maar het is een symptoom van een totale ineenstorting van het ecologische systeem. De aarde heeft een zelfregulerende jas in drie laagjes: water, bodem en lucht. Alle leven komt uit die natuur en leeft van die natuur. Die drie laagjes verkeren in een staat van alarm: de zeeën zijn voor 80 procent leeggevisd en drijven vol plastic. Onze oceanen verzuren, wat nefast is voor het fytoplankton. Via fotosynthese zorgt fytoplankton voor driekwart van de zuurstofvoorziening op aarde. Dus, onze zuurstofflessen lopen leeg. De bodem, het tweede laagje, is op een zeer dominante wijze overbezet door een te talrijke mensheid met een te grote footprint, door een ongebreidelde economische groei, een grote honger naar grondstoffen en een superintensieve industriële landbouw. Er is bijna geen natuur meer. In Vlaanderen is slechts 2,7 procent natuur in de zin van hard beschermd reservaat, 6 procent als je er de beheersovereenkomsten op militaire domeinen en gebieden van Natuurpunt bijtelt. Terwijl dat planetair 50 procent zou moeten zijn. Er is een massa-extinctie bezig, de planeet is aan het sterven omdat de bodem mensruimte is geworden. En ja, er is ook laag drie: de lucht zit vol met broeikasgassen. Maar nog voor de aarde goed en wel begint op te warmen, zal 80 procent van de diersoorten al uitgestorven zijn.

Hoe wij naar de aarde kijken, bepaalt de leefbaarheid van ons eigen planetair huis. Als wij ons kot aan flarden wonen... De mensheid gedraagt zich nu alsof we in een huis wonen en daar ons gevoeg doen onder de salontafel, fruit eten voor de tv en de schillen laten liggen en vooral niets schoonmaken 'omdat het te duur is'. Dat is toch *not done*? In België hebben de meesten de gewoonte om mankementjes aan en rond hun huis snel en netjes op te lossen. Met dezelfde liefde moeten we kijken naar het huis dat we allemaal delen, naar onze planeet.