



BETONWOEDE



‘Niet elke Vlaming heeft een bak

Veel Vlamingen kunnen of willen geen eigen huis bezitten. Huren via een coöperatie is een prikkelend alternatief. ‘Ik heb een half leven geklust in mijn huis. Al die tijd had ik andere dingen kunnen doen.’

BRUSSEL | Boven op een tramstelplaats in Zürich staat een intrigerende woonblok. Hij ziet eruit als een gewoon appartementsgebouw, maar binnenin ontvouwt zich een heus woonerf van 93 kleine woon-eenheden met gemeenschappelijke leefruimtes. Er is een grote binnentuin met terrassen en speeltuigen. Er is een cafeetje, een bib, een wasserette, er zijn werken yogarooms. Wie wil, kan een sauna afhuren, of materiaal uitleenen. Beneden in het gebouw zitten commerciële functies, zoals een bioscoop, een artspraktijk, een kinderdagverblijf en winkels.

Kalkbreite is een van de Zwitserse *Genossenschaften* of

woningcoöperaties. De Züricher coöperaties bestaan al honderd jaar en drukken hun stempel op de stad, zegt Anne Malliet van het Team Vlaams Bouwmeester. Ze trok er meermaals heen om het model te bestuderen. ‘Het zit tussen huren en kopen in. Als aandeelhouder breng je een deel van het kapitaal in. Vervolgens huur je tegen een kostprijs, met levenslange woonzekerheid. Er zijn zo’n 250 coöperaties, die ruim 20 procent van de Züricher woonmarkt bestrijken. De stad trekt dat aandeel nu op tot een derde. Het hele spectrum van de samenleving is coöperant, van sociale huurders tot miljonairs’.

‘Het is betaalbaar en ontzorgd

wonen’, zegt Malliet. ‘Je hoeft niet wakker te liggen van een renovatie of een goot die lekt. Bovendien is het heel flexibel. Je verhuist afhankelijk van je gezinssituatie. Als alleenstaande kun je een klein appartement huren. Komen er kinderen, dan trek je naar iets groter.’

Niet speculatief

Zwitsers zijn opgegroeid met het coöperatieve idee. Maar kan dit ook werken bij ons? Toch wel, denkt Karel Lootens, die twee jaar geleden mee Wooncoop uit de grond stampte. De woningcoöperatie heeft tien projecten lopen in onder meer Brugge, Hasselt, Herentals, Genk, Leuven en Gent.

‘We moeten onszelf niet wijsmaken dat elke Vlaming een baksteen in de maag heeft. Velen hebben gewoon het geld niet. Met 20.000 euro kun je op de huizenmarkt niets doen. Bij ons wel. Wij bieden geen alternatief voor de sociale woningen. Dat blijft een taak voor de overheid. Maar we zijn er voor een groot deel van de zogenaamde “middenklasse” die niet langer een woning kan kopen. En voor mensen die geen zin hebben om een grote hap van hun in-

komen te besteden aan een te duur huis waar ze levenslang aan vasthangen. Ze willen geregeld kunnen verhuizen of een tijdje in het buitenland wonen. Ze willen de vrijheid om minder te werken, of ze besteden hun budget liever aan reizen.’

Wooncoop ontstond vanuit bezorgde burgers die zich niet wilden neerleggen bij het idee dat een doodgewoon huis in een wijk die toevallig in trek is, in tien jaar tijd verdubbelt in waarde. ‘Tegenover dat speculatieve model zetten wij een alternatief dat wonen niet langer beschouwt als een verhandelbaar product, maar als een recht.’

Het kan wel alleen werken als ook kapitaalachtigere mensen meedoen, zegt Lootens. ‘In Zürich kunnen de coöperaties bijna renteloos lenen bij de stad. Wij kunnen dat niet, we rekenen meer op het kapitaal van onze aandeelhouders. Die krijgen korting op de huurprijs in de vorm van een dividend van 4 procent. Wie meer kapitaal inlegt, krijgt dus een grotere korting. Anderen kunnen geleidelijk kapitaal opbouwen. En ook buitenstaanders kunnen aandeelhouder worden, tegen een dividend van 2 procent.’

De interesse groeit, merkt Loo-

tens. ‘Onze infosessies zitten vol, met een gevarieerd publiek. In Genk starten we een project met zeven wat oudere dames en een koppel die willen *cohousen*. Ze ruilen hun huis in de rand in voor collectief wonen in de stad. Ze zeggen het niet zitten zelf op te draaien voor de renovatie van hun woning. Voor hen is centraal beheer een troef’.

Ons huis, ons pensioen

Malliet knikt. ‘Voor mij als architecte was het destijds evident dat ik een 19de-eeuws huis kocht in Antwerpen. Mijn man en ik hebben een half leven geknutseld tot het in orde was. Al die vrije tijd hadden we aan andere dingen kunnen besteden. Mochten die coöperaties toen bestaan hebben, ik was er zo ingestapt.’

En toch. Krijg je de Vlaming los van het idee dat een eigen huis de beste zekerheid is voor de toekomst? Ons huis is toch ons pensioen? ‘Dat wordt ons zo ingelepeld’, zegt Malliet. ‘Maar als je flexibel en zonder zorgen wilt wonen, is investeren in bakstenen misschien niet de beste optie.’

We onderschatten ook de werkelijke kosten van een eigen huis, zegt Lootens. ‘Een huis dat je des-



Kalkbreite is een van de Zwitserse woningcoöperaties die al honderd jaar hun stempel op de stad drukken. © Pension Kalkbreite



Kalkbreite telt 93 wooneenheden. Er is een cafeetje, een

Elke dag worden 12 voetbalvelden open ruimte ingenomen in Vlaanderen. En we zijn al een van de meest verstedelijste regio's ter wereld. In een slotreeks van dit correspondentieschap gaat **INE RENSON** na hoe we het tij kunnen keren. Hoe krijgen we de Vlaming uit de verkaveling? Kan wonen in kernen betaalbaar en aantrekkelijk zijn? Een verkenning van hoe dicht bij elkaar wonen kan werken.

VANDAAG (6/6): ontzorgd wonen in een coöperatie.

steen in de maag'

'Met 20.000 euro kun je op de huizenmarkt niets doen. Bij ons wel. Wij beschouwen wonen als een recht'

KAREL LOOTENS
Medeoprichter Wooncoop

tijs kocht voor 250.000 euro, heeft na zestig jaar investeringen en herstellingen misschien 700.000 euro gekost. En wat als het idee dat je huis je spaarpot is, verkeerd uitpakt? Velen zijn ontgoocheld omdat ze hun villa niet kwijttraken voor de prijs waarop ze hadden gerekend. Waar sta je dan met je pensioen in bakstenen?"

Stadsvlucht afremmen

Nog een troef: coöperaties kunnen een hefboom zijn om ons woningpark klimaatneutraal te maken, zegt Malliet. 'De *Genossenschaften* zijn niet gefocust op financiële winst en investeren in duurzaam en energiezuinig bouwen. Ze bouwen met hout, bedekken woonblokken met zonnepanelen, hebben wijkverwarming op geothermie of restwarmte. Daarom zijn ze beter geplaatst om de energietransitie waar te maken. Wij moeten het huis per huis doen.'

In Zürich stimuleert de stad het coöperatieve model. Bij ons begeven de steden zich schoorvoetend op het ijs. 'Zonder steun van de stad zouden de *Genossenschaften* nooit zo groot geworden zijn,' zegt architecte en stedenbouwkundige

Peggy Totté van Architectuurwijzer. 'Het zou goed zijn mochten ook onze steden gronden en panden ter beschikking stellen.'

'Voor de stad zijn er veel voordelen,' zegt Totté. 'Het is een goede formule voor compact wonen. Je krijgt een betaalbaar en kwalitatief woningaanbod, waarmee je de stadsvlucht kunt afremmen. Via de coöperaties kun je ook voorwaarden opleggen over mobiliteit en duurzaamheid. Het zijn breekijzers om bepaalde wijken in je stad autoluw te maken.'

Hasselt stelde aan Wooncoop een grond ter beschikking via erfpacht. Sint-Niklaas wil een coöperatief woonproject op de Patersite. 'De andere steden hebben er oren naar, maar het blijft vooral bij praten,' zegt Lootens. Toch denkt hij dat het een kwestie van tijd is voor ze overstag gaan. 'Eens de eerste stad de schouders zet onder een grootschalig project, zullen de andere snel volgen. Zo krijg je ook de banken mee. Dan zijn we vertrokken. Ik geloof dat we ook in onze steden naar een vijfde van de markt kunnen gaan. Hoe meer panden in een coöperatie zitten, hoe beter het systeem kan werken.'



Bepaalde fauna en flora hebben plas-drasgebied nodig om te overleven © jvd

Europese verplichtingen komen in gedrang

Natuur lijdt onder drooglegging polders

De dotterbloem en grutto moeten we beschermen. Maar in drooggelegd leefgebied lukt dat nooit.

GENT | 'We gaan er nooit in slagen de doelstellingen voor natuurbehoud hier te halen. Daarvoor wordt het gebied te zeer drooggelegd.' Dat zegt Michaël Crapoen van de vzw Durme, een vereniging die het natuurreservaat Scheldebreeken in de gemeenten Zele-Berlare-Wichelen beheert. Daarmee schaarde de vzw zich achter Francis Van Den Abbeele, de man uit Berlare die een gerechtelijke strijd voert tegen de ontwatering van de polder in zijn gemeente (*DS 30 november 2019*).

In de Scheldebreeken gaat het om planten en dieren die een natte omgeving nodig hebben. De dotterbloem, de koekoeksbloem, de gevlakte orchis bijvoorbeeld, wat de flora betreft. De grutto, de kievit en de watersnip bij de vogels. 'Zij gedijen in wat wij plas-drasgebied noemen,' zegt Crapoen. 'Dat staat blank in de winter en blijft voldoende vochtig in de zomer. Ideaal ligt het grondwater er in de zomer maximaal 60 tot 70 cm diep, maar we zien aan onze metingen dat het peil geregeld zakt tot 1 à 1,5 meter diep. Dat komt door het pompen in de polder en wordt versterkt door de droge zomers.'

De vzw kaartte de zaak aan bij de provincie en het polderbestuur, maar bleef op haar honger. Uit de overlegmomenten, enkele jaren geleden, kwam weinig concreets. De vzw betreurt dat het peilbeheer eenzijdig op landbouw gericht is.

'Als het niet lukt de natuur in stand te houden, worden wij daar op afgerekend. Wij krijgen subsidies van de Vlaamse overheid om die natuurdoelstellingen te realiseren. Vlaanderen doet dat omdat het zelf zijn Europese verplichtin-

gen op het vlak van natuur moet nakomen.'

Wat de vzw Durme in de Scheldebreeken meemaakt, komt op veel plaatsen in Vlaanderen voor, bevestigt Luc Vervoort van Natuurpunt. 'Ik schat dat zeker 90 procent van onze gebieden waar we natte natuur in stand proberen te houden, onder verdroging te lijden heeft.'

'In een natuurgebied het water op peil houden als het verderop weggepompt wordt, is moeilijk. We proberen het te isoleren en er weer water in te pompen. Klinkt absurd? Het meest absurde is dat wij soms wateringbelasting betalen om de verdroging te bekostigen waar we tegen knokken.'

Vroeger werden nattere gronden als grasland gebruikt waarop vee kon grazen. Drogere gronden zijn geschikt voor akkerbouw, wat meer opbrengt. Polderbesturen organiseren die drainage.

Droogleggen is in Vlaanderen goed ingeburgerd, stelt Vervoort vast. 'Grachten moeten breed zijn en vaak geruimd worden, zodat het water snel weg kan. Maar dat gaat terug op een tijd dat we water genoeg hadden. Dat is steeds minder het geval. Hete en droge zomers worden frequenter. We kunnen niet meer voortdoen alsof er niets aan de hand is.'

In de zaak van Van Den Abbeele die voor het hof van beroep in Gent loopt, dienden de partijen gisteren bijkomende documenten in. De verdere behandeling is voor oktober. (ty)

'Zeker 90 procent van de gebieden waar we natte natuur in stand proberen te houden, lijdt onder verdroging'

LUC VERVOORT
Medewerker Natuurpunt



bib en een wasserette. Wie wil, kan een sauna afhuren. © Kalkbrete

'Je hoeft niet wakker te liggen van een goot die lekt. Bovendien is het heel flexibel: je verhuist afhankelijk van je gezinssituatie'

ANNE MALLIET
Team Vlaams Bouwmeester