

LEUVEN EXPERIMENTEERT MET NIEUWE
WOONVORMEN EN DOELGROEPEN

Het Leuvense woonlabo

Leuven experimenteert met nieuwe woonvormen en nieuwe formules om een woning te verwerven. Het woonbeleid spitst zich toe op de lage en de middeninkomens, groepen die moeilijk aan de bak komen op de dure Leuvense vastgoedmarkt.

LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

Leuven zal baanbrekend zijn”, beloofde het nieuwe stadsbestuur, een coalitie van sp.a, Groen en CD&V, in de bestuursnota 2019-2025. In zijn woonbeleid slaat Leuven alvast een nieuwe weg in, stelt schepen van Wonen Lies Corneillie (Groen). “Anders dan in het verleden en dan in vele andere steden mikken we in ons woonbeleid niet zozeer op jonge gezinnen of alleenstaanden of oudere mensen, maar focussen we op groepen die moeilijk zelfstandig op de private koop- of huurmarkt terecht kunnen.” Het is een kwestie van de beschikbare middelen efficiënt in te zetten, oppert de schepen. “Je hebt jonge gezinnen in alle inkomenscategorieën. Niet al die gezinnen hebben ondersteuning nodig om een wo-

ning te vinden in Leuven.” De bocht in het Leuvense woonbeleid betekent ook dat voortaan meer aandacht gaat naar de huurmarkt dan naar de koopmarkt. Met de Leuvense huurpremie ondersteunt de stad mensen die op de wachtlijst staan voor sociale huisvesting en aangewezen zijn op de private huurmarkt. “Vlaanderen geeft ook zo’n premie pas na vier jaar. Wij doen dat al na twee jaar aan mensen die kinderen ten laste hebben”, licht Corneillie toe. Daarnaast blijft Leuven inzetten op onderhandelingen met projectontwikkelaars, om via stedenbouwkundige lasten in hun projecten ook in sociale en budgetwoningen te voorzien. “Maar onze impact is beperkt”, erkent Lies Corneillie. “Daarom vindt de stad het



ook belangrijk een eigen aanbod te creëren. Via het Auto-noom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) zetten we vooral in op huurwoningen. Onlangs hebben we als eerste Vlaamse stad ook een Community Land Trust (CLT) opgericht.” Met dat instrument mikt Leuven op de zogenaamde *missing middle*, de lagere middenklasse die niet in aanmerking komt voor sociale huisvesting, maar ook moeilijk aan de bak komt op de private huur- of koopmarkt. De CLT verwert en beheert de grond, en door de grond en de woning te scheiden, kunnen de woningen tegen een aanzienlijk lagere prijs aangeboden worden.

Innoveren en inspireren

Baanbrekend is Leuven ook met het project ‘t Wisselspoor. Op het terrein van de vroegere spoorwegwerkplaats ontwikkelt AGSL een kind- en gezinsvriendelijk woonproject met 52 wooneenheden. Het ontwerp toont een U-vormig bouwblok met een laag en hoog volume (veertien verdiepingen). Ondanks de duidelijke keuze voor collectief wonen, belooft het woonproject toch “dezelfde kwaliteiten als een huis met een tuin”. De woningen tellen één tot vier slaapkamers en krijgen allemaal een ruim terras. Er komt ook veel gemeenschappelijke ruimte, zoals een groen dakterras van 109 vierkante meter, en de wooneenheden in het lage volume worden verbonden door brede speelstraten. Om te waken over het kind-

vriendelijke karakter van het project, werkte het architectenteam samen met Kind en Samenleving. Met dat project richt Leuven zich dus wel expliciet naar gezinnen met kinderen. “Klopt”, zegt Lies Corneillie, die ook de voorzitter is van AGSL. “De ontwerpverantwoordelijke: hoe kunnen we stedelijk wonen voor gezinnen met kinderen realiseren op een duurzame, klimaatneutrale manier? We hebben alle wensen die mensen koesteren als ze op zoek gaan naar een woning in Leuven gebundeld in het ontwerp: voldoende private ruimte, een tuintje, voorzieningen,... Dat bieden we allemaal aan zonder ruimteverslindend te zijn. Als je ‘t Wisselspoor zou bouwen op de manier van een klassieke verkaveling, zou je acht voetbalvelden nodig hebben. Nu gaat het om een compact perceel van 6500 vierkante meter.”

“De rijwoning in een bouwblok is perfect voor gezinnen in de stad. Dat woningtype zijn we aan het verliezen”

FILIP CANFYN, CONSULTANCY GROEP REBEL

‘t Wisselspoor zal ook lockdownproof zijn, benadrukt Lies Corneillie. “De vraag naar een kwalitatieve private buitenruimte voor elke wooneenheid is zeer legitiem”, zegt ze. “Mensen hebben daar geen behoefte aan. Het is belangrijk een goed evenwicht te vinden tussen private ruim-

te, gedeelde ruimte en publieke ruimte. We leggen in Leuven ook nog altijd nieuwe parken aan. Voldoende groen in de buurt bevordert ook de woonkwaliteit. Woonkwaliteit is de optelsom van de eigen woning en wat de buurt te bieden heeft.”

Het CLT-project en 't Wisselspoor illustreren het vernieuwende aspect van het Leuvense woonbeleid. “We willen innoveren met nieuwe woonvormen en nieuwe vormen van woningen verwerven”, zegt Lies Corneillie. Volgens Sien Winters, coördinator van het Steunpunt Wonen, is er behoefte aan “vernieuwende projecten die ogen openen en tonen wat mogelijk is”. “Ik mis creativiteit in het nieuwe woningaanbod”, zegt ze. “De jongere generaties staan open voor wonen in de stad. Als je de voordelen van een stad kunt combineren met een rustige, groene en autoluwe omgeving en een beetje privaat of semi-publieke buitenruimte, dan is de stad een aantrekkelijke plek voor gezinnen met kinderen. Het interessante aan 't Wisselspoor is dat het de voordelen van de woning met een tuin verenigt

↓ 'T WISSELSPOOR

Een kindvriendelijke wijk op een perceel van 6500 vierkante meter.



→ SINT-DONATUSPARK
 De stad legt nog altijd nieuwe parken aan.

met compact wonen in de stad. Projectontwikkelaars wagen zich nog maar zeer weinig aan zulke projecten. Maar als ze zien dat er veel interesse is, zullen ze wel toehappen.”

Lies Corneillie bevestigt dat Leuven projectontwikkelaars wil inspireren met 't Wisselspoor. Maar ze denkt ook aan een minder vrijblijvend spoor: “We zouden projectontwikkelaars kunnen opleggen een dergelijk aanbod te creëren. Daar is nu nog geen sprake van, maar het is wel interessant een testcase te hebben, om een beleidskader op te baseren.”

Pleidooi voor de rijwoning

Voor Filip Canfyn, senior advisor real assets bij de consultancygroep Rebel, lijkt het geen twijfel dat 't Wisselspoor een publiek zal vinden. “Leuven is een succesvolle woonstad en 't Wisselspoor is een interessant nicheproject.” Toch vindt hij het de verkeerde oefening. “De rijwoning in een bouwblok is perfect voor gezinnen in de stad. Dat woningtype zijn we aan het verliezen. We plooiën ons in

“

‘We focussen in ons woonbeleid op groepen die moeilijk zelfstandig op de private koop- of huurmarkt terecht kunnen’

LIES CORNEILLIE (GROEN), SCHEPEN VAN WONEN IN LEUVEN

bochten om van appartementen de meest logische woonvorm te maken. We maken ze stadsvriendelijk, omgevingsvriendelijk en nu ook al gezinsvriendelijk. Waarom? Omdat het rendement van appartementenontwikkeling voor de vastgoedsector hoger ligt. En omdat het makkelijker is, want een goede woning ontwerpen is niet simpel. Maar ik vrees dat we met nog meer appartementen in de stad de strijd niet zullen winnen.”

Lies Corneillie merkt op dat Leuven een beleid voert om het patrimonium van gezinswoningen in de stad te vrijwaren. “Onze algemene bouwverordening laat niet toe gezinswoningen nog op te delen, bijvoorbeeld in koten of studio's. Maar ook over het concept van de gezinswoning willen we grondig nadenken. Want de demografische situatie in een stad als Leuven is heel divers. Hier wonen ook veel alleenstaanden, we hebben veel gezinnen die per week van samenstelling veranderen en heel grote gezinnen, als gevolg van bijvoorbeeld gezinshereniging. Het aanbod van gezinswoningen moet dus ook diverser worden.”

De bescherming van de gezinswoningen heeft veel te maken met de grote studentenpopulatie in Leuven. “We zijn blij met de aanwezigheid van de studenten in onze stad”, zegt Corneillie. “Ze maken van Leuven een bruisende stad. Maar ze zorgen natuurlijk ook voor een grote druk op de woningmarkt. In de voorbije legislatuur heeft de stad daarom zwaar geïnvesteerd in studentenhuisvesting.”