

# Leuven

Het woningvraagstuk kennen we vooral via statistieken. Maar laten zo'n cijfers ook toe om plaatselijke verschillen van ruimte en actoren te appreciëren? Wat is bijvoorbeeld de leefwereld van mensen met een laag inkomen die op zoek gaan naar een geschikte woning in een stad als Leuven? Een sociaal bekeken stand van zaken, in een 'gemoedelijke' centrumstad.

## OPEN / GESLO TEN STAD



De mensen achter de cijfers

MARC MARTENS [BUREAU VOOR ARCHITECTUUR & PLANNING]

### Een rijke stad, met een sociale mix?

Leuven heeft alles van een welvarende stad. De bebouwing is er vrij recent: de stad heeft niet veel fragiele middeleeuwse straatjes en zeker geen verpauperde 19de-eeuwse gordel zoals Gent of Antwerpen. De universiteit met zijn technologische spin-offs trekt een hooggeschoold publiek met goedbetaalde jobs aan. Ook de nabijheid van Brussel speelt een rol: een kapitaalkrchtig publiek dat werkt in de vele internationale instellingen van de Europese hoofdstad zoekt maar al te graag de groene woonomgeving op van het goedmoedige Leuven. Dat weegt op de woningmarkt.

De grote stadsvernieuwingprojecten van de laatste decennia volgen het typische patroon van alle Vlaamse centrumsteden. Verlaten kantoorcomplexen, leegstaande onderwijsgebouwen en afgedankte bedrijventerreinen worden ingevuld met grote woonprojecten. Barbarahof heeft de plaats ingenomen van de Boerenbond, die uitweek naar een prestigieuze zichtlocatie aan de snelweg. De ontwikkeling wordt duidelijk gedomineerd door huisvesting; enkele nieuwe eigenaars ondernamen zelfs pogingen om de komst van een Wereldcafé op de hoek van het pleintje te beletten.

Jansenushof wordt nu gebouwd op de plaats van een oude universitaire vestiging. De verkoopbrochure presenteert 'een karaktervolle mengeling van studio's, lofts, klassieke appartementen, luxieuze penthouses, bejaardenflats, grondgebonden eengezinswoningen en doorzonflats'.

De Hertogensite ligt op de plek van de oude universitaire ziekenhuizen, die stapsgewijs naar Gasthuisberg zijn verhuisd. Na een ongelukkige voorgeschiedenis (er waren aanzienlijke spanningen met de toenmalige gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, vertoont het huidige masterplan meer nuance. Verschillende factoren hebben meegespeeld: de opname van heel wat panden in de Inventaris van Onroerend Erfgoed, het inzicht dat het tracé van de Dijlevallei doorheen de stad van onschatbare waarde is, het besef dat de toekomstige vastgoedontwikkeling meer diversiteit moet aanbieden, het denkspoor tenslotte om hier een podiumzaal te bouwen...

En dan is er de grote ontwikkelingspool rond de Vaartkom, waar 19de-eeuwse bedrijven na de fusie van gemeentes konden uitwijken naar modernere locaties buiten de stadsvesten. Iedereen kent het iconische project Twee Waters, dat duurzaamheid en stedelijkheid ambieert. Maar in de onmiddellijke omgeving verrijzen vandaag in hoog tempo ook heel wat gewone appartementsgebouwen.

**EEN KAPITAALKRCHTIG  
PUBLIEK DAT WERKT IN  
DE INTERNATIONALE  
INSTELLINGEN VAN  
BRUSSEL ZOEKT MAAR  
AL TE GRAAG DE GROENE  
WOONOMGEVING OP  
VAN HET GOEDMOEDIGE  
LEUVEN.**

Vissen aan de Vaartkom.  
Foto: Nick Hannes © Reporters



### 1 Wijk Centrale Werkplaatsen.

VBArchitecten met Leo Van Broeck als zaakvoerder (ontwerp blok B&E) en BOGDAN & VAN BROECK (ontwerp blok C&D, uitvoering blok B, C, D&E).

### 2 Rendering Jansenushof © Resiterra

3 Rendering project Twee Waters. © Ertzberg

## Hoe maak je een stadswijk?

Deze spectaculaire ontwikkelingen roepen vragen op: zal de ambitie van de promotoren om 'een dynamische sociale mix te creëren' wel bewaarheid worden? De eenzijdige invulling met dure koopappartementen is tekenend. Naar verluidt gaan appartementen van 90 vierkante meter – het gemiddelde opgelegd in de bouwverordening – vlot van de hand voor 300.000 euro en meer. En maak je wel een nieuwe stadswijk wanneer je zo eenzijdig mikt op koopwoningen?

Er zijn wel interessante ontwikkelingen. We vernoemden al de podiumzaal op de Hertogensite. De atypische ontwikkelaar Ertzberg belooft 'urban convenience' in zijn project Twee Waters: een aanbod van horeca, diensten, voorzieningen en cultuur ingebed in de woonontwikkeling. Interessant is ook het initiatief van een zevental Leuvense jonge ondernemers die de oude brouwerij De Hoorn aan de Vaartkom opkochten en transformeerden tot een innoverende ontmoetingsplaats met eventzalen, kantoorruimte voor creatieve bedrijven en een pop-up bar/restaurant.

De stad doet moedige pogingen om het promotorgeweld te begeleiden. Bij de transformatie van de Centrale Werkplaatsen, de 'Grand Central Belge' waar eertijds het spoorwagematerieel werd onderhouden, is er toch een merkwaardige mix van woningtypes. En waar mogelijk wordt ook een plaats bevochten voor sociale huisvesting.

## Schijn bedriegt

Maar zijn dergelijke correcties voldoende voor de uitdagingen van de komende decennia? Volgens de inkomensaangiften kan zowat de helft van de Leuvense bevolking onmogelijk een appartement kopen in de zo geroemde stadsvernieuwingsprojecten. En de huurmarkt is al even problematisch. Uiteraard zien we hier de typische Vlaamse kenmerken: kleine eigenaars, niet zelden gepensioneerde zelfstandigen, hebben een appeltje voor de dorst gespaard en belegd in een paar huurappartementen. Maar met de jaren begint de onderhoudslast zwaarder te wegen: de woonkwaliteit van die panden neemt zienderogen af. En deze traditionele eigenaars zijn dikwijls bang: ze verhuren hun pand liever voor een korte tijd aan een blanke universitair dan lange tijd aan een gekleurde mens, een leefloner, een alleenstaande moeder met kinderen...

De huurmarkt wordt ook ontwricht door het dure nieuwe vastgoed.

In één van de 'woonlabs' georganiseerd door de VRP, vertelde een projectontwikkelaar onomwonden dat de bouw van een huurappartement van 90 vierkante meter maar rendabel werd wanneer het voor 1.250 euro per maand kon worden verhuurd: een onhaalbaar hoog bedrag.

Alweer speelt de bijzondere Leuvense context hier een rol. Je kunt je afvragen wat een vermogende gepensioneerde in zijn buitenmaatse verkavelingsvilla bezielt om een veel te duur appartement te kopen in een Leuvense stadsvernieuwingsproject. Je krijgt het een economist niet uitgelegd: vastgoed kopen dat niet eens een degelijk rendement haalt op de huurmarkt. Maar de werkelijkheid is prozaïscher: geld brengt vandaag niets op en vastgoed is hét gedroomde medium om vermogen te 'parkeren'. En wie weet vinden hun kleinkinderen er tijdens hun studie een aangenaam onderkomen of verhuizen ze zelf wel naar dat appartement op hun oude dag. Het marketingverhaal van Ertzberg, Resiterra of Virix klinkt dan toch geloofwaardig?

## Kansarmoede op de woningmarkt

Welzijnsorganisaties trekken al een tijd aan de alarmbel. Meer dan in andere steden wordt wonen in Leuven onbetaalbaar. En het is niet de kansarmoede die er de toegang tot de woningmarkt belemmert, het is de ontoegankelijkheid van de woningmarkt die er leidt tot kansarmoede. Geen werk zonder vaste verblijfplaats, geen sociaal netwerk zonder decenante woning, geen vriendenkring voor kinderen die in een krot wonen... Wanneer men noodgedwongen buiten de stad een onderdak moet zoeken, komt de mobiliteitsarmoede er bovenop: kosten van openbaar vervoer, een gebrekkige toegang tot cultuur en recreatie, het ontbreken van familie- en vriendschapsbanden. Wie sociale huurwoningen een 'hangmat' noemt, beseft niet hoe zwaar een woning weegt op het gezinsbudget: een alleenstaande moeder die met haar kinderen slecht woont, ziet ook de kosten van energie en transport verhoudingsgewijs toenemen.

Beleidsmensen kampen nu al met krappe stedelijke budgetten en vrezen dat een doorgedreven sociaal woonbeleid meer armoede naar de stad zal aantrekken. De realiteit is veel genuanceerder. Veel daklozen in Leuven zijn 'echte' Leuvenaars die om allerlei redenen uit de boot zijn gevallen. Armoede heeft veel gezichten: het gaat zeker niet uitsluitend over mensen zonder papieren, daklozen of asielzoekers. Armoede is ook te vinden bij singles, alleenstaande ouders met kinderen, gepensioneerden, langdurig

zieken, kwetsbare jongeren zonder vast werk, mensen die pech hebben gehad... Bijna allemaal snakken ze naar een decenante woning aangepast aan hun budget en hun gezinsgrootte.

De discriminatie op de private huurmarkt is dan ook stuitend. Wanneer een potentiële huurder met een vreemde naam of kleur zich aandient, krijgt hij snel te horen dat het pand al verhuurd is. Het bordje 'te huur' verdwijnt dan voor enkele dagen. Eigenaars stellen ook hoge inkomenseisen: wie meer dan een derde van zijn inkomen moet uitgeven aan huisvesting, komt er niet in. Leuven kent wel degelijk een 'suburbanisatie van de armoede', zoals Pascal Dedecker het noemt: minder begoeden moeten de stad verlaten omdat ze er geen decent onderkomen vinden.

## Preventieve woonbegeleiding

Het woningvraagstuk is een bijzonder netelige kwestie voor welzijnswerkers. In de praktijk zien ze de tastbare discriminatie die diep geworteld blijft in de Vlaamse samenleving, maar vastgoed is hun ding niet. In de gebruikelijke individuele begeleiding kunnen ze hun klanten wel helpen om deze moeilijke knoop wat te ontwarren. Maar het bereik blijft klein en ze hebben geen structurele invloed.

Het siert de stad Leuven dat er middelen zijn vrijgemaakt voor preventieve woonbegeleiding. Dat bood OCMW en CAW de kans om in oktober 2014 'het Woonanker' op te starten. Enkele deeltijdse vaste krachten en een tiental vrijwilligers ontvangen woningzoekenden op twee wekelijkse permanenties, waar ze hen leren hoe ze moeten dialogeren met de huiseigenaars, hoe ze zich kunnen voorstellen als kanshebber in plaats van als verliezer, welke rechten ze hebben en of hun inschrijving op een wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij nog geldig is... Als het even kan, worden ook de huiseigenaars aangesproken en begeleid.

## Werken aan een inclusieve stad

Het zal er in de toekomst niet beter op worden. De bouwconferentie mag dan al stellen dat er geen woningnood is in Vlaanderen dankzij de woningeigendom, de evolutie gaat de andere richting uit. Welzijnswerkers stellen vandaag al vast hoe sommige bejaarden in hun eigen huis verkommeren. Voor het eerst loopt het aantal bewoners-eigenaars in Vlaanderen terug van

75 tot 70 procent. Demografische verschuivingen gaan gepaard met een verminderd budget van de huishoudens. Zeker met de buitensporig hoge vastgoedprijzen in Leuven, vermindert het aantal potentiële kopers.

Een plaats opeisen voor minder kapitaalkrachtigen is hoedanook hachelijk. Er zijn zoveel ruimteclaims die we de voorbije jaren hebben veronachtzaamd: ruimte voor onderwijs, voor kleine bedrijvigheid, voor nieuwe vormen van groepswoonbouw, voor nieuwe dienstverlening... De zwakkeren staan niet vooraan in de rij.

Net als andere centrumsteden heeft Leuven de laatste jaren veel inspanningen geleverd om actieve jonge gezinnen met kinderen aan te trekken. Een stad moet immers een gezonde mix van inwoners kennen. Maar in de praktijk blijkt die groep geen overheidssteun nodig te hebben om de weg te vinden op de private vastgoedmarkt. Wellicht gaat het ook om de laatste generatie die nog financiële steun krijgt van de ouders.

Leuven staat vooral voor de uitdaging om de huurmarkt te diversifiëren. Naast de onmisbare sociale huisvesting moet er ook een breder aanbod aan huurwoningen komen om de druk op de bestaande verouderde huurmarkt te verminderen. Met zachte ondersteuningsmaatregelen kan dan ook geleidelijk gewerkt worden aan de kwalitatieve verbetering van het oude aanbod, zodat er nog meer kansen ontstaan voor lage inkomens. Het spreekt voor zich dat het Sociaal Verhuurkantoor hierbij een belangrijke rol moet spelen en dat niet alleen de woningzoekenden nood hebben aan begeleiding: ook de vele kleine huiseigenaars moeten we uitnodigen om een positieve rol te spelen in de toekomst van de stad.

Velen beseffen dat onze samenleving in beweging is. Het huisvestingsvraagstuk is echter zo complex en de doelstellingen van de verschillende actoren zo uiteenlopend, dat het moeilijk is om greep te krijgen op een kwestie die nochtans het leven van veel mensen beheerst.

Er is echter hoop: sinds de werkgroep 'Wonen in Leuven' aan de slag is ondervinden we een groeiend besef bij welzijnswerkers, bij de stadsdiensten en zelfs bij enkele private verhuurkantoren. Het komt er nu op aan iedereen te laten samenwerken aan de duurzame stad van morgen, een stad die niet alleen energie-neutraal is maar ook inclusief.

Dit artikel kwam tot stand na talrijke gesprekken binnen de werkgroep 'Wonen in Leuven', een initiatief van OCMW, CAW Oost-Vlaams-Brabant en de dienst wonen van de stad Leuven.

Dank aan buurtwerk 't Lampeke, vzw Leren Ondernemen, het Woonanker.