

**JOOST CALLENS**, WONINGBOUWER

# 'EEN WONING IS GEEN WEGWERPPRODUCT'

*Op de woningmarkt hoef je geen revoluties te verwachten, weet Joost Callens, de CEO van de woningbouwer Durabrik. Maar de druk op de betaalbaarheid van wonen zal enkele evoluties wel versnellen.* LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

**D**urabrik is een van de grootste woningbouwers in ons land. Tussen 2014 en 2016 steeg het aantal medewerkers van 200 naar 230. In die periode klonk de omzet van 72 naar net geen 100 miljoen euro. Vorig jaar realiseerde het bedrijf met hoofdzetel in Drongen 423 woonwoningen. Het is actief in heel het land, maar de eigen provincie blijft de belangrijkste markt.

## Waar in Oost-Vlaanderen verwacht u positieve ontwikkelingen?

JOOST CALLENS. "We hebben geluk in deze provincie. Ik zie in veel gemeenten en steden positieve ontwikkelingen. Bij Durabrik onderscheiden we drie succesfactoren voor vastgoedontwikkeling in steden en gemeenten. De eerste is het lokale bestuur. In welke mate is de stad of gemeente bereid en in staat oude buurten op te frissen en nieuwe, bruisende buurten te creëren? Een tweede factor is de mobiliteit en de bereikbaarheid. Daar is een gemeenteoverschrijdend beleid voor nodig. Tot slot zijn ook de werkgelegenheid en de economische slagkracht van de regio belangrijk voor een gezonde vastgoedmarkt.

"In Oost-Vlaanderen zien we veel gemeenten goed scoren op die drie factoren. En als die plek dan ook nog een ziel heeft, dan zit het helemaal goed.

Wat ik daarmee bedoel? Tja, dat is een gevoel. Om een voorbeeld uit een andere provincie te nemen: de transformatie van Hasselt vind ik geslaagd. Het is er goed wandelen en winkelen. De auto is er uit het centrum geduwd, maar er zijn wel ruime parkeervoorzieningen aan de rand van de stad. En met goed openbaar vervoer slaagt de stad erin de mensen toch naar het centrum te krijgen. Tegenvoorbeelden zijn gemeenten die gedomineerd zijn door een drukke baan, waardoor je er nauwelijks een dorpskern kunt onderscheiden. Dat zijn vaak zielloze plekken."

## Gent floreert, maar het lijkt soms dat dat ten koste gaat van de kleinere Oost-Vlaamse steden.

CALLENS. "Ja, Gent doet het goed en het is een aantrekkingspool voor de provincie, want ook de gemeenten errond voelen dat. We hebben een project in Destelbergen dat loopt als een trein. Ook gemeenten als Deinze en De Pinte zitten in de slipstream van Gent. "Dat andere Oost-Vlaamse steden daarvoor minder aantrekkelijk zouden zijn, daar ben ik het niet mee eens. Zoals gezegd, evolueren veel steden en gemeenten in gunstige zin. Zelfs voor een stad als Ronse ben ik optimistisch. Die bengelt altijd onderaan in de statistieken van de vastgoedprijzen, maar ik

zie daar wel opwaarts potentieel. Ronse heeft een mooi vastgoedpatrimonium en als de missing link van de N60 er effectief wordt aangepakt, verbetert ook de mobiliteit en de leefbaarheid.

"Gent moet opletten dat het niet het slachtoffer wordt van zijn eigen succes. Gelukkig vangen de randgemeenten de druk deels op. En als het openbaar vervoer tussen stad en rand goed georganiseerd wordt, dan is dat voor beide goed. Maar de mobiliteit in Gent zelf is problematisch. Het stadsbestuur is zich daarvan bewust; het is afwachten of het nieuwe mobiliteitsplan soelaas brengt. "Gent leeft en heeft een ongelofelijk cultureel aanbod, maar het is ook wel een grootstad. Met dus grootstedelijke problemen en uitdagingen. Bovendien is het een studentenstad. Ook dat heeft pro's en contra's. Niet iedereen vindt het aangenaam in een studentenbuurt te wonen."

## Het is een bekend fenomeen dat tweeverdieners met jonge kinderen vaak uit de stad wegtrekken. Hoe hou je die groep toch in de stad? Of moet dat geen betrachting zijn?

CALLENS. "Ik denk dat het geen goed idee is iedereen per se in de steden te willen huisvesten. De woondroom van huisje-tuintje-boompje leeft nog bij veel Vlamingen. Zelfs de millennials willen ➤

**JOOST CALLENS**  
"Gent moet opletten dat het  
niet het slachtoffer wordt  
van zijn eigen succes."



➤ vaak graag een alleenstaande woning met een eigen stukje groen errond. Dat merken we duidelijk bij ons cliënteel. “Veranderingen in woongewoonten verlopen meestal geleidelijk. Een woning is geen wegwerpproduct. Mensen verhuizen niet vaak en voor velen is een woning een levenslange investering. Er spelen ook sociologische effecten. De millennials zijn vaak opgegroeid in een ruime woning in het groen. Daar spiegelen ze zich aan.

“Maar er zijn wel aanzetten tot veranderingen. Zo bouwden wij vroeger 80 procent open bebouwingen tegenover slechts 20 procent rijwoningen en half-open bebouwingen. Nu is die verhouding omgekeerd.”

### **Denkt u dat er nieuwe woningtypes zullen ontstaan?**

CALLENS. “We zullen zeker kleiner wonen. Die trend is al volop bezig. Maar ik verwacht niet dat we, zoals de Scandinaviërs, over tien jaar massaal in flatjes van 50 vierkante meter wonen. Opnieuw wegens dat sociologische: we hebben het ruime wonen meegekregen in onze opvoeding en zoiets draag je generaties mee. De evolutie naar meer eenoudergezinnen zal de nood aan kleinere wooneenheden wel verhogen. “Ik verwacht ook wel dat de deeleconomie haar ingang vindt op de woningmarkt. Cohousing is daarvan een voorbeeld, maar voorsnog is het een niche voor een zeer bewust doelpubliek. Wij experimenteren in onze projecten ook met collectieve voorzieningen, maar heel voorzichtig, want we voelen dat veel klanten daar nog niet klaar voor zijn. Veel mensen zien ertegenop vergaderingen te moeten bijwonen om afspraken te maken met de andere eigenaars. Maar nieuwe, gebruiksvriendelijke technologie kan het delen van ruimten en faciliteiten wel ondersteunen. De druk op de betaalbaarheid van wonen zal wellicht ook een stimulans zijn om meer faciliteiten te delen.”

### **Zullen we over tien jaar anders bouwen? Sneller bijvoorbeeld, met meer technologische hulpmiddelen?**

CALLENS. “In bepaalde segmenten en niches zullen we meer modulair en dus sneller kunnen bouwen. Onze sector zal

**JOOST CALLENS**  
“Ik denk dat het geen goed idee is iedereen per se in de steden te willen huisvesten.”



### **“Wij experimenteren in onze projecten met collectieve voorzieningen, maar heel voorzichtig, want we voelen dat veel klanten daar nog niet klaar voor zijn”**

ook wel een evolutie naar meer robotica meemaken. En over tien jaar zullen drones op de werf ingeburgerd zijn. Drones zijn handig voor bijvoorbeeld kwaliteitscontroles op moeilijk bereikbare plaatsen. Of voor bewakingsopdrachten: diefstal is op grote werven echt een pest. Ik kan me ook voorstellen dat drones ingezet worden voor het aanleveren van bouw materiaal. Denk aan een nest van drones, dat bakstenen aanlevert aan de metsers.”

### **Is duurzaamheid in 2027 nog een thema?**

CALLENS. “Een duurzame woning moet eigenlijk vanzelfsprekend zijn. In die zin zou het voor de consument geen thema mogen zijn. De professionals moeten, samen met de overheid, garant staan voor die duurzaamheid. Bij

nieuwbouw is dat al de realiteit. Voor bestaande woningen helaas niet. Dat vind ik onbegrijpelijk. Want jaarlijks wordt slechts 1 procent van ons woningbestand vernieuwd. In dat tempo zijn we nog honderd jaar bezig.

“Ik pleit er daarom voor ook voor bestaande woningen normen op te leggen. Maar ik zie bij de overheid een zekere angst om dat te doen. Als je die normering voldoende spreidt in de tijd, zodat mensen zich kunnen voorbereiden en aanpassen, zie ik nochtans geen probleem. Meer bewustmaking kan ook helpen. We zien bij ons cliënteel dat het weinig leeft. Als mensen renovatieplannen hebben, dan gaat het over een nieuwe badkamer of een uitbreiding van de keuken, maar zelden of nooit over het energiezuiniger maken van de woning.

“Ik verwacht dat de focus op energieprestaties op termijn afneemt. Ik ben voorstander van een meer holistische benadering, met ook aandacht voor mobiliteit, moduleerbaarheid, recycleerbaarheid, luchtkwaliteit enzovoort.”

### **Bent u een fan van de betonstop?**

CALLENS. “Ik vind het een heel ongelukkige term. Betonstop klinkt misschien goed, maar die vlag dekt de lading niet. Het idee botst ook met de realiteit. Er zal altijd een woonbehoefte zijn en er zal dus ook altijd gebouwd worden. De cijfers van het Federaal Planbureau tonen trouwens een bijkomende nood aan woningen, onder meer als gevolg van de gezinsverdunding. En dan heb ik het nog niet over de immigratie.

“Maar in de principes van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen kan ik me grotendeels vinden. Kernversterkend werken, inbreiding, verdichting, een halt aan het aansnijden van open ruimte... dat zijn allemaal nobele doelstellingen. We zullen slimmer en efficiënter moeten omgaan met de beschikbare ruimte. Het plan zet de visie op wonen scherper. Dat is goed.

“Er zijn nog veel onduidelijkheden. Wat met de vrijheden en de bevoegdheden van lokale overheden? En die verhandelbare bouwrechten, hoe zal dat werken? Er moet nog veel uitgeklaard worden en dat veroorzaakt wel wat nervositeit in de sector.” ©