

### III.. EEN DUURZAME OPLOSSING VOOR DE BEVOLKINGSGROEI = INBREIDING OP DRIE NIVEAUS

- 1.. Pandgebonden verbouwing van bestaande rijwoningen naar kangoeroewoningen.
- 2.. Invulling van de onbebouwde ruimte in de woongebieden.
- 3.. Kleinere woningen in cohousing woongemeenschappen.

#### 1.. VERDUBBELING VAN DE BESTAANDE WONINGEN IN DE KERNEN

Zowat 25 % van het bestaande woningbestand van Vlaanderen bestaat uit rijwoningen, in het totaal 650.000.

Het ontdebelen van deze rijwoningen in kangoeroewoningen geeft dus een potentie van **650.000 nieuwe woningen**.

Men kan rijwoningen ontdebelen of zelfs in drie woningen ombouwen, eventueel zelfs zonder merkbare volumevergroting aan de straatzijde.

De woonvraag voor Vlaanderen:

**maximum 500.000 nieuwe woningen nodig tegen 2050.** (zonder de overloop van Brussel)

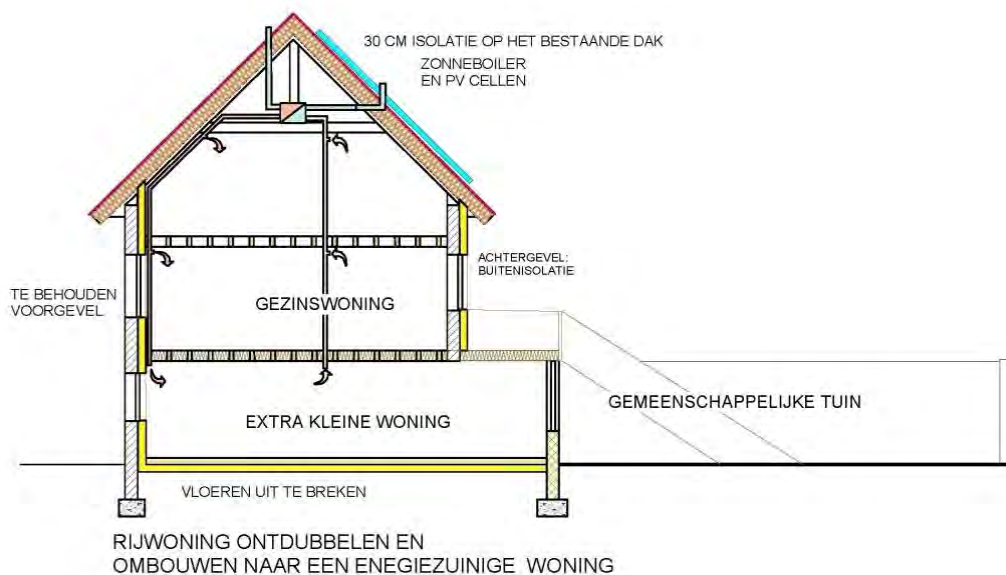
**Pandgebonden renovatie van rijwoningen** is een ideale tool voor de opvang van de bevolkingsgroei in de wooncentra en zou best gecombineerd worden met een **ecologische sanering** naar lage energiewoningen.

AFBREKEN IS IN PRINCIPE EEN ECOLOGISCHE MISDAAD

**De rijwoning opsplitsen** naar kangoeroewoning en bio-sanering naar lage energie : 30 kwh/m<sup>2</sup>/jaar is betaalbaar en technisch uitvoerbaar.

Een dubbele sanering is aangewezen: ontdebelen + grondig isoleren.

De tekening toont een dubbele sanering: grondig isoleren met een nieuw dak met 30 cm isolatie, driedubbel glas, balansventilatie en een goede isolatie van wanden en vloeren. Dit maakt van een bestaande rijwoning een lage energiewoning met een max. verbruik van 30 kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Op het gelijkvloers is een kleine (bejaarden-)woning toegevoegd, die uitgeeft op een gemeenschappelijke tuin.



## DE RIJWONING ALS BASISPRINCIPE VOOR VERDICHTING TOT 50 WON./HA

Verdichten met twee woonlagen is de beste oplossing voor de landelijke dorpen.

### GROTE VOORDELEN VAN DE ONTDUBBELDE RIJWONING

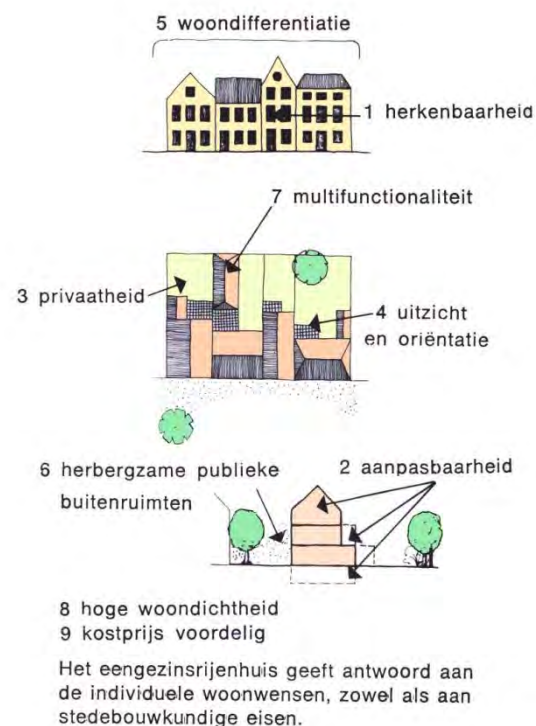
1. Het behoud van de identiteit en karakter van het plaatselijke woonweefsel in de dorpen en steden.
2. Verbouwen geeft een maximale tewerkstelling, meer dan bij nieuwbouw
3. Geen extra infrastructuurkosten voor de overheid, geen nieuwe wegenis.
4. Maximaal contact met buur en natuur.
5. Ecologisch: minder afbraak en maximale herbruik van het bestaande, afbreken is ecologische misdaad.
6. Met tweewoonsten is een woondichtheid van 50 woningen per ha mogelijk.
7. De impact op de privacy van de omwonenden is minimaal.
8. Het is een efficiënt antwoord aan de vergrijzing en men komt tegemoet aan de toenemende eenzaamheid, vooral bij de bejaarden.
9. De impact op het verkeer is minimaal.  
De bejaardenwoningen op het gelijkvloers hebben in principe geen autobergplaats. Een individuele auto is ook niet nodig omdat de voorzieningen op loopafstand zijn gelegen.

### RIJWONINGEN: het beste woonconcept

Appartementen hebben minder woonkwaliteiten dan de rijwoningen en ze zijn ook niet geliefd bij gezinnen met kinderen.

De kwaliteiten van de rijwoning zijn gekend:

1. Herkenbaarheid en uitdrukking van de identiteit dankzij de eigen voorgevel.
2. Aanpasbaarheid dankzij aanbouwmogelijkheden aan de achterzijde.
3. Privaatheid dankzij de privé tuin.
4. Gevarieerd uitzicht dankzij voor- en achterkant.
5. Woondifferentiatie gezien elke woning anders is.
6. Herbergzaamheid dank zij de straatwanden samengesteld door harmonieuze voorgevels.
7. Multifunctionaliteit dank zij de mogelijkheden van de achterkant.
8. Hoge woondichtheid dank zij de smalle perceelsbreedte.
9. Voordelige kostprijs dankzij de compacte bouwwijze.



Appartementen verhinderen het goede contact met buur en natuur.

Het alternatief hiervoor is 'connectieve architectuur': de verbindende architectuur.

De ideale tool hierbij is de verhoogde straat: hierdoor kan men zijn eigen woning zichtbaar en herkenbaar vanuit de openbare ruimte.

## 2.. INVULBOUW - INBREIDING IN DE WOONGEBIEDEN

### Zowat 31.900 ha nog onbebouwd in Vlaanderen

Inbreiding en bebouwing van slechts de helft van deze open ruimten geeft

$31.900 \text{ ha} / 2 \times 25 \text{ woningen/ha} = \mathbf{400.000 \text{ nieuwe woningen}}$ .

Deze verdichting is bij voorkeur te realiseren in dorps- en stadscentra met de nodige basisvoorzieningen in de nabijheid. Vooral de lagere school op veilige loopafstand van de woningen is van belang.

Uitzondering:

waardevolle vierkantshoeves in de zones voor landelijk wonen kunnen eventueel via cohousing gevaloriseerd worden.



## 3..CO-HOUSING, BEJAARDENWONINGEN EN 'MICROHOUSING': GOED VOOR 1/3 VAN DE NIEUWE WONINGEN

Met een bejaardenwoning bedoelen we ofwel een flat met één slaapkamer (65 m<sup>2</sup>) ofwel een studio van 55 m<sup>2</sup>. Men kan de oppervlakte nog meer beperken met het systeem van micro-housing.

### Wat is micro-housing?

Een micro-unit bedraagt slechts 25 m<sup>2</sup> voor een alleenstaande en ongeveer 37 m<sup>2</sup> voor twee personen zonder kinderen.

Microhousing heeft een intelligente binneninrichting, heel wat ruimte wordt bespaard via openklapbare meubels zoals de uittrekbare keukentafel, opklapbare stoelen worden aan de muur gehangen, de woonkamer wordt slaapkamer via een uitklapbaar bed.

Hieronder een plan van een dergelijke micro-unit met binnenafmetingen:

breedte: 3,5 m, lengte: 9,0 m

Overdag.



s'nachts



Men kan zelfs twee micro-units voorzien op het gelijkvloers van een rijwoning van 9 m breedte. Zodoende heeft men een verdriedubbeling van de wooncapaciteit en wordt de gezinsverdunding opgevangen zonder extra ruimtebeslag!

### Cohousing, bejaardenwoningen en microhousing zijn zeker een heel goede combinatie

Het beperkt de bouw prijs en men kan op een kleiner oppervlakte wonen.

De sociale mix is automatisch aanwezig omdat gezinnen met kinderen en alleenstaanden samen wonen in cohousingverband.

**CONCLUSIE 2050:  
WE KUNNEN DE BEVOLKINGSGROEI OPLOSSEN IN DE BESTAANDE KERNEN,  
ZONDER APPARTEMENTEN !**

We hebben een potentie van minimum **650.000 + 400.000 = 1.050.000 extra woningen** in de woonkernen.

**Dit is mogelijk zonder appartementisering**, zonder het aanspreken van de reserve aan woonuitbreidingsgebieden, zonder het afbreken ons waardevol patrimonium en met behoud van het kleinschalig woonweefsel.

**Voorwaarde:**

**veel woningen moeten binnen een korte tijd voorzien worden en daar knelt het schoentje.**

**1..Versnelde inbreiding: de steden en gemeenten zullen een tandje moeten bijsteken.**

Inbreiding en stadsvernieuwing gaan nu erg traag om de snelle groei van de woonbehoeften te kunnen opvangen. De 'Vlaamse Confederatie Bouw' stelt terecht dat de projecten voor stadsvernieuwing tergend traag duren: zowat 10 jaar om een project van de grond te krijgen.

De gemeenten hebben in principe te weinig personeel om inbreidingsprojecten grondig te ondersteunen en te begeleiden: het vormen van een draagvlak vergt veel tijd en inzet. Inbreiding heeft nochtans een maatschappelijke meerwaarde en zou 'het statuut van maatschappelijk nut' moeten kunnen krijgen. Dan kan men eventueel onteigenen om de versnipperde percelen in de binnengebieden te kunnen samenvoegen.

Ook voor de gemeente is er een meerwaarde aan inbreiding: de gronden worden meer waard dank zij inbreiding. Men kan dus extra personeel inzetten, het zal lonen.

**2.. Versnelde sanering van de individuele rijwoningen**

De individuele eigenaar moet de nodige stimulansen krijgen.

Krachtige subsidies (min. 30 %) kunnen deze dubbele sanering stimuleren.

De drie voorwaarden voor dergelijke subsidie:

Ten eerste: het moet een rijwoning zijn in een woonkern,

Ten tweede: het toevoegen van een kleine wooneenheid,

Ten derde: het sanering naar lage energiewoning: 30 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.

De nodige financiële middelen kunnen vrij gemaakt worden dank zij het afschaffen van alle andere subsidies voor verspreide woningen in de 'nevelstad'.

**3.. Kleine woningen, bejaardenwoningen en micro-housing**, dienen meer bekendheid te krijgen en ingeburgerd te geraken, vooral in het kader van cohousing.