

KLEINSCHALIG WONEN

als oplossing voor maatschappelijke
uitdagingen



VLAAMS
BRABANT



INHOUD

Voorwoord	3
Het verhaal van Jean	5
I Inleiding	6
II Oproep kleinschalig wonen	8
III Evaluatie van de oproep	9
IV De kleinschalige woningen	11
V Enkele beschouwingen bij de inzendingen	24
VI De sociale en juridische aspecten van het nieuwe kleinschalig wonen op voormalige campings en weekendverblijven	28
VII Andere ervaringen	30
VIII Sugesties voor de toekomst	38
IX Selectie van bronnen	43

VOORWOORD

De provincie Vlaams-Brabant wil werk maken van betaalbaar wonen. Door de omvorming van weekendverblijven en campings slaan we twee vliegen in één klap. Mensen die voordien in overtreding woonden, krijgen dankzij het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) woonzekerheid. Tegelijk zijn er zones voorzien voor sociale huisvesting. Zo wordt het Bindend Sociaal Objectief (BSO) gerealiseerd. Ook voor enkele private woonwagenterreinen waar gezinnen permanent wonen, werd een oplossing gezocht.

Als taakstelling binnen de Codex herbestemde de provincie met het PRUP ongeveer 1/3 van de voormalige recreatieve sites tot ‘zones voor kleinschalig wonen in vaste en verplaatsbare constructies’. Daarmee is de kous niet af. Wegen en voorzieningen dienen verbeterd te worden om er tot kwalitatieve woonzones te komen. De provincie maakte draaiboeken om die transitie in goede banen te leiden.

Mensen wonen ook nog vaak in caravans of vertimmerde chalets. Verbouwen of renoveren is niet altijd de investering waard. Bewoners zijn op zoek naar een betaalbaar alternatief. Daarom schreef de provincie Vlaams-Brabant een oproep uit naar architecten: “Ontwerp ons een woningtype dat met alle regels in orde is: de stedenbouwkundige voorschriften, de eisen van woningkwaliteit en de normen van energieprestatie (EPB).” Een betaalbare prijs werd uitdrukkelijk vooropgesteld als criterium. Een jury – bestaande uit vertegenwoordigers van de Vlaamse administratie, sociale huisvestingssector, provincie en diverse deskundigen van architect tot opbouwwerk –, toetste de ingediende voorstellen op alle criteria af.

Het resultaat is een catalogus met een 25-tal ontwerpen. De publicatie zal op grote schaal verspreid worden op de voormalige recreatieve sites. Voor alle geïnteresseerden is ze digitaal beschikbaar.

Deze brochure ‘Kleinschalig Wonen als oplossing voor maatschappelijke uitdagingen’ bespreekt uitvoerig de ambities van de provincie Vlaams-Brabant, de ontwerpoproep en de lessen die hieruit kunnen geleerd worden. Ik wil iedereen uitdrukkelijk bedanken die meewerkte aan de praktische en inhoudelijke organisatie van de oproep: de ontwerpers die de uitdaging aangingen, de juryleden die hun expertise ter beschikking stelden en de medewerkers die deze publicatie mogelijk maakten.

Tot slot nog dit: de provincies staan ter discussie. Met het PRUP, deze ontwerpoproep, de pilootprojecten Kleinschalig Wonen en de actieve samenwerking op het terrein maakt de provincie Vlaams-Brabant alvast het verschil.



Tom Dehaene
gedeputeerde voor wonen

HET VERHAAL VAN JEAN

Jean timmert naarstig aan zijn constructie. Een slordige 25.000 euro telde hij neer voor de levering van dit prefab bouw pakket. Het is geen standaardpakket, want de nok is verlaagd. Die mag hier maar vijf meter hoog zijn, zo blijkt. Wat zijn huis moet worden, heeft een uitstekend en wat vervaarlijk overhellend balkon. Blootgesteld aan weer en wind staat de constructie er zo al weken. Net nog zaagde Jean een opening in de massieve houtconstructie voor een bijkomend raam. Verwarming, sanitair en elektriciteit, het interieur en de gevelbekleding, die wil hij ook aanpakken, maar dat zal nog wel even duren. Hij lijkt zich geen zorgen te maken over zijn gebrek aan bouwervaring. Zijn eigen huis heeft hij drie maanden geleden verkocht, na zijn scheiding. Een buurvrouw geeft hem, terwijl hij aan het timmeren is, onderdak in haar chalet. Dunne muurtjes, een golfplaten dak, een uit zijn scharnieren hangende voordeur. Geen van de twee woningen zijn ideaal. Maar of hij een andere keuze heeft?

I INLEIDING

De voormalige toeristische infrastructuur kreunt onder de illegale permanente bewoning en de leefomstandigheden in de winter zijn vaak ondermaats.

Er is voorzien dat sociale huisvestingsmaatschappijen een aanbod kleinschalig wonen realiseren die de woonvorm van campingbewoners benadert.

Sinds midden jaren 1980 wonen duizenden mensen op campings en weekendverblijven in Vlaanderen, vaak omwille van financiële overwegingen. Deze mensen komen niet meer aan de bak op de reguliere woonmarkt. Er zijn lange wachtlijsten voor een sociale woning. Ze staan vaak financieel te zwak om maandelijks zelfs de sociale huur te betalen. Soms ook vluchten ze voor het onveiligheidsgevoel en de drukte in de stad. Op de camping vinden ze vaak nog een stukje groen, een beetje vrijheid om de eigen woonst – hoe armtierig ook – naar hun eigen hand te zetten, en belangrijker nog: een leefgemeenschap die doet denken aan de dorpscultuur van vroeger. Wat hen betreft, is dit het beste wat ze zich kunnen voorstellen. Deze mensen wonen er echter vaak in precare omstandigheden, niet alleen op materieel maar ook op juridisch vlak. De voormalige toeristische infrastructuur kreunt onder de illegale permanente bewoning en de leefomstandigheden in de winter zijn vaak ondermaats. Permanent wonen op een camping of in een weekendverblijf is niet toegelaten, en de gronden op een camping blijven eigendom van de terreinuitbater, hoeveel de bewoners ook investeren of verbeteren.

Eind jaren 1990 besloot de Vlaamse regering om de permanente bewoning van kampeerterreinen via gemeentelijke begeleidingsplannen te laten uitdoven. Permanent campingwonen zou worden verboden. Dit luidde het begin in van een woelige periode. Vandaag is de provincie Vlaams-Brabant al meer dan tien jaar actief bezig met de problematiek. Als taakstelling binnen de Codex Ruimtelijke Ordening maakte ze recent niet alleen werk van het wettelijke kader via het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen'. Ze wil ook wat doen aan de woonkwaliteit. 3.000 gezinnen in Vlaams-Brabant vonden onder tussen een ruimtelijke oplossing door het PRUP: ofwel werd hun woonplek geregulariseerd tot 'zone voor kleinschalig wonen en verblijven' ofwel, indien hun woonplek niet werd geregulariseerd, krijgen ze een perspectief op herhuisvesting. Er is voorzien dat sociale huisvestingsmaatschappijen een aanbod kleinschalig wonen realiseren die hun woonvorm benadert. In de naar woonzone omgezette sites wonen de mensen momenteel niet enkel in voormalige weekendhuizen, maar ook nog in houten chalets en al dan niet vertimmerde

woonwagens, vaak zonder goede verwarming of stromend water.

Ongeveer de helft van de mensen die wonen in weekendverblijven of op campings zijn in staat hun eigen woonsituatie te verbeteren. De helft heeft daarvoor niet de (financiële) draagkracht. Ze hebben met het PRUP dan wel woonrecht gekregen, maar wonen nog steeds in oude constructies.

Er blijkt nood aan kwalitatieve betaalbare woningen die voldoen aan de regelgeving, want op dit moment is de situatie – denk maar aan de stabiliteit en de water- en luchtdichtheid van het huis van Jean – verre van ideaal. Sommige bouwfirmas maken misbruik van de vaak al penibele situatie van bewoners door producten aan te bieden waarvan de bijkomende kosten de pan uit swingen en de kwaliteit twijfelachtig is. Sommige architecten, makelaars en notarissen nemen het niet te nauw met de taken van algemeen belang en lichten de bewoners onvoldoende in over de vergunbaarheid van de constructies. Bepaalde gemeentes hebben het dan weer lastig met het handhaven van de stedenbouwkundige voorschriften.



II OPROEP KLEINSCHALIG WONEN

Na de opmaak van de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen lanceerde de provincie Vlaams-Brabant daarom begin 2015 een marktverkenkende open oproep naar aannemers en architecten om kleine woningtypes aan te bieden als betaalbaar alternatief voor de vaak precare behuizing in de nieuwe ‘zones voor kleinschalig wonen’.

De oproep peilde naar ontwerpen voor twee maten van kleinschalige wooneenheden – zowel vaste als verplaatsbare constructies – met enerzijds een maximale oppervlakte van 80 m² en een volume van niet meer dan 240 m³ en anderzijds een maximale oppervlakte van 50 m² en een maximaal volume van 160 m³. Bijkomend moeten de woningen voldoen aan de normen en voorschriften van de diverse deel-RUP's, aan de kwaliteits-, oppervlakte- en bezettingsnormen van de Vlaamse Wooncode (VWC), aan de EPB-normen (EnergiePrestatie en Binnenklimaat). Dit alles moest gebeuren tegen een betaalbare prijs van maximum 80.000 euro (1.000 euro/m²), dit wil zeggen inclusief btw en erelonen voor het ontwerp en exclusief erelonen voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en de werfopvolging, fundering en aansluiting op de riolering.

Een jury beoordeelde de inzendingen op basis van stedenbouwkundige vergunbaarheid en de conformiteit met voornoemde normen enerzijds, en basiskwaliteit en functionaliteit, materiaalgebruik en technieken anderzijds, en ten slotte niet in het minst de totale bouwkosten.

Het resultaat van de oproep wordt gepubliceerd in een catalogus met daarin een selectie van een vijftientigtal dergelijke woningen, een catalogus die ruim zal worden verspreid. In Vlaams-Brabant blijkt uit veldwerk op de terreinen dat bewoners geïnteresseerd zijn in vaste en verplaatsbare constructies ter vervanging van hun huidige ‘woonst’, als dat tegen een betaalbare prijs kan. Nog eens 2.000 gezinnen in Vlaams-Brabant bezitten een eigendom als zuiver weekendverblijf. Ook voor hen is deze catalogus bedoeld. Mogelijk komen de ontwerpen ook in aanmerking voor sociale huisvesting, als zorgwoningen of kunnen ze worden gebruikt voor verdichting van verkavelingen of stadsdelen, kortom in de reguliere woningmarkt. De catalogus zal daarom ook digitaal beschikbaar zijn voor alle geïnteresseerde bouwers.

III EVALUATIE VAN DE OPROEP

De organisatie van de marktverkenningprocedure verliep niet zonder slag of stoot. Na lang wikken en wegen heeft de provincie geopteerd voor een open marktverkenning, en dus niet voor een beperkte offertevraag voor ontwerpen of een Open Oproep-procedure via de Vlaams Bouwmeester.

Na publicatie van de oproep vond de Orde van Architecten het raadzaam om zonder voorafgaand overleg met de provincie alle architecten af te raden om deel te nemen aan de oproep. Aangezien de Orde van Architecten de oproep opvatte als een *design and build*-formule zou de onafhankelijkheid van de architect in het gedrang komen, omdat de architect reeds een contract zou hebben afgesloten met die promotor. Volgens een eerder arrest van de Raad van State is in het geval van een samenwerking tussen architect en aannemer in ontwerpfase elke latere samenwerking en overeenkomst met de bouwheer of eindgebruiker uitgesloten. Het mag gezegd dat de provincie het initiatief nam om deze knoop te ontwarren. Na juridisch advies, bijkomend overleg met de Orde en enkele tekstuele aanpassingen aan de oproep trok de Orde de waarschuwing in. Aannemer en architect moeten elk onafhankelijk een contract afsluiten met de bouwheer. So far, so good. De ongelukkige demarche van de Orde heeft wel zijn impact gehad op het aantal indieners voor de open oproep waarvoor aanvankelijk ruime interesse was.

Een beperkte offertevraag wordt deze dagen door de architectenorganisaties naar voor geschoven als dé manier om een ontwerper te selecteren. Naast het feit dat er zo langzamerhand een wildgroei aan offertevragen ontstaat, is het doel in de oproep van de provincie niet om slechts één ontwerper te selecteren, zoals dat in de meeste beperkte offertevragen het geval is. Men wil net zoveel mogelijk marktspelers stimuleren om kwalitatieve kleinschalige woningen aan te bieden, zodat er meer keuzevrijheid ontstaat voor de gebruikers en zodat bestaande monopolies doorbroken kunnen worden. Daar is de oproep alvast in geslaagd.

Wat de mogelijkheid tot Open Oproep via de Vlaams Bouwmeester betreft: die piste heeft de provincie wel proberen te bewandelen, maar daar werd ze slechts lauw onthaald omdat het kleinschalige buitenwonen niet zou passen in het reguliere verdichtingsdiscours van compact bouwen in bestaande woonkernen. Onder het huidige bouwmeesterschap ligt het accent veeleer op stedelijkheid, grootschalige ontwerpen, wonen en zorg. Los van het feit dat één op drie sites de toets van de ligging weerstaan hebben en onder meer op die basis geregulariseerd werden, klopt het inderdaad dat bij dergelijke vrijstaande kleinschalige woningen bijvoorbeeld in verhouding meer gevelmateriaal nodig is en dat de kost van infra-

Architecten kunnen een bijdrage leveren aan concepten voor wonen die anders vaak aan hun neus voorbijgaan.

structuur en mobiliteit hoger is. Anderzijds kunnen zij geplaatst worden in zones voor kleinschalig wonen die de toets van de ruimtelijke planning hebben doorstaan, voldoen ze aan de kwaliteitsnormen, maakt de stedenbouwkundige regelgeving het mogelijk woningen te schakelen en tasten meerdere ontwerpen alvast de mogelijkheden daarvan af. Hopelijk gaan ontwerpers en de vergunningverlenende overheid hier verder creatief mee aan de slag. Daarnaast heeft de oproep ook de verdienste dat er in Vlaanderen eindelijk ernstig wordt nagedacht over wonen op een kleinere oppervlakte. Architecten kunnen bovendien een bijdrage leveren aan concepten voor wonen die anders vaak aan hun neus voorbijgaan. Tot op heden worden architecten vaak niet eens betrokken bij de ontwikkeling van de chalets die de reguliere marktpelers aanbieden. Het is daarom dubbel jammer dat de Orde van Architecten net deze oproep als symbool-dossier dacht te moeten aangrijpen, en de reguliere offertevragen met soms veel grotere tekortkomingen ongemoeid laat.

Uiteindelijk werd het dus een marktverkennende oproep naar aannemers en architecten, met als bijkomend voordeel dat in één enkele fase meteen ook de haalbaarheid van de ontwerpen werd afgetoetst. De catalogus maakt alvast een snelle doorstart mogelijk voor de particuliere percelen. Deze lenigt tenminste de reeds lang aanslepende urgentie op het terrein, en biedt keuzemogelijkheden tussen een aanbod aan kant-en-klare woonproducten met een zo goed als vaststaand budget. Voor bouwlustige bewoners van omgevormde campings en weekendverblijfszones kan dit een zegen zijn. Ook woonwagenbewoners die in familiaal verband hoe langer hoe meer permanent op privéterreinen wonen en naar 'verstening' overgaan, kunnen hierin hun gading vinden. De provincie nam deze terreinen mee in haar PRUP-afweging

IV DE KLEINSCHALIGE WONINGEN

Vijftien teams legden uiteindelijk een of meerdere voorstellen voor. Een of meer woningen van tien verschillende teams werden geselecteerd, omdat ze voldoen aan alle randvoorwaarden. Het dient gezegd dat ook de niet-geselecteerde teams enkele bijzondere voorstellen deden die een interessante bijdrage kunnen leveren aan de discussie.

De catalogus toont uiteindelijk projecten met een totale ramingsprijs – exclusief fundering en luchtdichtheidstest en inclusief btw en architectenrelonen voor het ontwerp – tussen 70.000 en 100.000 euro (een enkele uitschieter van 127.000 euro). Het streefdoel van een woning voor 80.000 euro bleek, in het bijzonder voor de types van 80 m², te scherp.

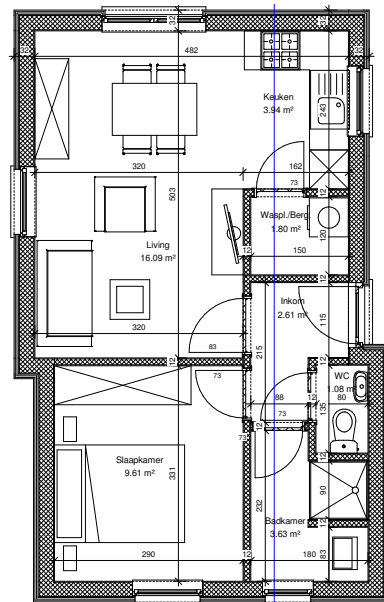
De geselecteerde woningen bieden een ruime keuze aan types, zowel wat betreft de grondplannen en de volumes als de bouwsystemen. De grondplannen gaan van rechthoek over L- tot U-vorm. De volumes zijn balkvormig, hebben een lessenaarsdak of een vlinderdak, en zijn meestal van het bungalowtype, een enkele uitzondering niet te na gelaten. De gevels bestaan vaak uit houten planken, vergrijzend of zwart gebeitst, maar er zijn ook varianten in siliconenharspleister, gegolfde sandwichpanelen en bamboecomposiet. Ook de bouwsystemen variëren: van woonunits die kant-en-klaar op de werf worden afgeleverd en enkel op de nutsvoorzieningen moeten worden ingeplugd, over houtskeletbouw en meer

gesofisticeerde, met uit diagonaal lattenwerk opgebouwde panelen, tot zelfdragende isolerende sandwichpanelen en kruiselings verlijmd massieve houten panelen. De verplaatsbaarheid varieert met de bouwsystemen mee: het plug-and-playtype is in zijn geheel verplaatsbaar, terwijl andere types inzetten op dynamisch bouwen met cradle-to-cradle-filosofie. Dit betekent dat de gebruikte producten na gebruik kunnen worden toegepast in een nieuw product of als grondstof kunnen dienen. Sommige woningen zetten zo in op een uitschroefbare fundering. Andere zitten toch erg vast verankerd in de grond. De funderingskost varieert daardoor sterk. Ook de leverings- en uitvoeringstermijnen variëren met de systemen mee: van twee maanden leveringstermijn en één plaatsingsdag tot een bouwperiode van bijna een jaar.

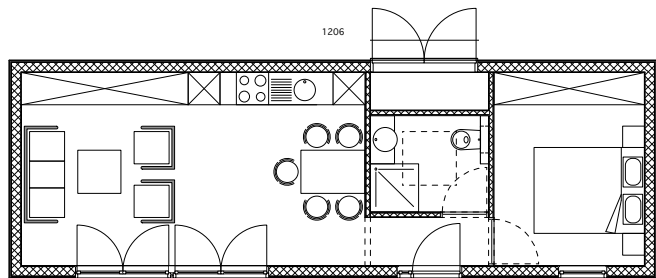
Vandewalle - Jonckheereprojects



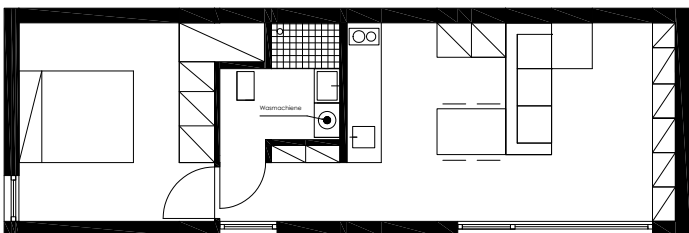
GRONDPLANNEN WONINGEN tot 50 m²



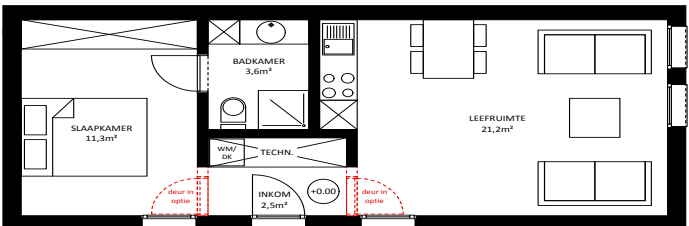
Sibomat



Van de Steene - Luvatri



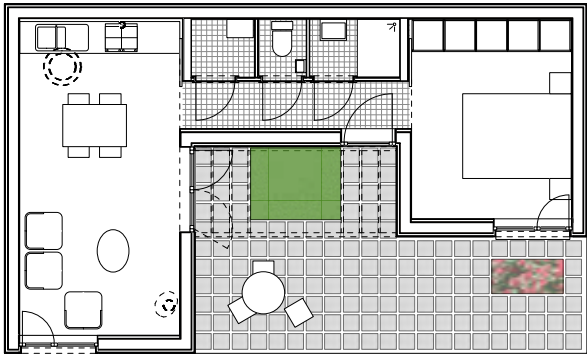
Skilpod



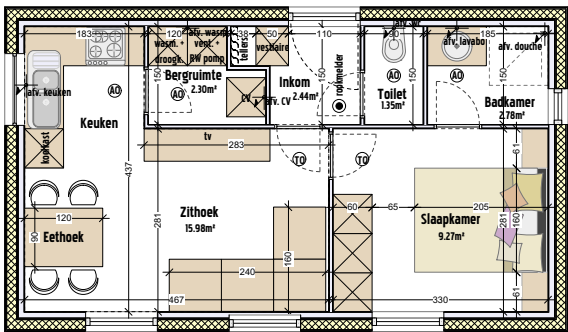
T'Jonck-Nilis - Manu Parts



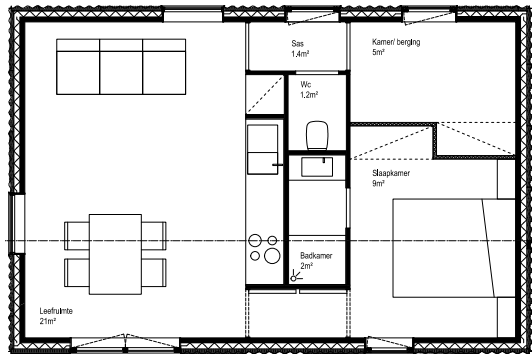
Vandewalle - Jonckheereprojects



Mols - Machiels Building Solutions

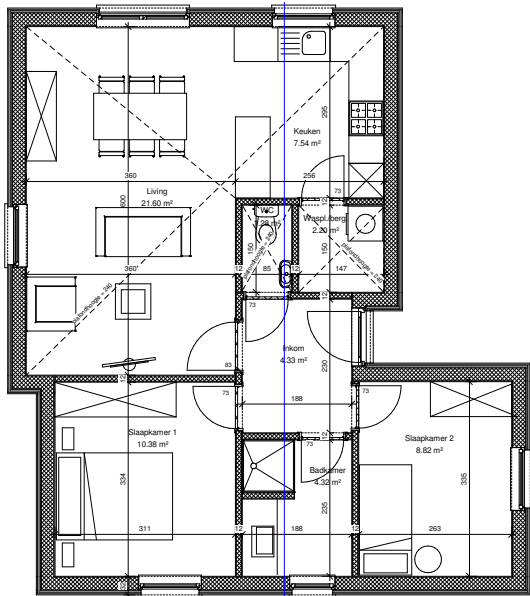


Jacquemyn & Daems - Liviq

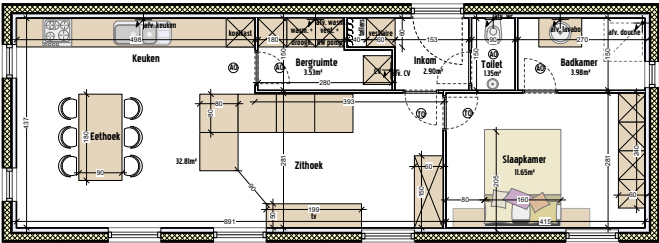


Stragier - Timberteam

GRONDPLANNEN WONINGEN VAN 51 tot 80 m²

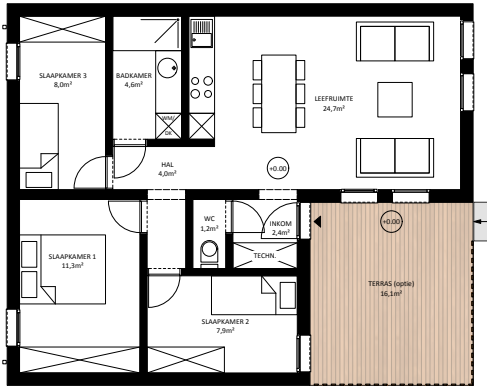
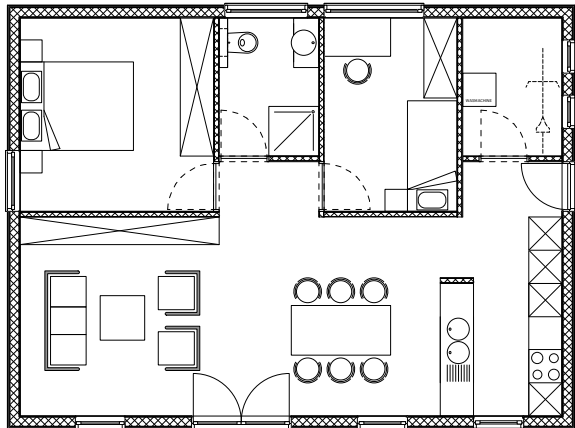


Sibomat



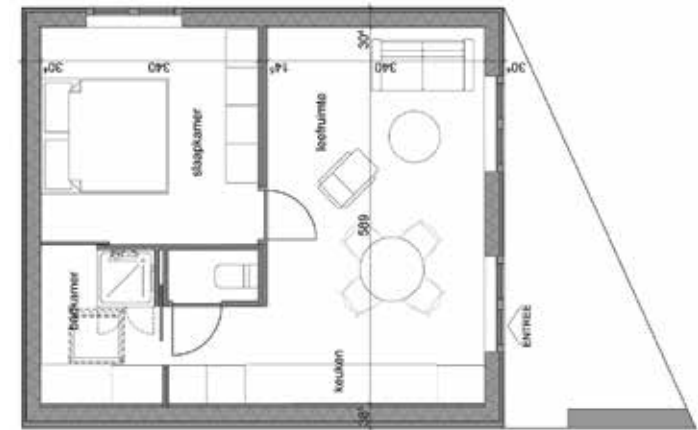
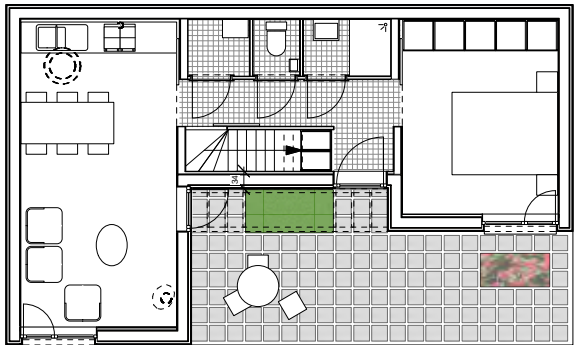
Jacquemyn & Daems – Liviq

Van de Steene - Luvatri



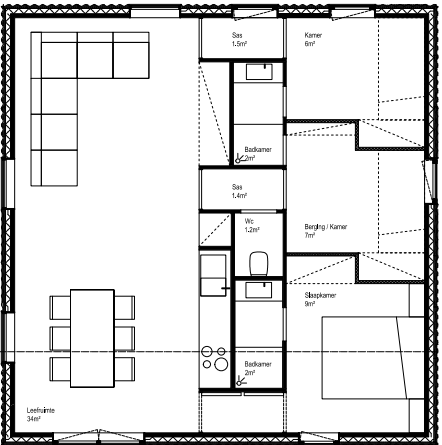
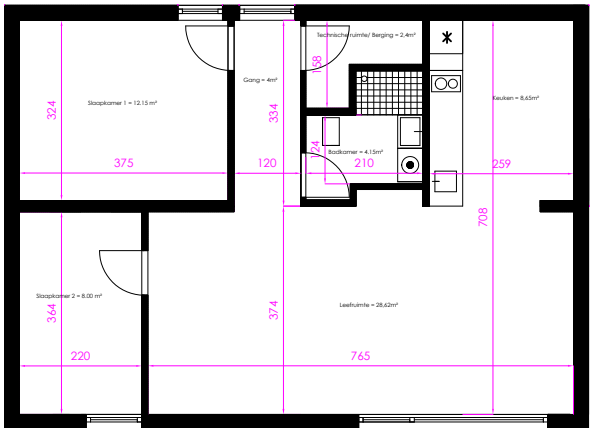
T'Jonck-Nilis – Manu Parts

Mols – Machiels Building Solutions



Vandewalle – Jonckheereprojects

Skilpod



Stragier - Timberteam

VOLUMES tot 50 m²

Sibomat



Skilpod



Jacquemyn & Daems - Liviq



Stragier - Timberteam



Van de Steene - Luvatri



Vandewalle - Jonckheereprojects



T'Jonck-Nilis - Manu Parts



Mols - Machiels Building Solutions



Newcraft

VOLUMES VAN 51 tot 80 m²

Sibomat



Skilpod



Jacquemyn & Daems - Liviq



Stragier -Timberteam



Dollez - E+Bouwen



Vandewalle - Jonckheereprojects



T'Jonck-Nilis - Manu Parts



Mols - Machiels Building Solutions



Newcraft

BOUWSYSTEMEN

Plug-and-play box van CLT-panelen (Skilpod)



Gegalvaniseerde staalstructuur (Jacquemyn & Daems - Liviq)

In-situ constructie van geprefabriceerde CLT-panelen (Newcraft)



Houtskeletmodule (Vandewalle - Jonckheereprojects)



Staalstructuur (Dollez)



Zelfdragende isolerende sandwichpanelen Ecohomepanel (Van de Steene - Luvatri)



Staalstructuur + afwerking in Thermowood (Dollez)

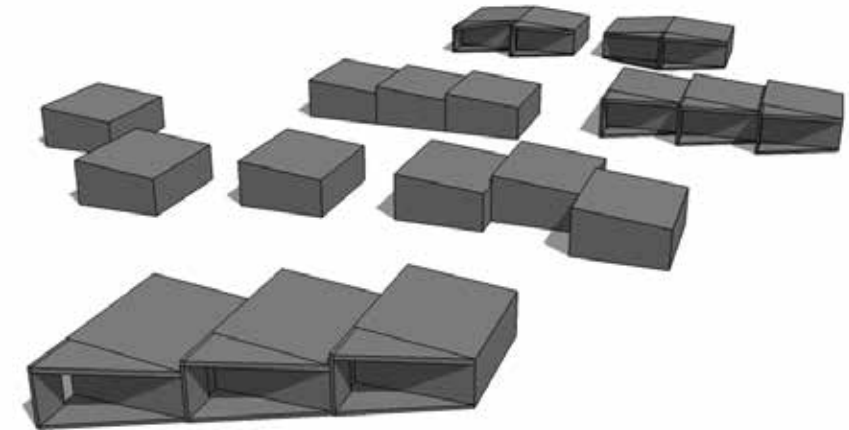
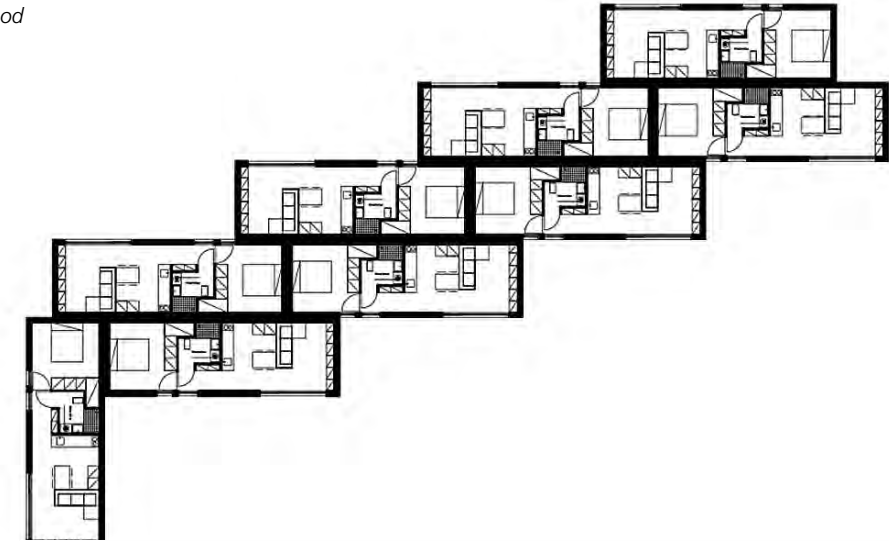
SCHAKELINGEN

De meeste woningtypes kunnen worden geschakeld via eenvoudige nevenschikkingen, via een heuse combinatie van meerdere types in één woningrij, via compacte clusters met vier woningen of via rug-aan-rugschakelingen van nog meer woningen. De betaalbaarheid van de woningen is alvast gebaat met schaalvergroting van het project, zoals dat meestal bij sociale woonprojecten het geval is. Heel wat ontwerpers geven een reductie bij afname van een groter aantal woonconstructies.



T'Jonck-Nilis – Manu Parts

Skilpod



Vandewalle – Jonckheereprojects

V ENKELE BESCHOUWINGEN BIJ DE INZENDINGEN

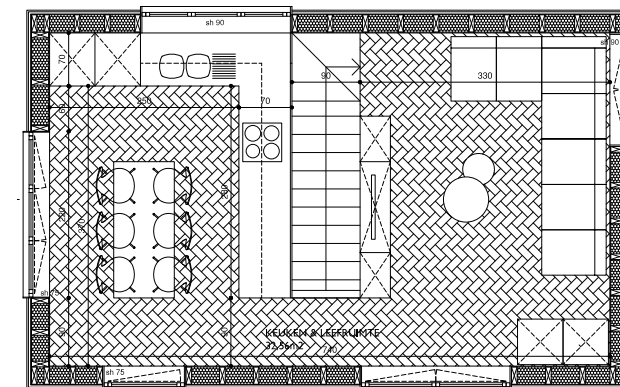
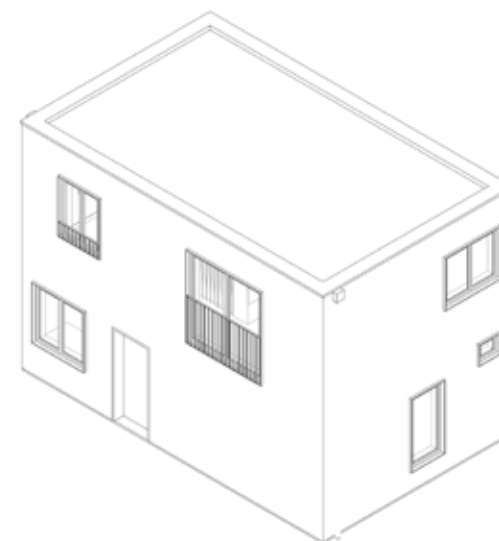
Kleinschalig en compact wonen heeft uiteraard voordelen. Het energieverbruik in een goed geïsoleerde woning kan tot een minimum worden beperkt. Er zijn minder onderhoudsproducten nodig of minder verf. Premies voor verzekeringen zijn lager. Gemiddeld is het kadastraal inkomen lager.

Er zijn enkele kanttekeningen te maken bij de ontwerpen. Bij deze eerste marktverkenning werd erg gefocust op de prijsgarantie, wat ongetwijfeld de grootste uitdaging was, maar wat het ontwerpend onderzoek de facto minder heeft aangemoedigd. Niet alle ontwerpen zijn even inspirerend. Voor de provincie was dit dan ook geen architectuurwedstrijd, maar wel degelijk een marktverkenning van betaalbare kleine woningen waaraan de nood op het terrein groot is en die toepasbaar zijn voor de 'zones voor kleinschalig wonen'.

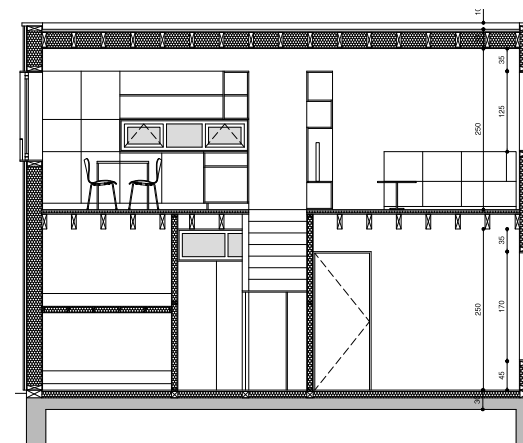
Kleinschalig en compact wonen heeft uiteraard voordelen. Het energieverbruik in een goed geïsoleerde woning kan tot een minimum worden beperkt. Er zijn minder onderhoudsproducten nodig of minder verf. Premies voor verzekeringen zijn lager. Gemiddeld is het kadastraal inkomen lager. Voor een niet geschakelde woning is de gevelbekleding in verhouding echter wel duurder. Bovendien liggen de kosten voor nutsvoorzieningen en transport op afgelegen bouwplaatsen hoger.

Uit de voorgelegde ontwerpen blijkt dat kleinschalig ontwerpen nog niet in de vingers van de meeste ontwerpers zit. Zo wordt het vaak ingenieuze ruimtegebruik van de betere woonwagens niet overgenomen in de kleinschalige woningen. Slechts één van de inzendingen experimenteert wat meer met dergelijke ruimte-efficiëntie: van de twee naast elkaar gelegen slaapkamers bevinden de respectievelijke bedden zich boven elkaar in een nis. Jammer dat net deze inzending geen prijsofferte bevatte, zodat ze niet kon worden opgenomen in de catalogus.

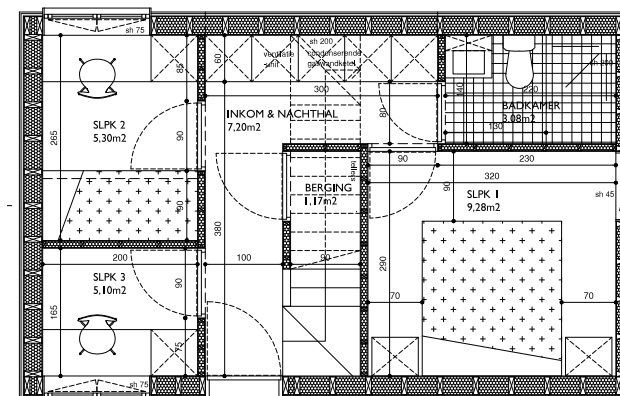
Ontwerp woning van 51 tot 80 m² Stein Meulenijs en Thomas Depreitere



Niveau +1



Snede



Gelijkvloers

De stedenbouwkundige randvoorwaarden leidden vooral naar gelijkvloerse bungalows, maar de meeste ontwerpen besteden weinig of geen aandacht aan levenslang wonen, laat staan dat ze ruimte laten voor rolstoelgebruik. Sommige leef- en slaapkamers voldoen niet aan de oppervlakenormen die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) hanteert voor sociale woningen. Deze normen zijn strenger dan de Vlaamse Wooncode die voor particuliere woningen geldt. Toch waren er zes indieners met types die de VMSW-bouwnormen benaderen. Twee dossiers voldoen bijna helemaal aan de planmatige normen. Nog twee komen mits aanpassing mogelijk in aanmerking. Er werd door de jury beslist geen specifieke aanvullingen te vragen op dit vlak. Een aanbesteding inzake kleinschalig wonen binnen het kader sociale woningbouw wordt later opgestart. Hierover zijn er afspraken tussen provincie en de VMSW.

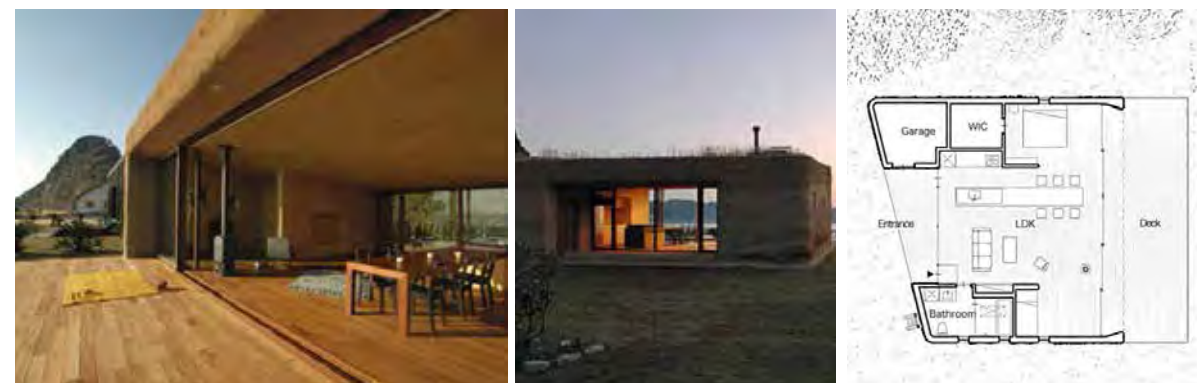
Door de vele randvoorwaarden op de verschillende locaties zijn de ontwerpen ook eerder generiek. Hier zijn geen lessen getrokken uit de kleine parels van woningen die we bijvoorbeeld kennen uit Japan. Het ontwerp voor en in overleg met een specifieke bouwheer zou, zelfs binnen de stringente budgettaire randvoorwaarden, ongetwijfeld in een meer inspirerende architectuur kunnen resulteren. Sommige woningen hebben bovendien een minimum aan ramen, een lage plafondhoogte en een beperkt contact met de buitenomgeving, wat het wonen minder aange-

naam maakt dan het zou kunnen zijn. Het contact met buiten als verlengde van het interieur in de groene, naar wonen omgezette recreatieve sites zou nochtans een enorme meerwaarde kunnen betekenen voor de woonkwaliteit. Uiteraard mag de architect bij een concrete inplanting van de woning niet vergeten om de oriëntatie van de raamopeningen kritisch te bekijken, en zo nodig de plannen aan te passen.

Een bedenking van heel andere aard is dat de woningen wel erg 'af' zijn. Dit was dan ook de opdracht die de oproep meegaf. De projecten werden met argusogen door de jury gescreend op energieprestaties en luchtdichtheid. Nazorg is zeker vereist, niet alleen voor het gebruik van de technieken, maar ook om de bewoners te sensibiliseren voor de luchtdichtheidseisen bij eventuele verbouwingen. Voor de woningen in particulier bezit is deze opgave nog moeilijker dan voor de sociale huursector.

De open oproep werd niet rechtstreeks aan de bewoners getoetst. Het opbouwwerk heeft echter een jarenlange ervaring met de permanente bewoners en een opbouwwerker van het Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw RISO Vlaams-Brabant zetelde wel degelijk mee in de jury.

House C door Hiroshi Nakamura



© Hiroshi Nakamura and NAP architects

The Black Shed door Rural Design



© RURAL DESIGN ARCHITECTS

VI DE SOCIALE EN JURIDISCHE ASPECTEN VAN HET NIEUWE KLEINSCHALIG WONEN OP VOORMALIGE CAMPINGS EN WEEKENDVERBLIJVEN

*Klein wonen betekent
niet noodzakelijk
minderwaardig wonen.*

Eén van de bezorgdheden die Henk Meert uitte in het kader van de opkomende regulering van permanent wonen op campings, was dat het geïntroduceerde beleid zou leiden tot de creatie van ‘witte producten’ op de huisvestingsmarkt: minderwaardige tweederangswoningen voor mensen die als tweederangsmensen beschouwd worden. Met de huidige catalogus van kleinschalige woningen lijkt die vrees alvast ongegrond. Klein wonen betekent niet noodzakelijk minderwaardig wonen, tenminste op het niveau van de wooneenheid zelf.

Wel dringt de vraag zich op of door de ruimtelijke omvorming de kous af is voor dit sociale buitenwonen. Tot op heden is er voor de meeste voormalige campings en weekendverblijfszones geen sprake van een kwaliteitsvolle woonomgeving. Weliswaar wordt het wonen in het groen, het uitzicht en de rust als kwaliteit benoemd door de bewoners. Het is er vaak aangenaam wonen, dat is ook de eerste indruk voor bezoekers. Vaak moeten echter de verouderde nutsvoorzieningen worden aangepakt, ook de relaties met de omgeving buiten het terrein

kunnen vaak beter, net als de toegankelijkheid en overgangen van privé-buitenruimte naar collectieve en publieke ruimtes. Daarom voorzag de provincie voor elk deel-RUP ook een draaiboek dat door overheden en instanties mee met het PRUP werd goedgekeurd. Het voorziet zes acties om de transformatie van de voormalige recreatieve zones in goede banen te leiden. Naast het realiseren van een bijkomend aanbod van kleine betaalbare (sociale) woongelegenheiten van voldoende kwaliteit en woonzekerheid, de begeleiding en ondersteuning van de permanente bewoners naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonalternatief met woonzekerheid, is de derde actie “uitvoering geven aan de kwalitatieve inrichting en beheer van de terreinen”. Diverse inrichtingsplannen zijn ondertussen in opmaak. Landmeters worden aangesteld om van de private wegen tot uitgeruste openbare weginfrastructuur te komen. Overleg met gemeenten en nutsmaatschappijen heeft plaats om deze zones van de nodige basisvoorzieningen te voorzien. Het grote pijnpunt is de kostprijs van deze investeringen.

Els Vervloesem en Barbara Van Dyck leggen nog andere pijnpunten bloot: *“Het recente regulariseringsbeleid rond campingwonen en de bijbehorende regelgeving heeft onder meer als doel om meer rechten en woonzekerheid te geven aan campingbewoners. Ons onderzoek laat zien dat lokale overheden hierdoor in ambivalente posities terechtkomen. We stellen vast dat na de inwerkingstelling van de eerste PRUP’s campingwonen meer en meer gezien wordt als een (problematisch) alternatief voor sociale huisvesting, dat vormen van sociale verdringing op de camping niet worden tegengegaan en dat de onduidelijkheid en onzekerheid voor een aantal campingbewoners en -uitbaters niet verkleint.”*

Het aanbod op de bestaande reguliere sociale woonmarkt en van nieuwe sociale woonprojecten is voornog onvoldoende. Het is uiteraard niet door het regulariseren van de huidige campings en weekendverblijven dat er voor alle nieuwe slachtoffers van de wooncrisis een oplossing zal zijn. Toch is het PRUP ook hier een opportuniteit gebleken. Nog onbebouwde binnengebieden in de zones voor kleinschalig wonen werden herbestemd en gereserveerd voor groepswoningbouw sociale huisvesting. Op deze wijze werd een ruimtelijke regularisatieoefening een win-winsituatie om zo het bindend sociaal objectief in buitengebiedgemeenten (mee) te realiseren.

Maatregelen om speculatie tegen te gaan blijven noodzakelijk. Zo durft een campingeigenaar op een van de onderzochte campings bijvoorbeeld de huurprijs voor een lapje grond al eens verhogen. De

huidige huurwet staat dit soort verhogingen niet toe, maar aangezien deze wet tot op heden niet van toepassing is op de huur van gronden, zijn de bewoners, die vaak nog met een jaarlijks huurcontract enkel hun grond huren, al op zeer korte termijn kwetsbaar voor forse verhogingen. Er zijn echter ook goede voorbeelden waar intussen langdurige huurcontracten gelden of erfpacht is ingevoerd. Hierover werden binnen de draaiboeken ook afspraken gemaakt tussen gemeente, provincie en campingeigenaars. Campingwonen is in die zin een *Community Land Trust*-experiment avant la lettre waarin eigendom van grond en woning wordt losgekoppeld. Dat het de betaalbaarheid van wonen ten goede komt is net mee een van de motivaties van mensen om voor deze woonvorm te kiezen.

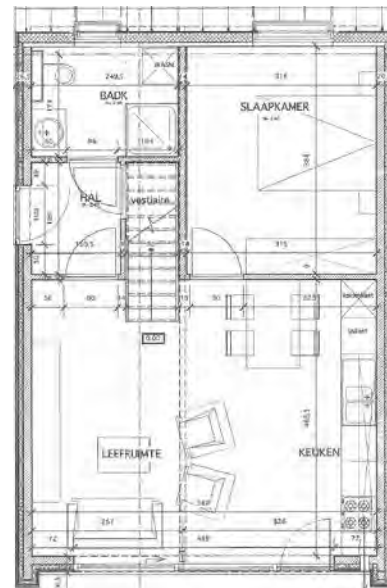
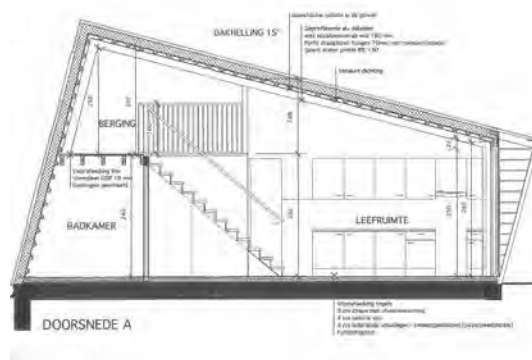
Tot op heden is het niet evident voor kopers om hypothecaire leningen aan te gaan voor deze nieuwe woonvorm. Bovendien kopen ze vaak enkel het huis en sluiten een huurcontract af voor de bijbehorende grond dat slechts beperkt bescherming aan de huurders biedt. Daarom gaat de provincie momenteel in gesprek met de VMSW en het Vlaams Woningfonds om sociale leningen toegankelijk te maken. De regelgeving voorziet de mogelijkheid ‘aankoop van een woning op plan’. De ontwerpen kleinschalig wonen zijn alvast uitvoerig gescreend, zodat de woningen in aanmerking zouden kunnen komen voor sociale leningen. Interessant in dat kader is dat sommige aanbieders van kleinschalige woningen in de catalogus ook financieringsmogelijkheden aanbieden bij de aankoop van een woning.

VII ANDERE ERVARINGEN

SOCIAAL WOONPROJECT SOLARIUM IN ZEMST

In Vlaams-Brabant zoekt men al langer naar een alternatief voor het precare permanente wonen op campings en weekendverblijven. Proefprojecten in Zemst, Boortmeerbeek en Aarschot onderzoeken experimentele vormen van wonen en sociaal beheer op campings, weekendverblijven en zelfs voor woonwagenterreinen.

In Zemst realiseerde de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia op een voormalige, goed gelegen camping de herhuisvesting van een aantal campingbewoners via het sociaal woonproject Solarium. Dit totaalproject ontworpen door Bogaerts Architectuur en Interieur, heeft onder meer aandacht voor de relatie tot de omgeving, de levenswijze op de campings en gemeenschappelijke voorzieningen.



INRICHTINGSPLAN VOOR SOCIAAL BUITEN- WONEN FLOREAL IN BOORTMEERBEEK

In 2011 ontwierp het architectenbureau RE-ST in samenwerking met kunstenaar Karl Philips en in opdracht van vzw Habito een 'inrichtingsplan voor sociaal buitenwonen op de Floréal I-site in Boortmeerbeek'. Naar analogie met de strategie van Elemental Architecture voor het project Quinta Monroy in Chili, stelde RE-ST een kleine woonkern voor die door de bewoners zou kunnen worden uitgebreid. De bewoners werden met maquettes betrokken volgens de *planning for real*-methode. Het project strandde uiteindelijk op het gebrek aan budget voor de woonkernen en aan investeringskracht van de vastgoedvzw Habito voor aanleg van infrastructuur. Momenteel organiseert de provincie gesprekken tussen Habito en de sociale huisvestingsmaatschappij Providentia om het project alsnog te realiseren.

Ondertussen staan bijkomende sociale woonprojecten op de planken. De provincie betrok in het PRUP van meet af aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Vijf SHM's uit Vlaams-Brabant beslisten om op tien locaties telkens tien à vijftien wooneenheden (nieuwbouw sociale huur) te realiseren volgens de typologie kleinschalig wonen. Voor twee sites in Sint-Pieters-Leeuw en

Halle zijn de gronden reeds verworven. Voor de andere terreinen lopen nog gesprekken met de huidige grondeigenaars. De provincie voorzag de onteigeningsbevoegdheid voor de SHM's als stok achter de deur.



PILOOTPROJECT STAD AARSCHOT

De stad Aarschot wil de kwaliteiten van kleinschalig wonen realiseren op haar stedelijk woonwagenterrein. Ze investeert momenteel in de woonkwaliteit voor de meest kwetsbare bewoners. Aarschot ging de uitdaging aan om kleine verplaatsbare constructies te ontwerpen die betaalbaar zijn en toch hoog scoren op het vlak van kwaliteitsnormen en energiebesparing. Eli Geyzels tekende voor het ontwerp. De stad bouwt vijf wooneenheden kleinschalig wonen van het type studio met een oppervlakte kleiner dan 50 m². Twee wooneenheden zijn tot op heden afgewerkt. Bewoners die momenteel in verkrotte caravans wonen krijgen er de kans op een nieuw verblijf. Dit project heeft een belangrijke pilootwaarde om deze betaalbare, solidaire woonvorm een plek te geven in het woonbeleid.



Men heeft in de project-definitie aandacht voor het samenleven en de overgang van de intieme levenssfeer naar collectieve ruimtes en het publieke domein.

PROEFPROJECTEN IN DURBUY EN ESNEUX

Ook in Wallonië worstelt men met de problematiek van het permanent wonen op campings en in weekendverblijven. De open oproep van Vlaams-Brabant had als uitdaging te komen tot betaalbare kwaliteitsvolle woontypes kleinschalig wonen. Ze moesten realiseerbaar zijn in de verschillende deel-RUP's. In Wallonië ging het om een opdracht op locatie, enigszins zoals het project in Zemst. Een oproep voor de aanstelling van een ontwerper voor twee pilootprojecten in Durbuy en Esneux in 2013 wilde de bewoners actief bij het ontwerp van hun woonomgeving betrekken en legde de klemtoon meer op het menselijke vlak. Het *Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie* wilde tien woningen bouwen die per stuk gemiddeld 100.000 euro mochten kosten, exclusief btw, erelonen en bouwgrond. Daarnaast was een budget van 15.000 euro per woning voorhanden voor de aanleg van het publieke domein.

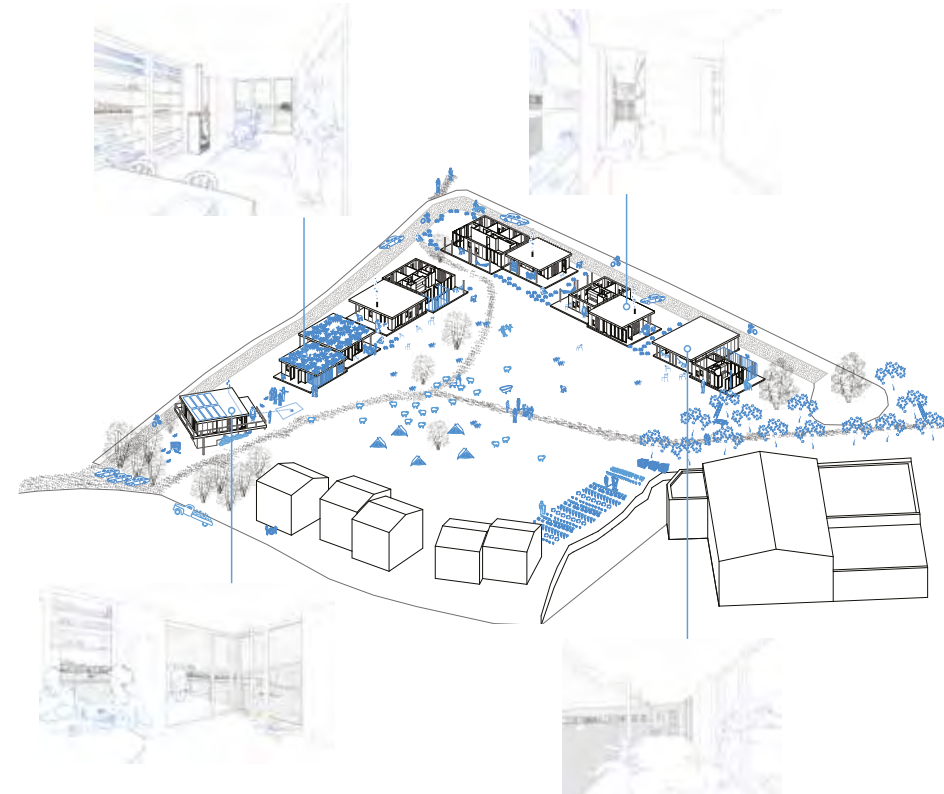
In het licht van voorgaande bedenkingen bij de inzendingen van de oproep kleinschalig wonen van de provincie Vlaams-Brabant is de projectdefinitie voor de woningen in Wallonië bijzonder inspirerend. Hier gaat men niet enkel uit van een rationele op-

somming van normen, waarvan de optelsom geacht wordt te leiden tot een goed resultaat, maar van een meer kwalitatieve benadering. Zo vraagt men naar woningen van beperkte omvang die 'andere' woonwijzen toelaten en die een link leggen met de buitenomgeving en de natuur. De opdrachtgever vraagt expliciet om de bescheiden omvang van de woningen te compenseren door andere kwaliteiten, zoals de uitbreiding van de leefruimtes naar buiten toe, de aanwezigheid van tuinen of collectieve ruimtes en aanpasbaarheid van de woning. Men heeft in de projectdefinitie aandacht voor het samenleven en de overgang van de intieme levenssfeer naar collectieve ruimtes en het publieke domein. De woningen moeten functioneel zijn en onderhoudsvriendelijk. Er worden zowel binnen- als buitenbergingen voorzien. Het project moet de ervaringen van de toekomstige bewoners actief bij het ontwerp betrekken. De bewoners kunnen zich hun woning toe-eigenen en aanpassen, en ze kunnen mee kiezen welke gemeenschappelijke voorziening - wasplaats, atelier of buitenruimte - hun voorkeur wegdraagt. Zelfs tijdens de bouwfase worden ze zo mogelijk ingezet en geconsulteerd.

Nele Stragier, een van de inzenders voor de oproep van Vlaams-Brabant, kwam in samenwerking met Alive Architecture

als winnaar uit de bus voor het pilootproject in Durbuy. Omwille van gezondheidsredenen van een van de ontwerpers moest het team de uitvoering van het project helaas aan zich voorbij laten gaan. Hun inspirerende inzending berustte op een werkelijk participatief traject waarbij ze de bewoners beschouwen als bron van expertise, als mede-ontwerpers, mede-bouwers en mede-ontwikkelaars. Bovendien bevatte de aanpak een

strategie voor de inrichting en het onderhoud van de collectieve ruimte. In hun offertevoorstel refereren zij naar het concept 'faire avec' van de Franse architect Patrick Bouchain, die de bewoner als bron van expertise beschouwt, en naar projecten van Raumlabor, Rural Studio en Elemental Architecture, voor respectievelijk het mee ontwerpen, het mee bouwen en het verder ontwikkelen.



Het eigendom van de grond blijft dan in handen van een coöperatie, terwijl het eigendom van de woning in particuliere handen is

COÖPERATIES EN COMMUNITY LAND TRUST?

Voor vele permanente bewoners van campings en weekendverblijven blijft de prijs van 80.000 euro voor een woning onbereikbaar. De woonzekerheid op sommige campings wordt niet steeds gegarandeerd door de huurcontracten met beperkte duur en de uitbater heeft nog steeds het laatste woord. Het kan daarom interessante perspectieven openen om enkele bestaande beheersvormen onder de loep te nemen en creatief op zoek te gaan naar nieuwe vormen van beheer die in België toepasbaar zijn.

De *Mutual Aid Housing Cooperatives* (MAHC) is een huisvestingsprogramma in Uruguay, gebaseerd op zelfbouw en collectief eigendom. Het systeem is ontstaan als een oplossing voor mensen zonder spaargeld, die handenarbeid kunnen verrichten tijdens de bouwfase. Het systeem wordt gecombineerd met een gunstige hypothecaire lening en vaak ook met een 'gebruiksrecht' waarbij bewoners het recht verwerven om de woningen te betrekken terwijl de coöperatie als geheel het eigendom bezit en beheert. Als onderdeel van het sociale huisvestingssysteem kunnen leden van de coöperatie worden gefinancierd door staatsleningen en krijgen ze toe-

gang tot subsidies. Hoewel opleiding deel uitmaakt van de MAHC-bouwplaatsen, blijven de meeste leden niet-professionele arbeiders. Het grootste deel van de bouw gebeurt door private bouwbedrijven.

In steden als Brussel en Gent lopen experimenten met het systeem van *Community Land Trust* (CLT). Het eigendom van de grond blijft dan in handen van een coöperatie, terwijl het eigendom van de woning in particuliere handen is. Een juridische haalbaarheidsstudie voor dergelijke systemen in de Belgische context van het permanent wonen op campings en in weekendverblijven zou mogelijk boeiende alternatieven op het vlak van financierings- en beheerssystemen kunnen bieden voor de 'zones voor kleinschalig wonen'. Zones met weekendverblijven hebben nu vaak een versnipperde eigendomsstructuur, terwijl campings in handen zijn van private eigenaars.



Appartementsblok in Brussel in handen van de Community Land Trust

HET DECENTRALE BELEID VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

De provincie Vlaams-Brabant is in nauw overleg met de lokale besturen over de uitvoering van het provinciaal RUP op het terrein. In tegenstelling tot Vlaams-Brabant voert de provincie Antwerpen een decentraal beleid. De provincie Antwerpen maakte geen provinciaal RUP op en wil enkel de gemeenten aanzetten en begeleiden om duurzame oplossingen te creëren voor bewoners van zogenoemde 'niet-reglementaire' kleinschalige woonvormen, met bijzondere aandacht voor bewoners in een preciaire woonsituatie. De provincie biedt procesbegeleiding aan bij deze moeilijke trajecten, brengt verschillende partners samen en faciliteert samenwerkingen over de betrokken beleidsdomeinen heen. Ze brengt goede praktijken en ervaring uit andere projecten in en zoekt mee naar creatieve oplossingen. Op dit ogenblik legt de provincie contacten met gemeenten om te kijken welke van start willen gaan.

VIII SUGGESTIES VOOR DE TOEKOMST

Gezien de complexiteit van de problematiek is het geen wonder dat kant-en-klare oplossingen niet zomaar voor het grijpen liggen. Het traject dat de provincie Vlaams-Brabant tot op heden heeft afgelegd, is een inspirerend leerproces. De oproep legt een aantal pijnpunten bloot, maar biedt ook kansen, niet alleen in zones voor kleinschalig wonen, maar voor de ruimtelijk-maatschappelijke evoluties in veel bredere zin.

ALTERNATIEVE TOEPASSINGEN VOOR KLEINSCHALIG WONEN

Zo suggereren firma's als Skilpod en Newcraft alternatieve toepassingen voor hun kleinschalige woningen. Het creëren van meer woongelegenheden in stadswijken en in verkavelingen kan bijvoorbeeld gebeuren door het plaatsen van kleinschalige woningen op daken en in grote tuinen. In Vancouver zijn de zogenaamde '*laneway houses*' typisch kleinschalige woningen die gebouwd worden op reeds bebouwde percelen, meestal in de achtertuin en bereikbaar via een bestaande of nieuwe oprit. Ook in Vlaanderen begint dit concept in ontwerp oefeningen de kop op te steken, al dan niet in de vorm van een zorgwoning. De mogelijkheden liggen voor het grijpen.

Newcraft



Newcraft



Skilpod



Newcraft

Door gebruik te maken van standaard plaatmateriaal en gratis software kan de gebruiker zijn eigen woning ontwerpen, frezen en zelf bouwen.

WikiHouse

Het voorstel van Lezze architecten om te experimenteren met het open source-constructiesysteem WikiHouse werd niet geselecteerd voor de catalogus omdat het niet voldoet aan de randvoorwaarden van de huidige oproep. Het is echter een mogelijk interessante en verder te onderzoeken piste voor het ontwikkelen van kleinschalige woningen op grote schaal. WikiHouse is een platform dat opgericht is in 2012 door het Londense architectenbureau /00. Het bouwsysteem is gebaseerd op computer-gestuurde freestechnieken die wereldwijd ingang gevonden hebben. Door gebruik te maken van standaard plaatmateriaal en gratis software kan de gebruiker zijn eigen woning ontwerpen, frezen en zelf bouwen. Het systeem valt onder de *Creative Commons*-licentie. Dit betekent dat alle technieken en ontwerpen wereldwijd gedeeld worden waardoor online een expertisepлатform ontstaat.

Alle geïnteresseerden van bouwer tot ontwerper kunnen zich gratis registreren en krijgen toegang tot de *Commons*, een grote databank met alle ontwerpen van over heel de wereld. WikiHouse UK is de stichter en blijft het recht behouden over het gebruik van de term WikiHouse, maar lokaal kunnen er zogenaamde *chapters*

gestart worden, dat zijn groeperingen die een expertisecentrum vormen en die het recht krijgen de term WikiHouse te verspreiden. Voor Vlaanderen of België bestaat er nog geen chapter.

Een systeem kan maar zijn nut bewijzen door de bouw ervan. Over heel de wereld worden in alle vormen en maten WikiHouses gebouwd. Het is zeker leerrijk om in de marge van de oproep een proefproject te bouwen – waarom geen collectieve voorziening? – in de context van het kleinschalig wonen en dit samen met de gebruikers. Door de bouw van dergelijk gebouw worden aspecten als stabiliteit, waterdichtheid, winddichtheid, isolatie en dampdichtheid in de praktijk omgezet. Het zou een fantastische mogelijkheid zijn om de bewoners te sensibiliseren.

Ook in het licht van andere projecten voor kleinschalig wonen, zoals zorgwonen en het creëren van extra woonegelegenheden op daken of in tuinen, waaraan kleinschalige woningen een oplossing kunnen bieden, is de suggestie om het systeem in België op te starten erg waardevol.



© www.wikihouse.cc

Ook wordt hier het pad geëffend voor een grotere mate van standaardisering van woningen, zowat een revolutie in baksteenminnend Vlaanderen, al mag het experiment in het kleinschalig ontwerpen nog worden aangemoedigd.

Vervolgtraject?

Met de oproep en de catalogus is alvast een eerste aanzet gegeven voor het ontwerpen van kleinschalige woningen als een ontwerpopdracht die tegemoet komt aan ruimtelijk-maatschappelijke evoluties, zoals kleinere gezinssamenstellingen en vergrijzing. Ook wordt hier het pad geëffend voor een grotere mate van standaardisering van woningen, zowat een revolutie in baksteenminnend Vlaanderen, al mag het experiment in het kleinschalig ontwerpen nog worden aangemoedigd. Eerder vermeldde ik al aspecten als efficiënt ruimtegebruik, aandacht voor levenslang wonen en de mogelijkheid om een marge te creëren voor de bewoners in het vormgeven van woonst en woonomgeving.

Ik durf alvast de hoop uit te spreken op een vervolgtraject door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) voor wat de sociale huisvestingsprojecten betreft, en op een tweede catalogus met meer geïnspireerde woningontwerpen, dit in combinatie met de opmaak van goede masterplannen die ook de woonomgevingen en hun relatie met de wereld rondom verbeteren.

Ondertussen is het van groot belang om de effecten van de regularisering, de oproep en de flankerende maatregelen goed op te volgen met een multidisciplinaire blik, vanuit zowel ruimtelijk als sociaal, financieel en juridisch standpunt.

Edith Wouters

Edith Wouters is ingenieur-architect (KU Leuven, 1993) en Master in Bouwmanagement. Ze is zaakvoerder van TEEMA architecten en artistiek coördinator van AR-TUR, het centrum voor architectuur, stedelijkheid en landschap in de Kempen. Zij was als redactielid en auteur betrokken bij publicaties als het Jaarboek Architectuur Vlaanderen, Architectuur in de golden sixties- De Turnhoutse school, de cahierreeks van AR-TUR, de publicaties van de provinciale architectuurprijs 2009 en 2013 van de provincie Vlaams-Brabant.

IX SELECTIE VAN BRONNEN

1. *Donné, A., De Mesmaeker, K., Masquillier, D., Campingwonen: zo veel meer dan een marginaal verschijnsel – Van het illegale permanent wonen op toeristische campings naar erkende terreinen voor sociaal buitenwonen met sociaal beheer: hoe opbouwwerk het verschil maakt, RISO Vlaams-Brabant, september 2012.*

http://www.samenlevingsopbouw.be/site/images/PDF/publicatie_campingwonen2012_Riso.pdf

2. *Handboek Ruimtelijke Kwaliteit. Het SPINDUS-project: praktische methoden voor de beoordeling, implementatie en evaluatie van ruimtelijke kwaliteit, ASP, 2013.*

3. *Meert, H., 'Arcadië onderuit? Woonzones met recreatief karakter als etalageruimte voor de witte producten van de Vlaamse woningmarkt', in: Mens, maatschappij en ruimte, EPO, 2008.*

4. *Van Dyck, B., Vervloesem, E., Wonen op een camping: De illusie van woonzekerheid, in De Deker, P., Meeus, B., Pannecoucke, I., e.a. (red.), in Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen, Garant-Uitgevers, 2015.*

5. *Tratsaert K. (2012), Solarium Zemst. Sociaal wonen op campingleest geschied - Kroniek van een proefproject kleinschalig buitenwonen, Provincie Vlaams-Brabant, 2012.*

6. *Van Dyck, B., Vervloesem, E., Camping Paradiso, Public Space, 2015.*

7. *WikiHouse: <http://on.ted.com/Wikihouse>; <http://www.wikihouse.cc>*

De jury van de Open Oproep Kleinschalig Wonen

Luc Bollaert - Agentschap Wonen Vlaanderen / Inspectie Woningkwaliteit Vlaams-Brabant I Danny Daelman- Agentschap Wonen Vlaanderen / Inspectie Woningkwaliteit Vlaams-Brabant I Bruno de Limburg Stirum - campingeigenaar/uitbater I Ann Donné - RISO Vlaams-Brabant I Katrijne Huyghebaert - Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen I Hannelore Knevels - Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen I Roland Nackaerts - Ruimte Vlaanderen I Marc Paesmans - Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (SHM) I Walter Roedolf - SVK - SPIT I Dominic Van Clé - Provinciaal Steunpunt Duurzaam Bouwen en Wonen I Bart Vranken - Woonpunt Zennevallei (SHM) I Edith Wouters - TEEMA architecten, artistiek coördinator AR-TUR I Tom Raes - diensthoofd wonen provincie Vlaams-Brabant I Katrien Tratsaert - bestuurssecretaris wonen provincie Vlaams-Brabant I Kathleen Van der Veken - bestuurssecretaris wonen provincie Vlaams-Brabant.

Colofon

'Kleinschalig wonen als oplossing voor maatschappelijke uitdagingen' is een publicatie van de dienst Wonen van de provincie Vlaams-Brabant
Tekst: Edith Wouters
Redactie: Tom Raes, Katrien Tratsaert, An Donné, Pia Brys
Vormgeving: Dimitri Vanaeken, communicatiedienst, provincie Vlaams-Brabant
Wettelijk depotnummer: D/2015/8495/12
V.U. provincie Vlaams-Brabant, provincieplein 1, 3010 Leuven

Deze publicatie schetst de Open Oproep Kleinschalig Wonen die de provincie Vlaams-Brabant lanceerde in 2015. Het doel van de oproep was een antwoord bieden op de actuele vraag naar kleinschalige wooneenheden op voormalige weekendverblijven en campings.

Architecten en aannemers ontwierpen kleine woningen die aan welbepaalde voorschriften voldoen. Een multidisciplinaire jury beoordeelde de inzendingen en maakte een selectie die werd opgenomen in een aparte publicatie: 'Catalogus Kleinschalig Wonen'.

De publicaties zijn ook digitaal beschikbaar op www.vlaamsbrabant.be/kleinschaligwonen



Dienst Wonen

Provincieplein 1 - 3010 Leuven

Tel. 016-26 73 56 - kleinschaligwonen@vlaamsbrabant.be

www.vlaamsbrabant.be/kleinschaligwonen

Beleidsverantwoordelijke

gedeputeerde Tom Dehaene

tel. 016-26 70 22

kabinet.dehaene@vlaamsbrabant.be