

# Gelukkig op 60m<sup>2</sup>

Een nieuwe bungalowwoning van 60m<sup>2</sup> is sinds kort de stek van Kevin Dela Blancherie en van zijn twee dochters Luna en Leanna.

## KLEINSCHALIG WONEN WORDT HÉÉL TRENDY.

In de komende jaren zou het woonlandschap in Vlaanderen wel eens grondig kunnen veranderen. De klassieke villawijken, lintbebouwing en appartementsblokken krijgen concurrentie van kleinschalige, betaalbare woningen die een oplossing bieden voor de woonnoden en woonwensen van vandaag. Want ook op 60m<sup>2</sup> kan je alles hebben om gelukkig te zijn.

TEKST: Ludo Hugaerts

FOTOGRAFIE: Brecht Van Maele



Minister Joke Schauvliege tegen 2050 haar betonstop in Vlaanderen kan realiseren valt nog af te wachten, maar twee zaken staan nu al vast: Vlaanderen is één van de meest bebouwde regio's van

Europa en de aankoop of bouw van een eigen woning of eigen appartement wordt voor steeds meer mensen onbetaalbaar. Niet te verwonderen dat er zo veel geïnteresseerden tegenwoordig komen →



→ kijken naar opendeurdagen van kleinschalige nieuwbouwwoningen. Kleinschalig wonen staat voor (meestal nieuwe) woningen van zo'n 45 tot 80 m<sup>2</sup>. Ze beantwoorden aan de wettelijke voorschriften, zijn energiezuinig en bieden alle hedendaags comfort. De bedoeling is dat ze vooral worden gebouwd waar bestaande huisjes (bijvoorbeeld in weekendverblijfparken) stonden en dus géén nieuwe bouwgrond inpalmen. En nog belangrijker: ze moeten betaalbaar zijn. De provincie Vlaams-Brabant, die in kleinschalig wonen een pioniersrol speelt, heeft een oproep gedaan om woningen van 50 tot 80m<sup>2</sup> woonoppervlak te bouwen voor een prijs onder de €90 000, inclusief btw.

### Géén marginale woonvorm

“Bij ons is kleinschalig wonen begonnen als oplossing voor mensen die illegaal wonden op kampeertreinen en weekendverblijfparken”, zegt Ann Donné van het Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw Vlaams-Brabant. “Terreinen die toeristisch niet meer rendabel zijn, worden nu door de overheid deels omgevormd tot zones voor permanent wonen in kleinschalige woningen

tot 60m<sup>2</sup>. Maar kleinschalig wonen kan evengoed op kleine of moeilijk splitsbare bouwpercelen of in een tuin achter een bestaande woning.”

Het is verbazend voor hoeveel woonnoden en woonwensen vandaag de nieuwe trend een oplossing kan bieden. Ann Donné: “De betaalbare aankoopprijs of de lage huurprijs maakt kleinschalig wonen interessant voor jongvolwassenen voor wie de huidige woningmarkt onbetaalbaar is geworden of die zich niet willen binden aan een levenslange lening. Het is ook een oplossing voor de steeds groeiende groep alleenstaanden, met of zonder kinderen. Of voor ouderen van wie de kinderen de deur uit zijn en die kleiner willen gaan wonen, liefst in de buurt van één van hun kinderen. Deze vorm van wonen is bovendien milieuvriendelijk en past perfect in de deeleconomie. Ik kan me goed voorstellen dat ik voor mijn jongvolwassen kinderen nu al zo'n kleine woning laat bouwen. Wanneer zij een gezin stichten en ikzelf oud ben geworden, ruilen we gewoon van woning!”

Ann Donné benadrukt dat we kleinschalig wonen niet als een marginale woonvorm mogen zien. “Het gaat hier niet om stacaravans of illegale bouwsels, maar om kwaliteitsvolle woningen die aan alle normen voldoen. Vele mensen

kunnen hier eindelijk rust en woonzekerheid vinden. En waar er meerdere nieuwe, kleinschalige woningen samen staan, zijn er ook sociale contacten en een veiligheidsgevoel.”

### Nooit naar een rusthuis

Kleinschalig wonen kan op verschillende manieren. Je kan een perceel aankopen en er een kleine woning op (laten) bouwen, voor eigen gebruik of om te verhuren. Je kan ook een bestaand perceel huren en daarop met eigen middelen een woning neerzetten (je bent dan alleen eigenaar van de woning, niet van de grond). Verder kan je zo'n woning huren op de privé-huurmarkt of via een sociaal verhuurkantoor.

Al deze formules zijn te vinden in de Felix Cottage Club in Elewijt. Dit vroegere kampeertreinen-weekendverblijfpark is grotendeels omgevormd tot een zone voor permanent, kleinschalig wonen. Er staan nog steeds chalets en bouwsels van vroeger, maar vele hebben al plaatsgemaakt voor de nieuwe woningen.

Kevin, 30 jaar, is een alleenstaande vader met kinderen. Op het moment dat we hem spreken, staat hij op het punt in een nieuwgebouwde, kleinschalige woning te trekken, die hij huurt (zijn getuigenis lees je verderop). Anders is de situatie van weduwe Maria Hendrickx (83). Zij woont in een perfect onderhouden houten huisje van 60m<sup>2</sup>. De woonkamer met een zitruimte, een

keukenhoek en een kookeiland lijkt nog groter dankzij een spiegelwand. Het huisje heeft verder een slaapkamer, een wc en een badkamer waar ook plaats is voor de wasmachine. Alles is berekend op mogelijk rolstoelgebruik. “Mijn zoon woont in de buurt en komt elke dag langs”, vertelt ze. “Hij kon hier twee chalets in zeer slechte staat kopen. Hij heeft alles gesloopt en eigenhandig dit huisje gebouwd. Het is perfect geïsoleerd, ik kan alles verwarmen met een pelletkachel met thermostaat. Vroeger woonde ik op een appartement, maar dat gebouw had geen lift. Mijn geluk kan niet op: met alle comfort hier en dankzij de poetshulp en de thuiszorg weet ik zeker dat ik nooit naar een rusthuis zal moeten gaan.” →

## 'HET GAAT HIER NIET OM STACARAVANS OF ILLEGALE BOUWSELS, MAAR OM KWALITEITSVOLLE WONINGEN'

ANNE DONNÉ, REGIONAAL INSTITUUT VOOR SAMENLEVINGSOPBOUW



De bedoeling is dat de kleine woningen vooral worden gebouwd waar bestaande huisjes stonden en dus géén nieuwe bouwgrond inpalmen.

## 'De ideale oplossing in mijn situatie'



**Een nieuwe bungalowwoning van 60m<sup>2</sup> is sinds kort de stek van KEVIN DELA BLANCHERIE (30) en van zijn twee dochters LUNA en LEANNA (4 en 7 jaar).**

**HIJ IS** gescheiden en om de week wonen zijn kinderen bij hem. De muren bestaan uit een binnenwand van massief hout, 10 centimeter isolatie en een gevelmuur van Thermowood. De isolatie, het isolerende glas en de zonnepanelen op het dak zorgen voor een grote energiezuinigheid (twee elektrische apparaten volstaan voor de verwarming of airco). Bouwonderneming Skilpod uit Geel heeft de woning op anderhalve maand kunnen bouwen voor

€90.000 inclusief btw. Kevin is geen eigenaar, hij huurt de woning van een sociaal verhuurkantoor voor €320 per maand: "Ik heb een woonkamer met een keukenhoek, een slaapkamer, een badkamertje met douche en wastafel, een WC en nog een kleinere, multifunctionele kamer. De kinderen delen de slaapkamer in de week dat ze bij mij wonen, ik gebruik een sofabed in de woonkamer. In mijn moeilijke situatie vandaag is deze wo-

ning ideaal. Na mijn scheiding heb ik een tijd met de kinderen bij mijn moeder gewoond in haar bungalow elders op deze site, maar dat werd veel te klein. Nu heb ik privacy en rust. En blijft wonen met mijn kinderen voor mij zeer betaalbaar. De campingsfeer die hier nog heerst, is ideaal voor hen. Ze kunnen veilig buiten spelen, ze gaan in de buurt naar school en mijn moeder kan ze daar afhalen als ik moet werken. Wanneer de kinderen groter zijn of als ik een nieuwe vaste relatie zou krijgen, dan zal dit te klein worden, maar dat is een zorg voor later!"

## → De achillespees

De grote vraag naar kleinschalige woningen biedt een kans aan bouwpromotoren, architecten, sociale woningmaatschappijen, aannemers en vastgoedinvesteers om zich te heroriënteren. Helaas staan ook hier tussen droom en werkelijkheid wetten en praktische bewaren in de weg. In dit geval dan vooral wetten. De woonwetgeving is in Vlaanderen nog niet aangepast en nogal wat gemeentebesturen staan niet te springen om een bouwvergunning af te leveren voor een kleinschalige woning in bijvoorbeeld de tuin van een bestaand huis.

De jonge ondernemer Louis De Keyser staat de jongste maanden in de belangstelling met zijn houten 'tiny houses' op wielen, waarvoor geen bouwvergunning nodig is. Maar een echt duurzame oplossing is dat niet. Het vergunningenbeleid is met andere woorden de achillespees van de nieuwe wootrend. Ann Donné: "Sommige gemeentebesturen hebben schrik voor huisjesmelkerij door ondernemers die snel wat kleinschalige woningen gaan neerzetten en daar vervolgens veel huurgeld voor vragen. Toch weegt dit risico niet op tegen de vele voordelen. En behalve de wetgeving moet ook onze mentaliteit veranderen. We denken nog al te vaak dat we alleen gelukkig kunnen zijn in een vrijstaande villa met een grote tuin!" ●

*Meer info op onder meer de website [vlaamsbrabant.be/kleinschalig-wonen](http://vlaamsbrabant.be/kleinschalig-wonen)*

*Nieuwsgierig naar meer voorbeelden? [tinyhouseprojects.org](http://tinyhouseprojects.org)*