

# Vuistregels

A+ vroeg aan drie bouwende architecten om enkele concrete tips te formuleren die het idee 'betaalbaar wonen begint bij betaalbaar bouwen' staven. Hieronder vind je 11 vuistregels van Gilles Debrun (UCLouvain), Kelly Hendriks (B-ild) en Lieven Nijs (Blaf).

Eline Dehullu

Affordable housing

## 1<sup>(GD)</sup>

### Haal het wonen uit elke vorm van speculatie.

De hoofdreden waarom regulier wonen zo ontzettend duur is geworden, is omdat een woning een vorm van belegging is. Er is een algemene shift nodig, zowel binnen de administratie als in de hoofden van de mensen, die het wonen uit de speculatieve markt haalt. Er moeten wettelijke grenzen gesteld worden aan projectontwikkeling, en er moeten andere vormen van eigenaarschap gecreëerd worden, zoals bijvoorbeeld het coöperatief woonmodel (zoals in Zwitserland), waar je geen woning bezit, maar aandelen in de coöperatie, waarvan de waarde aan de consumentenprijsindex is gekoppeld.

## 3<sup>(GD)</sup>

### Doorbreek het taboe van onderbezette sociale woningen.

Te veel sociale woningen met twee of drie slaapkamers zijn bewoond door alleenstaanden.

Die onderbezetting ontstaat bijvoorbeeld wanneer de kinderen het huis verlaten en alleen de ouder(s) er blijven wonen. Deze woningen zouden opnieuw toegewezen moeten worden aan gezinnen op de wachtlijst, terwijl de alleenstaanden de mogelijkheid moet worden geboden om in dezelfde buurt te blijven, weliswaar in een kleine woning. Daarin is een nieuwe rol voor de sociale-huisvestingsmaatschappijen weggelegd.

## 4<sup>(KH)</sup>

### Versnel de bouw van sociale woningen.

De snelheid waarmee sociale woningen worden ge- of verbouwd, moet opgevoerd worden. Niet alleen het budget voor sociale woningen moet omhoog, ook het proces moet versneld worden. In casus in Brussel verloopt de gunning veel te traag. De werf van een gewonnen wedstrijd voor sociale woningen start gemiddeld pas zes jaar later.

## 2<sup>(GD)</sup>

### Verminder het individuele en verhoog het collectieve.

Om beter te wonen moet het aantal m<sup>2</sup>/persoon niet hoger maar juist lager. Daarom zouden de stedenbouwkundige voorschriften moeten toelaten om veel kleinere woningen te bouwen (bijvoorbeeld: een tweeslaapkamer-appartement van 70 m<sup>2</sup> bruto in plaats van 95 m<sup>2</sup>). Dat kan, maar alleen als deze wooneenheden over meer gemeenschappelijke ruimte beschikken, zoals een gedeelde keuken of wasplaats, een coworkingplek of gastenkamer, een collectieve tuin of moestuin, of een gedeeld werkatelier.

# VO

# 5<sup>(KH)</sup>

## Ga tot het uiterste, maar ga er niet over.

De bouwende architecten zouden veel meer kennis moeten hebben en veel meer gebruik moeten maken van standaardmaten van bouwmaterialen. We zouden veel goedkoper kunnen bouwen door die maximaal toe te passen, en niet over de maximale maten te gaan. Details moeten goed doordacht zijn, maar nooit te complex. Anders wordt het te tijdrovend en te duur om die uit te voeren. En maak ramingen, ramingen, ramingen... net tot je team er niet helemaal bij neervalt.

# 7<sup>(LN)</sup>

## Vermijd 'dure stedenbouw'.

Stedenbouwkundige plannen en randvoorwaarden werken vaak contraproductief voor economisch bouwen. Daarom vermijd je in opdrachten voor masterplanning het best onregelmatige, grillige bouwvormen die resulteren in relatief veel materiaalgebruik en schiloppervlak in verhouding tot het volume dat ze vertegenwoordigen. Zorg ook dat er geen onderbenutting is van de stapeling: gebouwen tussen de 10 en 25 m hoog (middelhoogbouw) beschikken vaak over ongeveer dezelfde funderingstechniek, dezelfde circulatiesystemen, dezelfde technieken. Dat betekent dat elke extra bouwlaag binnen dit hoogtesegment potentieel kan leiden tot een reductie van de gemiddelde bouwkost. Dat geldt niet alleen in de hoogte, maar voor de bouwkorrel tout court. Kleinschaligheid en diversiteit worden in Vlaanderen vaak als kwaliteitscriteria genoemd, maar dat maakt de bouwoperatie duurder. Wees dus niet bang voor schaalvergroting. Behandel verschillende woningen als één groot woongebouw. De winst van dergelijke operaties zit niet alleen in de bouwkost, maar ook in de hoeveelheid open ruimte die overblijft voor water, groen, spel en voedsel.

# 6<sup>(LN)</sup>

## Internaliseer alle kosten en bouw circulair.

Het idee dat betaalbaar wonen begint bij betaalbaar bouwen, is een omstreden standpunt. Zeker als je alle (ook maatschappelijke) kosten meetelt: materiaalkosten (inclusief grondstoffenextractie, productieproces, transport), bouwkosten (arbeid, grondgebruik, infrastructuur), gebruikskosten (energie, water, onderhoud), en sloop- of renovatiekosten (afval en milieu-impact, robuustheid, aanpasbaarheid). Als je al deze kosten in rekening brengt, wordt snel duidelijk dat wat eerst goedkoop lijkt eigenlijk vaak heel duur is. De grote omwenteling die we nodig hebben is met andere woorden het internaliseren van de kosten die nu buiten beeld blijven. Alleen dan kunnen we het gesprek over 'betaalbaarheid' herijken.

# Or

# betaalbaar- heid

## 8<sup>(LN)</sup>

### Bouw passief en verlaag de comforteisen.

Naast de huurprijs of afbetalingskost worstelen we allemaal met onze energiefactuur. En zij die het meeste nood hebben aan een betaalbare woning komen vaak terecht in gebouwen met de hoogste energiefactuur. De Vlaamse EPB stimuleert het nastreven van de passiefhuis-energiebehoefte niet. Die keuze wordt gemotiveerd door de bouwkost (berekend onder andere op basis van projecties van de evolutie van de prijs van aardgas). Toch kan het compenseren van die energiemeerkost perfect door middel van het ontwerp. Er zou dus steeds een verplicht aandeel betaalbare woningen opgeleverd moeten worden aan de passiefhuisstandaard, waardoor de woningen ook in de gebruiksfase betaalbaar blijven. Ook de comforteisen die gehanteerd worden voor de EPB-verslaggeving leiden de facto tot systematische overdimensionering van vaak erg dure bouwtechnieken. Het kan met minder. Het is niet nodig om in elke hoek van elke kamer op eender welk moment van het jaar een constante temperatuur te garanderen.

## 10<sup>(LN)</sup>

### Steek zelf de handen uit de mouwen en werk minder af.

In private woningbouw (individueel of collectief) is zelfbouw een belangrijke manier om bouwkosten te reduceren zonder aan kwaliteit in te boeten. Dat kan makkelijker als je een houtskelet bouwt. Opdrachtgevers kunnen dan zelf een deel van de werken uitvoeren, zoals het plaatsen van isolatie, schroeven van bouwplaten of luchtdichtingswerken verrichten. Dat zijn makkelijker occasioneel te verwerven vaardigheden dan betonstorten, lassen of metselen. Als architect pas je je dan aan langere uitvoeringstermijnen aan en bied je ondersteuning aan je zelfbouwende opdrachtgever.

## 11<sup>(LN)</sup>

### Personaliseer het onderhoud en het beheer van een woongebouw.

Als we willen kunnen garanderen dat inspanningen om gebouwen betaalbaar te maken (in aanbouw en in gebruik) ook effectief ten voordele van de eindgebruiker zijn, dan is de verschuiving die zich momenteel voordoet van koop naar huur

een belangrijk instrument. In de prijs-kwaliteitsdiscussie wordt het evenwicht deels vanzelf hersteld wanneer een opdrachtgever zelf langdurig moet instaan voor het onderhoud en beheer van zijn woongebouw. ▲ ■ ●

## 9<sup>(LN)</sup>

### Verwar compact niet met klein, en ontwerp slim.

Tracht als architect je opdrachtgevers te overtuigen van een kleinere woning dan ze initieel voor ogen hadden. Maar vergeet niet dat compact niet hetzelfde is als klein. Een groot gebouw is meestal compacter dan een klein gebouw. Het gaat niet om de schaal, maar om de compactheid of de ratio volume-gebouwschil. Schaaf daarom aan de hoeveelheid vloeroppervlakte die je binnen een gebouwenveloppe kunt genereren. Dienende ruimtes (bergingen) kun je bijvoorbeeld lager maken zodat je meerdere niveaus binnen hetzelfde volume kunt stapelen. Verstandig is ook om het programma in klimaatzones te verdelen en zo veel mogelijk functies buiten het beschermd volume te werven. Ook zo reduceer je de bouwkost.

Dit levert besparingen tot 30 procent op. Bezuinig ook op de afwerking: ruwbouw is afbouw. Met beperkte extra inspanningen op de ruwbouwwerken kan vaak veel uitgespaard worden.