

HALLO, MET HET HUIS VAN DE TOEKOMST

‘Een eigen huis, een plek onder de zon...’
Dat die plek steeds duurzamer moet, wist Rene
Froger toen nog niet. Onze experts helpen je
met hun groene bespaartips op weg.

ONZE EXPERTS

Peggy Totté is architect-
stedenbouwkundige
en artistiek directeur
van de organisatie
Architectuurwijzer.

Dirk Verbeeck is
architect en adviseur
duurzaam bouwen bij
Kamp C in Westerlo,
het provinciaal steun-
punt voor Duurzaam
Wonen en Bouwen van
de provincie Antwerpen.

John Romain is onaf-
hankelijk financieel
adviseur en oprichter
van Immotheke-
Finotheke.

Een open bebouwing in het groen, weg van
de stad, en liefst zo groot mogelijk: het blijft
ook vandaag de droom van veel mensen.
“Die wens gaan we toch moeten loslaten”,
zegt **Dirk Verbeeck**, architect en adviseur
duurzaam bouwen bij Kamp C. “Vlaanderen is
volgebouwd. In Nederland en Frankrijk zie je
dat er veel meer in kernen wordt gewoond,
met daartussen grote stukken natuur. Bij ons
zie je vooral eindeloze lintbebouwing tussen
steden en dorpen. Die neemt niet alleen
groene ruimte in, maar kost de maatschappij
ook veel geld aan nutsleidingen voor water,
elektriciteit en riolering die doorgetrokken
moeten worden. Bovendien kan openbaar
vervoer zo ook minder efficiënt georganiseerd
worden. Door minder versnipperd en dicht
bij elkaar te gaan wonen, kunnen we vermijden
dat er nog meer open ruimte verdwijnt.”

Dichter én kleiner...

Het is niet verwonderlijk dat het vrijstaand
huis met tuin zo populair is, zegt architect en
stedenbouwkundige **Peggy Totté**. “Het heeft
nu eenmaal een hoge woonkwaliteit. Ook de
rust van een verkaveling spreekt veel mensen
aan. Maar als het ook goed wonen is in kleine-
re rijwoningen met tuin, kan ook deze woon-
vorm zeer gegeerd worden. Daarin ligt een
grote uitdaging voor de toekomst: fijne woon-
buurten maken waarin we op een aangename
manier kleiner en dicht bij elkaar kunnen
wonen. Veel appartementen die vandaag ge-
bouwd worden, zijn nog niet kwalitatief ge-
noeg. Vooral een gebrek aan een fijne buiten-
ruimte is echt een probleem. Zolang je dit
soort ‘konijnenkoten’ blijft bouwen, zul je
mensen er moeilijk van kunnen overtuigen
dat dit het wonen van de toekomst is.”

... maar nog altijd fijn

Want het kán anders. Dat groot huis of die
grote tuin van ons verlanglijstje schrappen,
hoeft niet te betekenen dat we allemaal in
hoge, tuinloze woontorens moeten gaan
wonen. “Een aangename, private buitenruimte
is een basisvoorwaarde voor kwalitatief wonen,
ook wanneer we dicht en kleiner gaan wonen”,
zegt **Peggy Totté**. “Zeker tijdens de coronapan-
demie hebben we gezien hoe belangrijk dat is.
Je eigen terras of tuin is iets dat iedereen wel
wil, en dat moet ook kunnen. Die private bui-
tenruimte zal klein zijn, maar kan gecompens-
seerd worden door een grotere gedeelde tuin
in het binnengebied van een bouwproject of
woonblok. Ook publieke parken en buurtspeel-
tuinen zijn belangrijk voor een plezierige leef-
omgeving. Zelfs de straat kan een extra ver-
blijfsruimte zijn, met voldoende bomen die
voor schaduw zorgen, bankjes om op uit te
rusten of te lezen... Vandaag zijn onze straten
eerder grote, verharde parkeerplaatsen waar je
liever snel weer weg bent, terwijl ze een waar-
devolle plek kunnen zijn. In Antwerpen en Gent
vind je al ‘tuinstraten’ en ‘leefstraten’, waar be-
woners het initiatief genomen hebben om hun
straat zo groen mogelijk of zelfs autovrij te
maken. Daar moeten we naartoe: meer kwali-
tatieve, publieke buitenruimte.”

Met de D van Duurzaam

We kunnen er niet omheen: we moeten duur-
zamer gaan wonen. “Daarmee bedoelen we:
wonen op een manier die we kunnen volhou-
den”, zegt **Dirk Verbeeck**. “Dat geldt niet
voor de manier waarop we nu wonen. We
nemen te veel open ruimte in, morsen met
water en energie, gebruiken grondstoffen die
onze planeet uitputten, .. Als we willen dat
de toekomstige generaties ook mooi, veilig
en gezond kunnen wonen, zullen we van-
daag de verandering moeten inzetten.”

3X GROENE TOEKOMSTIDEËN

1 CIRCULAIR BOUWEN

“Het idee achter circulair bouwen is dat je zo weinig mogelijk afval creëert en zo weinig mogelijk nieuwe grondstoffen en materialen gebruikt”, legt **Dirk Verbeek** uit. “Het ideale circulaire huis is een gebouw dat gemakkelijk te demonteren is, zodat bij een eventuele sloop alle gebruikte materialen zoveel mogelijk hergebruikt of gerecycleerd kunnen worden. In de bouwsector groeit de aandacht voor deze manier van bouwen.”

2 BLAUW-GROENE STEDEN

“De aanwezigheid van groen en water om voor verkoeling te zorgen zal meer dan ooit nodig zijn, zeker in de stad”, zegt **Dirk Verbeek**. “Zware materialen zoals asfalt en beton, maar ook de zwarte dakbedekking op platte daken, houden heel veel hitte vast. Daardoor blijft het in steden vaak veel langer warm. Door zoveel mogelijk te ontharden en te vergroenen, ook in voortuinen en op gevels, kunnen we de hitte bestrijden. We moeten streven naar een zogenaamde ‘lobbestad’ waarbij je water en natuur zo diep mogelijk tot in de stad laat doordringen.”

3 GRIJSWATERRECUPERATIE

Dirk Verbeek: “Regenwater opvangen en gebruiken om het toilet door te spoelen of de was te doen, is iets wat veel mensen nu al doen. Sinds 2014 is het al verplicht om bij nieuwbouw een regenwaterput te installeren. Vanaf 2023 zal dat ook voor grotere verbouwingen gelden. Een nog meer vooruitstrevend idee waarover we moeten nadenken, is het hergebruik van ‘grijs water’: het afvalwater uit de douche, wasmachine of gootsteen. Want voor het doorspoelen van het toilet is zelfs regenwater eigenlijk te kostbaar.”

Futureproof wonen: dit kun je zelf doen

Investeer in energiebesparing

Dirk Verbeek: “Een mooie keuken of tegelvloer zijn puur esthetische keuzes: ze kosten je geld, maar leveren je geen geld op. Je woning energie-efficiënt maken kost ook geld, maar die centen verdien je wél terug door een lagere energiefactuur. Maar liefst 60% van het energieverbruik van een gemiddeld Vlaams gezin gaat naar ruimteverwarming. Investeer eerst in zaken die je energieverbruik doen dalen zoals isolatie, dan pas in hernieuwbare energietechnieken zoals een warmtepomp of zonnepanelen. Hoe lager het energieverbruik van je woning, hoe minder groot en dus goedkoper die hernieuwbare energietechnieken moeten zijn.”

Kies voor bereikbaarheid

Peggy Totté: “Het is belangrijk dat we in de toekomst bij de keuze van een woning of appartement eerst kijken naar de bereikbaarheid. Zijn winkels, dokters en scholen gemakkelijk te voet of met de fiets bereikbaar? Is er een treinstation in de buurt of een wagen die bewoners met elkaar delen? Kijk dus niet alleen naar de aankoopprijs van een woning, maar ook naar de locatie. Dat wil niet zeggen dat we allemaal naar de stad moeten trekken. Het blijft nog steeds fijn om in een dorp te wonen, en dat mag ook. Als er voorzieningen in de buurt aanwezig zijn, je veel kunt thuiswerken – of misschien in het dorp zelf werkt – en je compact en energiezuinig woont, is er niets mis met die keuze.”

Op mobiscore.be kun je snel zien welke score je woning of bouwperceel haalt op het gebied van nabijheid van openbaar vervoer, handelszaken, medische faciliteiten...

“Als we willen dat de toekomstige generaties ook mooi, veilig en gezond kunnen wonen, zullen we vandaag de verandering moeten inzetten” **Dirk Verbeek**, architect en adviseur duurzaam wonen

PITTIG PRIJSKAARTJE

John Romain van Immotheke-Fintheke:

✗ Sinds vorig jaar is de gemiddelde rente op woonkredieten meer dan verdubbeld, en ze kan nog stijgen. Het is van 2014 geleden dat de woonkredieten nog zo duur waren. Hoe hoger de rente, hoe moeilijker het voor potentiële kopers wordt.

✗ Banken eisen een eigen inbreng die steeds hoger wordt: vaak willen ze maar 90% van de aankoopssom lenen, de rest moet je zelf hebben.

✗ Vanaf 2023 geldt in het Vlaamse gewest een renovatieplicht voor wie een niet-energiezuinige woning aankoopt met EPC-waarde E of F. Zowat de helft van de huizen valt in deze categorie. Als nieuwe eigenaar ben je verplicht om binnen de vijf jaar die score terug te brengen tot minimum een D-label. Die kosten lopen al snel op tot 50.000 euro en meer.

Betaalbaar wonen: zo kan het ook

Koop aandelen, geen huis

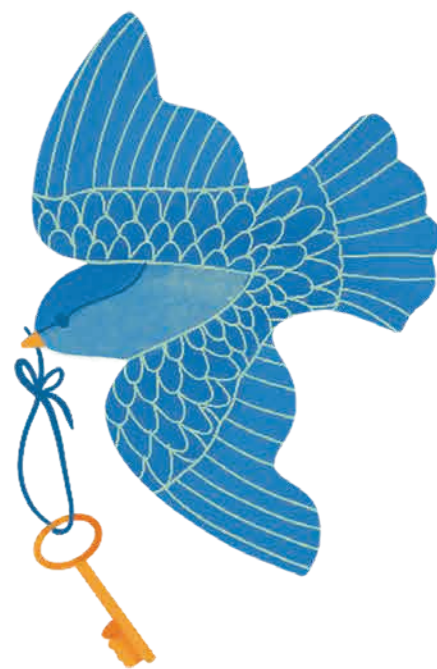
Peggy Totté: “In Vlaanderen staan we nog wat onwennig tegenover het concept **coöperatief wonen**, maar we zien de interesse toenemen. Hoe het werkt? Je kunt aandelen kopen van een bestaande wooncoöperatie, die eigenaar is van het gebouw waar jij wilt wonen. Of je kunt ook zelf, met andere initiatiefnemers, een wooncoöperatie oprichten en daarin aandelen kopen. Jijzelf bent dus geen eigenaar van het gebouw, maar je mag er wél tegen een faire prijs wonen. Je huurt als het ware bij jezelf en de huur dekt de kosten van het gebouw. Voordeel is dat je vaak veel minder startkapitaal nodig hebt. Voorbije zomer maakte minister van Wonen Mathias Diependaele nog bekend dat hij in vijf Vlaamse gemeentes wil starten met pilootprojecten in coöperatief wonen.”

*In België bestaan een aantal wooncoöperaties zoals Wooncoop (wooncoop.be) en IBK (ibk-estate.be).
Meer informatie vind je op cooperatiefwonen.be (kennisplatform van Architectuurwijzer en CERA).*

Koop een huis, geen grond

“Een ander interessant model is de ‘Community Land Trust’ (CLT) die betaalbare koopwoningen aanbiedt. Bij hen koop je enkel de woning en niet de grond,” legt Peggy Totté uit, “want CLT blijft eigenaar van de grond. De bewoners betalen jaarlijks een relatief lage erfpacht (een soort huurprijs) voor de grond. Voor wie grote winst wil maken op zijn woning is het geen interessant model, wél voor wie een beperkt budget heeft voor de aankoop van de woning. Wanneer je overlijdt, erven je kinderen je huis, weliswaar zonder de grond. Het voelt voor veel Vlamingen nog ‘verkeerd’ om de grond van je huis niet te bezitten, maar dit idee wint toch aan interesse. Ook steden en gemeenten denken na over woonprojecten waarbij zij niet alleen bouwgronden, maar ook te renoveren gebouwen in erfpacht geven.”

Meer info: de bestaande en lopende Community Land Trust projecten in Brussel (cltb.be) en de geplande projecten in Gent (cltgent.be) en Leuven (vangrondlos.be).



DE BELG EN ZIJN BAKSTEEN

John Romain: “De overheid heeft vastgoed kopen altijd gepromoot als het ideale pensioenplan, en dat is het vandaag ook. Een huis dat van jou is, blijft de beste bescherming tegen armoede. Door de fel gestegen rentes op hypotheek kost een lening afbetalen je vandaag wel gemiddeld een stuk meer dan huren, maar ook dat is aan het veranderen. Eigenaars van huurpanden zitten met een hogere afbetalingslast én worden gedwongen om te investeren in energiezuinige maatregelen, en dat doet de huurprijzen stijgen.”

“In Antwerpen en Gent vind je al ‘tuinstraten’ en ‘leefstraten’, waar de bewoners hun straat zo groen mogelijk of zelfs autovrij proberen te maken”

Peggy Totté, architect en stedenbouwkundige

ZO DOEN JULLIE HET

“We hebben wel een spaarboekje voor de kinderen, maar dat is niet genoeg om de notariskosten mee te betalen. We raden hen nu dan ook aan om met een appartement te beginnen.” *Tania*

“Twee van onze dochters wonen nog thuis, de middelste woont in een appartement dat mijn man en ik gekocht hebben. Ze moeten geen huur aan ons betalen: we vinden het belangrijker dat ze kunnen sparen om op een dag zelf iets te kunnen kopen.” *Anne*

“Omdat we financieel niet kunnen bijdragen, hebben we onze zoon altijd gestimuleerd om zoveel mogelijk geld te verdienen. Sinds zijn zestiende werkt hij tijdens de vakanties en weekends. Met dat spaarpotje kan hij later hopelijk later sneller een lening aangaan.” *Sandra*

Maxi of mini?

• GEMEENSCHAPPELIJK WONEN

Van kangoeroewonen tot cohousing: ‘gemeenschappelijk wonen’ of ‘samenhuizen’ wint aan populariteit. Samenhuizen kan op elke leeftijd en op verschillende manieren. Je kunt kiezen voor cohousing, waarbij je verschillende ruimtes deelt zoals een washok, een tuin of grote keukens. Of waarom geen

huis delen met andere singles, koppels of gezinnen?
Meer informatie, inspirerende voorbeelden en zoekertjes vind je op samenhuizen.be

• TINY HOUSE

Een klein en betaalbaar huisje, niet groter dan 50 vierkante meter, gebouwd op een energiezuinige en zo ecologisch mogelijke manier: dat is een ‘Tiny House’. De

vraag naar Tiny Houses groeit, maar de Vlaamse wetgeving is nog niet helemaal duidelijk. Zo heb je naast een beschikbare plek ook een vergunning nodig om je Tiny House te mogen neerzetten. Heel wat steden en gemeenten zijn vragende partij voor duidelijke regels, omdat ze merken dat de interesse groeit. (tinyhouses.vlaanderen)

MEER WETEN?

✗ Ga je bouwen of verbouwen en wil je liefst een woning die klaar is voor de toekomst? De **provinciale Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen** helpen je verder. Elke provincie heeft zo’n steunpunt waar je terecht kunt met al je vragen over duurzaam wonen, bouwen en renoveren. Antwerpen (kamc.be), Vlaams-Brabant (dubovlaamsbrabant.be), Limburg (de-huisdokter.be), West-Vlaanderen (acasus.be), Oost-Vlaanderen (bouwwijs.be).

✗ **Ecobouwers** is het centrale informatiepunt voor mensen die duurzaam willen (ver)bouwen. Je vindt er concrete informatie en tips, inspirerende getuigenissen en een forum waar je vragen kunt stellen over duurzaam (ver)bouwen. (ecobouwers.be).

✗ Op **groenblauwpeil.be** kun je berekenen welke maatregelen je kunt nemen om je tuin en woning klimaatbestendig te maken.



Tekst: Lien Lammar • Illustraties: Mirjam de Ruiter

