



RAND
VOORWAARDEN

© Copyright K.U.Leuven

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van zowel de promotor(en) als de auteur(s) is overnemen, kopiëren, gebruiken of realiseren van deze uitgave of gedeelten ervan verboden. Voor aanvragen tot of informatie i.v.m. het overnemen en/of gebruik en/of realisatie van gedeelten uit deze publicatie, wend u tot dept. Architectuur, Kasteelpark Arenberg 1/2431, B-3001 Leuven, +32-16- 321361 of via e-mail naar ir.arch.secretariaat@kuleuven.be.

Voorafgaande schriftelijke toestemming van de promotor(en) is eveneens vereist voor het aanwenden van de in deze masterproef beschreven (originele) methoden, producten, schakelingen en programma's voor industrieel of commercieel nut en voor de inzending van deze publicatie ter deelname aan wetenschappelijke prijzen of wedstrijden."

Randvoorwaarden

Betaalbaar wonen in de Leuvense rand

Nand Baeten

Promotor:
Geert De Neuter
Yuri Gerrits

Academiejaar 2019 - 2020

Ik wil deze masterproef graag aanvatten met het bedanken van mijn promotoren Geert De Neuter en Yuri Gerrits voor hun deskundige en inspirerende advies bij de begeleiding van mijn eindwerk. Aangevuld met het enthousiast teamwork en de brainstormsessies met de medestudenten van onze Naked House Studio bleef het kritisch onderzoek uitdagend, intrigerend en verrijkend. Dank aan Adriaan, Bette, Jesse, Lisa, Pieter-Jan, Tom, Veronica én aan SWal voor het fysiek ter beschikking stellen van de bungalow in het Ruelenspark.

Tenslotte een woord van dank aan mijn ouders voor het vroegtijdig vererven van hun passie voor architectuur en aan mijn zus Eva voor haar lichtvoetige humor in tijden van lockdown en daarbuiten.

Nand

Abstract Deze masterproef maakt deel uit van het ontwerpend onderzoek naar betaalbaar wonen in Leuven, uitgevoerd door de masterproefstudio "Studio Naked House".

Leuven kampt met een groot betaalbaarheidsprobleem; bouwen, kopen en huren wordt er steeds duurder. Hierdoor valt een grote groep van de bevolking vandaag uit de boot tijdens de zoektocht naar een kwalitatieve betaalbare woning.

Gedurende het ontwerpend onderzoek zijn we er in deze masterproef van overtuigd geraakt dat we ons moest richten op de stadsrand, die ongrijpbare zone rond de stad, waar vandaag tal van urgente ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen gebald samenkomen.

De Leuvense rand kent een uitgespreid, weinig gediversifieerd, verouderd en onaangepast woningpatrimonium dat niet beantwoordt aan de huidige maatschappelijke noden. Een herconfiguratie dringt zich dan ook op.

Deze thesis stelt een strategie voor die het verkoopsmomentum aangrijpt als unieke opportuniteit om de randstedelijke verkaveling te herdenken.

We onderzoeken alternatieven die de transformatie van die goed gelegen verkavelingen zo organiseert dat ze – zelfs via een incrementele aanpak en reconversie – opnieuw evolueren naar veerkrachtige wijken die een aantrekkelijke en betaalbare leefomgeving vormen voor groot deel van de bevolking.

Finaal wordt de vooropgestelde strategie gedemonstreerd aan de hand van een ontwerpvoorstel toegepast op een uitsnede van een archetypische randstedelijke verkaveling.

INHOUDSOPGAVE

PROLOOG

DNA

Sociaal - economisch	10
Historisch.....	14
Ruimtelijk.....	18
Experiment.....	26

TRANSITIE

Visie	30
Transitieproces.....	34
Vereveningsmodel.....	35

TRANSFORMATTIE

Bestaandetoestand.....	40
Verdichting.....	46
Constructie.....	48
Eigendom.....	50
Ontwerpvoorstel.....	52

TYOLOGIE

Compactheid	70
Duurzaamheid.....	71
Tussenklimaat	72
Ontwerpaanzet	74

EPILOOG

APPENDIX

Huidige woningaanbod	98
Trendscenario's.....	106
Experiment 1	114
Experiment 2	116
Experiment 3	118

WEBSITE

www.studionakedhouse.com

PROLOOG

Wonen is een basisrecht, maar bouwen, kopen en huren wordt steeds duurder, vooral in een stedelijke omgeving waar we dat wonen net willen stimuleren. Een grote groep van de bevolking valt vandaag uit de boot in de zoektocht naar een kwalitatieve betaalbare woning.

Verdichting, schaalvergroting en groepswooningbouw zijn in de binnenstad al geruime tijd aan de gang. Gedreven door stijgende grondprijzen neemt het aandeel appartementen er ten nadelen van grondgebonden woningen toe. Het aanbod van steeds kleiner wordende appartementen blijft echter te eenzijdig en is niet aangepast aan de huidige maatschappelijke evoluties. Het stijgende aanbod van appartementen van relatief lage kwaliteit is in de meeste gevallen niet op maat van de gezinnen en de middenklasse, die je toch ook in de stad wil houden.

We zijn er gaandeweg van overtuigd geraakt dat het ontwerpend onderzoek zich moest richten op de stadsrand, die ongrijpbare zone rond de stad, waar vandaag tal van urgente ruimtelijke en maatschappelijke uitdagingen gebald samenkomen. Deze thesis vertrekt van de stelling dat de uitdagingen om nieuwe verhalen vragen. Verhalen over verkavelingen die met de uitdagingen aan de slag gaan en experimenteren met andere woonvormen, grondgebruik, eigendomsstructuren en reglementeringen. Hoe kan een collectievere vorm van woningbouw meer kwaliteit bieden dan de te krappe, generieke appartementen die we vandaag in onze steden zien opduiken? Hoe wordt het een overtuigend alternatief – zowel op vlak van woonkwaliteit, buurtkwaliteit als financieel – voor het individueel wonen in de verkaveling?

We kijken zo voor de verdichtingsopgave naar die plekken die op de drempel van verdere verstedelijking staan, waar de grondprijzen nog niet de pan uit swingen, en waar dichtheid en ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd kunnen worden.

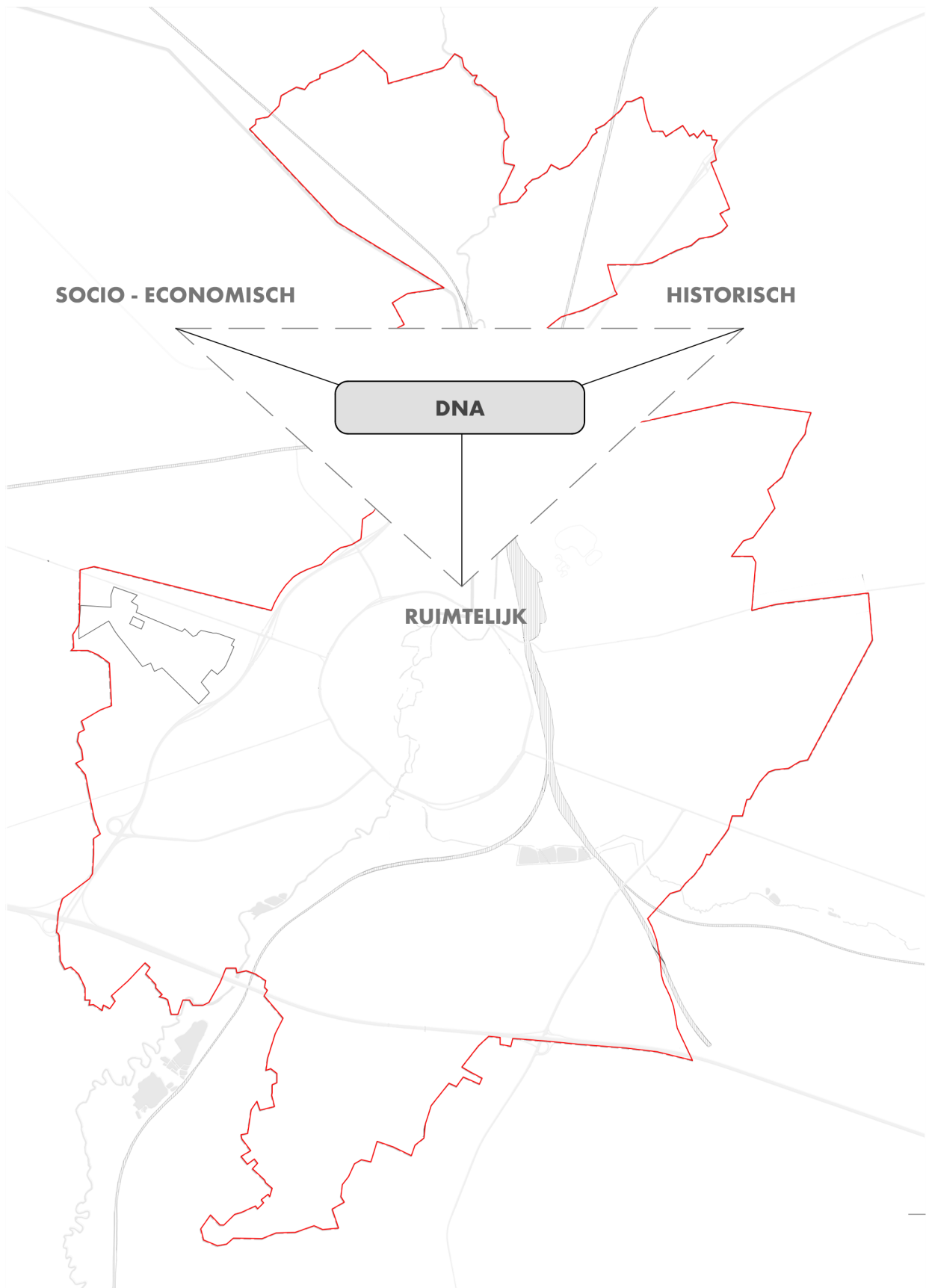
Een transitie voor de verkavelde rand De transformatie van de stadsrand was de voorbije jaren het voorwerp van heel wat (ontwerpend) onderzoek. Maar hoe zetten we in die verkavelingen in de stadsrand, die worden gekenmerkt door een versnipperde eigendomsstructuur, in op betaalbaar wonen, op verdichting, alternatieve woonvormen en een transformatie die de hele wijk ten goede komt? En hoe krijg je de huidige bewoners, die met hun eigendom de sleutel in handen hebben voor die transformatie, zo ver dat ze mee stappen in zo'n transformatiestrategie?

Een aantal verkavelingen in Leuven is gelegen in de relatief goed ontsloten twintigste-eeuwse stadsrand en staan op de drempel van verdere verdichting. Als we de huidige vastgoedmarkt vrij spel geven worden de nog braakliggende percelen en verouderde woningen opgekocht en verder opgedeeld of aan een iets hogere dichtheid vervangen door generiek, klein appartementsgebouwen. Het gevolg is dat verkavelingswijk steeds meer zijn rug naar de open groen ruimte keert. Via kavel-per-kavel-verdichting verliest de wijk telkens een stukje van haar identiteit. De randstedelijke verkaveling heeft zo niet langer de kwaliteiten van een tuinvijk, maar evenmin het aanbod aan functies, voorzieningen en publieke ruimte van een stedelijke woonomgeving.

1. DNA

Maar eerst moeten we de diagnose scherper stellen. We kaarten de problematiek van het wonen in Leuven aan en brengen de pathologie waarmee de rand te kampen heeft in beeld. We schuiven 3 analyses naar voren: sociaal-economisch, historisch en ruimtelijk. We bestuderen zowel de regionale context als de lokale keuzes die in het verleden gemaakt werden. We trachten het potentieel te ontdekken in de overgang tussen stad en rand om zo via het DNA van de rand de onderliggende structuren de basis te laten vormen voor een nieuwe (betaalbare) identiteit. Finaal verantwoorden we de plaats van experiment.

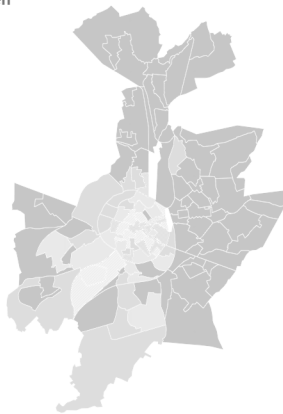
Sociaal - economisch	10
Historisch.....	14
Ruimtelijk.....	18
Experiment.....	26



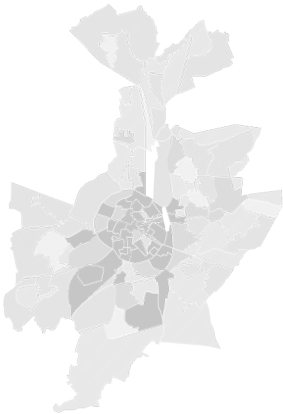
Sociaal - economisch

We trachten een meer genuanceerd beeld van ‘de Leuenaar’ te schetsen. We kijken hierbij naar de huidige bevolking alsook naar eventuele te verwachten evoluties. De socio-economische kenmerken die we uitlichten bevatten bevolkingsomvang, huishoudtype en eigendomsstatus. Finaal evalueren we wat een betaalbare woning binnen de Vlaamse context nu concreet betekent.

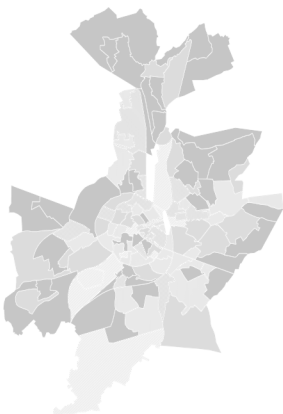
percentage 0 - 17 jarigen



percentage 18 - 64 jarigen



percentage 65 - ... jarigen



Bevolkingsomvang Leuven kende de afgelopen decennia een sterke demografische groei, en alles wijst erop dat die trend zich nog een tijd zal verderzetten. De afgelopen twintig jaar werd een bevolkingsgroei van ongeveer 1% per jaar genoteerd. Concreet steeg het aantal inwoners de laatste tien jaar van 95 986 (2010) naar 101 702 (2020). Daarmee was de Leuvense groei (11,5 %) beduidend hoger dan het Vlaamse gemiddelde (7,8%) maar ook groter dan het gecombineerd gemiddelde van de andere centrumsteden (10,1 %). De sterke groei binnen de beperkte beschikbare ruimte heeft geresulteerd in een hoge bevolkingsdichtheid (1796 inwoners per vierkante kilometer grondgebied), een cijfer dat enkel in Antwerpen en Oostende overtroffen wordt.

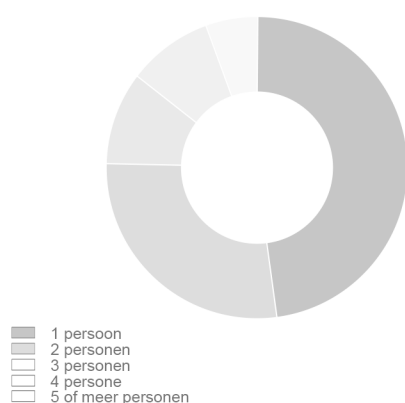
Tenslotte merken we op dat er op gebiedsniveau grote verschillen zijn in de leeftjidsverdeling. In de meest verstedelijkte gebieden van de stad treffen we het merendeel van de actieve beroepsbevolking aan. Het aandeel jonge gezinnen blijft er echter laag. We kunnen vaststellen dat jonge gezinnen de rand van de stad verkiezen. Een analoge keuze wordt gemaakt door een groot deel van de senioren. Het aandeel senioren springt eruit in een aantal van de minst verstedelijkte wijken, het verst van de kernstad verwijderd.

De laatste demografische vooruitzichten voorspellen dat deze tendens zich ook het volgende decennium voort zal zetten. Statistiek Vlaanderen stelde voor Leuven een groeiprognoze op van 5,2% (2017 – 2027). Er wordt verwacht dat het aantal kinderen en jongeren net als het aantal 60-plussers het sterkst zal stijgen. Voor de bevolking op actieve leeftijd verwacht men een lichte daling. Deze cijfers dienen echter met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden. In het verleden bleken gelijkaardige prognoses vaak (forse) onderschattingen te zijn. [1] [7] [8]

Bevolkingsgroei



Huishoudgrootte



Huishoudtype In het verdere onderzoek ligt de focus op woningen. Een analyse van de huishoudens (eenheid die de groei van het woningbestand stuurt) lijkt daarom relevanter dan een zuivere lezing van het bevolkingsaantal. De Leuvense bevolking is verdeeld over 50 187 huishoudens. Ook hier werd uiteraard een groei opgetekend (2007 - 2017: 9,2 %) al was deze lager dan de bevolkingsgroei.

Echter, niet enkel het algemene aantal huishoudens maar ook het type is relevant voor de match met het woningbestand. Het type huishoudens en het type woning moeten dus ook vergeleken worden.

We stellen vast dat het aantal alleenstaanden in Leuven zeer hoog ligt (49%), gevolgd door het aantal huishoudens bestaande uit twee personen (28%). Samen vertegenwoordigen ze 77% van het aantal huishoudens. Van het kerngezin als norm is in Leuven dus absoluut geen sprake. [7]

Wooneenheden

49.317

Gezinswoning	23.299
Duplex	1.568
Appartement	16.002
Studio	3.954
Kamer	4.763

Eigendomsstatus Leuven telt 87.317 wooneenheden. Hiervan zijn er bijna 38.000 waar niemand gedomicilieerd is (43%). Het woningbestand dat wordt bewoond door Leuvenaars bestaat zo uit 23.299 grondgebonden gezinswoningen, 1.568 duplexen, 16.002 appartementen, 3.954 studio's en 4.763 kamers.

48,1% van de woningen (exclusief kamers) wordt verhuurd. Dat is bijna dubbel zoveel als het gemiddeld aantal huurwoningen in Vlaanderen (24,4%). In deze cijfers zijn ook sociale huurwoningen opgenomen. Leuven telt momenteel 3400 sociale huurwoningen (6,5 woningen per honderd huishoudens); een cijfer dat lager is dan het gemiddelde van de andere centrumsteden (8,7 woningen per honderd huishoudens) maar hoger dan het Vlaams gemiddelde (5,6 woningen per honderd huishoudens). De vraag naar sociale huurwoningen blijft echter zeer groot. Momenteel staan er bij de vier maatschappijen die actief zijn op het gebied van sociale huisvesting (Dijledal, SWAL, Volkswoningbouw en SPIT) in totaal 6212 gezinnen op de wachtlijst voor een betaalbare woning. Voor elke beschikbare huurwoning staan er momenteel dus 1,83 gezinnen in de wachtlijst. Daarnaast is er op middellange termijn niet veel beterschap te verwachten. Een groot aantal van de aangeboden woningen is aan een grondige renovatie toe waardoor grote delen van de beschikbare budgetten hiervoor aangesproken zullen moeten worden. Mogelijk zal dit een afname in de groei van het aantal betaalbare woningen betekenen. Daarnaast zullen de bewoners van de renovatieprojecten (tijdelijk) elders een onderkomen moeten krijgen, wat een lange wachtlijst voor externe kandidaten betekent. [1]

Betaalbaar wonen? Zoals we reeds aanhaalden is wonen in Leuven voor een deel van de huishoudens niet betaalbaar. De gezinssamenstelling heeft echter een grote invloed op wat betaalbaarheid nu concreet betekent in individuele cases. Om een diepgaander inzicht te verwerven in de betaalbaarheidsproblematiek maken we de oefening waarbij we nagaan wat de grenzen voor betaalbaarheid zijn voor verschillende groepen huishoudens, verdeeld volgens besteedbaar inkomen.

Door de band genomen hebben alleenstaanden een lager besteedbaar inkomen dan tweeverdieners. Aan de ene kant heeft men als duo meer nodig dan als alleenstaande maar aan de andere kant zijn er veel vaste kosten die gedeeld kunnen worden. Veel kosten verbonden aan wonen vallen in die tweede groep. Daarom kijken we in deze analyse naar het besteedbaar inkomen per huishouden (dus niet het fiscale inkomens per persoon).

Aan de hand van de gegevens van de huishoudinkomens in Vlaanderen stellen we een verdeling op van de huishoudinkomens volgens vooraf bepaalde inkomensgrenzen. Aan de hand van de grenzen bepalen we vervolgens wat betaalbaar is voor elke groep huishoudens.

Om de betaalbaarheid te evalueren maken we gebruik van een courant indicator in het betaalbaarheidsdiscours: de woonquote. De woonquote wordt uitgedrukt als de ratio van de woonuitgaven (huurprijs of afbetalingslast) en het besteedbaar inkomen. Wonen wordt dan als niet betaalbaar beschouwd indien de uitkomst groter is dan een bepaald percentage. 30% wordt in de meeste gevallen als norm gehanteerd. Wij zullen in het verder betaalbaarheidsonderzoek dan ook dit percentage hanteren.

Gemiddel huurprijs	huurwoning
Leuven	€ 624
Centrum steden	€ 551
Vlaanderen	€ 566

Huurders De vertaling van de woonquote naar betaalbare huurprijzen is vrij *straight forward*. Een huurprijs is betaalbaar wanneer deze maximaal 30% bedraagt van het totale gezinsinkomen. We merken echter op dat de gemiddelde huurprijs in Leuven (€ 624 per maand) beduidend hoger ligt dan zowel het Vlaamse gemiddelde (€ 566 per maand) als de gemiddelde huurprijs in de andere centrumsteden (€ 551 per maand).

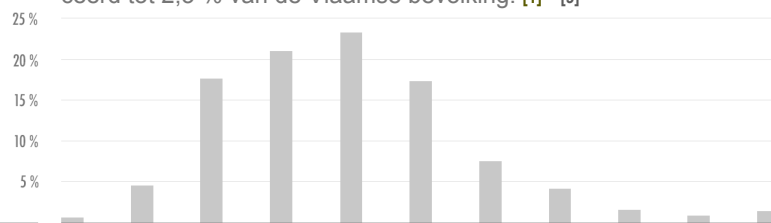
Kopers De vertaling van de woonquote naar betaalbare koopwoningprijzen is echter iets complexer. De woonquote omvat in dit geval de afbetaling van de woning. De woningprijs die zo gelinkt wordt aan de woonquote is hierdoor afhankelijk van enkele parameters. In de eerste plaats zal de looptijd van de hypothecaire lening een grote invloed hebben op de betaalbaarheidsanalyse. Daarnaast is het bedrag dat maandelijks afbetaald wordt niet één op één te linken met de geadverteerde prijs van een koopwoning.

Zo zullen er nog registratierechten of BTW betaald dienen te worden bij aankoop en zal in de meeste gevallen een deel van de kost gefinancierd worden via eigen inbreng. In deze analyse zijn we uitgegaan van een eigen inbreng van 20%. Vervolgens hebben we een onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwwoningen, waarop 21% BTW betaald dient te worden, en oudere woningen die onder het stelsel van registratierechten vallen. De registratierechten zullen in de meeste gevallen 6% bedragen (eigen woning). Hier is echter een reductie mogelijk. Bij bescheiden woningen (<€ 220 000) is de eerste schijf van € 80 000 vrijgesteld van registratierechten. Ook deze reductie werd in rekening gebracht. Tenslotte hebben we zo de koopwoningprijs voor de verschillende inkomensschijven bepaald voor drie looptijden van hypothecaire leningen (20, 25 en 30 jaar).

Gemiddel koopprijs	appartement
Leuven	€ 228.897
Centrum steden	€ 213.065
Vlaanderen	€ 227.840

Gemiddel koopprijs	gezinswoning
Leuven	€ 333.000
Centrum steden	€ 239.605
Vlaanderen	€ 228.467

Wanneer we de appartementenmarkt onder de loep nemen stellen we een markt vast die conform is met de rest van Vlaanderen maar wanneer we naar de gezinswoningen kijken zien we dat de prijzen in Leuven de pan uit swingen. Met een gemiddelde verkoopprijs van € 333.000 zijn de gezinswoningen in Leuven gemiddeld meer dan € 100.000 duurder dan in de rest van Vlaanderen. Daarmee is Leuven veruit de duurste centrumstad van Vlaanderen. Zelfs wanneer we Leuven vergelijken met Gent, de tweede in rang, zien we nog steeds een verschil van ruim € 70.000. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het kopen van een gezinswoning voor veel Leuvense gezinnen haast onmogelijk is. Als we kijken naar de Vlaamse huishoudinkomens kunnen we vaststellen dat slechts 8,1% van de bevolking de gemiddelde Leuvense woningprijs op een gezonde manier kan ophoesten (woonquote indachtig met een hypothecaire lening op 30 jaar). Bij een afbetalingsperiode van 20 jaar is dit cijfer zelfs gereduceerd tot 2,3 % van de Vlaamse bevolking. [1] [9]



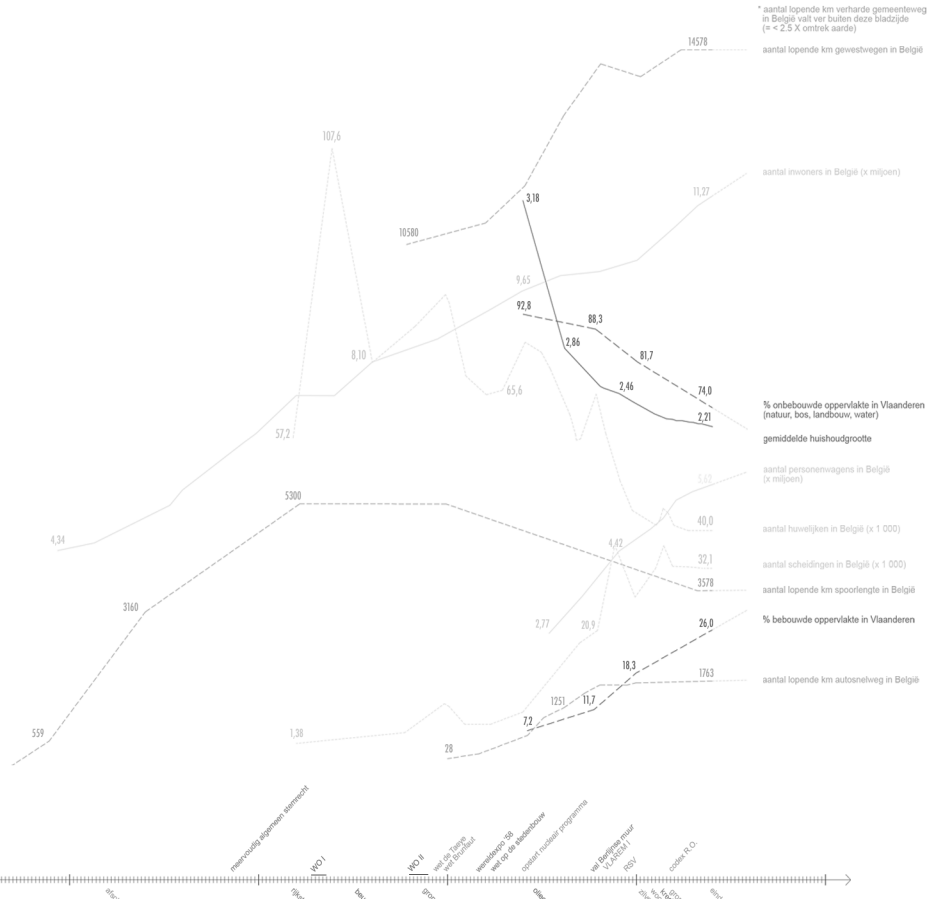
Betaalbaarheid	Besteedbaar inkomen	Woonquote 30 %									
		500	1000	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000
Afbetalingsperiode	20 jaar Nieuwbouw	30.683	61.366	92.049	122.733	153.416	184.099	214.782	245.466	276.149	306.832
	20 jaar Renovatie	37.126	74.253	110.675	145.701	180.726	215.751	245.176	280.202	315.227	350.252
Afbetalingsperiode	25 jaar Nieuwbouw	36.635	73.271	109.906	146.542	183.177	219.813	256.448	293.084	329.719	366.355
	25 jaar Renovatie	44.329	89.236	131.059	172.879	214.699	250.918	292.738	334.558	376.378	418.198
Afbetalingsperiode	30 jaar Nieuwbouw	42.026	84.053	126.080	168.106	210.133	252.160	294.186	336.213	378.240	420.266
	30 jaar Renovatie	50.852	101.547	149.521	197.495	239.869	287.843	335.817	383.790	431.764	479.738

Historisch

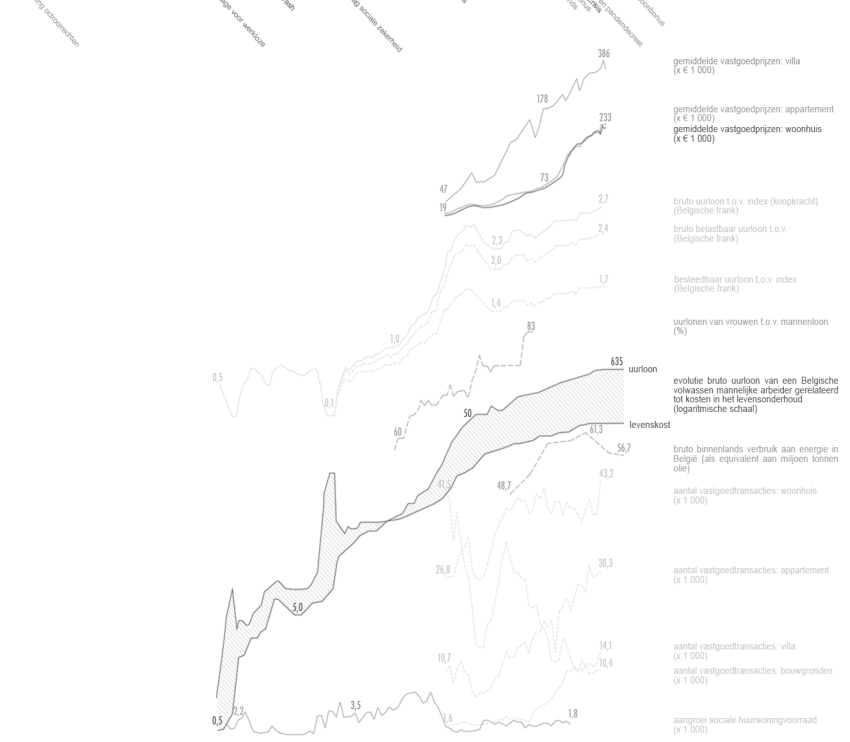
Vandaag heerst er een bekoelde relatie tussen stad en rand. De rand vertolkt een secundaire rol maar dat was lang niet altijd het geval. Verspreide bebouwing en de relatie tussen kern en rand zijn fenomenen die historisch al aanwezig zijn sinds de eerste ruimtelijke ontwikkelingen plaats vonden in de middeleeuwen. We kunnen de geschiedenis van de rand lezen als de ontwikkeling van ruimte die binnen de stadskern niet voorhanden of onbetaalbaar was. Zo heeft de rand doorheen de geschiedenis vaak symbool gestaan voor de start van iets nieuws, iets waarvoor ruimte voor uitbreiding nodig was. Zo heeft de stad haar rand stelselmatig ingelijfd. In dit proces onderscheiden we drie belangrijke periodes: de pre-industriële stad, de industriële stad en de postindustriële stad.



Ruimtelijke & Demografische evoluties van Vlaanderen in historische perspectief



Financiële evoluties van Vlaanderen in historische perspectief



Pre-industriële stad Het deltagebied Vlaanderen kende, door het beperkte landoppervlak, het ontbreken van topografische barrières en een groot areaal aan vruchtbare gronden, al heel vroeg een verspreide nederzettingsstructuur. Leuven heeft zo haar ontstaan te danken aan de kruising van de Dijle met de Romeinse weg Tienen - Elewijt. Dankzij die strategische ligging slaagde Leuven erin, zich in de vroege middeleeuwen, als stad op de kaart te zetten door de hoofdstad van het graafschap Leuven te worden. De stad groeide binnen het keurslijf van de stadsomwalling terwijl zowel binnen als buiten de muren veel ruimte was voor landbouw. Er was een sterke wederzijdse afhankelijkheid tussen kern en rand. De stad bood tal van diensten terwijl de rand de voedselproductie voorzag; een verhouding die in stand bleef door een economie die berustte op korte ketens omwille van de lange transporttijden in deze periode.

Industriële stad De ontdekking van stoomkracht luidde een nieuw tijdperk in, die de relatie tussen stad en rand grondig door elkaar schudde. De aanleg van het Leuvense spoor netwerk zorgde voor een grote arbeidersmigratie naar de stad. De secundaire economie won aan terrein en luidde de expansie van de industrie buiten de stadsgrenzen aan. Zo ontstond rond de historische kern een 19de-eeuwse gordel met arbeidershuizen en fabrieken. De lage grondprijzen, de overvloed aan beschikbare ruimte, de aanleg van de Vaartkom en de spoorwegen waren heel belangrijke factoren in deze ontwikkeling.

Post-industriële stad Het einde van de Tweede Wereldoorlog zorgde opnieuw voor grote veranderingen. Autobezit werd toegankelijk voor brede lagen van de bevolking, via Wet de Taeye werden gezinnen gestimuleerd te investeren in een eigen woonst en door de dalende rendabiliteit van de landbouw kwam een grote hoeveelheid betaalbare bouwgrond op de markt; een cocktail die ervoor zorgde dat de vrijstaande woning in een groene omgeving de woondroom van menig Vlaming werd. Verkavelingen en grootschalige infrastructuurprojecten fragmenteerden het landschap aan hoog tempo, buurtwinkels werden vervangen door grote baanwinkels langs de steenwegen en globalisatie deed de consument steeds meer vreemden van het product.

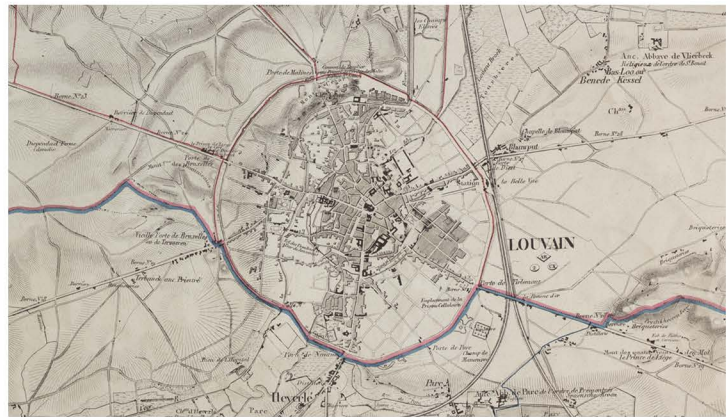
1711 - 1778
Ferraris kaarten

[10]



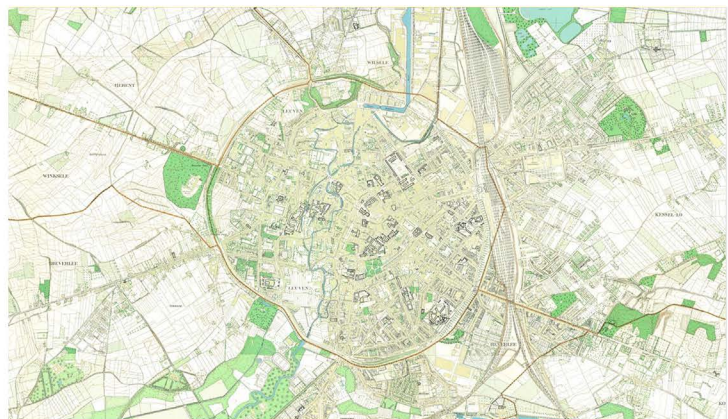
1846 - 1854
Vandermaelen kaarten

[10]



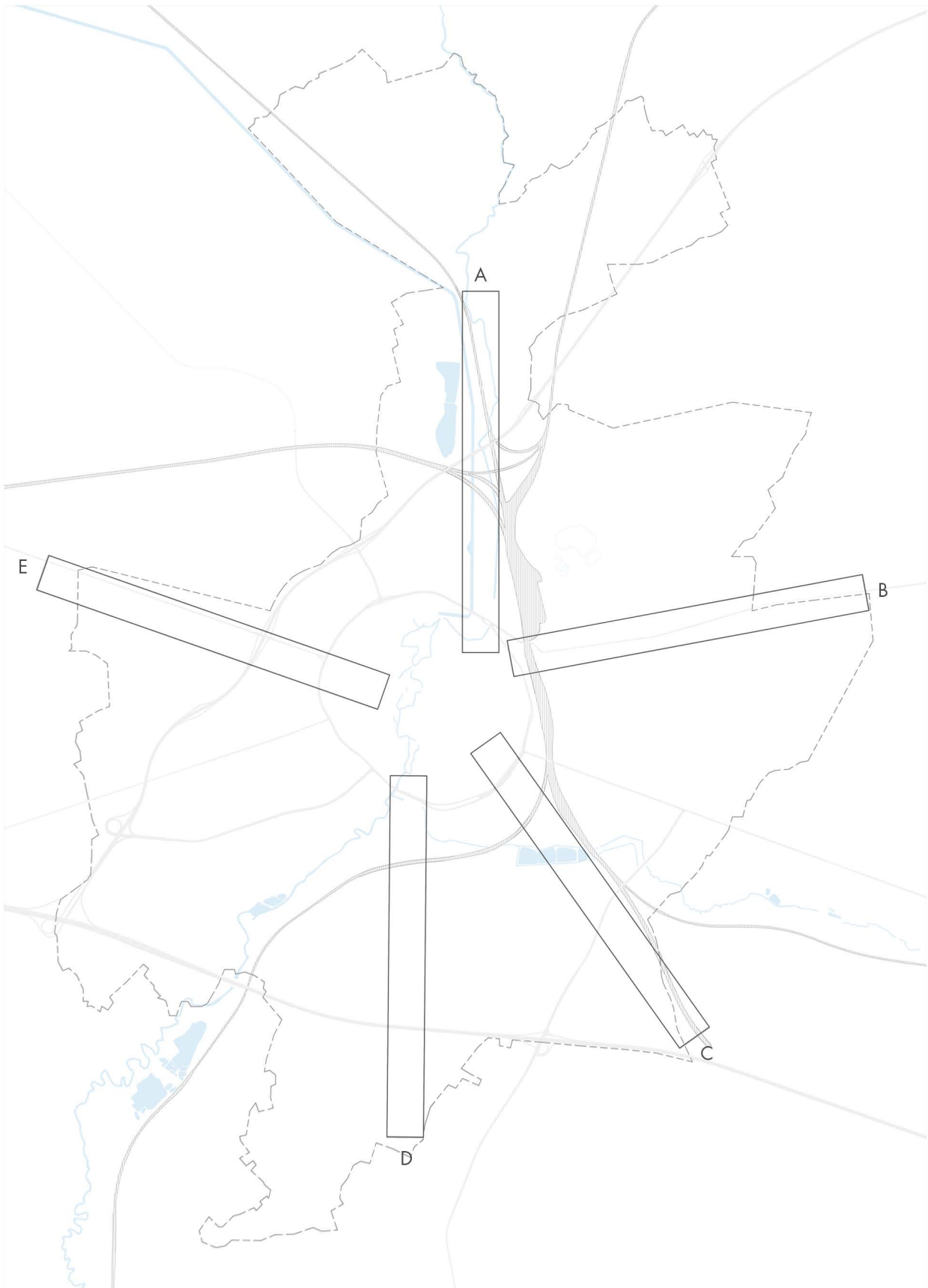
1950 - 1970
Topografische kaarten
Ministerie van Openbare
Werken en Wederopbouw

[10]



Ruimtelijk

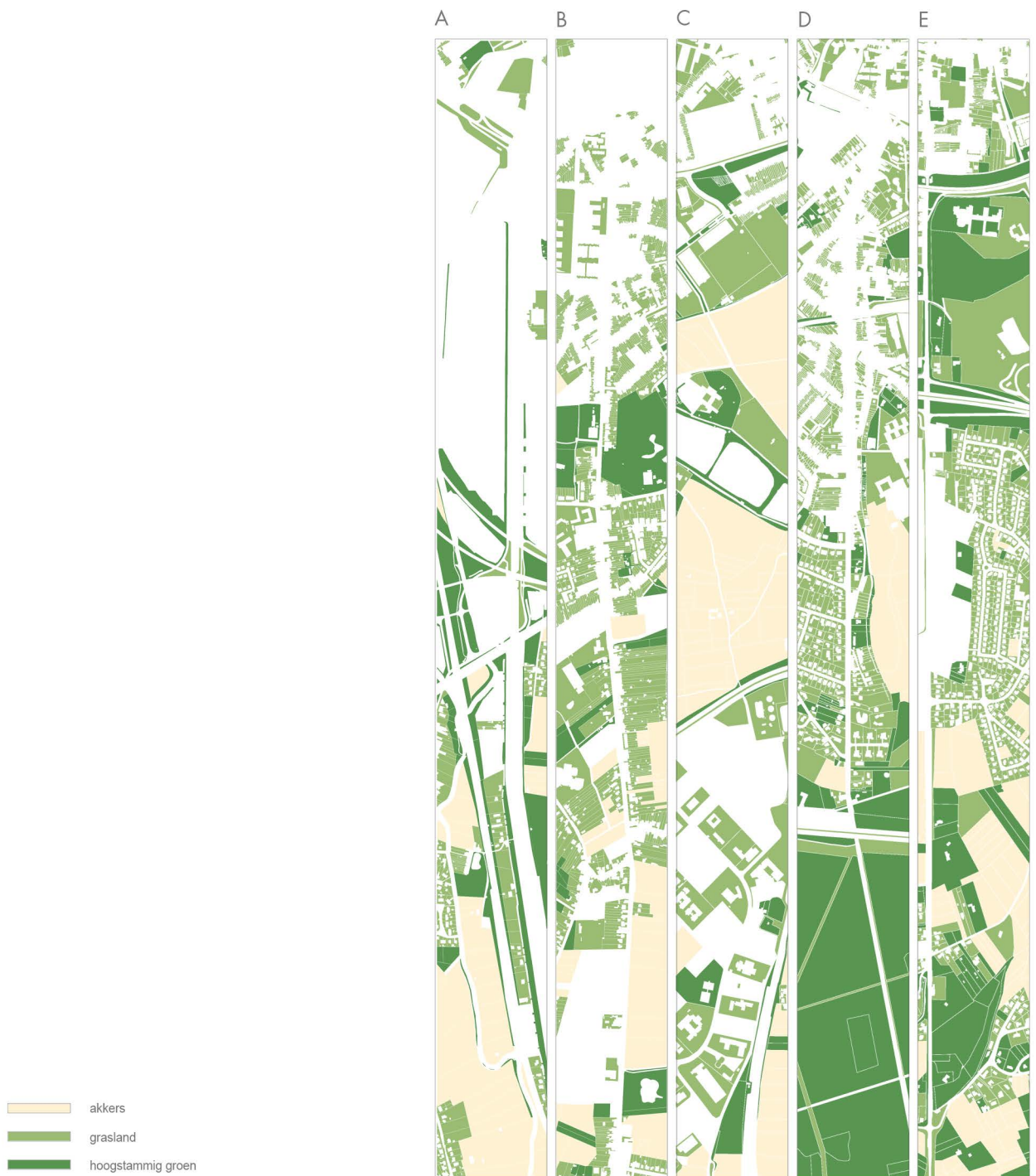
Om het ruimtelijk DNA van de stadsrand in kaart te brengen, is de kaart van de Leuvense stadsregio geanalyseerd vanuit drie verschillende invalshoeken: groen, infrastructuur en morfologie. Hiervoor werden vijf zorgvuldig gekozen uitsneden gemaakt, vanaf het Leuvense stadshart tot over de rand. Elke uitsnede focust op een archetypisch ruimtelijk fenomeen van de rand: verkaveling, wetenschapscampus, groene lob, ... Zo tonen de radiale stroken de ruimtelijke verandering in de overgang van kernstad naar rand.



Groene ruimte De vegetatiekaart toont hoe de rand de overgang maakt van geïsoleerde stukken groen in een landschap van aaneengesloten bouwblokken, naar een structuur van gefragmenteerde bebouwing versnipperd in de open ruimte. In de knipsels zien we duidelijke verschillen naar voor komen die mooi illustreren dat de Leuvense rand niet gegroeid is tot een concentrische homogene ring rondom de kernstad maar is gestructureerd volgens het groene -vingermodel. De verstedelijking is buiten de stadsring gebroken in lobben die worden afgewisseld door groene vingers die tot in de kernstad reiken.

Als we de lobben onder de loep nemen kunnen we vaststellen dat ondanks de sterke toename aan vegetatie hoe verder we ons van de kernstad begeven, er weinig continuïteit bestaat in de open ruimte. Landschapssystemen, die de concentrische verbindingen tussen de groene lobben zouden moeten vormen, worden aan stukken gereden door grote infrastructures, lintbebouwingen en privatisering van de open ruimte. Wat overblijft is een verzameling van restruimten. De groene ruimte wordt ervaren als samenraapsel van allerhande snippers en fragmenten (verkavelingstuinen, groene bermen, ...) die weinig bijdragen tot de aantrekkelijkheid van de rand.

In de groene vingers vinden we wel nog aaneengesloten landschappelijke structuren terug. Ze bieden plaats aan zowel recreatieve, ecologische als agrarische voorzieningen en zorgen ervoor dat stedelingen zich snel tot in de groene ruimte kunnen begeven. De lobben hebben dan ook een positieve invloed op de stad. Desondanks komen ze meer en meer onder economische druk te staan. Agrarische gebieden krijgen het steeds moeilijker om de druk van andere sectoren zoals bedrijvigheid en wonen de baas te blijven.

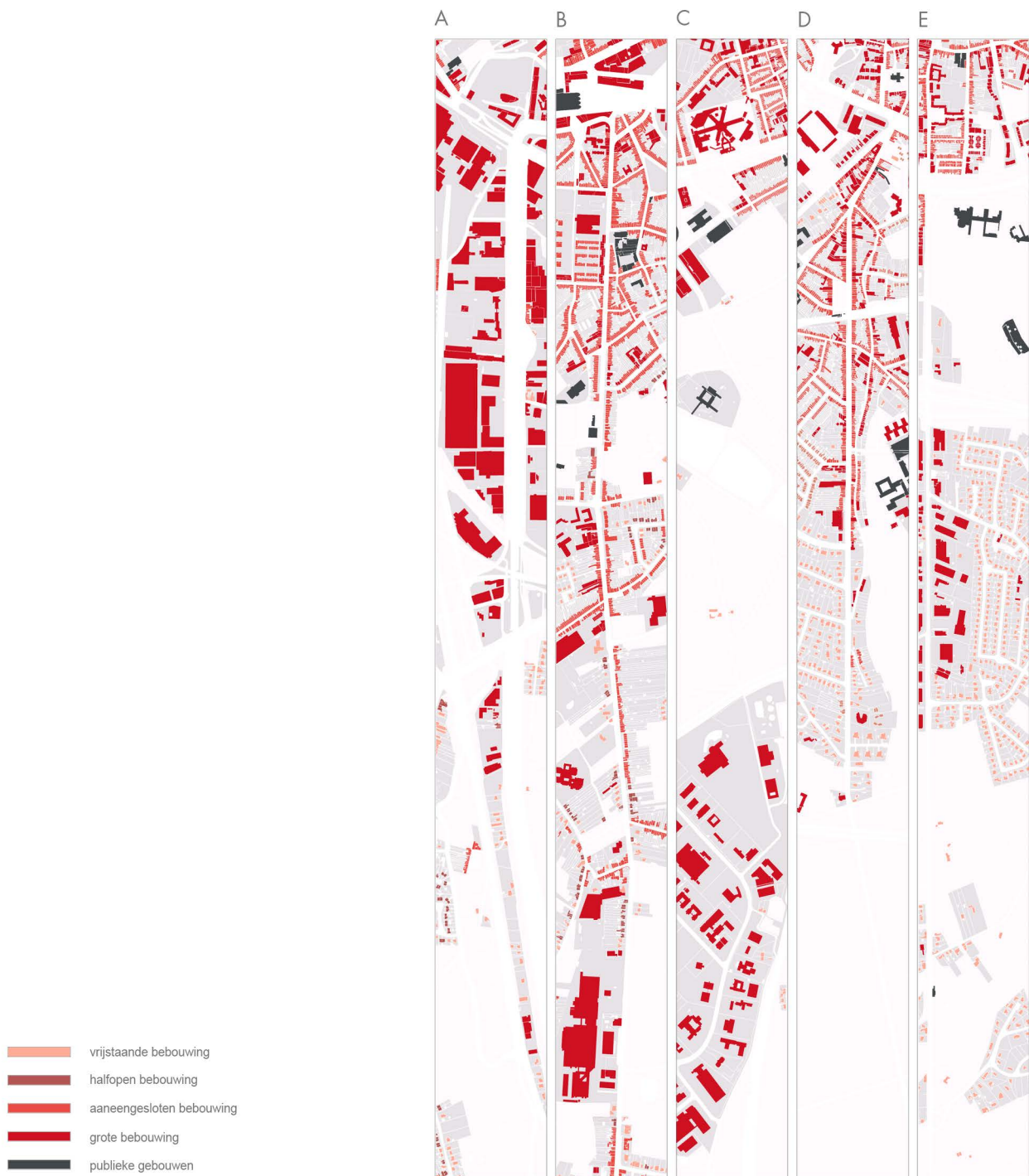


Morfologie De morfologische kaart toont aan hoe de rand de overgang maakt van aaneengesloten bouwblokken naar een verscheidenheid aan bebouwde structuren en korrels. We zien duidelijk terug hoe dense bouwblokken steeds poreuzer worden naarmate men zich verder van de rand begeeft. De afstand tussen de bouwstof neemt toe en de bouwhoogte neemt af. Binnen deze algemene tendens nemen we drie grote fenomenen waar.

In de eerste plaats kunnen we grote geïsoleerde monofunctionele korrels onderscheiden. Baanwinkels, bedrijven en campussen vinden vlot hun weg naar de rand. De beschikbare ruimte voor expansie, grondprijzen die nog niet zo sterk de pan uit swingen en de vlotte bereikbaarheid met de auto via de steenwegen vormen hier de belangrijkste drijfveren.

Daarnaast merken we de verkaveling op. Monofunctionele wijken met weinig hiërarchie, opgebouwd uit een korrel op maat van het gezin. Een korrelgrootte, ruim bemeten op maat van de vrijstaande woning en met de focus op privacy. De ruimtelijke ordening is hier niet enkel te verklaren door de goedkopere grondprijzen maar is ook een afspiegeling van de woondroom van vele Vlamingen. Een vrijstaande afgeschermd woning in het groen symboliseert voor veel kopers nog steeds de vrijheid van het wonen. Dit heeft geresulteerd in wijken waar het publiek domein gereduceerd is tot zuivere transitzone omringd door percelen die elk hun eigen 'koninkrijkje' vormen.

Tenslotte merken we kernen rondom steenwegen op. Ze zijn op een meer aaneengesloten en organische manier tot stand gekomen en kennen een sterkere mix van voorzieningen en typologieën dan de verkavelingen in de rand. Rondom de kern zijn er veel gelijkenissen met de morfologie van de kernstad. Verder van de kern dunt de bebouwing uit tot aaneengesloten linten langsheen de steenweg.



Infrastructuur De rand is sterk auto-georiënteerd. Dat herkennen we ook in de aanwezige infrastructuur.

In de eerste plaats is het regionaal infrastructuurnetwerk nadrukkelijk aanwezig. We zien duidelijk hoe de kernstad ontlast wordt van doorgaand verkeer door de Leuvense ring. Hierop sluiten de radiaal georiënteerde steenwegen aan. Deze steenwegen vormen een secundaire netwerk van snelle verbindingen met omliggende steden als aanvulling op het snelwegnet. Ze verbinden de monofunctioneel georiënteerde woonwijken met centra van werk, voorzieningen en cultuur maar vormen tegelijkertijd lokaal vaak een moeilijk door-dringbare barrière.

Daarnaast vinden we een fijnmazig lokaal netwerk terug. In dit netwerk zijn straten vaak niet meer dan een ziellose verharde transit-zone ontworpen vanuit een verkeerstechnische ontwerpbenadering. Hierdoor mist het publieke domein in de rand heel wat verblijfskwaliteit.

De dominantie van de auto is ook voelbaar in de aanwezige structuur voor de zwakke weggebruiker. Waar in de kernstad veel verplaatsingen te voet gebeuren, is dit in de rand veel minder het geval door de grote afstand tot voorzieningen. We vinden dan ook weinig voetpaden terug.

De fiets lijkt in de rand dan ook een meer aangewezen vorm van transport om haar nabijheid tot de kernstad optimaal te benutten. Waar vroeger hetzelfde gold voor de fietsinfrastructuur als voor de voetpaden, zien we de laatste jaren een positieve tendens. Het fietsgebruik wordt, mede door de opkomst van de elektrische fiets, sterk gepromoot en er wordt vanuit de stad gewerkt aan een veilige en snelle fietsinfrastructuur

Als uitkomst van de ruimtelijke analyse kunnen we concluderen dat er in de rand grosso modo twee soorten van residentiële bebouwingsstructuren voorkomen. We noteren de organisch gegroeide stadsrand, ontstaan rond kernen en toegangswegen, en de geplande rand, resultaat van een randstedelijke tabula rasa aanpak. Beide structuren hebben hun eigen kwaliteiten en kwalen die om een specifieke aanpak vragen.



Experiment

Omdat de gegroeide rand meer gelijkenissen vertoont met de kernstad en dus inspiratie kan zoeken in oplossingen naar voor geschoven in ander ontwerpend onderzoek binnen Studio Naked House kiezen we ervoor ons te focussen op de geplande rand.

Voor het ontwerpend onderzoek naar het potentieel van de stadsrand, binnen de zoektocht naar betaalbaar wonen, willen we ons niet beperken tot de grote principes. Daarom hebben we ervoor gekozen en zeer concrete case study uit te werken. De plaats van experiment is de Diependaalwijk ten westen van Leuven geworden.

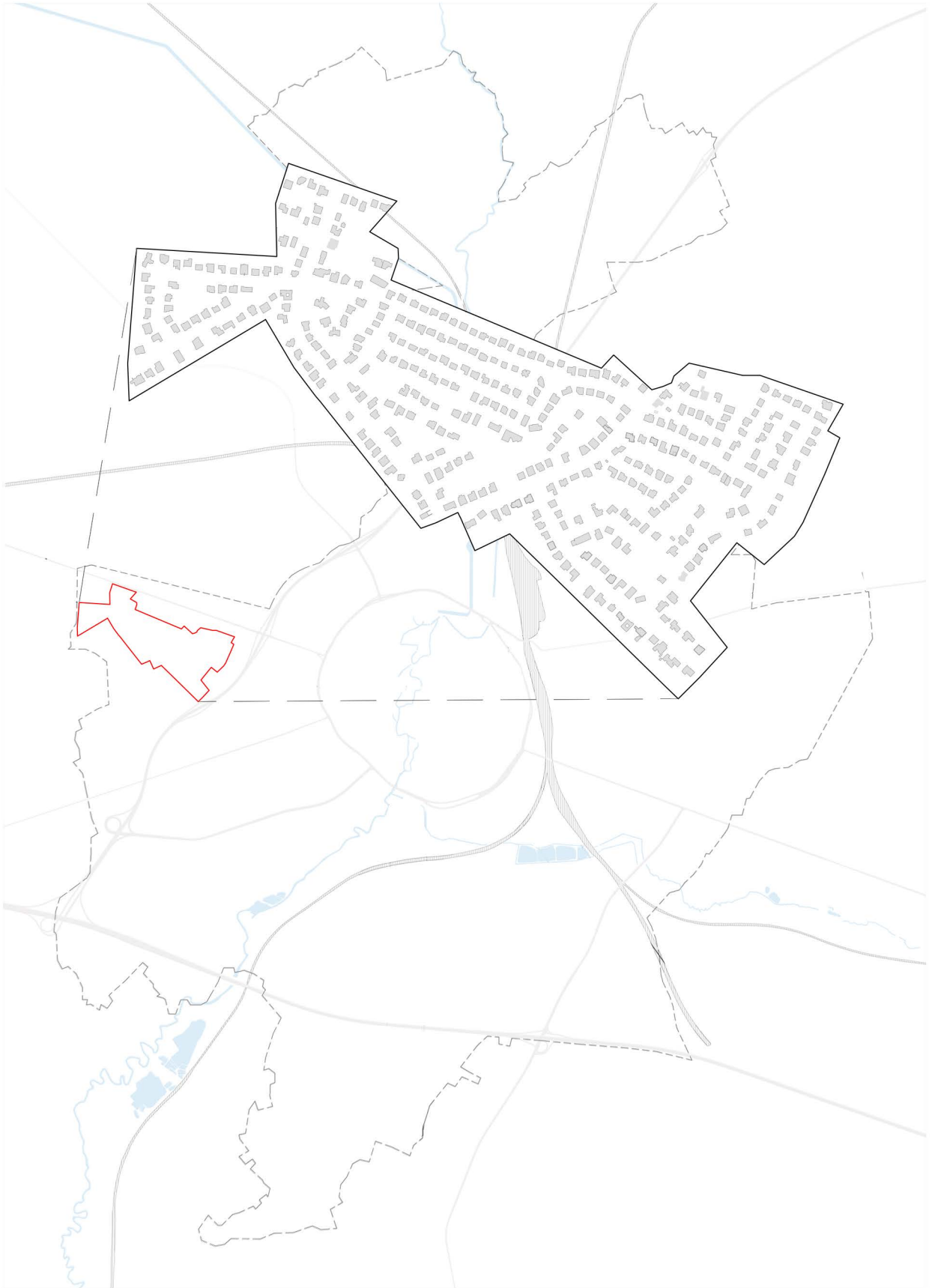
Op slechts een kwartiertje fietsen van de Grote Markt, is Diependaal een archetypische verkavelingswijk: monofunctioneel, opgetrokken tijdens de jaren 70 en met een demografisch oudere bevolking. Ingesloten door een drukke invalsweg (Brusselsesteenweg), een snelwegoprit (E314) en de uitbreidingsdrang van campus Gasthuisberg lijkt Diependaal een verdwaalde tuinwijk in een stedelijke omgeving; een wijk opgetrokken aan een gemiddelde dichtheid van 9 woningen per hectare waar rationaliteit het haalde van de romantiek. Het kleinschalige karakter van de uitgeloopte versie van een tuinwijk, staat in schril contrast met de grootstedelijke infrastructuur en functies in haar onmiddellijke omgeving. Al snel rijst de vraag hoe we in deze brute condities een fijn en gezond woonmilieu vormgeven.

Met de hete adem van de appartementisering, die steeds meer buiten de ring weet te breken, in haar nek en het opvullen van de laatste open fragmenten met nieuwe woningen zonder identiteit, balanceert Diependaal zo tussen geannexeerd worden door de kernstad of haar eigen autonomie verdedigen. De moeilijke balans lijkt op het eerste zicht een ernstig en klassiek probleem: de groene wijk die stiekem verstedelijkt, zijn coherentie en uiteindelijk ook zijn identiteit verliest. Het tekort aan functionele diversiteit, sociale infrastructuur en culturele voorzieningen wordt er vandaag al pijnlijk duidelijk. Desondanks heeft Diependaal weldegelijk een aanzienlijk latent aanwezig ruimtelijk potentieel. Zo zorgen de lage dichtheid en de sterke investeringen in zachte mobiliteit van de voorbij jaren ervoor dat de wijk over de troeven lijkt te beschikken om bijkomende bevolkingsgroei op een kwalitatieve manier op te vangen en een betaalbaar perspectief te bieden.

Naast de ruimtelijke kwaliteiten heerst er een verkoopsmomentum dat uitgespeeld kan worden. Door het tekort aan afgestemde dienstverlening voor de vergrijzende bevolking komen stelselmatig woningen op de markt waardoor een tweede generatie jonge gezinnen zich er aan het vestigen is; een tendens die zich naar alle waarschijnlijkheid ook de komende decennia voort zal zetten.

Hierbij moet een kanttekening gemaakt worden. Ondanks het eclectisch aanbod aan stijlen is de variatie aan woonvormen er zeer beperkt en niet aangepast aan de verwachtingen van jonge gezinnen. Daarbovenop zijn veel woningen verouderd, voldoen ze niet meer aan de huidige energienormen en zijn de ruimtelijke kwaliteiten beperkt. Hoewel deze factoren de aankoopprijs enigszins drukken, is in veel gevallen een grondige renovatie haast onvermijdelijk. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat dergelijke woningen enkel voor kapitaalcrachtige gezinnen zijn weggelegd.

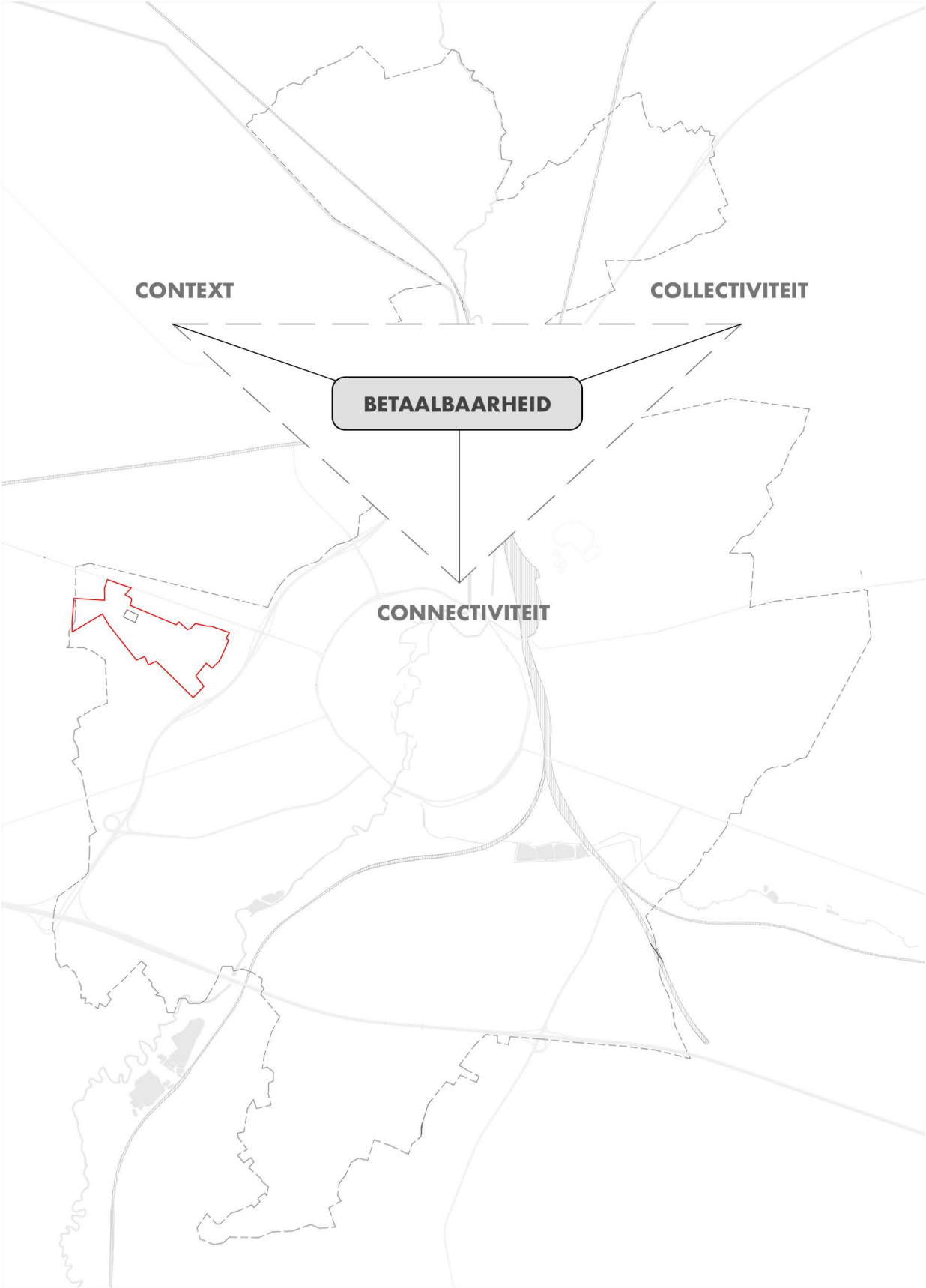
Aangezien Diependaal model kan staan voor andere verkavelingen in de spekgordel van de stad kunnen de inzichten die uit het ontwerpend onderzoek voortvloeiën veel breder toegepast worden. Dit biedt een groot potentieel voor het creëren van extra woningen dicht bij de stad.



2. TRANSITIE

Deze thesis stelt een alternatief voor door het verkoopsmomentum aan te grijpen als unieke opportuniteit om verkavelingen in de rand te herdenken; een stedelijkheid die wil evolueren naar densere, meer betaalbare en meer veerkrachtige wijken zonder de identiteit ervan te verloochenen. We geloven dat de transformatie van de rand de sleutel vormt om onze steden te transformeren tot duurzame leefomgevingen die opnieuw aantrekkelijk en betaalbaar worden voor jonge gezinnen. In dit hoofdstuk schuiven we een toekomstvisie op de Diependaalwijk naar voor. Hierbij definiëren we drie begrippen die de leidraad doorheen deze visie zullen vormen.

Visie	30
Transitieproces.....	34
Vereveningsmodel.....	35



Visie

Wanneer de densiteit van Diependaal aanzienlijk verhoogd wordt zijn er natuurlijk tal van andere ingrepen nodig om een kwalitatief leefmilieu te laten ontspruiten. Het is bij de herontwikkeling van een buurt dan ook belangrijk de gewenste ontwikkelingsrichting (niet de eindtoestand) voor de volledige wijk uit te tekenen. Waar zit het verdichtingspotentieel? Welke noden - aan publieke ruimte, aan nieuwe functies en voorzieningen - zijn er in de wijk? Waar willen we groen-blauwe structuren versterken,... ?

Deze potentiële ruimtelijke transformatie willen we onmiddellijk koppelen aan een financiële logica. Enerzijds om geen moeilijk te realiseren ideaalbeelden te krijgen; anderzijds om het latent aanwezige potentieel, binnen het kader van betaalbaar wonen, maximaal te benutten.

In de eerste plaats zal de verdichting de betaalbaarheid ten goede komen. Daarnaast zit er ook een belangrijk potentieel vervat in de kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. Wanneer men erin slaagt om via een zorgvuldige kwaliteitsbeheersing de wijk een boost te geven zal de hele wijk hiervan profiteren. Als we de meerwaarde-creatie koppelen aan een vereveningsmodel waarbij een deel van die winst terugvloeit naar de wijk kan dit een belangrijke opportuniteit opleveren voor de betaalbaarheid van Diependaal.

We stellen hier dus duidelijk de ambitie om integraal te werk te gaan. Los van de betaalbaarheidsproblematiek raakt de inrichting van de ruimte immers onvermijdelijk aan diverse thema's zoals mobiliteit, lokale economie, voorzieningen, landschap en natuur. Wanneer we hier doordacht mee omspringen kan de tuinwijk zichzelf heruitvinden: opnieuw meer tuin en meer wijk. Er kan zo een gevarieerde woonomgeving ontstaan waarbinnen betaalbare gebouwen met een grotere architecturale kwaliteit een alternatief vormen voor eengezinswoningen in een meer landelijk omgeving, dicht bij de stad, waar levenslang wonen mogelijk is voor wie dat wenst.

We formuleren drie principes die binnen deze toekomstvisie een houvast kunnen bieden en een slimme transformatie van de wijk kunnen sturen: context, collectiviteit en connectiviteit. Deze begrippen laten toe de verschillende behoeften van de rand met elkaar te verweven en het versnipperen van de ruimte tegen te gaan. In het ontwerpend onderzoek gebruiken we de drie principes om wensbeelden te creëren die ons toelaten te ontsnappen aan de verkavelingslogica en te enge projectgebonden visies vermijden. Zo kunnen we aan de verdichting de gewenste ruimtelijke en architecturale kwaliteit en een collectievere aanpak koppelen.

Context Het is fijn wonen in Diependaal. Landschap en natuur zijn dichtbij en genereus. Maar door de jaren heen heeft de verkaveling zijn rug naar het landschap gekeerd. Wanneer we ingrijpen in het weefsel moet aandacht voor de open ruimte dan ook voorop staan, om op die manier de wijk opnieuw te verankeren in het landschap. We zoeken naar bouw mogelijkheden die het beslag op het landschap een halt toe roepen en indien mogelijk zelfs terugschroeven. Concreet zetten we vol in op een ketting van collectieve wijktuinen. Ze rijgen groenruimtes aan elkaar, integreren bijzondere landschappelijke elementen en bouwen zo een continu groensysteem dat de wijk doorkruist.

Daarnaast betekent een verdere verdichting niet dat we de identiteit van de wijk moeten loslaten. We zetten dan ook volop in op projecten die zich elegant inpassen in de configuratie van de wijk. We spelen hierbij in op de aanwezige vormtaal. Aandacht voor volumetrie, een boeiend dakenlandschap, een goede geleiding van de gevel en toegangen op maat van de straat zijn dan ook aangewezen.

Connectiviteit We kiezen resoluut voor een duurzame mobiliteit. Door haar ligging en schaal is Diependaal een wijk op schaal van de fiets. Daarenboven zorgt de democratisering van de elektrische fiets die de afgelopen jaren plaatsvond dat ook senioren hun weg makkelijker vinden naar deze manier van mobiliteit. De fietser komt dan ook op de eerste plaats, de auto is er te gast. Wanneer een heraanleg van een straat noodzakelijk is, wordt er gekozen voor een fietsstraat, waarbij groene zones de overhand nemen.

Daarnaast streven we binnen de ketting van collectieve wijktuinen naar groene infrastructuur die doorsteken toevoegt, de doorwaadbaarheid van de sites verhoogt en zo meebouwt aan het trage-wegennetwerk.

Collectiviteit Het woningaanbod in de wijk is weinig flexibel. Het is vooral gericht op het nucleaire gezin. Dit valt niet meer te rijmen met de veranderende samenleving. Gezinnen worden kleiner, het aantal alleenstaanden neemt toe, de levensverwachting wordt hoger. We zetten dan ook in op een verscheidenheid aan woningen. We variëren niet enkel in aantal slaapkamers maar ook typologisch. Cohousingprojecten, kangoeroewoningen en levenslang wonen moeten een plek vinden binnen de wijk. Daarnaast hebben woonprojecten ook de collectieve verantwoordelijkheid om mee te bouwen aan sociale verbindingen en een buurtgevoel. Zo kan collectiviteit bijdragen aan de kracht van de hele wijk.

Huidige situatie



Toekomstperspectief



Transitieproces

We zijn van mening dat duurzame verdichting zich niet alleen kan uiten in selectieve en onafhankelijke functionerende interventies. Daarom trachten we een transitieproces naar voor te schuiven dat breed gedragen zou kunnen worden; want pas wanneer een draagvlak steun vindt bij burgers, ontwerpers, ontwikkelaars en bestuurders, kunnen we verandering daadwerkelijk in gang zetten.

Vanuit deze optiek schuiven we twee principes naar voor die belangrijk zijn om in deze opzet te slagen. Een eerste doelstelling is om een transitie zonder verliezers te bewerkstelligen. We ambiëren een win-win-situatie voor alle betrokken aan het einde van de rit. Wanneer we het toelaten om op een riant bemeten perceel meerdere woningen te realiseren zou dat de financiële drempel danig kunnen verlagen. Een oude villa aankopen in groep of de ontwikkeling van aangepaste woningen voor de vergrijzende populatie worden zo een meer haalbare kaart. Aan de andere kant van de tafel zal ook de verkoper een acceptabele prijs voor de woning ontvangen. Ten tweede streven we naar een budgetneutraal proces, waarbij bekomen meerwaarde terugvloeit naar de wijk zoals verder meer uitgebreid besproken zal worden.

Daarnaast is het voor ons uiterst belangrijk om er rekening mee te houden dat we in een bestaande wijk werken. Waar de heersende visie op de toekomst van de verkavelingswijk er vandaag vaak een is van grootschalige sloop en reconfiguratie zijn wij van mening dat een tabula rasa hoe dan ook geen alternatief is. We geloven sterk dat architectuur het uitgangspunt moet zijn van stedenbouw en niet andersom. Meer dan ooit is het nodig om een aantal intelligente antwoorden te vinden op de problemen van de stad, in plaats van allereerst een deel ervan neer te halen. Je lost de problemen niet op door enkele architecten aan te stellen om verschillende projecten uit te werken in gloednieuwe lege percelen. We geloven absoluut niet meer in deze aanpak die noch economisch noch genereus is en er niet zal in slagen de maximale kwaliteit te bereiken die we voor ogen houden. In plaats daarvan denken we dat het veel intelligenter is om te starten vanuit de bestaande wijk, mét haar problemen en kwaliteiten die moeten worden omgezet in opwindende kansen of situaties. Daarbij dient onderzocht wat er kan worden toegevoegd om deze organische ontwikkeling te ondersteunen. We stellen dan ook een strategie voor van radicale herconfiguratie binnen het geometrische patroon van de bestaande wijk-fundering. Het model dat we naar voor schuiven vormt zo een mechanisme dat de weefselcapaciteit van de verouderde verkaveling illustreert.

Vereveningsmodel

We trachten een meer genuanceerd beeld van ‘de Leuenaar’ te schetsen. We kijken hierbij naar de huidige bevolking maar ook naar eventuele te verwachten evoluties. De socio-economische kenmerken die we uitlichten omvatten bevolkingsomvang, huishoudtype en eigendomsstatus. Finaal evalueren we wat een betaalbare woning binnen de Vlaamse context nu concreet betekent.

Waardebepaling Om een duidelijker beeld te krijgen van het potentieel dat vervat zit in de meerwaardecreatie hebben we de waarde van de buurt geschat voor verschillende ontwikkelingsscenario's. Voor de waardebepaling deden we beroep op een onderzoek van vastgoedadviseur Orients die een aantal trendscenario's onderzocht voor een gelijkaardige wijk in de Gentse rand (die een gelijkaardig vastgoedklimaat kent). Daarnaast werd er gebruik gemaakt van de schattingstool van Immoweb.

In eerste instantie hebben we de huidige waarde van de wijk bepaald. De 43-hectare grote wijk is momenteel bebouwd aan een dichtheid van 9 woningen per hectare. Op basis van de huidige vastgoedprijzen hebben we de waarde voor Diependaal zo begroot op 126 miljoen euro. In een tweede berekening zijn we uitgegaan van een scenario waarin de huidige woningbouwpraktijk zijn gang gaat en de braakliggende percelen opvult. In dit scenario stijgt de bebouwingsgraad naar 10 woningen per hectare en doet de waarde van de wijk stijgen tot 133 miljoen euro. In een derde simulatie zijn we uitgegaan van een scenario waarbij de wijk verdicht wordt zonder oog voor de kwaliteit van het leefmilieu. Er worden stelselmatig een aantal percelen samengevoegd en opgevuld met middelgrote appartementsgebouwen. In dit trendscenario stijgt de waarde naar 150 miljoen euro. Finaal hebben we de meerwaarde begroot voor een transitie waarbij op een duurzame manier verdicht wordt met oog op kwaliteitsverbetering voor de hele wijk. In dit geval zal de waarde van de wijk stijgen tot 224 miljoen euro.

We merken dus op dat dat laatste model behalve een meer kwaliteitsvolle woonomgeving ook een aanzienlijke financiële meerwaarde voor de wijk en haar huidige bewoners kan opleveren. Wanneer de bouwkost voor het realiseren van de nieuwe woontypologieën afgetrokken wordt van de totale gerealiseerde meerwaarde blijft zo de netto meerwaarde over.

Een belangrijk uitgangspunt in ons financieel model is dat die meerwaarde opnieuw in de buurt geïnvesteerd wordt. Op die manier komt een proces op gang dat de hele wijk transformeert via een geleidelijk kleinschalig proces waarvoor geen grote kapitaalinjectie vereist is. De beschikbare middelen kunnen gaan naar de aanleg van groen en infrastructuur maar ook naar het vestigen van een gezonde sociale mix. Uiteraard is het van belang dat er een breed draagvlak ontstaat bij de huidige eigenaars. Het is dan ook even belangrijk dat een deel van de meerwaarde naar hen terugvloeit.

Vereveningsmodel Om dit mogelijk te maken is het essentieel de vrije markt in zekere zin te beperken. Wanneer een aantal verenigde bewoners, een ontwikkelaar of een cohousinggroep een woning koopt met de bedoeling het aantal wooneenheden op te drijven zal een last betaald moeten worden die een deel van de baten, de gecreëerde meerwaarde door verdichting, doet terugvloeien naar de wijk. Op deze manier wordt ook de verwachte prijsstijging van de villa's die in aanmerking komen voor densificatie gedrukt. De lasten kunnen zowel een compensatie in natura als een financiële last zijn. Bij de lasten in natura gaat het om ingrepen die in de wijk uitgevoerd worden en de wijk zo ten goede komen. Dit kan zowel in situ als ex situ plaatsvinden. De financiële lasten kunnen de vorm aannemen van een belasting of een reductie van de winstmarge. Wanneer men vanuit een sociaal perspectief woningen ontwikkelt zal men vrijgesteld worden van de last waardoor de verkoopprijs gedrukt kan worden. Wanneer de nieuwe eigenaar later beslist de woning te verkopen zal hij indien hij dit niet doet tegen een betaalbare prijs (in lijn met de evolutie van sociale woningbouw) alsnog de last moeten betalen. Op die manier zullen de gerealiseerd betaalbare woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven en zullen gezinnen met een lager inkomen ook de symbolische droom van leven in de rand kunnen verwezenlijken.

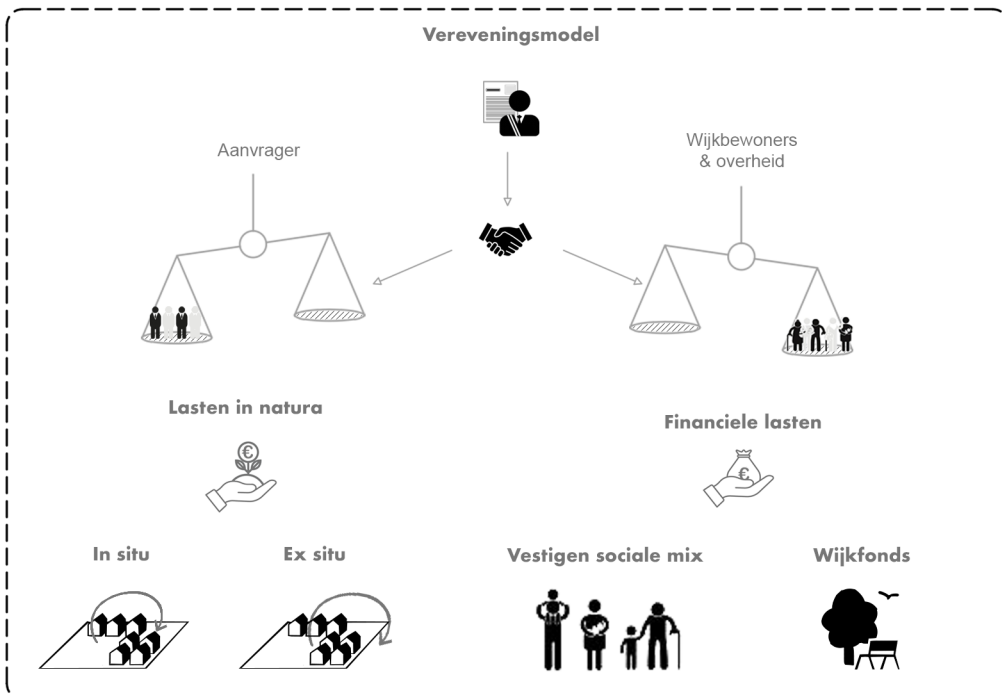
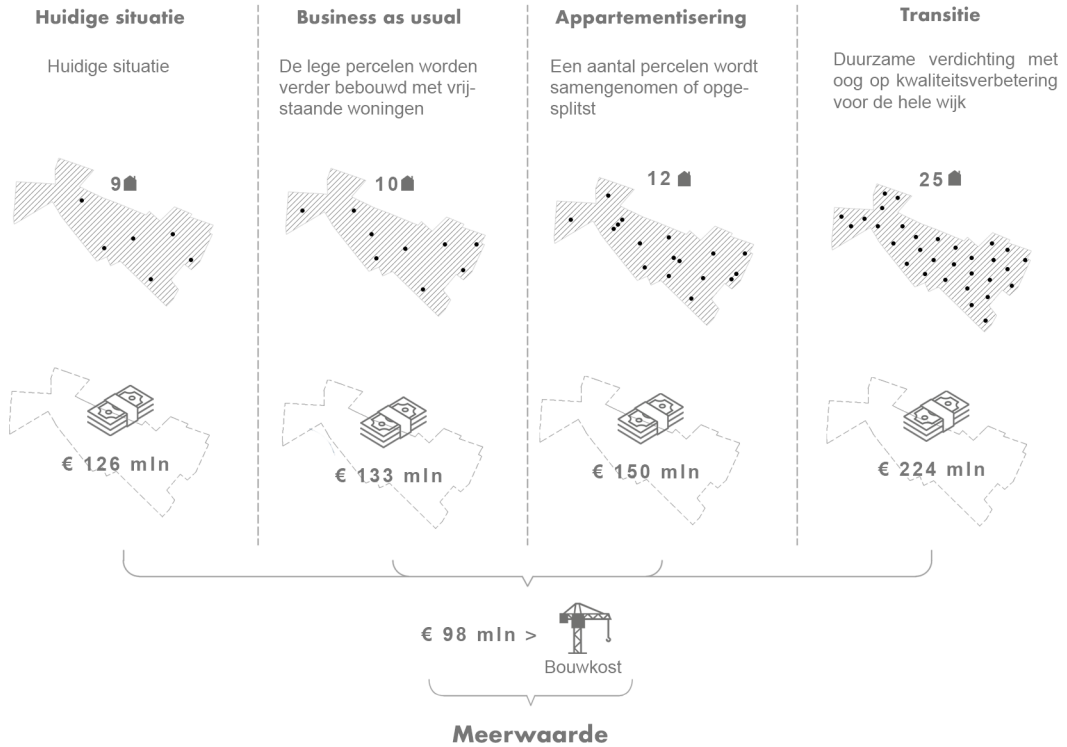
Wijkfonds Aangezien de voorgestelde transformatie uitgaat van de huidige eigendomsstructuur en weefselcapaciteit kan die in principe al aanvatten wanneer een bewoner, een cohousinggroep of investeerder overtuigd is om zijn schouders onder een project te zetten. Maar als we een transitieproces willen ontwerpen dat aan die verdichting ook een ruimtelijke en architecturale kwaliteit en een collectieve aanpak kan koppelen zoals we in de visie vooropgesteld hebben, lijkt er een belangrijke regierol weggelegd voor lokale overheden. Om dit proces in goede banen te leiden kan het van belang zijn een wijkfonds op te zetten dat de ontwikkelingen dirigeert en de ontvangen lasten op een duurzame manier herinvesteert.

Deze aanpak resulteert in een proces dat ook zonder grote kapitaalinjectie van de overheid of externe investeerders waarbij grote stukken grond aangekocht worden, tot een forse verdichting kan leiden; het DNA van de verkaveling, de typische structuur en perceelgroottes en het oorspronkelijke idee van wonen in een luwere, parkachtige omgeving dichtbij de stad indachtig.

DIEPENDAAL FINANCIËEL

van individuele ruimtelijke uitdagingen naar een ambitieus en toekomstbestendige visie

Totaal aantal percelen	425
Aantal bebouwde percelen	387
Aantal lege percelen	38
Oppervlakte [ha]	43

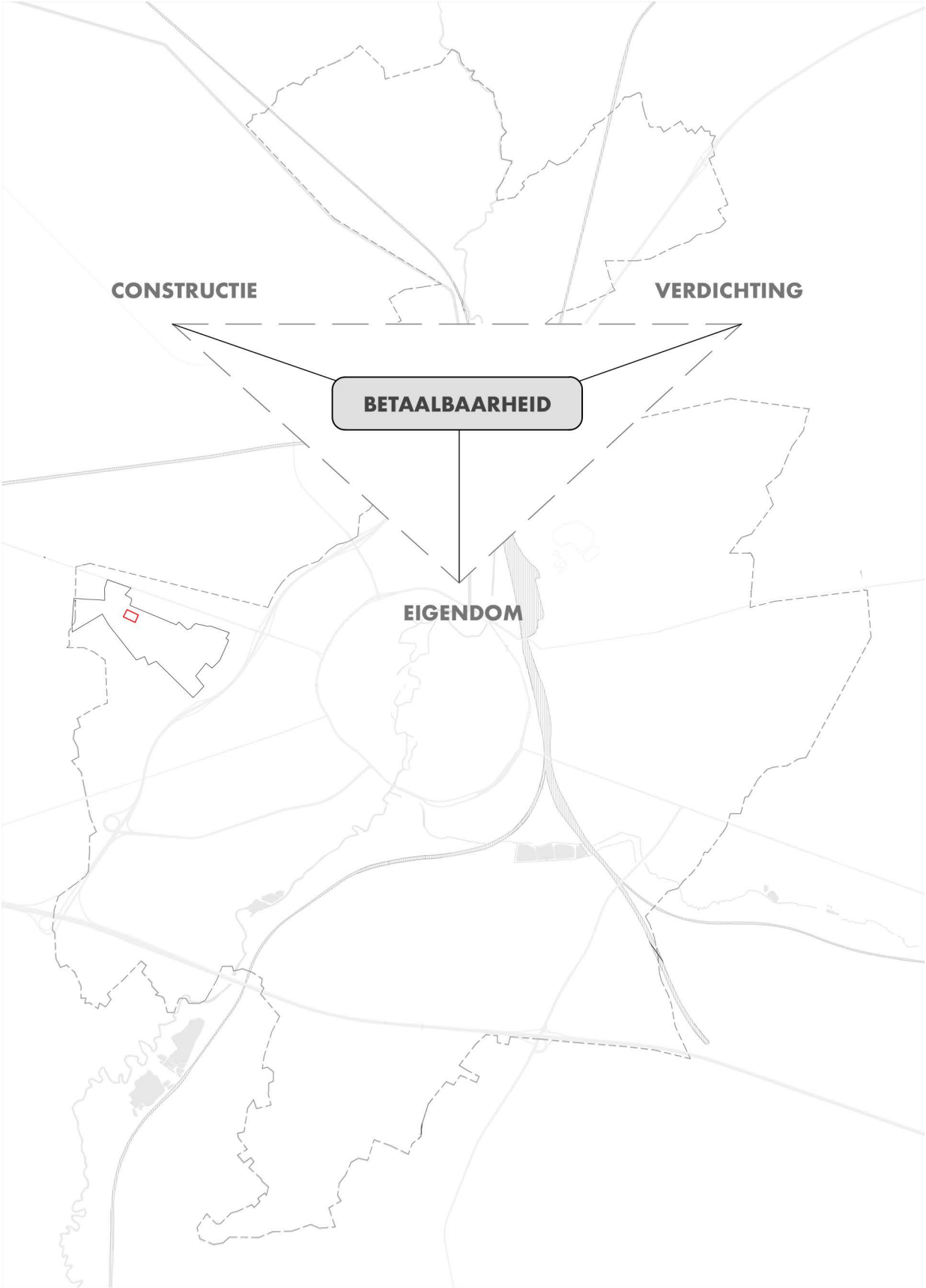


[5]

3. TRANSFORMATIE

Dit hoofdstuk schuift een concreet ontwerpvoorstel naar voren. Aan de hand van een transformatie van de bestaande villa's laten we de programmatorische manoeuvreerruimte zien voor een kwalitatieve verdichting van private en collectieve delen. Om van de betaalbaarheid van het project een prioriteit te maken, definiëren we ook hier drie concepten die daar op structurele wijze aan bijdragen.

Bestaandetoestand.....	40
Verdichting.....	46
Constructie.....	48
Eigendom.....	50
Ontwerpvoorstel.....	52

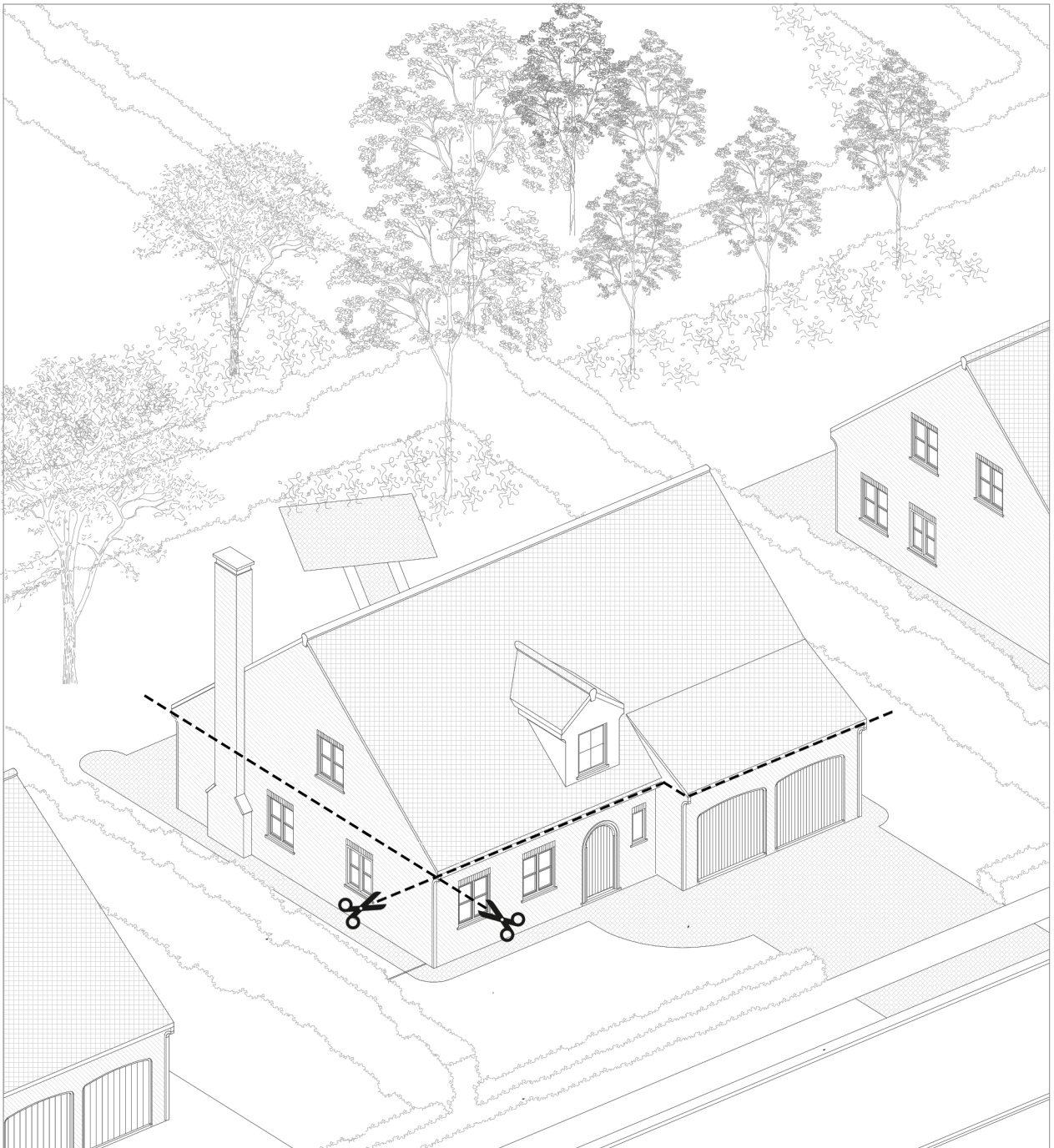


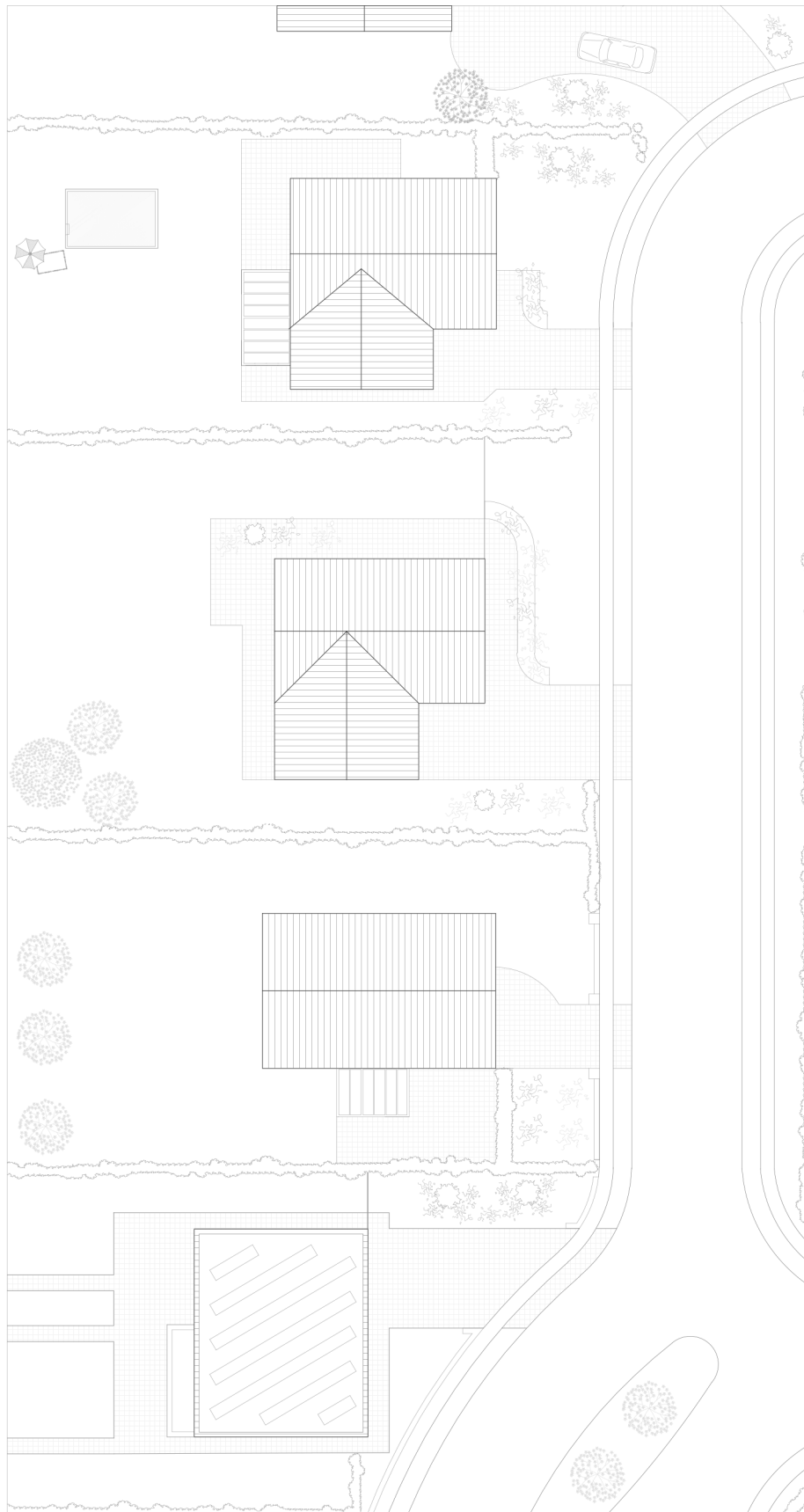
De villa in de randstedelijke verkaveling wordt in het hedendaagse stedenbouwkundige discours maar al te vaak verketterd. We zullen niet ontkennen dat de typische vrijstaande jaren 70-villa an sich weinig architecturale en ruimtelijke kwaliteiten heeft in vergelijking met meer hedendaagse woningen. De ruimtes zijn vaak banaal, energetisch niet meer van deze tijd en de raamopeningen en lichtinval beperkt. De villa zo snel afschrijven vinden wij echter te kort door de bocht. Wij zijn van mening dat de vrijstaande woningen weldegelijk over voldoende kwaliteiten beschikt om, vanuit een economisch en ecologisch standpunt, een tabula rasa aanpak van tafel te vege. Wij gaan daarbij uit van het feit dat de waarde ervan niet in de ruimtelijke kwaliteiten ligt, maar enerzijds in de bouwcomponenten, de fundering en de infrastructuur (water, gas, elektriciteit, telefoon, ...), die het bedient en anderzijds in de rianten percelen en volgroeide tuinen. Waar het groen in veel nieuwe woningen niet verder rijkt dan een gemillimeterd waterverslindend gazon beschikken vele oudere villa's nog over tuinen met volgroeide bomen rondom de perceelgrens.

We stellen daarom een transformatie voor die vertrekkende vanuit deze kwaliteiten via een incrementele aanpak en reconversie de villa's een tweede leven geeft. We zetten hierbij in op het potentieel van de restruimte, het niemandsland rondom vrijstaande woningen; een zone waar een grote kwaliteitsverbetering gerealiseerd kan worden die de hele wijk ten goede kan komen.

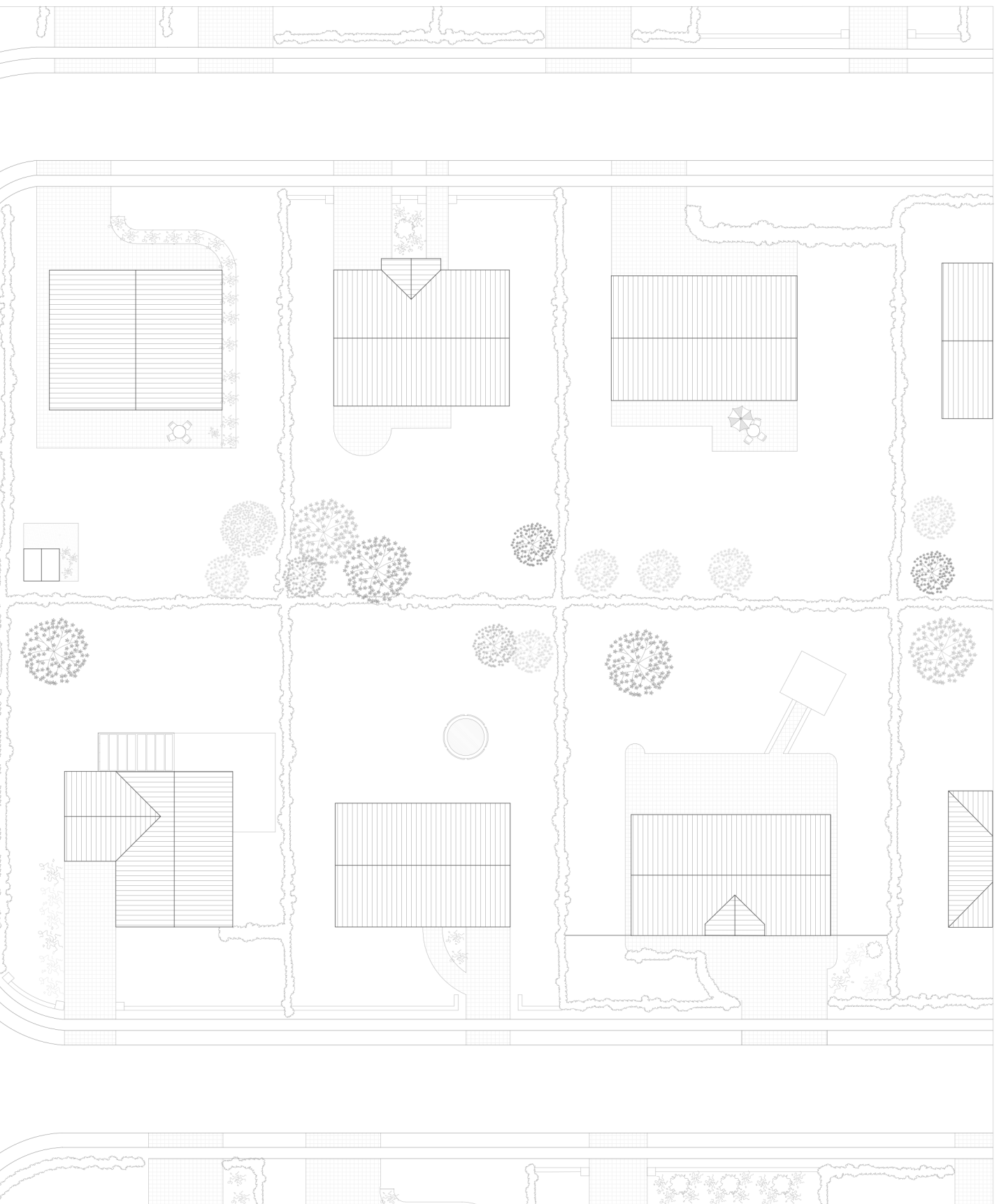
Het ontwerp reageert op die manier op de huidige toestand van de wijk en fungeert als een kern voor een opeenvolgende verandering van het territorium.

Net als op de schaal van de wijk formuleren we ook op de schaal van het geïntegreerde project drie begrippen die de betaalbaarheid van de transformatie bewaken:
verdichtingsstrategie, constructie en eigendomsverwerving.

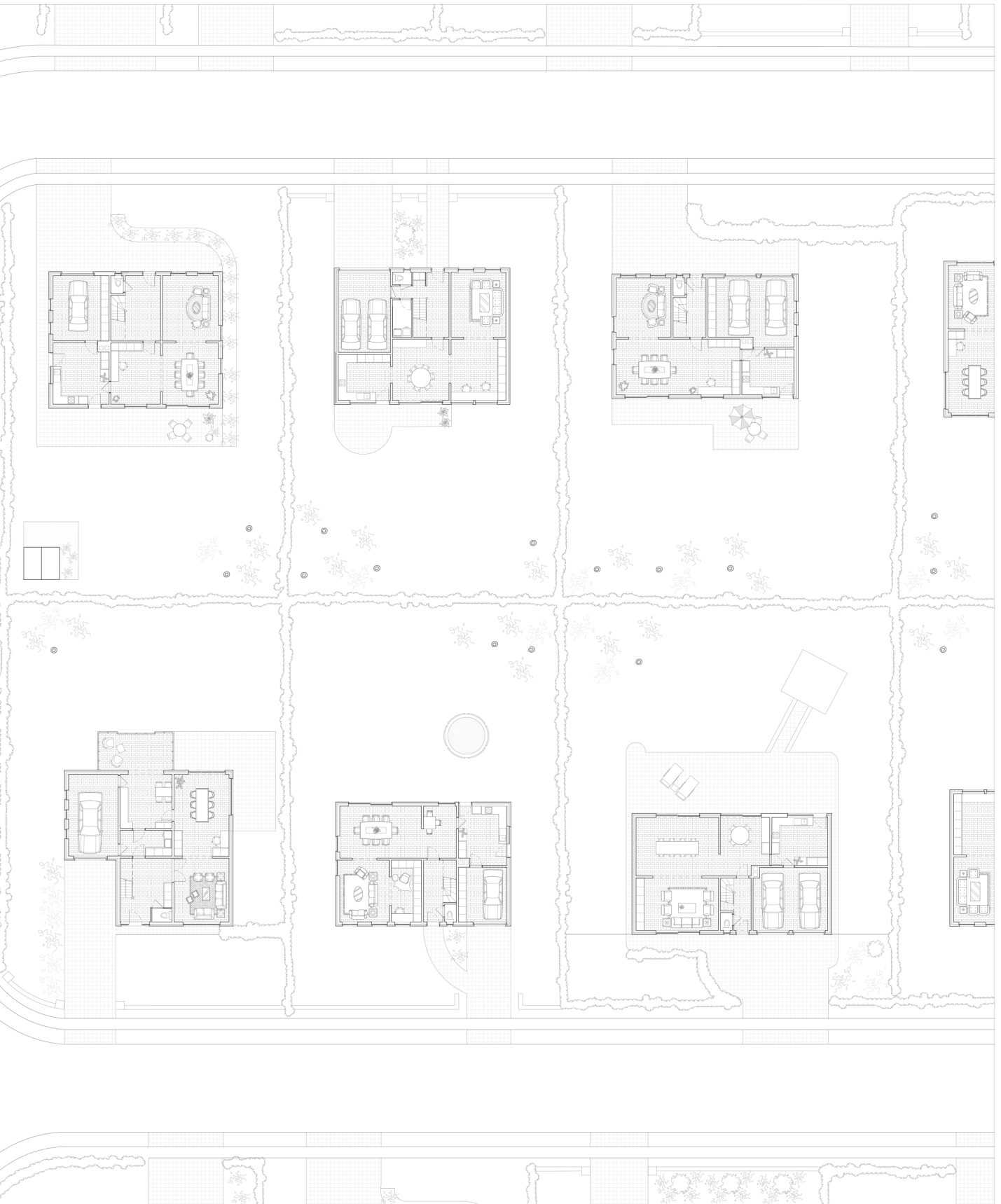




DAKENPLAN







Verdichtingsstrategie

De groene ruimte heeft de basis gevormd in de zoektocht naar een gepaste verdichtingsstrategie die de vooropgestelde kwaliteitsverbetering faciliteert. Dit heeft geresulteerd in een aanpak waarbij collectieve groenruimte zich ontwikkelt als drager van het bouwprogramma; een aanpak waarbij we de duidelijke grens tussen gecultiveerde tuin en gebouw proberen te overwinnen. Het is onze ambitie om gebouw en natuur harmonieus te laten interageren zodat gedifferentieerde buitengebieden ontstaan tussen en in de gebouwen dat de overgang tussen publieke, particuliere, en collectieve ruimte filtert en zo gaandeweg de lineaire beweging van het straat tegengaat.

Deze zienswijze heeft geresulteerd in een aanpak waarbij de huidige stedenbouwkundige regels herzien worden. In plaats van een strikte afbakening van de private woonomgeving definiëren we drie zones: een publieke zone, een collectieve zone en een semi-private zone. De publieke zone blijft haar huidige karakter behouden en zorgt zo voor herkenbaarheid en hiërarchie binnen de wijk. De collectieve zone fungeert als grootschalige collectieve tuin binnen een grotere ketting van wijktuinen. De omheinde private buitenruimte wordt op die manier ingeruild voor een open collectieve groenruimte waarin bestaande groenstructuren opgenomen worden. In de semi-private zone vindt tenslotte de grootste verandering plaats. In deze strook vinden we het bestaande patrimonium terug aangevuld met nieuwe structuren. De zone bevat een verscheidenheid aan private en collectieve ruimtes.

Het ontwerp probeert de grens tussen de verschillende functies te begrijpen en deze kloof actief als potentieel en plaats van ontmoeting uit te spelen. De bestaande villa's spelen een dirigerende rol in deze puzzel. Ze versterken de sociale infrastructuur. Op de begane grond van de villa's worden allerlei collectieve en publieke voorzieningen ondergebracht zoals een kinderdagverblijf, wasserette en gemeenschappelijke ruimte. De dakvolumes werden vervangen door collectieve terrassen. De ruimte omheen de villa's vormt het speelveld voor de private wooneenheden. Dit resultaat is een gemengde structuur met open poriën die uitwisseling en beweging stimuleert en de hiërarchische ruimtestructuur van gemeenschappelijke woon- en privé-ruimtes volledig doet oplossen ten gunste van een open ruimtestroom, waarbij bewoners de mogelijkheid hebben om zich in verschillende mate open te stellen voor de gemeenschap afhankelijk van hun behoeften. Zo ontstaat een geanimeerde zone die straat en collectieve tuin verbindt.

Het ensemble vormt op die manier geen onafhankelijke gemeenschap, maar een stimulans om de wijk verder te ontwikkelen.



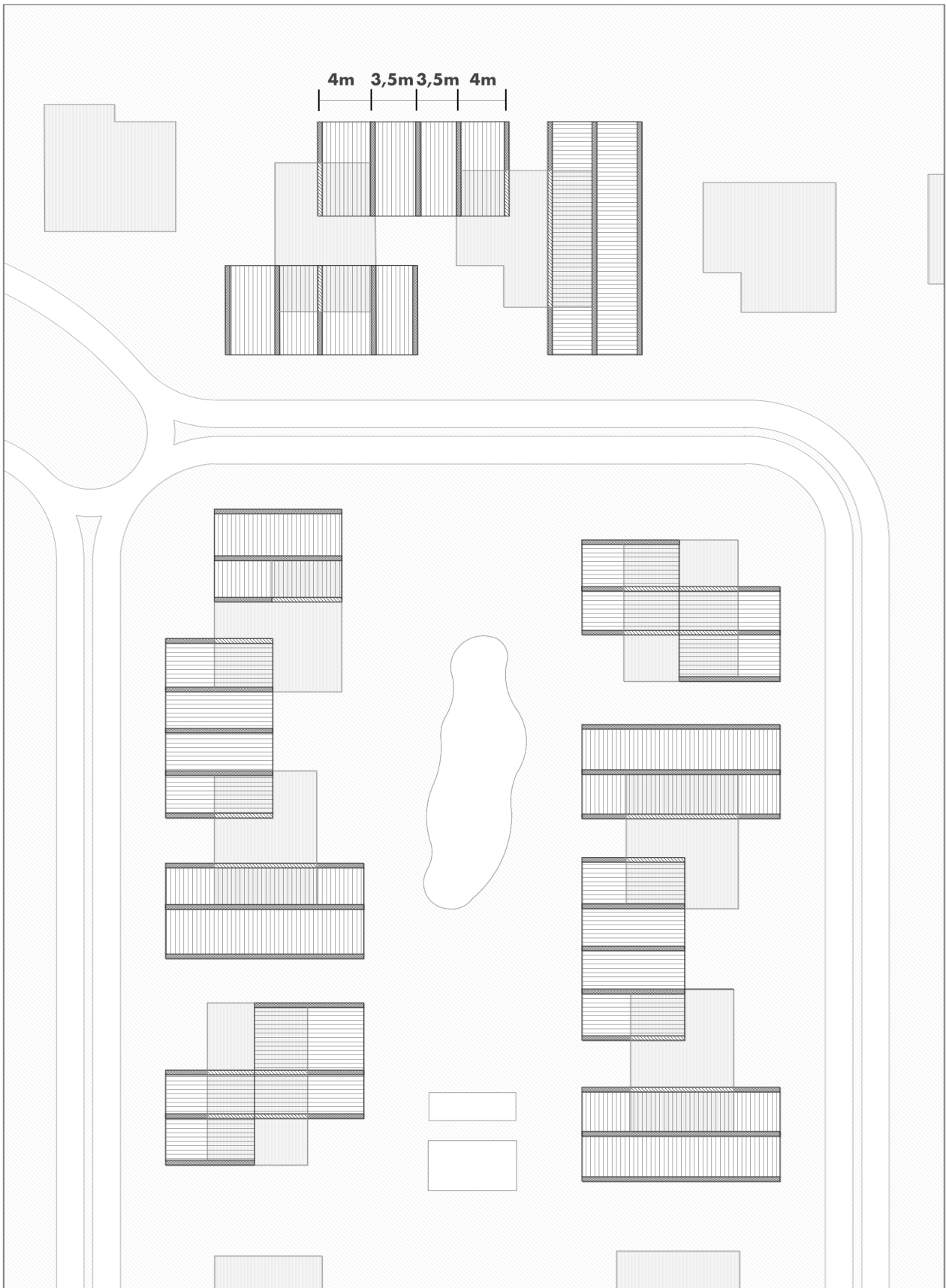
Constructie

Eenzijds vormt de fundering vaak het duurste bouwonderdeel bij nieuwbouwwoning, anderzijds slorpt de afbraak van een bestaande fundering vaak het grootste deel van het afbraakbudget op. We hebben er daarom bewust voor geopteerd de bestaande structuur maximaal te herbenutten.

Het bestaande funderingspatroon vormt zo de basis en een houvast voor de structurele logica doorheen het ganse project. Zoals reeds aangehaald slopen we het dakvolume en bewaren het gelijkvloerse niveau van de villa. Bij de afbraak van de daken worden alle bouwmaterialen gedemonteerd en gesorteerd. Deze kunnen zo worden hergebruikt voor de nieuwbouwactiviteit ter plaatse. Vervolgens breiden we de bestaande fundering uit. Door deze toevoeging ontstaat een rationele structuur die systematiek en orde brengt in het allegaartje van vrijstaande woningen.

De ingreep gaat als volgt te werk. In het verlengde van de zijgevels brengen we een funderingszool aan die kan reiken tot de rand van de semi-private zone (eventueel aan beide zijden van de woning). De zolen vormen op die manier samen met de bestaande fundering een dragende lijn. Wanneer echter zou blijken dat de bestaande fundering niet draagkrachtig genoeg is om de gewenste constructie te dragen kan er eveneens geopteerd worden om een volledig nieuwe dragende lijn net naast de bestaande woning aan te brengen. Op die manier biedt het structureel systeem de vrijheid om over de ganse site uitgerold te worden ongeacht de staat van de individuele woningen. We gaan er echter vanuit dat de dragende capaciteit in de meeste gevallen zal volstaan om de enkele bouwlaag die ter vervanging van het dakvolume wordt aangebracht op te vangen. Vervolgens wordt aan weerszijden van de zool en evenwijdig ermee een nieuwe dragende lijn aangebracht. Een van beide zal zich bevinden op de perceelsgrens, de andere voor de woning. Omdat de gevel- en perceelbreedtes van alle woningen sterke gelijkenissen vertonen ontstaat op deze manier een structureel systeem van lijnfunderingen die zich op 3,5 tot 4 meter van elkaar bevinden. Vervolgens zal de nieuwe structuur zich enten op het nieuwe grid. Doordat de nieuwe constructie die maatvoering van 3,5 tot 4 meter volgt kan naast een massiefbouwmethode het gebruik van CLT (in de breedte vaak beperkt tot 4 m) een interessante, duurzame piste vormen. Wanneer een groter aantal woningen samen aangepakt wordt en repetitie optreed zal die ook een financieel voordeel kunnen opleveren.

We concluderen dat de oorspronkelijke villa zo als het ware een archeologische onderlegger vormt die bedekt wordt door een nieuwe stedelijke laag. Via deze aanpak verlengen we de levensduur van de villa's, vermijden we verspilling en vermindert de consumptie van grondstoffen. Het hergebruik van bouwdeelen en -componenten die al aanwezig zijn op de site biedt op die manier zowel economische als ecologische voordelen.



Eigendom

Naast de realisatie van meer betaalbare woningen door verdichting, hergebruik en een rationele constructiewijze verwijden we nu onze blik en onderzoeken we de potentiële kostenreductie tijdens het verwerven van de woning. Via een alternatief verwervingsmodel en fiscale optimalisatie zou ook zo een aanzienlijke kostenbesparing gerealiseerd worden.

De laatste jaren heeft er een sterke professionalisering in het vastgoedlandschap plaatsgevonden. Waar vroeger de lokale middenstand de rol van kleinschalige projectontwikkelaar nog wel eens op zich durfde te nemen, zien we vandaag projectontwikkeling op veel grotere schaal door professionele gespecialiseerde organisaties. Bij kleinschalige projectontwikkeling werd vaak een model gehanteerd waarbij de eigenaar zijn woning (+ grond) verkocht aan de "bouwpromotor". Deze deed vervolgens het nodige om het dossier klaar te maken voor verkoop en stelde via een prijsvraag een aannemer aan. De aannemer kon rechtstreeks contracteren met de promotor, waarna de promotor de bouwkosten verder factureerde aan de kopers. Zowel het grondaandeel (te voldoen bij aankoopakte) als het constructieaandeel (te voldoen in schijven conform de Wet Breyne naarmate de constructie vordert) werden dan door de koper aan de promotor betaald.

Vandaag is er in veel gevallen sprake van een iets complexere verkoopstructuur (gesplitste verkoop). Het splitsen van de grond en de constructie is een veel voorkomende vorm van optimalisatie geworden.

Door de eigendom te splitsen over een grondeigenaar en een eigenaar van de constructie kan er bij de bouw van een project grondwaarde verkocht worden onder registratierechten (6%) en enkel de constructiewaarde onder BTW-stelsel (21%). Er zullen in dit geval dus twee verkopers zijn: de grondeigenaar en de eigenaar van de constructie. Men wordt zo bij de aankoop de volle eigenaar van de constructie alsook van de grond. Deze opsplitsing doet enerzijds de eindafrekening voor de koper aanzienlijk dalen. Anderzijds zorgt ze ervoor dat het bouwproces buiten de rekening van de promotor gehouden kan worden waardoor deze zijn aansprakelijkheid sterk kan beperken.

In dit model zal de initiële verkoper van de villa op zoek moeten naar een nieuwe woonst. In een plausibel scenario verhuist een koppel op leeftijd van de te groot geworden villa naar een kleiner, meer aangepast appartement of serviceflat. Indien deze nieuwe woonst aangekocht wordt zal men ook hierop 6% registratierechten en/of 21% BTW moeten betalen. De vraag rijst dan ook of er geen interessanter scenario mogelijk is dat de drempel om afstand van de woning te doen verlaagt en zo het transitieproces versnelt.

Als alternatief schuiven we een ruilmodel naar voor. In dit model krijgt de verkoper in nieuwe aangepaste woonst en een aanvullende compensatie in ruil voor zijn villa. De verkoper kan op die manier in de vertrouwde omgeving blijven wonen en kan genieten van een fiscaal interessante eigendomsoverdracht.

In het ruilmodel zal de verkoper geen registratierechten hoeven te betalen op de nieuwe woonst aangezien het model zodanig gestructureerd is dat dat deel van de woning steeds eigendom blijft van de verkoper. Daarnaast zal hij ook van een verlaagd BTW-tarief kunnen genieten.

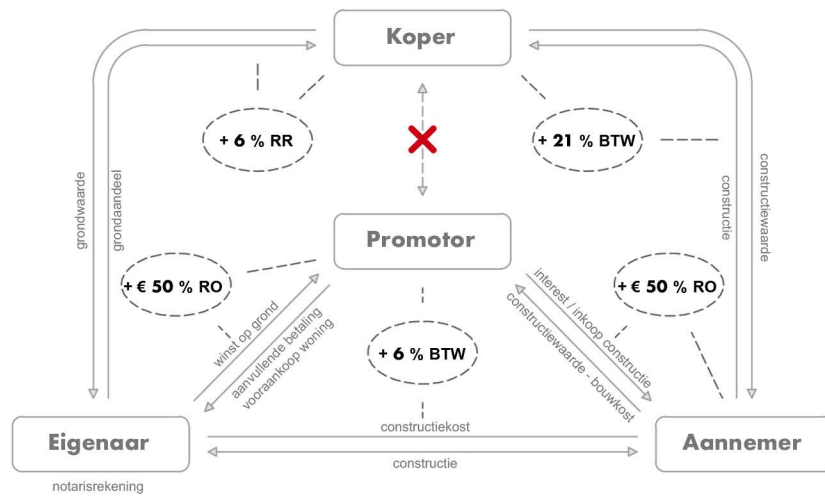
Voor de ontwikkelaar kan het enerzijds dan weer een interessante manier zijn om de eigenaar te overtuigen een grond te verkopen en anderzijds om de financiering van een project te optimaliseren. Doordat de woning niet hoeft ingekocht te worden bij aanvang van het project wordt het gros van de financiering immers verschoven van de grondaankoop naar de constructie, wat de cashflow sterk optimaliseert. In tegenstelling tot bij de grondaankoop is er in de constructiefase bovendien al voorverkoop mogelijk (Wet Breyne), waardoor ook de totale financieringslast van een project en dus ook de verkoopprijs zou kunnen dalen.

Ook sociale huisvestingsmaatschappijen zouden dergelijk model kunnen benutten. Waar sociale koopwoningen in het huidige vastgoedklimaat geen slagkrachtige tool zijn met het oog op een blijvende betaalbaarheid zou dit in het voorgetelde scenario wel te overwegen zijn. De blijvende betaalbaarheid wordt gegarandeerd via de lasten waarmee de woning bezwaard is. Via het ruilmodel kan een sociale huisvestingsmaatschappij dan haar beperkte middelen maximaal benutten aangezien de financiering van een project zich zal beperken tot studiekosten, projectregie en eventuele het bijpassen van tekorten in de constructiefase. Laatst genoemde lijkt echter eerder onwaarschijnlijk aangezien de vraag naar betaalbare woningen zeer groot is en de verkoop dan ook vlot zou moeten verlopen. Zeker met het oog op starterswoningen voor jonge gezinnen lijkt het ruilmodel dan ook een te overwegen optie.

Tenslotte zou ook een ruilmodel opgezet kunnen worden waarbij de verkoper een woning in erfpacht geeft. De verkoper krijgt in ruil een woonst en in plaats van een aanvullende betaling een jaarlijkse erfpachtvergoeding. De woning bezwaard met het erfpacht zou op die manier tegen een zeer voordelig tarief verworven kunnen worden door het wijkfonds, terwijl de kopers enkel betalen voor de constructie en daarbovenop jaarlijks een erfpachtvergoeding betalen aan de verkoper. Op die manier zou de constructie losgekoppeld kunnen worden van de eigendom wat een aanzienlijk kostprijsreductie voor de koper zou kunnen betekenen. Daarnaast slaagt het wijkfonds er zo in de grondeigendommen van de villa's te verwerven waardoor de versnipperde eigendomsstructuur, die de randstedelijke verkaveling kenmerkt, op stelselmatige manier gedefragmenteerd wordt.

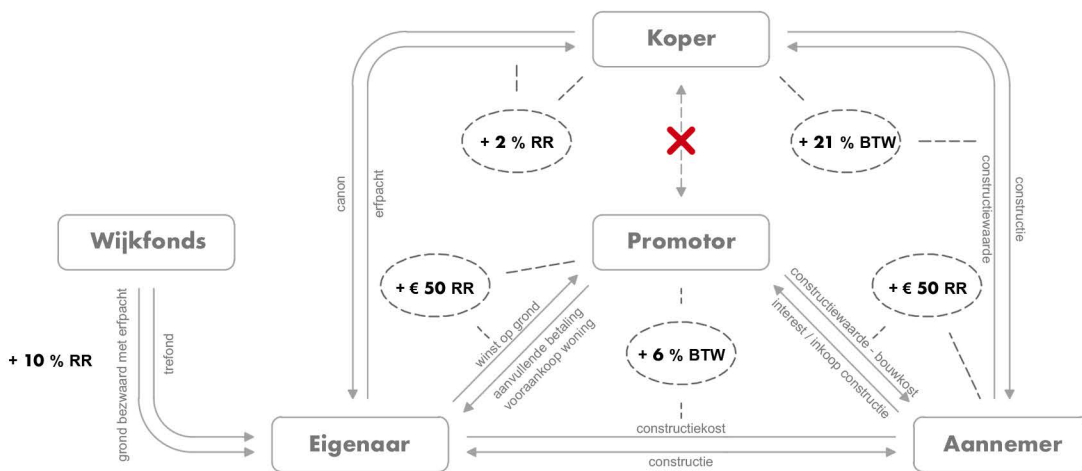
Ontwikkelaar: ruilverkoop

Structuur van een klassieke projectontwikkeling



Ontwikkelaar: erfpachtruil

Structuur van een ruilverkoop via een erfpachtconstructie

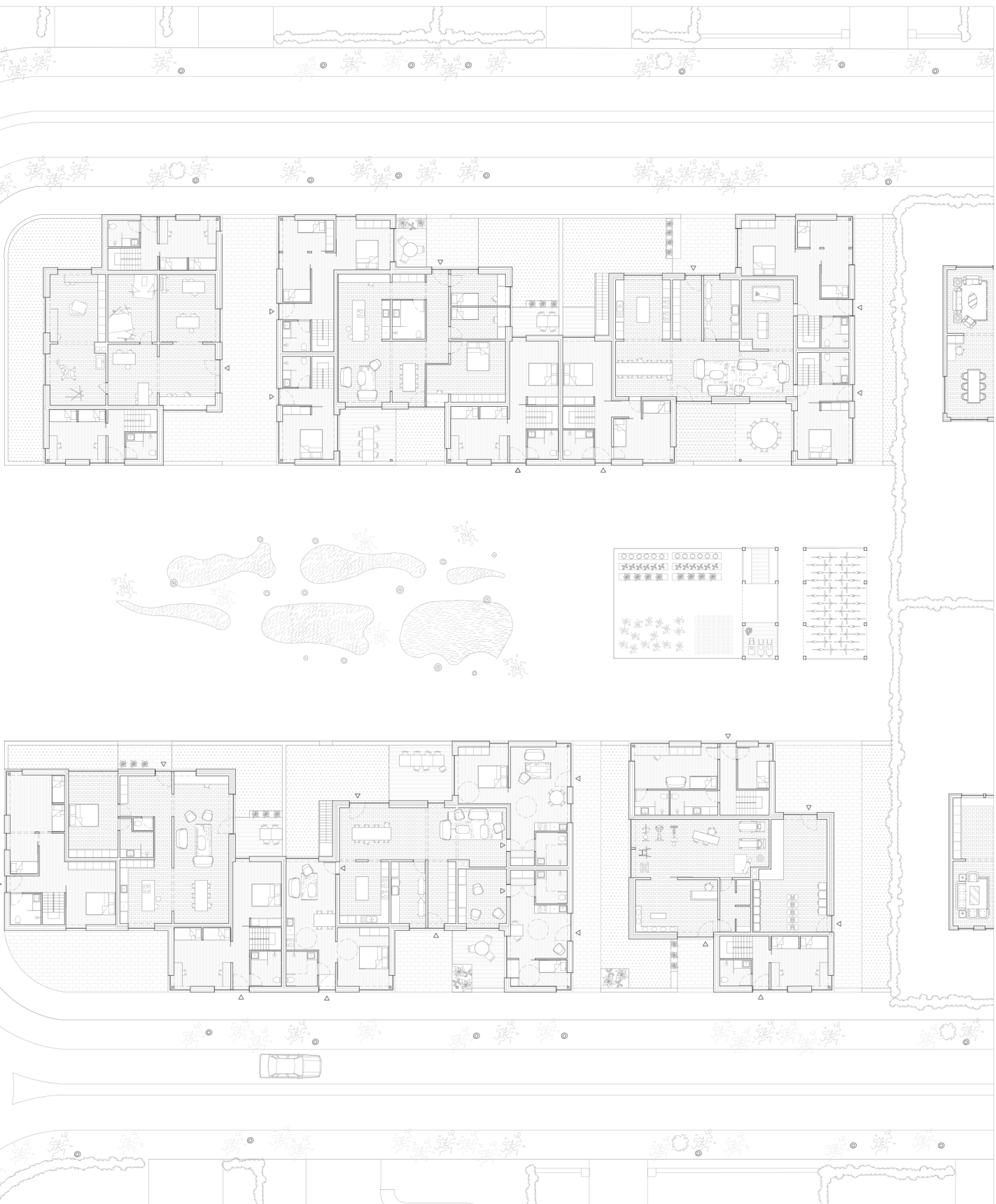


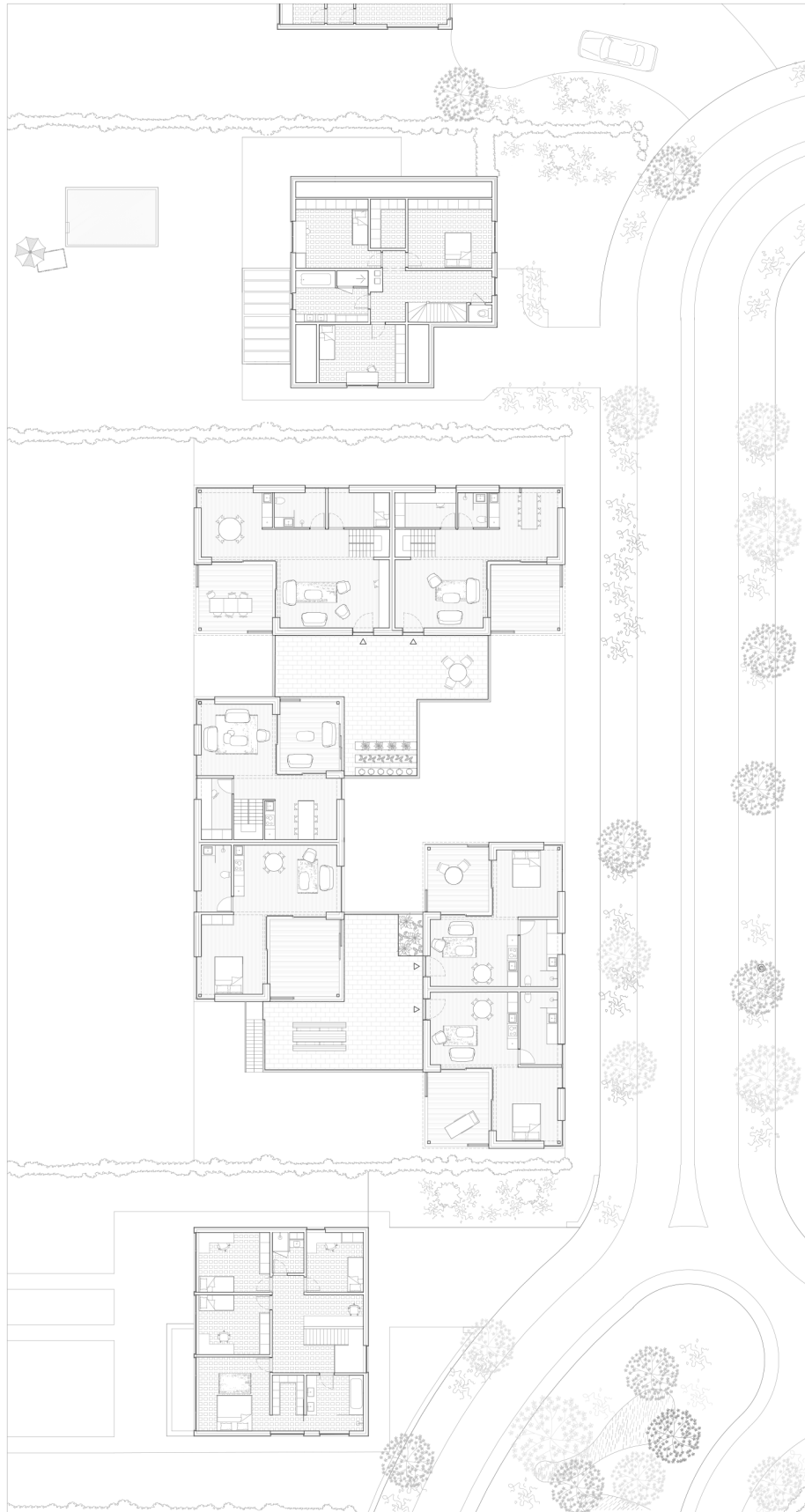




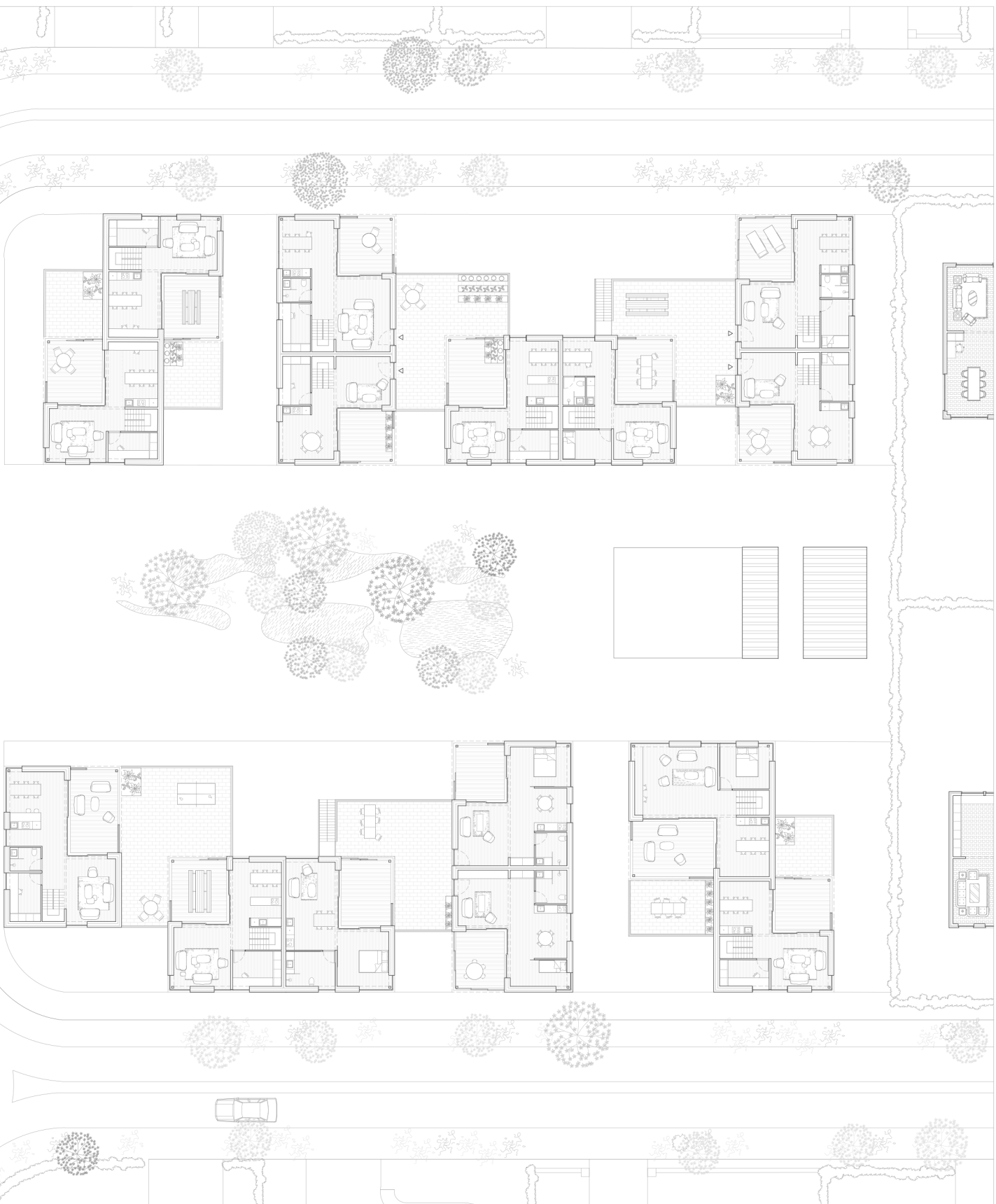


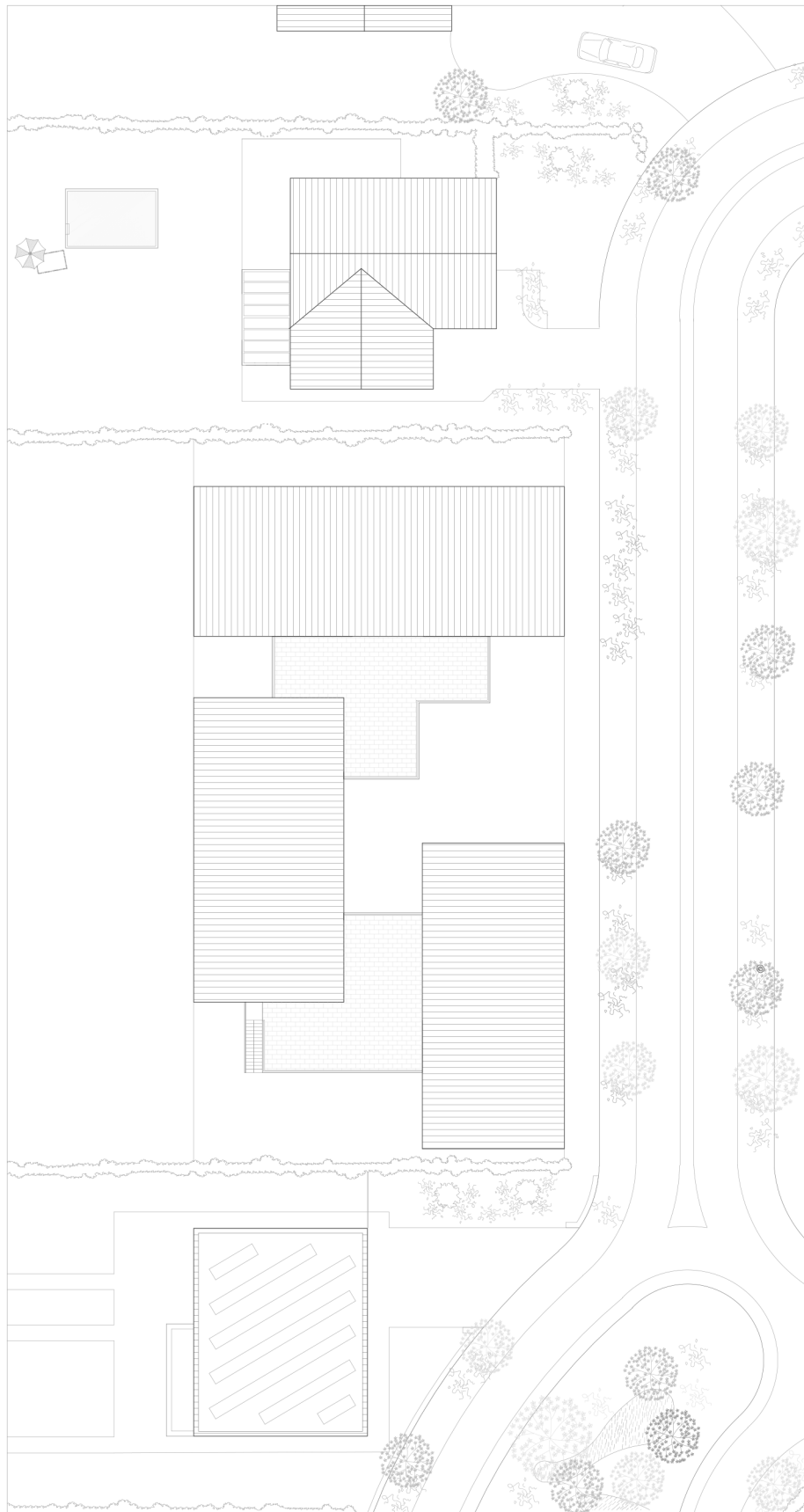
GRONDPLAN Niveau +0



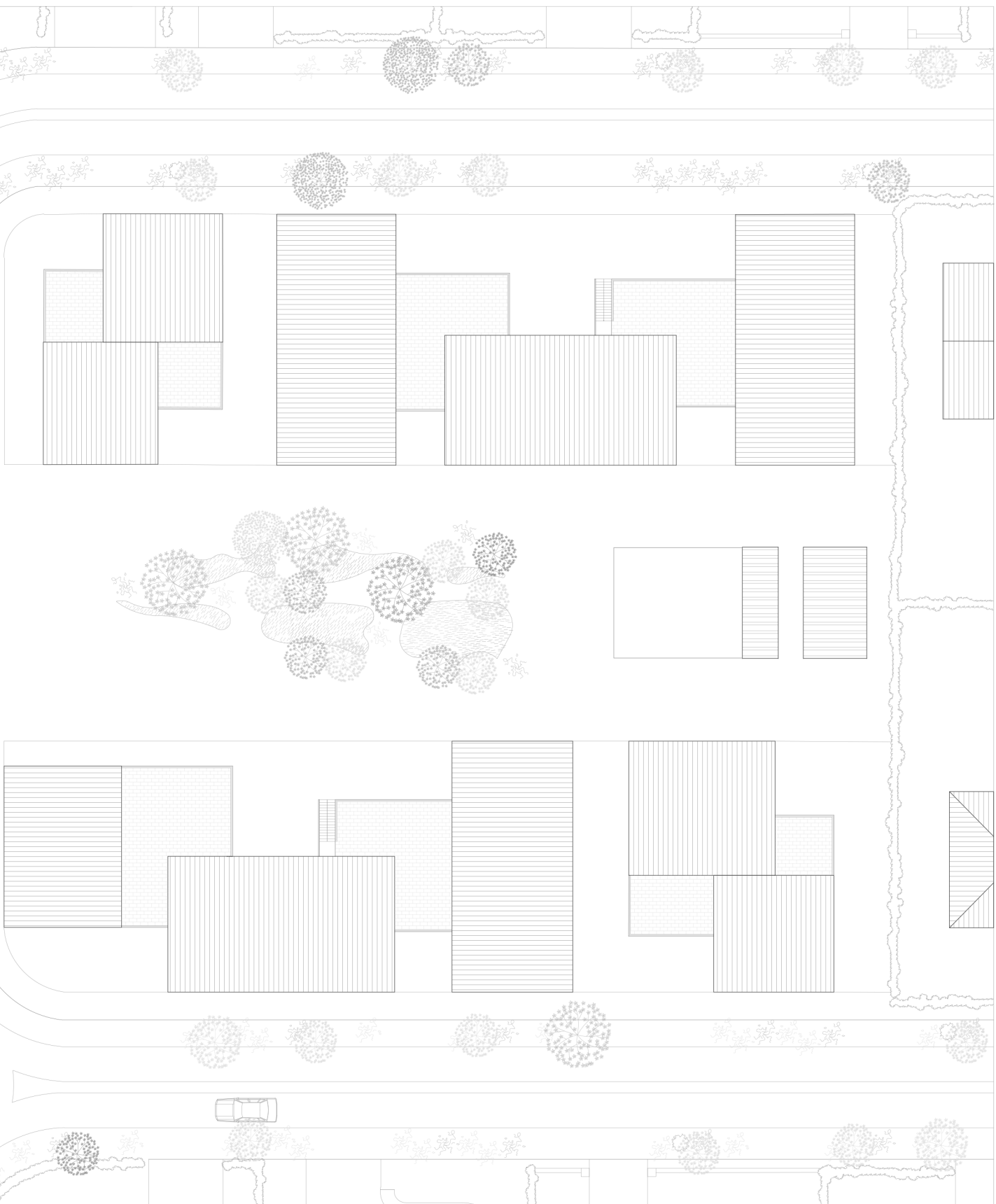


GRONDPLAN Niveau +1





DAKENPLAN











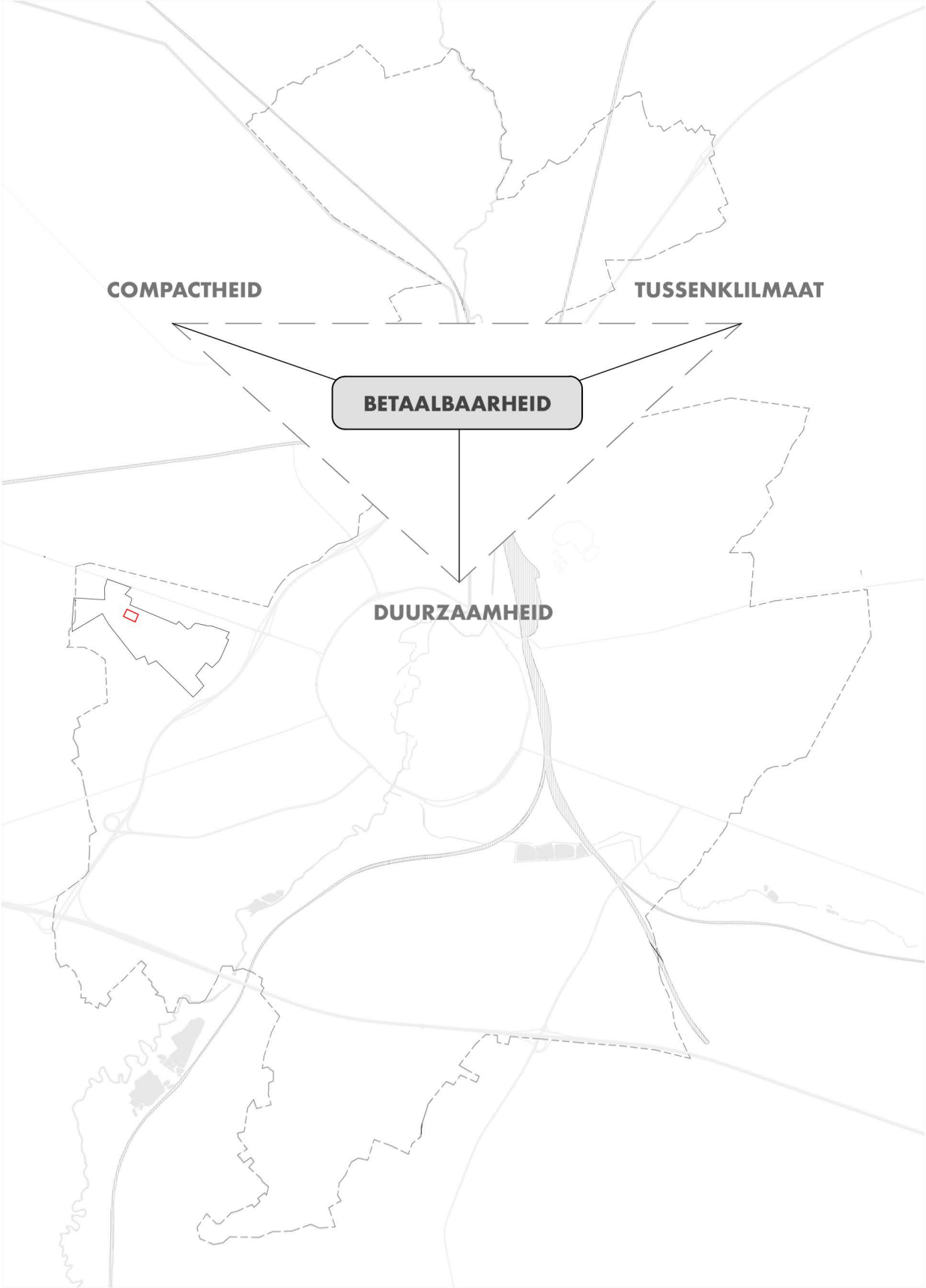




4. TYPOLOGIE

In dit laatste hoofdstuk doen we een poging om de klassieke huiselijke omgeving, die er steeds minder in slaagt onze hedendaagse behoeftes in te lossen, te herdenken. We doen typologisch onderzoek naar een kader dat niet enkel de noden van de nucleaire familie weet te vervullen maar zorgt voor een breed scala aan mogelijkheden en opportuniteiten. We formuleren de ambitie om via een verantwoorde kostenbeheersing een antwoord te bieden op de hedendaagse woningnood: betaalbaar, kwaliteitsvol en aangepast aan onze moderne levensstijl. In eerste instantie verwoorden we drie begrippen die sturend kunnen werken doorheen het ontwerptraject. Vervolgens bespreken we een aantal typologische variaties van collectieve en private woonvormen.

Compactheid	70
Duurzaamheid	71
Tussenklimaat	72
Ontwerpaanzet	74



Compactheid

Om onze ambitie waar te maken zetten we in op een luxueuze woonomgeving. Een omgeving die we allemaal op de een of andere manier kunnen identificeren als een aangename comfortabele plek, een plaats waar iedereen zich thuis kan voelen ongeacht cultuur, sociale positie of budget. Niet via een nieuwe technologische vernuftigheid of hype eyecatchers, maar door het herdenken wat echt waardevol is trachten we een ontwerptaal naar voor te schuiven die vertrouwd aanvoelt maar tegelijk toch radicaal eigentijds is.

De hamvraag in dit proces is hoe we een betere levenskwaliteit kunnen aanbieden. Het formuleren van een antwoord op deze vraag gaat voor ons over het definiëren van de ruimte door haar intrinsieke architecturale kwaliteiten en de relatie met haar functies. We streven naar een dynamische ruimtelijke ervaring die een brede range aan functies toelaat, die het mogelijk maakt voor de bewoners om te kiezen hoe ze de ruimte definiëren. In plaats van banale ruimtes te definiëren, zonder enig kenmerk, is het veel interessanter om situaties te creëren; een hele reeks met verschillende diepten, transparanties en relaties met de buitenwereld, met tussenruimtes die verbindingen met andere verdiepingen, met de grond en de lucht verschaffen. De vrijheid op de begane grond is anders dan die op de eerste verdieping of op het terras. Zo ontstaat een ruimtelijkheid waar plaats is voor spanning, verassing en ruimtelijke variatie. We geloven dat moderne architectuur zo meerwaarde kan bieden in termen van levenskwaliteit: de uitzichten, de relaties met de omgeving, de beschikbare ruimte en de vrijheid van gebruik en beweging. Voor ons is dit de kern van luxueus wonen; en dit staat los van de kostprijs. Desondanks zal er in het ontwerp een belangrijke rol weggelegd zijn voor een verantwoord gebruik van de beschikbare middelen om luxueus wonen mogelijk en betaalbaar te maken voor een breed publiek.

Als leidraad voor deze ontwerptijde hebben we opnieuw drie principes naar voor geschoven die de kostprijs op woningniveau moeten helpen beheersen: compactheid, duurzaamheid en tussenklimaat.

Compactheid Met dit project willen we reageren op het vaak gebrek-
kig ruimtegebruik in het generieke woningaanbod dat vandaag op de markt komt. We zetten in op meer dense en veerkrachtige typologieën die in staat zijn te reageren op de steeds veranderende huishoudelijke composities. De typologieën die dit project suggereert, zijn aanzienlijk compacter dan de woningen die vandaag in de rest van Leuven aangeboden worden. Naast een meer verantwoord ruimte- en energiegebruik betekent dit ook dat de typologieën beter betaalbaar worden. Dankzij de rationele structurele logica (zoals reeds aangehaald) berust de maatvoering op een uniforme logica doorheen het ganse project. Dat levert niet alleen een meer economische constructiewijze op, maar zorgt er ook voor dat typologieën beter aanpasbaar zijn.

Om binnen het compacte volume de beoogde levenskwaliteit te bereiken werd sterk ingezet op een aantal planmatige interventies die de ruimtelijkheid van het geheel moeten bevorderen. In eerste instantie werd er in de leefruimte op de eerste verdieping geopteerd voor een zo open mogelijk plan. Dit werd bekomen de structurele elementen te laten fungeren als spanten die leefruimte vrij overspannen waardoor de constructie boven de leefruimte lijkt te zweven. Op die manier ontstaan er drie volumes (keuken, living wintertuin) die structureel en

Duurzaamheid

klimatologisch van elkaar afhankelijk zijn. Met schuifdeuren kunnen de gebruikers de leefruimte zo in drie kamers verdelen of het plan volledig openen - de ruimte bevindt zich zo in een constante staat van herdefinitie.

Daarnaast biedt de woning grote, precies gepositioneerde ramen en genereuze zichten die de woning de hele dag door in een heldere natuurlijk verlichte ruimte omtoveren.

Tenslotte kreeg de trap de meest centrale plek in de woning zodat het licht dat in de leefruimte gecapteerd wordt tot diep in het gelijkvloerse niveau binnendringt, waar de omliggende kamers ervan kunnen profiteren.

Duurzaamheid Waar vandaag de focus in de duurzaamheidsbeoordelings sterk op technologische innovatie ligt, is dit in onze visie niet allesbepalend. Een duurzaam project definiëren we als een robuust project met een lange levenstermijn. Een project dat start met een goed begrip van de specifieke condities van de site (oriëntatie, natuurlijke condities, ...) en aanpasbaar is aan nieuwe gebruikers.

In de huidige woningproductie zien we dat een groot deel van het bouwbudget gaat naar mechanische systemen die het hele jaar door zorgen voor een uniform binnenklimaat. Met een krap budget hebben we voor de tegenovergestelde benadering gekozen. We proberen in eerst instantie het maximale uit de capaciteit van de constructie en de envelop te halen en deze volledig duurzaam te maken.

Daarnaast werden de onzichtbare mechanismen ingewisseld voor drie ervaringsgerichte architectonische elementen die de verschillende geneugten van zomer en winter benadrukken. Een eerste ingreep zijn de extra grote ramen die voor natuurlijke (cross)ventilatie en passieve koeling zorgen. Daarnaast werden de woningen van een wintertuin voorzien, groot, helder en passief geklimatiseerd door het gebruik van grote openingen (zomer) en het broeikas effect (koud weer). Tenslotte werd een aangepaste dakvorm ontworpen die de nodige bescherming biedt tegen de hete zomerzon maar tegelijkertijd de verwarmende winterzon tot diep in de woning laat binnendringen.

De klimaatconditioneringsstrategie onderstreept zo de dynamische ruimtelijke ervaring en de constante herdefiniëring van ruimte. Elke ruimte biedt een andere klimaatbarrière. De geïsoleerde schuifdeuren aan de leefruimte en de bedienbare openingen van de wintertuin moeten worden gebruikt om de ruimte aan te passen aan verschillende weersomstandigheden. In tegenstelling tot gangbare klimaatbeheersingspraktijken die de binnenruimte zoveel mogelijk van de buitenkant afsluiten en mechanismen gebruiken om in de zomer en in de winter een kunstmatig binnenklimaat te creëren, past het ontwerp zich ruimtelijk aan de seizoenen aan in plaats van mechanisch. We kunnen de analogie maken met een zeilboot versus een gemotoriseerde boot. Terwijl de gemotoriseerde boot een constante snelheid en richting be-

Tussenklimaat

reikt via een machine, bereikt de zeilboot hetzelfde door een intieme relatie tussen weer, wind, zeilgeometrie en de actieve betrokkenheid van de zeiler, waardoor de algehele geometrie van de zeilboot constant verandert. Op koude en zonnige winterdagen worden bijvoorbeeld de verschuifbare vouwwanden geopend om de zonnewarmte van de wintertuin warmte aan het hele gebouw af te laten dragen. Op bewolkte koude winterdagen en winternachten moeten de geïsoleerde scheidingswanden worden gesloten om het totale verwarmde volume te verkleinen. In de zomer worden de bovenste schuifpanelen van de wintertuin geopend, waardoor deze verandert in een zonneshoorsteen die een constante trek in het hele gebouw creëert, zelfs op stilstaande, warme dagen.

Tussenklimaat Naast de energetische voordelen is er vanuit ruimtelijke overwegingen geopteerd om de woningen te voorzien van een wintertuin. We baseerden dit op het idee dat om de ingreep te verantwoorden een verbetering van de leefruimte en de kwaliteit van de ruimte van elke woning het doel zou moeten zijn. Het toevoegen van natuurlijke lichtinval en extra ruimte om de compacte woningen te decomprimeren tegen een betaalbare prijs maakt dit mogelijk. Op die manier creëren we een win-win-situatie tussen energetische preformantie en een toename van de woonkwaliteit. Daarnaast vertalen de wintertuinen, gepositioneerd op de hoeken van elk bouwblok, het collectieve karakter en vormen zo een belangrijk element in de uitstraling en identiteit van elk gebouw.

Dankzij deze toevoeging vervaagt de grens tussen binnen en buiten en dringt daglicht tot dieper in de woning binnen. Hier ervaren de bewoners het weer van de dag en van de seizoenen van zeer dichtbij. Als de vouwwand in de zomer opengaat, wordt de wintertuin een buitenleefruimte, als uitbreiding op de eet- en leefruimte. Het gebouw wordt op die manier genereuzer en biedt plaats voor onverwachte toepassingen en formele herinterpretaties. Zelfs in de tijdsspanne van een jaar kunnen ruimtes veranderende en onderscheidende kwaliteiten bieden, die vereisen dat gebruikers op verschillende manieren met hun leefruimtes omgaan.

De translucente polycarbonaatschil van de wintertuin dirigeert de relatie met de omgeving. De positionering van de schuifpanelen zorgt voor de mate van aansluiting op de aanpalende collectieve (dak)terrassen maar biedt tegelijk de mogelijkheid om een tussenklimaat te creëren zonder direct zicht. Op die manier ontstaat er een privaat-collectief gradiënt die de strikte bouwlijn overstijgt en de bewoners de mogelijkheid geeft zich in meer of minder mate open te stellen tot het collectief gebeuren.







Cohousing gezinnen

Dit is de standaard typologie die de basis vormt voor de meeste andere typologieën. Het is de grootse collectieve typologie en richt zich dan ook voornamelijk op grotere gezinnen. De wooneenheden in dit cohousingconcept zijn vormgegeven als grondgebonden duplexwoningen. Op het gelijkvloerse niveau vinden we het inkom- en nachtgedeelte terug. Op de eerste verdieping de leefruimte, georganiseerd rondom de ruime wintertuin. De woningen zijn geschikt omheen de oorspronkelijke villa. Op de begane grond werd die ingevuld met een gemeenschappelijke ruimte voorzien van keuken, leefruimte en plek voor ontspanning. Op de eerste verdieping werd het dakniveau vervangen door een gemeenschappelijk terras dat in directe relatie staat met de meer grootschalige collectieve tuin en de straat.

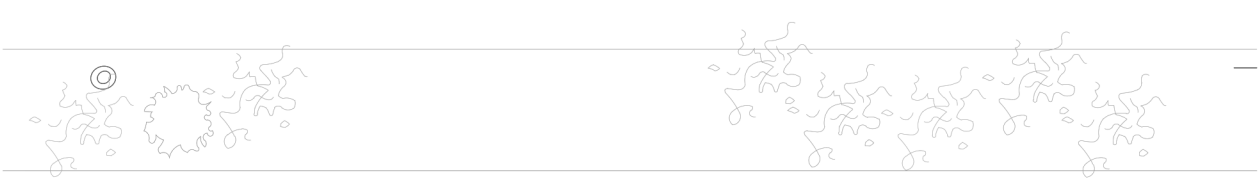
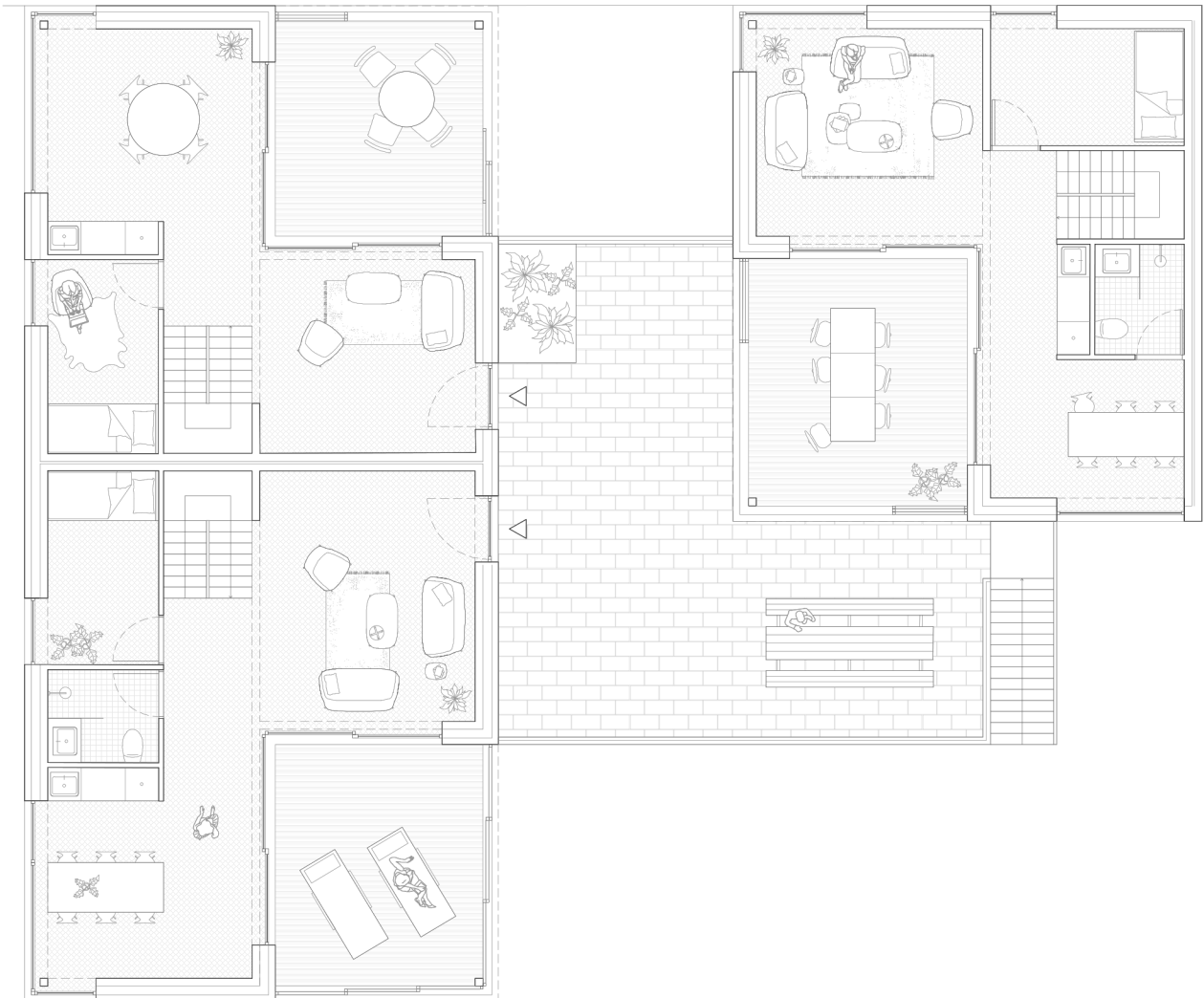
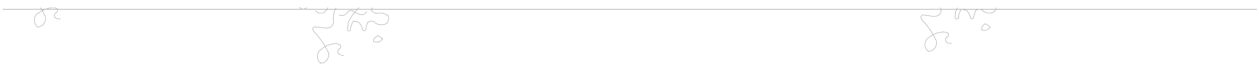
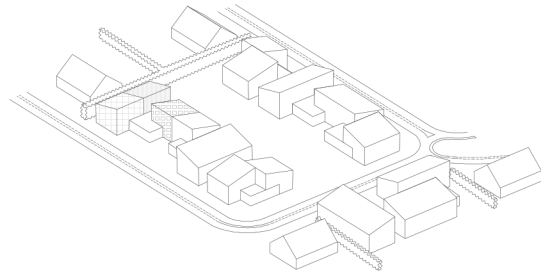


Wooneenheden **3**

Duplex 3
Collectieve ruimte 1

Gegevens

	# Personen	# Slaapkamer	# m ²
■	2 - 3	1 - 2	70 + 20
■	3 - 5	2 - 4	90 + 23
■	3 - 5	2 - 4	100 + 22







Cohousing alleenstaanden

Dit is de kleinste collectieve woonvorm. Het cohousingproject bestaat uit een aantal simplexwoningen geschikt omheen gemeenschappelijke ruimtes. Op het gelijkvloerse niveau vinden we de kleinste units terug. Deze staan in directe relatie met de collectieve leefruimte en zijn voorzien van semi-private terrassen die overlopen in de grootschalige collectieve tuin. Op de eerste verdieping vinden we een aantal units terug rond het collectieve terras. Deze eenheden hebben een meer teruggetrokken karakter. Ze zijn in tegentelling tot eerder genoemde voorzien van een eigen keuken en wintertuin. De inwoners van deze woningen hebben zo de mogelijkheid zich in meer of minder mate open te stellen voor het collectief gebeuren. Deze compacte typologie maakt het voor alleenstaanden mogelijk om op een betaalbare manier in een groene omgeving te wonen.

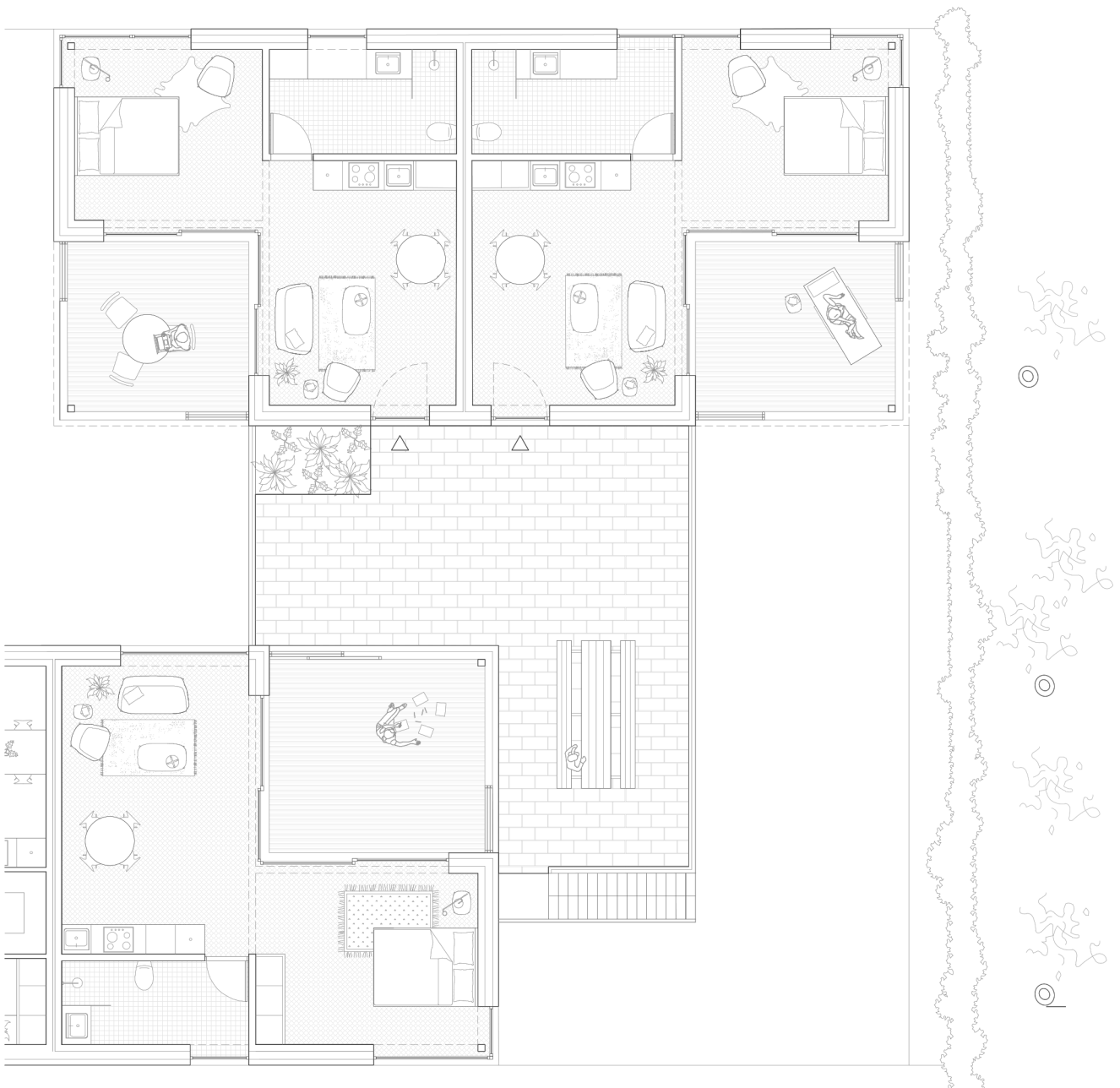
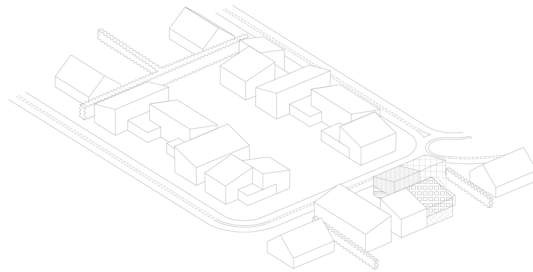


Wooneenheden **8**

Simplex **8**
Collectieve ruimte **1**

Gegevens

	# Personen	# Slaapkamer	# m ²
■	1 - 2	1	28
■	1 - 2	1	26
■	1	1	15
■	1	1	15
■	1 - 2	1	22
■	2	1	40 + 18
■	2	1	45 + 19
■	2	1	45 + 23







Samenhuizen ouderen

Deze collectieve woonvorm richt zich op de vergrijzende bevolking van de wijk. Het biedt de mogelijkheid om de overstap te maken van de villa naar een compactere aangepaste woning die daarbovenop kan profiteren van een aantal collectieve ruimtes en de nodige dienstverlening. Ook hier is er een onderscheid terug te vinden tussen de woning op het gelijkvloerse niveau en de woningen op de eerste verdieping. Hoewel de woningen een gelijkaardige omvang hebben zijn de woningen op de begane grond toegankelijk voor mindervaliden. Op de eerste verdieping is dit niet het geval, hier zijn vitaal krachtigere senioren de doelgroep.

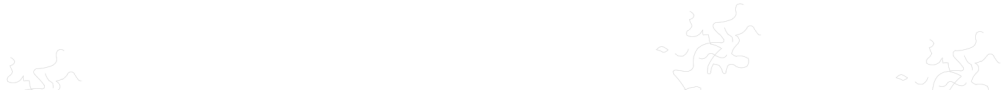
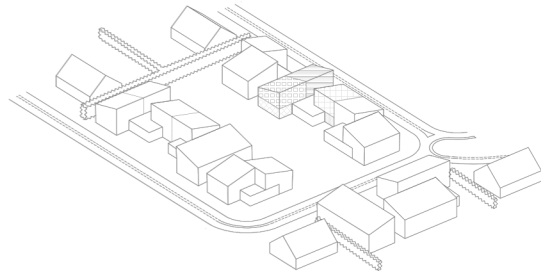


Wooneenheden **6**

Simplex 6
Collectieve ruimte 1

Gegevens

	# Personen	# Slaapkamer	# m ²
■	2	1	50
■	2	1	45
■	1	1	35
■	1	1	50 + 20
■	2	1	45 + 22
■	2	1	50 + 18







Starterswoning

Deze grotere typologie vertoont veel gelijkenissen met de duplexwoningen in het cohousingproject voor jonge gezinnen. Desondanks bestaat de begane grond dit keer niet uit collectieve functies, maar uit een riante gelijkvloerse woning bestemd voor ouderen. De stap van een private villa naar een meer compacte collectieve woonvorm kan voor sommige senioren een drempel vormen. Om hen alsnog te overtuigen om mee te stappen in het grotere verhaal kan een meer riante private woning op de begane grond van de eigen villa een troef zijn. Omheen deze woning zijn vervolgens private duplexwoningen geschikt die voorzien zijn van een riante wintertuin en een collectief dakterras.

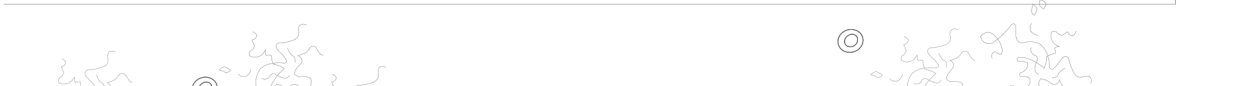
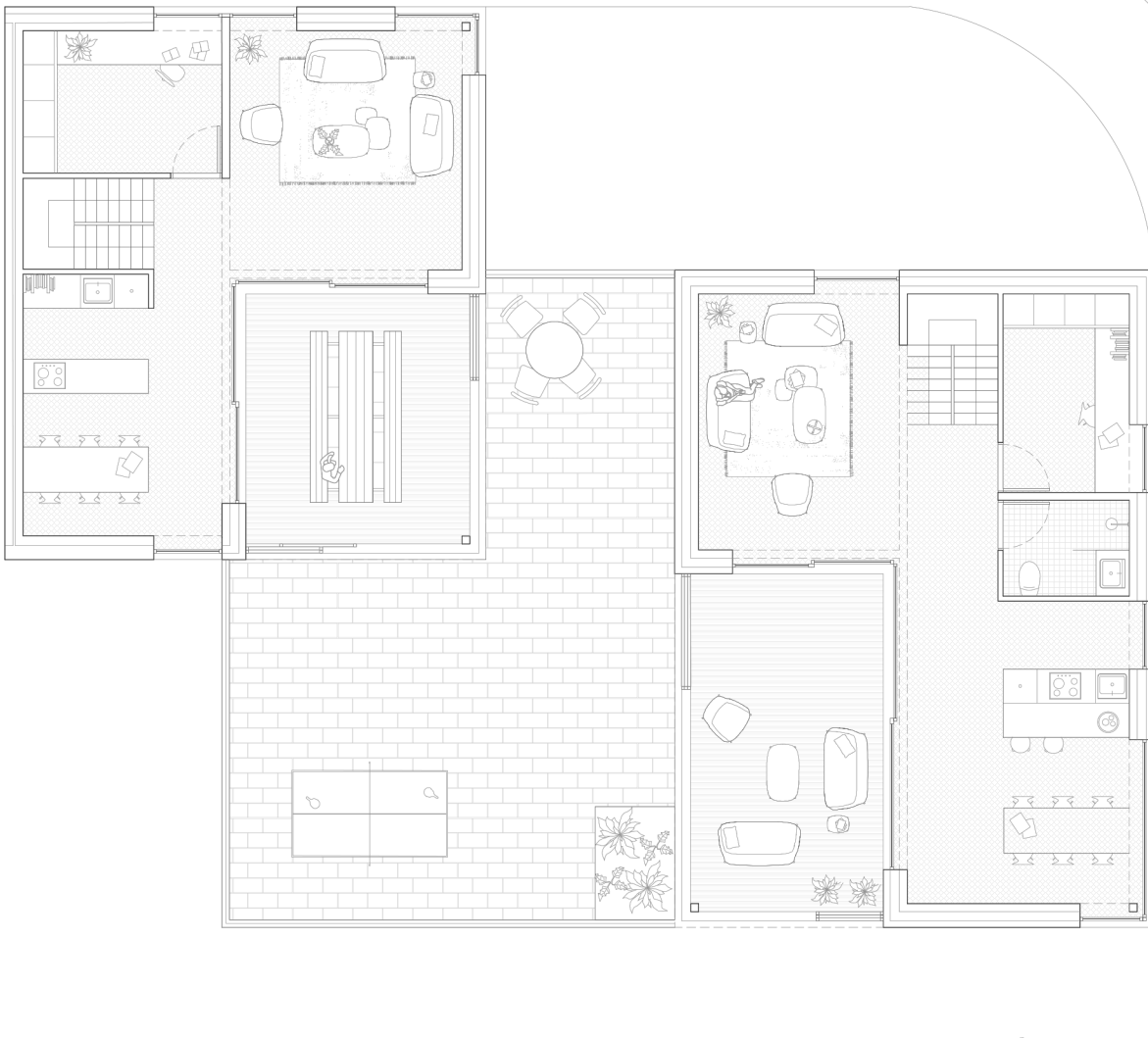
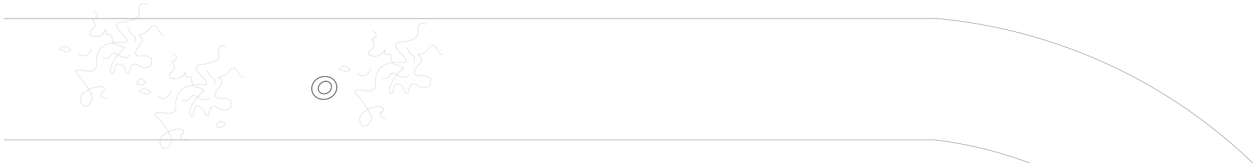
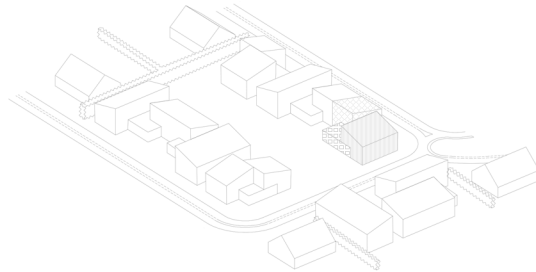


Wooneenheden 3

Duplex 2
Simplex 1

Gegevens

	# Personen	# Slaapkamer	# m ²
■	2 - 3	1 - 2	105
■	3 - 5	2 - 4	115 + 26
■	3 - 5	2 - 4	100 + 23







Kangoeroewonen

Dit is de grootste typologie. Ook hier bestaat de begane grond niet uit collectieve functies, maar uit een ruimte die deels bestemd is als werkruimte, deels publiek wordt aangeboden binnen het wijkfonds. Concreet zijn er een wasserette en kiné-praktijk in ondergebracht. Zoals reeds eerder aangehaald zijn op andere plekken binnen de wijk analoge functies ondergebracht zoals ateliers, co-workingspaces, een kinderopvang, ... Omheen deze plint zijn vervolgens twee duplexwoningen gepositioneerd. Beide zijn geïnspireerd op de starterswoning maar hebben een privaat- in plaats van collectief terras. Daarnaast biedt de grootste de mogelijkheid tot kangoeroewonen. Op het gelijkvloerse niveau werd een riante extra kamer ingericht met eigen sanitaire voorzieningen.

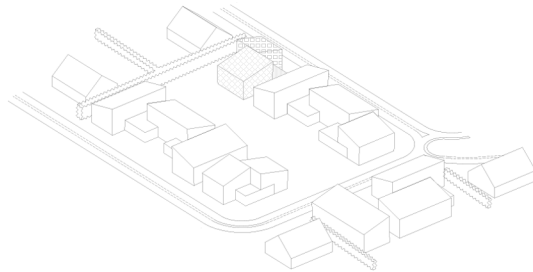


Wooneenheden 2

Duplex 2
 Publiek functie 2

Gegevens

	# Personen	# Slaapkamer	# m ²
■	2 - 3	2 - 3	70 + 20
■	3 - 4	2 - 3	110 + 30



EPILOOG

Deze epiloog is een laatste kritische noot bij de ontwikkelde transitie strategie en haar gesuggereerde architectuur. Tijdens het lezen van deze masterproef zijn er mogelijk meerdere vragen en bedenkingen naar voren gekomen. Desalniettemin hoop ik dat dit eindwerk opgevat wordt als meer dan louter een ontwerp oefening, dat het kan inspireren en een kritische kijk op de betaalbaarheid en de toekomst van de stadsrand aanwakkert. Ik ben er immers van overtuigd dat elke Vlaamse stad nood heeft aan een ambitieuze en inclusieve visie op wonen in de stadskern, maar zéker ook in de rand.

Ik durf daarbij ook te hopen dat de gestelde vragen een voorzet kunnen zijn voor de opstart van een transformatie, in Diependaal of elders; voor een proces dat rekening houdt met de weefselcapaciteit van de verkaveling en waarin de huidige bewoners en eigenaars mee overtuigd raken van het latente kwalitatieve én financiële potentieel van hun kavel en hun buurt.

Bovendien meen ik dat men door de realisatie van een kleinschalig proefproject bewoners kan bezielen met een zienswijze die een nieuw licht werpt op het belang van onze open ruimte, en die daarom densiteit en compacter wonen op een betaalbare en kwalitatieve manier omarmt.

Concluderend besef ik dat deze strategie geen oplossing biedt voor alle problemen die tijdens het af te leggen parcours op de weg zullen komen, maar ik heb er wel alle vertrouwen in dat de voorgestelde concepten een belangrijke rol zouden kunnen spelen in de transformatie van verkavelingswijken in de Leuvense rand en ver daarbuiten.

BRONNEN

- [1] Agentschap binnenlands bestuur. (2018). *Jouw gemeente in cijfers: Leuven*. Geraadpleegd via <https://www.statistiekvlaanderen.be/sites/default/files/docs/GM-Leuven.pdf>
- [2] De Mulder, S., Devisch, O., Hahn, K., Loris, I., Pisman, A., Roosen, B., et al. (2016). *Verkavelingsverhalen. Mechelen: Public Space*.
- [3] Damen, S. Dehaene, M. van den Broeck, K. & Winters, S. (2019). *Woonuitdagingen voor Antwerpen*. Geraadpleegd via <https://hiva.kuleuven.be/nl/nieuws/docs/woonuitdagingen-voor-antwerpen.pdf>
- [4] Lagiewka, F., Swyngedauw, P., De Maeyer, J. & Pieters, D. (2016). *Over de rand: Onderzoek naar een toekomst voor de stadsrand*. Mechelen: Public Space.
- [5] Mabilde, J. (2018). *Herverkavelen, Wondelgem als case study voor verdicht wonen*. Geraadpleegd via https://issuu.com/vlaamsbouwmeester/docs/ruimte_39_5bbouwmeesters_5d
- [6] Scholliers, P. (2014). *Honderd jaar koopkracht in België (1914-2014)*. Geraadpleegd via <https://ojs.ugent.be/broodenrozen/article/view/7939/7838>
- [7] Stad Leuven. (2018). *Leuven in cijfers '18*. Geraadpleegd via <https://leuven.incijfers.be/dashboard>
- [8] Stad Leuven. (2018). *Omgevingsanalyse, Leuven in cijfers '18*. Geraadpleegd via https://leuven.incijfers.be/jive?workspace_guid=8bf3567d-8c1f-4aae-82c4-a45a3fa545cc
- [9] Statistiek Vlaanderen. (2017). *Huishoudinkomen*. Geraadpleegd via https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/huishoudinkomen#huishoudinkomen_in_vlaams_gewest_gemiddeld_2.251_euro_per_maand
- [10] Vlaamse overheid. (2020) *Geopunt-Kaart*. Geraadpleegd via <https://www.geopunt.be/kaart>
- [11] Dragonetti, L. & De Cuyper, A. (2016). *Vastgoedruilmodel voor residentiële ontwikkeling*. Geraadpleegd via <https://www.scriptiebank.be/scriptie/2016/vastgoedruilmodel-voor-residentiele-projectontwikkeling>

5. APPENDIX

Los van het eindresultaat van deze masterproef is ook de weg ernaartoe een leerrijk proces geweest. We geven daarom graag een inkijk in het ontwerpend onderzoek dat aan de basis lag voor de verdere ontwikkeling.

Het onderzoek vatte aan met een analyse van het huidige woningbestand en een verkenning van mogelijke trendscenario's die de verkavelingswijk in de toekomst zou kunnen ondergaan. Vervolgens werd een eerste experiment ondernomen. Vanuit een analyse van de korrelgrootte in de nabije omgeving (industriehal en akker) werd een intermediaire schaal in de verkavelingswijk geïntroduceerd, die verschillende villa's verbond. Dit verbindend karakter vond zijn weg tot in het finaal ontwerp; de volumetrie maakte plaats voor een ontwerp meer op maat van de wijk. Een tweede experiment bracht de ruimte tussen de woningen in de spotlight; een element dat ook in het derde experiment aanwezig was. In dat laatste kwam ook het behoud van de plint naar voor, al werd er anders mee omgesprongen dan in het finaal ontwerp.

Huidige woningaanbod	98
Trendscenario's	106
Experiment 1	114
Experiment 2	116
Experiment 3	118

Studio Naked House

Deze masterproef maakt deel uit van een jaar lang ontwerpend onderzoek binnen de "Studio Naked House". Binnen deze architectuurstudio, samengesteld uit acht masterstudenten ingenieur-architect met elk een specifieke focus op de probleemstelling, vond een gezamenlijke zoektocht plaats naar oplossingen voor het betaalbaarheidsprobleem van wonen in Leuven. Dit hield naast de individuele trajecten ook collectief onderzoek in. Er werden gesprekken gevoerd met verschillende partijen die elk vanuit hun eigen expertise en invalshoek de probleemdefinitie van betaalbaarheid hielpen scherp stellen.

Deze definitie werd vertaald in drie essays en vijf thematische memo's die op onze site te raadplegen zijn, net als de individuele ontwerpen van alle studioleden.

Website: www.nakedhousestudio.com

MEMO 1

Verenigen

De aanhoudende tendens van appartementisering en het steeds verder opdelen van percelen en woningen heeft tot een versnippering van de eigendomstructuur geleid. Verbeteringen die voorbijgaan aan de individuele unit of het eigen perceel worden als resultaat belemmerd bij een gebrek aan unanimiteit. Een voortzetting van de huidige aanpak maakt dat investeringen in betaalbaar wonen hoogstens een kortstondige betaalbaarheid creëren en niets wijzigen aan de mechanismen die het wonen steeds duurder maken.

Een structurele hervorming is dan ook noodzakelijk om een helistisch antwoord te bieden. Er is nood aan een tegenbeweging, een overkoepelende schaal, waarbij huisvesting onttrokken wordt van haar speculatief karakter.

De ambitie is niet om de gevestigde marktlogica onderuit te halen, maar een correctie uit te voeren op de inbreng van economische actoren met oog op de emancipatie van kapitaalzwakkeren. Gepaard met gerichte investeringen en een vorm van empowerment vanuit de overheid, levert dit een mogelijke route naar een duurzaam betaalbaar woonaanbod.

Succesverhalen uit onze buurlanden en recente ontwikkelingen op eigen bodem tonen aan dat dit geen utopie is. Het gaat hier om geloofwaardige economische modellen die vastgoedtransacties aangaan met een grote maatschappelijke meerwaarde door het zinvol investeren van individueel spaargeld. Het is echter deze geloofwaardigheid die momenteel nog een grote drempel vormt in een verdere verspreiding van deze initiatieven.

Als studio onderzoeken we deze organisatievormen en hun impact via ontwerpend onderzoek. Zijn dit louter financiële opstellingen of introduceren deze nieuwe spelregels een nieuwe architectuur van andersoortig wonen op maat van de gemeenschap?

○ ● ● ● ●

ESSAY 1

De erfzonde

Bij het aanpakken van de huidige huisvestingsproblematiek wordt vaak en gemakkelijk gewezen naar een teloor aan betaalbare woningen en sociale woningbouw. Wat bij deze beschouwing echter veelal ontbreekt is de oorsprong van deze crisis, namelijk het aloude en controversiële proces van privatisering van grond. Simpel gezegd: er is geen betaalbaar wonen zonder toegang tot land.

Hoewel de privatisering van grondrechten al grondig ingeburgerd is, is het speculatieve karakter van deze mechanismen daarentegen een recenter fenomeen.

Een referentiepunt in deze context situeert zich in de jaren '70, waar de crisis van de welvaartsstaat leidde tot het opstellen van ons huidige (neo)liberaal kapitalistisch beleid. Deze aanpak, oorspronkelijk gebaseerd op maatschappelijke herverdeling, groeide al snel uit tot een systeem op maat van de lucky few. Hoewel het stimuleren van competitie en het uitbouwen van een speculatief financieel systeem dan wel leidde tot een stijging van productiviteit en economische bloei, heeft dit verhaal geen fraaie keerzijde. Het leidde tot de commodificatie van vrijwel alles in onze leefomgeving, resulterend in een concentratie van het kapitaal en hulpbronnen, veelal in de handen van enkelingen.

Een doorgedreven werking van deze mechanismen resulteerde meer recent in de wereldwijde bankencrisis in 2008, een betreurenswaardige apotheose. Woningen en projectontwikkelingen worden hier meer dan ooit als investeringen beschouwd, een fenomeen dat ook wel de financialisering van de woonmarkt wordt genoemd. Financiële bedrijven en fondsen nemen op deze manier letterlijk de woningsector over. Huisvesting wordt ontkoppeld van zijn sociale functie en herleid tot een veilige investering.

Niettegenstaande dit een fenomeen is dat we in alle Vlaamse centrumsteden terugvinden, spant Leuven hier de kroon. Door onder meer de continue instroom van studenten, werknemers en expats, allen op zoek naar een woning, ontstaat er een situatie met een oneindige vraag en slechts een beperkt aanbod. Nieuwe projecten staan met gevolg niet meer in verhouding tot de inkomens van de Leuvense huishoudens, maar worden gedreven door de vraag naar huisvestingsactiva onder beleggers.

Huisvesting zit vervat in een economische bubbel die, losgezongen van haar oorspronkelijke sociale functie, een eigen leven leidt. Dit schisma, waarbij woonvoorzieningen losstaan van hun maatschappelijke rol, is op koers naar een samenleving waarbij de controle op betaalbaarheid en leefbaarheid van de woonvoorzieningen volledig in handen komt van investeerders. En dus niet langer in die van haar gebruikers.

Het verleden leerde ons hoe bubbels plots doorprikt kunnen worden, en wat de gevolgen hiervan zijn. Zou het niet interessant zijn als deze terug neerdaalt? En zich zo terug stevig nestelt in vaste grond, grond waar iedereen toegang tot heeft.

○ ● ●

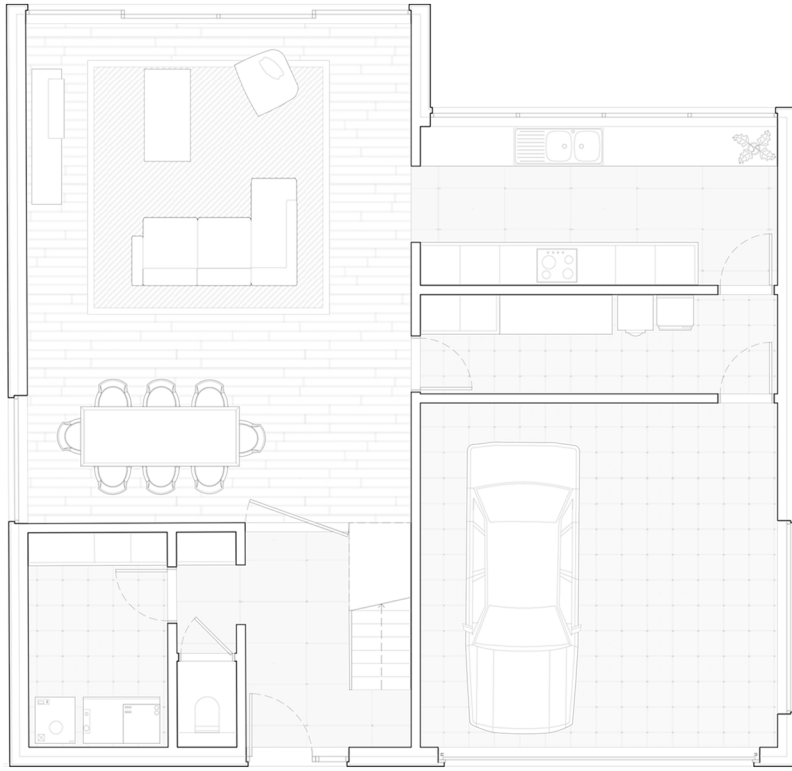
Huidige woningaanbod



GEBOUW INFO

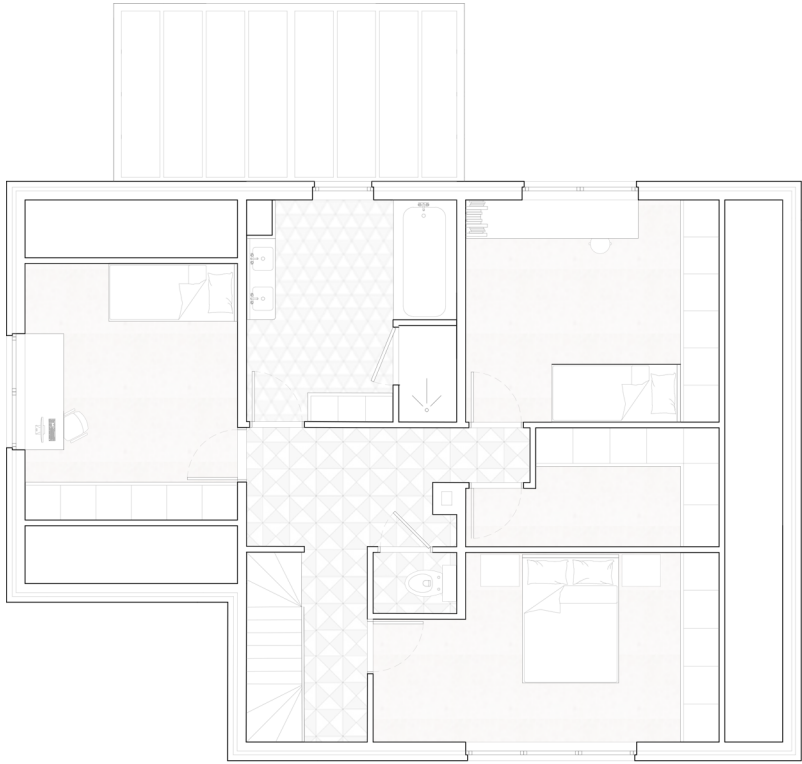
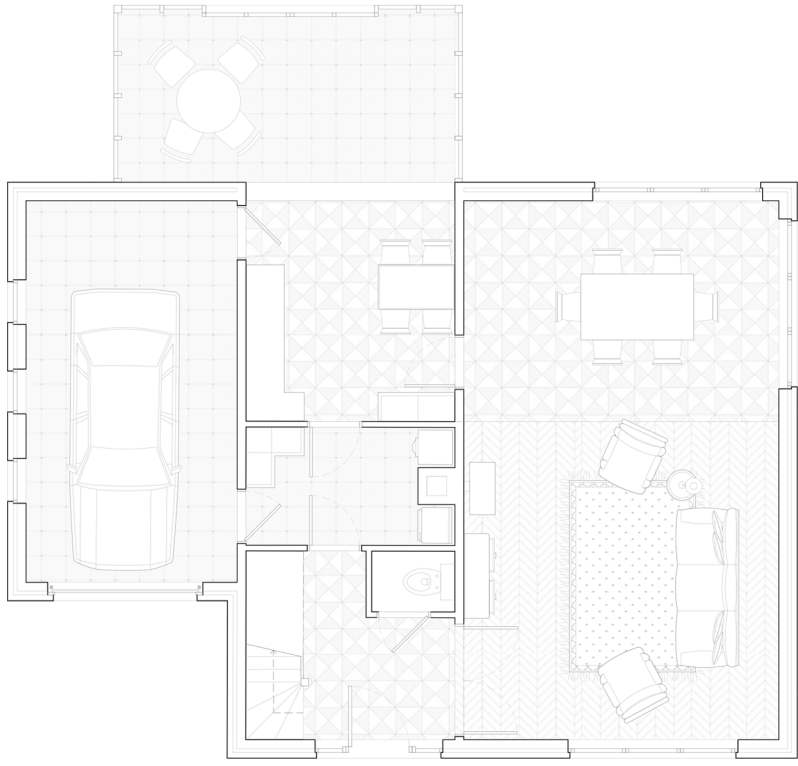
oppervlakte [m ²]	824
bebouwde/ totale oppervlakte	0,20
bewoonbare oppervlakte [m ²]	167
densiteit V/t	0,20
geschatte kostprijs [€ 1.000]	286 - 357 - 428





GEBOUW INFO	
oppervlakte [m ²]	797
bebouwde/ totale oppervlakte	0,16
bewoonbare oppervlakte [m ²]	246
densiteit V/t	0,31
geschatte kostprijs [€ 1.000]	466 - 573 - 680

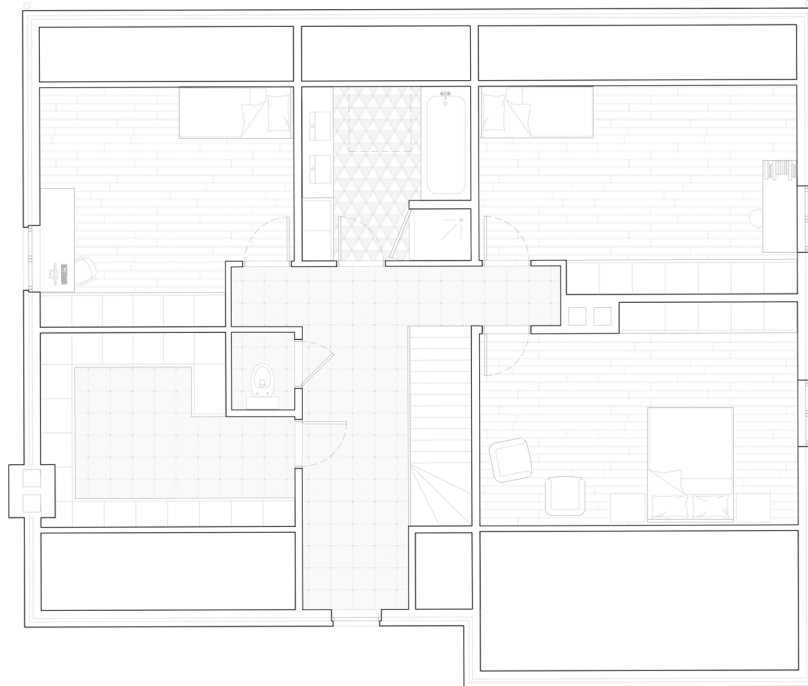
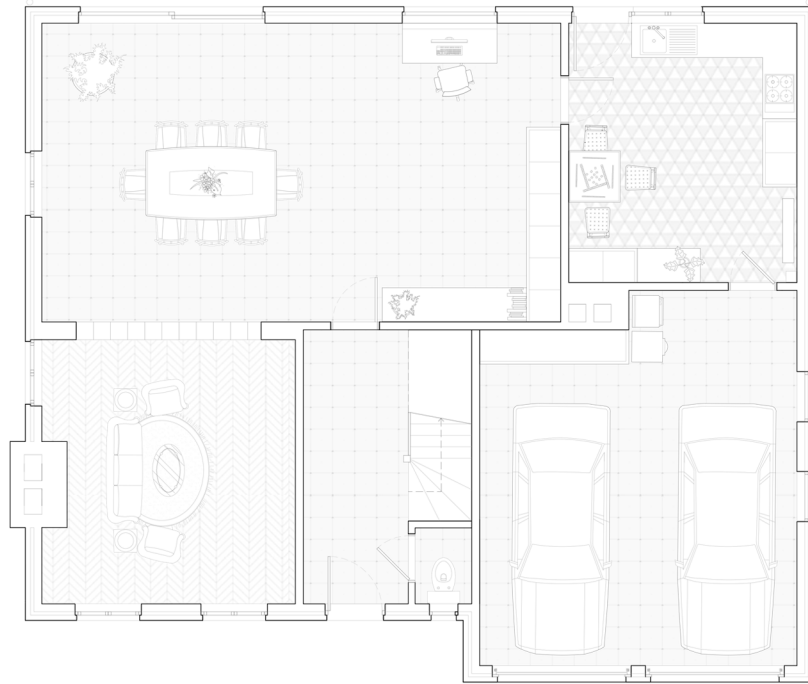




GEBOUW INFO

oppervlakte [m ²]	672
bebouwde/ totale oppervlakte	0,17
bewoonbare oppervlakte [m ²]	193
densiteit V/t	0,28
geschatte kostprijs [€ 1.000]	257 - 322 - 386





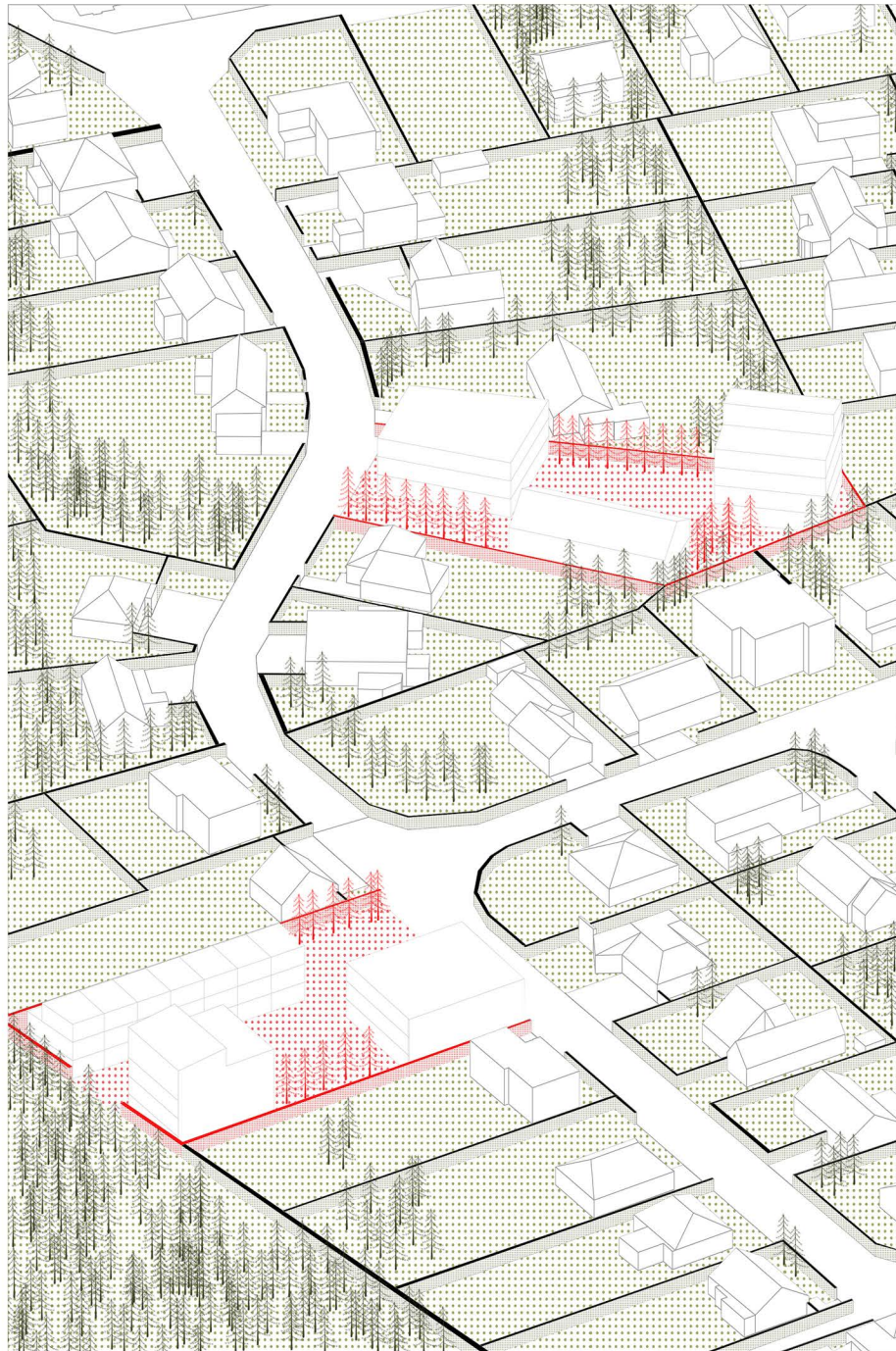
GEBOUW INFO	
oppervlakte [m ²]	625
bebouwde/ totale oppervlakte	0,25
bewoonbare oppervlakte [m ²]	256
densiteit V/t	0,40
geschatte kostprijs [€ 1.000]	362 - 453 - 543

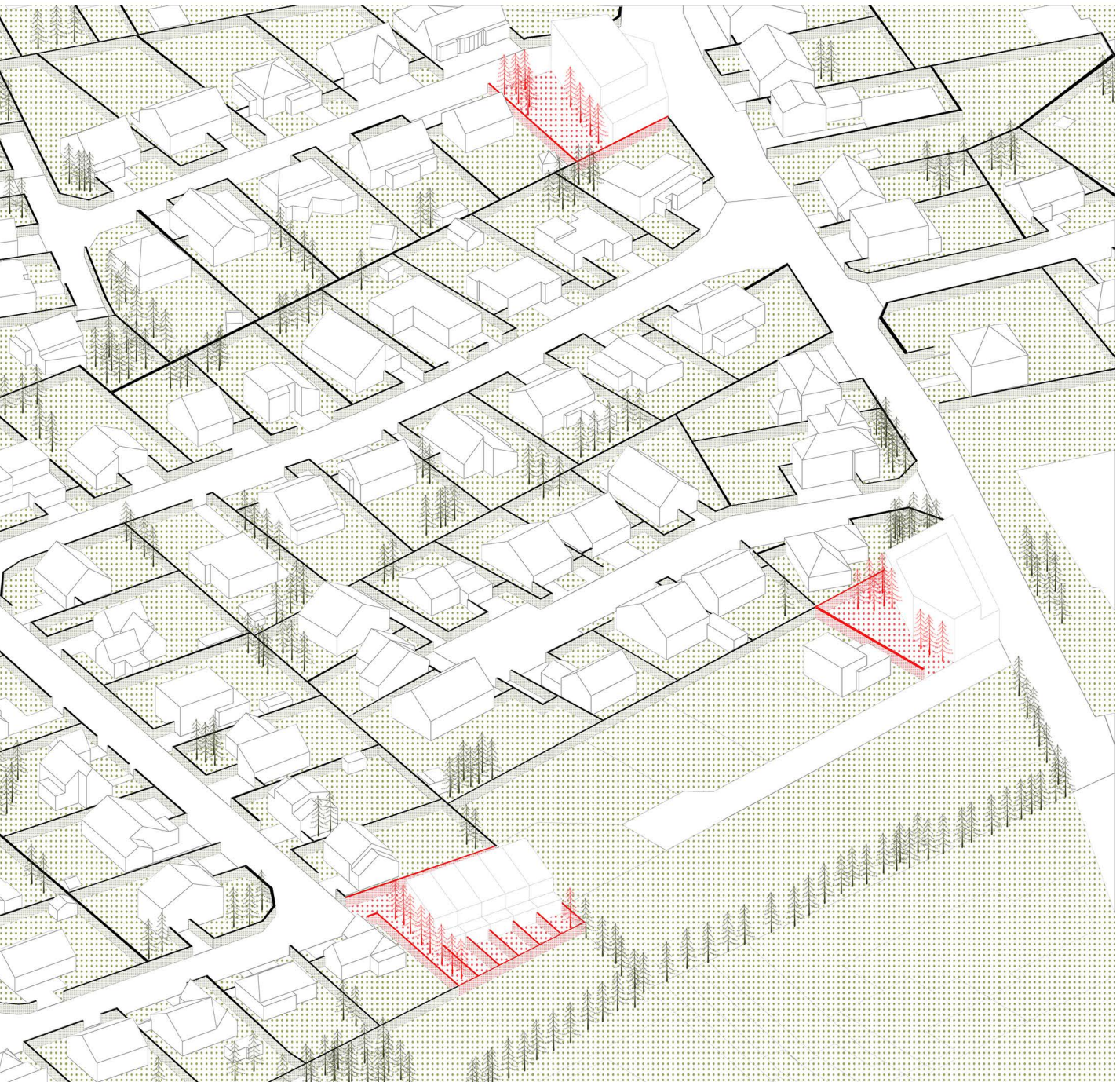


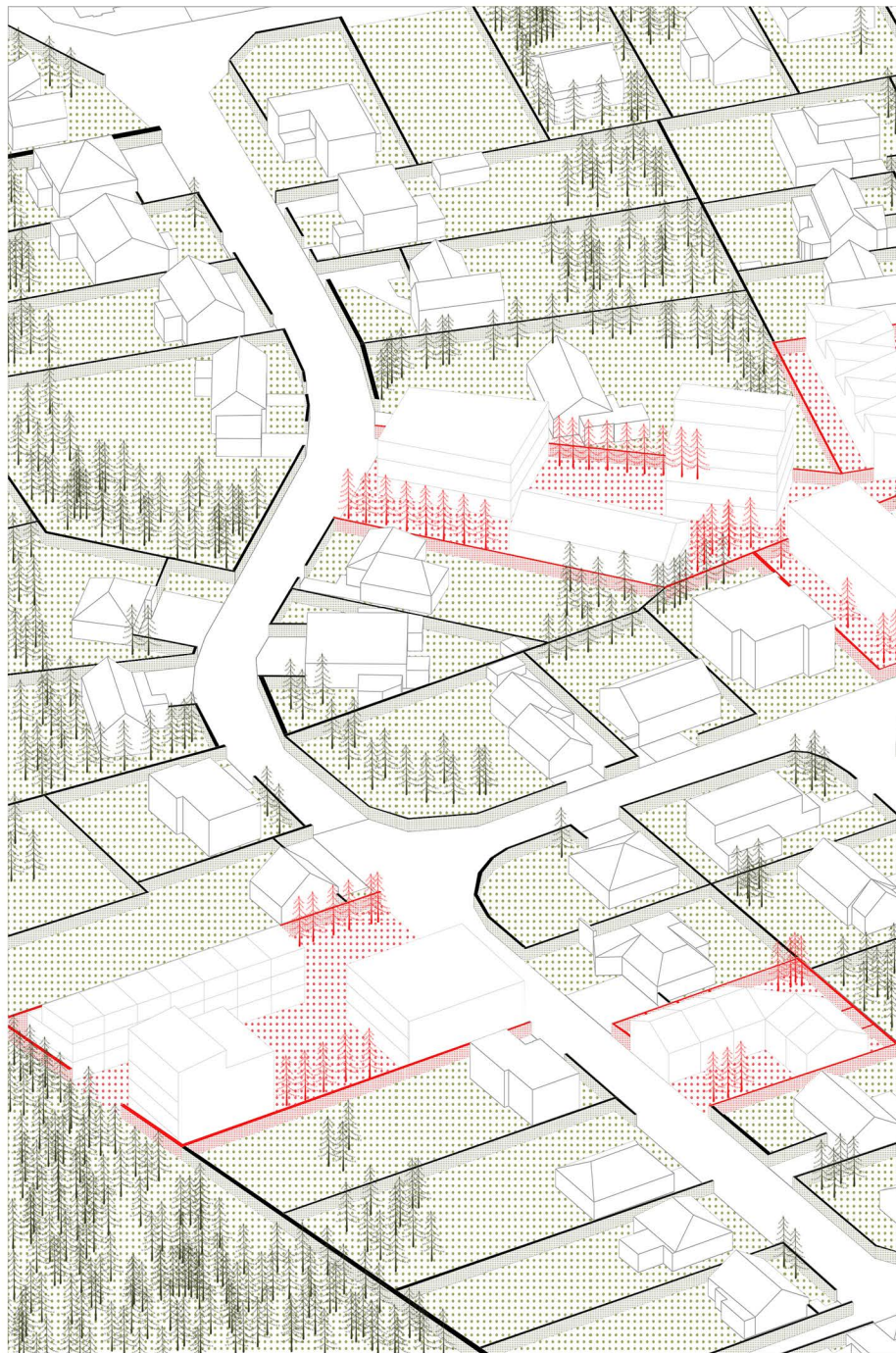
Trendscenario's

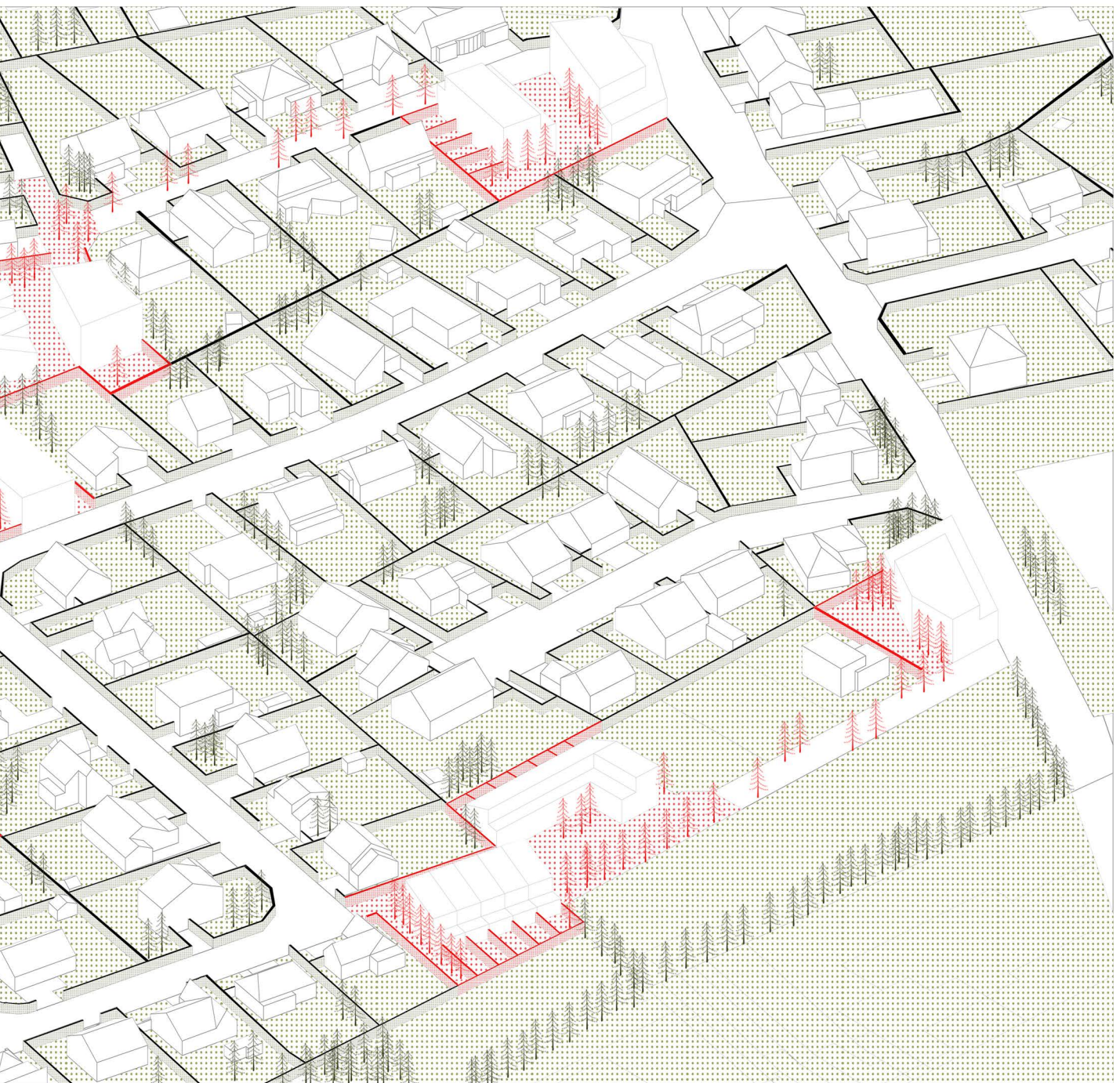


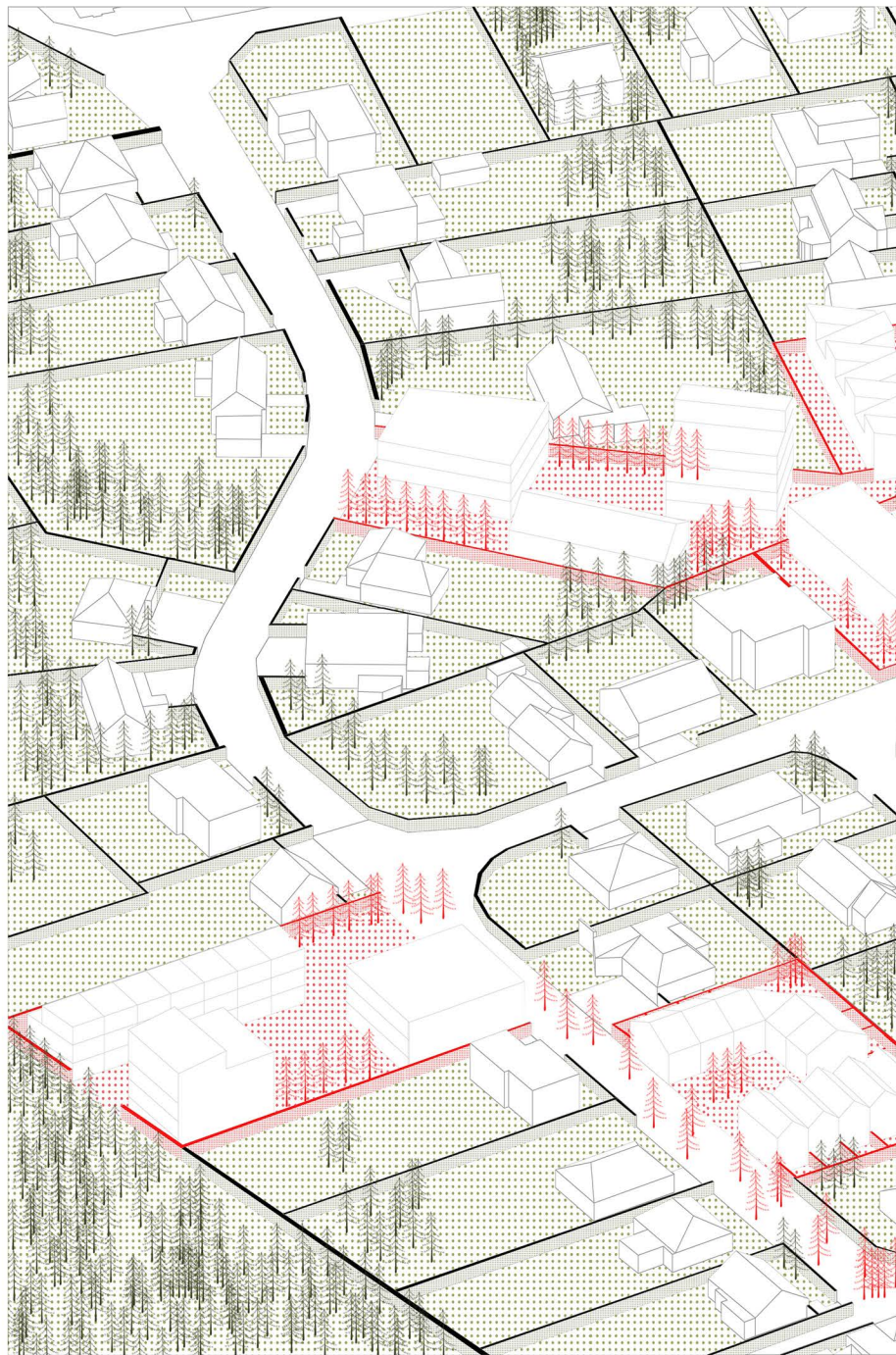


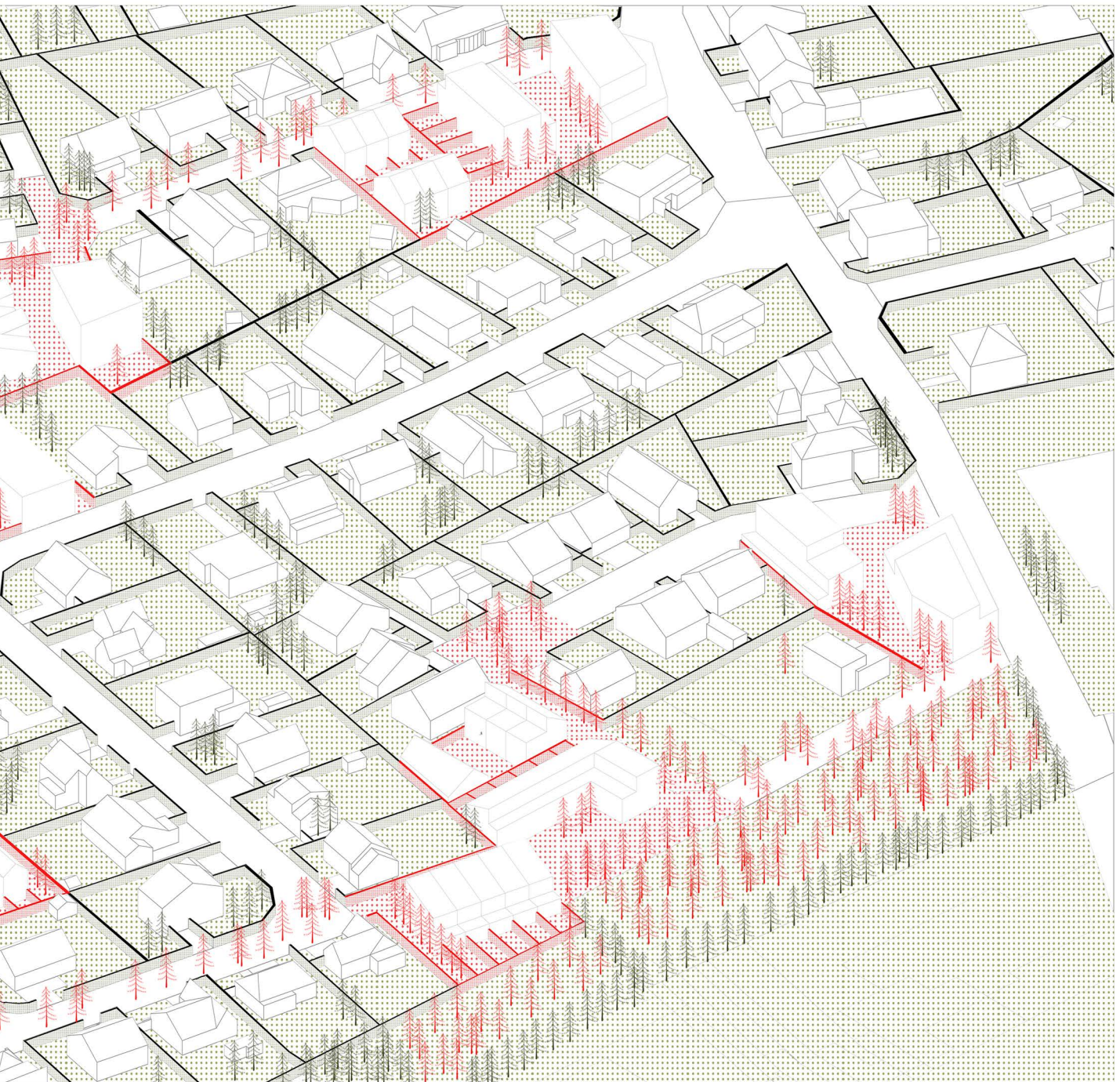




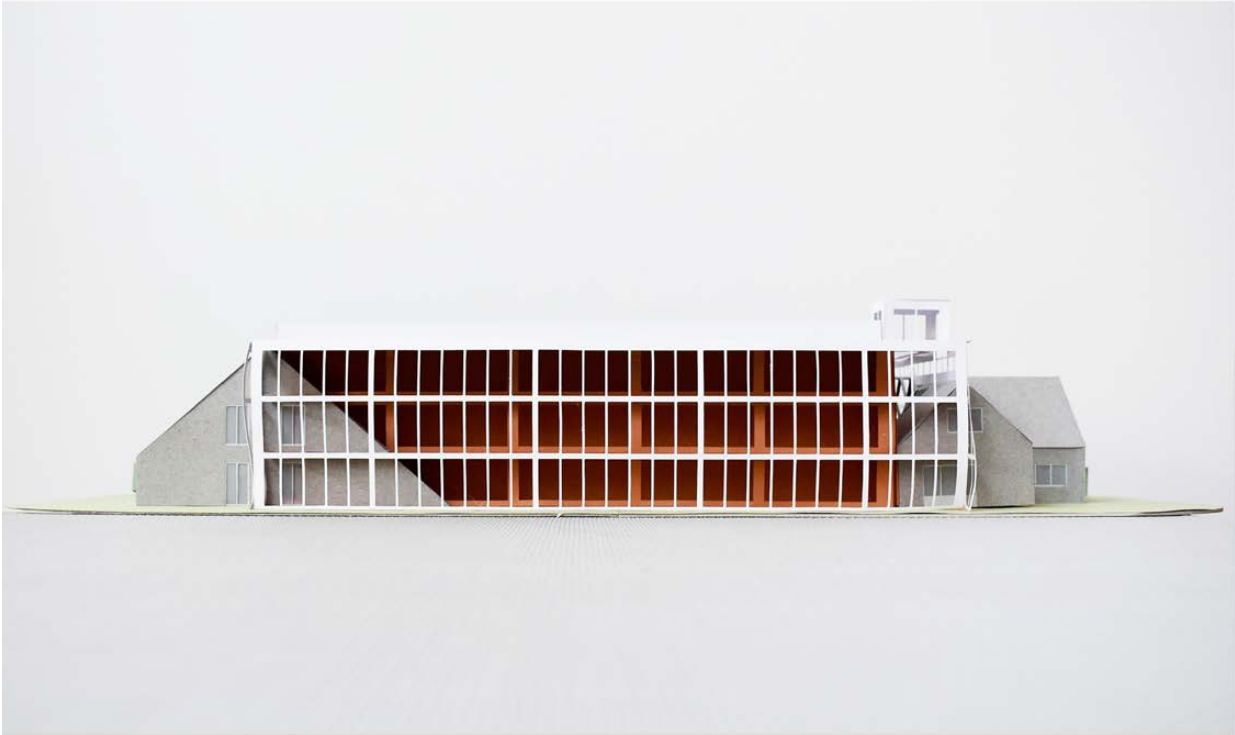


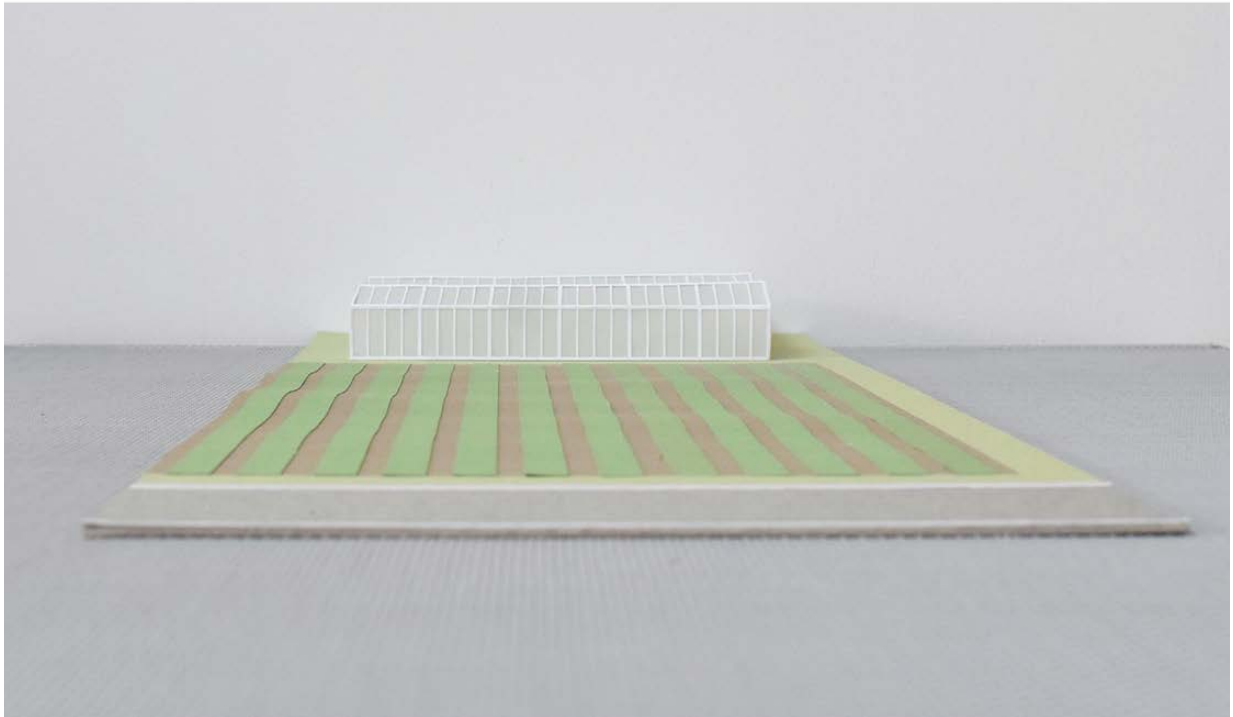






Experiment 1



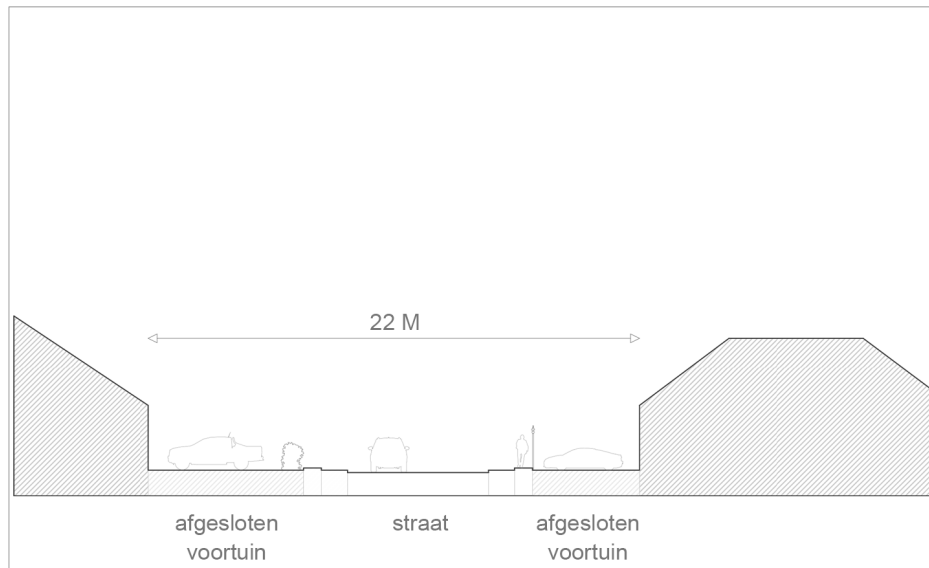


Experiment 2

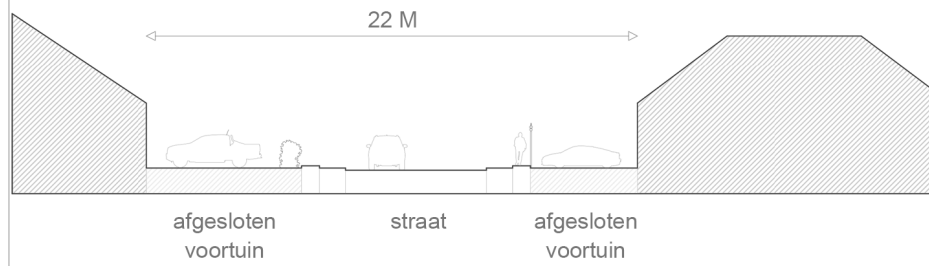




Experiment 3



BESTAANDE TOESTAND: typesnede



ALTERNATIEVE TOESTAND: typesnede

GEBOUW INFO: bestaande toestand

oppervlakte [m ²]	1.325
bebouwde/ totale oppervlakte	0,22
bewoonbare oppervlakte [m ²]	490
groen/ totale oppervlakte	0,61
densiteit V/t	0,37
woontiteiten	2
werkruimte [m ²]	0

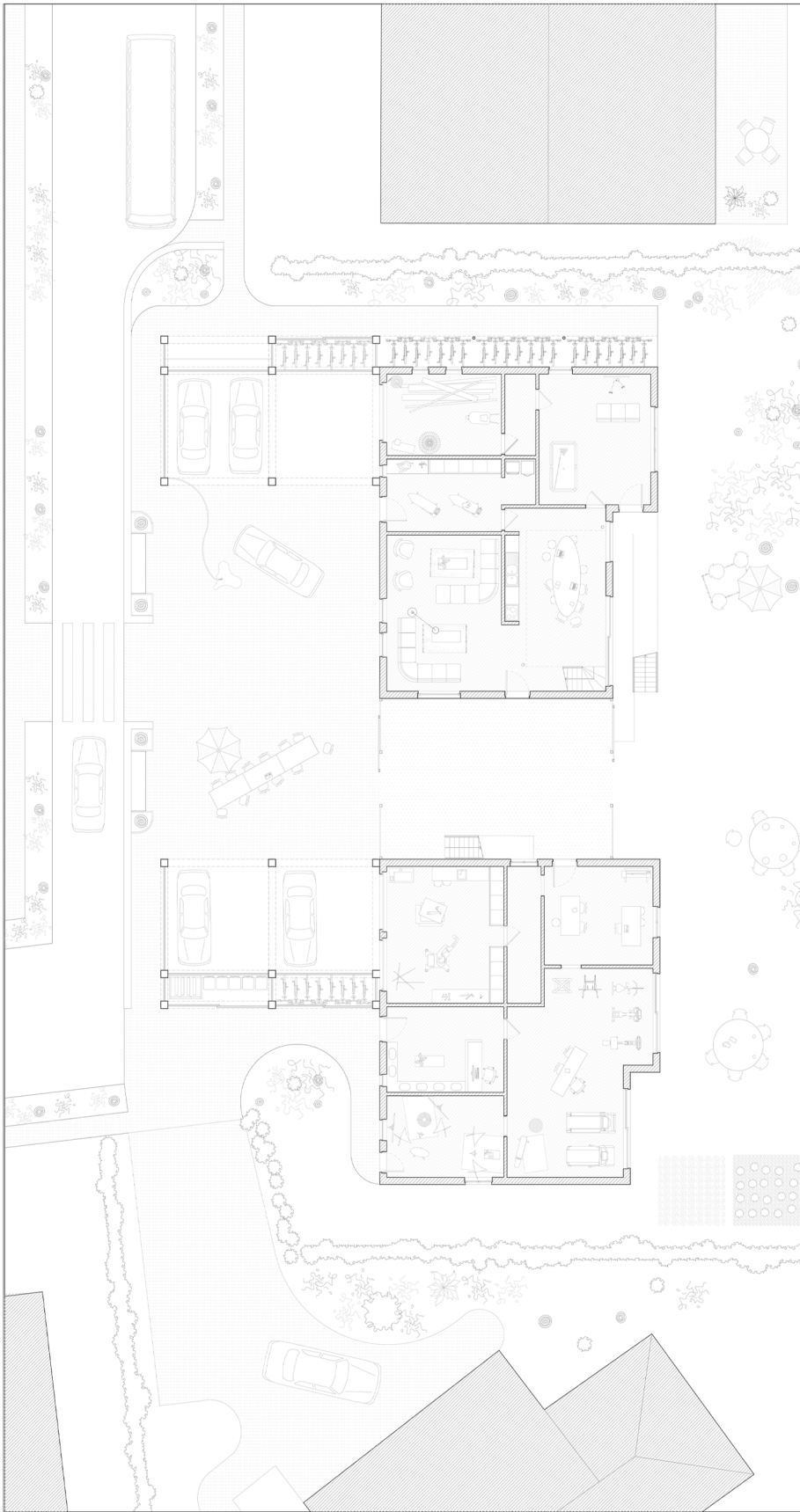
GEBOUW INFO: nieuwe toestand

oppervlakte [m ²]	1.325
bebouwde/ totale oppervlakte	0,20
bewoonbare oppervlakte [m ²]	847
groen/ totale oppervlakte	0,61
densiteit V/t	0,77
woontiteiten	8 - 16
werkruimte [m ²]	169





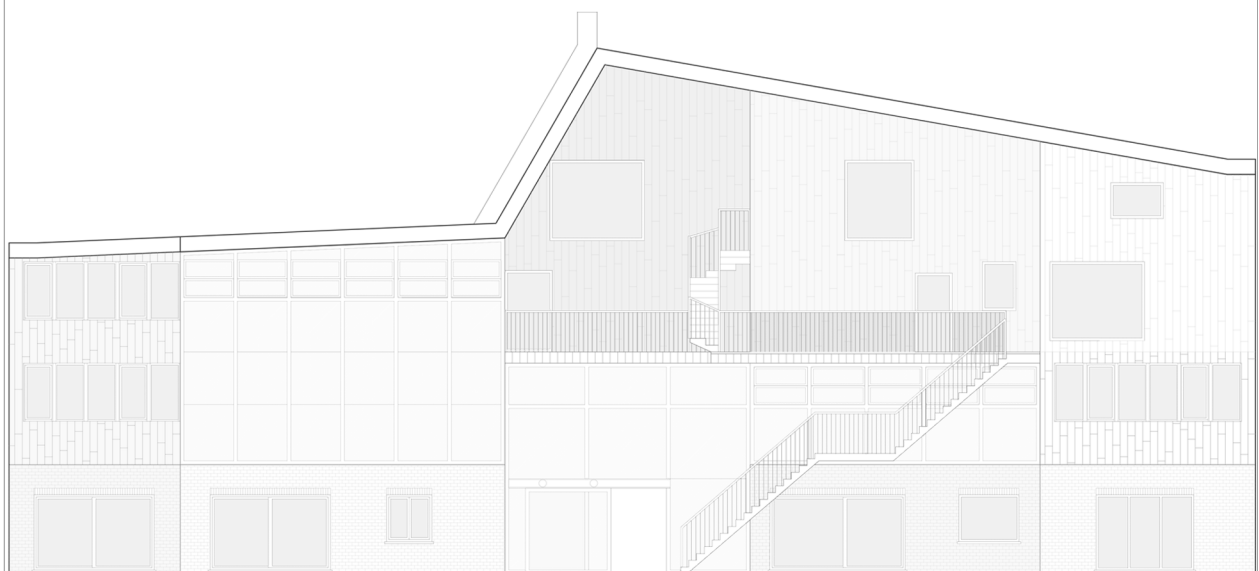




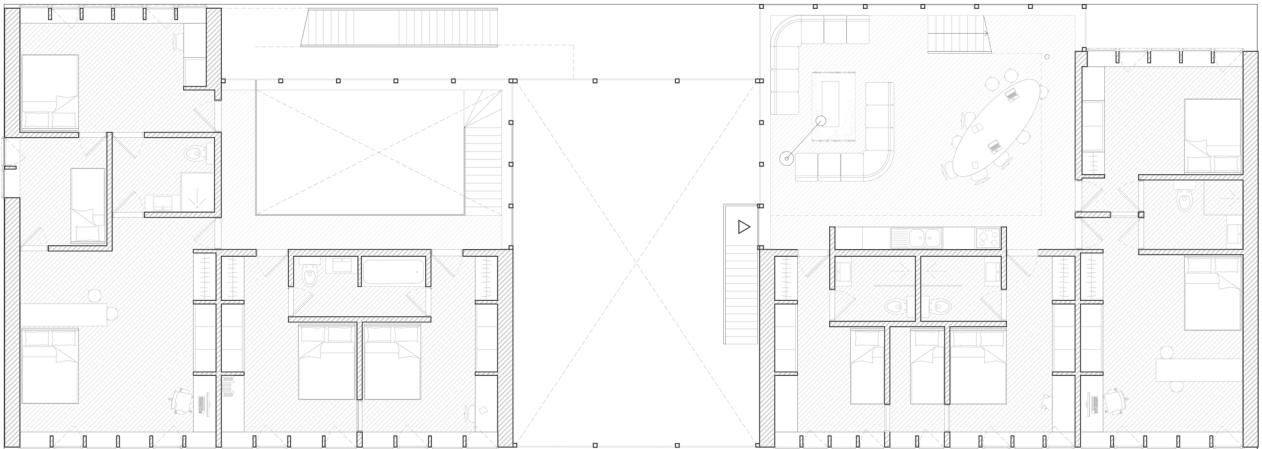




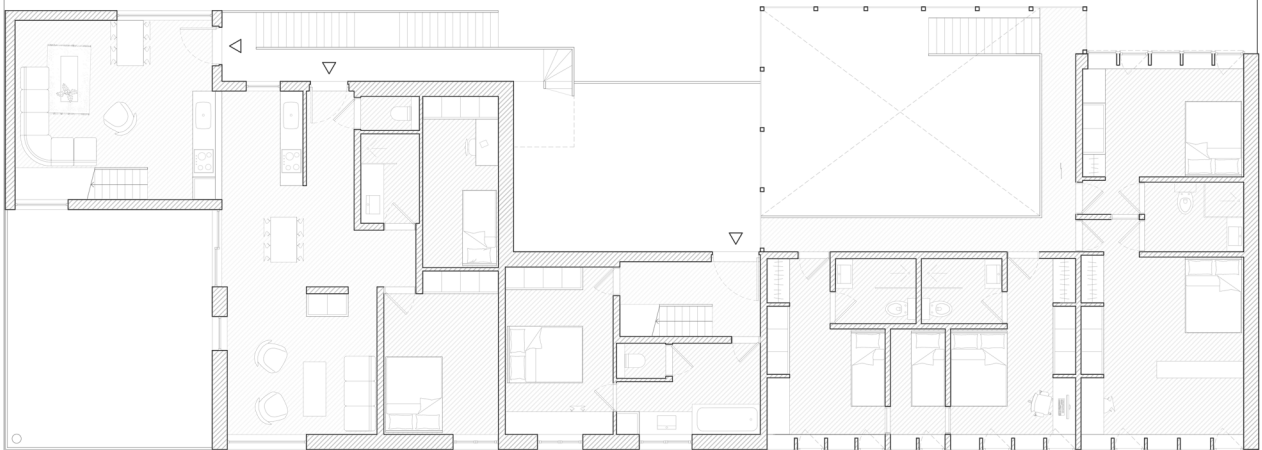
GEVELAANZICHT: voorgevel



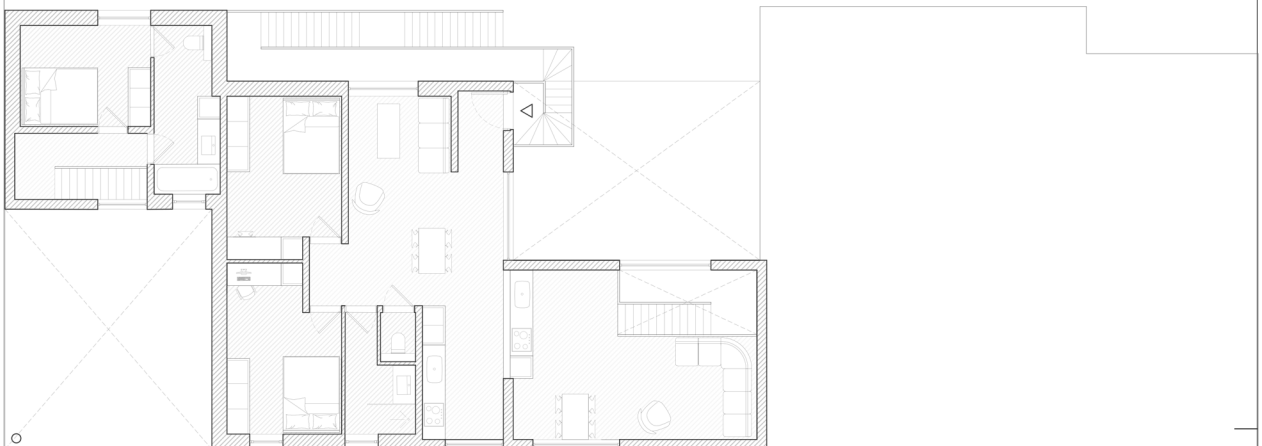
GEVELAANZICHT: achtergevel



GRONDPLAN: niveau +1



GRONDPLAN: niveau +2



GRONDPLAN: niveau +3











Nand Baeten
Studio Naked House 1920