

PILOOTPROJECT AARSCHOT

Kleinschalig wonen in Vlaams-Brabant



Situering

Uit recent onderzoek van de provincie* blijkt dat Vlaams-Brabant de duurste provincie is van Vlaanderen om te wonen. Het is ook de provincie met het kleinste aanbod huurwoningen. Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat in diezelfde provincie 3000 gezinnen een betaalbare woonoplossing zochten op weekendverblijfparken, campings en woonwagenterreinen.

Veel van deze terreinen en hun bouwwerken hebben een recreatieve bestemming. Ze zijn niet bestemd om te wonen. Toch is de woontevredenheid op deze terreinen zeer groot en ontstaan er solidaire leefgemeenschappen. Door hun foutieve zoning behoort deze woonvorm echter tot het illegale, grijze wooncircuit. Dit maakt het ook mogelijk dat gezinnen in armoede een eigen woonplek kunnen realiseren. Het kleinschalig wonen zorgt dat de buitenruimte mee fungeert als leefruimte, wat sociale interactie uitlokt. Dit daagt ons uit om de gemeenschappelijke buitenruimten met zorg voor deze sociale functie in te richten.

De provincie Vlaams-Brabant erkent de woonproblematiek en de meerwaarde van deze kleinschalige woonvorm. Daarom maakt de provincie momenteel ruimtelijke uitvoeringsplannen op, in overleg met de gemeenten en alle relevante actoren. Deze plannen bevatten bepalende voorschriften die de kleinschaligheid en betaalbaarheid moeten bewaken. Een aantal kampeer- en woonwagenterreinen krijgen de nieuwe bestemming 'kleinschalig wonen'. Voor mensen die wonen op terreinen die niet worden omgevormd, plant men elders kleinschalige sociale herhuisvestingsprojecten.

* Dossier Wonen in Vlaams-Brabant 2013, Filip De Maesschalck en Katrien Tratsaert, Steunpunt Sociale Planning, Provincie Vlaams-Brabant, 2013.



Wonen op campings en woonwagenterreinen is betaalbaar doordat gezinnen een staanplaats huren en tegelijk eigenaar zijn van de constructie. Het gaat hier vaak om flexibele, verplaatsbare constructies die dienen als permanente woonst. Niet alle gezinnen die op deze manier woonrecht bekomen, hebben echter de financiële draagkracht om voldoende kwaliteit van wonen te realiseren.

Pilootproject Aarschot

Woonwagengewoners zitten wat hun wooncultuur betreft in een overgangsfase van mobiele constructies naar vaste woningen. Het rondtrekkend bestaan dooft uit. De woningen moeten niet meer 'rijden', maar het idee dat de woning nog te verplaatsen is, blijft belangrijk. Bovendien hebben zij een traditie van familiaal samenwonen en zorg tussen generaties. Ze wonen samen in kleine bouwsels op één perceel of terrein. Ook hun traditionele bron van inkomsten is hiermee samenhangend in verandering.

Deze overgang verloopt niet voor iedereen even vlot. Een aantal gezinnen zijn financieel niet in staat om de woonnoden, ontstaan door vast te gaan wonen, kwalitatief in te lossen. In Vlaanderen is er een beleid dat gericht is op het voorzien van staanplaatsen. Voor de woonconstructies zelf is er echter geen ondersteunend sociaal woonbeleid.

De stad Aarschot wil de kwaliteiten van dit kleinschalig samenwonen realiseren op haar stedelijk woonwagenterrein. Ze wil investeren in woonkwaliteit voor de meest kwetsbare bewoners. De stad neemt initiatief omdat een aantal bewoners op dit moment in verkrotte stacaravans wonen. Ze leven er in schrijnende woonomstandigheden. De stad herhuisvest hen op het terrein zelf omdat de solidaire, sociale context van het terrein een belangrijk deel uitmaakt van hun woonomgeving. De stad Aarschot ging de uitdaging aan om kleine verplaatsbare constructies te ontwerpen die betaalbaar zijn en toch hoog scoren op vlak van kwaliteitsnormen en energiebesparing. In Vlaanderen heerst evenwel nog pleinvrees ten aanzien van het wonen in kleine, verplaatsbare constructies. Het wordt geassocieerd met de recreatieve oude stacaravans.

Dit project heeft een belangrijke pilootwaarde om deze betaalbare, solidaire woonvorm een plek te geven in het woonbeleid. Het project is ook een hart onder de riem voor de kwetsbare woonwagengewoners. De steeds hogere woningkwaliteitseisen houden een gevaar in van sociale verdringing uit hun sociale en familiale context. Er worden 5 constructies gerealiseerd. Per constructie stelt de provincie Vlaams-Brabant 15.000 euro ter beschikking van de stad Aarschot. Riso Vlaams-Brabant ondersteunt de bewoners.

Technische fiche

Het belangrijkste uitgangspunt bij het ontwerpen van de woonwagen? Een woning bedenken die aan dezelfde kwaliteitsvereisten voldoet als nieuwe traditionele woningen.

Houten skeletbouw

Een houten skeletbouw biedt de mogelijkheid makkelijk en efficiënt te isoleren. Deze methode laat toe om de elementen in het atelier te prefabriceren. De constructies zijn in principe verplaatsbaar. In de praktijk zullen ze op hun huidige plaats blijven staan. Het zijn dus eerder mobiele kleinschalige woonegelegenheden.

Afmetingen

De afmetingen van de woonwagens zijn beperkt wegens de geringe breedte van de standplaatsen. Omwille van brandveiligheid moeten de constructies 4 meter van elkaar verwijderd zijn. De buitenafmeting van de woonwagen bedraagt 4 bij 9,50 meter.

Vormgeving en uitrusting

Het ontwerp van de wagens verwijst naar de traditionele, romantische woonwagens. De wanden en het dak zijn bekleed met gegolfde metaalplaten. Het gebogen dak is onderhoudsvriendelijk. Regenafvoeren zijn overbodig en het risico van overbelasting door oneigenlijk gebruik van het dak is uitgesloten. Door de gebogen vorm wordt de binnenruimte groter.

Er werd geopteerd de woonwagens zo volledig mogelijk uit te rusten om de kwaliteit van de constructie en de veiligheid niet in het gedrang te brengen. Bij de

aanbesteding werd ervan uitgegaan dat het sanitair in de bestaande sanitaire blokken zou worden gebruikt. Tijdens de uitvoering werd echter besloten om het sanitair in pandig te maken zodat de woonwagens door alle verschillende wooninstanties en overheden als een conforme woning beschouwd kunnen worden.

Isolatie en energie

Er werd beslist om de isolatiedikte te vergroten in overeenstemming met de EPB-regelgeving die in 2014 wordt verstrengd. Voor deze meerkost moet een bijkomende financieringsbron worden gezocht.

De woonwagens worden geïsoleerd overeenkomstig de principes van lage-energie woning:

- Degelijke isolatie
- Juiste plaatsing isolatie
- Vermijden koudebruggen
- Luchtdichtheid
- Gebruik van een warmtepomp
- Ventilatie

Om koudebruggen te vermijden worden de wanden, vloeren en daken opgebouwd volgens het Sarkingprincipe. De houten draagstructuur wordt volledig opgevuld met minerale wol. De buitenzijde van de volledige draagstructuur wordt extra geïsoleerd met 6 cm isolerende houtvezelisolatieplaten zodat alle thermische bruggen worden weggewerkt.

Voor het buitenschrijnwerk werd gekozen voor kunststoframen met dubbele beglazing. De opengaande ramen worden voorzien van een ventilatierooster.

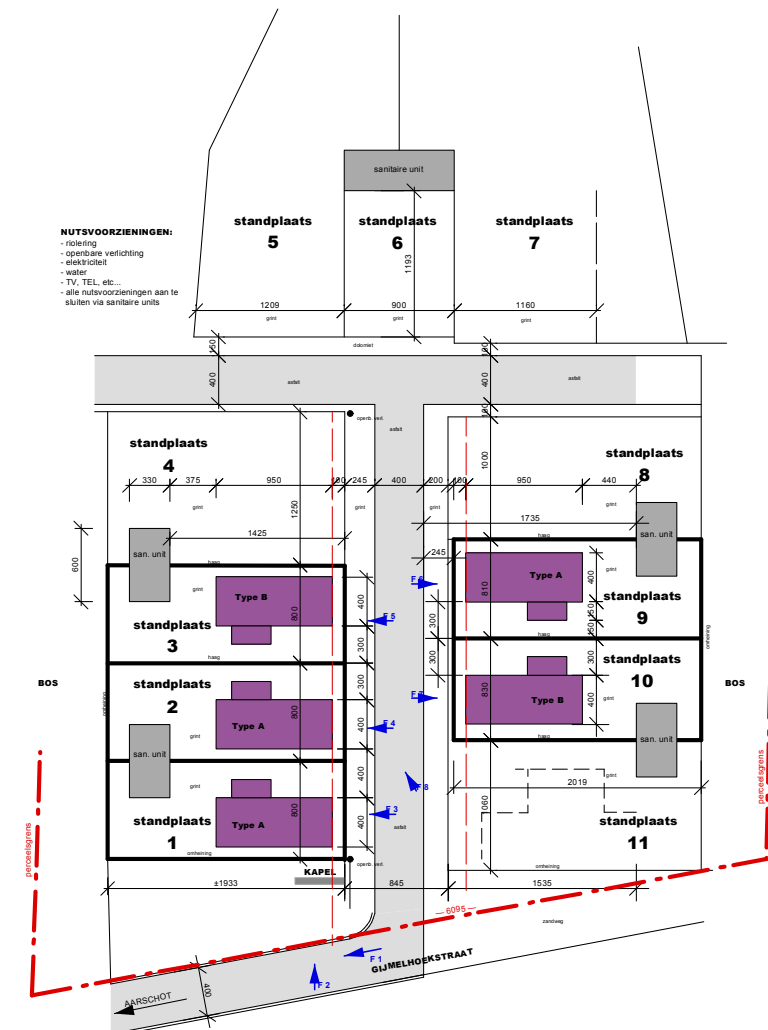
De binnenwanden zijn onderhoudsvriendelijk en worden afgewerkt met gipskartonplaten. Schade aan de wanden kan zo eenvoudig en budgetvriendelijk worden hersteld.

Om milieuredenen en omwille van veiligheid en gebruiksgemak werd voor de verwarming gekozen voor een lucht-lucht warmtepomp.

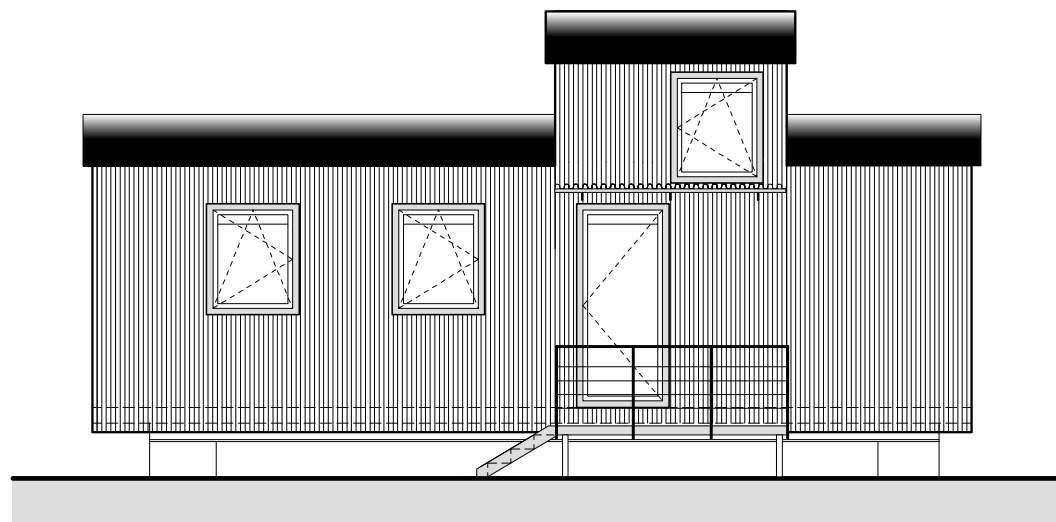
Financieel plaatje: aanbestedingsbedrag

- Totaalbedrag aanbesteding: € 179.722,09 BTWi
- Kostprijs per wagen zonder sanitair: € 35.944,42 BTWi
- Geraamde meerkost voor sanitair + bijkomende isolatie per woning: € 4850,00 BTWi
- Totaal geraamde kostprijs per wagen: € 40 179,4 BTWi

Plannen



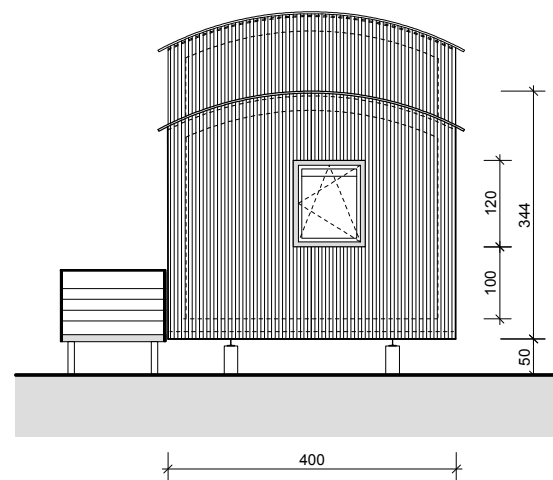
INPLANTING



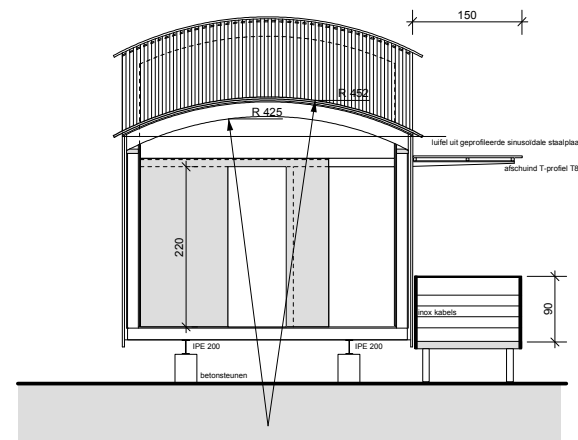
ZIJGEVEL RECHTS

De woonwagen omvat:

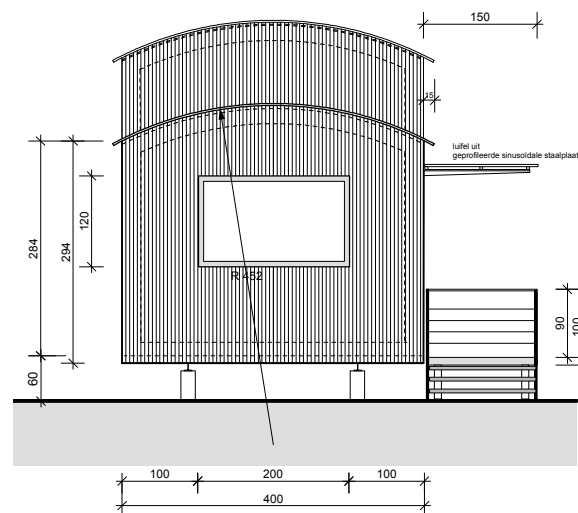
- Inkomhal met kast
- Leefruimte met uitgeruste keuken: kastjes, spoeltafel, kookplaat, dampkap en ruimte voor een koelkast
- Badkamer met douche, wastafel met kastje, verwarming
- Toilet
- Slaapkamer
- Bergruimte - mezzanine met warmwaterboiler



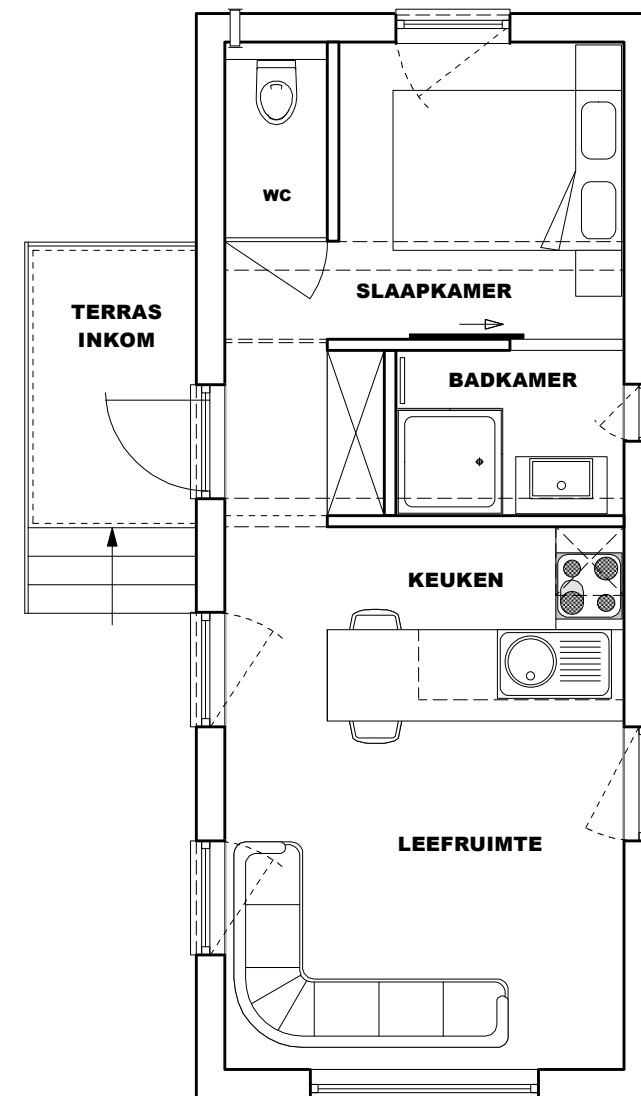
ACHTERGEVEL WOONWAGEN TYPE A



DOORSNEDE



VOORGEVEL WOONWAGEN TYPE A



GRONDPLAN

Contact

Stad Aarschot

Dienst ruimtelijke ordening
Ten Drossaarde 1
3200 Aarschot
016 55 03 33
ruimtelijke-ordening@aarschot.be

Riso Vlaams-Brabant

Ann Donné
opbouwwerker
Eenmeilaan 2
3010 Kessel-Lo
016 44 15 98
an.donne@risovlb.be
www.risovlb.be

Eli Gezels
ontwerper
architect@gezels.be

Provincie Vlaams-Brabant

Dienst Wonen
Provincieplein 1
3010 Leuven
016 26 73 09
wonen@vlaamsbrabant.be

Een project van stad Aarschot in samenwerking met Riso Vlaams-Brabant, provincie Vlaams-Brabant en Welzijnszorg.

V.U.: Dirk Masquillier, Eenmeilaan 2, 3010 Kessel-Lo

Foto's: ©Mf. Plissart (cover) en Riso Vlaams-Brabant (binnen)



SAMENLEVINGSOPBOUW
Riso Vlaams-Brabant



welzijnszorg vzw
samen tegen armoede



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT