

Métamorphouse

Lisa De Visscher

Veel landelijke gemeenten in Wallonië kampen met een versnipperd weefsel, een onderbezetting van grote vrijstaande huizen en een tekort aan betaalbare starterswoningen. Om hun inwoners te sensibiliseren, nodigden vier gemeenten in november 2015 de Zwitserse architecte Mariette Beyeler uit om te spreken over haar onderzoek naar het hergebruik van villa's voor een veranderende bevolking.

Een groeiend aantal mensen woont alleen of met z'n tweeën in een grote gezinswoning. Buiten de centrumsteden zijn in België 80% van de woningen eengezinswoningen, waarvan bijna de helft vrijstaand. Terwijl steeds meer twintigers en dertigers op zoek zijn naar een betaalbare woning, wordt meer dan 40% van alle huizen bewoond door een koppel of een alleenstaande van boven de 50. In Malmédy, Jalhay, Waimmes en Stavelot ligt dit aantal nog hoger.

Dit leidt vaak tot problematische situaties. Veel huizen zijn te groot, te weinig geïsoleerd, hebben te veel trappen en zijn onaangepast aan de huidige comforteisen. Door oplopende onderhouds- en verwarmingskosten worden ze tot een financiële en fysieke last. Verhuizen naar een comfortabel en toegankelijk appartement in een goed bereikbare stads- of dorpskern lijkt een logische keuze. Toch is dit voor velen om sociale of emotionele redenen geen optie. Ook het financiële speelt een belangrijke rol: de grote, verouderde huizen raken erg moeilijk verkocht en de jongere generatie is op zoek naar compacter en comfortabeler wonen.

Geval per geval

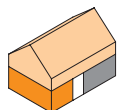
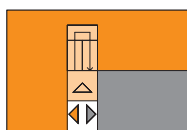
De meeste mensen willen oud worden in hun eigen huis, liefst op zo'n comfortabel mogelijke manier. Om die reden ontwikkelde Mariette Beyeler, met de steun van het federale agentschap voor wonen

in Zwitserland (OFL), het project 'Métamorphouse', een methode voor gemeentes om eigenaars bewust te maken van het ontwikkelingspotentieel van hun eigendom. Het basisidee is eenvoudig: in elke grote eengezinswoning schuilen twee of zelfs drie kleinere woningen, mits het uitvoeren van een vakkundige transformatie of uitbreiding. Dit is een win-winsituatie, zowel privé als collectief: eigenaars kunnen hun gronden verder ontwikkelen door hun huis te compartimenteren en/of uit te breiden. Nieuwe aangepaste woningen bieden dan weer plaats aan nieuwe bewoners, stimuleren de mix van generaties, herwaarderen een verouderde wijk, en geven aanleiding tot nieuwe infrastructuur of buurtvoorzieningen (zie daarvoor ook *Verkavelingsverhalen*, p. 39).

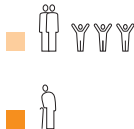
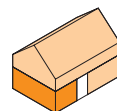
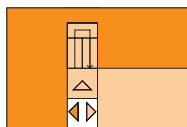
Beyeler bracht dit concept voor het eerst in de praktijk in Villars-sur-Glâne bij Fribourg. Het pilotproject kende zo'n groot succes dat ondertussen een tiental gemeenten haar advies inroepen om de strategie ook bij hen toe te passen.

Geval per geval onderzoekt Beyeler, samen met de bewoners en de gemeente, de mogelijkheden die elk eigendom biedt. Rondetafelgesprekken tussen geïnteresseerde eigenaars, hun familie en hun burenvullen de individuele gesprekken verder aan. De kracht van dit project ligt in een individueel begeleidingstraject waarbij niet alleen de architectonische en

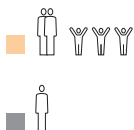
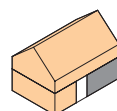
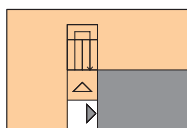
Het gelijkvloers kan op flexibele manier onderverdeeld worden.
 Het etageplan blijft ongewijzigd.



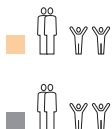
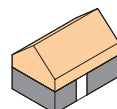
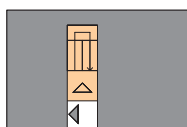
- 1 **Gelijkvloers**
 - bestaande situatie
 ■ Tweekamerwoning eigenaar
 ■ Studio voor familie, vrienden en toeristen (vierkamerwoning op niveau +1)



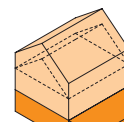
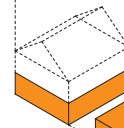
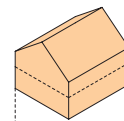
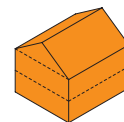
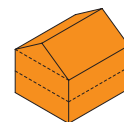
- 2 **Gelijkvloers - optie 1**
 ■ Tweekamerwoning eigenaar
 ■ Studio verbonden met niveau +1 tot vijfkamerwoning



- 3 **Gelijkvloers - optie 2**
 ■ Tweekamerwoning verbonden met niveau +1 tot zevenkamerwoning
 ■ Aparte studio



- 4 **Gelijkvloers - optie 3**
 ■ Vierkamerwoning (+ Vierkamerwoning op niveau +1)



Droom verwezenlijken

Mevrouw F. (82, gescheiden, 3 kinderen, 5 volwassen kleinkinderen) groeide op in de bergen, maar woonde daarna altijd in de stad, droomde van een huisje met tuin op het platteland. De 70 gepasseerd, erfde ze samen met haar zus een perceel in het dorp van haar jeugd. Haar droom werd werkelijkheid. De site ligt midden in het toeristische centrum, met een goed aanbod aan voorzieningen, diensten en openbaar vervoer.

Mevrouw F. wilde echter niet alleen wonen. Ze liet dus een huis bouwen met verschillende woningen: een tweekamerwoning op het gelijkvloers voor zichzelf. Daarnaast, een studio voor bezoekers of toeristen en boven een vierkamerwoning om te verhuren. Alle appartementen worden ontsloten met dezelfde traphal, zodat de mensen elkaar kruisen en kunnen horen wat er zich binnenshuis afspeelt, zoals in elk huurblok. De verdeling is zo gebeurd, dat de woningen op het gelijkvloers ofwel apart bewoond kunnen worden, ofwel in verbinding

met de eerste verdieping. De eigenares wilde namelijk dat haar nakomelingen het huis op eenzelfde flexibele manier zouden kunnen gebruiken. Mevrouw F. verwacht niet dat haar burens haar spontaan of gratis helpen. Het model van dienstenuitwisseling staat haar erg aan, en ze heeft het er al over gehad met haar bovenburen: vanaf het moment dat zij hun hulp moet invoeren, zal de huurprijs navent dalen.

De voordelen van restruimte

Meneer en mevrouw M. (67 en 62, 2 kinderen, drie kleinkinderen) bouwden hun huis in de jaren 1980, toen hun kinderen nog klein waren. Op het platteland waren de bouwpercelen nog goedkoop en bovendien groot. Na het vertrek van hun kinderen, woonden de ouders er alleen. Toen hun zoon en schoondochter (met 2 kinderen) op zoek waren naar een gepaste woning, lieft met tuin, stelden de ouders voor om het huis te laten uitbreiden en verhogen om het te kunnen onderverdelen in twee onafhankelijke appartementen. Het obstakelvrije appartement van de ouders ligt op het gelijkvloers; boven bevindt zich de duplex van de jonge familie (ondertussen 3 kinderen). Het perceel werd nog nooit zo druk bewoond. Toch gaat de kwaliteit van de woon- en buitenruimtes er niet op achteruit.

stedenbouwkundige mogelijkheden worden afgetoetst, maar waar ook een heel team van experts klaar staat om antwoord te geven op alle vragen van juridische, financiële, constructieve, energetische en sociale aard.

Tijdens het verloop van het project *Métamorphouse* en in het gelijknamige boek dat dit project begeleidt, stelt Beyeler via concrete voorbeelden een waaier voor aan mogelijkheden voor de transformatie van een woning (zie hiernaast).

Soms volstaat het creëren van een aparte ingang en een afgescheiden slaapplek op de benedenverdieping om van één huis twee woningen te maken. Het inrichten van zolder, kelder of garage kan aanleiding geven tot het toevoegen van een volwaardige verdieping of nieuwe vleugel. Zo kunnen de ouders die alleen achter bleven in de grote gezinswoning op het gelijkvloers gaan wonen. Een van hun volwassen kinderen betreft met partner en kinderen de duplex op de eerste en tweede verdieping.

Soms ligt de oplossing niet in het huis zelf, maar in de tuin: grote percelen bieden ruimte voor het BIMBY-principe (Build In My Backyard): de oorspronkelijke gezinswoning wordt verhuurd. Met de huurinkomsten kan men dan weer de bouw van een compacte, comfortabele en toegankelijke woning financieren, gelegen op het zelfde perceel.

Levenslang wonen

De samenwerking met de gemeente is hierbij van primordiaal belang. Zij heeft immers de sleutel in handen die toegang geeft tot de vergunning van de gewenste transformaties van de woningen. Veel gemeenten ontwikkelen op dit moment, in het licht van de actuele demografische evoluties, nieuwe strategieën rond wonen op hun grondgebied. De vergrijzing en de wens zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen, is hierin een terechte bekommernis, net zoals het feit dat grote gezinswoningen onbetaalbaar geworden zijn voor jonge koppels of alleenstaanden. De verantwoordelijkheid van de gemeentes is bijgevolg veel groter dan die enkele individuele bouwaanvraag. Ze moeten een heldere visie ontwikkelen over een maatschappelijk coherente omgang met percelen op hun grondgebied. Daarom ontstond in Jalhay ook de *Commission Logement du Développement Rural*, die mee het initiatief nam tot de lezing die Mariette Beyeler in november gaf.

Het project *Métamorphouse* formuleert echter niet enkel een realistisch scenario voor dit levenslange wonen door de transformatie van een object. Het biedt ook een strategie voor de dringende en noodzakelijke omkering van een bestaande stedenbouwkundige catastrofe: de versnippering van het weefsel en de wildgroei van vrijstaande woningen.

Door de bevolkingsgroei moeten er de komende jaren honderdduizenden nieuwe woningen bijkomen, niet

alleen in de steden, maar ook in landelijke gebieden. Om het landschap te sparen, kunnen we deze nieuwe woningen het best binnen bestaande structuren inplanten. Bestaande verdichtingsstrategieën beperken zich vaak tot de stedelijke binnenruimte, dorpskernen en nieuwe ontwikkelingsgebieden. Vreemd genoeg ontsnappen nét die gebieden die de laagste densiteit hebben aan concrete verdichtingsacties. Zolang een gemeente nog over veel vrije percelen beschikt, is het moeilijk de urgentie in te zien van deze acties. Over afzienbare tijd zijn die percelen echter ook volgebouwd. Het project *Métamorphouse* biedt een strategie die hierop anticipeert zodat op een zachte, bewuste en participatieve manier aan verdichting kan worden gedaan in landelijke en peri-urbane gebieden. Verdichten is hierbij geen doel op zich, maar een middel om een diverse en evenwichtige bevolkingssamenstelling te genereren op een financieel haalbare manier, binnen de bestaande grenzen van een gemeente. Malmédy, Jalhay, Waimes en Stavelot zetten hiervoor de eerste stappen. Hoog tijd nu om de zevenmijlslaarzen aan te trekken.