

12 december 2023

Trefdag alternatieve woonvormen – SAMvzw

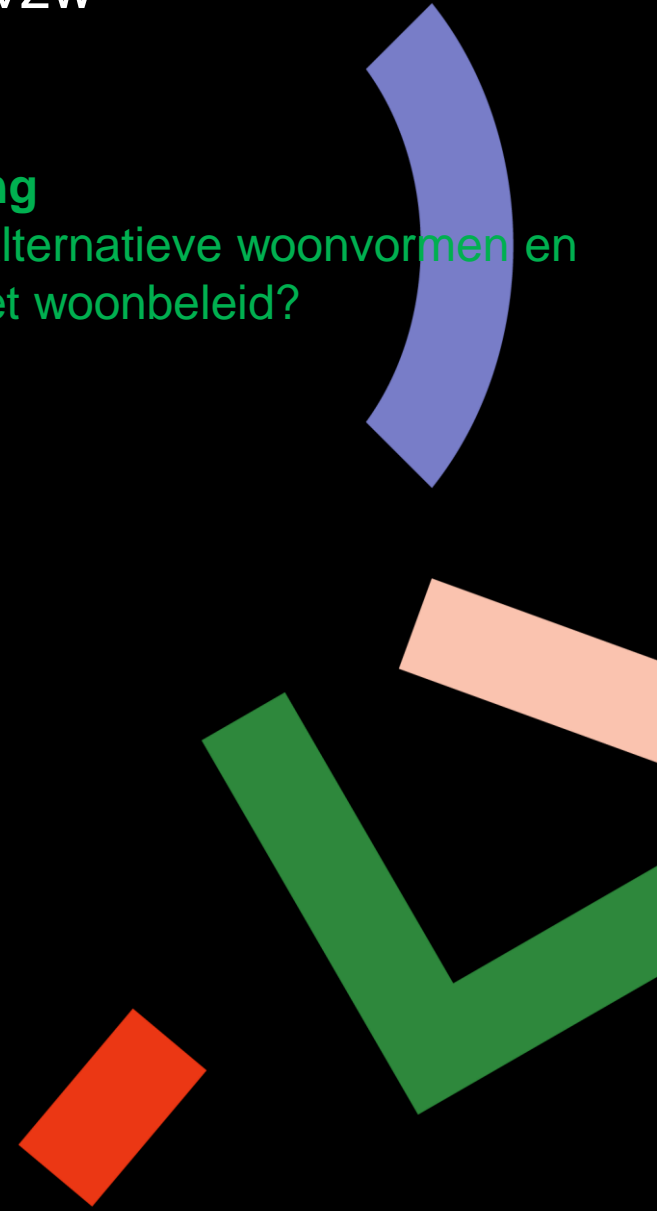
workshop: **Wonen op maat over ruimtelijke ordening**

Hoe kan ruimtelijke ordening betrokken worden om alternatieve woonvormen en betaalbaar wonen structureel een plek te geven in het woonbeleid?



Foto: Ann Donné

SAAMO samen
uitsluiting
aanpakken



Project 1

Een PRUP, een nieuw type zonering, modellen kleinschalig wonen in *open source* en opbouwwerk via huisbezoeken en met een sterke beleidsgerichte focus.

Ann Donné

Foto's deel 1: Ann Donné



SAAMO

CONTEXT

camping wonen en weekendverblijven van ruimtelijk beleid naar een provinciaal woonbeleid.

Clusters van permanente bewoning

105 weekendverblijfszones

17 toeristische campings

8 familiale woonwagenterreinen

PRUP planningsproces (2013 – 2015)

ca. 1/3 omzetting zone kleinschalig wonen

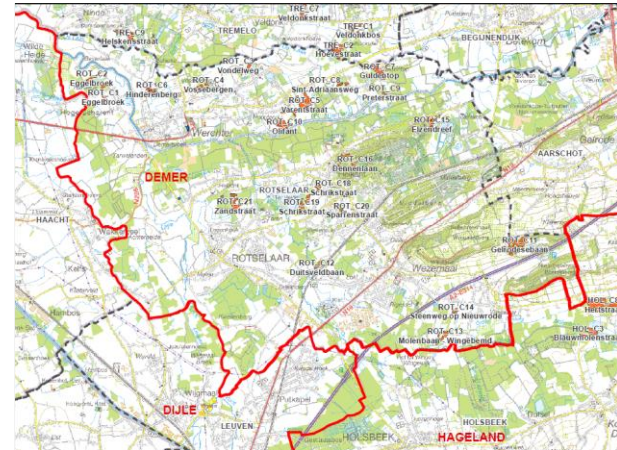
> 1/3 behoud of omzetting open ruimte

< 1/3 blijft toeristisch recreatief

→ woonzekerheid voor ca. 3000 gezinnen

→ draaiboek transformatie mee goedgekeurd

→ individuele begeleiding bewoners



Draaiboek Rotselaar

Draaiboek Rotselaar

code	naam	aantal permanent bewoonde verblijven VERMOEDELJK	herhuisvestings behoefte	aantal kavels of percelen	herbestemming	bouwnrij wegens overdruk (buffer, ...)	aanbod	bijkomend aanbod	waaran bouwnrije kavels	saldo	ZV woning
Rotselaar											
ROT_C1	Hanewijk	4	3							-3	
ROT_C2	Eggelbroek	9	8							-8	
ROT_C3	Vondelweg	12	0	16	19	0	19	7	3	7	0
ROT_C4	Vossebergen	17	0	19	26	2	24	7	2	7	0
	Vossebergen-uitbreiding						15	15	15	15	
ROT_C5	Leybos	39	0	49	50	0	50	11	0	11	1
	Leybos zuid-west	8	7							-7	
	Leybos-inbreiding						15	15	15	15	
ROT_C6	Hinderenberg	11	0	21	21	0	21	10	1	10	4
	Hinderenberg WWT (1)						6	6	6	6	
ROT_C7	Guldentop	33	0	37	44	0	44	11	5	11	0
ROT_C8	Sint-Adriaansweg	7	6							-6	
ROT_C9	Blaasbroekbos	3	3							-3	
ROT_C10	Olifant	23	19							-19	
ROT_C11	Wijngaardberg	32	27							-27	
ROT_C13	Molenbaan-Wingebed	3	3							-3	
ROT_C14	Steenweg op Nieuwrode	4	3							-3	
ROT_C15	Kwikstaartweg	10	0	21	21	0	21	11	1	11	6
ROT_C18	Schrikstraat	0	0							0	
ROT_C19	Schrikstraat 2	1	1							-1	
ROT_C21	Zandstraat	3	3							-3	
ROT_CAM1	Klokkeberg	1	1							-1	
ROT_WO01	Nieuwe Baan	8	0							0	
ROT_WO02	Provinciebaan	7	6							-6	
	Bergzicht						15	15	15	15	
totaal		235	88	163	181	2	230	108	63	21	11
		te herbestemmen naar gebied voor kleinschalig wonen en verblijven									
		(1) projectgebied voor kleinschalig wonen in verplaatsbare constructies									

Draaiboek: Maatregelen en acties op 6 beleidssporen

1. Realiseren van een bijkomend aanbod aan kleinschalige betaalbare woonegelegenheden

(telkens 15 Sociale woningen te Bergzicht, Vossebergen en Leybos ism SHM SWAL + LTR)

2. Begeleiding van permanente bewoners naar een passend alternatief

(Sociale woning, kleinschalige woning – open oproep, private initiatieven)

3. Kwalitatieve inrichting en beheer van de terreinen voor kleinschalig wonen en verblijven

4. Ondersteuning van toeristische infrastructuur

5. Herstel en ontwikkeling van open ruimte en natuur

6. Handhavingsbeleid

(onderscheid nieuwe overtredingen versus tijdelijk gedoogbeleid in afwachting van herhuisvestingsaanbod)

→ Een samenhangend pakket acties en maatregelen dat kan worden ingezet om het gewenste ontwikkelingsperspectief te bereiken

→ Samenwerking tussen verschillende beleidsdomeinen en bestuursniveaus op meerdere vlakken

Woonactoren: provincie, gemeente, sociale huisvestingsmaatschappij, RISO (Regionaal Instituut voor

Opmaak lokaal toewijzingsreglement en doelgroepenplan

- op basis van beleidskeuzes
- i.s.m. lokaal woonoverleg
- werkgroep doet voorstel aan college

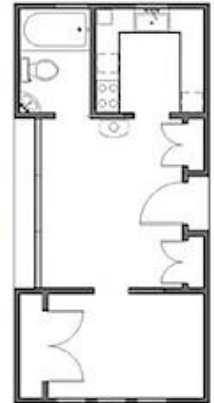
	Dirk Claes (burgemeester)
	Christel Hendrix (schepen)
Gemeente Rotselaar	Peggy Puttemans (burgerzaken)
OCMW Rotselaar	Leen De Meyer (sociale dienst)
	Kelly Weynants (maatschappelijk werker)
SVK SPIT vzw	Ann Puttemans (teamcoach)
Sociaal Wonen arro Leuven	Lym De Brouwer (directeur)
RISO Vlaams-Brabant	Ann Donné (opbouwwerker)
Provincie Vlaams-Brabant	Kathleen Van der Veken (dienst wonen)
Wonen-Vlaanderen	An Decorte (lokaal woonbeleid)
Wonen tussen Dijle en Velp	Yves Leyers (coördinator)

- **Afvaardiging gemeente herbekijken: voorstel: Dirk Claes en Piet De Bruyn en indien beschikbaar: ambtenaar woonbeleid**

betaalbaar wonen ? ik ga zelf aan de slag !?



(internationale) zoektocht naar betaalbaar kwaliteitsvol wonen



Open Oproep Kleinschalig Wonen de vraagstelling

Ontwerp kleinschalige wooneenheden
max. 80 m² / 240 m³ en 50 m² / 160 m³

Dit kunnen zowel vaste als verplaatsbare constructies zijn die beantwoorden aan volgende vereisten:

de normen en voorschriften van de diverse deel-RUP's;

de kwaliteits-, oppervlakte- en bezettingsnormen van de Vlaamse Wooncode (VWC);

de EPB-normen (EnergiePrestatie en Binnenklimaat);

en dit alles tegen een betaalbare prijs van maximum 80.000 euro all-in (1.000 euro/m²)



Open Oproep Kleinschalig Wonen het resultaat



25-tal weerhouden types die de vooropgestelde criteria doorstaan
ruime keuze types zowel qua grondplannen, volumes als bouwsystemen
meeste woningtypes kunnen worden geschakeld op diverse wijze (→ sociale huur)

basisprijs (zonder fundering, aansluiting riolering... kosten afhankelijk van ligging)

50 m² tussen 62.679 en 80.000 euro

51 m² tot 80 m² tussen 72.237 en 90.000 euro

aspect betaalbaarheid blijkt een uitdaging, met vooropgestelde criteria onder max. 80.000 euro blijven lijkt niet evident



ruimere toepassing van de mogelijkheden kleinschalig wonen:

schakelen / stapelen

verdichten in woonwijken

zorgwoningen

starterswoningen

housing first

tijdelijk gebruik



Catalogus Kleinschalig Wonen



INHOUD

Voorwoord	3
Handleiding	
• Wat vind je in deze catalogus?	4
• Wat krijg je voor je geld?	6
• Wat zijn mogelijke meerkosten?	7
• De financiering van de woning, prijsvoordelen en premies	8
Woningen tot 50 m ²	10
Woningen van 51 tot 80 m ²	56
Verklarende woordenlijst	110
Nuttige adressen	112
Afkortingen en legende	115

verspreiding, verdere aanpak en realisaties

Vlaams-Brabant: SVK, gemeente, SHM

SVK Webra in Zemst (Felix Cottage Club)

SVK Spit in Huldenberg (Rustenberg)

Stad Aarschot (Gijmelberg)

5 SHM's uit Vlaams-Brabant beslisten op een 10-tal locaties nieuwe sociale huurwoningen te realiseren volgens typologie kleinschalig wonen:

Sint-Pieters-Leeuw 777 (grond verworven / bestek)

Halle Luna (grond verworven / subsidiedossier Wonen VI. / De Meesterproef 2019 Sociaal Wonen)

Boortmeerbeek Floreal 1 (ontwerp)

Rotselaar Bergzicht + Vossebergen (ontwerp)

Aarschot Boonzakstraat (grond erfpacht / planopmaak) + Gijmelwijk (beeldkwaliteitsplan)

Diest (grond eigendom Stad + ontwerpfase)

voorzien in (P)RUP:: Sint-Pieters-Leeuw (700/700B), Scherpenheuvel-Zichem (Heidebosstraat), Aarschot (Diestsesteenweg), Rotselaar (Leybos)

Boortmeerbeek / Halle - verplaatsbare woonunits

KLEINSCHALIG WONEN VLAAMS-BRABANT



ZEMST

bouw 10 woningen op FCC - sociale verhuring via SVK



COMPACT, DUURZAAM EN
BETAALBAAR WONEN?
HET KAN! Bezoek 2 kleinschalige
woningen van 50/60m²
en stel je vragen.

KIJKDAG
ZONDAG 24 JUNI
van 10 - 17 uur

Elzenstraat 6
1982 Elewijt

 VLAAMS-
BRABANT www.vlaamsbrabant.be/kleinschaligwonen

Realisaties kleinschalige woningen

eigenaar/uitbater Holiday Parks / Rustenberg
(Huldenberg)

2017: 7 sociale en 1 private woning 45 m²

2018: 5 sociale woningen 45m² Skilpod

2019: plaatsing 2 Casco's-containers met verdiep door
de eigenaar af te werken, voor private huur

Midden 2020 voorzien: 6

Sociale woningen

Interreg 
North-West Europe
Housing 4.0 Energy
European Regional Development Fund



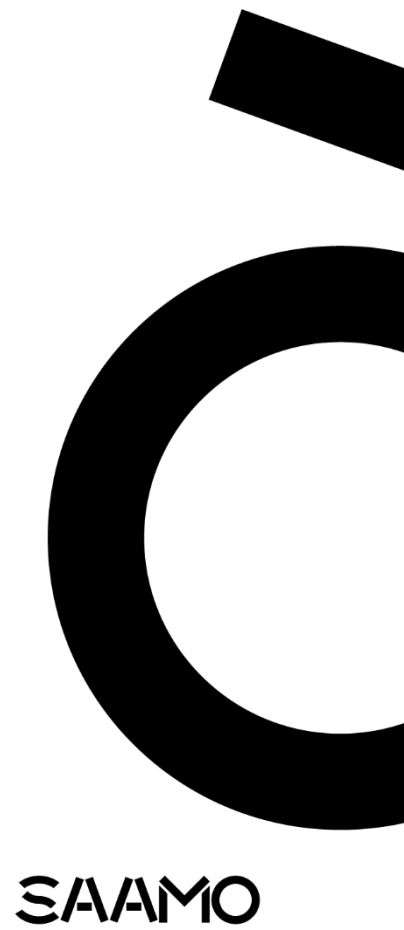
Boortmeerbeek – Floreal 1

40-tal sociale huurwoningen

SOCIAAL WOONPROJECT FLOREAL
Gemeente BOORTMEERBEEK
de gouden lijn
architecten bvba
29/11/2018

ISOMETRIE





ZEMST

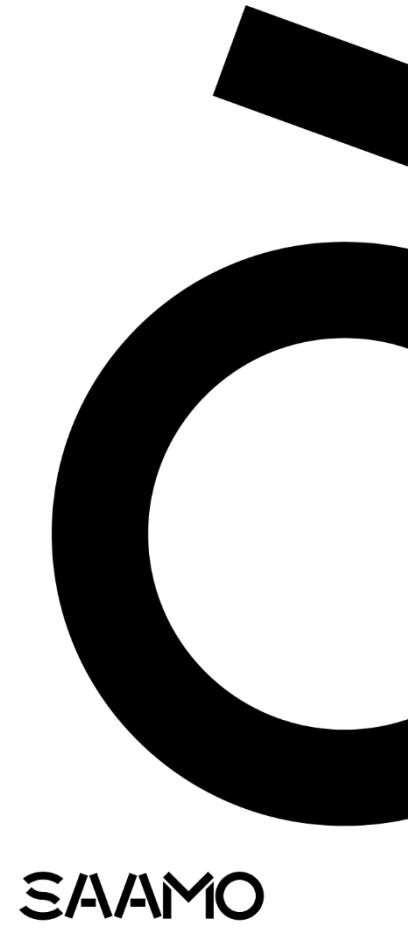
Solarium sociale woonwijk SHM Providentia



ZEMST

Solarium sociale woonwijk SHM Providentia





Project 2

Een stadsvernieuwingsproject, samenlevingsopbouw, een RUP en betekenisvolle plekken

Isolde Vandemoortele

Foto's deel 2: Isolde Vandemoortele, tenzij anders vermeld



Project 3

Een verkenning rond betaalbaar wonen en dorpelijkheid.

Ann Donné & Isolde Vandemoortele



Beeld: Google Earth

SAAMO

Referenties

<https://www.vlaamsbrabant.be/nl/energie-en-wonen/innovatief-wonen-en-bouwen/kleinschalig-wonen>

<https://www.saamo.be/vlaams-brabant>

<https://ar-tur.be/tools/toolbox-dorpse-architectuur>

The logo for SAAMO, featuring a large, thick, black stylized letter 'C' that is partially cut off on the right side. A thick black horizontal bar is positioned above the top right of the 'C'.

SAAMO