

Flex Living: nieuwe manieren van leven en wonen

De vastgoedhousse die volgde op de lockdown werd mee aangestuurd door een enorme vraag naar huizen buiten de stedelijke centra. De kopers of toekomstige bouwers waren vaak stadsmensen op zoek naar een andere omgeving. Een post-Covid paradigmaverschuiving die door veel makelaars wordt bevestigd.

De uittocht uit de steden is geen nieuw fenomeen. Zelfs vóór de epidemie gaf bijna 57% van de stadsbewoners te kennen de stad te willen verlaten. Hoewel dit verschijnsel zich in alle grote Belgische steden voordoet, is het vooral opvallend in Brussel. De hoofdstad krijgt er elk jaar burgers bij, maar blijft er ook heel wat verliezen. In 2019 besloten meer dan 40.000 Brusselaars naar groenere weiden te vertrekken. En dit cijfer wordt met de jaren alleen maar hoger.

De redenen voor deze uittocht zijn divers: vervuiling (luchtvervuiling en lawaaihinder), onveiligheid (reëel of vermeend), endemische verkeersopstoppingen en vooral de stijgende huurprijzen die het bijna onbetaalbaar maken om een huis met twee of drie slaapkamers en een kleine tuin te kopen. Toch hebben de twee perioden van strikte opsluiting het belang aangetoond van een klein stukje buitenruimte waar men de benen kan strekken en wat frisse lucht kan inademen. Want niets voelt minder natuurlijk dan opgesloten te zitten binnen de vier muren van een flat. De beelden van dorpelingen die midden in de lockdown door het platteland slenteren, hebben dit gevoel van frustratie nog versterkt en de wens om te vertrekken versterkt.

Het eldorado van het "neo-platteland": grotere woonruimten op een klein perceel

Kandidaten voor vertrek zijn vaak jonge gezinnen. Volgens de laatste beschikbare cijfers verlaten zij Brussel met 10.000 personen per jaar, meestal bij de komst van een tweede kind. En ze gaan steeds verder weg. Sinds de eerste stadsvluchtelingen zo'n twintig jaar geleden de Brusselse periferie als uitvalsbasis gebruikten, zijn de vastgoedprijzen blijven stijgen. Deze uittocht wordt nog versterkt door de uitbreiding van het telewerken, waardoor men kan makkelijker kan overwegen om naar het platteland te verhuizen, soms op honderd kilometer van de werkplek, waar men voor een veel lagere prijs een huis met drie of vier gevels en een tuin kan kopen. Als we de makelaars mogen geloven, zijn het meestal dit soort woningen waar de "neo-plattelanders" hun zinnen op zetten, met een klein stukje tuin (grote stukken grond zijn zeker niet meer in de mode) waarop ze een bijgebouw als kantoor kunnen laten installeren, apart van de gezinsruimte.

Er is echter geen reden om aan te nemen dat deze trend zal aanhouden. Over een jaar of twee, of zelfs minder, is het heel goed denkbaar dat we een terugkeer zullen zien naar de steden en de collectieve huisvesting. Vooral als - wat heel goed mogelijk is - energie steeds duurder wordt. Meergezinswoningen (die gemakkelijker te verwarmen zijn) in stedelijke centra waar de meeste banen en veel winkels en diensten zijn, en die beter bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, zullen waarschijnlijk weer de norm worden.

Elke ruimte telt

Of ze nu in de stad blijven wonen of besluiten naar het platteland te verhuizen, de Belgen optimaliseren steeds meer elke ruimte, met aandacht voor multifunctionele indelingen. Er wordt meer tijd thuis doorgebracht dan ooit tevoren, dus de keuken maakt nu vaak integraal deel uit van het woongedeelte en de slaapkamer moet plaats maken voor een kantoorruimte.

Modulariteit heeft de wind in de zeilen

Geprefabriceerde modulaire gebouwen zijn al lang populair in de industriële sector en zijn een goede oplossing voor tijdelijke behoeften, bijvoorbeeld wanneer een bedrijf te maken krijgt met een snelle toename van het aantal arbeidskrachten. Modulaire gebouwen zijn ook geschikt voor scholen, dokterspraktijken, dienstwoningen, toeristische voorzieningen, enz. Maar sinds enkele jaren duiken ze overal op op privéterreinen, waar ze in specifieke behoeften kunnen voorzien.

Het wijdverbreide gebruik van telewerken tijdens de pandemie heeft het proces nog versneld. Vele ouders, die hun beroepsleven - thuis - moesten combineren met de zorg voor kinderen die lange tijd niet naar school konden, begrepen zeer snel het belang van het inrichten van een van de rest van het huishouden geïsoleerde werkruimte.

Maar geprefabriceerde modulaire gebouwen kunnen voor vele andere doeleinden worden gebruikt: ruimte voor een vrij beroep, een extra slaapkamer, een zelfstandige studio voor het ontvangen van vrienden of familie op doorreis, een atelier, een ontspanningsruimte, enz.

Kleine modules voor een groot wooncomfort

Deze kleine modulaire gebouwen zijn nu perfect ontwikkeld, zowel op technisch gebied als op het vlak van design en comfort. Ze zijn vaak gemaakt van houten frames, wat het voordeel heeft dat ze licht zijn, maar soms ook van metaal. De modules worden volledig geprefabriceerd in de werkplaats - waardoor risico's van de bouwwerf worden vermeden - en vervoerd naar de bouwplaats, waar ze zeer snel kunnen worden gemonteerd. Ze zijn volledig uitgerust en operationeel wat betreft elektriciteit, sanitair en verwarming. Omdat ze klein zijn, zijn ze bovendien zeer energie-efficiënt. Ze vragen ook een kleiner budget dan een traditionele uitbreiding. Bovendien kunnen deze volumes, omdat ze gemakkelijk kunnen worden gedemonteerd of vervoerd, altijd naar een andere plaats op het perceel worden overgebracht, of zelfs worden verplaatst in geval van een verhuizing. En zolang het om een aanbouwmodule gaat met een maximale oppervlakte van 40 m², volstaat een vereenvoudigde aanvraag bij de plaatselijke dienst voor ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat de module niet voor bewoning bestemd is.

Een kleine selectie van flexibele huisvesting

Het symbool van BATIBOUW - de schildpad die zijn huis op zijn rug draagt - is nog nooit zo actueel geweest. De schaarste aan bouwgrond, de explosie van de vastgoedprijzen, de crisis die de koopkracht van de gezinnen aantast, maken het voor de mensen steeds moeilijker om een huis te kopen. Als gevolg daarvan bloeien hier en daar radicaal verschillende manieren om over huisvesting na te denken.

Hier volgt een kort, selectief overzicht.

➤ Tiny house

Tiny houses zijn een bescheiden, maar groeiend fenomeen. Ze zijn ontstaan in de Verenigde Staten nadat de orkaan Katrina in 2005 Louisiana had verwoest en duizenden mensen snel opnieuw moesten worden gehuisvest. De subprime-crisis in 2008 en de daaropvolgende huizencrisis hebben het ook mogelijk gemaakt duizenden onteigende huishoudens tegen lagere kosten te herhuisvesten. Een tiny house van 20 m² kost gemiddeld 35.000 euro en kost ongeveer 300 tot 400 euro per jaar aan nutsvoorzieningen. Het fenomeen heeft zich verspreid naar de Verenigde Staten en Canada (waar de rage zo groot is dat de gemeentelijke verordeningen inzake de bouw ervan met moeite kunnen worden bijgehouden), maar is nu ook de oceaan overgestoken en trekt elk jaar honderden mensen aan in Duitsland, Frankrijk, Nederland en sinds kort ook België.

➤ Containerwoning

De containerwoning is een modulaire constructie gemaakt van verschillende nieuwe of tweedehands maritieme opslagcontainers. In Europa zijn de eerste sporen ervan te vinden in Nederland, aan het begin van de jaren 2000, toen kunstenaars het idee opvatten om containers te gebruiken voor de inrichting van eerst ateliers en vervolgens studentenwoningen. Doordat ze naast elkaar kunnen worden geplaatst, konden de architecten het project ontwikkelen door ze verschillende verdiepingen hoog te stapelen en zo echte universiteitsgebouwen te creëren.

Ondanks het feit dat dit type huisvesting veel gebruikelijker is voor collectieve huisvesting of bedrijfsruimten, is "container"-huisvesting nu ook een kenmerk van de hedendaagse architectuur. Hoewel ze aantrekkelijk geprijsd zijn (15 à 20% minder dan een traditioneel huis), hun stevigheid bewezen is en de bouwtijd kort is, hebben deze huizen toch bepaalde nadelen: omdat ze gemaakt zijn van metaal met een beperkt warmtevermogen, moeten ze volgens de regels van de kunst geïsoleerd worden; het ruwe uitzicht van zeecontainers valt niet noodzakelijk bij iedereen in de smaak, en ze moeten vaak met gevelbekleding of pleisterwerk worden bekleed.

➤ Woonboot

Nu de huizenprijzen in de Britse hoofdstad stijgen, kiezen steeds meer Londenaren ervoor om op woonschepen te gaan wonen. En niet voor niets: een tweedehands narrowboat van 28 m² kost ongeveer 34.000 euro, of 1.200 euro/m². Voor een flat of een huis in het centrum van Londen is dat minstens tien keer meer... Wat de kosten betreft, moet men 812 euro per jaar betalen voor een vaarbewijs en ongeveer 230 euro voor de verzekering. En wie om de twee weken verhuist, kan zelfs liggeld vermijden.

Tussen 2007 en 2014 (ten tijde van de economische crisis) is het aantal van deze drijvende woningen met 36% gestegen en in Londen wonen naar schatting meer dan 10 000 mensen op boten van allerlei types die zijn omgebouwd tot woningen. Volgens de Canal & River Trust wordt ruim een kwart van de 33.000 boten op de rivieren en kanalen van Engeland gebruikt als hoofdverblijfplaats. De groeiende populariteit van woonboten en drijvende woningen lijkt een wereldwijd verschijnsel te zijn - van Nederland tot België tot de Verenigde Staten.