

Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten 13 oktober 2026 Woningen en wijken klaarmaken voor de toekomst

Verslag van de sessie:

Meervoudig wonen: hoe onderbenutte ruimtes activeren

Veel woningen of ruimtes zijn onderbenut of staan leeg. Denk aan ruimtes boven winkels, verouderde vrijstaande woningen ... Hoe kan je bestaande woningen en ruimtes beter benutten en zo tegemoet komen aan de behoefte naar meer wooneenheden? LabLand toont welke mogelijkheden er zijn, geeft aan welke rol de gemeente kan opnemen en brengt enkele praktijkvoorbeelden.

Spreker(s): Merijn Van den Eede en Wouter Van den Berge van LabLand

Moderator: Naïma Lafkioui

Verslaggever: Joke De Bondt

Verslag

Zie de presentatie van deze sessie. Hieronder enkele aanvullingen op de slides.

Werken vanuit modellen om leegstand te activeren aan de hand van verschillende strategieën.

- Verkavelingswijken: vanuit het project coöperatieve burens, in het verleden ondersteund door de Provincie Oost-Vlaanderen. Uit het project heeft men geleerd dat mensen vaak niet verhuizen, puur omdat er geen aanbod is in de buurt. Het gaat dus niet over niet willen verhuizen maar eerder over de beperkte opties en de wens om in de buurt te blijven wonen. Labland vertrekt vanuit de troeven van een verkavelingswijk. Hoewel de verkavelingswijk op sommige vlakken een eerder negatieve connotatie heeft gekregen is ze vaak wel goed bereikbaar en dicht bij kernen gelegen. Bovendien zijn er door de jaren heen al bepaalde investeringen gedaan die inzetten op de bereikbaarheid van de wijk. Labland zet in op de minder kwalitatieve ruimte tussen 2 woningen en wil deze inzetten bij de transformatie van de wijk en dus bij het creëren van meer woonaanbod op plekken waar reeds voorziening en ruimtebeslag zijn.

Case 1: In deze case werd onderzoek gedaan naar het opsplitsen van één woning in meerdere woningen. Labland zette in op het behouden van het uitzicht van de woning door onder andere de hoogte en het soort dak te behouden, dit ook om weerstand van de buurt te vermijden.

Op de vraag aan het publiek of ze denken dat dit project gerealiseerd is lijkt het publiek wel te denken/hopen dat het gerealiseerd is. Dit is echter niet het geval. De eigenaar in kwestie was niet kapitaalkrachtig genoeg om dit te kunnen realiseren. Labland is samen met de eigenaar op zoek gegaan naar mogelijkheden om het financieel haalbaar te maken maar het blijkt erg lastig te zijn om een beheersvorm te organiseren voor dit systeem. Bovendien waren er ook vergunningsmatige kwesties vanuit de stad.

Woningen onder de 220 m² mogen immers niet gesplitst worden.

Vraag: wat met parkeerverordening (meer woningen, meer parkeerplaatsen). Dit was echter geen issue in deze case. In sommige plekken is dit wel een probleem.

Er blijven heel wat vragen rond de financiering voor de realisatie van dergelijke projecten.

Case 2: hierin werd naar 2 aangrenzende percelen gekeken. Het samennemen van 2 percelen zorgt voor veel meer collectiviteit. Er werd ingezet op het realiseren van 5 woningen in plaats van 2. Van de ene woning werden geen wijzigingen gedaan aan het dak aangezien dit net vernieuwd was. Het is altijd een zoektocht naar wat mogelijk is, hoe de situatie van de woningen zijn en wat de draagkracht van de bewoners in kwestie is. Dit soort cases heeft heel wat potentieel in deze wijken. Oproep om echt te gaan luisteren naar de verhalen van de mensen in de wijk en kijken hoe daar koppelingen kunnen gemaakt worden. Timing is vaak een issue, je moet burens vinden die allen samen bereid zijn om hier mee aan de slag te gaan.

Hetzelfde verhaal werd ook toegepast bij woonmaatschappijen. Er werd ingezet op veel meer dan een klassieke renovatie. Er wordt ook gekeken naar ruimtegebruik. Voorbeeld: park De Blicke in Aalst. Er was een duidelijke nood aan meer divers aanbod. Door het behoud van de basisstructuur en het loslaten van perceelsgrenzen, ontstaan er wel heel wat mogelijkheden. Van 3 bestaande woningen worden er 6 gemaakt met een circulatie binnenin, met aparte tuinen of terrassen. Niet gekozen voor een lift want woningen zijn niet altijd voor oudere bewoners en dan is het de investering misschien niet altijd waard. Bijna 40% extra woningen via verdichting. Van 78 naar 108 woningen. Er werd ook specifiek naar het groen in de wijk gekeken. Door deze insteek is het ook mogelijk om parkeerpockets te voorzien. De visie hierop is dat ze op maximaal 100 a 150m van de bewoners liggen. De klimaatuitdagingen in de wijk worden ook telkens als startpunt en mee input voor het ontwerp bekeken.

Private tuinen werden verkleind en betonstructuren worden gesloopt om zo meer publieke ruimte te creëren. In deze case zijn een heel aantal woningen in eigendom van de woonmaatschappijen maar ook een aantal in privé eigendom. Voor de particuliere woningen wordt bekeken hoe zij ook aangemoedigd kunnen worden om te renoveren. Dit wordt samen met de stad en het energiehuis onderzocht.

Maatschappij heeft dit in ontwerpwedstrijd gezet om dit verder te realiseren. Dit gaat verder dan een theoretische oefening. De ontwerpen die gemaakt worden geven heel wat input voor de opdracht die uitgeschreven wordt.

Vraag uit het publiek: wordt het circulair verhaal ook meegenomen? Antwoord: Er wordt zoveel mogelijk vertrokken van de bestaande gebouwen met de doelstelling zo weinig mogelijk te slopen. Er wordt ook de oefening gemaakt om materiaal te recupereren. Zo wordt het voorbeeld gegeven waarbij bouw materiaal wordt omgezet naar (materiaal van) een keuken. Bovendien wordt in de aanbesteding een sloop en hergebruik inventaris gemaakt.

- Wonen boven winkels: Hier is het vooral belangrijk om te kijken hoe een aparte inkom kan voorzien worden. Er wordt ingezet op aparte circulatie voor de woningen, binnen dit project wordt op zoek gegaan naar oplossingen hiervoor. Voorbeeld vanuit Zottegem: opruimen van niet kwalitatieve volumes zorgt voor een kwalitatieve aparte toegang en met een trap die potentieel ook de andere ruimtes kan ontsluiten. Eigenaars worden ontzorgd en Labland zoekt in samenwerking met de eigenaars naar beste oplossing voor het ontsluiten van de woningen.

- Martine Claeys (stad Gent): Vanuit de stad word ingezet op het aanpakken van onderbenutting door in te zetten op coliving en hospita wonen maar hier botsen ze op heel wat regelgeving. Volgens de codex wonen worden dit kamerwoningen, wat zorgt voor heel wat fiscale en andere issues. Labland is hier ook mee bezig. Zij gaan de verschillende soorten van 'samenwonen' beschrijven en willen de drempels in kaart brengen. Vooral in stedelijke context en zeker in Gent zijn dit duidelijke uitdagingen. Kleinere gemeenten zien dit ook maar eerder vanuit rentabiliteit. Dit is zeker geen evident vraagstuk dat nog heel wat onderzoek vraagt.

Els Jacobs (gemeente Laarne): vraag rond financiering, hoe wordt dit meegenomen, hoe overtuig je mensen in dit verhaal? Antwoord: Vooral veel experimenteren en onderzoeken. Het financieringsverhaal vraagt een heel proces. Woningcoöperaties kunnen hier potentieel een antwoord bieden. Maar dit is voorlopig voornamelijk in stedelijke omgevingen toegepast en onderzocht. Wat heeft coöperatief wonen nodig om dit op kleinere schaal betaalbaar te maken. De vraag wordt gesteld op het een optie is om voorrang te geven aan wooncoöperaties wanneer gronden vrijkomen? Lokale overheden zouden borg kunnen staan bij de bank. Bovendien is het zo dat meerdere kleine projecten in een stad een opportuniteit kunnen zijn om een beheersstructuur op te zetten, dit is veel moeilijker voor slechts 1 project.

- LabLand doet de oproep om ook vaker naar jonge gezinnen te kijken, zij wonen potentieel in woningen die de eerste jaren te groot zijn voor hen en zouden een soort van hospitawonen systeem kunnen toepassen zolang de onderbenutte ruimtes niet nodig zijn.