

# Zijn kleine appartementen - met gezamenlijke ruimtes - de toekomst?

De Morgen 11/03/2016

**Projectontwikkelaars willen kleinere appartementen bouwen, al is er weerstand**

**Een appartement van 75 vierkante meter. Het is volgens projectontwikkelaars de enige manier om nieuwbouw betaalbaar te maken voor jongeren en singles. Zij dringen bij de overheid aan op lossere regelgeving. Maar experts vragen waakzaamheid.**

Eén op de vijf geïnteresseerde jongeren en alleenstaanden kan geen lening krijgen voor een nieuwbouwappartement. Niet verwonderlijk, als zo'n stulpje al snel 250.000 euro of meer kost. Het is een doorn in het oog van projectontwikkelaars. Sectororganisatie UPSI-BVS, die zowat 150 projectontwikkelaars vertegenwoordigt, stelt dan ook voor om kleinere appartementen te bouwen. Waar de gemiddelde oppervlakte vandaag zo'n 85 m<sup>2</sup> bedraagt, dan zou dat moeten dalen naar 75 vierkante m<sup>2</sup>.

Vandaag botsen de ontwikkelaars naar eigen zeggen op allerlei regelgeving, die het quasi onmogelijk maakt om kleinere appartementen neer te zetten. Zo moet een 1-slaapkamer-appartement in Brussel minstens 52 m<sup>2</sup> zijn en stellen in Vlaanderen steden en gemeenten eigen normen. "Er zijn vaak problemen met de vergunnende overheden", zegt UPSI-BVS-voorzitter Olivier Carrette. "Zij willen vooral appartementen van 90 tot 120 m<sup>2</sup>, omdat die zogezegd kwaliteitsvoller zouden zijn."

Volgens Carrette klopt dat niet. Hij stelt dat de prijsverlaging evenredig zou zijn met de verkleining van de woonoppervlakte. Concreet: als een appartement tien procent kleiner wordt gebouwd, dan zal het ook tien procent goedkoper worden. "En dat met behoud van kwaliteit. In de Lichttoren in Antwerpen zijn appartementen van 50 tot 75 m<sup>2</sup>. Ze zijn kwalitatief en betaalbaar. Wij



©thinkstock

moeten durven denken aan ingebouwde kasten en verschuifbare muren. Zulke appartementen zijn heus geen kiekenkoten. We willen in géén geval evolueren naar situaties zoals in Londen of New York, waar zelfs de kleinste kamers tegen hallucinante prijzen de deur uitgaan."

De Lichttoren, die werd getekend door de gerenommeerde architect b0b Van Reeth, lijkt een perfect voorbeeld van hoe het ook kan. De kleinste appartementen werden er voor oplevering verkocht vanaf 100.000 euro. Zonder btw weliswaar, maar nog altijd zeer betaalbaar. Maar op dit moment kosten diezelfde appartementen al snel 249.000 euro.

Het illustreert volgens Luc Martens, voorzitter van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, de valkuilen van het plan. "Wij staan hier nu al voor open. In Gent mag een appartement in theorie niet kleiner zijn dan 115 m<sup>2</sup>. Maar in de praktijk wordt er ook voor lagere oppervlaktes vergund. Wij vragen ons daarom vooral af hoe betaalbaar het zal zijn. Vaak blijven zulke kleine appartementen disproportioneel duur. In Roeselare betaal je voor 75 m<sup>2</sup> al snel 250.000 euro. In een stad als Leuven zal dat nog een pak meer zijn."

**SHARE**

'We willen niet evolueren naar situaties zoals in New York, waar je hallucinante prijzen betaalt voor de kleinste kamers'

OLIVIER CARRETTE,  
PROJECTONTWIKKELAAR



©thinkstock

Experten geven aan dat er sowieso vraag zal zijn naar de kleine appartementen, maar dat de overheid zorgvuldig moet bekijken waar en op welke manier er mag worden gebouwd. Anders dreigt een nieuwe verkaveling in de hoogte. Het zou volgens architect Joachim Declerck van denktank Architecture Workroom Brussels voor problematische situaties zorgen. "Aan de kust en in de rand van de steden zijn dertig jaar geleden veel appartementen gebouwd, maar we zien nu dat die gebouwen niet meer aan de normen voldoen en dat al die eigenaars samen niet willen of kunnen beslissen over een noodzakelijke renovatie."

## **Cohousing**

Declerck meent dan ook dat zulke projecten niet alleen uit koopwoningen mogen bestaan. "We moeten geen geprivatiseerde luciferdoosjes gaan bouwen, want dat zou een drama zijn. Er moet ook ruimte zijn voor huurappartementen. Als dat gebeurt,

**SHARE**

'De focus moet liggen op kleine appartementen met gedeelde functies in een kwaliteitsvolle omgeving: een gezamenlijke tuin, feestzaal, of zelfs een zwembad'

JOACHIM DECLERCK,  
ARCHITECT

denk ik dat het kan. Alleen mag de focus niet liggen op de kleine wooncellen zelf. Wel op kleine appartementen met gedeelde functies in een kwaliteitsvolle omgeving."

Cohousing kan in dat opzicht als een voorbeeld dienen. Een gezamenlijke tuin, feestzaal, professionele keuken of zelfs een zwembad kan tot de mogelijkheden behoren. Ook moet er voldoende bergruimte beschikbaar zijn, zodat bewoners van de kleine appartementen er hun fiets of overbodige meubels kunnen stallen.

"Er zijn vandaag nog te weinig goede voorbeelden om veel Belgen te overtuigen", zegt Leo Van Broeck, professor stedenbouw aan de KU Leuven. "Maar volgens mij kan het comfort in zulke gebouwen zelfs groter zijn dan in een klassiek appartement. Tegelijkertijd moet de overheid er sterk op toezien. De prijs per vierkante meter zal immers stijgen."

### **Getuigenis: "Ook een moeilijke mens kan hier aarden"**

**Laura Bostoens woont in een studio van 35 vierkante meter. "Op Facebook zag ik dat deze studio vrij kwam en ik móést hem hebben", zegt Bostoens (18). "Dit is perfect voor iemand die alleen is. De manier waarop de meubels stonden, was ideaal."**



We hebben het hier over een studio van 35 vierkante meter, op de gelijkvloerse verdieping van een zes jaar oude nieuwbouw in Ledeberg, bij Gent. Een grote kast deelt de ruimte - zowaar met leem op de wanden - in twee, met aan de ene kant een zithoek en keuken, aan de andere kant de slaapkamer. De badkamer is apart. Laura heeft er het gezelschap van haar vriend Stijn (22), van haar twee vissen en van haar konijn Fluffy.

Het klinkt zeer krap, die 35 vierkante metertjes, maar toch snijdt de ruimte je de adem niet af. "Ik had het gevoel dat ik hier thuis was. Ik probeer alles ook zo mooi en gezellig mogelijk te maken. Als ik geen lief had, zou ik hier nog vijf jaar kunnen leven. Ik ga met pijn in het hart weggaan."

Tien maanden huurt Laura haar studio nu. Haar mini-appartementje gaf haar

de mogelijkheid om volledig zelfstandig te gaan wonen zonder dat ze in een krot moest kruipen. "In Gent kom je wat tegen", zucht ze. "Ik ben nogal kieskeurig en dit was tenminste modern, warm en proper. Het moet perfect zijn als ik ergens naartoe gaan. Ik ben een moeilijke mens, maar ook een moeilijke mens kan aarden op 35 vierkante meter."

De bouwsector pleit voor kleinere appartementen, tot een gemiddelde van 75 vierkante meter. "Dat is nog altijd bijna het dubbel van het mijne", lacht Laura. "Maar voor jonge mensen die kapitaal willen opbouwen, zou het wel positief zijn dat er kleinere worden gebouwd. Appartementen zijn voor veel beginners onbetaalbaar."

Zou het nóg kleiner kunnen dan haar stekje? "Als je alleen bent, zou 25 vierkante meter nog lukken", schat Laura. "Hier is de badkamer ook redelijk groot, die had nog kleiner gekund. Maar voor twee personen zou het echt niet kleiner mogen worden."

Dat is ook de reden waarom Laura over enkele maanden haar studio zal verlaten: ze gaat samenwonen met Stijn, in een echt huis in Merelbeke. "We willen aan een gezin beginnen en dan heb je ruimte nodig", zeggen ze.

De twee zeggen dat ze elkaar goed kunnen verdragen, maar toch hunkeren ze ernaar om ook wat eigen ruimte te hebben. "Hier zit je constant op elkaar", zegt Stijn.

Laura knikt. "Hij moet 's morgens vroeg op om te gaan werken, terwijl ik later thuis ben van mijn werk. Als ik dan nog wat tv kijk, is dat vervelend voor hem", zegt ze. "Je kunt hier geen bezoek ontvangen voor een groot diner."

Opgesloten heeft ze zich hier nooit gevoeld. "Het gemakkelijke aan Gent is dat het openbaar vervoer dichtbij is, op tien meter heb je winkels en kappers. Ik had alles wat ik moest hebben. Op vijf minuten sta je in het centrum", zegt Laura.

-