

**This item is the archived peer-reviewed author-version of:**

Woontypologie gezocht : van alleenstaande eengezinswoning naar een stedelijk, collectief, inclusief huisvestingsproject?

**Reference:**

De Vos Els.- Woontypologie gezocht : van alleenstaande eengezinswoning naar een stedelijk, collectief, inclusief huisvestingsproject?  
Ruimte & maatschappij : Vlaams-Nederlands tijdschrift voor ruimtelijke vraagstukken - ISSN 2032-8427 - 10:1(2018), p. 71-91  
To cite this reference: <https://hdl.handle.net/10067/1534810151162165141>

## Woontypologie gezocht. Van alleenstaande eengezinswoning naar een stedelijk, collectief, inclusief huisvestingsproject?

Els De Vos  
Henry van de Velde onderzoeksgroep  
Faculteit Ontwerpwetenschappen  
Universiteit Antwerpen  
[Els.devos@UAntwerpen.be](mailto:Els.devos@UAntwerpen.be)

### ABOUT THE AUTHOR

Els De Vos is engineering architect, urban planner and holds a PhD in architectural engineering (KULeuven). Her PhD dissertation on the architectural, social and gender-differentiated mediation of dwelling in 1960s–1970s Belgian Flanders has been published with the University Press Leuven in 2012. She is associated professor at the faculty of Design Sciences at the University of Antwerp. She co-curated, together Luce Beeckmans, Jonas De Maeyer, Kimoura Hauquier en Maarten Vandendriessche, the exhibition *Living in Diversity. Inclusive housing for newcomers* in the Singel (10.11.2017-14.01.2018).

### CORRESPONDING ADDRESS

[Els.devos@UAntwerpen.be](mailto:Els.devos@UAntwerpen.be)

### OVER DE AUTEUR

Els De Vos, dr.ir.-architect en ruimtelijke planner, doceert aan de faculteit Ontwerpwetenschappen van de Universiteit Antwerpen. De University Press Leuven publiceerde haar monografie *Hoe zouden we graag wonen? Woonvertogen in Vlaanderen tijdens de jaren zestig en zeventig* (2012). Ze co-edite verschillende boeken, waaronder *School in de Stad in de School*, *Theory by Design* en *Van Academie tot Universiteit* (bij de University Press Antwerp). Ze co-cureerde, samen met Luce Beeckmans, Jonas De Maeyer, Kimoura Hauquier en Maarten Vandendriessche, de tentoonstelling *Wonen in diversiteit. Inclusieve woonvormen voor nieuwkomers* (De Singel, 10.11.2017-14.01.2018).

### ABSTRACT

How do Flemish people want to live? Which architectural housing typology can meet their demands? But also: which housing typologies are desirable in Flanders of 2050? How can certain (technological) evolutions determine typologies of the future? Will 'smart technology' take an important part of the everyday life? Not so much is known about the housing preferences of the inhabitants of Flanders. Moreover, there are two kinds of preferences: stated and revealed preferences, as Michaël Ryckewaert explained in his contribution. In this article, we will explore these questions by means of a number of statements. We will depart from a housing model that is dominant today, the owned, single family houses. Second, we will explore other housing typologies, including attached homes and collective housing projects.

## KEY WORDS

Housing typologies, housing preferences, collective dwellings, row houses

## SAMENVATTING

Hoe willen Vlamingen wonen? Welke architecturale woningtypologie kan tegemoet komen aan de woonwensen van de populatie die in Vlaanderen leeft? Maar ook: welke woningtypologie(ën) zijn wenselijk in het Vlaanderen van 2050? En hoe kunnen bepaalde (technologische) evoluties de woningtypologieën van de toekomst bepalen en beïnvloeden? Zal slimme technologie (smart technology) een belangrijk onderdeel vormen van het toekomstige wonen? Over de woonwensen van de bewoners in Vlaanderen is nog niet zo veel gekend. Bovendien is het begrip woonwens heel ruim, en omvat het zowel woonvoorkeuren die opgegeven worden in enquêtes (stated preferences), als woonvoorkeuren die afgeleid worden uit concrete woonsituaties (revealed preferences). In deze bijdrage, worden deze vragen geëxploreerd aan de hand van een aantal stellingen. Daarbij vertrekken we van het woonmodel dat vandaag domineert en verkennen we van daaruit andere woningtypologieën.

## SLEUTELWOORDEN

Woningtypologieën, woonwensen, woonvoorkeuren, rijwoningen, collectieve woonvormen

## CORRESPONDING AUTHOR/CORRESPONDENTIEADRES

Els.DeVos@Uantwerpen.be

Hoe willen Vlamingen wonen? Welke architecturale woningtypologie kan tegemoet komen aan de woonwensen van de populatie die in Vlaanderen leeft? Maar ook: welke woningtypologie(ën) zijn wenselijk in het Vlaanderen van 2050? En hoe kunnen bepaalde (technologische) evoluties de woningtypologieën van de toekomst bepalen en beïnvloeden? Zal slimme technologie (smart technology) een belangrijk onderdeel vormen van het toekomstige wonen? Over de woonwensen van de bewoners in Vlaanderen is nog niet zo veel gekend. Bovendien is het begrip woonwens heel ruim, en omvat het zowel woonvoorkeuren die opgegeven worden in enquêtes (stated preferences), als woonvoorkeuren die afgeleid worden uit concrete woonsituaties (revealed preferences), zoals Michaël Ryckewaert in dit themanummer terecht opmerkt. In deze bijdrage, zullen we deze vragen exploreren aan de hand van een aantal stellingen, alhoewel de eerste stelling eerder een vaststelling is dan wel een stelling. We vertrekken immers van het woonmodel dat vandaag domineert en verkennen van daaruit andere woningtypologieën.

**(vast)stelling 1: De baksteen in de maag is nog heel sterk en wordt nog steeds gestimuleerd door de overheid via de woonbonus. Die stimulans bevordert het wonen op meer perifere locaties (wegens goedkopere woonprijzen).**

Historisch gezien is de Belg (Vlaming) sterk verankerd met zijn woning. Spreekwoordelijk wordt gezegd dat een Belg geboren is met een baksteen in de maag. Daarmee wordt vooral bedoeld op het

feit dat woningverwerving, bij voorkeur door het zelf bouwen, het streefdoel is van de meeste Belgen.

*Fig. 1: De schildpad met bakstenen rug refererend naar Batibouw, kaft van het Belgische tijdschrift A+ (nr. 35, 1977).*

Het logo van de drukbezochte beurs *Batibouw*, de schildpad met zijn stenen huis op zijn rug, symboliseert dit woonpatroon. Zoals ondertussen breed bestudeerd, is dit geen natuurlijk aangeboren patroon, maar werd en wordt dit nog steeds fiscaal gestimuleerd door de overheid waardoor het een evidentie geworden is. Op het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw maakte België de keuze om woningverwerving te stimuleren, na de 2<sup>de</sup> WO werd dit nog versterkt door de Wet De Taeye en momenteel is de woonbonus (belastingvermindering bij inbreng van de lening) nog steeds een manier om woningverwerving fiscaal te stimuleren (Goossens 1982, Theunis 2006, De Vos 2012, 34-36, Canfyn 2015).

Aan het verwerven van een eigen woning wordt door de bewoners veel betekenissen toegekend. Voor de meesten betekent het een sociale stijging op de ladder, het gevoel 'geslaagd zijn' of op zijn minst erbij te horen, een teken van (financiële) onafhankelijkheid en een appeltje voor de dorst (en dan vooral het pensioen) (De Decker 2013). Bovendien wordt die alleenstaande woning zo geprezen om de 'privacy' die ze garandeert. Akoestisch staat de woning los van de burens en ook iets verwijderd van de straat, waardoor de bewoner zich vrijer voelt. Doordat bewoners bij nieuwbouw en soms ook renovatie, de bouwstijl kunnen kiezen, kunnen ze ook een grote individualiteit en eigen expressie in hun woning leggen (Van Pelt, 2015).

Aangezien bouwgrond in meer afgelegen gebieden (verder van de kernstad) goedkoper is, kiezen Vlamingen uit de middenklasse ervoor om verder van steden een woning te bouwen. Of zoals Hans Leinfelder het onlangs in een interview pertinent verwoordde: "Een Vlaming is bereid om in de file te staan in ruil voor een vrijstaand huis met een eigen tuin" (Vervaeke, 2017). Daarbij geeft hij Zaffelaere als voorbeeld. In dit dorp zonder voorzieningen op 20 km van Gent wordt er lustig bijgebouwd op nieuw aangesneden percelen.

Het dominante woonideaal van de ouders leeft door bij de kinderen. Een kleinschalige ILIV studie uit 2014 geeft aan dat 66% van de ondervraagde jongeren eigendomsverwerving verkiest boven het huren van een woning. Al denkt hetzelfde percentage dat de stijgende woningprijzen hun leven zal veranderen in de komende 10 jaar en denkt 57% dat de schaarser wordende percelen een gevoelig impact op hun woonsituatie zal hebben. Uit het grote woononderzoek blijkt effectief dat sinds enkele jaren, het woningbezit, na decennia van stijging, plots aan het dalen is. Tussen 2005 en 2013 daalde het van 74,4 procent naar 70,5 procent (Winters, 2015, 28). Alarmerend is het feit dat het vooral de lagere inkomens zijn die niet meer kunnen volgen, terwijl voorheen quasi alle lagen van de bevolking een woning verwierven (Winters, 2015, 7).

Bruno Meeus, Pascal De Decker en Bart Claessen (2013, 102-104) argumenteren dat de 'formatieve periode' van een mens, namelijk van 15-25 jaar ongeveer, belangrijk is aangezien dan het beeld gevormd wordt van de ideale woning die nog lang blijft doordeemsteren. Veel jongeren verkiezen om te wonen zoals hun ouders (wat nog versterkt wordt als er kinderen komen): in een groene

omgeving en bij voorkeur een vrijstaande woning in eigendomsbezit.<sup>1</sup> De betekenis van een groene (rurale) omgeving is heel rekbaar. Dit gaat van een woning met tuin in de randstad, tot een woning langs een steenweg of in een landelijk dorp (Van Pelt, 129-134). De meeste jongeren vinden de privacy het hoogste goed. Ze hechten belang aan individualiteit en onafhankelijkheid. Het is een plek waar ze kunnen uitrusten na een drukke werkdag, maar ook één waar ze een barbecue kunnen organiseren. Zeker als ze zelf kinderen hebben, menen velen dat die groene omgeving belangrijk is voor de ontwikkeling van hun kinderen (zoals ze dat zelf als kind gekend hebben) (Meeus, De Decker, Claessen, 160-165).

Als dit scenario zich doorzet, evolueert Vlaanderen gewoon verder tot één nevelvlek. Om dit scenario te veranderen, moet er op een scala van maatregelen ingezet worden. Het afschaffen van de woonbonus voor alleenstaande woningen is daarbij een essentiële maatregel, omdat financiële stimuli het huidige woonideaal gefundeerd hebben (De Decker, 489-500). Belastingen op de werkelijke waarde van de woning (los van het Kadastraal Inkomen) zou ook een ommekeer kunnen bewerkstelligen, maar vergt veel politieke moed.

**Stelling: Wonen in de stad vraagt een heroriëntatie in de manier van denken of het aanreiken van een waardig alternatief voor het suburbane wonen. Zoals, hoe en waar de fiets reinigen of familiefeesten houden?**

Om mensen naar de stad te trekken of te behouden, dienen de woningen een aantal kwaliteiten van de suburbane woning in zich te dragen of tenminste als gedeelde voorziening te hebben. Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck (2016) wees er al herhaaldelijk op dat men in de stad hetzelfde comfort als in een suburbane woning wil: *“Die steden hebben ook werk hé. Dus ook die dorpen en die steden moeten gezinsvriendelijker, kindvriendelijker [worden], en er moet meer groen in die steden komen. Eigenlijk moet je de droom van de Vlaming in zijn verkaveling au sérieux nemen, en een even praktische en leuke woning maken in de stad. Als je gaat mountainbiken en je komt terug met een modderige fiets ... Bij een fermette kan je die afspuiten op de oprit; in een appartementje in de stad staat die in uw badkuip en na twee keer zit uw sifon verstopt. Dat is een beetje het idee: we moeten stadswoningen maken waarin je je fiets kan poetsen, waarin je kan knutselen in een atelier beneden; waar je dus alles wat je in een fermette kan ook kan plus dat je vlakbij de tram, winkel, cultuur en andere dingen bent.”*

Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid om (familie)feesten te houden. Wanneer bachelor studenten (waarvan een goede 70% in een suburbane (half)open bebouwing woont die in eigendomsbezit van de ouders is) goede innovatieve rijwoningen bezoeken die ontworpen zijn op de relatief smalle percelen, schrikken de meesten even. De woning wordt beoordeeld met de standaard verkavelingswoning in het achterhoofd. Hoe kan men er bezoek ontvangen en familiefeesten houden als de keuken relatief compact is en het salon zich een verdieping hoger bevindt? En is er wel voldoende *privacy* in de woning waarbij er visuele contacten zijn tussen de verdiepingen door vides? Waar kan er ‘gebricoleerd’ worden? Hoe moet het dan als er geen garage of tuinberging met werktafel is?

Idealiter, dienen stedelijke woningtypologieën (gedeelde) binnen- en buitenruimten te hebben voor een familiefeest, een barbecue of het bricoleren. Ook een (gedeelde) tuin behoort tot deze

---

<sup>1</sup> Meeus B., De Decker P., Claessens B., *De geest van suburbia*, Garant: Antwerpen-Apeldoorn (2013).

mogelijkheden. Hier rijzen diverse ontwerpvragestukken. Hoeveel gedeelte ruimte dient men te voorzien per hoeveel woningen? En heeft iedere bewoner wel nood aan eenzelfde soort gedeelde ruimte? Senioren zullen vermoedelijk een andere soort buitenruimte wensen, dan jongeren bijvoorbeeld. Waar zij de rust appreciëren, willen jonge ouders vooral speelruimte voor hun kroost.

**Stelling: De goed ontworpen rijwoning kan als woonmodel van de toekomst dienen mits respectering van de privacy.**

Rijwoningen hebben veel kwaliteiten die raken aan deze van alleenstaande woningen. Het zijn eveneens grondgebonden woningen die verbonden kunnen zijn met een tuin(tje) en er is in de voorgevel een individuele expressie mogelijk. De bewoners zijn in de mogelijkheid om hun eigen architecturale stijl, inclusief hun eigen voorgevel, te kiezen (wat bijvoorbeeld niet het geval is bij appartementsbouw). Daarnaast kunnen ze hun rijwoning relatief gemakkelijk uitbreiden via een aanbouw of anders inrichten (bijvoorbeeld opdelen in kamers). Rijwoningen hebben immers een structuur die gemakkelijk aanpasbaar is. Een bijkomend voordeel is de relatieve betaalbaarheid (bewoners hebben immers veel woonoppervlakte op een beperkte grondoppervlakte), de energiezuinigheid en de hoge dichtheid door hun compactheid, waardoor het mogelijk is om openbaar vervoer, maar ook andere diensten in de nabijheid te organiseren. Toch is deze woningtypologie relatief beperkt in Vlaanderen. Terwijl in België de rijwoning 34% van het woningbestand uitmaakt, is dit in Nederland maar liefst 60% (Hulsman, Kramer, 2013, 10).

Rijwoningen vormen specifieke uitdagingen voor ontwerpers. Om voldoende natuurlijk licht in een woning te krijgen, zijn er slechts twee gevels (voor- en achter) waarlangs licht getrokken kan worden, evenals het dakoppervlakte. Grote raampartijen worden langs de straatkant vaak geschuwd om binnengluren te vermijden. Terwijl Nederlanders globaal gezien veel minder problemen hebben met het feit dat passanten binnenkijken in de woning en ze het veel minder nodig vinden om de ramen af te schermen voor de buitenwereld (Cieraad, 1997), is 'privacy' voor vele Belgen het hoogste goed. Met de uitdrukking 'Pour vivre heureux, vivons cachés', legde een bewoner uit waarom hij tevreden was dat zijn woning vanaf de straatkant helemaal niet opviel.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is visueel contact met de straat juist wenselijk om op die manier sociale controle op straat te garanderen (Van Dorst 2005, 370-371; Hajonides, e.a., 1987; Hondelghem, 1993; Booth C., e.a., 1996). Hier ontspint zich een verhaal over de afweging tussen voldoende privacy, en tegelijk voldoende lichtinval, zicht en sociale controle op de straat. Het principe van de 19<sup>de</sup> eeuwse herenwoning, waar de begane grond zich een halve verdieping boven het straatniveau bevindt, is een beproefde methode die onder meer door AG Vespa ruimschoots toegepast wordt in hun woonprojecten (Decloedt, 2014). In mediterrane landen zoals Spanje en Portugal, wordt de begane grond in steden gereserveerd door winkels, kantoren en garages. Daar wordt in de steden zelden op de begane grond gewoond, maar evenmin hebben deze (appartements)woningen een eigen tuintje (wat een rijwoning vaak wel heeft). Hoe dan ook, het 'privacy'-argument ligt heel gevoelig bij Vlamingen en is iets waar nadrukkelijk aandacht voor zal moeten zijn in het creëren van een geschikte woningtypologie.

**Stelling: De ruime fietsenstalling, waar ook bakfietsen en long-tail fietsen kunnen gestald worden, wordt een essentieel onderdeel van het stedelijk wonen voor de (blanke) middenklasse.**

Vanaf de jaren 1960 was de democratisering van de auto van cruciaal belang in het naoorlogse wonen. Die maakte het verspreide (suburbane) wonen mogelijk voor de massa. Want dankzij hun

auto konden ze zich toch comfortabel verplaatsen (naar het werk, de school, familie, voor de boodschappen, etc.). De auto zorgde ervoor dat woningen een extra kamer van ongeveer 20m<sup>2</sup> kregen, namelijk de garage (De Vos, 2012, 203-228).

*Fig. 2: In de stedelijke kavelwoningen van gemeentebedrijven (zoals AG SOB Gent, of AG Vespa) wordt een fietsenberging in/nabij de woning vereist. Zo ook in deze woning ontworpen door Guerilla Architecten te Gent. (Foto: Els De Vos)*

In de meeste steden zien we een toename van het fietsverbruik. Sinds de invoering van het Gentse mobiliteitsplan, steeg het fietsgebruik er aanzienlijk. Maar ook in Antwerpen blijft het aantal fietsers stijgen. Bovendien groeit het gebruik van elektrische fietsen, bakfietsen, en long-tail fietsen, namelijk fietsen met een verlengde bagagedrager waarop meerdere kinderen (tot 200 kg) kunnen vervoerd worden.

Wat betekent dat voor het wonen? Door deze evolutie zal een (ruime) fietsenberging een onmiskenbaar onderdeel van het stedelijk wonen vormen. Deze ruimte is reeds een vereiste in bijvoorbeeld de kavelpanden en hoekwoningen van AG SOB Gent, maar ook studentenhuisvestingsprojecten zijn verplicht een voldoende ruime, inpandige fietsenstalling te voorzien. Bij collectieve woonprojecten is een (gedeelde) fietsenstalling een must. Stedenbouwkundig heeft dit tot gevolg dat woonlocaties op fietsafstand van het stadscentrum of bepaalde faciliteiten (scholen, kinderopvang, werkgelegenheid) gegeerd zijn en blijven. Door de doorbraak van de elektrische fiets kan de actieradius toenemen.

Bij kansarme, vrouwelijke bewoners van etnisch-culturele minderheden is de fiets als transportmiddel minder evident of gewenst. Zo wees een kleinschalig onderzoek van Ella.vzw in de sociale woonwijk Nieuw-Gent uit dat deze vrouwen vlugger teruggrijpen naar het openbaar vervoer en automobilititeit, dan de fiets (Mojica, 2018). Zij prefereren beter openbaar vervoer, taxi-cheques, autorijlessen en autodelen afgestemd op kansarmen, boven fietslessen. De relatief afgelegen ligging van de woonwijk t.o.v. het stadscentrum heeft daar mogelijks mee te maken, evenals de beperkte sociale veiligheid, de moeilijkheid om (veel) kinderen en boodschappen te vervoeren op een 'gewone fiets' en culturele beperkingen (bv. nooit leren fietsen als kind). Voor hen is goedkoop autoparkeren in de woonomgeving veel meer een punt van bezorgdheid.

**Stelling: Door te investeren in multifunctionele, collectieve, open huisvestings- en ontmoetingsplekken in steden, raken nieuwkomers en lokale bewoners beter op elkaar afgestemd.**

Over de woonwensen van migranten in Vlaanderen zijn tot nu toe nog geen systematische studies gevoerd. De meeste studies gaan over de blanke middenklasse. Niettemin neemt het aandeel nieuwkomers toe. Wat we wel weten, is dat de 'arrival cities', zoals Doug Saunders die heet, plaatsen zijn waar de meeste nieuwkomers terecht komen (Sanders, Houtzager, 2010). Dit zijn wijken in de grotere steden, zoals Antwerpen en Gent, die gekenmerkt worden door goedkopere woningen en de aanwezigheid van landgenoten, evenals diverse hulporganisaties. Door het grote informele opvangnetwerk zijn het goede aankomstplaatsen. Voorbeelden daarvan zijn het district 2060 in Antwerpen (met onder meer het De Coninckplein en het Stuivenbergplein) of de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel rond de stad Gent, waaronder het Rabot en de Brugse Poort het meest gekend zijn. Het zijn echter ook de wijken met ongezonde, kleine woningen waar huisjesmelkers kamers aan woekerprijzen verhuren. Nieuwkomers leven aanvankelijk vaak vrij geïsoleerd en missen de spontane contacten die in hun thuisland (met een warmer klimaat) in de publieke ruimte gebeuren (Van Gool, 2016).

Fig. 3: De tentoonstelling *Wonen in diversiteit* van het Heim collectief biedt alternatieve oplossingen voor de huisvesting van nieuwkomers in Vlaanderen (foto: Els De Vos, 2017)

Heim collectief argumenteert dat iets meer investeren in het huisvesten en accommoderen van vluchtelingen, een win-win situatie voor de stad kan betekenen. Door collectieve woonprojecten voor vluchtelingen te verweven met faciliteiten waar de buurt nood aan heeft (zoals sportplekken, een (sociaal) restaurant, ontmoetingsplekken, enzovoort), kan de aanwezigheid van de nieuwkomers juist een verrijking voor de buurt betekenen. De buurt krijgt extra faciliteiten (zoals een (sociaal) restaurant, sporthal, ontmoetingsruimte, buurtpark, wijktuin, ... en leert er de nieuwkomers gemakkelijker door kennen. Omgekeerd komen de nieuwkomers zo ook in contact met de buurtbewoners (Beeckmans L., Heim collectief, 2017). Via ontwerpend onderzoek in Antwerpen en Aalst worden daar voorbeelden van gegeven op de tentoonstelling *Wonen in diversiteit* (Beeckmans, e.a., 2017).

Een gerealiseerd voorbeeld is te vinden in het buitenland, namelijk Refugio te Berlijn, een initiatief van Sven Lager en Elke Naters onder leiding van Gerold Vorländer (Share & House, 2017). Dit is een gebouw, aangekocht door de Berliner Stadtmission en gerenoveerd tot een hybride ruimte. Op de begane grond bevindt zich een cafetaria en zalen die gehuurd kunnen worden voor activiteiten (zoals een congresruimte met 3 workshop ruimten, een grote hall voor 200 personen en een dakterras met paviljoen), terwijl er op de andere verdiepingen gewoond kan worden door 50% autochtonen en 50% nieuwkomers. Er worden heel wat activiteiten georganiseerd waarbij buurtbewoners en nieuwkomers samen komen. De woningen zijn afgestemd op singels, al verblijven er ook aan aantal koppels en kinderen. In de daktuinen worden samen groenten en kruiden gekweekt, o.a. voor het restaurant.

**Stelling: Via multidisciplinaire projecten wordt een groot deel van de erkende vluchtelingen aangetrokken om samen te wonen met de bewoners in meer landelijke gebieden, dorpen of kleinere steden.**

Het zou een optie kunnen zijn om een bepaald percentage (bijvoorbeeld de helft van de erkende vluchtelingen) te huisvesten in meer landelijke gebieden. In Duitsland kiest men voor deze strategie omdat er in de suburbane en landelijke gebieden een woningleegstand is. Er is echter ook een gebrek aan werkgelegenheid en zeker aan goed betaalde jobs. Daarom werd een pilootproject opgezet door de StadtBauKultur NRW 2020. In Nieheim in de provincie Noordrijn-Westfalen, worden nieuwkomers, en dan in eerste instantie vluchtelingen, betrokken bij de renovatie van panden en het oprichten van woonunits (Mayer, Junker, Kruse, 2011). In het project *Heimatwerkers* renoveren bewoners, vluchtelingen en studenten van de hogeschool Ostwestfalen-Lippe een historisch pand (Ackerbürgerhaus) tot gemeenschapshuis (Stadtbaukultur –nrw, 2016). Op die manier wordt zowel gewerkt aan het verhogen van de vaardigheden (technische vaardigheden voor het (ver)bouwen van een huis, evenals talen en cultuur) van deze nieuwkomers, als het versterken van hun netwerken met de lokale bewoners. Omgekeerd maken de lokale bewoners en studenten kennis met hun cultuur en gewoonten (inclusief culinaire vaardigheden). Het Ministerie van Bouw, Huisvesting en Stedelijke ontwikkeling van de Federal Staat van Nordrhein-Westfalen financiert 70% van de totale kost, terwijl de stad Nieheim de overige 30% voorziet (Heimatwerker, 2017). De StadtBauKultur NRW 2020 betaalt de kosten voor de organisatie, PR, events en communicatie. Aangezien het project nog niet afgelopen is -het loopt nog tot 2018, kunnen er nog geen finale conclusies getrokken worden. Maar niettemin is deze pilot ook voor Vlaanderen relevant.



**Stelling: Het suburbane woonideaal, met woningverwerving, trekt langdurige migranten (van 1<sup>e</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> generatie) aan**

Er werd nog geen systematisch onderzoek naar gedaan, maar er zijn wel aanwijzingen dat 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> generatie migranten ook het Belgische woonpatroon achterna gaan. Ze ervaren ook dat huren in België geldverlies betekent, en streven er ook naar om een eigen woning te verwerven. Dit patroon geldt niet bij alle groepen, zoals de orthodoxe joden die in een bepaalde wijk in Antwerpen zich duidelijk gevestigd hebben. Maar niettemin zijn er aanwijzingen dat bijvoorbeeld Turkse en Marokkaanse gezinnen van de 2<sup>de</sup> generatie, ook streven naar een meer suburbane, eigen woning. Deze woning wordt vervolgens deels volgens 'Vlaamse normen' ingericht waardoor bewoners aangeven dat ze erbij horen en een bepaalde standaard bereikt hebben. Maar tegelijk laat het eigendomsbezit toe om ook naar eigen smaak te verbouwen. Een 'Arabisch salon' (een ruimte waar doorlopend zetels met hun rug tegen de muur geplaatst worden) in de veranda, is daar een voorbeeld van (ILIV, 2015).

**Stelling: Nieuwe (communicatie)media, zoals de radio, televisie en telefoon, stimuleren de suburbanisatie en het wonen op afgelegen woonlocaties. Eveneens doet het de nood aan co-studeer/werkplekken toenemen.**

Chatten, app'en, bloggen en vloggen, ... worden steeds meer een deel van het dagelijks leven. Dit heeft diverse gevolgen. Het huis wordt meer en meer een werk- en ontspanningsplek die door zijn technologie een afgelegen locatie (zoals een suburbane of landelijke omgeving) mogelijk maakt. De digitale communicatie en mogelijkheden vermindert de noodzaak aan verplaatsingen. Kinderen leren online talen, typen en programmeren. Ze hoeven zich niet meer te verplaatsen naar de plaats waar cursussen gegeven worden. Ze kunnen ook zo met mekaar chatten. Idem voor heel wat jobs die kantoorwerk omvatten. Door het thuiswerken (ook het nieuwe werken genoemd) wordt het huis een (tijdelijk) werkplek en daardoor kan een langere woon-werkafstand mogelijk zijn.

Door de digitale intrusie in huis zoeken studenten rustige publieke interieurs op, zoals bibliotheken, om te studeren onder groepcontrole. Voor werkenden nemen diverse vormen van gedeelde werkplekken, satellietkantoren, aan belang toe. Ook zij laten een grotere woon-werkafstand toe. Ruimten waar sociale controle mogelijk is, winnen dus aan belang

**Stelling: Stralingsvrije, gezonde en stille woonomgevingen worden gegeerd.**

De woonomgeving wordt steeds meer belast door diverse stoornissen. Luchtvervuiling is een problematiek die steeds meer aandacht krijgt via diverse projecten waarbij de bevolking ingezet wordt om mee te werken aan luchtkwaliteitsmetingen zoals Airbezen, Curieuzeneuzen, ... of de protestacties tegen luchtvervuiling rond scholen naar aanleiding van een onderzoek door Greenpeace Belgium (Pano 2018). Nabij veel Brusselse scholen blijkt de luchtkwaliteit

onaanvaardbaar te zijn. Ook geluids- en verkeersoverlast krijgt in toenemende mate aandacht, via projecten zoals Straatvinken.

Tenslotte is er nog een bron van overlast die momenteel vooral door een bepaalde doelgroep, mensen aan EHS Electromagnetic Hypersensitivity of elektrogevoeligheid lijden, ervaren wordt. (VEHSV, 2018).

Wifi vormt steeds meer een onderdeel van het huiselijk leven. De installatie van wifi is bovendien veel gemakkelijker en goedkoper dan het leggen van internetkabels. De Vlaamse overheid stimuleert ten volle de installatie van wifi. Daarnaast werden er ook proefprojecten gestart om slimme watermeters en elektriciteitsmeters in woningen te installeren.

De gepulseerde elektromagnetische straling van wifi, maar ook van slimme meters, kan gezondheidsproblemen opleveren. De Wereldgezondheidsorganisatie raadt wifi in scholen af wegens mogelijks kankerverwekkend. In Frankrijk, en ook bepaalde steden in Vlaanderen, zoals Gent, Leuven en Mechelen, zijn al maatregelen genomen om wifi te verbieden in stedelijke kinderdagverblijven en kleuterscholen (Minaraad 2016). Diverse staten in Amerika verboden slimme meters of voerden op zijn minst de optie in om ze te kunnen weigeren (Beperkdestraling).

Terwijl men in Brussel een gecumuleerd stralingsniveau van 6 V/m hanteert (in 2013 werd dit van 3 naar 6 opgetrokken voor het 4G netwerk) en in Salzburg 0.6 V/m, ligt dit in Vlaanderen op 21 V/m. Als deze trend verder gezet wordt met de installatie van 5G, internet of things, slimme meters, kan verwacht worden dat de vraag naar woningen in stralingsarme oorden zal toenemen. Dit maakt dus woningen op afgelegen plekken meer gegeerd. Maar ook steden die daarin het voortouw nemen, kunnen op termijn gegeerde woonplekken worden.

*Fig. 4: Affiche van de studiedag 'Stralingsvrij Gent? Hoe om te gaan met straling?', georganiseerd door de Gentse Minaraad (tekening: Britt De Mot, okt. 2016).*

Naast de gezondheidsaspecten, wordt ook het aspect privacy en rust aangehaald. Bewoners hebben continu toegang tot informatie, maar worden ook continu gemonitord. Zoals de actiegroep *Beperkt de straling* opmerkt: "Overigens zorgen slimme watermeters net als slimme elektriciteitsmeters voor ernstige vragen rond privacy. Ze laten derden toe om in detail en in real time te weten wanneer we thuis zijn en wat we daar doen. Een Big Brother-maatschappij komt op die manier akelig dichtbij" (Beperkdestraling, 2018).

**Stelling: Tussen ouderen en jongeren kunnen er slimme bondgenootschappen opgezet worden, waarbij nieuwe media (huis-datings-sites) mogelijk zouden kunnen faciliteren.**

Ouderen verkiezen, zolang ze nog fysiek goed zijn, om in hun eigen (te) ruime woning te blijven wonen waarbij ze die extra kamers gebruiken als logeerkamers voor de kinderen en kleinkinderen (Bervoets, Heynen, 2013). De grote woonkamer is welkom voor familiefeesten. Een grote tuin die fysiek onderhoud vergt, wordt nog het eerst als een probleem aanzien. Bovendien hebben ze de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen, wat betekent dat ze liever zorg inhuren (voor zover betaalbaar), dan wel naar een zorgcentrum gaan. Deze zorg kan gaan om fysieke ondersteuning (opstaan, zich wassen, enz.), maar ook mentale hulp (herinneren wanneer men zijn boterhammetjes moet opeten bijvoorbeeld) of gewoon nood aan gezelschap.

Jongeren, aan de andere kant, blijven langer thuis wonen. 42,5% van de Vlaamse jongeren tussen 18 en 34 jaar woont nog thuis.<sup>2</sup> Ze doen dit niet zozeer omdat ze absoluut thuis willen wonen, maar vooral omdat woningverwerving niet evident is (ILIV, 2014). Enerzijds stijgen de woningprijzen, en anderzijds worden ze geconfronteerd met minder werkzekerheid. Het ontbreken van werkzekerheid maakt dat ze niet zo gemakkelijk een lening willen aangaan, en er bovendien minder vlug één krijgen.

Deze twee groepen hebben een woonwens die tijdelijk met mekaar verenigd wordt. Kan er geen co-housingsvorm ontworpen worden die deze tijdelijke coalitie voor een langer moment mogelijk maakt? Dus feitelijk een vorm van kangoeroewonen, zij het dat de woningtypologie niet noodzakelijk onder één dak hoeft te gebeuren. In sé willen jongeren onafhankelijker van hun ouders zijn en vice versa. Ouderen die zelf in hun jeugd (tijdens de jaren '60) hebben samengewoond met hun ouders, geven aan dat ze dit deden uit noodzaak, maar dit toch niet meer wensen te doen (De Vos 2013, 52-59).

Naast de eigen kinderen, kan het ook een meerwaarde zijn om studentenhuisvesting te vermengen met seniorenwoningen. Op dit moment laat de reglementering (zoals een algemeen stedelijk bouwreglement) dit vaak niet toe. Ook voor projectontwikkelaars vragen hybride programma's meer denkwerk en investering. Nochtans zouden goede manieren van co-housing tussen deze twee groepen een meerwaarde voor beide kunnen betekenen. Bij het ontwerp van deze woningtypologieën zal naast gemeenschappelijke ruimten, ook gezocht moeten worden naar ruimten die het studentenleven toelaten.

#### **Stelling: Suburbane villa's gebouwd in de naoorlogse periode vormen nieuwe opportuniteiten.**

Bewoners in diverse suburbane wijken overlijden of trekken noodgedwongen naar zorgcentra. Daardoor komen deze villawoningen in de komende jaren leeg te staan en worden ze te koop aangeboden. Het moment dat deze woningen vrij komen, biedt bepaalde opportuniteiten. Te grote villa's kunnen omgevormd worden in co-housingsprojecten. Villa's op 'verkeerde plaatsen' kunnen afgebroken worden waardoor de grond voor een ander doel kan ingezet worden. Enzoverder. Theoretische zijn er veel mogelijkheden, maar de (politieke) en sociaal-economische realiteit maakt beslissingen hier niet eenvoudig, zoals het onderzoek van Marijn Van de Weijer aantoonde (Van de Weijer, 2014; Van De Weijer, Van Cleempoel, 2013, 423-430).

#### **Stelling: Collectieve woonprojecten vormen een belangrijk onderdeel van de toekomstige woningvoorraad.**

Op de tentoonstelling *At Home. Building and Living in Communities* van het Deutsches Architekturmuseum Frankfurt, die door Architectuurwijzer naar Vlaanderen werd gebracht, werden succesvolle collectieve woonprojecten in Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland, getoond (Architectuurwijzer, 2017; Becker, Kienbaum, Ring, Cachola Schmal, 2015). Daarbij werden de projecten ingedeeld volgens drie financiële modellen: bouwgroepen (wonen in persoonlijke eigendom voor eigen gebruik), wonen in een huurwoning onder het investeerdersmodel en

<sup>2</sup> Deze cijfers zijn gebaseerd op demografische cijfers van het Federaal Planbureau. Hiervoor bracht onderzoeker Philippe Defayt van het Waalse Instituut voor Duurzame Ontwikkeling (IDD) drie socio-economische factoren in rekening: huisvesting, evolutie van de inkomens bij jongeren en gezinnen en ten slotte de evolutie van de zorgverzekering. "Almaar meer jongeren blijven thuis plakken", 15/05/2017, *De Standaard*, in: <https://www.livios.be/nl/bouwinformatie/bouwen-verbouwen-of-kopen/verhuizen/almaar-meer-jongeren-blijven-thuis-plakken/> [26.12.17].

coöperatieven (wonen met een mix van eigenaars en huurders). Het eerste en laatste model zijn reeds (in beperkte mate) in Vlaanderen te vinden.

*Fig. 5: Op de tentoonstelling At Home worden diverse, geslaagde collectieve woonprojecten uit het buitenland getoond. (Foto: Els De Vos, Genk, 2017)*

De term ‘bouwgroepen’ is niet gangbaar bij ons, maar de meeste collectieve woonprojecten die in Vlaanderen gerealiseerd zijn, zijn meestal tot stand gekomen volgens deze eerste formule (samenhuizen, 2018, Van Herck, De Meulder, 2009). Het zijn meestal enkele gezinnen of soms zelfs één gezin die een gebouw aantreft of samen zoekt, en vervolgens extra partners zoekt om het om te vormen tot een co-housingsproject. Het oprichten van de CLTs (community landtrust projecten) in diverse steden (Brussel, Kortrijk, Gent, Antwerpen) valt onder het laatste model. Dit is nog in de pioniersfase, maar hier is zeker nog marge om verder door te groeien, mits goede omkadering.

Buitenlandse voorbeelden tonen aan dat deze modellen tot architecturaal hoogstaande en betaalbare woonprojecten kunnen leiden met kwalitatieve privé ruimten, evenals waardevolle gemeenschappelijke ruimten (Becker, e.a., 2015; Ilka & Andreas Ruby, Kries, Müller, Niggli, Burchard, 2017). Nieuw in dit verhaal is dat het vaak de architecten zijn die de verschillende partijen (investeerders en kandidaat bewoners) actief rond de tafel samenbrengen, en zo een vrij omvangrijk collectief woonproject opstarten, zonder dat ze er noodzakelijk zelf gaan wonen. In Vlaanderen ligt het initiatief meestal bij een aantal bewoners die samen een collectief woonproject willen opstarten.

## **Conclusie**

De baksteen in de maag zit diep in de Vlaming ingebakken door het jarenlange beleid dat inzet op eigendomsverwerving en een ruimtelijke ordening die gebaseerd is op een liberale visie op de gebouwde omgeving. Het bouwen gaat nog steeds gestadig door. Dagelijks gaat maar liefst 6 hectare verloren aan dagelijks open ruimte-verlies, waarvan 2,5 hectare effectief wordt verhard. Terwijl de betonstop door ruimtelijke planners en milieuactivisten, bekritiseerd werd omdat ze pas in 2040 ingaat, gaf het Vlaams parlement in december 2017 alvast een tegengesteld signaal doordat ze ervoor koos om de bouwregels op het platteland drastisch te versoepelen (Mollen, 2017). Zal de overheid, al dan niet in samenwerking met andere actoren, dit beleid kunnen keren en haar ecologische voetafdruk kunnen verminderen? Enerzijds is er de economische realiteit – aangestuurd door de stijging van de grondprijzen, die maakt dat een eigen woning bouwen en/of kopen voor minder mensen haalbaar is. De woningen zijn bovendien kleiner geworden in grondoppervlakte. Anderzijds heeft het beleid hernieuwde aandacht voor het wonen, en dan vooral stedelijk en collectief wonen. De Vlaams bouwmeester pleit voor dener bouwen, terwijl diverse stadsontwikkelingsbedrijven betaalbare stadswoningen stimuleren voor jonge gezinnen om op die manier de stadsvlucht tegen te gaan. Een steeds groter deel van de bewoners verkiest om in de stad te blijven en maakt gebruik van zachte vervoersmiddelen zoals (bak)fietsen. Niettemin lijkt deze woonvorm nog geen deel uit te maken van de woonwensen van het gros van de bevolking. Niettemin is er nood aan meer uitgebreid onderzoek over de woonwensen. Zeker de woonwensen van nieuwkomers en mensen met een migratie-achtergrond is heel beperkt gekend.

## **Bibliography**

Architectuurwijzer, (2017), *AT HOME/Building and living in communities*, brochure, Hasselt: Stad Genk, C-Mine, Architectuurwijzer, Deutsche Architektur Museum.

Becker A., Kienbaum L., Ring K., Cachola Schmal P. (eds) (2015), *Building and Living in Communities. Idea-Processes-Architecture*, Birkhäuser (2015).

Beeckmans L., Heim collectief (2017), *Wonen in Diversiteit*, (9/11), krant De Singel, zie [https://www.vai.be/sites/default/files/bijlagen/activiteiten/wonen\\_in\\_diversiteit.pdf](https://www.vai.be/sites/default/files/bijlagen/activiteiten/wonen_in_diversiteit.pdf) [ geraadpleegd op 20.12.2017]

Beeckmans Luce, De Maeyer Jonas, De Vos Els, Hauquier Kimoura, Van den Driessche Maarten, (curatoren) *Wonen in diversiteit. Inclusieve woonvormen voor nieuwkomers*, Antwerpen, De Singel (09/11/17-14/01/18).

Beperkdestraling, website: <http://www.beperkdestraling.org/slimme-elektriciteitsmeters> [geraadpleegd op 20.12.2017]

Bervoets W. & Heynen H. (2013). The obduracy of the detached single family house in Flanders, *International Journal of Housing Policy*, DOI: 10.1080/14616718.2013.840109, p. 12.

Booth C., Darke J., Yeandle S. (ed.) (1996), *Changing Places – Women's lives in the city*, Londen: Paul Chapman Publishing Ltd.

Canfyn, F. (2015), *Wonen voor 200.000 euro all-in, Betaalbaar, energiezuinig, goed ontworpen en in leefbare omgeving*, Antwerpen-Apeldoorn: Garant.

Cieraad I. (1997), 'Vrouw en venster. Een Nederlandse geschiedenis van eerbaarheid', in Heynen H., Delhaye C. (ed.), *De zij-kant van architectuur, themanummer van Tijdschrift voor vrouwenstudies*, jrg.18, nr.70 (2), 110-135.

Declodt, S. (2014). Ongep. lezing door directeur bouw AG Vespa. Antwerpen: Universiteit Antwerpen (febr.).

De Decker, P. (2013), *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?*, Garant: Antwerpen-Apeldoorn.

De Decker P. (2015), "Afbouw woonbonus: nu of nooit", in P. De Decker, et all, *Woonhond in Vlaanderen. Feiten/Mythen/Voorstellen*, Garant: Apeldoorn-Antwerpen, 489-500.

De Vos E. (2012), *Hoe zouden we graag wonen? Woonvertogen in Vlaanderen tijdens de jaren zestig en zeventig*, Leuven: Leuven University Press.

De Vos E. (2013), Onder één kap. Kangoeroewonen in de jaren zestig en zeventig, *Ruimte: vakblad van de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning / Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning*, 5:4, p. 52-59.

Goossens L. (1982), *Het sociaal huisvestingsbeleid in België*, 1, ongep. proefschrift, KULeuven.

Hajonides T., e.a. (1987), *Buitengewoon veilig. Hoe ruimtelijke maatregelen kunnen bijdragen aan het verminderen van seksueel geweld op straat*, Rotterdam: Goossens/Mets.

Heimatwerker (2017). Website: <https://heimatwerker.nrw/projekt/> [geraadpleegd op 20.04. 2018].

Stadtbaukultur –nrw (2016), <https://stadtbaukultur-nrw.de/en/projects/die-heimatwerker/> [geraadpleegd op 20.04. 2018].

Hondeghem A., Thijs A., Van Lindt L., (ed.) (1993), 'Sociale Veiligheid', *Ruimte voor vrouwen, Netwerk voor een Gemeentelijk Gelijke Kansenbeleid*.

Hulsman B., Kramer L. (2013), *Het rijtjeshuis*, De geschiedenis van een oer-hollands fenomeen, Amsterdam: Nieuw Amsterdam.

ILIV (2014). Ook generation Y hunkert naar een eigen thuis. persdossier okt., p. 2, in: <http://docplayer.nl/93444-Ook-generation-y-hunkert-naar-een-eigen-thuis.html>

ILIV (2015). The Expertise Centre on Living, België als thuisland voor andere culturen, persdossier juni 2015, <http://docplayer.nl/14110546-Belgie-als-thuisland-voor-andere-culturen.html> [26.12.2017]

Ilka & Andreas Ruby, Kries M., Müller M., Niggli D. (Eds.), with photos by Burchard D. (2017), *Together! The new architecture of the Collective*, Weil am Rhein: Ruby.

Mayer, A., Junker, R. and Kruse, B. (2011). Integriertes handlungskonzept für die stadt Nieheim , [http://www.nieheim.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF/Integriertes\\_Handlungskonzept.pdf](http://www.nieheim.de/fileadmin/Mediendatenbank/PDF/Integriertes_Handlungskonzept.pdf) [geraadpleegd op 14.04. 2018]

Meeus B., De Decker P., Claessens B. (2013), *De geest van suburbia*, Garant: Antwerpen-Apeldoorn , 102-104.

Minaraad Gent (2016), Stralingsvrij Gent ? Hoe om te gaan met straling?, website studiedag: <http://persruimte.stad.gent/134565-gratis-studievoormiddag-over-het-effect-van-wifi-straling-op-onze-gezondheid>

Mojica, C.; Mobiella. (2018), *Vervoersarmoede bij kansarme vrouwen met migratieachtergrond in Nieuw Gent*, s.l.: Mobiella. <http://www.ellavzw.be/sites/default/files/mobiella.pdf> [geraadpleegd op 20.04.2018](http://www.ellavzw.be/sites/default/files/mobiella.pdf)

Mollen, Frederik, "Vlaams parlement breekt belofte betonstop", in *Knack* (01/12/2017), <http://www.knack.be/nieuws/belgie/vlaams-parlement-breekt-belofte-betonstop/article-opinion-933711.html> [20/04/2018]

Pano (2018), 'Ademen onze kinderen zich ziek?', woe 14 april, <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2018/03/14/-pano---ademen-onze-kinderen-zich-ziek-/> Samenhuizen, website: <https://www.samenhuizen.be/> [geraadpleegd op 26.12.17]

Sanders D., Houtzager G. (2010), *De Trek naar de stad*, de bezige bij.

Share & House, <https://sharehaus.net/refugio/> [geraadpleegd op 20.04.2018] <https://straatvinken.be/>

Van Herck K., De Meulder B., (2009), *Wonen in Meervoud. Groepswoningbouw in Vlaanderen*, Antwerpen, Rotterdam: SUN uitgeverij.

Vereniging ElektroHyperSensitiviteit Vlaanderen VEHSV, website: <https://vehs.be/reduceren-van-de-blootstelling/> [geraadpleegd op 20.04.2018]

<http://www.beperkdestraling.org/1273-testproject-met-stralende-slimme-watermeters-in-antwerpen-bds-reageert>

Theunis K., “De Wet De Taeye. De individuele woning als bouwsteen van de welvaartsstaat”, Van Herck K., Avermaete T. (red.), *Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen 1948-1973*, Rotterdam, Antwerpen: 010, VAI/CVAa, (2006), 67-77.

Theunis K., “Private initiative as driving force for post-war reconstruction. Political doctrine and urbanization in Belgium”, paper presented at the Urbanism and Urbanisation Conference, Barcelona, 27-29 June (2005).

Van Broeck L. (2016), In ‘Van Gils en gasten’ (1 dec.), <https://www.een.be/van-gils-gasten/betonstop-vanaf-2040> [geraadpleegd op 20/03/2018]

Van Broeck Leo (2016), in Terzake (1 sept.), <https://www.canvas.be/video/terzake/najaar-2016/donderdag-1-september-2016/donderdag-1-september-2016>. [geraadpleegd op 30/03/2018]

Van de Weijer, M. (2014) *Reconfiguration, Replacement or Removal? Evaluating the Flemish Post-War Detached Dwelling and its Part in Contemporary Spatial Planning and Architecture* [Phd thesis, KU-Leuven-UHasselt].

Van De Weijer M. & Van Cleempoel K. (2013) *Architecture for Change? Obduracy of dwelling typologies and corresponding design positions*. In: De Vos E.; De Walsche J.; Michels M.; Verbruggen S.(Ed.). *Theory by Design. Antwerp: UPA* (2014) , p. 423-430.

Van Dorst M. (2005), *Een duurzaam leefbare woonomgeving : fysieke voorwaarden voor privacyregulering*, Delft: Eburon.

Van Gool S. (2016). *Een nieuwe thuis in een nieuw land*, ongepl. Thesis, master architectuur, UAntwerpen.

Van Pelt K. (2015), *Modern versus klassiek*, Ongepl. thesis architectuur, Universiteit Antwerpen.

Vervaeke L. (2017), “Een Vlaming is bereid om in de file te staan in ruil voor een vrijstaand huis met een eigen tuin”, *De Morgen*, (11 dec). <https://www.demorgen.be/binnenland/-een-vlaming-is-bereid-om-in-de-file-te-staan-in-ruil-voor-een-vrijstaand-huis-met-een-eigen-tuin-b9fc0ba6/>

Winters S. (2015), “ Trends op de Vlaamse woningmarkt. Heeft Vlaanderen de vastgoedcrisis doorstaan?”, *Ruimte en Maatschappij*, 7 (2) (2014), 6-26 .

Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. Het grote Woononderzoek*, Apeldoorn, Antwerpen: Garant.