

Hebben kamerwoningen een toekomst?

Fie Bergmans

2022-2023

Universiteit Hasselt Faculteit Architectuur en Kunst

Opleiding master architectuur

Academiejaar 2022-2023

Seminarie: Passage

Promotor: prof. dr. Kris Pint

Co-promotor: Hilde Van Ransbeke

Student: Fie Bergmans

Voorwoord

Deze masterproef is het eindproduct van mijn opleiding architectuur. Er zijn een aantal mensen die mij hebben geholpen bij het tot stand komen ervan.

Allereerst wil ik prof dr. Kris Pint bedanken, mijn promotor, voor de begeleiding van mijn thesis. Voor de nieuwe kijk op de discipline van architectuur, de bril van het artistieke en het mooie. Voor het luisterend oor.

Daarnaast ook Hilde Van Ransbeke, co-promotor van mijn thesis, voor de begeleiding. Voor de kans om stage te lopen bij Stebo vzw en op die manier kennis te maken met kamerwoningen.

Bedankt ook aan mijn vriend Tim, voor de onvoorwaardelijke liefde tijdens momenten van grote stress en wanhoop doorheen de opleiding.

Voornamelijk bedankt aan mijn ouders. Mijn vader, voor de steun, de hulp, het eten dat op tafel stond, een schouder om bij uit te huilen. Mijn moeder, voor de kennis, de microbe van het vak, de onwaarschijnlijk grote hoeveelheid hulp, de liefde. Zonder jullie stond ik nergens.

Abstract

[NL]

Kamerwoningen werden populair tijdens het Limburgse mijnverleden, toen mijnwerkers snel en efficiënt gehuisvest dienden te worden. Ze kregen er een eigen kamer, deelden de keuken, badkamer en woonkamer. Er zijn indicaties dat kamerwoningen de dag van vandaag zeker nodig zijn voor een bepaald deel van de samenleving. De woonvorm blijkt dus noodzakelijk voor mensen uit een kwetsbare situatie die niet op de gewone woonmarkt terecht kunnen.

Hoewel deze woonvorm vaak een gedwongen keuze uit noodzaak is, kan er gekeken worden of er effectief een toekomst bestaat voor dergelijke kamerwoningen. Speculatief design kan daarvoor een katalysator zijn; de vraag 'hoe kunnen de dingen worden' staat hierbij centraal. Het uitgangspunt is een ontwerp te creëren, wat in combinatie met een kleine verandering op sociaal, politiek, technologisch of economisch vlak in de toekomst wél kan werken, in tegenstelling tot de actuele condities waar dergelijk ontwerp geen overlevingskansen heeft.

In deze thesis zou de vraag 'hebben kamerwoningen een toekomst?' bijgevolg een positief antwoord kunnen hebben. Waar er echter ook naar op zoek wordt gegaan, is hoe de leefomstandigheden van een goed-werkende kamerwoning er dan uit zouden kunnen zien. Aan de hand van een opgesteld kompas, waarbij er gekeken wordt naar typologieën, atmosferen en artistieke invullingen, wordt er zo een ontwerp neergezet. De tweeledigheid van dit onderzoek is bijgevolg duidelijk: kennis opdoen en verspreiden over een woonvorm die al te vaak in het grijze circuit belandt enerzijds, een leidraad voor het ontwerp van mijn masterproject anderzijds.

[EN]

Houses of multiple occupation (HMO) gained popularity during Limburg's mining past, where miners had to be housed quickly and efficiently. They got their own room, shared the kitchen, bathroom and living room. There are indications that HMO's are necessary for a certain part of society today. The type of housing therefore appears to be necessary for people who reside in a vulnerable situation who cannot rely on the normal housing market.

Although this type of housing is often a forced choice out of necessity, it is possible to see whether there is actually a future for such dwellings. Speculative design can be a catalyst for this; the question 'how can things be' is central to this. The starting point is to create a design that, in combination with a small social, political, technological or economic change, can work in the future, in contrast to current conditions where such a design has no chance of survival.

In this thesis, the question 'do HMO's have a future?' could therefore have a positive answer. However, what is being looked for is what the living conditions of a well-functioning HMO could look like. Based on a compass, which looks at typologies, atmospheres and artistic interpretations, a design is created. The dual nature of this research is therefore clear: acquiring and disseminating knowledge about a form of housing that too often ends up in the gray circuit on the one hand, and a guideline for the design of my master's project on the other.

Inhoudstabel

1	Inleiding	13
2	De definiëring	15
2.1	Kamerwonen of cohousing?	
2.2	Voorschriften	
3	De geschiedenis	21
3.1	Het ontstaan	
3.2	Huisvesting	
3.3	Logementshuizen	
3.4	De privatisering	
3.5	Wonen in een logementshuis	
3.6	De mijnen sluiten	
4	Hedendaags gebruik	37
4.1	Vormen van hedendaags kamerwonen	
4.2	Keuze of noodzaak?	
5	Regelgeving	43
5.1	Stedenbouwkundige regelgeving	
5.2	Woningkwaliteitseisen	
5.3	Problematieken	
6	Kamers in de toekomst	53
6.1	De gezinsverdunning doet de vraag naar kleinere woonvormen toenemen	
6.2	Er is een groeiende nood aan betaalbare woonvormen	
6.3	Gezinnen zijn dynamischer en zoeken soms naar tijdelijke woonvormen	
6.4	Naar meer compacter wonen	
6.5	Wijzigende wensen en attitudes: meer vormen van delen, cohousen, samenhuizen, flexibel wonen	
7	Wat als?	63
7.1	Critical design	
7.2	Social dreaming als toekomst voor kamerwonen	
7.3	Kompas	
8	Conclusie	82
9	Kamerwonen in Hasselt	85
10	Bibliografie	105

1 Inleiding

Om te beginnen wil ik verduidelijken wat de aanleiding was om kamerwoningen als onderwerp voor mijn masterthesis te hanteren. In de zomer van 2022 liep ik stage bij Stebo vzw Wonen. Als projectuitvoerder van vijf interlokale verenigingen rond woonbeleid adviseert en ondersteunt team Wonen vijftien gemeenten rond de uitvoering van het lokaal woonbeleid. Daar liep ik mee met medewerkers bij de uitvoering van woningcontroles. Ook kreeg ik de kans om enkele kamerwoningen te bezoeken. Het was de eerste keer in mijn leven dat ik met deze woonvorm in aanraking kwam, en was dan ook ontsteld bij het zien van de situatie waarin deze bewoners leefden. De woonvorm intrigeerde me en ik vroeg me af waarom mensen hiervoor kiezen. De woonsituaties die ik zag leken me niet meer van deze tijd, een plek waar de tijd uit de mijn is blijven stilstaan. Ik stelde me dan ook de vraag of deze een plaats hebben in de huidige én de toekomstige woningmarkt.

De onderzoeksvraag die ik opstelde – “Hebben kamerwoningen een toekomst?”, vloeit dan ook voort uit deze verwondering voor kamerwoningen.

Ik tracht een antwoord te formuleren op deze vraag met een onderzoekende aanpak. Dit doe ik door de geschiedenis te bestuderen en te bekijken waar de oorsprong van kamerwoningen ligt. Daarnaast schets ik de huidige situatie aan de hand van analyse van cijfers en literatuur. Van daaruit vloeit de vraag waarom kamerwoningen in het heden geen ideale situatie zijn en waarom deze enkel uit noodzaak bewoond worden. Uiteindelijk gebruik ik de attitude die critical design voorschrijft om tot mogelijke oplossingen of voorbeelden te komen die een antwoord kunnen bieden op die vraag.

25°: kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.¹

2 *De definiëring*

1 Kamerwoningen zoals beschreven in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.3, 25°

Het thema van kamerwoningen is onlosmakelijk verbonden met het mijnverleden in Limburg. Maar ook nu is de woonvorm nog actueel.

Kamerwoningen of kleine woonruimtes kunnen in verschillende categorieën worden onderverdeeld, op basis van de voorzieningen waarover de bewoners kunnen beschikken. Men heeft het over kamers wanneer minstens één van de basisfuncties niet in de woning zelf aanwezig is. De kamer vormt op zich geen volledig uitgeruste woning en wordt daarom uitzonderlijk beschouwd als wooneenheid. Een kamer of niet-zelfstandige woning wordt gedefinieerd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 1.3, 25°.

De functies die niet in de woning zelf ter beschikking zijn, bevinden zich in de gedeelde ruimtes en worden collectief gebruikt. Wie in een kamer woont, deelt dus toilet, badkamer en/of keuken met andere kamerbewoners in het gebouw.

Belangrijk ter onderscheid zijn de zelfstandige woningen. In een dergelijke woonvorm zijn de drie basisfuncties wel aanwezig voor individueel gebruik. Voorbeelden hiervan zijn eengezinswoningen, appartementen, maar ook studio's en éénkamerappartementen. (AROHM, 2003) In dit werk zal de focus op kamerwoningen liggen.

Types Gemeenschappelijk Wonen woongemeenschap, habitat collectif (B) Intentional community, collaborative community (US, UK), wohnprojekt (D)					
Autonome privé-woonsten + gemeenschappelijke delen		Privé kamers in een grote woonst			
gedeelde ruimte beperkt:	gedeelde ruimte uitgebreid:	huishouding ten dele samen	huishouding volledig samen		
tuin, garages, wasplaats en eventueel clubhuis, werkatelier	tuin, garages, wasplaats, ... maar ook eetzaal, keuken, zithoek, speelkamer, hobbyruimte, werkatelier, logeerkamer, e.a. ...	meestal 3 tot 8 units vaak maaltijden samen	meestal meer dan 8 units meeste maaltijden samen		
Centraal wonen	Cohousing	Woongroep	Leefgemeenschap		
centraal wonen (B, NL), habitat groupé (B), self-developed condominium (US), atrium-siedlung (D), ... tweewoonst: duo-wonen, kangoeroe wonen, homeshare (US)	cohousing (B, US, UK), centraal wonen (NL), co-voisinage (FR), cohabitat (CA), boffaeleskaeber (DK), kollektivhaus (S), boligbyggelag (N), kibbutz (ISR), ...	woongroep (B, NL), friends-wonen (B, NL), co-location (B, F), share house (US), wohngruppe (D), ... Gemeenschaps-huis tijdelijk: gemeenschapshuis (B), student coop (US), ...	leefgemeenschap (B, NL), commune (B, US), communauté (B,F), ... spiritueel: klooster, abdij, begijnhof		
← ← lossere		gemeenschappelijkheid (ruimtes, voorzieningen, activiteiten, ...)		dichter → →	

[01]

2.1 Kamerwonen of cohousing?

Hetgeen een gemeenschappelijke woning of cohousing van een zelfstandige woning onderscheidt, is dat ruimtes die in een zelfstandige woning toegankelijk zijn voor het huishouden dat de woning bewoont, in een gemeenschappelijke woning door de woongemeenschap worden gedeeld. Gedeelde ruimtes kunnen hier tuin, garage, wasplaats, eetzaal, keuken en dergelijke zijn. De ruimtes die exclusief toegankelijk zijn voor één huishouden worden dan als private ruimtes bestempeld.

Men zou kunnen stellen dat kamerwoningen een vorm van cohousing zijn. Wanneer we kijken naar de types van gemeenschappelijk wonen [01] kunnen we kamerwoningen theoretisch gezien onder de term cohousing plaatsen. Er bestaan namelijk autonome privé-vertrekken, aangevuld met gemeenschappelijke delen. Wanneer echter de geschiedenis onder de loep genomen wordt en men ziet dat er ook maaltijden samen worden gegeten, kan men kamers eerder als een woongroep beschouwen (Van den Houte, Ryckewaert, Delbeke, & Oosterlynck, 2015). Er is namelijk sprake van een aantal – meestal drie tot acht - privékamers in een grote woonst, waarbij belangrijke basisfuncties worden gedeeld.

2.2 Voorschriften

Van zodra er één voorziening gedeeld wordt in een gemeenschappelijk woonproject met niet-zelfstandige woningen, zullen de wooneenheden als kamerwoningen beschouwd worden bij een conformiteitsonderzoek. Die gemeenschappelijke woonprojecten moeten beantwoorden aan de normen die gelden voor kamers. (Van den Houte, Ryckewaert, Delbeke, & Oosterlynck, 2015)

Kamerwoningen moeten bijgevolg voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid om strengere normen op te leggen voor kamers. Zo zijn er verschillende gemeenten die een gemeentelijk kamerreglement opstelden. Via een gemeentelijk kamerreglement legde Stad Genk bijvoorbeeld bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten op aan kamerwoningen. Die vereisten werden opgenomen in het "Reglement voor studentenkamer en logementskamers Stad Genk". Voldoen kamers niet aan deze voorwaarden én die van de Vlaamse Codex Wonen, dan wordt er geen uitbatingsvergunning gegeven. Op dergelijke gemeentelijke kamerreglementen wordt verdergegaan in hoofdstuk 5.

“Hier was vroeger niets dan brem en heide, en de heideboeren uit het dorp kwamen er grote botten strooisel maaien die ze op hun schouders meedroegen. Soms kwam er een dichter om zich te laten inspireren door de desolaatheid van het landschap, dan weer een schilder op de purperen herfstdagen, die het in een impressionistisch doek omzette...”²



[02]

3 *De geschiedenis*

2 Maurice Henriquet in La
Campine Industrielle, 1923

3.1 Het ontstaan

In tegenstelling tot Waalse mijnbekkens werd de Kempense steenkool laat aangeboord. Dit wegens geologische redenen, die het technisch moeilijk maakten om de aanwezige steenkool te ontginnen. Pas in augustus 1901 wordt de eerste steenkool bovengehaald; Leuvens geoloog André Dumont ontgint het zwarte goud voor het eerst in de gemeente As. Het bovenhalen van steenkool blijft een risicovolle en dure aangelegenheid, waardoor er slechts zeven mijnzetels werden uitgebouwd tussen 1907 en 1939. Wanneer in 1917 de eerste Winterslagse kolen werden gedolven, zijn de Waalse bekkens uitgeput. De ontdekking van vette industriekolen in Limburg wordt interessant voor eerdere Waalse investeerders. Er ontstaat een concurrentie tussen zeven grootindustriële bedrijven rond Vlaanderens grootste heidegebied. (Hellemans, 2011). Op dat moment is de Limburgse mijnstreek een zeer dun bevolkt en agrarisch gebied en één van de armste streken van het land. De bevolking was schaars, infrastructuur nauwelijks aanwezig. Bijgevolg dienden er duizenden mijnwerkers te worden aangetrokken. Er werd verwacht dat binnen de tien tot vijftien jaar rond de bedrijven minstens 20.000 mijnwerkersgezinnen nodig waren. (van Doorslaer & De Rynck, 2012) De huisvesting wordt snel een uitdaging, dat hoog op het prioriteitenlijstje van de overheid en de mijnen komt te staan. Huisvesting is ook een lokmiddel. Men pakt uit met het bestaan van logementshuizen in rekruteringscampagnes. (Hellemans, 2011)

CREATIE "PUBLICANDA"
Stefan Franses & Co.

WORD MIJNWERKER



VOORDELEN

- HOGE LONEN
- HUISVESTING
- PREMIES

NATIONALE DIENST VOOR ARBEIDSBEMIDDELING

VRIJ VAN ZEBEL

DHAL COULET N.V. Graf - 3113003/060-0-40 00003

[03]

3.2 Huisvesting

De tuinwijkgedachte vindt aanhang. Men verlangt naar echte woonwijken, met het nodige groen. Op de Provinciale Conferentie voor Werkmanswoningen in 1906 is het voornaamste agendapunt de oprichting van nieuwe wijken in de mijnstreek en wordt het tuinwijkmodel uitgedragen. Nog voor de Eerste Wereldoorlog start de aanleg van de tuinwijken. Na de Tweede Wereldoorlog ontstaat er een enorme toename van arbeidskrachten. Het wordt krap in de tuinwijken. Men is op zoek naar een tijdelijke verblijfplaats voor de nieuwkomers. De barakken, waar tijdens en na de Tweede Wereldoorlog krijgsgevangenen en collaborateurs worden gehuisvest, worden ingezet als onderdak. De levenskwaliteit is hier echter vaak ondermaats. Er komt scherpe kritiek vanuit de overheid en er wordt aangedrongen zo snel mogelijk plaatsen te creëren in tuinwijken en logementshuizen. Men bouwt verwoed verder aan de tuinwijken. De gezinnen en alleenstaanden vinden naarmate het bouwproces vordert geleidelijk huisvesting in de nieuwgebouwde cités.

De invloed van de mijn op de tuinwijken is enorm. De mijn is eigenaar van de woningen en zijn bezieler van het maatschappelijk leven. Ze wijst woningen en logementsplaatsen toe en is verantwoordelijk voor het onderhoud en de controle van de tuinwijken. Dit betekent dat arbeiders niet alleen voor hun werk afhankelijk zijn maar ook hun wonen, vrijetijdsbesteding en zelfs het onderwijs van hun kinderen krijgen vorm door de mijnen. Een zwaar gevolg daarvan is dat wanneer een arbeider wordt ontslagen, deze ook zijn woning en alle andere voorzieningen verliest.

Daarom wordt er in 1952 een cultureel akkoord gesloten door de mijnen en het provinciebestuur. Daarin worden maatregelen beschreven die de macht van de mijn aan banden legt. De arbeiders kunnen zelf een woning kopen en de controle over kerken en scholen wordt overgedragen aan kerkfabrieken en schoolcomités. (Hellemans, 2011)



Modern Hôtel.

[04]



Une Hôtellerie ouvrière.

[05]



[06]

3.3 Logementshuizen

Logementshuizen zijn niet exclusief ontstaan in het Limburgse kolenbekken. We vinden eerdere versies al terug in de 19e eeuw in de West-Vlaamse textielsteden en in andere regio's waar de industrialisering in plotselinge versnelling komt en arbeiders van buitenaf worden aangetrokken. Alleenstaanden of gehuwden wiens gezin thuisblijft, vinden er huisvesting.

Ook worden logementshuizen niet nieuw gebouwd. De woonvorm bestaat er al voor de start van de steenkoolontginning, maar worden bewoond door andere stielmannen uit de bouwsector die instaan voor de constructie van de mijngebouwen. Vanaf de twintigste eeuw ziet men hoe de mijnwerkers stilaan hun plaats innemen door de rekruteringspolitiek van de mijnen. Vooral de logementshuizen zijn belangrijk in de groeiende vraag naar huisvesting, omdat alleenstaande mannen voorrang krijgen bij de aanwerving in de mijn. Mannen zonder gezin zijn goedkoper te huisvesten en zijn meer flexibel. (Hellemans, 2011)

Het eerste logementshuis in Genk dat we vandaag de dag nog herkennen is het Hotel Modern [04] van 1921. Het is gelegen ten zuiden van de Onderwijslaan, op de hoek van de André Dumontlaan. Later werd aan het logementshuis het casino gebouwd. Andere vroege logementshuizen bevinden zich elders in de tuinwijk. Hier bijvoorbeeld het Hotel Concordia [05] en Hotel Terminus [06]. Ook Hotel Continental, gebouwd in 1927 op de Ceintuurlaan werd destijds gebruikt als logementshuis. Tegenwoordig is het een sociaal appartementsgebouw voor alleenstaanden, gerenoveerd door sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak. Qua stijl en materiaalgebruik passen de logementshuizen bij het karakter van de tuinwijk.



[07]

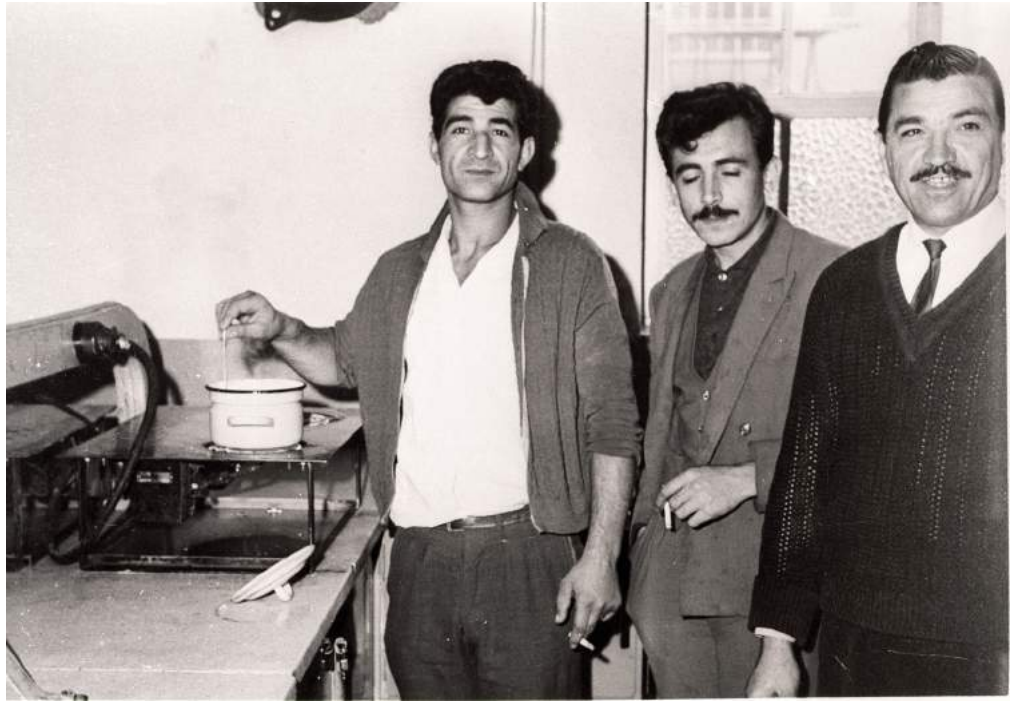
Ze onderscheiden zich echter door hun uitstraling en monumentaliteit. Zo vormen ze voor menig tuinwijkbewoner een herkenningspunt binnen de wijk. (Verhelst, 2015)

Er zijn een aantal verschillen tussen bepaalde logementshuizen. Allereerst bestaan er verschillen in de benamingen die inzicht geven in het type logement. Zo wordt er gesproken van 'kantines' die een café aan het logement hebben. Logementshuizen die 'hotel' worden genoemd, hebben dit niet. Het belangrijkste verschil is het onderscheid in uitbaters, hoewel ook hier veel verschillende opties en combinaties bestaan. Enerzijds worden logementshuizen uitgebaat door de mijn, anderzijds kunnen deze in privébezit zijn. Sommige uitbaters zijn eigenaar, anderen huren het van de mijn. Regelmatig komt het voor dat zelfs brouwerijen eigenaar zijn van het gebouw. In de Vennestraat in Genk is er een logementshuis waar de uitbater eigenaar is van het gebouw en de mijn de inboedel bezit.

In tegenstelling tot sommige uitbaters van privéhuizen, heeft de mijn niet als doel munt te slaan uit de logementshuizen. Zij wilden hun arbeiders vooral een comfortabele woonst tegen een adequate prijs aanbieden en hen de gebreken in privé-logementshuizen besparen. Deze waren immers vaak niet leefbaar door verschillende wantoestanden. Te veel mensen op een te kleine plaats, vuile bedden en leefomgeving, afgeleefd meubilair en geen sanitaire voorzieningen. Wel werden deze vaak verkozen boven de logementshuizen die in het bezit van de mijn waren omdat de huurprijs lager lag, maar ook omdat er minder strenge controle van de mijn was. De logementshuizen die in bezit van de mijn waren, werden doorgaans goed onderhouden. De Dienst Regie was daarvoor verantwoordelijk. Zij beschikten over klusjesmannen en controleurs die het comfort waarborgden. (Hellemans, 2011)

3.4 De privatisering

In 1967 wordt de n.v. Kempische Steenkoolmijnen (KS) opgericht. Zo wordt de kolenwinning van de Limburgse mijnen geconcentreerd en gaat de Belgische overheid steeds meer participeren. De winstgevende stokpaardjes, zoals de verhuur van logementshuizen, blijven in handen van de oorspronkelijke mijneigenaren. Dit heeft als gevolg dat wonen en werken niet langer in één adem wordt uitgesproken. Er komt een stelselmatig privatiseringsproces op gang. De KS verbreekt stilaan de huurcontracten en het toezicht van de mijn over de logementshuizen wordt opgeheven. Het logementsprincipe is immers niet meer nodig als rekruteringsinstrument en de huurgelden wegen zwaar door. In 1985 zijn alle logementshuizen in privé-eigendom. Dit heeft tot resultaat dat er steeds minder controles gebeuren. De leefomstandigheden zijn vaak niet beter dan deze in een privéhuis. (Hellemans, 2011)



[08]



[09]

3.5 Wonen in een logementshuis

Hoewel er in het begin van het gebruik van logementshuizen nog gemeenschappelijke kamers waren en het principe van het warme bed gebruikt werd waarbij mijnwerkers die volgens een ander regime werkten een bed delen, zijn er in de laatste decennia van de 20e eeuw voornamelijk nog aparte kamers met een bed, kast, tafel en stoel en stromend water. In 77% van de logementshuizen die in het bezit van de mijn zijn, is er een gemeenschappelijke ontspanningsruimte aanwezig. Dit is slechts in 42% van de privéhuizen zo. (Hellemans, 2011)

Wat de maaltijden betreft wordt ook weer duidelijk dat het ene logementshuis het andere niet is. Verschillende systemen worden aangeboden: volpension, halfpension en enkel verblijf. Vooral dat laatste blijkt populair: bewoners koken liever zelf omdat dit vaak goedkoper was. Een aantal uitbaters zetten daarop in en voorzien een winkeltje waar brood, eieren, melk en dergelijke basisingrediënten verkocht werden. In logementshuizen die uitgebaat werden door de mijn, was zelf koken vaak niet mogelijk, waardoor privéhuizen vaker verkozen werden. Uit onderzoek uit 1961 blijkt dat slechts 11% van de mijnwerkers in volpension verblijft. Toch zijn de mijnen geen voorstanders van een eigen keuken. Mijnwerkers werden vaak ziek omdat ze niet voldoende voedingsstoffen tot zich namen wanneer zij hun eigen potje kookten. In een aantal privélogementen wordt ook klaargemaakt eten voorzien. Soms zelfs volgens een restaurantprincipe, waarbij de bewoners keuze hebben uit verschillende gerechten. (Hellemans, 2011)

Bij de logementshuizen die in het bezit van de mijn zijn, wordt de huurprijs direct van het loon afgetrokken. De huurprijs wordt aan de hand van door de mijn opgelegde marges bepaald. In privéhuizen dient de huurprijs door de bewoners zelf te worden betaald. Dit zorgt echter vaak voor problemen, gezien het geld vaak al op is wanneer de huur betaald moet worden. (Hellemans, 2011)



[10]

De meeste logeurs zijn migranten. De mijnen rekruteren mijnwerkers uit verschillende landen. Voor de Tweede Wereldoorlog zijn dat vooral Polen. In 1950 migreren er vooral Italianen en Grieken, in 1960 komen daar ook Turken en Marokkanen bij. Het zijn voornamelijk mannen, en aanvankelijk worden enkel mijnwerkers toegelaten. Vanaf 1960 komen daar ook arbeiders van de Ford-fabrieken bij. In privélogementen wordt in principe iedereen toegelaten. (Hellemans, 2011)

Het meest courante tijdverdrijf van de logeurs is op café gaan. Het feit dat veel logementshuizen boven of langs een café liggen, helpt daarbij. Het kan er levendig aan toe gaan, met dansen, gokken, kaarten en drinken. De Vennestraat wordt vaak gezien als 'the place to be', met zijn tientallen cafés en logementen. (Hellemans, 2011)

Maar het samenleven met veel mijnwerkers verloopt niet zonder slag of stoot. Veel mensen op een kleine oppervlakte die elk hun eigen cultuur en levensritme hebben zorgt vaak voor conflict. Nochtans doen de uitbaters vaak hun best om de sfeer zo optimaal mogelijk te houden. Men getuigt over veel respect tussen de verschillende nationaliteiten onderling. Toch worden de verschillende nationaliteiten gegroepeerd door de mijn. (Hellemans, 2011)



[11]

3.6 De mijnen sluiten

Het sluiten van de mijnen luidt een nieuw tijdperk in. Niet zonder slag of stoot en na vele stakingen sloot de mijn van Zwartberg haar deuren in 1966. De rest volgt later: in 1987 de mijnen van Waterschei en Eisden, de mijn van Winterslag sluit in 1988, Beringen in 1989 en als laatste van het Limburgs Mijnbekken sluit de mijn van Zolder in 1990.

De sluiting van de mijnen betekent nochtans niet het einde van de logementshuizen. Veel privé-uitbaters houden hun logementen open, de uitbaters van de mijnhuizen kunnen het van de mijn overkopen. Zo woont er nog een 400-tal Genkenaars op logement in 1996. Echter is nu het profiel van de logementsbewoners veranderd.

Ex- en gepensioneerde mijnwerkers gaan terug naar land van herkomst of laten hun gezin overkomen, waardoor zij genoodzaakt zijn een grotere woonst te zoeken. Nieuwe logeurs trekken in. Men onderscheidt vier 'types': de ex-mijnwerkers die altijd op een kamer hebben gewoond en nu gepensioneerd zijn, alleenstaanden – meestal mannen – met een meervoud aan problemen, jongeren die op hun 18e levensjaar een tehuis moeten verlaten en een goedkope huisvesting zoeken en zogenaamde postbuslogeurs: mensen die een kamer huren maar er niet wonen. Dit vaak omdat ze hun schuldeisers ontvluchten, opdat zij hun inboedel niet in beslag nemen of om hun partner te beschermen.

*“Iedereen heeft recht op
een menswaardig leven.”³*

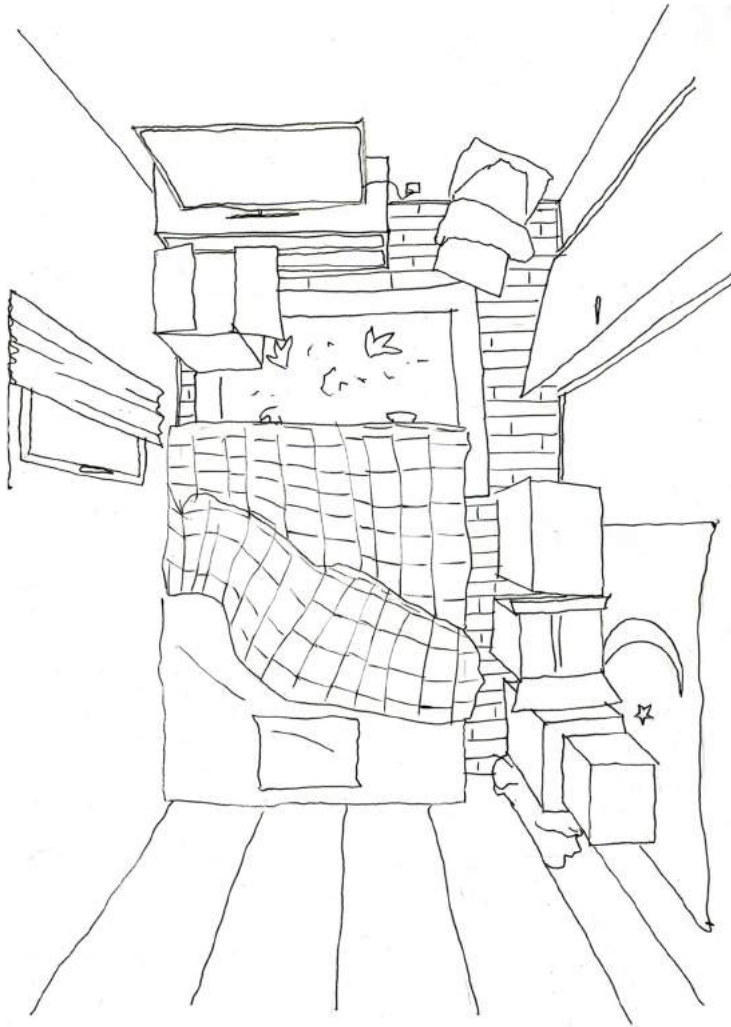
4 *Hedendaags gebruik*

4.1 Vormen van hedendaags kamerwonen

Kamers zijn een woonvorm die in het huidige woonpatrimonium nog steeds een plaats innemen. We onderscheiden verschillende soorten kamerwoningen. De meest bekende zijn studentenkoten zoals die in steden als Leuven, Antwerpen, Gent en Hasselt verhuurd worden. Er zijn ook nog steeds kamers in voormalige logementshuizen zoals in de voormalige mijngemeenten of andere industriële regio's. Maar een belangrijk deel van de kamers is niet als dusdanig gekend. Het gaat dan om woningen of gebouwen die, vaak zonder omgevingsvergunning, opgesplitst worden zodat er meerdere niet verwante personen kunnen samenwonen. (Stebo vzw, 2011)

Bijkomend doet zich een nieuwe vorm van arbeidsmigratie voor: door het vrij verkeer van mensen en goederen in Europa, is het voor EU-burgers veel eenvoudiger om in een ander land aan de slag te gaan. Oost-Europeanen, die in eigen land geen of enkel slecht betaalde jobs vinden, komen tijdelijk naar ons land om hier geld te verdienen, dat ze opsturen of weer meenemen als ze terugkeren naar hun land. Steeds grotere tekorten op de arbeidsmarkt en de dalende werkloosheid, zorgen ervoor dat werkgevers steeds vaker rekruteren in het buitenland. Deze werkgevers of uitzendkantoren zorgen meestal zelf voor de huisvesting van hun tijdelijke buitenlandse werknemers: ze huren een woning op de woningmarkt, en stellen deze ter beschikking aan enkele werknemers, die met 5 of 10 samenwonen. (Voka, 2022) Het kamerwonen is een woonvorm die in al deze gevallen meestal gehanteerd wordt omwille van betaalbaarheid. Door sanitair en/of keuken te delen, hoeft dit niet voor elke bewoner voorzien te worden, wat de inrichtingskost vermindert en in geval van verhuren, de huurprijs doet dalen.

“Ik ben Marcel. Ik woon al jarenlang op logement. Ik heb een kamer bij Ali in de Vennestraat. Ik deel die kamer met nog twee andere gasten. Zo op een kamertje wonen is niet alles. Het is er niet altijd even proper en van comfort kan je ook niet echt spreken. We gebruiken met een hele bende mannen dezelfde douche. En de brandveiligheid is ook niet in orde. Omdat de kwaliteit van het logement zo slecht is, heeft de stad Genk beslist om het te sluiten. Ik heb hierover een brief gekregen waarin staat dat ze mij niet in de kou zullen laten staan en dat ze me zullen helpen als ik nergens anders terecht kan. Ik zal dus waarschijnlijk toch wel niet op straat belanden... of denkt u misschien van wel?”⁴



[12]

4.2 Keuze of noodzaak?

De keuze om op een kamer te gaan wonen, is helaas niet altijd de meest gewenste. Mensen komen meestal in kamerwoningen terecht omdat ze geen andere keuze hebben, in de eerste plaats omdat men over beperkte financiële middelen beschikt. Daarnaast kunnen ook tegenslagen op relationeel of familiaal vlak en gezondheidsproblemen de keuze voor de woonvorm bepalen. Mensen in een zwakke sociaaleconomische positie in de samenleving vinden er onderdak. Men heeft meestal de intentie om er tijdelijk te verblijven, om in tussentijd op zoek te gaan naar iets anders of zolang andere problemen niet zijn opgelost. Het biedt een alternatief voor een leven op straat of in opvangcentra.

Uit een bevraging van kamerbewoners in Herentals door Samenlevingsopbouw blijkt:

“Voor kamerbewoners is wonen op een kamer eerder een ‘gedwongen’ keuze uit noodzaak. Ze weten niet waar ze – op dat moment in hun leven – elders naartoe moeten. Hun situatie is vaak multi-problematisch. Te laag inkomen, een andere etnische afkomst, discriminatie ervaringen, middelengebruik, plots alleenstaand,... Een dak boven het hoofd brengt dan enig soelaas.” (Clymans, 2018)

Uit communicatie met de huisvestingsambtenaar in Genk, waar kamerwonen sterk gereguleerd is, wordt aangegeven dat:

“deze woonvorm noodzakelijk is voor een zeer kwetsbare doelgroep. We treffen hier steeds meer mensen aan die dakloos zijn geweest of onder de categorie vallen van risico op dak en thuisloosheid. Dus mensen met drugsverleden, criminaliteit, verwaarlozing, mentale problematieken, zwak netwerk, enzovoort. We vinden het wel steeds noodzakelijker dat er aanklampende hulpverlening nodig is voor deze groep bewoners, omdat het vaak ook zorgmijders zijn...”⁵

Ook uit een gesprek met een opbouwwerker van Stebo vzw⁶, die bewoners van kamers begeleidt, blijkt dat aanklappende begeleiding vaak noodzakelijk is.

Een voorname reden blijkt dus de betaalbaarheid van kamers. Kamerbewoners kunnen financieel gezien niet terecht op de gewone huurmarkt, waardoor alleen het huren van een kamer nog binnen de mogelijkheden ligt. Gezien een kamer gemiddeld rond de €500 per maand ligt, zal dit bij kamerbewoners, die het vaak moeten stellen met een minimuminkomen, minimaal een vierde van hun inkomen omvatten. Het feit dat kamers vaak bemeubeld verhuurd worden, vormt ook een financieel voordeel. Daarbij betekent dit dat schuldeisers geen beslag kunnen leggen op de meubels in hun kamer.

Vaak zijn kamerbewoners genoodzaakt te kiezen voor kamerwoningen omdat de zoektocht naar een andere woning moeizaam verloopt. Zo zijn er lange wachtlijsten voor sociale woningen. Maar liefst 180.000 gezinnen staan op de wachtlijst. Met de snelheid waarmee er op dit moment sociale woningen bijkomen, zou dat betekenen dat de wachtlijst in 2100 is weggewerkt. (Embuild Vlaanderen, 2023)

Voor studenten, die ook vaak in kamers verblijven, ligt de reden deels anders. De betaalbaarheid is ook daar van belang: studentenkamers met gedeelde keuken en sanitair zijn veelal goedkoper dan studio's, waardoor deze nog altijd in trek zijn. Tegelijk kiezen studenten er ook bewust voor om bijvoorbeeld een keuken te delen, omdat ze op die manier ook sociaal contact hebben: samen kunnen koken, een ruimte hebben voor spelletjes of feestjes, ... Door dit bewust samen te doen, kan vereenzaming vermeden worden. Het kan ook als een vorm van sociale controle gezien worden, waarbij medestudenten niet controlerend of bestraffend optreden, maar minstens slecht gedrag in vraag stellen. Door samen een keuken of sanitair te delen, moeten er ook afspraken gemaakt worden over onderhoud en opruimen.

Buitenlandse arbeidsmigranten, ook een publiek dat in praktijk vaak in kamers woont, hebben vaak geen keuze wat betreft hun huisvesting. Het is de werkgever die deze voorziet, en om economische redenen is deze bij voorkeur zo goedkoop mogelijk. (Stebo vzw, 2023)

4 Getuigenis
kamerbewoner Marcel (Stad
Genk 2016)

5 Communicatie met
Jasmijn Vincken, dienst wonen
Stad Genk, 14/12/2022

6 Communicatie
met Eddy Wintmolders,
buurtopbouwwerker Stebo vzw,
02/02/2023

5 Regelgeving

7 Communicatie met An
Jamers, stedenbouwkundige,
adviseur lokaal woonbeleid
Stebo vzw en projectcoördinator
intergemeentelijke
samenwerking rond wonen

Het kader voor kamerwonen wordt in Vlaanderen door twee belangrijke regelgevingen gevormd.

De Codex Ruimtelijke Ordening geeft aan waar deze woonvorm mogelijk is, wanneer een omgevingsvergunning nodig is, en hoe de procedure hiertoe verloopt.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, met het bijhorend uitvoeringsbesluit, legt vast welke de minimale kwaliteitseisen zijn voor kamers.

5.1 Stedenbouwkundige regelgeving

De stedenbouwkundige regelgeving wordt vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Zo legt de VCRO onder andere vast dat een huis opdelen in kamerwoningen altijd en overal omgevingsvergunningsplichtig is, ook als men hiervoor geen bouwwerken uitvoert. Bovendien kan wonen, en dus ook kamerwonen, enkel in de daarvoor voorziene gebiedscategorie 'wonen'. Deze woongebieden kunnen gedefinieerd worden door het gewestplan, maar ook door een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg.

Bepaalde gemeenten hanteren extra beleidsdocumenten om hun ruimtelijke visie verder vorm te geven. Dit kan gaan om een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, een gemeentelijke verordening, een beleidsplan wonen, etc. Hierin kunnen meer specifieke bepalingen rond kamerwonen worden opgenomen. Zo bepaalt Hasselt via de verordening 'gezinswonen' dat niet zomaar alle gezinswoningen mogen opgedeeld worden in meerdere kleinere woongelegenheden.⁷



[13]

5.2 Woningkwaliteitseisen

De woningkwaliteitseisen worden opgelegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, met het bijhorend uitvoeringsbesluit. Deze minimale eisen voor alle zelfstandige woningen en kamers worden opgevolgd door de lokale besturen en de Vlaamse overheid. Bij vermoedens van slechte woningkwaliteit kan een bewoner een onderzoek aanvragen en de woningkwaliteitsprocedure starten. Indien de woning of de kamer inderdaad niet voldoet aan de minimale eisen, wordt het pand ongeschikt of onbewoonbaar verklaard, en opgenomen op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). Indien de eigenaar de gebreken niet oplost, moet hij jaarlijks een heffing betalen die sterk kan oplopen. In sommige situaties, bijvoorbeeld bij verhuur van meerdere panden en uitbuiting van kwetsbaren, kan de eigenaar bijkomend vervolgd worden voor huisjesmelkerij. (Wonen Vlaanderen, 2023)

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 laat ook toe dat gemeenten strengere eisen opleggen voor kamers.

Hoger werd beschreven dat de keuze voor deze woonvorm vaak financieel is. Maar dat de woonvorm goedkoop is, hoeft niet te betekenen dat deze mag inboeten aan comfort en kwaliteit. Uit het jaarverslag van de Vlaamse Wooninspectie van 2017 blijkt dat de kwaliteit op de kamermarkt vaak ondermaats is. Daarom valt de kwaliteitscontrole onder de prioriteit van de Vlaamse Wooninspectie en zijn er 27 gemeenten die de woonvorm erkennen en inzake kamerwoningen bepaalde voorschriften en reglementen opleggen. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021) In figuur 13 werden de Vlaamse gemeenten die een dergelijk reglement hebben aangeduid.

In de volgende paragrafen wordt de aanpak in enkele gemeenten beschreven.

Maasmechelen

In Maasmechelen is er een gemeentelijk kamerreglement van kracht sinds 2014. Dit voornamelijk voor de goede opvolging van kamers en om niet-vergunde opsplitsingen van woningen tegen te gaan. Hiervoor gelden bijkomende handhavingsmogelijkheden.

In Maasmechelen handelt men met een uitbatingsvergunning. Een uitbater heeft een dergelijke vergunning nodig om aan te tonen dat de woning voldoet aan bijkomende eisen zoals werden opgelegd in het gemeentelijk kamerreglement. Met een dergelijke vergunning wordt beschreven dat men kamers mag verhuren. De verhuurder moet een stedenbouwkundige vergunning aanvragen voor het pand, en een conformiteitsattest. Dat geeft aan dat kamers voldoen aan de regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen. Het reglement werd recent aangepast om voor nieuwe kamerwoningen extra binnen- en buitenruimte op te leggen. Op die manier probeert de gemeente overlast te verminderen.⁸

Op de site van de gemeente Maasmechelen zijn checklists en aanvraagformulieren voor uitbatingsvergunningen te vinden. (Omgeving - Huisvesting Maasmechelen, 2023)

Genk

Ook de stad Genk beschikt over een kamerreglement. Deze is van toepassing op kamerwoningen en studentenhuizen en behandelt de normen inzake woonkwaliteit en uitrusting. Daarnaast worden er ook voorschriften op vlak van brandveiligheid geformuleerd.

Eind 2014 werd een saneringsoperatie van logementskamers in Genk afgerond. Doel was om via een integrale aanpak slechte kamerpanden aan te pakken en tegelijk oplossingen te voorzien in andere kwaliteitsvolle kamerpanden. Het kamerreglement vormde de basis voor deze aanpak. Het saneringsproject werd uitgevoerd in een intense samenwerking tussen Stad, OCMW, politie en organisatie voor buurtopbouw RIMO. Er werd tegelijk zowel begeleidend, stimulerend als handhavend gewerkt. Van de 400

logementsbedden bleven er na de sanering maar ongeveer de helft over. De overblijvende logementskamers beschikken over voldoende basiskwaliteit en de huisvestingsambtenaar waakt over de toepassing van het reglement en het handhaven van de normering. (Nelis, 2009)

Genk past het kamerreglement niet alleen toe op kamerwoningen zoals we ze leerden kennen in het mijnverleden van Limburg. Ook groeide de stad uit tot studentenstad, met o.a. LUCA School of Arts als instelling voor hoger onderwijs. Dat zorgt ervoor dat studenten huisvesting zoeken en meer en meer studentenkoten in gebruik worden genomen. Met het strikte reglement zorgt Genk ervoor dat ook de koten voldoen aan veiligheids- en kwaliteitsnormen. Aan de hand van een uitbatingsvergunning en controles wordt deze kwaliteit gewaarborgd. Tegenwoordig zijn er 35 studentenkoten in Genk die een geldige uitbatingsvergunning hebben. (Jeugd Genk, 2022)

Heusden-Zolder

Net zoals in Genk zijn er in de voormalige mijngemeente Heusden-Zolder heel wat historische logementshuizen. Daarnaast werden er ook andere kamerpanden verhuurd. Er werd geconstateerd dat elementaire regels inzake woonkwaliteit en brandveiligheid soms uit het oog worden verloren bij het verhuren van kamers. De gemeente wil daarom slechte kamerwoningen aanpakken en goede kamerwoningen opvolgen. In 2022 werd een kamerreglement opgesteld en goedgekeurd, waarin strengere normen opgelegd worden voor uitrusting, brandveiligheid en beheer. Verhuurders van kamers moeten beschikken over een uitbatingsvergunning, die pas afgeleverd wordt indien de kamers stedenbouwkundig vergund en kwaliteitsvol zijn. Zo werden extra gemeenschappelijke binnenruimtes én kwaliteitsvolle buitenruimtes opgenomen binnen de verstrengde eisen.

De gemeente wil ook een duidelijk locatiebeleid voeren. Er wordt nagedacht over waar deze woonvorm wenselijk is, en hoe deze ingepast kan worden in de bestaande bebouwde structuren.⁹

8 Communicatie met An Dreesen, adviseur lokaal woonbeleid Stebo vzw en projectcoördinator intergemeentelijke samenwerking rond wonen waartoe Maasmechelen behoort.

9 Communicatie met An Dreesen, adviseur lokaal woonbeleid Stebo vzw en projectcoördinator intergemeentelijke samenwerking rond wonen waartoe Heusden-Zolder behoort.

Herentals

Ook in Herentals maakte men zich ernstige zorgen. Men constateerde ondermaatse kwaliteit en een gebrek aan hygiëne in kamerwoningen. Er werd op een participatieve manier een antwoord geformuleerd op de vraag of kamerwonen een volwaardige woonvorm is, en hoe hierin de kwaliteit te waarborgen. Samen met bewoners, eigenaars, politici en hulpverlening startte de stad een participatieproces op in 2016. De stuurgroep en bewoners besloten dat kamerwoningen geen ideale woonvorm is, maar eerder “noodwonen”. Zij pleitten ervoor om geen publiciteit te voeren voor meer kamerwoningen, maar wel om de huidige kamerwoningen beheersbaar te maken. Aan de hand van de bevindingen uit het participatieproject stelde men uiteindelijk een kamerreglement op. Dit bevat strengere uitrustingsvoorwaarden, zoals minimaal één keuken per drie kamers. Daarnaast moet er in kamerwoningen minimum drie maal per jaar een bewonersvergadering plaatsvinden. In 2018 werd het gemeentelijk reglement kamerwonen goedgekeurd. (Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen, 2019)

5.3 Problematieken

Dat gemeenten een kamerreglement opstellen is niet zonder reden. Men ondervindt namelijk problemen in de particuliere huursector en dan in het bijzonder de kamermarkt. Wanneer kamers gebruikt worden als hoofdverblijf, gebeurt dit meestal door sociaaleconomisch zwakke huurders. De woonsituatie van deze precare bewonersgroepen dient verbeterd te worden, wat betekent dat overheidsingrijpen en -controles onontbeerlijk zijn. Want ook zij hebben recht op wonen. De gemeentes willen door deze reglementen vast te leggen voorkomen dat illegale opdelingen van woonsten gebeuren maar ook waarborgen dat er sprake is van kwaliteit en comfort.

“Kamerwonen, logementshuizen en matrassenverhuur zijn collectieve woonvormen die problematisch worden door het gebruik wanneer het wonen er zich meer permanent vestigt, of bij overbezetting zoals wanneer een gezin een kamer betreft als permanente woonst. Ook de woning of het gebouw zelf kan het kamerwonen doen kantelen naar grijs wonen wanneer de bouwfysische en technische kwaliteit van het gebouw te wensen overlaat. Combinaties van beiden resulteren in erg slechte woonsituaties. Matrassenverhuur is de meest extreme vorm van gemeenschappelijk marginaal wonen, waarbij er enkel een slaapplek door de verhuurder beschikbaar wordt gesteld.” (Meert 2003)

Onder grijs wonen verstaat men het wonen dat niet binnen de regelgeving valt. Hier komen de kwetsbare groepen in niet-duurzame en onzekere woonsituaties terecht. Sommige grijze woonvormen vallen onder de eigendomsmarkt, anderen behoren tot de huurmarkt of hebben geen statuut. Ook kamerwoningen en logementen leunen hier dicht bij aan. Een aantal van de grijze woonvormen zijn niet-officiële woonsituaties waardoor ze zelden of niet voorkomen in de statistieken. Het is ook daarom dat er op Vlaams niveau geen duidelijk beeld bestaat over de exacte omvang van de problematiek binnen kamerwonen.

De prijzen van een kamerwoning liggen algemeen bekeken lager dan die van de meeste andere woonvormen. Uit communicatie met een woningcontroleur

blijkt dat kamers tot enkele jaren geleden verhuurd werden voor een huurprijs van 280 tot 300 euro. De laatste jaren steeg deze prijs tot 350 euro per maand voor de verouderde kamers, tot 550 euro per maand voor recent gebouwde of gerenoveerde kamers. Vaak wordt vastgesteld dat de kwaliteit van dergelijke woningen te wensen overlaat¹⁰. Dit gebrek aan kwaliteit kan een aantal verschillende oorzaken hebben.

Vaak ontstaan kamers als opbrengstwoningen als resultaat van een opdeling van een woongebouw in kleinere woonentiteiten. Gebouwen die leegstaan krijgen op deze manier een nieuwe identiteit. Dergelijke woningen werden in de eerste plaats gebouwd als gezinshuisvesting maar worden naderhand opgedeeld aan de hand van goedkope en inferieure materialen. Een groot deel van de kamerwoningen – die onder de radar blijven en dus behoren tot het grijs circuit, zijn zo zonder bouwvergunning omgevormd van een ééngezin- naar een meergezinswoning. Bijgevolg stijgt de huurwaarde van die panden omdat er nu meerdere bewoners huur moeten betalen.

Veel kamerwoningen zijn daarnaast te vinden in achtergestelde buurten. Daarenboven zijn de gebouwen vaak in zeer slechte staat, met veiligheids- en gezondheidsrisico's. Een aantal veelvoorkomende problemen bestaan in de vorm van een te kleine woonoppervlakte, onvoldoende verluchting, verwaarlozing, vocht, niet-conform sanitair, gevaarlijke elektrische leidingen, etc. Deze problemen bevinden zich ook in de gemeenschappelijke delen van de woningen. Het feit dat er daar sprake is van een gebrekkig onderhoud, zal daar ook een rol in spelen. (AROHM, 2003)

De kwaliteit van studentenkoten is doorgaans beter. Dit houdt wellicht verband met het feit dat de huurders een sterker profiel hebben, gemakkelijker eisen kunnen stellen met betrekking tot de kwaliteit en niveau van voorzieningen van de kamer. Nochtans blijkt uit een onderzoek van agentschap Wonen Vlaanderen uit 2020 dat maar liefst 40% van de studentenkamers ongeschikt of onbewoonbaar zijn. (Neiryck, 2020)

Dat dit cijfer zo hoog ligt in vergelijking met de kwaliteit in gewone kamers, is te wijten aan het feit dat huurders van niet-studentenkamers niet altijd een

ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring durven aanvragen. Hierin speelt niet alleen de onwetendheid tot het instrument een rol, veel huurders vinden het ook risicovol. Zij riskeren bij conflict met de eigenaar een verhoging van de huurprijs of dreigen zelfs huisvesting te verliezen. De kamerbewoners vormen een fragiele groep in de samenleving en staan dikwijls wantrouwend tegenover elk overheidsoptreden. Deze factoren hebben als gevolg dat er een segment binnen de kamermarkt is waar de administratie inzake ongeschiktheid en onbewoonbaarheid weinig vat op heeft.

Zoals hoger aangehaald, verblijven ook arbeidsmigranten vaak in een vorm van kamerwonen. Werkgevers huren woningen op de private huurmarkt en stellen deze ter beschikking voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Arbeidsmigranten, en zeker deze uit de EU, hoeven zich niet in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente, maar dienen zich aan te melden en een adres op te geven. Dit gebeurt echter niet altijd. Hierdoor heeft een gemeente geen zicht op het aantal verblijvers in deze panden. De woningen lijken leeg te staan omdat er geen domicilie gevestigd wordt, maar blijken in praktijk bewoond door - soms te veel - arbeidsmigranten. In geval van incidenten zoals brand, is het voor hulpverleners niet duidelijk of en hoeveel bewoners getroffen zijn. Deze vorm van huisvesting blijft dus vaak onder de radar. Doordat werkgevers, meestal met hogere budgetten dan gewone huishoudens, een deel van de private huurmarkt innemen, wordt de krapte op de woningmarkt nog versterkt. Arbeidsmigranten huisvesten in een gewone woning leidt ook vaak tot overlast: te veel auto's of bestelwagens geven parkeerproblemen, onvoldoende kennis over afvalsortering en -ophaling leiden soms tot sluikestorten of vervuiling, en cultuurverschillen of andere gewoontes geven aanleiding tot tegenkanting bij burens. Omdat werkgevers andere kerntaken hebben dan huisvesting, gebeurt er soms weinig opvolging of begeleiding van deze werknemers.¹¹

10 Communicatie met Erwin Vaes, woningcontroleur Stebo vzw

11 Communicatie met An Dreesen, adviseur lokaal woonbeleid Stebo vzw en projectcoördinator intergemeentelijke samenwerking rond wonen waartoe Maasmechelen behoort

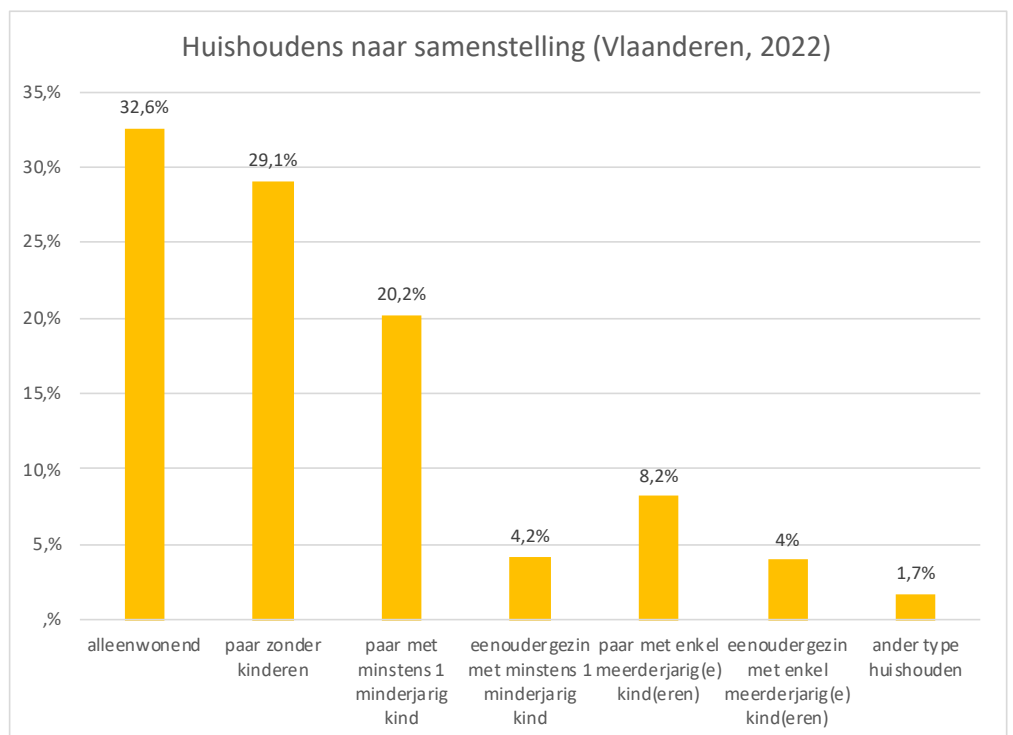
6 *Kamers in de toekomst*

Kamerwoningen waren en zijn een oplossing voor een vraag naar kleine en betaalbare woonvormen in het verleden en heden. Maar hoe zit dit voor de toekomst?

Er zijn in elk geval trends die de nood aan kleine en betaalbare woonvormen ook in de toekomst kunnen beïnvloeden.

Volgende indicaties geven aan dat ook in de toekomst kamers deel kunnen uitmaken van een divers en betaalbaar woonaanbod.

- Door de sterke gezinsverdunding is er meer nood aan kleine woonvormen;
- Wonen wordt steeds duurder voor de middenklasse waardoor betaalbaarheid steeds belangrijker wordt;
- Tijdelijke woonvormen zijn een antwoord op het het stijgend aantal gezinstransities, met meer dynamische en flexibelere gezinnen;
- De ruimtelijke visie die zich richt op compacter wonen zonder open ruimte aan te snijden;
- Door de grotere flexibiliteit op de Europese arbeidsmarkt, zal het aandeel tijdelijke buitenlandse werknemers voorlopig nog toenemen.



[14]

6.1 De gezinsverdunding doet de vraag naar kleinere woonvormen toenemen

In demografische cijfers blijkt dat het grootste aandeel van private huishoudens van het alleenwonend type is. Dit aantal is in tien jaar met 34% gestegen. Men leeft verhoudingsgewijs meer en langer alleen. (Provincies In Cijfers, 2022) 33% van de gezinnen in Vlaanderen is een alleenstaande; 40 % van de huishoudens is een alleenstaande, of een alleenstaande ouder met kinderen.

De gezinsverdunding, of het steeds kleiner worden van gezinnen, zal zich ook in de toekomst nog sterker doorzetten, volgens de demografische prognoses. (Limburg.in.cijfers, 2021)

“Tussen 2020 en 2040 zou het percentage éénpersoonshuishoudens in Limburg evolueren van 28,8 % naar 34,1 %, in Vlaanderen van 32,1 % naar 35,6 %. Tegen 2040 zou dus meer dan één op de drie Limburgse gezinnen een éénpersoonshuishouden zijn.” (Limburg.in.cijfers, 2021)

Alleenstaanden hebben meer nood aan kleinere woonoplossingen. Kamers, die kleiner en vaak goedkoper dan een zelfstandige woning, kunnen voor deze huishoudens een oplossing zijn.

6.2 Er is een groeiende nood aan betaalbare woonvormen

In vorige paragraaf bleek dat het aandeel alleenstaanden de laatste decennia steeg, en dat dit aandeel zal blijven toenemen. Ook het aantal alleenstaande ouders met minderjarige kinderen in Vlaanderen verdubbelde tussen 1990 en 2022 (Provincies In Cijfers, 2022). Deze gezinnen, die het met één inkomen moeten stellen, hebben bijgevolg meer nood aan kleine en betaalbare woonoplossingen.

Maar er zijn meer indicaties die aangeven dat de betaalbaarheid van wonen een probleem vormt voor heel wat huishoudens. Hiervoor worden de begrippen woonquote en woonnood gebruikt. (Winters, et al., 2021)

De woonquote is de verhouding tussen de uitgaven van een huishouden aan wonen en het totale besteedbare inkomen van dat huishouden. Indien de totale woonkosten worden beschouwd, wordt 40% als maximale grens genomen. Huishoudens met een grotere woonquote lopen een betaalrisico. Uit deze enquête bleek dat vooral huurders betaalbaar wonen een probleem vormt: bijna 1 op 2 huurders besteedt meer dan 40% van het inkomen aan totale woonkosten. Zij lopen dus een risico op betalingsproblemen en armoede.

Woonnood is het aandeel van de huishoudens dat een betaalbaarheidsprobleem heeft, of dat een woning betreft die in slechte of zeer slechte fysieke staat is. Deze indicator geeft aan voor hoeveel huishoudens het recht op wonen is geschonden. Want vaak wordt ofwel te veel uitgegeven voor wonen omdat men anders niet comfortabel of kwaliteitsvol kan wonen, ofwel wordt omwille van betaalbaarheid gekozen voor een woning met weinig comfort of een slechte kwaliteit. Volgens de Woonsurvey van 2018 geven bijna 30% van de respondenten aan woonnood te hebben. Voor private huurders is dit bijna 60%. (Winters, et al., 2021)

Het aantal kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning steeg in Vlaanderen tussen 2012 en 2022 van 3,4% van alle huishoudens naar 6,1% van alle huishoudens. Deze kandidaat-huurders hebben een beperkt inkomen

en kunnen moeilijk op de private huurmarkt terecht. Ook dit toont aan dat de vraag naar betaalbare huurwoningen stijgt.

Bovenstaande cijfers tonen aan dat vooral huurders het moeilijk hebben op de woningmarkt. Maar recente berichtgeving geeft zeker geen rooskleuriger beeld voor kopers van een woning: jonge kopers moeten steeds meer eigen middelen hebben om een woning te kunnen kopen (Grommen, 2022) en driekwart van de Belgen vinden een eigen huis kopen onbetaalbaar. (Van Vlierden, 2022)

Ook SAAMO Limburg pleit naar een verschuiving naar een “innovatief en groeiend aanbod van woonentiteiten die betaalbaar, kwalitatief en klein(schalig) zijn.” (SAAMO Limburg, 2017)

Door de grotere flexibiliteit op de Europese arbeidsmarkt, zal het aandeel tijdelijke buitenlandse werknemers voorlopig nog toenemen.

Het aantal tijdelijke buitenlandse werknemers kan moeilijk ingeschat worden, omdat er geen verplichte inschrijving is in het bevolkingsregister van tijdelijke EU-burgers. Maar door de krapte op de arbeidsmarkt lijkt het erop dat dit aantal zeker niet zal dalen. Werkgevers zoeken zelf oplossingen voor hun werknemers, door woningen te kopen of te huren, en deze ter beschikking te stellen. Ook voor deze specifieke toepassing van kamerwonen is er dus een blijvende vraag in de toekomst. (Stebo vzw, 2023)

Kamers kunnen een aanvulling zijn als betaalbaar woonaanbod voor deze gezinnen. Door de typologie worden zij meestal verhuurd, en door het delen van basisfuncties kan de huurprijs beperkt worden per kamer.

6.3 Gezinnen zijn dynamischer en zoeken soms naar tijdelijke woonvormen

Hedendaagse gezinnen worden “dynamisch” genoemd. Waar vroeger een traditioneel gezin van een gehuwd koppel met kinderen de norm was, is er nu veel meer variatie in gezinssamenstelling. Gezinnen veranderen ook voortdurend van samenstelling omdat ze transities doormaken. Er zijn bijvoorbeeld meer echtscheidingen, maar ook nieuwe herpartnerdynamieken die leiden tot nieuw samengestelde gezinnen. (Luyten, Emmery, Pasteels, & Geldof, 2015)

Onderzoek wijst uit dat er méér gezinstransities zijn dan vroeger, en er zijn meer opeenvolgende gezinstransities. (Pasteels, Corijn, & Mortelmans, 2013) Het verlaten van de ouderlijke woning ging vroeger gepaard met een huwelijk of samenwonen, maar gebeurt nu vaker als single. Als er toch relaties worden aangegaan, zijn ze bij jongere generaties minder stabiel. Er zijn ook steeds meer LAT-relaties op alle leeftijden. (Luyten, Emmery, Pasteels, & Geldof, 2015)

Scheidingen vormen een belangrijke gezinstransitie. Een scheiding dwingt één van de partners vaak tot een verhuis, en wegens de financiële beperkingen die (kunnen) ontstaan, wordt dit vaak gekenmerkt door een achteruitgang in de woonsituatie, zowel wat betreft ruimte, kwaliteit als wat betreft de woonkost. (Corijn & Van Peer, 2013)

Gezinnen zijn dus dynamisch en door gezinstransities zijn er soms tijdelijke kleine woonvormen nodig. Kamers kunnen een tijdelijke oplossing zijn voor een klein gezin dat een gezinstransitie doormaakt.

6.4 Naar meer compacter wonen

Dat Vlaanderen stilaan volgebouwd geraakt, is tegenwoordig algemeen geweten. De vraag rijst dan ook of een volledige bouwstop nog louter fictie is of dat het een adequate oplossing is voor de ruimtelijke crisis. Dat is waar architecten Minten en Vekemans voor pleiten. (Minten & Vekemans, 2016)

Dit wordt beschreven in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Daarin worden de strategische doelstellingen van het ruimtelijk beleid geformuleerd. Zo stelt men als doel het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren. Ook wil men het bijkomend ruimtebeslag verminderen: waar dit nu 6 hectare bijkomend ruimtebeslag per dag bedraagt, wil men dit terugdringen naar 0 hectare in 2040. (Omgeving Vlaanderen, 2018)

De samenstelling van de bevolking verandert, als gevolg van migratie, vergrijzing en gezinsverdunning. De vraag naar betaalbaar wonen wordt ook steeds groter. Het woonpatrimonium moet bijgevolg mee evolueren met deze trends. Daarom wordt het voldoen aan de vraag naar compacte woongelegenheden, nieuwe vormen van samenwonen en het creëren van een sociale mix een opgave. (Omgeving Vlaanderen, 2018)

6.5 Wijzigende wensen en attitudes: meer vormen van delen, cohousen, samenhuizen, flexibel wonen

De economische crisis zorgt ervoor dat men efficiënt gebruik wil maken van de beschikbare middelen en diensten. Aankopen van bepaalde zaken is namelijk niet altijd evident en men gaat op zoek naar alternatieven voor de traditionele consumptie via aankoop. Dit komt tot uiting via een sterk toenemende deeleconomie. Via digitale platformen maken consumenten steeds meer gebruik van goederen en diensten die ze kunnen huren, lenen en ruilen.

Er zijn een aantal trends die verduidelijken dat delen de nieuwe standaard wordt. De gedragingen en attitudes van jongeren weerspiegelen de maatschappij zoals die zich de komende jaren zal ontfouwen. We merken daarin dat jongeren steeds meer geneigd zijn om het welzijn van de groep voorop te stellen in plaats van individueel succes. (Beys, 2014) We stellen ons bijgevolg de vraag of jongeren mee springen op de kar van deeleconomie.

Een aantal factoren verklaren de motivatie om te delen. Allereerst blijkt het economisch voordeel van belang. Men kan door het delen iets bijverdienen, zoals we zien bij het verhuren van een tijdelijk leegstaande woning bij platform Airbnb, maar men kan ook uitgaven beperken en geld besparen door het delen van bepaalde goederen. Daarnaast streeft men naar duurzaam gedrag: personen willen op een ecologisch verantwoorde manier consumeren en willen bijgevolg minder en efficiënter beschikbare capaciteit benutten. Ook biedt het delen meer voldoening op sociaal vlak. Dit gezien er bij het delen vaker betekenisvolle sociale interactie voorkomt. Nog een andere alternatieve motivatie is de anti-establishmentbeweging. Men wil ingaan tegen de gevestigde orde door zelf actie te ondernemen en ontstaat er een alternatief aanbod van goederen en diensten. (Vlaamse overheid, Departement werk en Sociale Economie, 2017)

Vooraf jongeren en hoger opgeleide personen zijn vertrouwd met de deeleconomie. Zij delen voornamelijk woningen, gereedschap en auto's. Dat blijkt uit Europees onderzoek. (De Coen, Vanoeteren, Broos, & Devoldere, 2017) Uit onderzoek blijkt dat deelinitiatieven steeds meer succes hebben: op vier jaar tijd steeg het aantal van 157 naar 222 projecten. Het gaat dan om systemen als AirBnB en Cambio. (Pompen, 2020)

Uit onderzoeken blijkt bovendien dat Belgen steeds meer openstaan voor alternatieve woonvormen. Uit de Woonsurvey van 2018 lijken de woonvoorkeuren van jongeren alvast anders dan die van ouderen. 1% van de bevrageden heeft een voorkeur voor studio of kamer (boven open, halfopen, rijwoning, appartement). Vooral ouderen (65+) zien dit als een goede woonvorm, vermoedelijk ingegeven door een voorziene verhuis naar een woonzorgcentrum. Maar ook jongeren (18-34 jaar) en de middelste leeftijdscategorie (35-44 jaar) willen dit overwegen. Wel gaat het voornamelijk om inwoners uit de 1ste en 2de inkomenkwintiel, dus met een relatief beperkt inkomen. Mogelijk hangt hun voorkeur samen met de betaalbaarheid van deze woonvorm. (Vanderstraeten, 2018) Ongeveer één op drie Belgen staat open voor minder voor de hand liggende woonvormen zoals tiny houses, kangoeroewoningen of cohousing. (Onderdak, 2023)

*“Dreams are powerful. They are repositories of our desire. They animate the entertainment industry and drive consumption. They can blind people to reality and provide cover for political horror. But they can also inspire us to imagine that things could be radically different than they are today, and then believe we can progress toward that imaginary world.”*¹²

Kamers hebben hun wortels in het verleden. Ze zijn ook nu in gebruik, als is het dan vaak als nooplossing, omwille van betaalbaarheid, bij gebrek aan alternatieven, of wegens een tijdelijke situatie. Cijfers tonen aan dat er zeker nood is aan betaalbare, kleine, compacte woonvormen. Ook in de toekomst zal de trend naar alternatieven zeker niet verminderen, gelet op de gezinsverdunding. Het is belangrijk om niet alleen cijfermatig naar die toekomst te kijken, maar ook met ontwerp in het achterhoofd. Waarvan wordt er gedroomd? Hoe moet de samenleving veranderen om kamerwoningen wél te doen werken? Zijn we hoopvol?

7.1 Critical design

De term critical design werd als eerste gebruikt door Anthony Dunne in zijn boek *Hertzian Tales* (1999). Het beschrijft een houding ten opzichte van ontwerpen. Kritisch ontwerp is speculatief, conceptueel, provocatief en kan satirisch zijn. Het leidt niet altijd tot bruikbare producten, maar levert alternatieve oplossingen op, die suggereren dat verandering mogelijk en zelfs onvermijdelijk is. (MoMA, 2023)

Belangrijk hier is het aannemen van een kritische houding. Het dwingt te kijken naar de uitdagingen waar we vandaag voor staan en doet ons beseffen dat deze onoplosbaar zijn. We moeten daarom onze waarden, overtuigingen, attitudes en gedrag aanpassen om de uitdagingen te overwinnen. Deze kritische houding hoeft niet noodzakelijk negatief te zijn. Het kan ons leiden naar een verlangend wensdenken. Het kan ons doen dromen. Kritische ontwerpen zijn manifesten van wat wél kan en wat de zwaktes zijn in wat de dingen nu zijn. (Dunne & Raby, 2013)

*“[Speculative design] thrives on imagination and aims to open up new perspectives on what are sometimes called wicked problems, to create spaces for discussion and debate about alternative ways of being, and to inspire and encourage people’s imaginations to flow freely. Design speculations can act as catalyst for collectively redefining our relationship to reality.”*¹³

Daarom hanteren we nu speculative design. Bij speculatief ontwerp wordt er gefantaseerd over hoe de wereld er zou uitzien zonder bepaalde politieke, technologische, sociale en culturele beperkingen.

We stellen ons de vraag hoe kamerwoningen er in de toekomst kunnen uitzien: welke veranderingen op sociaal vlak daarvoor nodig zijn, maar ook hoe design de toekomst kan beïnvloeden. Zoals we eerder ondervonden, worden kamerwoningen nu voornamelijk bewoond uit noodzaak. Maar het blijkt uit de trends dat er wel degelijk nood is aan kleine en betaalbare woonvormen, wat zou betekenen dat meer mensen uit vrije keuze huisvesting zouden moeten zoeken in kamerwoningen. Wat moet er bijgevolg veranderen om van kamerwoningen een aantrekkelijke woonvorm te maken?

Allereerst blijkt het belangrijk om oplossend te gaan kijken naar de problemen die er nu heersen in kamerwoningen. De kwaliteit laat meestal te wensen over. In een ideale situatie kan een goed ontwerp ervoor zorgen dat deze woonvorm minder in het grijze circuit zit of als ongewenste of niet-geliefde woonvorm wordt beschouwd. Het zou misschien wel eens hip kunnen worden, als een vorm van cohousing, voor meer en meer alleenstaanden of mensen die toch sommige zaken willen delen.

Wat dus een aanvulling kan zijn is het integreren van een mix van bewoners. In de hedendaagse kamerwoningen zijn de bewoners meestal mannen met gelijkaardige problematieken. Het is dan ook niet onmogelijk te bedenken dat dit voor disharmonie in het huishouden zal zorgen. In een droombeeld zouden kamerwoningen een aantrekkelijke woonvorm worden voor andere alleenstaanden. Zo zouden werknemers die tijdelijk in een bepaalde stad tewerkgesteld worden hier huisvesting kunnen vinden. Studentenkoten voor werknemers, in zekere zin. In dan geval zouden er, in tegenstelling tot nu, ook meer vrouwen hun intrek kunnen nemen in kamerwoningen.

minimaal kwaliteitsvol:
voldoen aan Vlaamse
woningkwaliteitsnormen

lichten en zichten:
toegankelijkheid naar natuur,
kwaliteitsvolle buitenruimte

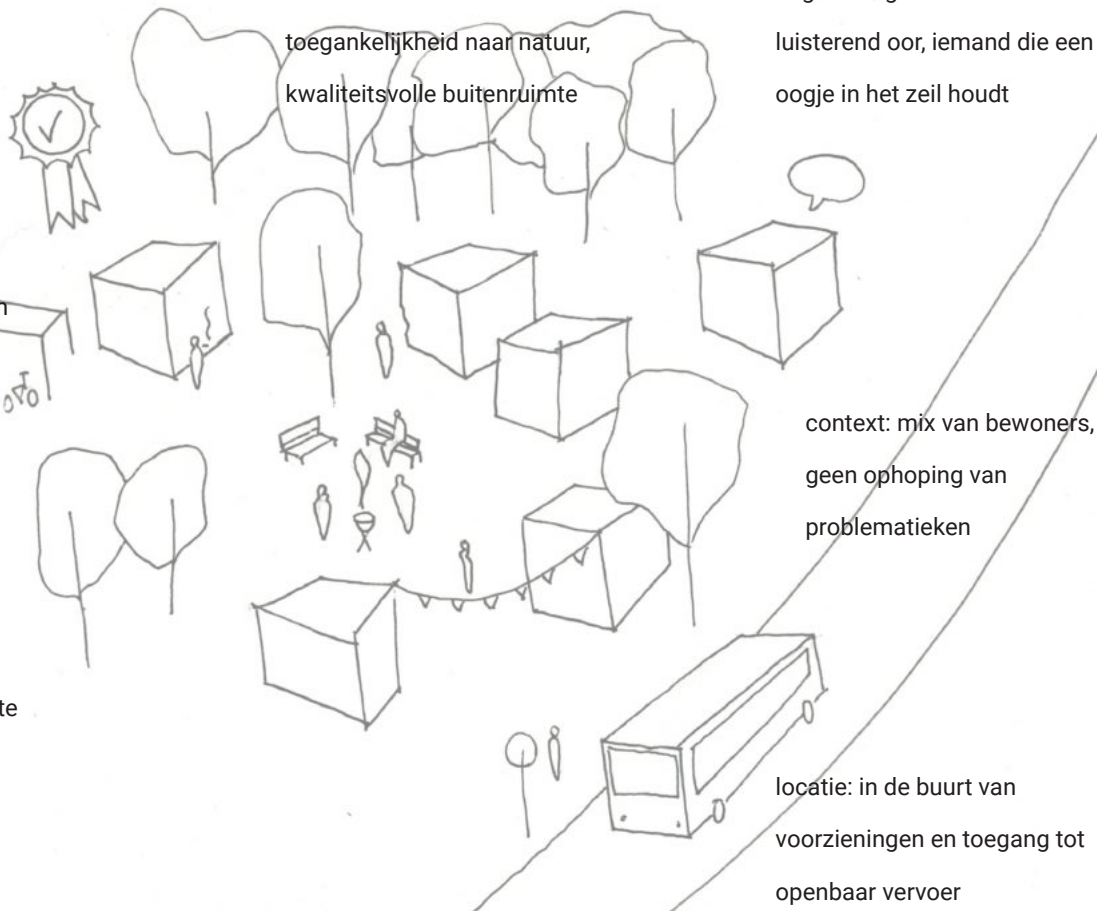
begeleiding: voorzien van een
luisterend oor, iemand die een
oogje in het zeil houdt

fietsenstalling: bewoner
beschikt niet altijd over een
auto, aandacht voorzien
aan betaalbaarheid en
toegankelijkheid

buitenruimte: voldoende
buitenruimte als
gemeenschappelijk deel,
maar ook privé buitenruimte
voorzien

context: mix van bewoners,
geen ophoping van
problematieken

locatie: in de buurt van
voorzieningen en toegang tot
openbaar vervoer



[15]

7.3 Kompas

De verwerking van het onderzoek dat deze scriptie opleverde, gebeurt in de vorm van een masterproject. Speculative design wordt verbeeld. Een brug naar dergelijk ontwerp van kamerwoningen, verder toegelicht in het addendum, wordt gemaakt aan de hand van het bestuderen van referenties. Een aantal doorheen de tijd verzamelde inspirerende beelden van referentieprojecten, eigen ontwerpende schetsen, zelfgemaakte collages zorgen voor een kompas dat helpt bij het ontwerpen van kamerwoningen waar men bewust voor kiest.



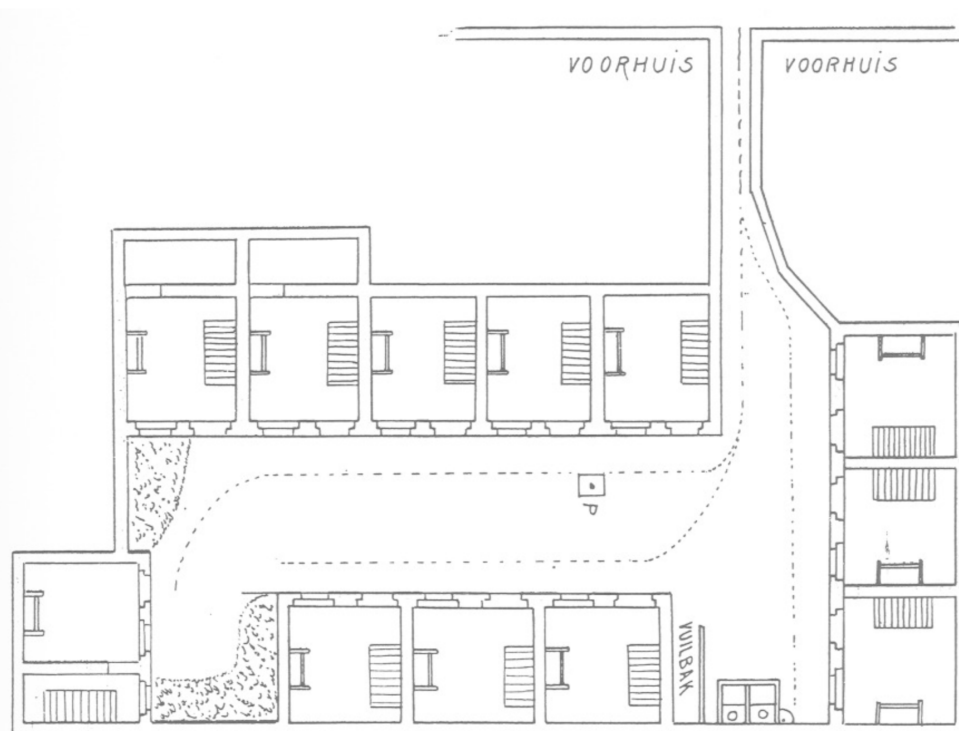
[16]

Beluiken

Een fenomeen dat voornamelijk in Gent bestaat zijn beluiken. Het is een groep minderwaardige arbeiderswoningen die gegroepeerd zijn rond een straat, steeg of koertje. Beluiken hebben een afgesloten karakter, gezien ze slechts via één ingang toegankelijk zijn.

Belangrijk en ook wel vergelijkbaar met kamerwoningen is het feit dat deze woningen snel en efficiënt gebouwd moesten worden, om arbeiders uit de grote industrie in te huisvesten. Het zijn echter absoluut geen kamerwoningen, gezien dit zelfstandige woningen zijn.

Ook nu worden dergelijke beluikhuisjes bewoond, nu wel in een opgeschoonde, gerenoveerde versie. Noemenswaardig is het feit dat de woningen veelal één enkele gevel hebben: de voorgevel. (IndustrieMuseum, 2017)



[17]



[18]



[19]

Mews

Mews, met zijn oorsprong in het 18e en 19e eeuwse Engeland, zijn typologisch gezien bijzonder. Mews zijn een soort straat, gelegen aan de achterzijde van een rij extravagante herenhuisen. Op deze straat komen de Mews woningen uit, waar de bedienden van het edele volk vooraan woonden. De straten zijn nog steeds een toeristische trekpleister, door hun idyllisch en vreedzame karakter. (Lurot Brand, 2023)



[20]



[21]



[22]

Ook van de oorspronkelijke tuinwijken in het Kempisch Steenkoolbekken kunnen we veel leren. Een citaat van architect Adrien Blomme zegt genoeg:

“Ze hebben begrepen dat door de creatie van nieuwe cités hun ondergeschikten voorzien worden van comfortabele woongelegenheden, met de nodige middelen voor morele en fysische opvoeding, ten behoeve van een gevoel van geluk en levensvreugde en dat door vele initiatieven te ondersteunen, zij het in de eerste plaats hun eigen belangen dienen met een verhoogd productierendement.”¹⁴



[23]



[24]

Begijnhof - Z33 (bovenbouw architecten)

Begijnhoven zijn een typologie uit het verleden die een delicaat karakter hebben. Het zijn omgevingen waarin de opeenvolging van schalen en het privacygradiënt heel precies zijn vormgegeven. Net dit is wat interessant is aan begijnhoven; het gedeelde tegenover het private. Ook in het project van Bovenbouw Architecten wordt er met die gevoeligheid rekening gehouden. Zij ontwerpen een aantal deelruimten die rond de binnentuin worden gevouwen.

(Bovenbouw Architectuur)



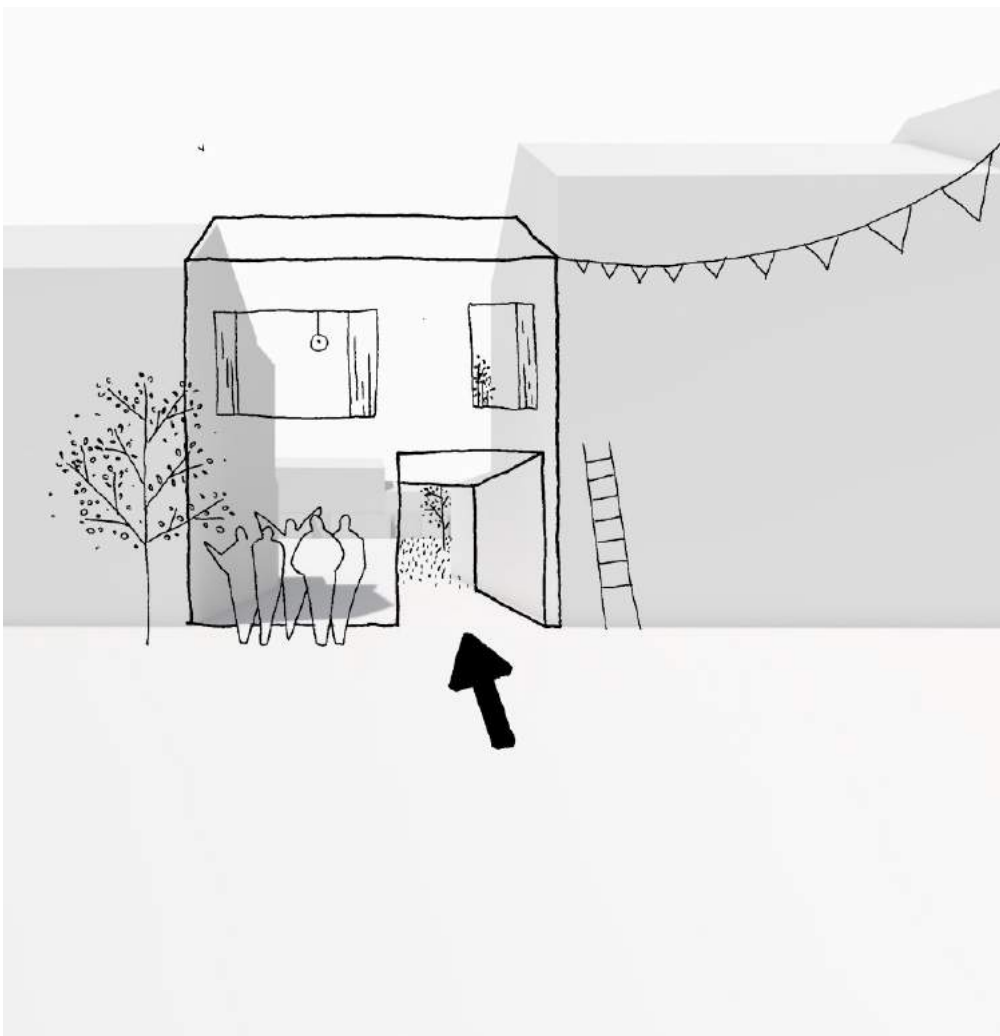
[25]



[26]



[27]



[28]



[29]

1413 House (HARQUITECTES)

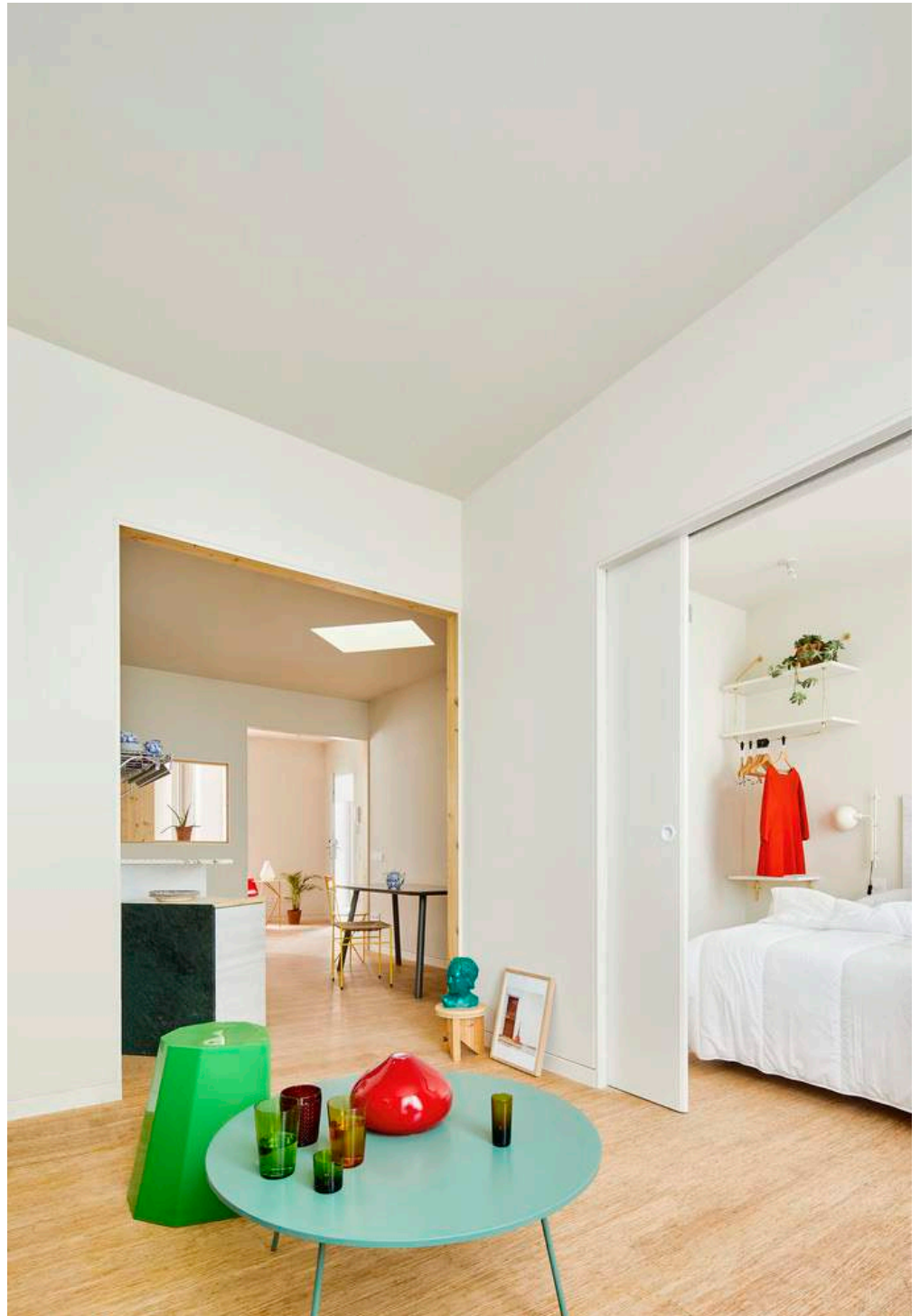
Inspirerend aan het project 1413 house van H-arquitectes is het feit dat de woning als omheining van het perceel fungeert. Er ontstaat een langwerpig geheel, alles op eenzelfde niveau. De enfilade van verschillende kamers die zich openen naar het wildere binnengebied zorgen voor een interessante tegenwerking.



[30]



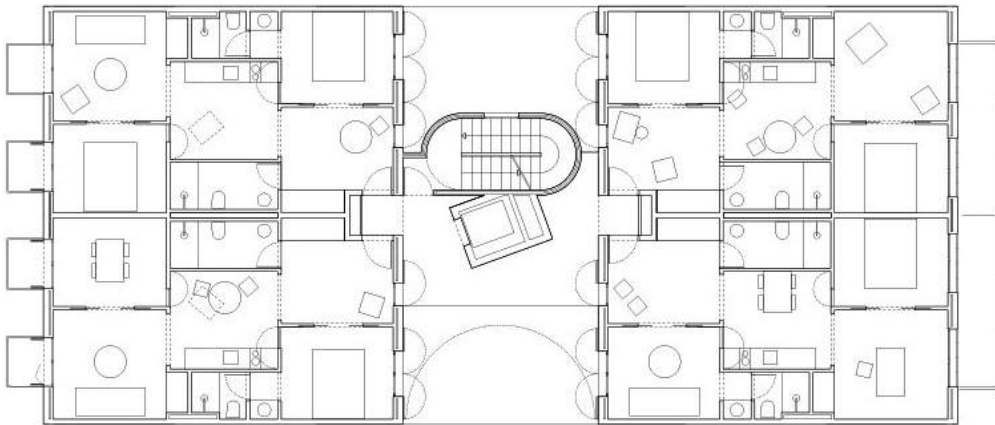
[31]



[32]

110 rooms (MAIO)

Het project is een systeem van 110 kamers die naar wens kunnen worden gebruikt. Elk appartement kan worden uitgebreid of verkleind door het toevoegen of afnemen van een kamer. Zo beantwoordt men aan de toekomstige behoeftes van de bewoners en wordt het project flexibel. De vaste positie van de badkamer maakt mogelijk dat de omringende kamers elke andere invulling kunnen krijgen.



[33]



[34]

8 *Conclusie*

Hebben kamerwoningen een toekomst? De vraag die ik me stelde tijdens mijn stage en waar ik via deze thesis een antwoord op zocht. De kamerwoningen die ik immers bezocht tijdens mijn weken bij Stebo vzw lieten me verbaasd achter. De woonvorm, en dan vooral de leefomstandigheden leken niet meer van deze tijd.

De geschiedenis toont ons dat kamerwoningen niet nieuw zijn. De woonvorm heeft er al een heel verleden op zitten, de periode van bloei is gepasseerd. Maar dat betekent niet dat de woonvorm tegenwoordig geen plaats meer inneemt. Personen in een kwetsbare situatie, met vaak een cumulatie van problematieken vinden er hun onderdak.

Helaas is de woonvorm blijven hangen in de verleden tijd. De kwaliteit laat meestal te wensen over, de leefomstandigheden zijn schrijnend. De keuze om in een kamerwoning te gaan wonen is er meestal één uit noodzaak.

Nochtans blijkt uit cijfers en trends dat er wel degelijk nood is aan betaalbare en kleinschalige woningen. En laat net dat zijn waar kamerwoningen een antwoord op zouden kunnen zijn. Dan wel niet in de vorm zoals ze vandaag de dag voorkomen, maar in een moderner jasje; een ethisch-esthetische keuze.

Er zijn een aantal richtlijnen die ervoor zorgen dat zo'n dergelijk ontwerp wel kan werken in het heden en in de toekomst. Het is meer dan een keuze uit noodzaak, het kan een waardevolle woonvorm zijn die een eigen plaats kan innemen in een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod.

Deze richtlijnen worden als volgt omschreven:

- minimaal kwaliteitsvol: voldoen aan Vlaamse Woningkwaliteitseisen;
- lichten en zichten: toegankelijkheid naar natuur, kwaliteitsvolle buitenruimte;
- begeleiding: voorzien van een luisterend oor, iemand die een oogje in het zeil houdt;
- fietsenstaling: bewoner beschikt niet altijd over een auto, aandacht voorzien aan betaalbaarheid en toegankelijkheid;
- buitenruimte: voldoende buitenruimte als gemeenschappelijk deel, maar ook privé buitenruimte voorzien;
- context: mix van bewoners, geen ophoping van problematieken;
- locatie: in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer;
- atmosfeer: gemoedelijke atmosfeer creëren, aangenaam vertoeven met aandacht voor ruimtelijkheid;
- kleiner is beter: ongeveer tien kamers delen voorzieningen.

Indien deze aspecten ter harte genomen worden in de organisatie en ontwerp van kamerwoningen, kan er een duidelijk en oprechte 'ja' geformuleerd worden op de vraag of kamerwoningen een toekomst hebben.

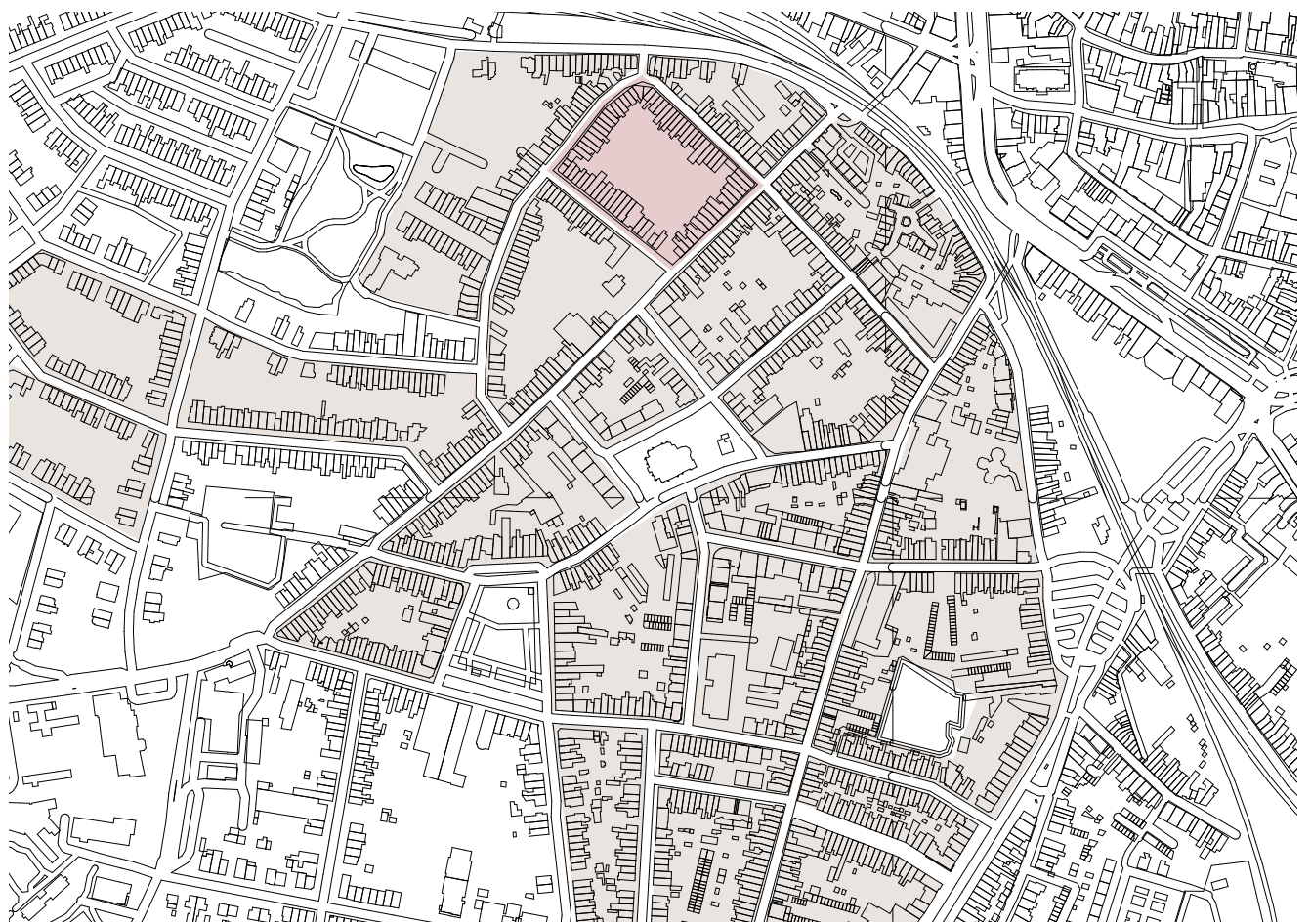
9 *Kamerwonen in Hasselt*

De epiloog van voorgaande thesis heeft de vorm van een masterproject. De scriptie, zijn bevindingen hebben geholpen om het project vorm te geven, en het masterproject kan dus een extra conclusie zijn voor de scriptie.

De kennis die werd opgedaan bij het schrijven van de scriptie kon immers één-op-één gebruikt worden bij het ontwerpen van het masterproject. Beginnende was het onderzoek naar de geschiedenis richtinggevend. Ook de cijfers die onderzocht werden inzake de trends die tegenwoordig spelen, gaven verantwoording om aan de slag te gaan met het thema kamerwoningen. Het kompas was een verzameling van referenties en sferen die inspirerend werkte. De concluderende lijst van richtlijnen voor een goed-werkende kamerwoning werden als leidraad gebruikt in het ontwerpproces.

Maar andersom werkte die wisselwerking ook. Het ontwerpen van kamerwoningen in Hasselt riep een aantal vragen op. Het onderzoek van deze vraagstukken, de gesprekken met betrokkenen kregen dan ook een plek in de masterscriptie.

Het onderwerp van de studio - Degrowth: Retrofitting Infrastructure - was gepast voor het onderwerp kamerwoningen, aangezien infrastructuur een aandachtspunt is voor de doelgroep van kamerbewoners. Daarnaast is het aan de slag gaan met het trage wegennetwerk een goede aanvulling voor mijn project geweest. Ook het belang van densifiëren is iets dat ik heb opgenomen in het ontwerp van mijn masterproject. Het innemen van de binnengebieden in Runkst heeft namelijk verdichten als doel. Met minder plaats meer doen was een mantra dat ik te allen tijden in het achterhoofd hield bij het ontwerpen.



[35]

9.1 De strategie

Het project bestaat niet uit één project. Het is de beschrijving van een strategie die op gelijkaardige plekken kan worden toegepast. De strategie bestaat erin via densifiëring kamerwoningen te integreren in binnengebieden van bouwblokken. Dit gebeurt aan de hand van verschillende stappen.

De matrix waarin deze strategie wordt uitgewerkt is Runkst. Runkst is een stadsdeel van Hasselt dat voornamelijk bestaat uit (gesloten) bouwblokken. Interessant aan dergelijke bouwblokken is dat de binnengebieden meestal niet optimaal benut worden. In het kader van verdichten en 'degrowth' blijkt het innemen van de open ruimte op de juiste plekken in een stad erg belangrijk. Daarom wordt er in dit project op deze binnengebieden gewerkt.

Om deze strategie voor te stellen focussen we op ons het bouwblok dat omringd wordt door de Ertbeekstraat, de Monseigneur Kerkhofsstraat, de Runkstersteenweg en de Normandiëstraat. Dit bouwblok ligt zeer dicht bij het station maar is nog steeds op wandelafstand van het Sint-Hubertusplein, waarrond de meeste winkels en horecazaken zich bevinden.

STAP 1 - BINNENGEBIED



STAP 2 - TUINEN VERKORTEN



STAP 3 - RICHTEN OP PUBLIEKE PLEKKEN

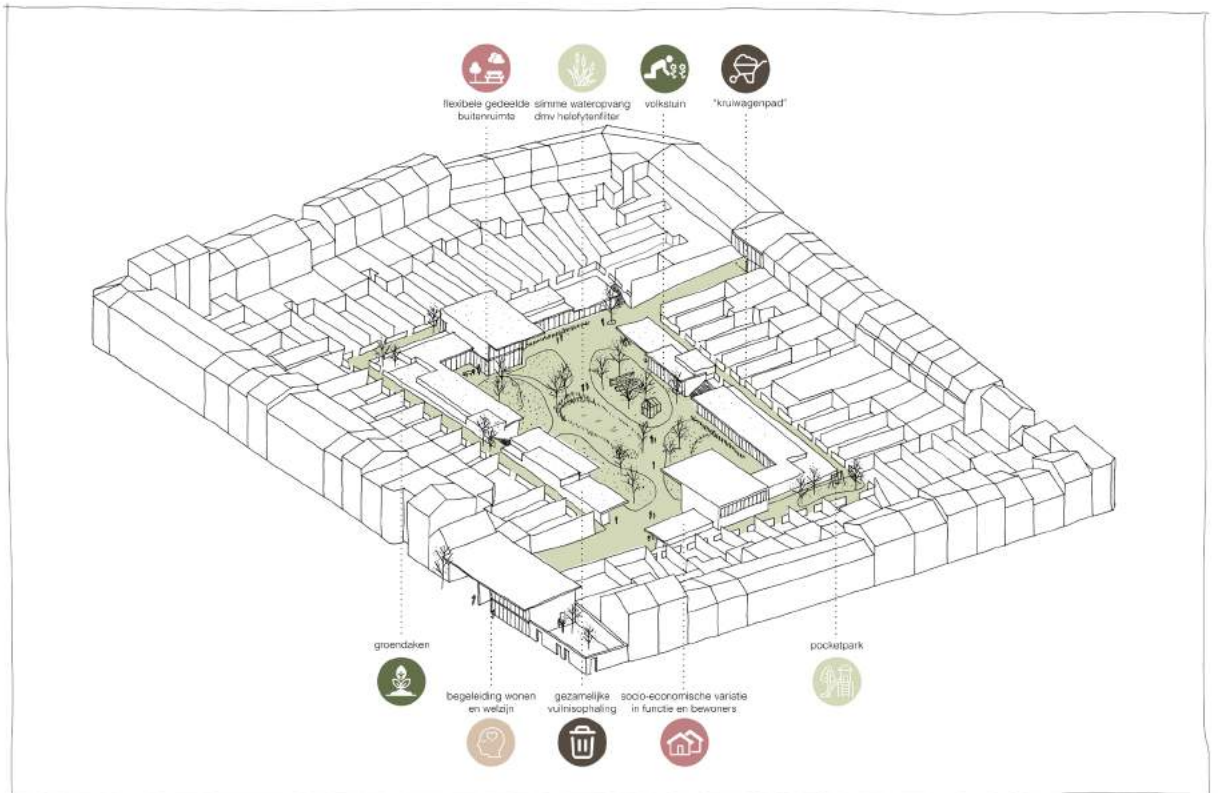


STAP 4 - EEN ROYALE BINNENTUIN

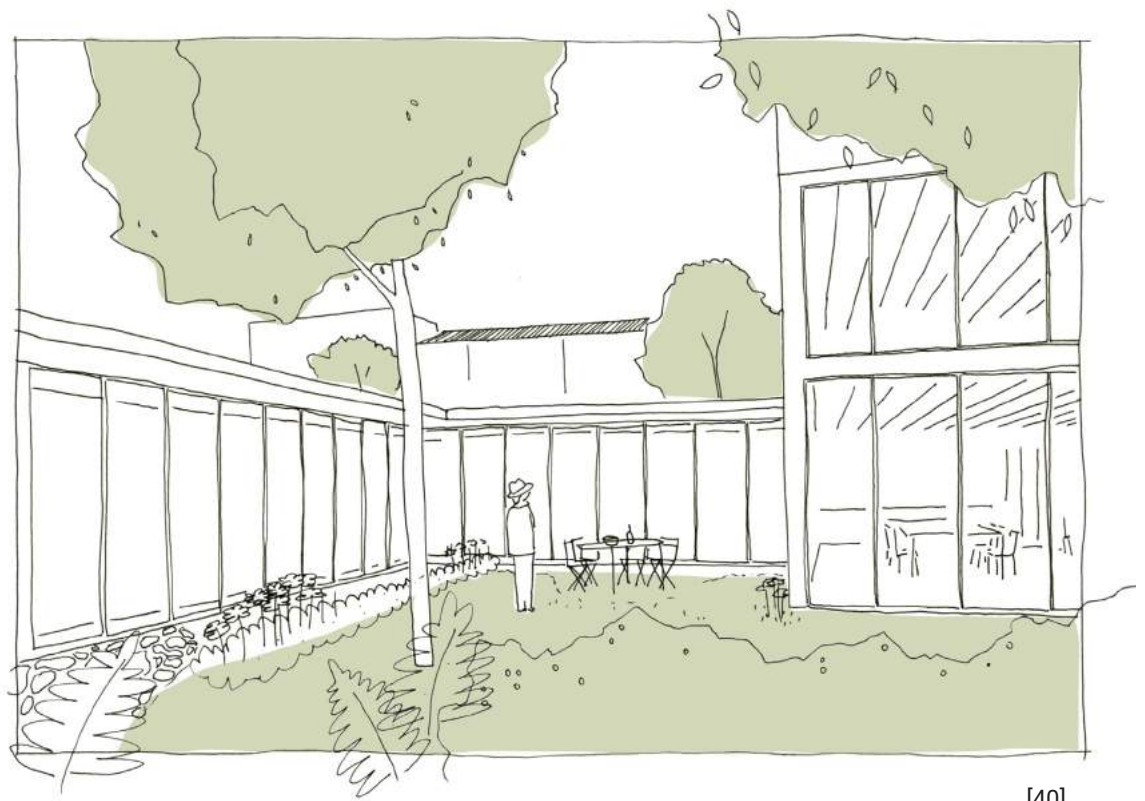




[37]



[38]



[40]



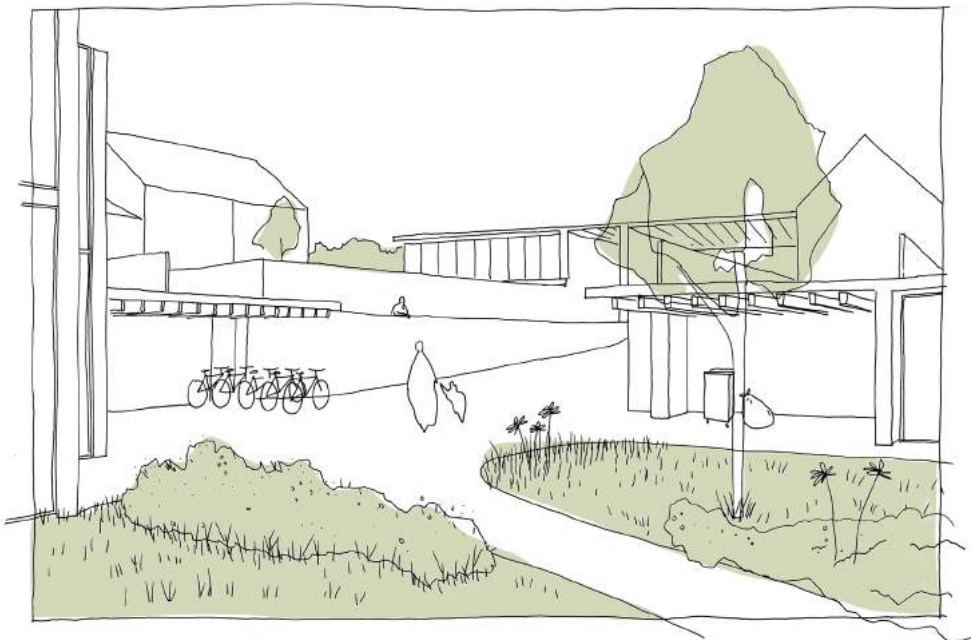
[41]

9.2.1 Een sfeervolle binnentuin

De binnentuin is van groot belang in dit ontwerp. Niet alleen voor het gebruik van de kamerbewoners en de omwonenden, maar ook om de sociale mix die zo belangrijk blijkt, te bekomen. Het wordt een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar er gebruik kan gemaakt worden van de gemeenschappelijke moestuinen, waar kinderen kunnen spelen.

Het gedeelde parkgebied is een waardevolle toevoeging voor de omliggende functies. Vanuit de kamerwoningen, gemeenschappelijke delen, studio's en andere functies is er een zicht op de oase van groen. Dit geeft de illusie dat er geen verschil tussen binnen en buiten is. Het gebied ligt 1,80m lager. Dit zorgt ervoor dat er ook een visuele connectie is tussen de tuinen van de omwonenden en de groene binnentuin.

In de royale binnentuin ontstaat er een hiërarchie aan plekken. Privé, ten opzichte van gedeeld, ten opzichte van publiek. De binnentuin is publiek toegankelijk, maar zal door zijn gesloten karakter waarschijnlijk gebruikt worden door de omwonenden van het bouwblok en de bewoners van het binnengebied. Ingesloten tussen de units en afgeschermd door landschappelijke elementen bevinden zich de gedeelde buitenruimtes, die bij de gedeelde keuken, eetruimte en woonkamer horen. Deze zijn dus voor de kamerbewoners voorzien.



[42]

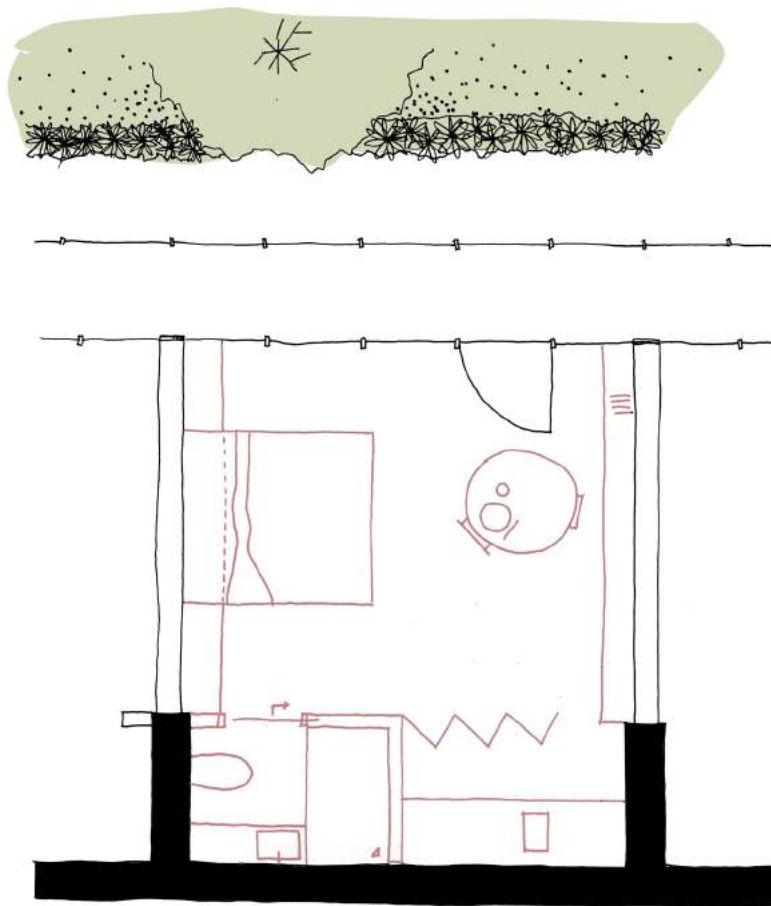


[43]

9.2.2 De kamer

De voornaamste functie van het binnengebied is de kamerwoning. De structurele wand, met een tussenruimte van 4,60m, vormt een ideale basis. Met een diepte van 5,50m krijgt de kamer zo een oppervlakte van 25m².

De kamer wordt afgescheiden door een vliesgevel, die wordt ontdubbeld. Door deze ontdubbeling ontstaat er een gang die toch het nodige uitzicht naar de binnentuin biedt. De kamers worden op deze manier verbonden met de gemeenschappelijke ruimte.



[44]

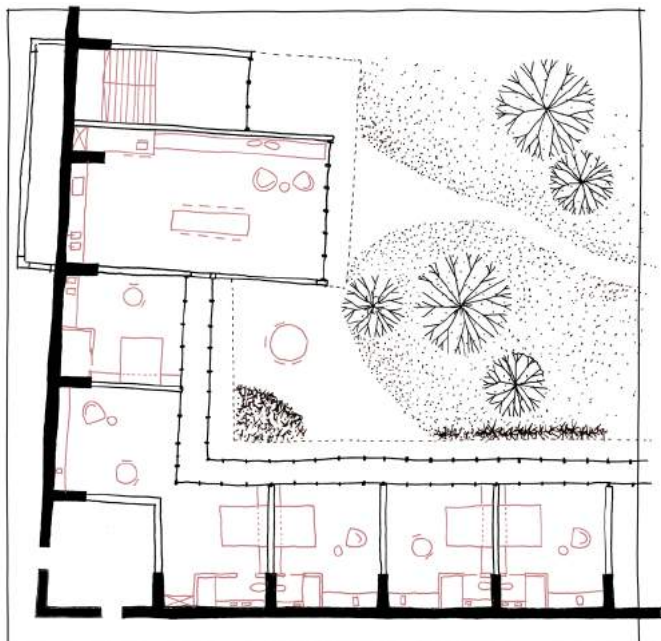


[45]

9.3.1 De gemeenschappelijke ruimte

Kamerwoningen zijn per definitie niet-zelfstandige woningen. Dat betekent dat de woonvorm minstens de badkamer, keuken en/of woonkamer deelt. Uit gesprekken met buurtopbouwwerkers die in aanraking komen met hedendaagse kamerwoningen, blijkt dat kleiner beter is. Daarom wordt in dit ontwerp de gemeenschappelijke ruimte gedeeld met 7 kamers. De gemeenschappelijke ruimte is voorzien van een ruime keuken, zitruimte en eetruimte. Om redenen van privacy en comfort worden de kamers wel voorzien van een sanitaire ruimte en een plek om koffie te maken of een maaltijd op te warmen. Ook dit bleek belangrijk uit gesprekken met hedendaagse kamerbewoners.

Ook wordt de gedeelde buitenruimte omsloten door de gemeenschappelijke ruimte, zodat hier een intieme sfeer ontstaat om bijvoorbeeld een barbecue te organiseren tussen de kamerbewoners, maar anderzijds ook voor de kamerbewoners een intieme buitenruimte om tot rust te komen.



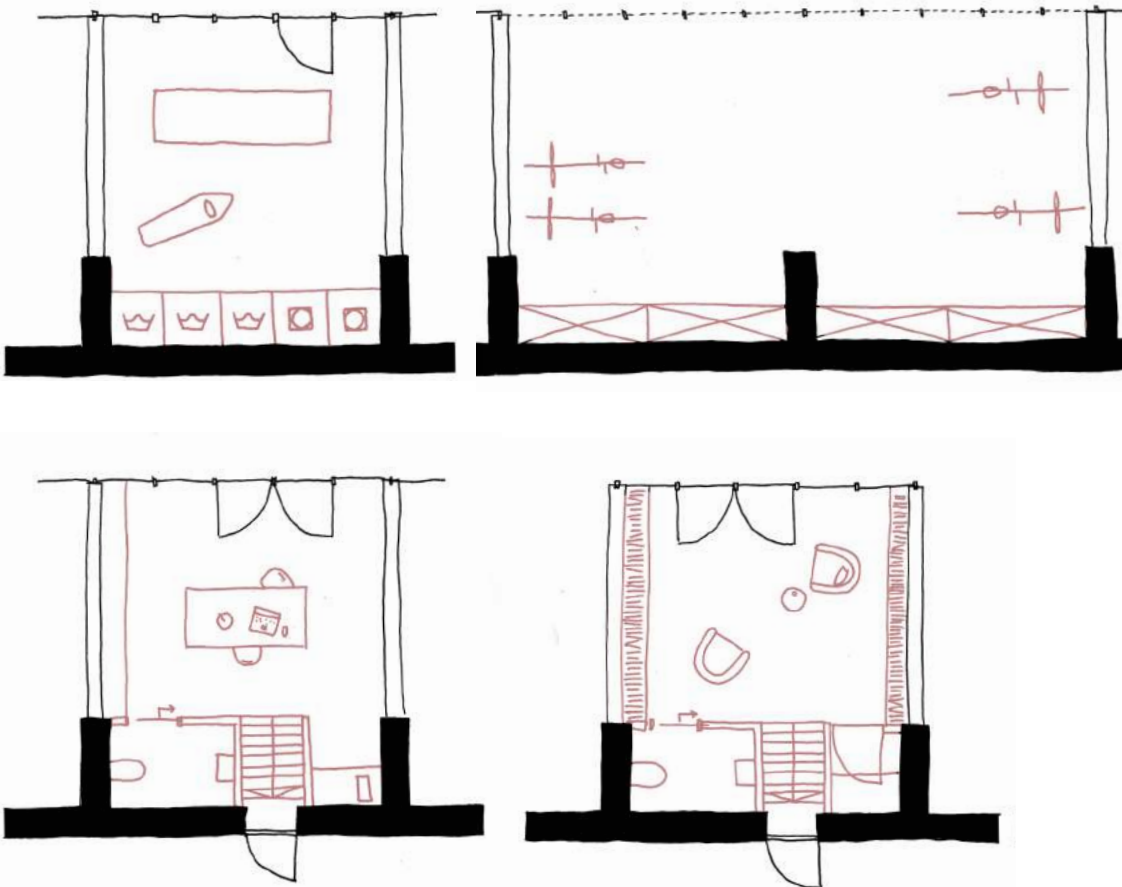
[46]



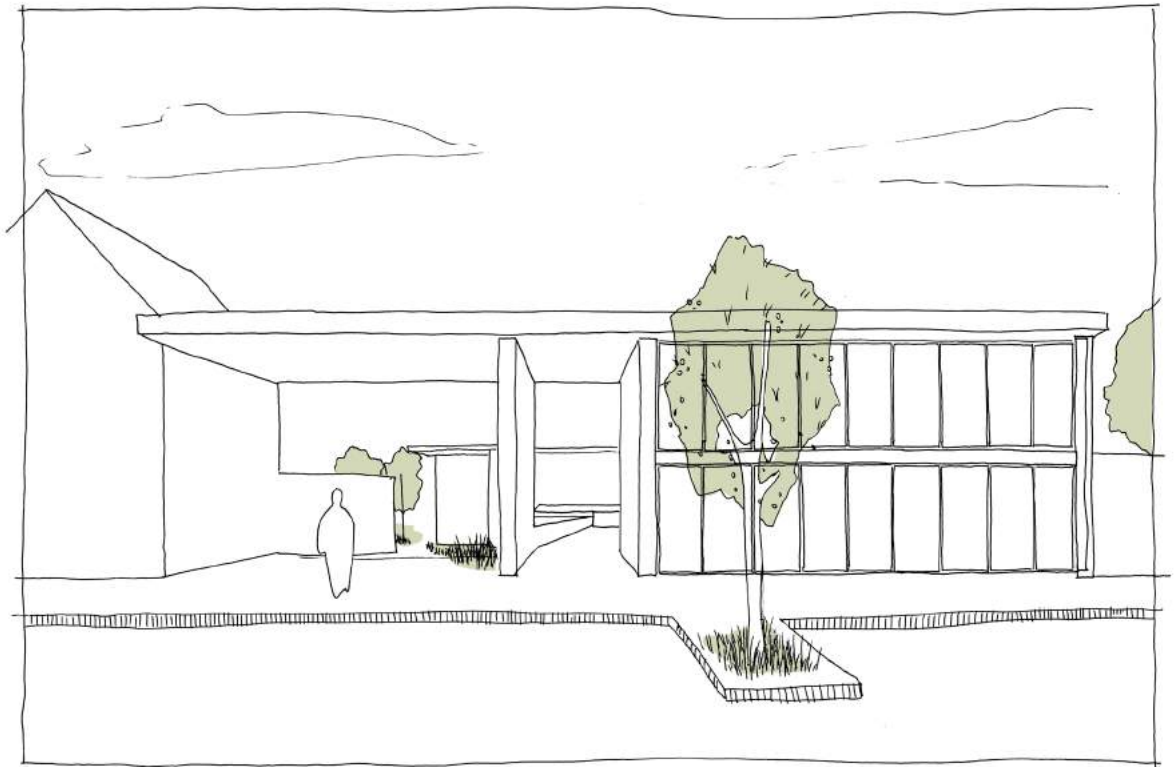
[47]

9.3.2 De toegevoegde functies

Hoewel de focus op kamerwoningen ligt in dit ontwerp, is de afwisseling van functies erg belangrijk. Dit om enerzijds te waarborgen dat de integratie van het ontwerp meerwaarde heeft voor de omwonenden, maar anderzijds ook om een sociale mix te verkrijgen. De doelgroep is alreeds voldoende gevarieerd, toch is het belangrijk om dit ook in het programma te integreren. Daarom kunnen de units van 25m² ook een andere invulling krijgen. Hier worden enkele van deze opties afgebeeld. Zo kan er bijvoorbeeld een werkruimte ontstaan met een mini-onderneming die bereikbaar is voor de klant. Ook een mini-bibliotheek is een mogelijkheid als toegevoegde waarde voor de omwonenden, alsook een wasserette. De layout en tussenafstand van de vaste wand leent zich ook als fietsenstalling.



[48]



[49]



[50]

9.3.3 De scenografische toegang

In het binnengebied ontstaat een grote tuin die ook voor de omwonenden en buurtbewoners een groen rustpunt betekent. De overgang vraagt om meer dan een banaal toegangssas tussen straat en park.

Net zoals bij historische voorbeelden als beluiken, 'mews' en begijnhoven krijgt het park een graduele, scenografische toegang vanaf de omliggende straten.

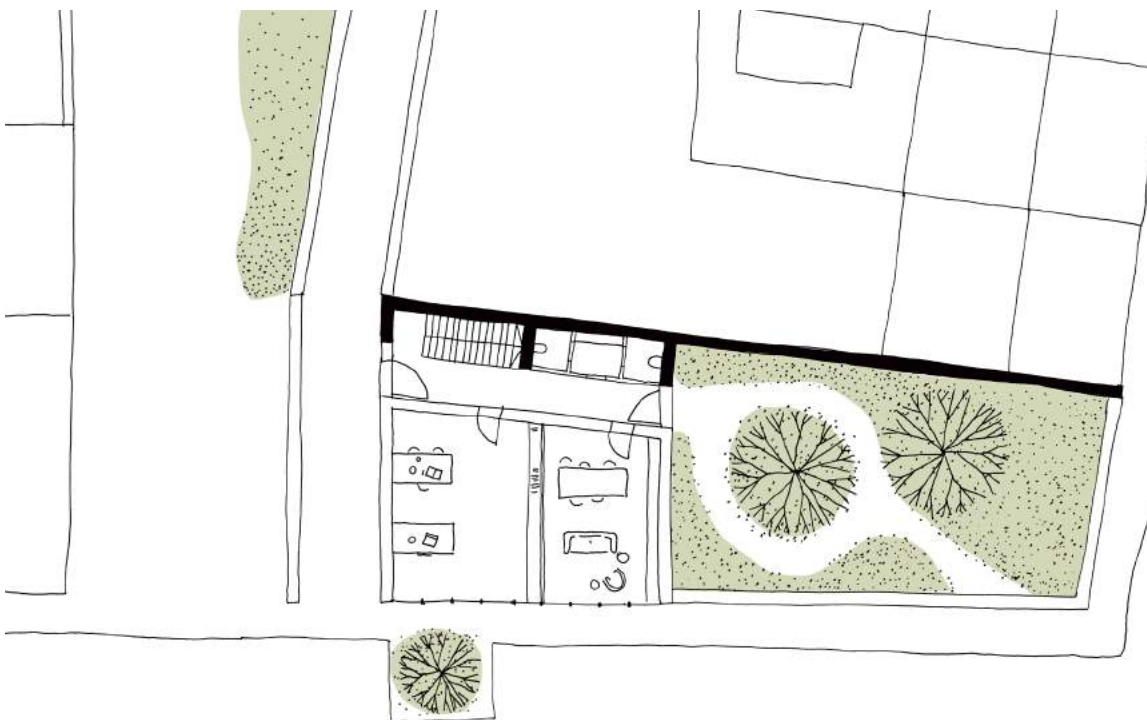
Het kopgebouw als ontwerp medieert tussen de stijl van omliggende woningen en de stijl van het de gebouwen in het binnengebied. Het diende geen 'ontwerp A' en '-B' te zijn. Daarom wordt ook voor beide kopgebouwen dezelfde materialen - gestampte aarde, hout, vliesgevels, gebruikt.

Aan de Monseigneur Kerkhofsstraat wordt het grootste kopgebouw ontworpen. De opmerkelijke luifel fungeert als uitnodigend 'frame' voor het groene binnengebied. Het flankerend volume biedt onderdak aan een andere functie. Het blijkt immers belangrijk dat kwetsbare kamerbewoners toegang hebben tot woon- en welzijnsbegeleiding. daarom bevat het kopgebouw een dergelijk kantoor. Alsook, blijkt uit besprekingen met eerdergenoemde buurtopbouwwerkers, is 'iemand die een oogje in het zeil houdt' ook belangrijk. Daarom wordt er op de bovenverdieping een woning voorzien die huisvesting biedt aan een 'conciërge'.

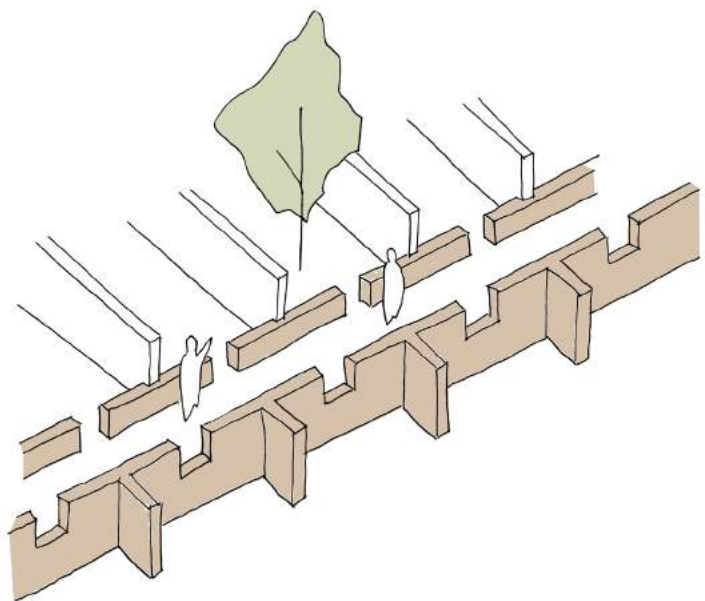
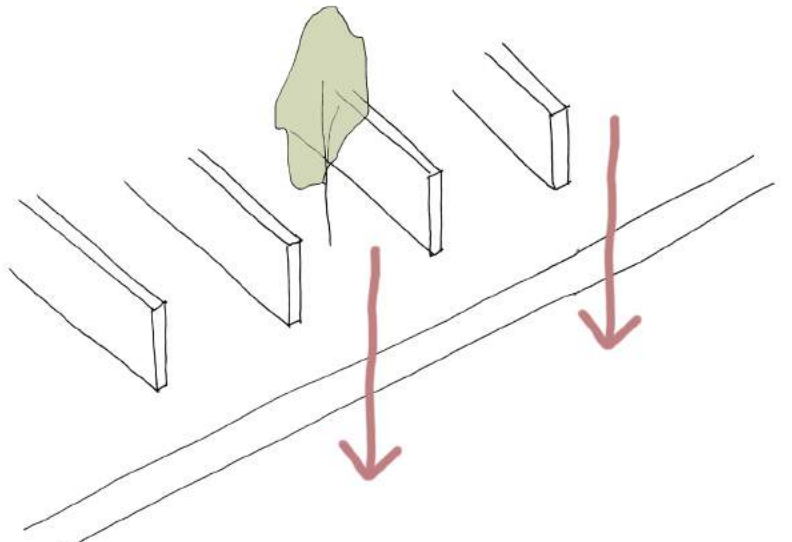
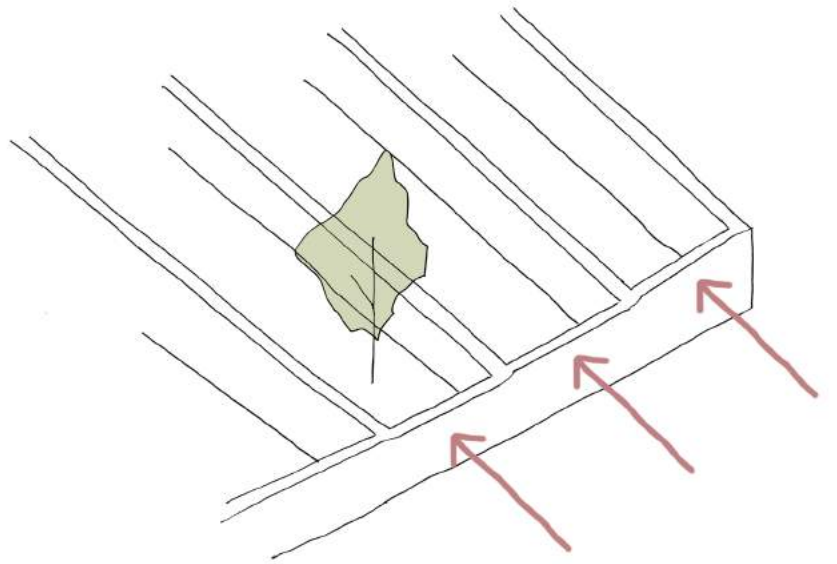
Aan de Normandiëstraat ontstaat er een gelijkaardig, maar toch kleiner kopgebouw. Hier kan ook een woning, bureel, handelszaak in worden ondergebracht. Ook hier wordt een scenografische toegang gewaarborgd.



[51]



[52]



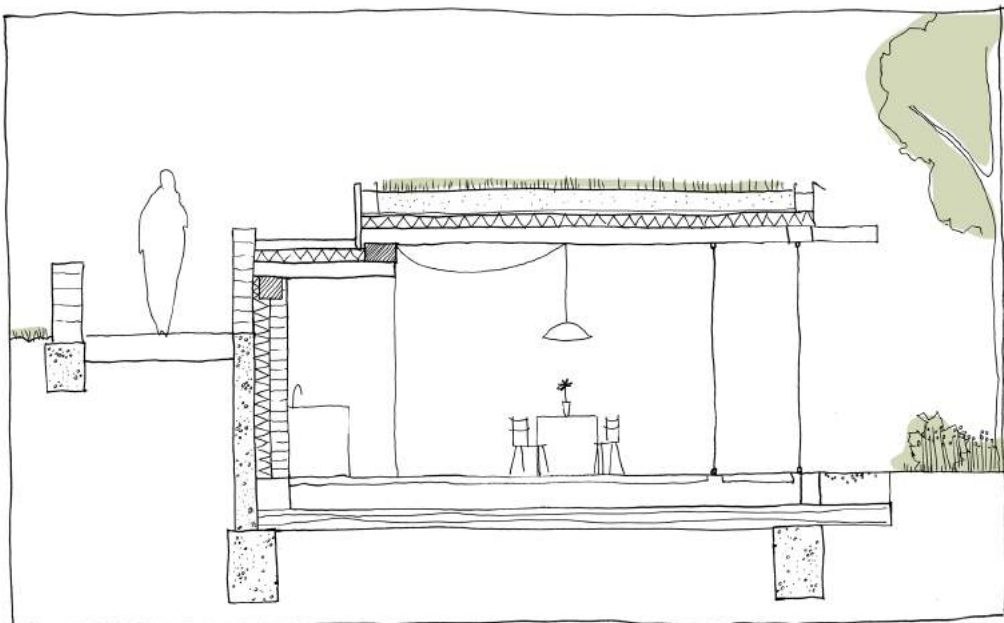
[53]

9.3 De opbouw

De opbouw van het ontwerp gebeurt systematisch. Allereerst wordt, zoals eerder beschreven, het binnengebied vrijgemaakt door de tuinen te verkorten. Vervolgens wordt het vrijgekomen deel uitgegraven met 1m80. Dat het binnengebied dieper ligt heeft voordelen voor de omwonenden. Zo ontstaat er een visuele connectie tussen de achtertuin en de groene binnentuin. De bekomen grond wordt gebruikt om de bouwstenen te maken. De vaste, structurele wand bestaat immers uit gestampte aarde.

In deze structurele wand bevindt zich de functionele zone. Hier wordt onder andere de natte cel, de keuken, circulatie en bergruimte onder verstaan.

Deze structurele wand dient ter ondersteuning van de houten structuur die eraan wordt opgehangen. De houten structuur vormt de architectuur van de kamers, gemeenschappelijke ruimtes en andere functies.



[54]

10 *Bibliografie*

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2021). Jaarverslag 2021. Brussel, Brussel, België.

Archdaily. (2021, September 13). Collective Housing 110 Rooms / MAIO .Opgehaald van Archdaily: <https://www.archdaily.com/968030/collective-housing-110-rooms-maio>

AROHM. (2003). Rapport Klein Wonen. Brussel: Ministerie van de Vlaamse gemeenschap.

Beys, O. (2014, September 16). Jongeren als voorhoede van de nieuwe economie? Opgehaald van MO Mondiaal nieuws: <https://www.mo.be/zeronaut/jongeren-als-voorhoede-van-de-nieuwe-economie-13>

Bovenbouw Architectuur. (2023). Reconversion of Hasselt Beguinage. Opgehaald van Website van Bovenbouw Architectuur: <https://bovenbouw.be/projects/reconversion-of-hasselt-beguinage-hasselt/>

Clymans, M. (2018). Het project Klein en Goed wonen in Herentals. Mechelen: Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie.

Corijn, M., & Van Peer, C. (2013). Gezinstransities in Vlaanderen. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering.

De Coen, A., Vanoeteren, V., Broos, E., & Devoldere, I. (2017). Vanuit de kinderschoenen naar de puberteit: de Vlaamse deeleconomie in kaart gebracht. Brussel: Viona, Steunpunt WSE.

De Rycke, I., Van Renterghem, J., & De Buck, P. (1904). De beluiken binnen de stad Gent : verslag over het onderzoek, gedaan ten jare 1904 ... Sint-Amandsberg: Snoeck-Cools.

- Dewilde (2009); Feijten & van Ham (2007, 2010). Geciteerd in: Corijn, M. en Van Peer, C (red.) (2013). *Gezinstransities in Vlaanderen*. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, Vlaamse Overheid.
- Duncombe, A. (2007). *Dream: Re-imagining Progressive Politics in an Age of Fantasy*. New York: New Press.
- Dunne, A., & Raby, F. (2013). *Beyond Radical Design?* In A. Dunne, & F. Raby, *Speculative Everything; Design, Fiction and Social Dreaming* (pp. 1-11). London: The Mit Press.
- Embuild Vlaanderen. (2023, Januari 16). Lange wachtlijsten voor sociale woningen vergen nieuwe formules. Opgehaald van Bouwen en Wonen.net: <https://www.bouwenwonen.net/artikel/Lange-wachtlijsten-voor-sociale-woningen-vergen-nieuwe-formules/49778>
- Grommen, S. (2022, Juli 28). Huis kopen? Jongeren moeten nu al gemiddeld 57.000 euro eigen middelen kunnen ophoesten. Opgehaald van Website van VRT NWS: <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2022/07/28/huis-kopen-jongeren-moeten-nu-al-gemiddeld-57-000-eigen-middele/>
- Hellemans, H. (2011). *Op Logement*. Genk: Erfgoedcel Mijn-Erfgoed.
- Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B., & Winters, S. (2005). *Wonen in Vlaanderen: De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Jeugd Genk. (2022). *Op Kot*. Opgehaald van [jeugdgenk.be](https://www.jeugdgenk.be): <https://www.jeugdgenk.be/op-kot>
- Lefèvre, J. (2015, December 22). 50 jaar geleden ging mijn van Zwartberg dicht. *Solidair*.

- Limburg.in.cijfers. (2021, Juli). Cijferdossier: Hoe evolueert de Limburgse bevolking tegen 2040? Opgehaald van [limburg.in.cijfers: file:///Users/fiebergmans/Downloads/cijferdossier_2021juli.pdf](file:///Users/fiebergmans/Downloads/cijferdossier_2021juli.pdf)
- Limburg.in.cijfers. (2021). Dossiers. Opgehaald van [limburg.in.cijfers: https:// limburg.in.cijfers.be/dossiers/bevolking](https:// limburg.in.cijfers.be/dossiers/bevolking)
- Lurot Brand. (2023). What is a Mews? Opgehaald van Website van Lurot Brand: <https://www.lurotbrand.co.uk/mews-gems/what-is-a-mews>
- Luyten, D., Emmery, K., Pasteels, I., & Geldof, D. (2015). De Sleutel past niet meer op elke deur: dynamische gezinnen en flexibel wonen. Antwerpen: Garant.
- Meert, H., Bourgeois, M., & De Rijk, T. (2005). Een Geografie van het Wonen aan de Onderkant in Vlaanderen. In P. De Decker, L. Goossens, & I. Pannecoucke, Wonen aan de onderkant (pp. 139-156). Antwerpen - Apeldoorn: Garant.
- Meert, H., Bourgeois, M., & De Rijck, T. (2003). Omvang en ruimtelijk-economische dimensie van het grijze wooncircuit in Vlaanderen. Leuven: Instituut voor Sociale en Exonomische Geografie-K.U.Leuven.
- Milieu Centraal. (2023). Delen is het nieuwe hebben. Opgehaald van Website van Milieu Centraal: <https://www.milieucentraal.nl/bewust-winkelen/duurzaam-delen-en-geven/delen-is-het-nieuwe-hebben/>
- Minten, D., & Vekemans, T. (2016). Pleidooi voor niet-bouwen. A+ 258 '(RE) cycle (Re)Habillate', 34-35.
- MoMA. (2023). Critical Design. Opgehaald van Website van The Museum of Modern Art: <https://www.moma.org/collection/terms/critical-design>
- Neiryck, P. (2020, Juni 25). Bijna 40 procent van Vlaamse koten is ongeschikt of onbewoonbaar. Opgehaald van Business AM: <https://businessam.be/bijna-40-procent-van-vlaamse-koten-is-ongeschikt-of-onbewoonbaar/>

Nelis, C. (2009, September 24). 130 logementsbewoners ambtshalve uitgeschreven . Het Belang Van Limburg.

Netwerk tegen Armoede. (2022, Oktober 11). Gezocht: 180.000 woningen voor een warme thuis. Opgehaald van Bouwen en Wonen.net: <https://www.bouwenwonen.net/artikel/Gezocht-180000-woningen-voor-een-warme-thuis/49411>

Omgeving - Huisvesting Maasmechelen. (2023). Kamerwonen - verhuurder/eigenaar. Opgehaald van maasmechelen.be: <https://www.maasmechelen.be/kamerwonen--verhuurdereigenaar#:~:text=Het%20gemeentelijk%20kamerreglement%20is%20van,mag%20u%20de%20kamers%20verhuren.>

Omgeving Vlaanderen. (2018). Strategische visie: Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Brussel: Vlaamse Overheid.

Onderdak. (2023). Enquête schetst de ideale woning voor jongeren tussen 18 en 35. Opgehaald van Onderdak: <https://onderdak.be/van-wat-voor-woning-droom-jij-jongeren-willen-in-een-bruisende-stad-leven/>

Pasteels, I., Corijn, M., & Mortelmans, D. (2013). Gezinstansities in de levensloop van mannen en vrouwen. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-Studie 2.

Pompen, E. (2020, Oktober 27)). Deeleeconomie in Limburg stijft. Opgehaald van PXL Experts: <https://www.pxlexperts.be/deeleeconomie-in-limburg-stijgt/>

Provincies In Cijfers. (2022). Indeling Huishoudens. Opgehaald van Provincies. incijfers.be: <https://provincies.incijfers.be/dashboard/dashboard/huishoudens>

SAAMO Antwerpen. (2021). Grijze Woonvormen. Opgehaald van Saamo: <https://www.saamo.be/provincie-antwerpen/turnhout/project/grijze-woonvormen/>

SAAMO Limburg. (2017, December). Wonen in nesten: feiten. Opgehaald van Website van SAAMO Limburg: https://saamolimburg.be/wp-content/uploads/2020/01/wonen_in_nesten_infographics-1.pdf

Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen. (2019, 05 14). Inspiratiemoment kleinschalige vernieuwende projecten: Klein en Goed Wonen in Herentals. Niet zomaar een kamerreglement. Opgehaald van Provincie Antwerpen: <https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dese/economie/teamwonen/privatehuurmarkt/Klein%20en%20Goed%20Wonen%20in%20Herentals%20Presentatie.pdf>

Stad Genk. (2016). Huisvestingsinitiatieven voor vluchtelingen: Wonen op kamers. Genk: Stad Genk.

Stebo vzw. (2011). Woning Opsplitsing: Richtlijnen voor de kwalitatieve opsplitsing van woningen in meerdere wooneenheden. Hasselt: Provincie Limburg.

Stebo vzw. (2023). Terugblik gesprekstafel: Huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers. Opgehaald van Stebo vzw: <https://stebo.be/huisvesting-tijdelijke-buitenlandse-werknemers/>

Tratsaert, K., & al., e. (2010). Onderzoek over wonen in Vlaanderen 1995-2010. Brussel: Steunpunt Ruimte en Wonen.

Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B., & Oosterlynck, S. (2015). Gemeenschappelijk Wonen. Leuven: Steunpunt Wonen.

van Doorslaer, B., & De Rynck, P. (2012). Een late ontdekking: de context. In B. van Doorslaer, & P. De Rynck, *Mijnerfgoed in Limburg* (pp. 13-25). Gent: Openbaar Kunstbezit Vlaanderen vzw.

Van Nieuwenhuysen, G. (2020, Augustus 29). OCMW-voorzitters gaan de strijd aan met grijze woonvormen. *Het Nieuwsblad*.

- Van Vlierden, G. (2022, April 29). Zeven op de tien Belgen vinden eigen huis kopen onbetaalbaar. Opgehaald van Website van DeMorgen: <https://www.demorgen.be/nieuws/zeven-op-de-tien-belgen-vinden-eigen-huis-kopen-onbetaalbaar~b200c140/>
- Vanderstraeten, L. (2018). Resultaten van de Woonsurvey 2018. Brussel: Steunpunt Wonen.
- Vercaigne, E., & Dreesen, A. (2019, Juni 26). Ondermaatse huisvesting als verdienmodel: buitenlandse arbeidskrachten. Opgehaald van vlaanderen.be: https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1663140970/Dag_LWB_2019_Ondermaatse_huisvesting_als_verdienmodel_z4ehkr.pdf
- Verhelst, J. (2015). Steenkoolmijn van Waterschei: Tuinwijk. Opgeroepen op April 2023, van Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/teksten/183897>
- Vlaamse Overheid. (2017). VLAAMSE Wooninspectie jaarverslag 2017. Brussel, Brussel, België.
- Vlaamse overheid, Departement werk en Sociale Economie. (2017). Vanuit de kinderschoenen naar de pubertiet: De Vlaamse deeleconomie in kaart gebracht. Brussel: Vlaamse Overheid.
- Vlaanderen, W. (2019, Juni 25). Dag van het lokaal woonbeleid 2019. Opgehaald van vlaanderen.be: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/ondersteuningsaanbod-voor-lokale-besturen-door-wonen-in-vlaanderen/vormings-en-infosessies/dag-van-het-lokale-woonbeleid/dag-van-het-lokaal-woonbeleid-2019>
- Voka. (2022, Augustus 22). Arbeidsmigratie moet tekort aan arbeidskrachten opvangen. Opgehaald van Website van Voka (Vlaams netwerk van ondernemingen): <https://www.voka.be/nieuws/arbeidsmigratie-moet-tekort-aan-arbeidskrachten-opvangen>

Walker, D. (2018, April 12). Mews Views. Opgehaald van Website van RBKC Library: <https://rbkclocalstudies.wordpress.com/2018/04/12/mews-views/>

Winters, S., Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., & Vastmans, F. (2021). Vlaamse Woonmonitor 2021. Opgehaald van Steunpunt Wonen.

Wonen Vlaanderen. (2023). Woningkwaliteit. Opgehaald van [vlaanderen.be: https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteit](https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteit)

Figurenlijst

- [00] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [01] Jonckheere, L. (2016, 20 mei). Types gemeenschappelijk wonen. Publicatie: Soorten Samenhuizen. <https://docplayer.nl/17695538-Soorten-samenhuizen-nieuw-wonen-op-oude-plekken-luk-jonckheere-20-mei-2016.html>
- [02] Delée, B. (c. 1897). Postkaart: Panorama à Genck (campine Limbourgeoise). Emile Van Doren museum. <https://www.emilevandorenmuseum.be/84--inspiratie-op-postkaart>
- [03] Vermeersch, J. (1949). Creatie "Publiganda" [Poster]. Collectie Luc Minten, België.
- [04] Bloemen, P. (c. 1950). Foto Modern Hotel. Archief PCCE.
- [05] Bloemen, P. (c. 1950). Foto Concordia Hotel. Archief PCCE.
- [06] Bloemen, P. (c. 1950). Foto Hotel Terminus. Archief PCCE.
- [07] Bloemen, P. (c. 1950). Foto mijnwerkers in kantine. Archief PCCE.
- [08] Bloemen, P. (c. 1950). Foto mijnwerkers in gedeelde keuken logement. Archief PCCE.
- [09] Bloemen, P. (c. 1950). Foto mijnwerkers in gedeelde eetkamer logement. Archief PCCE.
- [10] Bloemen, P. (c. 1950). Foto mijnwerkers in café. Archief PCCE.
- [11] Harsch, J. (2015, 22 december). 50 jaar geleden ging mijn van Zwartberg dicht. [solidair.org. https://www.solidair.org/artikels/50-jaar-geleden-ging-mijn-van-zwartberg-dicht](https://www.solidair.org/artikels/50-jaar-geleden-ging-mijn-van-zwartberg-dicht)
- [12] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.

- [13] Bron gegevens: Gemeenten met een kamerreglement. (2023, 4 april). Geopunt. Geraadpleegd op 6 april 2023, van <https://www.geopunt.be/>. Eigen creatie.
- [14] Bron gegevens: Private huishoudens in Vlaanderen. (2022). provincies.in.cijfers. <https://Provincies.in.cijfers.be>. Eigen bewerking.
- [15] Ontwerprichtlijnen voor kamerwoningen, eigen creatie.
- [16] Carabain, J. (1894). De Sint-Rochusgang [Aquarel]. Broodhuis, Reserves, België.
- [17] Grondplan van een beluik in Gent. (1900). C.A.G. <https://cagnet.be/item/65416>
- [18] Ashburn mews. (1904, 11 januari). RBKC Local studies. <https://rbkclocalstudies.wordpress.com/2018/04/12/mews-views/>
- [19] Laxton, Paul & Joseph Wisdom. (1985) The A to Z of Regency London. London: London Topographical Society. p. 5. ISBN 0902087193
- [20] Martins, B. (2017, 9 november). Kynance Mews. [unsplash.com. https://unsplash.com/photos/2E7svVGssQU](https://unsplash.com/photos/2E7svVGssQU)
- [21] Bloemen, P. (c. 1918). Foto Genck, Charbonnages de Winterslag, La Cantine. Archief PCCE.
- [22] Bloemen, P. (c. 1918). Foto Genck, Cité de Winterslag, vue prise du clos des rosiers. Archief PCCE. X Monet, C. (1875). The artist's family in the garden [Olieschilderij]. Private collectie. Eigen verwerking
- [23] Mijnmuseum Beringen. (c. 1950). Kiosklein met de bediendenwijk van Adrien Blomme met op de achtergrond de mijnzetel van Beringen en de terrils vanaf het nieuwe casinogebouw midden de jaren 1950. Collectie Mijnmuseum Beringen, Beringen, Limburg, België.
- [24] Bovenbouw Architecten. (2018). Reconversion of Hasselt beguinage. [bovenbouw.be. https://bovenbouw.be/projects/reconversion-of-hasselt-beguinage-hasselt/](https://bovenbouw.be/projects/reconversion-of-hasselt-beguinage-hasselt/)

- [25] Bovenbouw Architecten. (2018). Reconversion of Hasselt beguinage 2. bovenbouw.be. <https://bovenbouw.be/projects/reconversion-of-hasselt-beguinage-hasselt/>
- [26] Bovenbouw Architecten. (2018). Axiality changes in divergence. bovenbouw.be. <https://bovenbouw.be/projects/reconversion-of-hasselt-beguinage-hasselt/>
- [27] Kamerwoningen in binnengebied, eigen creatie.
- [28] Kamerwoningen in binnengebied; toegang, eigen creatie.
- [29] HARQUITECTES. (2018, 5 april). 1413 house 1. archdaily. <https://www.archdaily.com/891901/1413-house-harquitectes>
- [30] HARQUITECTES. (2018, 5 april). 1413 house 2. archdaily. <https://www.archdaily.com/891901/1413-house-harquitectes>
- [31] HARQUITECTES. (2018, 5 april). 1413 house 3. archdaily. <https://www.archdaily.com/891901/1413-house-harquitectes>
- [32] MAIO. (2016). Collective housing 110 rooms: hallway view. archdaily.com. <https://www.archdaily.com/968030/collective-housing-110-rooms-maio>
- [33] MAIO. (2016). Collective housing 110 rooms: plan type. archdaily.com. <https://www.archdaily.com/968030/collective-housing-110-rooms-maio>
- [34] MAIO. (2016). Collective housing 110 rooms: loose rooms. archdaily.com. <https://www.archdaily.com/968030/collective-housing-110-rooms-maio>
- [35] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [36] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [37] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [38] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.

- [39] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [40] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [41] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [42] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [43] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [44] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [45] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [46] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [47] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [48] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [49] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [50] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [51] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [52] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [53] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.
- [54] Bergmans, F. (2023). Eigen beeldmateriaal.

Fie Bergmans

2022-2023