



VOOR



NA

© BIEKE CLAESSENS

**VOOR.** Aan deze oude villa mocht - omwille van de zonevreemde inplanting - niets veranderen. Ze moest wel verbouwd worden om te voldoen aan de hedendaagse energienormen.  
**NA.** Dezelfde villa na de spectaculaire make-over door Max 8 architecten.

# HET VASTGOED- vraagstuk

Wonen in het groen of wonen in de stad: een dilemma waar velen over nadenken, ikzelf inbegrepen. Dus toen ik in een krant las dat verouderde villa's in de groene rand vaak blijven leegstaan, lanceerde ik een zoekopdracht op Immoweb. Wie weet welke parel zou ik ontdekken ...

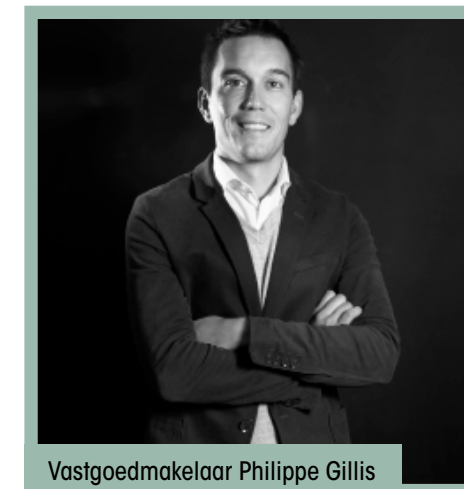
┌ Tekst: Soetkin Bulcke ─┐

Toegegeven, de kans dat mijn gezin ons gezellige rijhuis en de vrienden en familie in de buurt wil achterlaten, is praktisch nihil, maar een mens mag af en toe dromen. Dag na dag zag ik via mijn zoekopdracht de uitgeleefde Franse villa's de revue passeren, na een paar weken voorzien van het label 'verlaagde prijs' om achteraf bij een ander immokantoor op te duiken. Waarom die villa's overbleven, kon ik zelf wel bedenken: afgelegen en energetisch oninteressant. Maar waren er geen creatieve invalshoeken om met die grote panden en gronden om te gaan? Zou de overheid er al mee bezig zijn? Of architecten? Ik vroeg aan architect Joris Van Reusel of hij zulke cases wist. 'Wat je me nu vraagt, is voer voor een doctoraat dat er bij mijn weten nog niet is', antwoordde hij, maar hij beloofde om erover te brainstormen met zijn collega's van architectenbureau Import Export Architecten, dat op een originele en innovatieve manier omgaat met en nadenkt over bouwen en ruimte.

## VERKOPEN DOOR TE STYLEN

Intussen dook in de media creatieve vastgoedmakelaar Philippe Gillis op. Sinds een jaar biedt hij klanten de mogelijkheid om hun huis of pand te laten bemeubelen en te stylen. Aan hem de vraag: hoe komt het dat die villa's overblijven? 'Het gemiddelde budget van tweeverdieners is maximaal 500.000 euro voor de aankoop van een woning. Voor die prijs heb je inderdaad een villa, maar de kopers van vandaag willen een huis dat goed geïsoleerd is, vanwaaruit ze met de fiets kunnen gaan werken en dat in een leuke buurt ligt. Ze willen geen al te grote tuin, want die vraagt te veel tijd qua onderhoud. Wat ook meespeelt, is dat banken selectiever omspringen met leningen. Wie een instapklaar huis wil kopen, heeft meer kans om een lening te

krijgen. Banken zijn voorzichtig met kopers die op de limiet van hun budget zitten en nog een grote renovatie tegemoetgaan.' Eind 2013 lanceerde Philippe Gillis de dienst 'Ugly' waarbij mensen hun pand kunnen laten stylen. Of dat een oplossing kan zijn voor de verkopers van oude villa's? 'Dat kan zeker, we merken dat het werkt. Zo verkochten we na de tussenkomst van onze stylingdienst op drie weken tijd een pand dat bij een andere makelaar al een jaar te koop stond. Twee op drie mensen ziet



Vastgoedmakelaar Philippe Gillis

het potentieel van een woning niet als ze leegstaat. Voor de styling van een appartement moet je rekenen op 2.000 euro. In grote woningen is het duurder omdat we daar meer meubels nodig hebben. We zijn op dit moment op zoek naar mogelijke partners, bijvoorbeeld winkels met een te kleine showroom om alles te tonen, om met ons mee te werken.' Of de overheid initiatieven zou kunnen nemen? 'Wat zou kunnen helpen, is dat de overheid meer premies voorziet voor gevelisolatie, want dat is vaak het grootste probleem bij die woningen, maar zover is het nog niet. En andere optie is de gronden verkavelen of er kangoeroewoningen van maken, maar dat staat zeker niet in de nieuwe wooncode. Het blijft ook een feit dat ze niet alleen slecht geïsoleerd zijn, maar ook geïsoleerd liggen. In fileleed hebben nog weinigen zin.'



Stylingdienst 'Ugly' helpt verkopers om hun leegstaande panden sneller verkocht te krijgen.

© XXX



Architect Joris Van Reusel

### BUITENHUIZEN

Terug naar Joris Van Reusel van Import Export Architecture. Hij gooide de villa-vraag op tafel bij zijn medewerkers en kwam terug met het volgende: 'Het gaat om panden die in de jaren 60 tot 80 gebouwd werden door een generatie die de stad ontvluchtte. De stad was synoniem voor alles wat slecht, vuil en vreemd was. De reden waarom de woningen overblijven op de markt, is dat ze constructief niet goed in elkaar zitten, ze zijn 'schraal' gebouwd, met dunne

betonplaten. De nadruk lag eerder op de uiterlijke vorm dan op de constructie. Vandaag verslinden ze energie. Ze kregen ook een vorm die weinig authentiek of origineel is. Er is veel werk en geld nodig om dat op te lossen. Herbestemming zou een optie kunnen zijn en gebeurt al, bijvoorbeeld aan zee waar villa's in appartementen worden opgedeeld. Maar grote gronden meer verkavelen is niet altijd een optie. In de Antwerpse voor-Kempen bijvoorbeeld zijn die gronden groot verkocht, met de bedoeling dat ze nog deel uitmaakten van een oerbos (het Peerdsbos). Het is ecologisch en ruimtelijk niet aan te raden om ze nu op te splitsen; het Peerdsbos en de omliggende terreinen vormen samen een groot, groen park.

Een invalshoek die we hier op kantoor zagen, is dat het op lange termijn misschien wel de beste optie is om die panden en gron-

den te laten voor wat ze zijn. Groene ruimte gaat zo schaars worden dat de locaties als groene ruimte interessant zullen worden. Ze zouden verhuurd of verkocht kunnen worden als buitenruimte. De huizen zelf zouden we daarin zien als een soort zomerhuizen, waar je 's zomers kunt gaan barbecueën of relaxen in het groen. Op lange termijn, als de woningen vervallen zijn, zouden het ideale terreinen zijn om zelf groenten te kweken of te kamperen.

Qua herbestemming hebben we wel al mooie voorbeelden gezien van bijvoorbeeld een tuinbouwbedrijf met leegstaande serres, in Vremde, waar nu een partygelegenheid van is gemaakt. Misschien zit er potentieel in het loslaten van het idee dat er op die terreinen gewoond moet worden en zijn ze veel beter geschikt voor recreatieve oplossingen, zoals kinderbouderijen of plaatsen voor buitenschoolse activiteiten, al is op dit moment de tijd nog niet rijp voor zulke denk pistes. Het is te vroeg om mensen in beweging te krijgen voor dergelijke ideeën. Feit blijft dat de sleutelwoorden op vlak van toekomstgericht wonen compactheid, duurzaamheid en energievriendelijkheid zijn. Je kunt veel energetischer wonen op een compacte oppervlakte zoals in een huis in de rij.'

Intussen heb ik de droom van zo'n huis in een buitenwijk opgeborgen. Ik houd van het feit dat ik maar twintig minuten te fietsen heb om een concert of voorstelling mee te pikken. Dat ik op zondag kan kiezen tussen maar liefst vijf topbakkers voor mijn zondagse *pistolets* en dat ik in een gezellige buurt woon met straatbarbecues, rommelmarkten en als allergrootste troef een idyllische, ecologische zwemvijver in het park om de hoek. Het idee van zo'n buitenhuis om in de zomer heen te gaan, vind ik top. Die droom neem ik mee naar de toekomst. ■



Import Export Architecten bouwde deze woning tussen de huizen in Antwerpen. Een voorbeeld van kwalitatief wonen in de stad.

© FILIPOUJARDIN