

PILOOTPROJECT WONEN LEGT NADRUK OP COLLECTIVITEIT EN BETAALBAARHEID

REALISATIE VIJF INNOVATIEVE WOONPROJECTEN DOOR BOUWHEREN VOLGENDE STAP

Vijf ontwerpteams stelden op 23 april 2013 hun interpretatie van innovatieve woonprojecten voor in het Vlaamse parlement in Brussel. Ze deden dit op vraag van minister van Wonen, Freya Van den Bossche en Vlaams Bouwmeester, Peter Swinnen. De volgende stap is het effectief realiseren en bouwen van deze projecten, dit alles onder de noemer Pilotproject Wonen, dat opgestart werd om in te zetten op collectieve woonmodellen die slimmer omgaan met onze ruimte.

Nick Vanderheyden

COLLECTIVITEIT IN BOUWEN

Tegen het jaar 2030 moeten er 330.000 bijkomende gezinnen gehuisvest worden en in 2050 zullen er naar schatting 1 miljoen meer mensen zijn dan vandaag. Dat zijn 7 miljoen mensen die allemaal betaalbaar en comfortabel willen wonen op dezelfde beperkte ruimte in Vlaanderen. Vandaag zijn er nog zo'n 345.000 onbebouwde percelen beschikbaar voor woongebruik, maar die zijn voor 84% in handen van particulieren, waardoor gronden moeilijk op de markt komen en de prijzen ongegrond stijgen. Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, en Vlaams Bouwmeester, Peter Swinnen, samen met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het team Stedenbeleid zetten daarom in op collectiviteit.



De Vlaamse Bouwmeester bundelde de 5 pilotprojecten wonen in een uitgave

GESUBURBANISEERD

Vlaams Bouwmeester, Peter Swinnen, stelt, enigszins ongenueanceerd, dat de Vlaamse wooncultuur nog maar een eerste ontwikkelingsfase doorgemaakt heeft. "Om een snelle wederopbouw na Wereldoorlog II te faciliteren, werd de verwerving of bouw van eigen eengezinswoningen buiten de stad, via de wet-De Taeye, door premies of goedkope leningen met staatswaarborg aangemoedigd. De gesuburbaniseerde structuur van Vlaanderen is dus het directe gevolg van een woon- en ruimtebeleid dat historisch steeds de kaart van het individuele woningbezit getrokken heeft, en dan het liefst nog zo gelijkmatig mogelijk verspreid over het hele territorium."

Inefficiënt

"Het beslag op de ruimte is bijgevolg enorm, en de noodzakelijke investeringen voor weginfrastructuur, openbaar vervoer, rioleringen en andere nutsvoorzieningen disproportioneel groot", gaat Bouwmeester, Peter Swinnen, verder. "Vlaanderen verliest zo nodeloos veel geld door zijn inefficiënte nederzettingsspatroon. De maatschappelijke kosten van die verspreide bebouwing resulteren bovendien in het verlies van open ruimte en in een onmogelijke druk op de mobiliteit. Een fundamentele kwaliteitsprong, die wezenlijk rekening houdt met belangrijke maatschappelijke uitdagingen als grondschaarste, betaalbaarheid, milieubescherming, mobiliteit, vergrijzing en gezinsverdunding, kan bijgevolg niet uitblijven", aldus Swinnen.



Inspiratie uit Zürich

In 1998 formuleerde de stad Zürich de ambitie om 10.000 nieuwe woningen te realiseren in tien jaar tijd. Tegen 2008 waren er al 13.000 woningen gebouwd, waarvan 21% door de 'Wohnbaugenossenschaften' voor een kostprijs die 20 tot 50% goedkoper is dan de marktprijs. De woningen die de Zürichse coöperaties realiseerden, blinken tegelijk uit in architecturale kwaliteit, vernieuwende woningtypologieën en een hoge ecologische standaard. Door bv. hout als bouwmaterial in te zetten, reduceert men de benodigde energie voor de productie van het gebouw, de zogenaamde grijze energie, gevoelig. Als patrimoniumbeheerders van heel wat naoorlogse woonwijken weten woningbouwcoöperaties ook bijzonder goed dat gebouwen flexibel aanpasbaar moeten zijn om aan veranderende woningbehoeften tegemoet te komen, en dat de sloop na enkele decennia heel vaak toch onafwendbaar is. De Zürichse 'Familienheim-Genossenschaft' realiseerde zo in 2003 het pilotproject aan de Hegianwandweg (zie foto) volgens het ontwerp van de architecten EM2N. De woonblokken met vijf bouwlagen zijn met vloerplaten in massief hout opgetrokken rond een centrale betonnen kern. Door de vrij indeelbare verdiepingen kan het nu ingepaste palet van woningtypes in de toekomst gemakkelijk aangepast worden. Het vereiste de samenwerking tussen de knapste houtbouwingenieurs en het herdenken van de normen voor brandveiligheid, maar de navolging is verzekerd.



Daniël Niggli (EM2N)
stelde tijdens de studiedag enkele van zijn projecten voor

COHOUSING

Als aanpak voor deze problematiek werd er een innovatietraject uitgewerkt dat moet leiden naar de effectieve realisatie van vijf pilotprojecten op het vlak van wonen. Dit traject gaat op zoek naar nieuwe vormen van collectiviteit binnen de woonproductie en gaat na hoe ze ingezet kunnen worden binnen een innovatief en grensverleggend woonbeleid. Dit project zet tegelijk in op de betaalbaarheid van het wonen en wil de realisatie van de visie op gemengde woonprojecten die het grond- en pachtendecreet voorstaat, aanjagen. Minister Freya Van den Bossche ziet daarvoor een belangrijke taak weggelegd voor de socialehuisvestingssector:

"Die moet verder geprofessionaliseerd en versterkt worden. En initiatieven zoals cohousing, coöperatieve woningbouw en bouwgroepen, waarbij bewoners zich verenigen en als huurder aandeelhouder worden, en dus kunnen wegen op de cruciale beslissingen, moeten vanuit het beleid de ondersteuning krijgen die ze verdienen. Dergelijke collectieve woonvormen kapitaliseren op het delen van functies en bieden hogere garanties voor een aangepast levenslang wonen, zonder dat men daar eigenaar voor hoeft te zijn. Vandaag is in Vlaanderen de ondersteuning voor deze waardevolle en broodnodige alternatieven echter quasi onbestaand. Vandaar dit initiatief van de Pilotprojecten Wonen, waarbij het

De nieuwe wijk

Verspreid over Vlaanderen ligt er een aanzienlijk patrimonium van sociale woonwijken. De grootschalige renovaties die zich

opdringen, kunnen aangegrepen worden om hier met

nieuwe visies een sterkere sociale menging en een belangrijke verandering te realiseren. Dierendonckblancke, L.U.S.T. en Haerynck Vanmeirhaeghe Architecten leveren een aantal heldere ambities en doelstellingen voor de transformatie van dit patrimonium. Ten eerste wordt er gestreefd naar een verhoging van de sociale mix in de betreffende wijken door de inbreng van een belangrijk aantal marktconforme entiteiten. Het principe daarbij is dat het aantal sociale woningen op zijn minst op peil blijft. Ten tweede wordt er gezocht naar ruimtelijk kwalitatief hoogstaande modellen die kunnen omgaan met verschillende types wijken, schalen en omgevingen. Ten derde kan de geconcentreerde vervangbouw met een hogere dichtheid zorgen voor verhuisrotaties binnen de wijk, wat het (energie)renovatieprogramma voor deze wijken vergemakkelijkt. Tot slot wordt er geprobeerd de dichtheid van de bestaande wijken in hun totaliteit gevoelig te verhogen, mét hergebruik van de bestaande structuren en voorzieningen.

Team Vlaams Bouwmeesters, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Team Stedenbeleid en de VMSW, samen met ons, nieuwe impulsen voor een toekomstgericht en collectief woonbeleid willen ontwikkelen”, vervolgt de minister.

COLLECTIVITEITSWINSTEN

Hand in hand met de woningbouw van de toekomst gaan collectiviteitswinsten. Die kunnen op alle maatschappelijke niveaus geboekt worden:

- **Een effectieve vernieuwing** van de woningmarkt: de uitdagingen voor de woningbouw moeten aangepakt worden met vernieuwde types van woningproviders, met de ontwikkeling van een reële huurmarkt en met ontwikkelingsmogelijkheden voor een collectief opdrachtgeverschap. Voor alternatieve

geprofessionaliseerde woninginitiatieven bestaan sterke buitenlandse voorbeelden zoals bouwgroepen, coöperatieven, cohousing, CLT's ...

- **Betaalbaar wonen** is een basisconditie, maar niet altijd een realiteit. Het is zelfs eerder uitzondering dan regel. Betaalbaar wonen kan via een collectiviteit mede gerealiseerd worden door wooneenheden intelligent te schakelen, door recurrente functies (zoals tuinen en utilitaire ruimtes) te groeperen en een gedeeld gebruik toe te kennen, door grondverwerving deels of volledig uit te schakelen ... De kritische massa van het collectief wonen kan bovendien het verbruik en de ecologische belasting drastisch reduceren.
- **Een gegarandeerd en genereus verblijf**: effectief samenleven in een collectieve woonvorm biedt



Nieuwe coalities voor het wonen

Het huidige dominante model van opdrachtgeverschap in Vlaanderen is dat van de individuele opdrachtgever: een individu of gezin

zoekt een bouwperceel, vindt financiering en realiseert een woning. Geïnspireerd door buitenlandse 'best practices', wordt in het onderzoek van Speculations Reflexions, Something Fantastic, Monadnock, V+, Trans, Must, Urban solutions, DGMR en fotograaf Filip Dujardin het model van de 'individuele' opdrachtgever verlaten ten voordele van een 'collectieve' opdrachtgever. Het onderzoek legt daarbij buitenlandse modellen van collectief opdrachtgeverschap neer in de Vlaamse context en gaat na of ze meteen inzetbaar zijn of aanpassingen vragen. Vanuit een overtuigende win-winstrategie wordt het wonen verbonden met activiteiten zoals landbouw, logistiek, productie, zorg en natuur, die nu 'elders' en 'sectoraal' ondergebracht worden. De term 'wooncollectief' wordt daarbij ingewisseld voor de term 'coalitie': een collectief waarbinnen elke participant ijvert voor een persoonlijk voordeel, maar waarbij ook het collectieve voordeel verzekerd wordt.

een grotere garantie op levenslang en aangepast wonen, zonder noodzakelijk eigenaarschap na te streven. Collectief wonen kan zo een van de waardevolle en efficiënte antwoorden vormen op de te verwachten vergrijzingsgolf. Het kan de bewoners ook toegang verschaffen tot gemeenschapsbevorderende faciliteiten die men zich als individueel gezin nooit zou kunnen veroorloven, zoals een collectieve hoogrendementsenergie-installatie, een gemeenschappelijke sportinfrastructuur of een grote tuin.

- **Getemperde maatschappelijke kosten**: door collectief te wonen, en dus kwaliteitsvol te verdichten, kan de druk op de infrastructuurle voorzieningen zoals wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen en openbaar vervoer, sterk gereduceerd worden. Vandaag besteedt Vlaanderen meer dan

De Pilotprojecten Wonen hebben als doel deze collectiviteitswinsten te helpen verbeelden en realiseren. Het begrip 'collectiviteitswinst' moet een standaardbetrachting worden voor de woonomgevingen van de toekomst.

Collectiviteitswinsten zouden zo moeten kunnen evolueren naar een effectief beleidsmiddel, waarbij de nadruk op de woonbonus van vandaag kan verschuiven naar de collectiviteitsbonus van morgen.

VIJF ONTWERPTEAMS

Als reactie op deze oproep voor een innovatietraject werkten vijf ontwerpteams mogelijke denkplaatjes uit voor innovatieve woonprojecten.

Tijdens de studiedag van 23 april in het Vlaamse parlement stelde Joachim Declerck, directeur Architecture Workroom Brussels, de

Vacante voorstad

Tijdens de twintigste eeuw zijn heel diverse woon- en wijkprojecten als losse stukken stad rondom de steden gebouwd. Deze voorsteden zijn vandaag vaak verouderd en versnipperd in veel private percelen en eigendommen, wat een

gestructureerde herontwikkeling bemoeilijkt. De Onderzoekscel Stadsontwerp (OSO, Universiteit Antwerpen), BULK architecten, Collectief Noord, CLUSTER Landschap en Stedenbouw en kunstenaar Sofie Vanderlinden proberen dit via een win-winsituatie te doorbreken. Door middel van ontwerpstudies voor een viertal typewijken worden er een ruimtelijke visie én ontwikkelingsmethodiek getest die de voorstad weer beschikbaar moeten maken als potentieel verdichtingsgebied voor Vlaanderen. Per ensemble wordt er een herontwikkelingsproject uitgetekend. Daarbij wordt het aanpakken van een aantal gedeelde problemen (energie, publieke ruimte, voorzieningen, parking) mogelijk gemaakt door een collectieve verdichting van het ensemble.



60% van zijn milieubudget aan de aanleg en het onderhoud van rioleringsnetwerken. Vergelijkbare disproporionele cijfers zijn er voor mobiliteit.

- **Weefselversterkend en landschapsparend**: door zijn kritische massa kan de collectieve woningbouw een wezenlijk verschil maken in de ruimtelijke ordening. Het clusteren van wooneenheden (zowel nieuwbouw als reconversie) kan ervoor zorgen dat de zeer lage densiteit van het Vlaamse bebouwde weefsel opgevoerd wordt, dat woonuitbreidingsgebieden niet zomaar en ongenueanceerd aangesneden worden, en dat landschappen niet letterlijk dicht gebouwd worden. Intelligent collectief wonen produceert immers essentiële publieke ruimte en zorgt voor de verdere vrijwaring van de reeds fel verkavelde landschappen.

ontwerpde onderzoeken voor Pilotprojecten Wonen voor.

KANDIDAATSTELLING REALISATIE

Voor men de overgang naar fase 2, namelijk 'projectdossier en masterplan', maakt, volgt de oproep naar initiatiefnemers/opdrachtgevers in de sector die een bouwproject willen realiseren en de voorgestelde visies verder willen uitwerken naar concrete realisaties op concrete locaties. Alle opdrachtgevers van sociaal en bescheiden wonen (OCMW's, socialehuisvestingsmaatschappijen, en gemeenten), autonome gemeentebedrijven, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, maar ook private initiatiefnemers en collectieve opdrachtgeversvormen (bouwgroepen, cohousing, coöperatieve woningbouw, communitylandtrust en andere

Wonen in een collectief landschap

De verstedelijking en de verkaveling van het Vlaamse territorium kennen nog steeds een sterke dynamiek. Langs de Vlaamse wegen zoeken steeds grootschaligere



woonontwikkelingen de nabijheid van het landschap op. Maar binnen het huidige planningskader leidt meer woningbouw tot steeds minder landschap. Door de spelregels iets te wijzigen, kan de bestaande dynamiek meebouwen aan een nieuwe alliantie tussen wonen en landschap. Het voorstel van Bovenbouw architectuur, Labo S en Labo A (Universiteit Gent) wil systematisch van aard zijn. Eerder dan een visie die haaks op de huidige woningbouwproductie staat, moet de beoogde omslag in de ontwikkeling zich op een eenvoudige, kleinschalige manier kunnen voltrekken. Grote verouderde villa's, bungalows met grote tuinen, flarden vrije kavels, achtergebleven binnengebieden en in onbruik geraakte boerderijen zijn de aanknopingspunten die voor het grijpen liggen. Ze vormen het 'laaghangend fruit' van de tussenstad. Compact en collectief wonen bouwt zo mee aan een kwalitatief hoogstaand, collectief landschap.

vormen) kunnen een projectvoorstel indienen. Een kwaliteitskamer selecteert die uit de ingezonden projectvoorstellen. Criteria zijn onder andere de innovatieve visie, het ambitieniveau, de impact, de gelaagdheid (diversiteit en inmening met andere bestemmingen dan wonen), de procesbereidheid en de motivatie van de opdrachtgever, en de haalbaarheid. Na de selectie verenigt dit overkoepelende orgaan een team van deskundigen die de opdrachtgever ondersteunen bij de realisatie van zijn project.

De projecten kunnen verschillen in schaal, complexiteit en typologie. Omdat een realisatie van de pilootprojecten op korte termijn belangrijk is, gaat de voorkeur naar projecten waarvoor er op het lokale niveau een draagvlak is. De samenwerking met en de ondersteuning door de gemeente kunnen

aangetoond worden door een beslissing van de burgemeester en schepenen van de gemeente waar het project gerealiseerd wordt. De bouwheer moet op korte termijn beschikken over bouwgrond en/of gemachtigd zijn om een terrein te bouwen, en het moet in Vlaanderen gelegen zijn.

Inschrijven

De inschrijving gebeurt zowel op papier als digitaal. De papieren versie omvat het volledig ingevulde en ondertekende kandidatuur-dossier en de gegevens m.b.t. het bouwterrein in bijlage. Dit wordt gericht aan: Team Vlaams Bouwmeester, Grasmarkt 61, 1000 Brussel, en bouwmeester@vlaanderen.be. Bij beide inzendingen vermelden: 'Kandidatuur Pilootprojecten Wonen 2013'. De inschrijvingen worden afgesloten om 17 u. op woensdag 31 juli. □

Het bovenmaatse bouwblok

De Vlaamse verstedelijking bestaat uit een ongebreidelde aaneenschakeling van onvoltooide bovenmaatse bouwblokken in zowel de 20e-eeuwse gordels rondom de steden als het verstedelijkte tussengebied. Het voorstel



van Office Kersten Geers David Van Severen, Bureau Bas Smets, Bas Princen, Milica Topalovic, Bart Verschaffel, 3E en Project² zet de toekomstige woningbouw in om deze bestaande verstedelijking én de onderliggende landschappelijke structuren te recupereren binnen een regionale en landschappelijke strategie. Door deze onafgewerkte, verknipte of gefragmenteerde bouwblokken te verdichten en te versterken, wordt een nieuw landschap aangemaakt en wordt er een omliggend landschap vrijgemaakt. Het stuk landschap binnen in het bovenmaatse bouwblok wordt collectief door de bestaande landschapsstructuren te versterken. Hier worden sportterreinen, landbouwactiviteiten en natuurlijke structuren op elkaar afgestemd en toegankelijk gemaakt via een recreatief netwerk van wegen en paden, geënt op bestaande water- en groenstructuren.