



BEL €20 – INT €25  
Aigifiekantoor Brugge. Tweemaandelijks tijdschrift

# Affordable Housing

NL / FR A+301

Architecture in Belgium

# Aff




51N4E, AgwA, Artau, Kempe Thill, Broeckx-Schiepers, DBLVa, Ecty, Label, Metapolis, Robbrecht en Daem, Vers.a + interview Bruther

**A+301****Affordable Housing**

EDITO	5	<i>Lisa De Visscher</i>
OPINIE	7	WoningenTeKort <i>Theo Vaes</i>
	8	De woonmarkt verbreden <i>Peter Vanden Abeele</i>
UITGELICHT	10	Escher – Andere wereld <i>Eline Dehullu</i>
	13	Plants, Shadows and Models <i>Eline Dehullu</i>
AFFORDABLE HOUSING	16	DBLV, Nekkersput, Gent <i>Arnaud De Sutter</i>
	24	Broekx-Schiepers, Wooncollectief, Borgerhout <i>Bart Tritsmans</i>
	30	Betaalbaar wonen: een ontwerpogave? <i>Edith Wouters</i>
	34	Vuistregels voor betaalbaarheid <i>Eline Dehullu</i>
	38	ectv, Cohousing Jean, Sint-Amandsberg <i>Paul Vermeulen</i>
	44	Zes standpunten over betaalbaar wonen <i>Eline Dehullu, Lisa De Visscher</i>
	55	Archief: 50 jaar sociaal wonen <i>Pieter T'Jonck</i>
	62	It's the finance, stupid! <i>Kristiaan Borret, Ann De Cannière, Jean-Guy Pecher, Frederik Serroen</i>
	68	Vers.a, Biestebroek, Anderlecht <i>Tim Peeters</i>
	72	Artau, Logement Arc, Luik <i>Elodie Degavre</i>
	78	Wedstrijd: Metapolis, Mastervisie Kolderbos, Genk <i>Anne Malliet</i>
INTERVIEW	84	Bruther <i>Lisa De Visscher</i>
RECENTE PROJECTEN	90	Label, Love pt. II, Charleroi <i>Carla Frick-Cloupet</i>
	96	Robbrecht en Daem – VK, ZNA Cadix Ziekenhuis, Antwerpen <i>Emmanuel van der Beek</i>
	102	Baro – Sum – Kempe Thill – Anno, Wintercircus, Gent <i>Sara Vermeulen</i>
PRODUCT NEWS	108	<i>Viviane Eeman</i>
STUDENT	114	Veerkrachtig <i>Eline Dehullu</i>
	116	Tiny City House <i>Riet Coosemans</i>
	119	Supersurface <i>Lisa De Visscher</i>
PORTRET	120	Linto <i>Lisa De Visscher</i>
	121	Pashenko Works <i>Eline Dehullu</i>
	122	Laboratoire <i>Lara Molino</i>



<b>REDACTIE</b>	<p>Hoofdredacteur <b>Lisa De Visscher</b></p> <p>Adjunct-hoofdredacteur <b>Eline Dehullu</b></p> <p>Productie en IT <b>Grégoire Maus</b></p> <p>Vertalingen <b>Eva Van Walle</b> <sup>(NL)</sup> <b>Alain Kinsella</b> <sup>(FR)</sup> <b>Antoon Wouters</b> <sup>(Product News)</sup></p>	<p>Copy-writng <b>Charlotte Bonduel</b> <sup>(NL)</sup></p> <p>Eindredactie <b>controltaaldelete.be</b> <sup>(NL)</sup> <b>Benoît Francès</b> <sup>(FR)</sup></p> <p>Vormgeving <b>Terry Kritis</b></p> <p>Typeface <b>Rhymes</b></p>	<p>Druk <b>Die Keure, Bruges</b></p> <p>Beeldcover en inhoudstafel <b>DBLV architects,</b> <b>Nekkersput, Gent</b> <b>© Filip Dujardin</b></p> <p>Redactieraad <b>Gilles Debrun</b> <b>Pauline Fockedeey</b> <b>Nicolas Hemeleers</b> <b>Kelly Hendriks</b></p>	<p><b>Véronique Patteeuw</b> <b>Hera Van Sande</b> <b>Guillaume Vanneste</b> <b>Ward Verbakel</b></p> <p>Redactieadres <b>Ernest Allardstraat 21/3</b> <b>1000 Brussel</b> <b>redactie@a-plus.be</b> <b>www.a-plus.be</b></p>
<b>TEAM</b>	<p><b>A+ is een uitgave van</b> <b>ICASD Informatiecentrum</b> <b>voor Architectuur, Steden-</b> <b>bouw en Design.</b></p> <p>Verantwoordelijke uitgever <b>Philémon Wachtelaer</b> <b>Ernest Allardstraat 21/3</b> <b>1000 Brussels</b> <b>www.a-plus.be</b></p>	<p>Office management en abonnementen <b>Deborah Schwarzbaum</b> <b>office@a-plus.be</b> <b>abonnement@a-plus.be</b></p> <p>Advertenties en sponsoring <b>Rita Minissi</b> <b>rita.minissi@mima.be</b> <b>+32 497 500 292</b></p>	<p>Communicatie en pers <b>Louise Van Laethem</b></p> <p>Tentoonstellingen en lezingen <b>Lara Molino</b> <b>Mattijs Brands</b></p> <p>Copyrights <b>Alle rechten voorbehouden.</b> <b>Niets uit deze uitgave mag</b> <b>worden verveelvoudigd,</b></p>	<p>opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt in enige vorm of openige wijze, zondervoorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Elke auteur is verantwoordelijk voor zijn of haar bijdrage.</p>
<b>RAAD VAN BESTUUR</b>	<p>Voorzitter <b>Philémon Wachtelaer</b></p> <p>Ondervoorzitter <b>Anne Sophie Nottebaert</b></p>	<p>Secretaris <b>Geert De Grootte</b></p> <p>Penningmeester <b>Stéphanie Lorfèvre</b></p>	<p>Leden <b>Petra Decouttere</b> <b>Paul Dujardin</b> <b>Ruben Goots</b> <b>Nicolas Hemeleers</b></p>	<p><b>Jo Huygh</b> <b>Anne Ledroit</b> <b>Isabelle Vanhooacker</b></p>
<b>ADVERTEERDERS</b>	<p><b>Bigmat</b> <b>CIVA</b> <b>Leefmilieu Brussel</b> <b>Bulo</b> <b>Creaton Terreal</b> <b>Daw</b> <b>Erco</b> <b>Febe</b> <b>Finstral</b> <b>Frager - Harinck</b></p>	<p><b>Geberit</b> <b>Gira</b> <b>Gyproc</b> <b>Jung</b> <b>Luminus</b> <b>Neolith</b> <b>Renson</b> <b>Reynaers</b> <b>Schuco</b> <b>Simonswerk</b></p>	<p><b>Stûv</b> <b>Viessmann</b> <b>Vola</b></p>	
<b>AUTEURS</b>	<p><b>Kristiaan Borret</b> is sinds 2015 bouwmeester maître architecte (BMA) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Van 2006 tot 2014 was hij bouwmeester van de stad Antwerpen. Sinds 2005 is hij gastprofessor stedenbouw aan de Universiteit Gent.</p> <p><b>Riet Coosemans</b> studeerde in 2022 af als architect (Sint-Lucas, KU Leuven). Ze haalde eerder een bachelor Interieurarchitectuur (2020) en deed een Erasmusjaar in Rome (2021).</p> <p><b>Ann De Cannière</b> werkt sinds 2017 in het team van de Brusselse bouwmeester maître architecte (BMA). Ze is ook adjunct-directeur-generaal van het Brussels Planbureau, Perspective.brussels.</p> <p><b>Arnaud De Sutter</b> is ingenieur-architect (Universiteit Gent, 2020). Hij werkt als architect en schrijft regelmatig over architectuur. Teksten van hem verschenen in A+ en De Witte Raaf.</p>	<p><b>Elodie Degavre</b> is architect, docent, fotograaf en filmmaker. Ze studeerde af aan het Institut Supérieur d'Architecture La Cambre (Brussel). Momenteel doceert ze aan de UCLouvain.</p> <p><b>Carla Frick-Cloupet</b> is een architect. Ze geeft les aan de ULB en begeleidt masterscripties aan de ENSA Paris La Villette. Ze is doctorandus aan de ENSA Saint-Etienne en aan de Université Jean Monet.</p> <p><b>Anne Malliet</b> is architect (Universiteit Antwerpen, 1981). Sinds 2001 maakt zij deel uit van het Team Vlaams Bouwmeester, nadat zij eerder als adviseur monumentenzorg voor de Vlaamse Overheid werkte.</p> <p><b>Jean-Guy Pecher</b> studeerde in 2009 af als bouwkundig ingenieur aan de UCLouvain. Sinds 2016 werkt hij voor de bouwmeester maître architecte (BMA) van Brussel.</p>	<p><b>Tim Peeters</b> werkt voor ontwerpgroep Org als projectarchitect en stedenbouwkundige. In 2022 was hij medeoprichter van Falsework, een onderzoeks- en ontwerpbureau gevestigd in Rotterdam en Brussel.</p> <p><b>Frederik Serroen</b> is historicus en stedenbouwkundige. Hij werkt in het team van de bouwmeester maître architecte (BMA), waar hij ontwerp-wedstrijden begeleidt met een sterke focus op collectieve huisvesting en hergebruik.</p> <p><b>Bart Tritsmans</b> doceert aan de Universiteit Antwerpen. In 2014 behaalde hij een doctoraat in geschiedenis (Universiteit Antwerpen) en bouwkunde (Vrije Universiteit Brussel). Zijn onderzoek richt zich op de historische evolutie van stedelijk groen.</p> <p><b>Pieter T'Jonck</b> is architect. Hij schrijft over architectuur, beeldende kunst en podiumkunsten voor verschillende Belgische en buitenlandse kranten en tijdschriften. Hij werkt voor de radiozender Klara en was in 2017 hoofdredacteur van A+.</p>	<p><b>Paul Vermeulen</b> is vennoot bij De Smet Vermeulen architecten in Gent en hoogleraar Urban Architecture aan de TU Delft.</p> <p><b>Sara Vermeulen</b> is burgerlijk ingenieur-architect en heeft een licentiaat kunstwetenschappen (KULeuven en La Sorbonne, Parijs). Ze werkt voor de Vlaamse overheid als specialist herbestemming en financiering van onroerend erfgoed. Daarnaast is zij met Caspar Consulting actief als adviseur ontwikkeling van historische panden.</p> <p><b>Edith Wouters</b> is ingenieur-architect en Master in Bouwmanagement. Ze is artistiek coördinator van Ar-tur (Turnhout). Sinds 2016 leidt ze de culturele architectuurpraktijk Capasitee.</p> <p><b>Emmanuel van der Beek</b> is freelance journalist. Hij schrijft over architectuur en muziek voor <i>De Standaard</i>. Hij behaalde in 2019 een masterdiploma literatuur. Momenteel studeert hij een master ingenieur-architect aan de KU Leuven.</p>

# Verdichting.

↳ Kolderbos is een wijk van bijna 64 ha groot, net ten zuiden van het centrum van Genk. Daar werden tussen 1964 en 1975 meer dan duizend sociale woningen gebouwd. Dit gebeurde met hoogbouw, met vierlaagse appartementsblokken, maar ook met bungalows en eengezinswoningen.

Wedstrijd



In Genk wil de stad in overleg met de bewoners een masterplan ontwikkelen voor de herwaardering van de woonwijk Kolderbos. Een multidisciplinair team rond Metapolis bedacht een manier om dit te doen door het stratenpatroon te veranderen, door te verdichten met nieuwe woningen en tegelijk te ontharden en te vergroenen.

Anne Malliet – Foto's Tim Van de Velde

Kolderbos is een wijk van bijna 64 ha groot, net ten zuiden van het centrum van Genk. Daar werden tussen 1964 en 1975 meer dan duizend sociale woningen gebouwd. Dit gebeurde met hoogbouw, met vierlaagse appartementsblokken, maar ook met bungalows en eengezinswoningen. Deze laatste zijn nu voornamelijk in privaat bezit. De wijk telt vandaag 1.210 woonegelegenheden met ongeveer 2.865 inwoners. Achthonderd woningen zijn sociale huurwoningen van de huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak. De wijkinfrastructuur, wegen, voetpaden, parking en groen werden de laatste jaren al in verschillende fasen gerenoveerd, en Nieuw Dak is al geruime tijd bezig met de renovatie van haar patrimonium. →

↳ Mastervisie van Metropolis: een afwisseling van woonerfstraten en gemeenschappelijke tuinen, en met behoud van bestaande bomen.



# ontharding, vergroening

De stad Genk kampt met de op een na slechtste welvaart-sindex van alle Vlaamse centrumsteden (2015, Statbel). De cijfers voor de wijk Kolderbos zijn nog problematischer dan het gemiddelde voor Genk, met meer schoolachterstand en meer laaggeschoolde werklozen. Bewoners klagen erover dat er steeds alleen op problemen in de wijk gefocust wordt, terwijl het er toch ook goed wonen is. Tijdens mijn eerste wandeling door de wijk kon ik zien hoe een bewoner belangeloos weggewaaid vuilnis opraapte in het parkje. Om het negatieve imago te keren wil de stad investeren in de wijk en daarbij samenwerken met de bewoners.

Via de Open Oproep van de Vlaamse Bouwmeester werd een team van architecten, stedenbouwkundigen en participatie-experts geselecteerd dat een masterplan moet opmaken, zodat diverse investeringen in de gebouwen en het openbaar domein, gespreid in de tijd, uiteindelijk tot een samenhangende transformatie zullen leiden. Ook de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak is betrokken. Een eerste deelproject zal het centrum van Kolderbos betreffen, waar Nieuw Dak in 2023 twee grote appartementsgebouwen en een kleiner appartementsgebouw zal afbreken en waar dus 99 vervangende nieuwe woongelegenheden moeten worden gebouwd.

In een voorafgaand onderzoek door antropologe Ruth Soenen<sup>1</sup> verschijnt Kolderbos als een zeer 'volkse' wijk die beleefd wordt als een dorp, waar je geboren en getogen wordt en iedereen elkaar kent. Het is een wijk waar men trots op is, een mozaïek van werelden met etnisch-cultureel zeer diverse bewoners, waar de Lidl de spreekwoordelijke kerktoeren is en waar iedereen, zelfs de grootste klagers, de vele groene ruimten in en om de wijk waarderen.

Het centrum van de wijk, met de appartementsgebouwen 'Hooiweg 105' en 'de Kaasblok', wordt door de wijkbewoners wel negatief beleefd, waardoor de sociale huisvestingsmaatschappij ze wil slopen. Toch laten de bewoners ervan zich eerder positief uit over het samenleven in hun appar-

tementsblok. Deze 'appartementsmensen' vormen volgens Soenen een meer stedelijke community, waarvan de leden elkaar op alledaagse, spontane wijze ontmoeten, maar desgewenst ook mijden. De antropologe formuleert ook een doelstelling voor de toekomst: het dorpsgevoel in Kolderbos respecteren én het doorbreken door een dosis stedelijkheid toe te voegen. Verbindingen naar plekken buiten de wijk zijn nodig en het centrum moet zo bedacht worden dat ook niet-bewoners een reden hebben om naar de wijk te komen.

De mastervisie van het team rond Metapolis<sup>2</sup> toont een helder stedenbouwkundig concept voor een ander stratentracé, ruimte voor verdichting en meer tuinen en groene ruimte. Het huidige stedenbouwkundige concept van de wijk is een 'modernistische' ruimte waar de woonblokken in serie opgelijnd staan, met overal straten ertussen. De repetitie van die stroken zorgt voor een eentonige open ruimte met weinig karaktervolle plekken, waar men zich zeer moeilijk kan oriënteren.

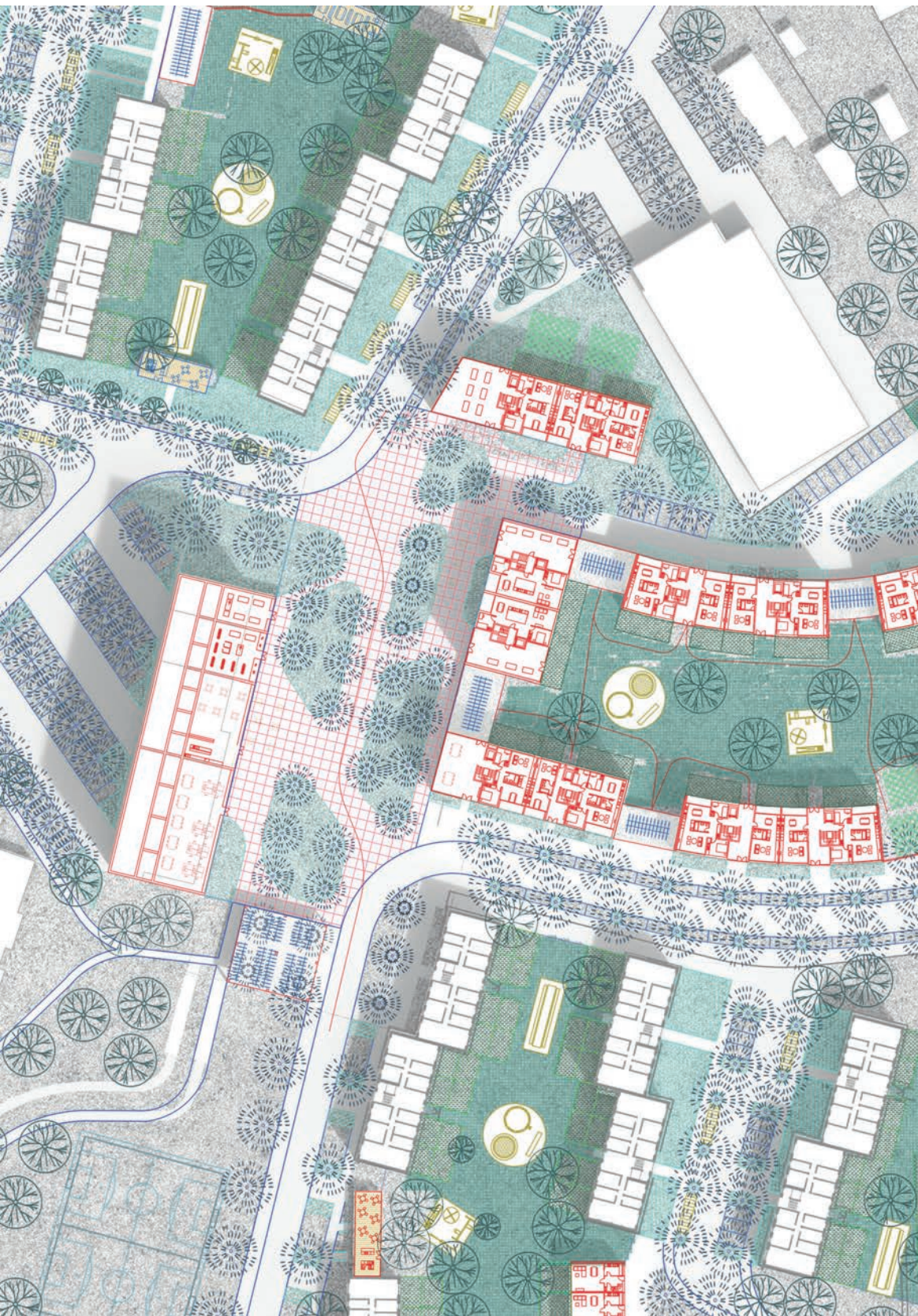
Metapolis stelt voor de ruimte tussen de bestaande woonblokken aan de ene zijde te vergroenen en aan de andere zijde tot een woonerf te maken. Zo kan de helft van de bedieningswegen naar de woonblokken geschrapt worden: een flinke ontharding, die meer ruimte voor groen en het insijpelen van regenwater oplevert. Waar voorheen voor- en achterkanten even neutrale plekken waren, ontstaat dan een afwisseling met aan één zijde een woonerf-straat en aan de andere een groene, gedeelde tuinstrook, ruggelings tegen de andere woonblokken.

De huidige parallelle woonblokken worden in grotere 'bouwblokken' geïntegreerd. In die bouwblokken is de ruimte tussen de woongebouwen in de toekomst op te vullen. Dat kan ook met nieuwe woongebouwen. De oude en nieuwe woongebouwen zullen meer aaneengesloten straatwanden vormen, waardoor het onderscheid tussen het woonerf vooraan en de collectieve tuinen achteraan nog duidelijker wordt. De nieuwe woongebouwen kunnen een typologische variatie toevoegen aan het huidige aanbod met alleen appartementen. Ertussen →

↘ De mastervisie van Metapolis toont een helder stedenbouwkundig concept voor een ander stratentracé, ruimte voor verdichting en meer tuinen en groene ruimte. De ruimte tussen de bestaande woonblokken aan de ene zijde wordt vergroend en aan de andere zijde tot een woonerf gemaakt.



↳ In het centrum, waar in de eerste fase het appartementsblok zal worden gesloopt, zorgt Metapolis voor vervangende nieuwbouw. Op dat plein kunnen nieuwe functies of collectieve voorzieningen een plaats krijgen op de begane grond van de nieuwe woonblokken. Dit plein zal duidelijk het centrum markeren.



## Assignment

All-inclusive study assignment for the preparation of a master vision and an urban-development study for the Kolderbos area in Genk

## Location

Hooiweg, 3600 Genk

## Client

Stadsbestuur Genk

## Allocation

Open Call of the Flemish Government Architect (OO3903)

## Estimated budget

€ 500.000 (incl. VAT, excl. fees)

## Selected offices

- Metapolis Architects (winner)
- 2DVW
- Architecture Workroom Brussels
- Plus office
- De Nijl
- Studio Paola Viganò - vvv

hoeven ook niet alleen sociale woningen te komen. Via erfpacht of CLT kan men betaalbare huur- of koopwoningen realiseren, zodat bewoners die boven de inkomsgrenzen voor sociale huur uitstijgen, niet uit de wijk hoeven te verhuizen, maar er een ‘wooncarrière’ kunnen uitbouwen.

Ook het modernistische idee om aparte buurten voor bejaarden te maken, zoals hier in de Rustlaan, kan op de schop. Ouderen zouden hun intrek kunnen nemen in enkele nieuwe gebouwen die tussen de bestaande woonblokken gespreid in de wijk gebouwd worden. Voor het plekje aan de Rustlaan kan men vervolgens plannen maken met de wijkbewoners. Er is ruimte voor een speelbosje, een volkstuin of wat anders. Zo is ook de tussenruimte in de bouwblokken tussen de huidige appartementsgebouwen nog programmeerbaar naargelang van de noden. Daar is immers niet alleen ruimte voor bijkomende woningen, maar evengoed voor een fietsenstalling voor de buurt of andere voorzieningen waar de bewoners plezier aan hebben. Waarom ook geen parkeerhaventjes, want het autobezit in de wijk is ook een realiteit. Er zijn heel wat garageboxen in de wijk die hier en daar misschien wel moeten wijken voor een groene vinger naar de omliggende bossen.

In het centrum, waar in de eerste fase het appartementsblok zal worden gesloopt, zorgt Metapolis voor vervangende nieuwbouw. De nieuwe woongebouwen krijgen een andere inplanting. Ze bakenen een centrumplein af samen met de ‘Kaasblok’, die in private handen is en dus niet zal worden gesloopt. Op dat plein kunnen nieuwe functies of collectieve voorzieningen een plaats krijgen op de begane grond van de woonblokken. Dit plein zal duidelijk het centrum markeren. De Lidl paalt eraan, evenals de school. Deze school krijgt er

een fraaie toegang. Nieuwe attractieve bestemmingen kunnen de wijk uit haar isolement halen. Er is veel ruimte voor invulling in samenspraak met bewoners. Het centrumplein heeft een ferm formaat: 110 bij 50 meter. Het is verhard, maar krijgt ook eilanden van groen.

De ontwerpers beogen een volledige herdenking van de lay-out van de wijk: een concept waar de auto andere wegen volgt dan de voetganger of de fietser. Een doolhof van straatjes maakt plaats voor duidelijke voor- en achterkanten. Er is meer ruimte voor groen. Er is meer ruimte die door de bewoners toegeëigend kan worden. Er is meer ruimte voor inbreiding van nieuwe woningtypes. Er is ruimte voor nieuwe bewoners en nieuwe woonmodellen, zoals bouw- of cohousinggroepen of CLT's. Voor de sociale huisvestingsmaatschappij en de stad zijn dit avontuurlijke, onbetreden paden, maar het is vooral een grote kans voor burgerinitiatief en dus voor cocreatie. Het participatietraject na de toewijzing van de ontwerp opdracht is een goede start. Hier kan het ‘dorpsgevoel’ in stand gehouden worden en tegelijk met een dosis stedelijkheid verrijkt worden. ▲■●

- 1 ‘Een verkenning van “het leven zoals het is” in de wijk Kolderbos – met bijzondere aandacht voor de sociaal-culturele betekenis van de ruimte’, een voorstudie in het kader van de projectdefinitie in opdracht van Nieuw Dak en Architectuurwijzer vzw.
- 2 Metapolis – Mama – Createlli – M.A. Palumbo – Idea Consult – Traject – Hydrio

In samenwerking met **BWMSTR**  
Team  
Vlaams  
Bouwmeester

↘ De vrije ruimte tussen de huidige appartementsgebouwen is programmeerbaar naargelang van de noden. Er is ruimte voor een speelbosje, een volkstuin, een fietsenstalling voor de buurt of andere voorzieningen waar de bewoners plezier aan hebben.





19.06.2023

# Tackling Water at the Source

↳ Gijs Van Vaerenbergh – Atelier Arne Deruyter, Eilandtuin, Meise, 2022

A+302

A+ Tiidschrift

© Jan De Wilde



Verschillende periodes van grote droogte gevolgd door grote wateroverlast, laten ons inzien dat waterbeheer complex is. Architectuur en ruimtelijke planning kunnen oplossingen bieden voor het watervraagstuk. Want als we anders omgaan met water, kan een kwetsbare structuur net een weerbaar

landschap worden. De projecten in *A+302* gaan na wat de opportuniteiten zijn die water ons kan bieden, en hoe water als ontwerpinstrument gebruikt kan worden om architectuur en stedenbouw te maken.

---

25.09.2023 On Campus

A+303

---

13.11.2023 Inclusive Architecture

A+304

---

11.12.2023 Brussels Architecture Prize

A+305

---

## Beste architect, laat ons weten wat u bouwt!

De redactie van *A+* krijgt graag een overzicht van de recentste, kwalitatieve projecten die in België gerealiseerd worden. Hebt u de afgelopen twee jaar een project afgerond? Laat het ons weten! Surf naar [a-plus.be/nl/dien-een-project-in](http://a-plus.be/nl/dien-een-project-in).

# A+ Classic

5 nummers & 1 speciale uitgave per jaar

€ 99 (incl. btw)

# A+ Student/Intern

5 nummers & 1 speciale uitgave per jaar

€ 59 (incl. btw)

# A+ More

1 Classic abonnement + duotickets voor lezingen, tentoonstellingen, vip-events en vernissages + toegang tot ons tijdschriftenarchief

€ 250 (incl. btw)

# A+ Corporate

Packagedeal met meerdere abonnementen. Meer info op [a-plus.be](http://a-plus.be)

vanaf € 250 (incl. btw)

Abonneer je op [a-plus.be/nl/abonnement](http://a-plus.be/nl/abonnement). Of stuur een mail naar [abonnement@a-plus.be](mailto:abonnement@a-plus.be). Dank je!  
ICASD vzw – IBAN: BE25 3101 3956 3282 – BIC: BBRUBEBB



# Abonneer je nu op A+!

