

action-research
betrek
brede visie
connect
#011
eigendomsmodellen
eigendomssituatie
financialisering
archipel
gelijkheid
holistisch
immigratie
individu
interactie
katalysator
laag
netwerk
cahier
scenario
stijgende woonprijzen
systemen
transitie
wijkgevoel
woonkwaliteit
zonlicht

bewoner
buitenruimte
context
compact
eigendomsruil
energietransitie
financieringsstrategieën
fragiel inkomen
pleidooi
voor
méér wonen
mens
nieuwe vorm
paradox
schaarste
toekomst
wonen
zorg

betaalbaar wonen
bouwkosten
concept
collectief
economie
dynamiek
eigendomsruil
energietransitie
financieringsstrategieën
gedeeld
herschrijf
huisvesting
inclusieve belangen
initiatief
instrument
inzicht
microperspectief
ongelijkheid
precaire context
sociaal
strategie
transformatie
waarden
woningmarkt
woonvastgoed

De cijfers liegen er niet om. Leven in steden wordt onbetaalbaar. De wooncrisis, zoals die al meermaals werd uitgeroepen,¹ is nog niet voorbij, of, indien we pessimistisch zijn, is ze niet langer een crisis, maar de normale situatie geworden. De wachtlijsten voor sociale woningen, voor zorgwonen, voor begeleid wonen e.d.m. blijven te lang. De prijzen voor huizen blijven stijgen. De woning als investering met winstoogmerk zorgt in de centrumsteden voor het wegtrekken van jonge gezinnen die zich huur noch eigendom kunnen veroorloven. De vergrijzing legt een druk op de zorginfrastructuur, waar te vaak kwantiteit boven kwaliteit gaat en waar de woning geen thuis meer is, maar verwordt tot een eenzame kamer zonder verbinding met de gemeenschap.

Paradoxaal genoeg wonen we in Vlaanderen – ondanks de enorme druk op de woonmarkt – collectief te groot. Met gemiddeld 125 m² bewoonbare oppervlakte voor een eengezinswoning behoren we tot de *grootste woners* op aarde². Dit is uitzonderlijk aangezien Vlaanderen ook een van de dichtstbevolkte gebieden ter wereld is. Daarbovenop is er in België veel leegstand. In Brussel becijferden lokale actiegroepen dat het equivalent van een kleine gemeente aan leegstaande vierkante meters voor het rapen ligt³. Alors, hoezo wooncrisis?

In 2023 ging Archipel een jaar lang op zoek naar verschillende stemmen in het woondebat via een reeks lezingen en uitstappen. Hoe pakken verschillende steden hun woonbeleid aan? Hoe kan wonen toegankelijk, duurzaam, inclusief en bovenal een thuis zijn? Hoe geven we ons woonpatrimonium door aan de volgende generaties? Hoe kunnen we méér wonen? We hoorden stadsbouwmeesters, activisten, architec-

1 Van sociale partners, over politiek, tot de bouwsector wordt er de laatste jaren gewaarschuwd voor de wooncrisis. Zie onder andere: <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2024/05/03/longeziene-wooncrisis-open-brief-experts-vastgoedsector/>; <https://www.vlaanderen.be/publicaties/wooncrisis-in-de-onderste-lagen-van-private-huurnmarkt-advies-vlaamse-woonraad>; <https://www.sampol.be/2019/03/de-onzichtbare-wooncrisis>.

2 Verschillende bronnen tonen aan dat de Vlaming ten opzichte van het Europese en wereldwijde gemiddelde zeer groot woont. Er is de laatste jaren een lichte daling van de woonoppervlakte ingezet, maar de woningen blijven gemiddeld genomen groot. VRT: <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2018/05/15/is-een-eigen-huis-echt-onbetaalbaar-/>; Statistiek Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/nieuwbouwvergunningen> Immovlan: <https://immovlan.be/nl/article/44978/gemiddelde-oppervlakte-van-woningen-in-belgie-ze-wor-den-steds-kleiner>. Op vandaag zijn ze reeds 13 m² afgenomen t.o.v. 125 m² in 2022.

3 "6.500.000 M² LEEGSTAND: de 20ste gemeente van Brussel", zie nl.leegbeek.brussels.

ten en onderzoekers en bezochten nieuwe woonprojecten met de fiets in en rond Gent.

Aan de hand van zeven vragen geven we een overzicht van de diverse invalshoeken die aan bod kwamen.

1. *In onze hoofdstad Brussel zien we een uitvergroting van de algemene situatie op de woonmarkt, met stijgende prijzen, lange wachtlijsten en een zeer beperkte ruimte om bij te bouwen. Hoe wordt er over wonen en woonbeleid gedacht in Brussel? Wat kan beleid of activisme doen om de wooncrisis aan te pakken?*

In Brussel wordt er bottom-up en top-down aan méér wonen gewerkt. In het gewest is de leegstand van duizenden vierkante meters haast even schrijnend als de groeiende wachtlijsten voor een sociale woning.⁴ Communa vzw⁵ is een van de actoren die lege gebouwen in overleg met hun eigenaars in gebruik neemt om zo hands-on oplossingen voor noodsituaties te bieden. Kan de leegstand hiermee tot een humaan en doeltreffend beleid omgebogen worden?

Resultaat via beleid is het doel van Brussels stadsbouwmeester Kristiaan Borret. Hij stelt dat ingrijpen op de markt een noodzaak is, waarbij hij een pleidooi⁶ houdt om grondspeculatie te weren. De overheid moet durven ingrijpen op het financiële systeem dat de woonmarkt aandrijft. Architectuur alleen kan de wooncrisis niet oplossen.

De Brusselse bouwmeester inspireert zijn aanpak onder andere op Genève, een stad die de laatste tien jaar nadrukkelijk inzet op het creëren van een derde pijler op de woonmarkt naast de private en de sociale woningbouw, met name het coöperatief wonen. Ook Zürich dient als voorbeeld. In de grootste

4 "Een hoge bevolkingsdichtheid, stijgende huurprijzen en toenemende dakloosheid: de huisvestingscrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is diep verankerd. Dat blijkt uit de meest recente barometer (2024) van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA). Zo woont bijna een derde van de Brusselse bevolking in een overbevolkte woning en staan 50.000 Brusselse gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning." zie: Meer dan 50.000 Brusselse gezinnen op wachtlijst voor sociale woning, BRUZZ 04.12.2024.

5 Zie essay "Logements sociaux vacants: Transformer un apparent scandale en une politique publique efficace?", p.110-115.

6 Zie essay "It's the finance, stupid! De grond(prijs) onder de wooncrisis", p.98-103.

stad van Zwitserland zien we het effect van ruim een eeuw consequent huisvestingsbeleid, vooral via de *Wohngenossenschaften*. Anne Kockelkorn⁷ onderzoekt de sturende rol van de overheid in het ontstaan van dit model. Op dit moment is 25% van de woningen in Zürich in handen van ofwel de gemeente ofwel de *Genossenschaften*. Een van de pijlers is de inzet op architectuurwedstrijden voor coöperatieve woonprojecten, waardoor een rijke voedingsbodem voor kwalitatieve architectuur ontstaat. Duplex Architekten⁸ is één van de praktijken die in dit klimaat opereert en laat zien hoe innovatieve woningbouw in Zwitserland tot bijzondere en betaalbare projecten⁹ leidt.

2. *De voorbeelden van Genève en Zürich tonen aan dat inzetten op alternatieve woonmodellen de woonmarkt kan stabiliseren én kan bijdragen tot een verhoogde woonkwaliteit. Ligt er ook in België een belangrijke opgave in de omslag naar een ander beheermodel?*

De Vlaamse Bouwmeester lanceerde in 2012 de Pilotprojecten

Collectief Wonen waarbinnen vijf teams via ontwerpend onderzoek de kansen voor collectieve woonvormen in stad en platteland onder de loep namen. Anne Malliet,¹⁰ die dit proces begeleidde, onderkent in de collectieve woonvorm een toegevoegd potentieel voor de toekomst van steden. Door samen te wonen boekt men sociale, financiële, ecologische en ruimtelijke winsten. De opkomst van nieuwe coöperatieven, zoals Wooncoop in Gent¹¹ of Community Land Trust¹² in Brussel, signaleert de groeiende interesse in deze modellen.

7 Zie essay "Cooperative housing is more than housing: Learning from Zurich", p.104-109. Anne Kockelkorn is architectuurhistoricus en stedelijk onderzoeker, geïnteresseerd in de territoriale implicatie en het performatieve potentieel van architectuur. Ze werkt sinds 2006 als freelance architectuurcriticus en was van 2012 tot 2015 redacteur van het tijdschrift 'Candide – Journal for Architectural Knowledge'. Anne studeerde aan École d'Architecture de Paris-Belleville, in Berlijn, en aan ETH Zürich. Momenteel doceert ze aan de Universiteit Gent. Ze leidt het onderzoeksproject Coöperatieve Ecologieën.

8 Duplex Architekten, opgericht in 2007 in Zürich en met kantoren in Düsseldorf, Hamburg en sinds kort ook in Parijs, hebben internationaal een reputatie opgebouwd met hun ontwerpen van verschillende schaal en een breed scala aan typologieën. In hun eerste monografie 'Rethinking Housing' wordt hun benadering van woningbouw onder de loep genomen. Stedelijke schaal, de zoektocht naar nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen, het belang van de gemeenschap en een gezamenlijk ontwerpproces vormen de kern van het denken van Duplex Architekten in de woonarchitectuur. Zij zetten in op innovatieve woningbouw. Duplex Architekten is opgericht door Anne Kaestle en Dan Schürch en bestaat uit een team van ongeveer 50 personen.

9 Zie project Buchegg, p.68.

10 Lid van het team van de Vlaamse Bouwmeester van 2001 tot eind 2022. Van 2004 tot 2022 was Anne Malliet ook lid van de jury voor de Stadsvernieuwingsprojecten, als vertegenwoordiger van de Vlaamse bouwmeester.

11 Wooncoop modelleert zich op de Zwitserse coöperatieven: hierin is de coöperatieve de eigenaar van de woningen en zijn de bewoners aandeelhouder, en dus mede-eigenaar van de coöperatieve. Via dit model wordt ingezet op 'levenslang wonen' - wordt een appartement te groot of te klein dan kan er binnen de coöperatieve een nieuwe, meer passende plek verkregen worden. Zie project Bellefleur, p.24.

ATAMA, één van deze vijf teams¹³, richt zich op de collectieve kansen voor verkavelde gebieden met meerdere eigenaars. Om in de Vlaamse woonproductie tot een trendbreuk te komen, is het noodzakelijk om ook het statuut en de achterliggende structuur van het opdrachtgeverschap te herdenken.

“In een verzadigd landschap van individuele bouwheren bieden de bouwgroep, de community-land-trust en de coöperatieve een valabel alternatief voor het opdrachtgeverschap in Vlaanderen. Deze coalities zetten de collectiviteit niet louter in als een dogma of als een instrument van verdichting, maar koppelen bewonersbelangen bewust aan ondernemerschap en marktdenken. Persoonlijke en collectieve voordelen worden zodoende vertaald naar een gedeelde en kwalitatieve woonvisie.”¹⁴

Een aantal realisaties van pionierende wooncoöperatieven tonen hoe het collectieve verhaal ruimtelijk vertaald kan worden. Voor het project Bellefleur van Wooncoop in Gent¹⁵ breekt Havana de individuele tuilmuren open om een grote, collectieve tuin te creëren. In het Brusselse project CLT Vandenpeereboom van Stekke + Fraas in samenwerking met A229, wordt een gemeenschappelijke tuin uitgebreid met een vrij invulbare gemeenschapsruimte als schakel naar de straat. Het project San Riemo¹⁶ in München van Büro Juliane Greb en SUMMACUMFEMMER, verlegt grenzen in het ontwerpen van het samenleven: de structuur van het gebouw staat vast, maar de collectieve ruimte kan door de bewoners naargelang hun noden makkelijk geherconfigureerd worden.

In deze voorbeelden krijgt de collectieve, gedeelde ruimte een dragende rol. Meer nog, historisch gezien blijken deze collectieve ruimtes

12 Community Land Trust Brussel volgt een ander model, de CLT. Eigendom van grond en stenen zijn hier van elkaar gescheiden. De bewoners kopen de woning en wonen samen op een gemeenschappelijke grond die eigendom blijft van de CLT, waar de bewoners mede-aandeelhouder van zijn. Daarnaast zijn er ook regels rond waardeverhoging bij doorverkoop die speculatie onmogelijk maken. Zo ontstaan er steeds meer woningen die op lange termijn toegankelijk blijven. Zie project CLT Vandenpeereboom, p.32.

13 Zie essay “De Grondcoalitie”, p.116–121.

14 Bram Aerts (ATAMA), in Pilotprojecten Collectief Wonen, publicatie Team Vlaams Bouwmeester, 2013, p.43.

15 Uit het juryrapport voor de Gentse Architectuurprijs over het coöperatieve woonproject Bellefleur: “Dit project onderscheidt zich door zijn intelligente hergebruik van bestaande structuren, zijn focus op duurzaamheid, en zijn bijdrage aan het betaalbaar houden van wonen in een steeds duurder wordende stad. Bellefleur is niet alleen een architecturaal project, maar ook een sociale interventie die laat zien hoe ontwerpers en opdrachtgevers samen kunnen werken om met beperkte middelen toch een hoogwaardige leefomgeving te creëren.” Zie project Bellefleur p.24.

16 Zie project San Riemo, p.28.

zelfs een voorwaarde voor de duurzaamheid van een project. Glenn Lyppens¹⁷ wijdde een doctoraat aan de evolutie van een aantal historische, collectieve woonvormen¹⁸ in binnen- en buitenland, en werpt een nieuw licht op het (on)vermogen van ruimtelijk ontwerp hieromtrent: de wisselvallige successen van de tuinstadmodellen¹⁹ tegenover de (ruimtelijke) duurzaamheid van de begijnhoftypologie²⁰ en andere kleinschalige collectieve woonvormen. Hij concludeert dat collectieve woonvormen rond een onverkavelbare collectieve tussenruimte doorheen de geschiedenis een sleutel tot robuustheid blijken.

3. *Voorgaande voorbeelden laten zien hoe een collectief woonmodel tot een bepaalde vorm kan inspireren: de nadruk op collectieve ruimtes laat een kwalitatieve verdichting van de wooneenheden toe en geeft de architectuur mede haar karakter. Kan er voor woonprojecten in het algemeen winst geboekt worden door slim te verdichten, de hoogte in te gaan en/of compacter te bouwen met aandacht voor gemeenschappelijke ruimtes?*

17 Glenn Lyppens studeerde aan het Henry van de Velde Instituut in Antwerpen. In 2013 was hij betrokken bij de 'Pilotprojecten Collectief Wonen', op initiatief van de Vlaams Bouwmeester, en schreef van daaruit een doctoraatsproject over robuuste collectieve tussenruimte. Momenteel werkzaam bij POLO Labs. Zie project Minerve, p.44.

18 "Heel wat historische collectieve woonvormen zijn 'robuust' gebleken tegen de tand des tijds. Hoe hebben hun architectonische modellen de diverse gebruikers en dito samenlevingsmodellen doorstaan? Wat is robuust gebleken en wat niet? Aan de hand van enkele vergelijkbare precedentes – grondgebonden woningen gekoppeld aan een 'tussenruimte' – wordt getracht enkele basisregels te destilleren voor de architectuur van hedendaagse collectieve woonvormen.", Glenn Lyppens, Nederlandstalige versie van een artikel uit A+ 280 Collective Housing – publicatie oktober 2019 n.a.v. expo Housing Apart Together i.s.m. Architectuurwijzer.

19 De tuinstadtheorie van Ebenezer Howard: "... een architectonisch vocabulaire dat de basis vormt voor een duurzaam alternatief voor de gortige leefomstandigheden in de stad. Door compacte woningen te koppelen aan common-pool resources – van cricketvelden en moestuinen tot eetruimtes, washuizen, speelkamers en zelfs huishoudhulp – kan meer kwaliteitsvol wonen in harmonie met de natuur volgens hem beschikbaar gesteld worden voor een breed deel van de bevolking.", ibid.

20 "Een reeks woningen met tuin die zich schakelen rondom een centraal binnenhof. (...) Hoewel hun coöperatieve samenlevingsmodel over een periode van enkele eeuwen een reeks drastische, vaak abrupte en van buitenaf gestuurde veranderingen heeft doorgemaakt, is de tussenruimte van het begijnhof hiertegen opvallend robuust gebleken. Vandaag vormt ze immers nog steeds graag een bewoonde groene en luwe enclave, pal in het midden van de stad.", ibid.

21 Het pleidooi om compact, collectief en hoog te bouwen valt te lezen in stadsessay nummer 6 'Hogerbouw', via de website van Stad Gent.

We fietsen met de Gentse Stadsbouwmeester Peter Vanden Abeele door Gent om te kijken waar verdichting en verhoging voor deze stad een verschil maken. Om van Gent een meer betaalbare en zo een meer inclusieve stad te maken, houdt de stadsbouwmeester een pleidooi voor hoger bouwen²¹, zonder dat dit hoogbouw hoeft te zijn. Hij stelt: "De grote uitdaging voor deze stad zit in het goed inpassen van de schaal tussen hoogbouw en basis-schaal in: die van 5 tot 9 bouwlagen. Het is de tussenmaat die we nastreven in de knooppunten, een

schaal die expliciet verdichting en hoger bouwen in de platte stad nastreeft. Het is bovendien een bouwhoogte die inpasbaar is in het stedelijk weefsel. Samengevat in één woord: hogerbouw. Het is een bouwhoogte die geen schaalbreuk teweegbrengt in onze stad. Het is een bouwhoogte die een toekomstgerichte duurzame schaalsprong mogelijk maakt. Het is een goed stedelijk model dat de basis vormt van vele kwalitatieve middelgrote Europese steden.”

We laten ons over de grenzen heen inspireren door een Nederlandse architectuurpraktijk met een mening over hoger bouwen: De Zwarte Hond.²² Creatief directeur Jeroen de Willigen was tevens stadsbouwmeester van Groningen van 2016 tot 2020²³ en schreef in die functie mee aan het inspirerende boekje ‘De voorbeeldige stad’. Moeten we gewoon durven geloven in de kracht van wonen op hoogte?²⁴ Het kan de betaalbaarheid vergroten en tegelijkertijd alle stedelijke woonkwaliteiten aanbieden, zelfs met een bouwhoogte van zes lagen.

Compact bouwen en slim schakelen kan ook op kleine schaal de woonkwaliteit én de omgevingskwaliteit verhogen. Lucas Desmet verbeeldt het met de mooie uitdrukking *dichterlijk wonen*, in plaats van verdichting²⁵. Via drie compacte verbouwingen voelen we deze dichterlijkheid. Zo transformeren Fallow met Sans Souci²⁶ en VVV met Maison Kangourou²⁷ bestaande woningen in Brussel tot in elkaar grijpende appartementen. Er ontstaat een wisselwerking tussen privaat en collectief, die het invullen van klassieke rijwoningen herdenkt. In Parijs, waar de private

22 De Zwarte Hond is een Nederlands ontwerp bureau voor architectuur en stedenbouw. Vanuit Groningen, Rotterdam en Keulen ontwerpen ze projecten die gekarakteriseerd worden door een verrassende vanzelfsprekendheid. Gronings realisme, Rotterdams optimisme en Duitse grondigheid zetten ze hier voor in. Doordat architectuur en stedenbouw in één bureau te combineren overzien ze de verschillende krachten die spelen op een plek. Ze schatten in wat waarde toevoegt en de leefkwaliteit vergroot: voor de bewoner, de straat, de buurt, voor de stad.

23 Samen met Erik Dorsman en Peter Michiel Schaap schreef Jeroen de Willigen het boek ‘De voorbeeldige stad’, een ode aan de stad en de stedelijke opgave, met Groningen als casus. “In 1928 tekent H.P. Berlage samen met H.P.J. Schut een plan voor Groningen dat niet gebaseerd is op snelheid, overlast en bochtstralen, maar op coherentie, continuïteit en nabijheid. Nagenoeg een eeuw later fascineert dit plan nog steeds. Zo blijkt het een uitstekende en vooral ook inspirerende basis voor de grote opgaven van vandaag en morgen: van de forse woningbouwopgave en de wens de stad compact te houden tot het immense klimaat- en energievraagstuk. Het boek is een oproep om de grondbeginselen van de stedenbouw weer te omarmen. Om de openbare ruimte weer centraal te stellen in het stadsontwerp. Om verder te kijken dan alleen de waarde van geld. Maar bovenal om met liefde en aandacht voor de context aan de stad te werken. Zo houden we de stad voorbeeldig.”

24 Zie project Regulateur p.16.

25 Lucas Desmet introduceert in 2021 in zijn thesis de term ‘dichterlijk wonen’ als alternatief voor ‘verdichting’: “Projecten die verdichten en tegelijk inzetten op aangenamer leven, vallen onder deze noemer. In plaats van te verdichten om ideologische redenen, voor de maatschappij, voor het klimaat of voor de ouderen – kortom omdat het moet – kan verdichting ook voordelen opleveren voor de bewoners en de buurt. De focus van verdichting wordt omgezet van kwantitatieve naar kwalitatieve plekken maken. Dichter wonen, en tegelijk ruimer leven”.

26 Zie project Sans Souci, p.36.

27 Zie project Maison Kangourou, p.40.

huizenmarkt nog meer onder druk staat, ambieert Jean-Benoît Vétillard²⁸ met zijn verbouwing van het Appartement BDD een totaal andere aanpak. De rustruimtes, de generositeit van de lumineuze gemeenschappelijke ruimte – een *open vallei* boven de keuken – met opbergruimtes eronder en alles zonder muren, vormen een geplooid landschap waarin het dagelijks leven van de bewoners compleet herdacht wordt.

Deze parels tonen dat er op kleine schaal méér gewoon kan worden, door in te zetten op compactheid, hergebruik en collectiviteit.

4. *De stijgende bouwkosten brengen betaalbaar wonen in het gedrang. Kunnen we oplossingen zoeken in de bouwmethodiek? Er is een lange traditie van rationalisatie in de bouw met experimentele standaarden voor modulair bouwen en zelfs volledige prefabwoningen. Deze geschiedenis blijft tot op vandaag inspireren. Is het inzetten op een modulair bouwsysteem een oplossing om betaalbaar en opschaalbaar te bouwen?*

Aurelie De Smet²⁹, onderzoeker in het veld van modulair en licht bouwen, duikt in de lange geschiedenis van experimentele bouwme-

thodes. Hoge bouwsnelheid en lagere kostprijs door standaardisatie lijken doorslaggevend, maar mainstream zijn deze bouwmethodes nog lang niet. Met recente cases zoals het inschuifhuis³⁰ van Labland in Gent of het Solidair Mobiel Wonen³¹ van Saamo vzw toont ze hoe prefab in een dichtbebouwde stedelijke omgeving kan werken.

Ruben Braeken, een van de trek-
kers van Mosard vzw³² zet via een

28 Jean-Benoît Vétillard is een jonge Franse architect met een eigen bureau sinds 2014. Hij gaf op 22.06.2023 een lezing voor Archipel.

29 Aurelie De Smet is onderwijsexpert op het vlak van service-learning aan de KU Leuven, en schreef een doctoraat in 2022 'Increasing socio-spatial resilience through temporary appropriation of urban waiting spaces for housing: a Participatory Action Research on the Solidary Mobile Housing project in Brussels'.

30 LabLand ontwikkelde met het InschuifHuis een bouwmethode om een moeilijk of niet te renoveren rijwoning vlot te vervangen door een nieuwe. Het woord zegt het zelf: we prefabriceren een nieuwe, kwalitatieve en ecologische houtskeletbouw woning, die bijna letterlijk wordt ingeschoven op de plek waar de oude werd gesloopt.

31 Solidair Mobiel Wonen is een project van het Team Wonen van SAAMO Brussel vzw, de Faculteit Architectuur van de KU Leuven, BC Architects bvba en CAW Brussel, en hoofdzakelijk gefinancierd door Innoviris en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat zoekt naar en experimenteert met mogelijk vernieuwende en veerkrachtige woonmodellen, naar aanleiding van de huisvestingsproblematiek in onze hoofdstad. De tijdelijke woningen worden ontworpen en gebouwd door en met zowel de toekomstige bewoners als docenten en studenten van de Faculteit Architectuur van de KU Leuven, in samenwerking met BC Architects bvba, en zijn modulair en mobiel. Ze kunnen aangepast worden aan de wensen en behoeften van de respectievelijke bewoner, maar ook aan de situatie op het terrein waar ze geplaatst worden.

uniform maatsysteem voor modulaire bouwcomponenten in op zowel het ontwerpen en bouwen, als het (meegroei)wonen om deze efficiënter op elkaar af te stemmen. Met zijn bureau B+ architecten toetst hij deze ideeën aan de praktijk³³ en toont met prijswinnende ontwerpen dat modulair geen synoniem hoeft te zijn van repetitief, en toont dat het ook in renovaties inzetbaar is. Hun ultieme opzet is een drastische wijziging van de bouwcultuur.

5. *Verderdenkend op renovaties gecombineerd met een wijzigende bouwcultuur, moeten we stilstaan bij de waarde van het bestaande woonpatrimonium. In onze omgang met dit gebouwde verleden komen duurzaamheid en betaalbaarheid bovenaan de agenda. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat ons woonpatrimonium duurzaam en inclusief mee de toekomst in gaat?*

We staan voor een enorme renovatie-uitdaging met betrekking tot het sterk verouderde woonpatrimonium, en niet het minste wat betreft de naoorlogse woonensembles. Waar tot een aantal jaar geleden sloop-wederopbouw nog zonder verpinken werd voorgesteld, wordt nu de kwaliteit van de gebouwen enerzijds en de sociaal-ecologische impact om niet te slopen anderzijds meer naar waarde geschat.

Ward Verbakel³⁴ illustreert de uitdagingen en opportuniteiten van een innovatieve renovatie-attitude aan de hand van zijn ervaringen in Brussel, onder andere via een onderzoeksproject rond de transformatiestrategie van een woontoren in Sint-Joost-ten-Node. Hij pleit voor inclusieve renovatieprojecten waarbij de huidige bewoners actief betrokken en beschermd worden.

Verderop in Brussel staan de Tour Goujons (Grondeltoren)³⁵ en de Tour Brunfaut,³⁶ twee sociale wonen-

32 Mosard staat voor 'Modular Open System for ARchitectural Design' en is een open bouwstandaard en het instrument om compatibel te ontwerpen, bouwen en wonen. Mosard gelooft in een wereld waar verandingsgericht en betaalbaar bouwen de standaard wordt. De basis vormt een uniform maatsysteem voor modulaire ontwerpen bouwcomponenten, met als doel het ontwerpen, bouwen en (meegroe) wonen efficiënter op elkaar af te stemmen.

33 Zie project Crilsplein, p.20.

34 Zie essay 'De grote woonkorrel in een verkruid België', p.122-127. PLUSOFFICE is een Brussels ontwerpteam in architectuur, stedenbouw en landschap. Elk project is voor hen een gelegenheid om bestaande opvattingen over architectuur, openbare ruimte en natuurlijke systemen opnieuw te onderzoeken en in vraag te stellen.

35 Zie project Tour Goujons, p.76.

36 Zie project Tour Brunfaut, p.80.

sembles die mee de skyline van de hoofdstad bepalen. De sociale huisvestingsmaatschappijen, die deze gebouwen beheren, tonen durf en doorzettingsvermogen door in te zetten op renovatie. Hierdoor blijft dit woonaanbod behouden en in het geval van de Tour Goujons zelfs tijdens de werken. Ook in Antwerpen waait de renovatie-wind. AG Vespa zet in op behoud én vernieuwing van de historisch waardevolle Arenawijk van Renaat Braem van de hand van ontwerp bureaus FVWW en Bressers architecten.³⁷

In Gent werkt een multidisciplinair team³⁸ aan een conceptstudie voor de Scandinaviëblokken, een gebouw met 220 individuele eigenaren, die veelal niet over de middelen beschikken om de oplopende onderhouds- en renovatiekosten van het gebouw te dragen en zo dreigen hun woning te verliezen. Het team bekijkt het woonensemble niet als een gebouw dat dringend gerenoveerd dient te worden, maar als een verticale wijk, waar ook de overheid een rol te spelen heeft: “Wanneer je ze bekijkt als gestapelde buurten in plaats van monolithische gebouwen, worden de woonblokken een bijzondere vorm van openbaar domein. In plaats van straten met verlichting, nutsleidingen, signalisatie en dergelijke, zijn het liftkokers en gangen die hier de woningen ontsluiten.”³⁹

Kan het beleid hierdoor voor een deel van de kosten instaan, zodat in dergelijke gebouwen het wonen toch sociaal, inclusief en toekomstgericht kan blijven?

6. *Het voorbeeld van de Scandinaviëblokken toont hoe het wonen voor veel mensen onder druk staat. Wonen is een basisrecht. Voor de minst kapitaalkrachtigen voorzien sociale woningen in dit basisrecht. We kijken naar Gent: welke evoluties zien we in de sociale woningbouw?*

37 Zie project Arenawijk, p.72.

38 Studio Tuin en Wereld, Agwa en Domus Mundi (inmiddels ROTS vzw).

39 Zie essay ‘Scandinaviëgebouwen: van een verouderd modernistisch idee naar een verticale buurt’, p.128–137.

Luce Beeckmans⁴⁰ beschrijft hoe de missie van de sociale huisvestingsmaatschappijen is verschoven van

een emancipatorisch project voor een brede laag van de bevolking naar een eerder minimalistische invulling als sociaal vangnet voor de allerarmsten. Ze schuift de geleefde ervaring van de bewoners naar voren als een lens om de kwaliteit van sociale huisvesting te bevragen: 'Hoe worden woningen toegeëigend? Wanneer lukt dit wel en wanneer niet? Wat kunnen we hieruit leren voor de toepasbaarheid van gestandaardiseerde woontypologieën?'

Nieuw Gent, een van de cases in het onderzoek van Beeckmans, is een enclave die door een combinatie van achterstallig onderhoud en sociaal isolement het stigma van een achterstandswijk krijgt. Elly Van Eeghem richt er in 2017 CAMPUSatelier⁴¹ op: een collectief ontwerpatelier voor publieke ruimte. Dit atelier bouwt aan de verbeelding en beleving van het plein, de straat, het park, de parking, ... samen met mensen uit de buurt als mede-makers. Ze gaan op zoek naar plekken voor mensen en zetten hiermee de toon voor het masterplan en de transformatie. De Nijl Architecten en De Smet Vermeulen architecten stelden het ontwikkelplan voor de wijk op en de eerste projecten zijn inmiddels gestart.⁴²

Het project voor Nieuw Gent kadert binnen de ambitieuze visie van de sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent om meer kwaliteitsvolle sociale woningen in de groeiende stad te voorzien. Dit kan niet enkel met renovatie of vervangingsbouw, maar vraagt ook om nieuwbouw, waarbij ze in het bijzonder op kleine tot middelgrote, centraal gelegen percelen inzetten.⁴³ De ambitie om sociaal wonen sterker in bestaande wijken te verweven draagt bij tot de mogelijkheden voor thuis-maken. De kleinschalige projecten botsen echter snel op verschillende limieten: ze zijn duurder, niet schaalbaar en lopen tegen de grenzen van de stedenbouwkundige en sociale woonwetgeving aan. Welke marge laten de strenge spelregels nog wel toe?

40 Luce Beeckmans is onderzoeksprofessor bij het Departement Architectuur (Faculteit Ingenieurswetenschappen, KU Leuven) en vice-directeur van het Leuven Urban Studies Institute. Opgeleid als burgerlijk ingenieur-architect (optie stadsplanning en ontwerp, Universiteit Gent). Doctoraat in de Geschiedenis van de Stadsplanning en interdisciplinair onderzoeker op het kruispunt van stads- en migratiestudies. Betrokken bij de Stadsacademie rond sociaal wonen in Gent.

41 CAMPUSatelier is een collectief atelier voor publieke ruimte in Gent. Het atelier heeft haar uitvalsbasis in de wijk Nieuw Gent en werkt daarnaast projectmatig in de wijk Neermeers aan de Watersportbaan. Zie: www.campusatelier.be.

42 Zie projecten Kikvorsstraat, p.84, Parkzicht, p.92 en Nieuw Gent, p.88.

43 Zie projecten Fonderie Cupro, p.48, Vogelenzang, p.56 en Heernis, p.52

Drie fijne voorbeelden illustreren de creativiteit van de ontwerpers: zowel project Vogelenzang van hama architecten, Fonderie Cupro van BLAF architecten en project Heernis van DENC-STUDIO werken op het inpassen van sociale woningen in het bestaande stadsweefsel. Op drie A-locaties slagen de projecten erin om niet enkel een kwaliteitsvolle thuis aan meerdere gezinnen te bieden, maar ook om meerwaarde in de wijk te genereren als kop van een park, als herwaardering van erfgoed met gemeenschappelijke tuin en als een groen woonerf langs de drukke ring.

Sociale woningen zijn er voor diegenen die op de private markt niet kunnen meedingen, maar wat als we nog even verder doorgaan, naar de meest precaire bevolkingsgroep in onze maatschappij? Wat met de vergrijzende bevolking? Wat met zorgbehoevenden, ongeacht hun leeftijd? Hoe kan er ook voor hen in kwaliteitsvol wonen voorzien worden?

7. *Goed wonen is niet vluchtig, maar vormt idealiter een stabiele basis voor het dagelijks leven. Ook wanneer we ouder en zorgbehoevend worden. Hoe kan wonen eruit zien voor mensen die van zorg afhankelijk zijn of worden?*

Laat ons even de blik op Kortrijk richten, waar de stad inzet op intergenerationeel wonen en zorgwonen. In het nieuwe woonplan⁴⁴ komen de gezinsvriendelijke en levensloopbestendige woningen duidelijk naar voren. Deze tendens naar vormen van ‘anders wonen’ wordt in de innovatieve woonconcepten binnen het zorgwonen doorgetrokken.

Twée recente projecten in Kortrijk illustreren deze ingeslagen weg. Budalys Kortrijk⁴⁵ van B2Ai architects is een ambitieus zorg- en welzijnsproject dat intergenerationeel werkt. Het project vertrekt vanuit zijn positie in de stad en zoomt er op in via de integratie van een mix

44 "De visie voor de woonstad van de toekomst stelt de ambities voor de komende jaren scherp. Het woonplan neemt uitdagingen en oplossingen vast en maakt duidelijk hoe we aanwezige opportuniteiten inzetten. Het plan geeft richting aan het stedelijk woonbeleid tot 2040 en mondt uit in een woonpact." Zie: www.kortrijk.be/woonplan.

45 Zie project Budalys, p.64.

van programma's en publieke plekken, zoals een ruime bistro en daktuin. Belangrijk hierbij is de focus op de verschillende schalen van tussenruimtes en overgangen tussen publiek en privaat. Jong en oud ontmoeten elkaar.

Een tweede project, de Korenbloem⁴⁶ is een Pilootproject Zorg,⁴⁷ een initiatief van het Vlaams Ministerie van Welzijn en de Vlaams Bouwmeester, dat innovatieve zorgconcepten met vernieuwende ruimtelijke modellen samenbrengt. Het project biedt nieuwe woonmodellen aan jonge en oudere personen met dementie. Hierbij gaat extra aandacht naar kleinschaligheid en geborgenheid, en in het bijzonder naar gemeenschappelijk wonen.

Beide projecten trachten de bestaande barrières tussen *zorg* en *samenleving* te doorbreken door alternatieve manieren van zorg te organiseren, door een open huis in en met de buurt te zijn. Ze tonen hoe architectuur ook zorgend kan zijn.

De wooncrisis, een nieuwe status quo?

Er is nood aan kennisopbouw, er is nood aan een breder debat over de huidige woonopgave. We moeten onderzoeken hoe we voor alle inwoners méér stad kunnen maken in onze steden, hoe we méér kunnen wonen... We gaan op zoek naar sleutels in andere woonvormen, beheermodellen, bouwsystemen en beleidsvisies. We reizen langs verschillende steden en visies vanuit beleid, activisme en burgerinitiatief. We zullen het woonvraagstuk hier niet oplossen, maar bieden inspiratie en moed om wonen als één van de grote uitdagingen voor de maatschappij op te pakken. We gaan op zoek naar *méér wonen*.

Archipel, door Martha Meijer en Hera Van Sande

⁴⁶ Zie project Korenbloem, p.60.

⁴⁷ 'Pilootprojecten Zorg. Innoverende concepten voor de zorg', Vlaams minister van Welzijn Jo Vandeurzen en Vlaams Bouwmeester Peter Swinnen, 2012.

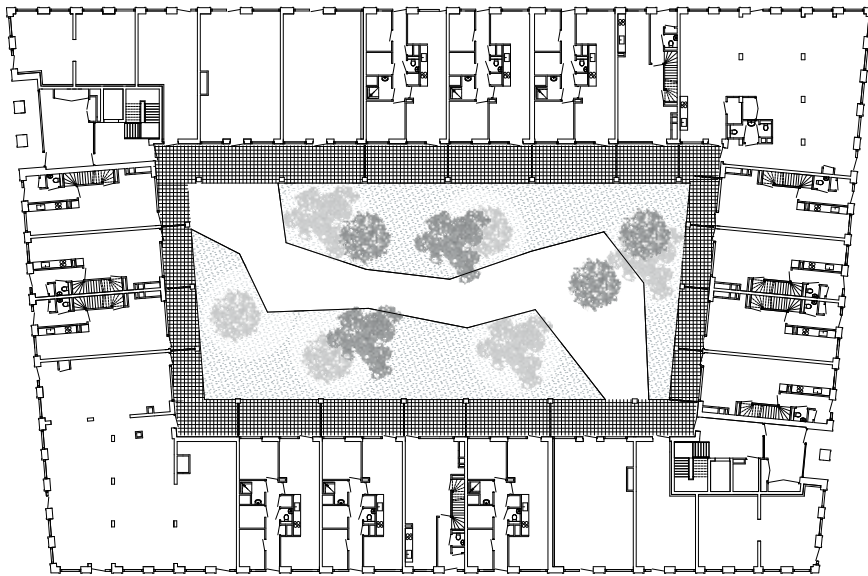
1	Regulateur..... <i>Groningen</i>	De Zwarte Hond ^{NL}	16
2	Crilsplein..... <i>Westerlo</i>	B+ architects..... + Mosard	20
3	Bellefleur..... <i>Gent</i>	Havana architectuur.....	24
4	San Riemo..... <i>München</i>	Büro Juliane Greb + SUMMACUMFEMMER ^D	28
5	CLTB Vandenpeereboom..... <i>Brussel</i>	stekke + fraas + A229	32
6	Sans Souci..... <i>Brussel</i>	Fallow	36
7	Maison Kangourou..... <i>Brussel</i>	vvv	40
8	Minerve..... <i>Edegem</i>	POLO	44
9	Fonderie Cupro..... <i>Gent</i>	BLAF architecten.....	48
10	Heernis <i>Gent</i>	DENC-STUDIO.....	52
11	Vogelenzang <i>Gent</i>	hama architecten	56
12	Korenbloem <i>Kortrijk</i>	Sergison Bates architects ^{VK} + Studio Jan Vermeulen + Tom Thys architecten	60
13	Budalys..... <i>Kortrijk</i>	B2Ai architects	64
14	Buchegg housing..... <i>Zürich</i>	Duplex Architekten ^{CH}	68
15	Arenawijk <i>Antwerpen</i>	FVWW..... + Bressers architecten	72
16	Tour Goujons <i>Brussel</i>	Karbon' Architecture..... + Urbanisme + TVK ^F	76
17	Tour Brunfaut..... <i>Brussel</i>	A229 + Dethier Architecture..... + Ney & Partners + Arcadis	80
18	Kikvorsstraat..... <i>Gent</i>	De Smet Vermeulen architecten.... + Tractebel	84
19	Revitalisatie Nieuw Gent..... <i>Gent</i>	DBLV architecten..... + Tab Architects	88
20	Parkzicht..... <i>Gent</i>	De Nijl Architecten ^{NL}	92

20 projecten
20 bureau's
2 vragen

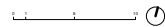
*Wat zijn de sterktes van
het project, met name
als woonomgeving?*

Wat is goed wonen?

Regulateur



plan 0



Titel Project

Architect

Bouwjaar

Locatie

Opdrachtgever

Type Woning

Aantal woningen

Grootte

Regulateur

De Zwarte Hond ^{NL}

2023

Groningen, Nederland

Nijestee

Appartementen sociale huur en middenhuur

105 appartementen

9.942 m²

Regulateur is een woongebouw dat een sterke samenhang heeft met de omliggende gebouwen in de Grunobuurt. Deze wijk bestaat uit meerdere gesloten bouwblokken met een binnentuin. Het gebouw is gebaseerd op een *gestandaardiseerd* bouwsysteem van aannemer Trebbe om een betaalbaar woongebouw te realiseren. Tegelijkertijd heeft de architectuur een rijke detaillering die zichtbaar is in het metselwerk, de hekwerken en het vele groen aan de binnenzijde. De binnentuin en ander groen zorgt ook voor een gezondere leefomgeving en draagt bij aan het tegengaan van hittestress.

Alle woningen zijn doorzonwoningen met een Frans balkon aan de buitenkant, en een buitenruimte op de galerij aan de binnenkant die grenst aan de binnentuin. De bouwblokken hebben een getrapte vorm waardoor er veel zonlicht in de straat valt. De begane grond is extra hoog zodat er niet alleen gewoond kan worden maar er ook ruimte is voor andere functies.





© Eva Bloem

gestandaardiseerd bouwsysteem	betaalbaar woongebouw	
rijke detaillering	groen aan de binnenzijde	
gezondere leefomgeving	doorzonwoning	getrapte vorm
zonlicht	kleine details	voldoende
ruimte	flexibiliteit	zichtrelatie
extra hoog		
tuin		

Een goede woning draait om de kleine details. Neem bijvoorbeeld de ingang, de hal. Een uitnodigende entree heeft voldoende ruimte voor jassen, sportspullen en een hondenmand. En het liefst een zichtrelatie met de keuken of woonkamer.

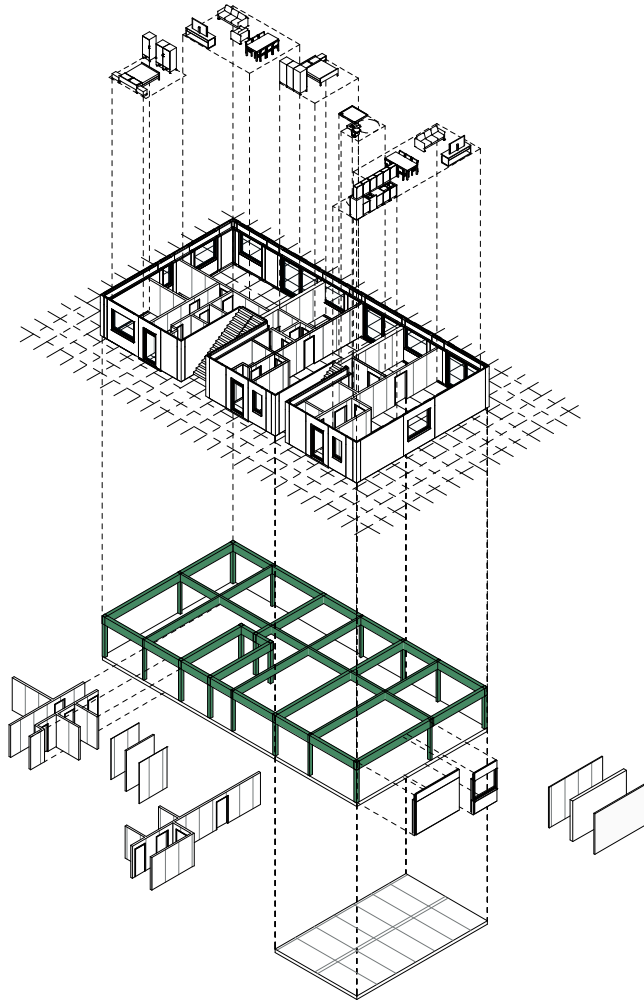
Veel groen en goede buitenruimtes zijn ook essentieel voor comfortabel wonen. Denk aan een balkon of (collectieve) tuin waar je zowel zon als beschutting tegen de wind hebt. Er moet ruimte zijn voor een tafel, stoel en planten. Goede openslaande of schuifdeuren zijn een pluspunt, zodat de buitenruimte een verlengstuk wordt van de woonruimte. Zo is er voldoende ruimte voor jou en je huisgenoten en stelt je in staat om een spelend kind in de gaten houden.

Een woning met genoeg plek om te spelen, studeren, thuis te werken, te ontspannen en vrienden te ontvangen. Dit betekent niet per se dat een woning groot moet zijn, maar dat hij slim ingedeeld is met voldoende ruimte en flexibiliteit voor al deze verschillende activiteiten.



© Eva Bloem

Crilsplein

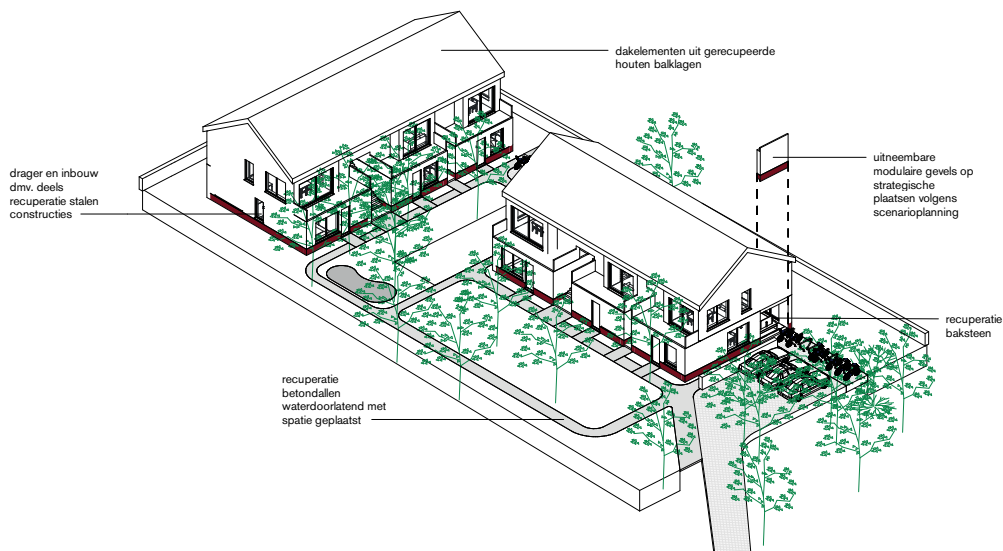


Titel Project **Crilsplein**
Architect **B+ architects + Mosard**
Bouwjaar **2025**
Locatie **Westerlo**
Opdrachtgever **Zonnige Kempen cvba**
Type Woning **Sociaal woonproject**
Aantal woningen **12 woningen**
Grootte **1.204 m²**

In het voorgestelde project staan circulariteit, toekomstbestendig en innovatief wonen centraal. Het ontwerp werd volledig en op elke schaal modulair en circulair aanpasbaar ontworpen; zowel op schaal van de site, op schaal van de wooneenheden, ruimten, bouwsystemen, bouwelementen als planconcepten. Het ontwerp vormt een schakelbaar en uitwisselbaar ecosysteem dat voor de opdrachtgever interessante circulaire toekomstperspectieven biedt, zowel op deze site maar ook over meerdere sites heen. Van de kleinste schaal tot de grootste stedenbouwkundige schaal wordt er gebruik gemaakt van het uniform maatsysteem van Mosard, een grid in de horizontale en verticale richting dat het mogelijk maakt om circulair, modulair, demonteerbaar en duurzaam toekomstgericht te ontwerpen en te bouwen.

Het project bestaat uit twee woonblokken van zes modulaire wooneenheden. De twee woonblokken worden geschakeld en de buitenruimte wordt collectief met landschappelijk en natuurlijk karakter ingericht. De bebouwing neemt een minimale footprint in waardoor het groene karakter van de omgeving bewaard blijft.

Het gebouw werd veranderingsgericht ontworpen, en heeft geen eindstadium. Het plan werd slim en dynamisch ontworpen, als een levend gebouw dat ten allen tijde eenvoudig gerenoveerd of aangepast kan worden. In totaal ontwierpen we 12 woningen, die met eenvoudige aanpassingen aangepast kunnen worden naar 36 verschillende woningtypes.





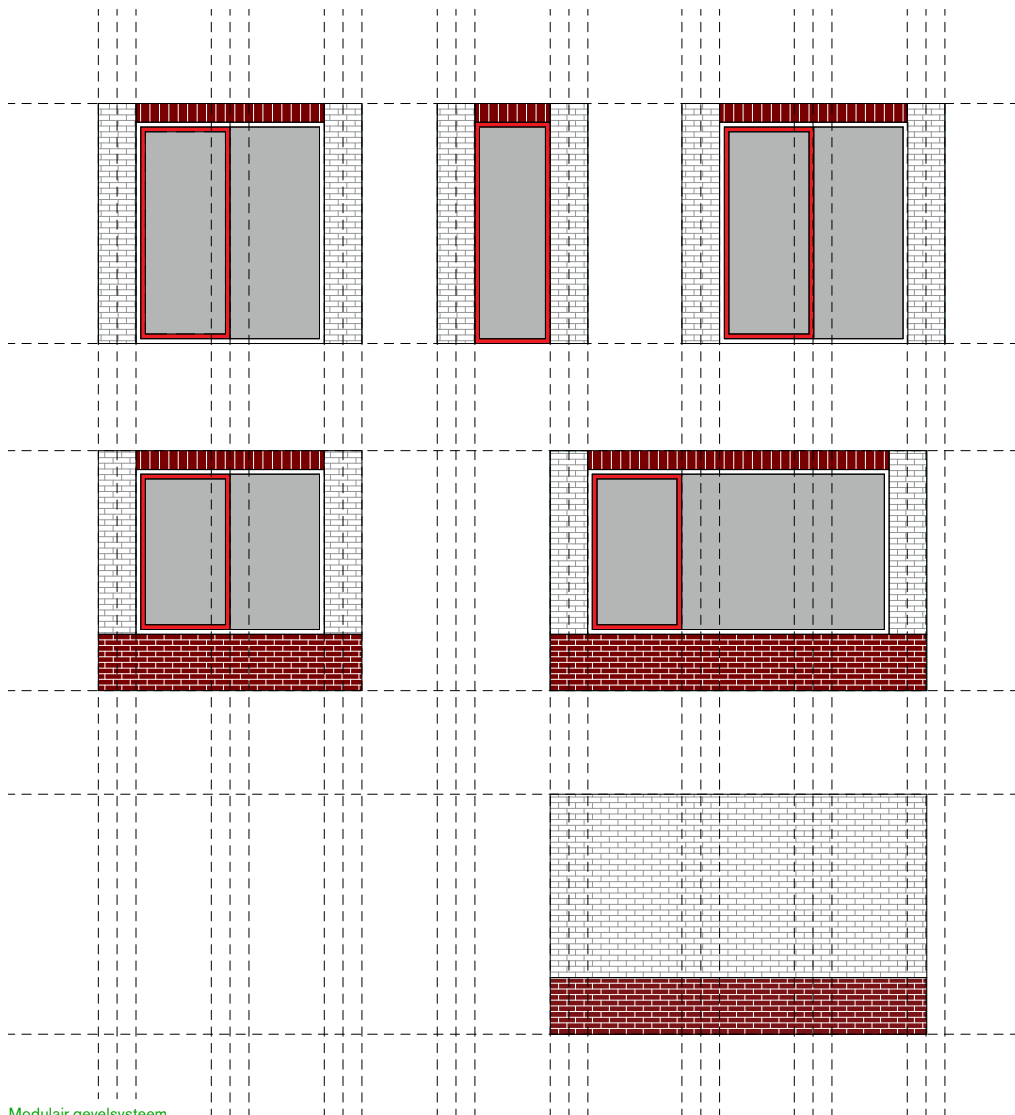
© B+ architects + Mosard



© B+ architects + Mosard

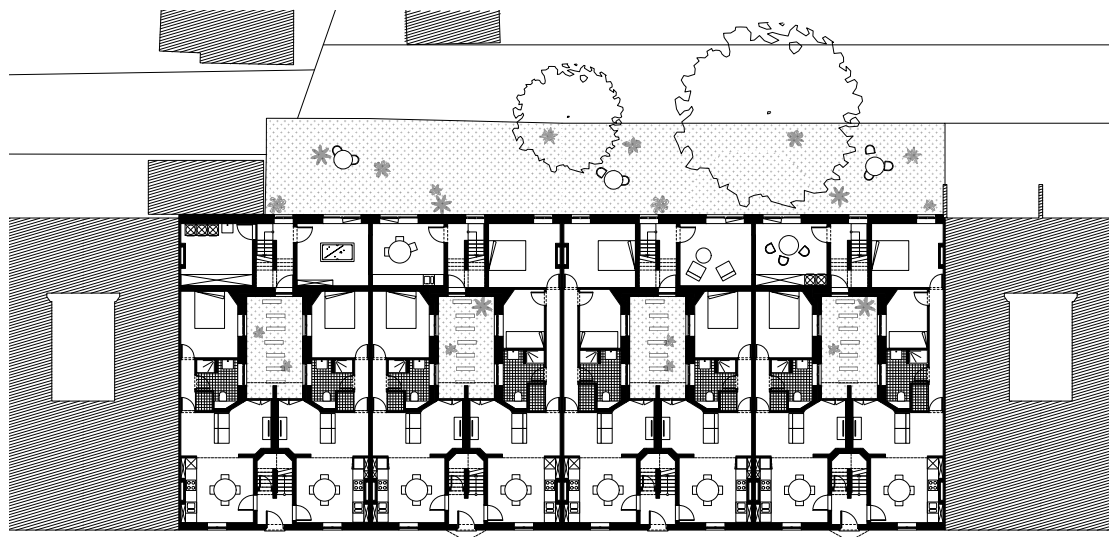
modulair	circulair aanpasbaar	schakelbaar
uitwisselbaar	ecosysteem	toekomstperspectieven
uniform	maatsysteem	collectief
minimale footprint	veranderingsgericht	dynamisch
levend gebouw	innovatief	noden

Wanneer wonen beantwoordt aan een toonbeeld van innovatief wonen, aan een systeem van geschakeld collectief flexibel wonen, met slimme dynamische plannen met modulaire opbouw die slimme planconfiguraties kan genereren om een gebouw veranderingsgericht te ontwerpen, zonder einddatum. Het wordt op die manier een levend gebouw dat ten allen tijd eenvoudig gerenoveerd of aangepast worden aan de noden van het ogenblik.



Modulair gevelsysteem

Bellefleur



plan 0

Titel Project	Bellefleur
Architect	Havana architectuur
Bouwjaar	2024
Locatie	Bellefleurstraat 24-70, 9000 Gent
Opdrachtgever	Wooncoop bv
Type Woning	Privé – collectief – appartementen
Aantal woningen	Renovatie van 24 appartementen
Grootte	Totale bruto vloeroppervlakte: 1.920 m ² appartement één slaapkamer: 54 m ² appartement twee slaapkamers: 70 m ²

Wooncoop en Havana gingen op zoek om snel betaalbare en energetisch gerenoveerde woningen op de markt te brengen.

Hiervoor is in het vergunningstraject naar een optimum gezocht door binnen een meldingsprocedure te blijven. Ook het opzetten van een bouwteam heeft het bouwproces geoptimaliseerd. Alle bouwpartners steken de koppen bij elkaar om budget en een vlot bouwproces te bewaken.

De interne planschikking wordt door enkele weldoordachte ingrepen geoptimaliseerd en qua duurzaamheid krijgen de woonblokken, met respect voor de typerende architectuur, een serieuze energetische opknapbeurt. Telkens te paard tussen twee appartementen en twee buitenruimtes (patio/tuin) wordt een bijkomende trap ingevoegd die een collectieve wereld ontsluit. De trap verleent toegang tot een gemeenschappelijke tuin en binnenkamer.

De ingreep van de binnentrap laat alle puzzelstukjes in elkaar vallen. De trap nestelt zich betaalbaar binnen het DNA van het bestaande gebouw en speelt zo budget vrij voor noodzakelijke energetische ingrepen. De trap behoeft geen ellenlange vergunningsprocedure en genereert een collectieve rijkdom waarmee dit project zich kan onderscheiden.





© Havana architectuur



betaalbaar	energetisch	gerenoveerd	
gemeenschappelijke tuin en binnenkamer			
rijkdom van het collectieve		basisbehoeften	essentie
geborgenheid	veiligheid	thuis	

Door deze minimale ingreep met maximaal rendement overstijgt Bellefleur het individueel wonen en zoekt aansluiting met de rijkdom van het collectieve.

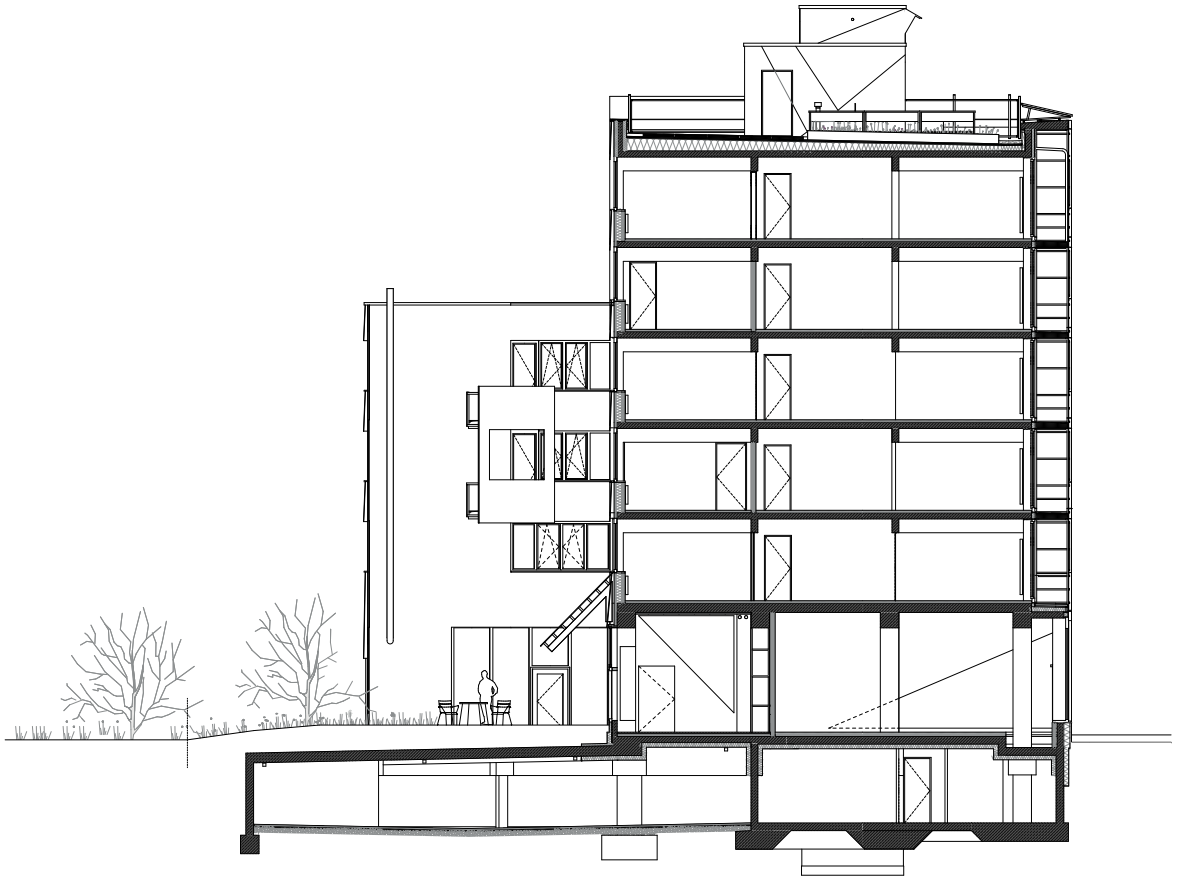
Omdat goed wonen in eerste instantie gaat om het vervullen van basisbehoeften, heeft ze architectuur niet noodzakelijk nodig. Goed wonen veronderstelt namelijk de essentie: een plek die comfort, geborgenheid en veiligheid biedt. Het zo goed als mogelijk ondersteunen en vormgeven van deze elementen is dan weer wel de taak van architectuur. Architectuur kan dit dan wel faciliteren, maar goed wonen is pas volledig wanneer het fysieke huis ook een aangename thuis wordt.



© Havana architectuur

© Havana architectuur

San Riemo

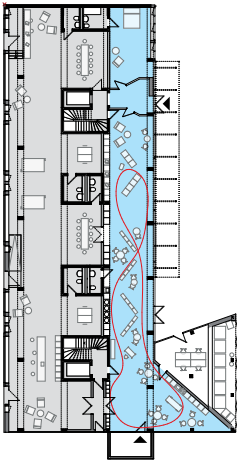


Titel Project	San Riemo
Architect	Büro Juliane Greb + SUMMACUMFEMMER ^D
Bouwjaar	2020
Locatie	München, Duitsland
Opdrachtgever	Kooperative Grossstadt EG
Type Woning	Appartementen
Aantal woningen	28 wooneenheden inclusief een woongroep met 10 personen
Grootte	Totale bruto vloeroppervlakte: 5.536 m ²

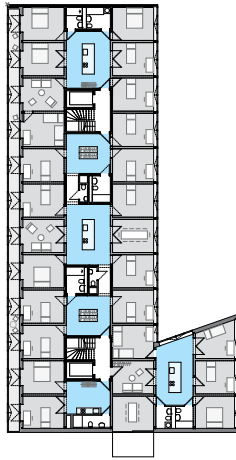
San Riemo is ontworpen als antwoord op de heel diverse en steeds veranderende maatschappij in de grootstad. Het is een robuuste infrastructuur, die niet op een specifiek sociaal model is toegepast, maar verschillende manieren van wonen toelaat en zich flexibel laat invullen.

Door de mogelijkheid ruimtes met drie of vier wooneenheden te delen en kamers tussen de eenheden te wisselen worden de grenzen van de eigen privaatieve wooneenheid een flexibel gegeven, en het samenleven in een gemeenschap met de burens gestimuleerd. Verschillenden gradiënten van collectiviteit worden uitgetest.

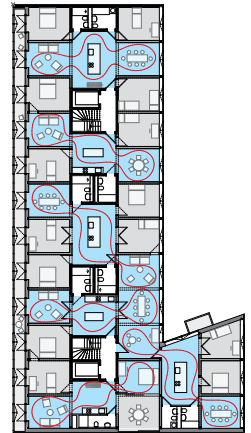
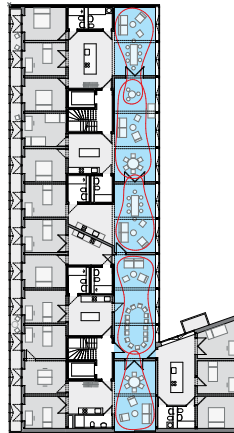
Huishoudelijk werk vindt in San Riemo op zichtbare en sociale wijze plaats: de keukens van elke unit bevindt zich direct achter de voordeur en wordt zo meer dan alleen een plaats om te koken. De was wordt in de collectieve inkomhal op de begane grond gedaan, waardoor je tijdens het wassen gemakkelijk een kop koffie met je burens kunt drinken.



plan 0



diverse planconfiguraties binnen systeem





© Petter Kraag



© Petter Kraag



© Petter Kraag

divers
delen
activiteit
constante verandering
neutraliteit

grootstad
eenheden wisselen
gradiënten van collectiviteit

robuuste infrastructuur
samenleven
mate van vrijheid

betekenis

Voor mij is wonen in de eerste plaats een activiteit. Het is niet statisch, maar iets dat constant verandert. Wat voor mij vandaag goed wonen betekent, kan volgend jaar anders zijn. Wonen beweegt mee met de tijd en ons leven, en omvat een variabele reeks van activiteiten: slapen, eten, spelen, maar ook werken.

Daarom impliceert goed wonen voor mij een zekere mate van vrijheid. Goede woonruimtes dicteren niet met wie ik woon of wat *wonen* precies inhoudt. De ruimtes definiëren mij niet, maar ik geef betekenis aan hen.

Ik geloof dat goede woonruimtes dus een bepaalde neutraliteit moeten hebben ten opzichte van het dagelijks leven van de bewoners. Ze zouden open moeten staan voor verschillende invullingen en zich niet opdringen met vaststaande functies of verwachtingen.



© Petter Kraag



© Florian Summa

CLT Vandenpeereboom



Titel Project **CLT Vandenpeereboom**
Architect **stekke+fraas + A229**
Bouwjaar **2019**
Locatie **Brussel, België**
Opdrachtgever **Woningfonds, Community Land Trust Brussels**
Type Woning **Appartementen**
Aantal woningen **32 appartementen van 1 tot 4 kamers**
Grootte **4.960 m²**

Het CLT-project is een gemengde ontwikkeling: het omvat 32 appartementen, een polyvalente zaal van 170 m² op de begane grond van de Vandenpeereboomlaan en een ondergrondse parkeergarage. De ligging en de zichtbaarheid van de polyvalente zaal creëren een visueel herkenningspunt in deze woonwijk. De vereniging Vie Féminine, die deze ruimte zal betrekken, zal een deel van de ruimte delen met de bewoners. Deze grote zaal in het hart van de gemeenschappelijke tuin kan buiten de openingstijden van Vie Féminine door de bewoners worden gebruikt. De gebouwen zijn volledig toegankelijk voor mensen met beperkte mobiliteit. Bij het ontwerp van de binnen- en buiteninrichting is vanaf het begin rekening gehouden met toegankelijkheid.

De gemeenschappelijke tuin is ook toegankelijk voor bezoekers van Vie Féminine. De tuin is zo ingericht dat de woningen op het gelijkvloers beschut liggen. Al het regenwater wordt gerecupereerd. Het open terrein is ontworpen voor infiltratie. Naast de tuin heeft elke woning een grote privé buitenruimte. Vanaf het begin is het de bedoeling geweest om elke woning een hoogwaardig exterieur te geven, ondanks het smalle perceel en het aanzienlijke bouwprogramma. Volumetrisch verlevendigen en diversifiëren de terrassen de gevels, zowel aan de straatkant als in het midden van het blok. Het project heeft een sterke collectieve identiteit en genereert een gevoel van saamhorigheid.

Het project kreeg dan ook vorm middels een zeer participatief proces. Bewoners werden echt betrokken bij het opstellen van het programma, vergaderden tijdens het hele project mee en organiseerden buurtfeesten op het braakliggende terrein. Elke week ging een familie met Stekke + Fraas mee naar de bouwplaats om te zien hoe de bouw vorderde en om uitleg te krijgen over de werkzaamheden. Een delegatie van bewoners was ook betrokken bij het opstellen van de gebruikersgids.

De saamhorigheid die het project zowel in programma, plan als proces uitdrukt vormt de kern van het wonen dat met dit project uitgedragen wordt.



© Tim Van de Velde



© Tim Van de Velde



© Tim Van de Velde

zichtbaarheid	visueel herkeningspunt
gemeenschappelijke tuin	beschut
collectieve identiteit	saamhorigheid
prototype	universeel toepasbaar
binnentuin	reversibele ingrepen

toegankelijk
verlevendigen
participatief
co-housing

“L’habitation est une action! “J’habite, tu habites, etc.”, et non un objet. Ne peut-on redécouvrir de nouvelles structures d’habitation qui soient plus libres et plus enrichissantes que l’isolement actuel?”

“La diversité entraîne la créativité, la répétition l’anesthésie”

Solo Insieme
Réversibilité
Ramener du vivant
Zéro énergie fossile
Intergénérationnel
Participation
Care



Simone & Lucien Kroll, une architecture habitée, Actes Sud, 2013



© Tim Van de Velde



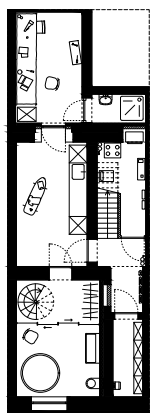
© Tim Van de Velde

Sans Souci

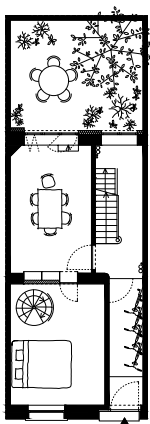


Titel Project Sans Souci
Architect Fallow
Bouwjaar 2018-2023
Locatie Brussel, België
Opdrachtgever Privé
Type Woning Co-housing
Aantal woningen 32 appartementen van 1 tot 4 kamers
Grootte 210 m² (private units 65 m² & 72 m² + gemeenschappelijke ruimte)

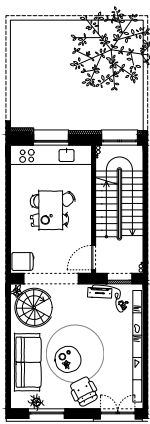
Sans Souci is een project dat het huidige wonen in vraag stelt en voor zijn bewoners op zoek gaat naar een aangepaste levensvorm die sociale contacten aanmoedigt en bovenal economisch interessant is. Via een facebook-advertentie vonden Sanne en Matthias elkaar en besloten ze gezamenlijk een rijwoning in Elsene aan te kopen. De reflex om de bewoonbare oppervlakte te vergroten wordt onderdrukt (en omgedraaid) in het voordeel van het creëren van een binnentuin. Op de resterende oppervlakte worden via een reeks aan simpele en reversibele ingrepen twee co-housing entiteiten georganiseerd. De private units, twee erg compacte appartementen, worden aangevuld met een aantal gemeenschappelijke faciliteiten waaronder een collectieve tuin, leefruimte, wasplaats en werkatelier. Door ruimte te delen worden de ruimtelijke voordelen van een huis gecombineerd met de economische voordelen van een appartement. De manier waarop dit project wordt aangepakt is universeel toepasbaar op een groot deel van de Brusselse rijwoningen en hoopt een prototype te kunnen zijn in gelijkaardige toekomstige initiatieven.



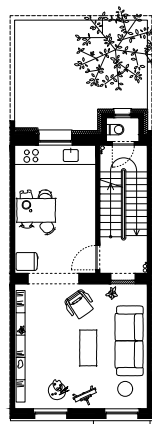
plan -1



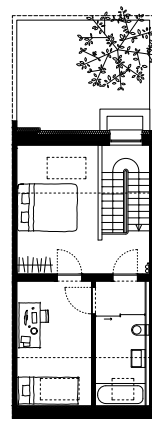
plan 0



plan +1



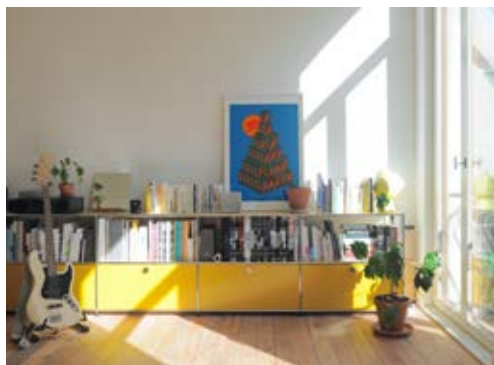
plan +2



plan +3



© Fallow



© Fallow



© Fallow



© Fallow

aangepaste levensvorm
co-housing compact
universeel toepasbaar

sociaal contact
ruimte delen

binnentuin
prototype

Henri Matisse, Interior with a Phonograph, 1924



© Fallow



© Fallow



© Fallow

Maison Kangourou



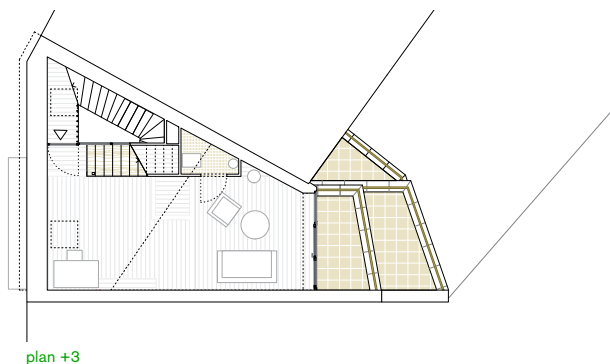
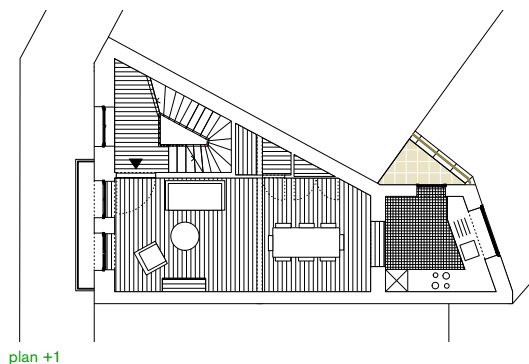
Titel Project **Maison Kangourou**
Architect **vvv architecture et urbanisme**
Bouwjaar **2017**
Locatie **Brussel**
Opdrachtgever **Privaat**
Type Woning **Appartemenen**
Aantal woningen **2**
Grootte **140 m²**

Aan de westkant van het Hermann-Dumontplein staat een complex van drie huizen, inmiddels beschermd erfgoed, samen een typisch architecturaal ensemble uit de vroege 20e eeuw. Een van de drie huizen bevindt zich op de plooi waar het plein de straat ontmoet. De Brusselse typologie past zich dan aan aan de onvoorziene omstandigheden van een hoekperceel. Vandaag is dit project het uitgangspunt voor een nieuwe reflectie over woonruimtes. De leefruimte moet een *variabele geometrie* hebben, die flexibiliteit mogelijk maakt tussen gemeenschappelijke en privéruimten, waardoor het mogelijk wordt om met meerdere bewoners samen te leven – een *kangoeroewoning*.

De toegang tot de begane grond onthult een groot open, driehoekig trapenhuis, verlicht met natuurlijk licht. De eerste verdieping is georganiseerd in drie kamers op een rij. Een eetkamer en een woonkamer profiteren van het licht van het oosten, de keuken kijkt naar het westen en het hart van het binnenbouwblok. Deze verdieping is gemeenschappelijk voor beide woningen en is ontworpen als een plek om te delen en elkaar te ontmoeten.

Op de tweede verdieping begint de eerste woning met een aaneenschakeling van meer privéruimtes, en omvat een badkamer, een kleedkamer en een slaapkamer die uitkomt op een wintertuin.

Op de bovenste verdieping wordt het dak verhoogd en wordt een nieuwe mezzanine gecreëerd. Hier is een flexibele leefruimte geïnstalleerd die aansluit op een terras met uitzicht op de wintertuin. Een compacte douche maakt dit deel ook autonoom. Het trappenhuis is doorgetrokken naar de mezzanine, een ruimte in de hoogte die uitkomt op een solarium en die kan worden gebruikt als slaapkamer. Door de aaneenschakeling van buitenruimtes – het balkon, de wintertuin, het terras, het solarium – en een uniek materiaal – een zinkcoating – brengt het project eenheid in de achtergevel, die in Brussel vaak wordt gekenmerkt door een additieve constructie en zonder duidelijke volgorde van bijgebouwen en uitbreidingen.





© Séverin Malaud



© Séverin Malaud



© Séverin Malaud

beschermd erfgoed
variabele geometrie
ontmoeten
gemeenschappelijk

Brusselse typologie
kangoeroewoning
autonoom



"The Charged Void", Alison en Peter Smithson, 1972



© Séverin Malaud

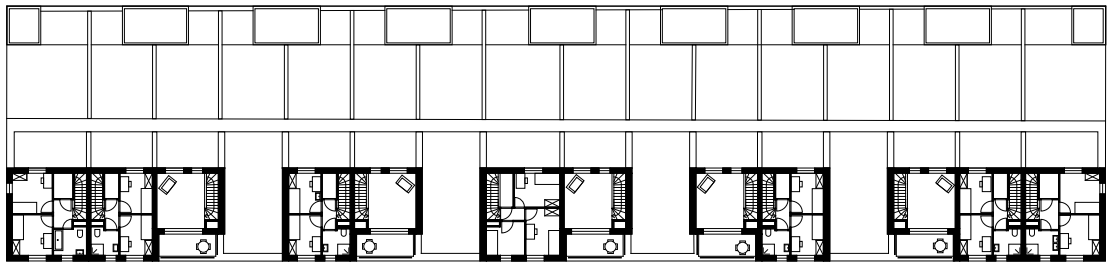
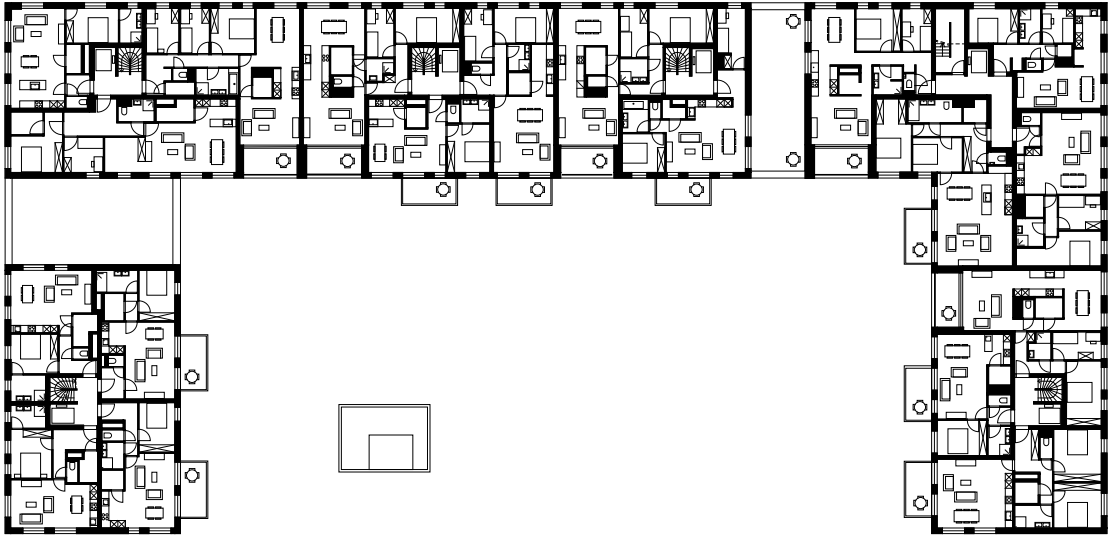


© Séverin Malaud



© Séverin Malaud

Minerve



plan +1

Titel Project

Architect

Bouwjaar

Locatie

Opdrachtgever

Type

Woning

Grootte

Minerve

POLO

2024

Voormalige AFGA-Gevaertsite, Edegem

Revive

Private woningen

60 appartementen en 16 woningen rond groene binnentuin

12.380 m²

Dit woonhof toont dat collectief wonen in hoge densiteit voor een breed publiek aantrekkelijk kan zijn. Appartementen en starterswoningen wikkelen zich rondom een gedeelde binnentuin, waardoor naast een groenervaring ook sociale interactie gefaciliteerd wordt. Tegelijkertijd is er voldoende privacy-garantie door de claustra tuinmuren en de tegenover het maaiveld verhoogde terrassen. Ook de groenaanleg organiseert op organische wijze *overgangen* tussen privaat en collectief, een balans tussen zien en gezien worden.

De gevels zijn opgetrokken uit verschillende metselwerkverbanden in rode baksteen en refereren naar het industrieel erfgoed en de nabijgelegen tuinwijk. De architectonische eenheid versterkt de idee van een hedendaags begijnhofje binnen het grotere masterplan, een beschermde binnenwereld die tegelijkertijd wel publiek doorwaadbaar is.

De wisselende bouwhoogtes van de omsluitende volumetrie herbergen een grote diversiteit aan woningtypes en -groottes. De rijwoningen kunnen op termijn meegroeien via een mogelijke optopping. Alle wooneenheden zijn bovendien gekoppeld aan een warmtenet en beschikken over beveiligde fietsstallplaatsen.





© Valerie Clarysse



© Valerie Clarysse

collectiviseerbare tussenruimte nabijheidsrelaties generous
 privacy-garantie publiek doorwaadbaar
 beschermde binnenwereld

Goed wonen heeft onder meer te maken met hoe de woning de individuele bewoner in staat stelt om nabijheidsrelaties met medebewoners, burens en andere omgevingsfactoren zoals klimaat en natuur doorheen de tijd te manipuleren en vorm te geven. Controle hebben over de grens tussen zien en gezien worden, tussen open en gesloten, tussen warm en koud, tussen meer en minder ruimte nodig hebben, lijkt essentieel voor goed wonen.

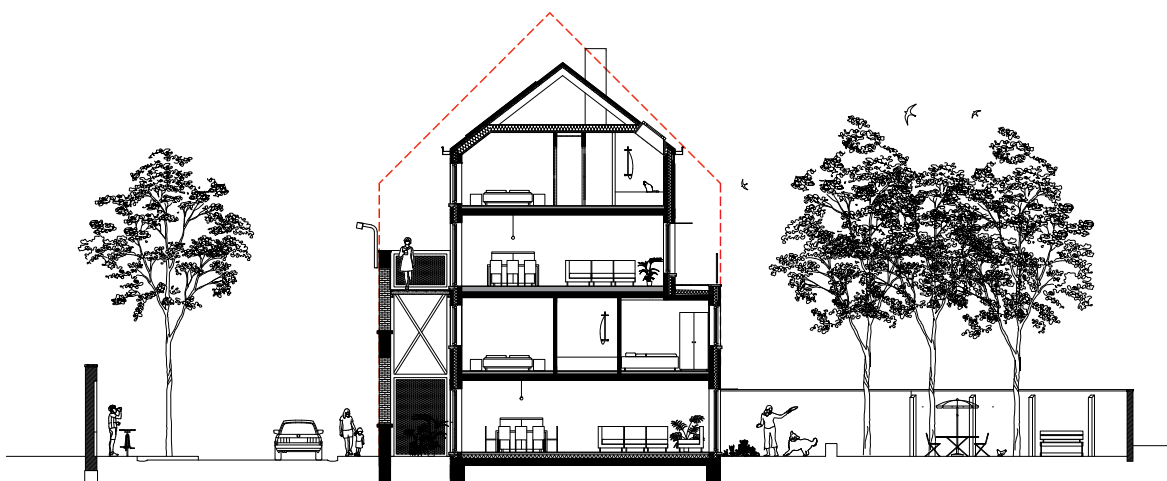
Goed wonen staat vandaag onder enorme druk. Immers, hoe kan in een stad of dorp de ambitie betaalbaar wonen gekoppeld worden aan aanpasbaar, groen, veilig, luw en genereus wonen voor diverse huishoudens? Compacte woningen met private buitenruimtes schakelen aan compenserende en collectiviseerbare tussenruimtes zoals straten, pleinen, stegen, binnenhoven, enzovoort, levert uiteenlopende winsten.

Goed wonen is daarom keuzes maken. Willen we de auto per definitie voor de deur ten koste van een vergroende speelstraat, of is parkeren om de hoek onder het wijkplein ook een optie?



© Valerie Clarysse

Fonderie Cupro



Titel Project

Architect

Bouwjaar

Locatie

Opdrachtgever

Type Woning

Aantal woningen

Grootte

Fonderie Cupro

BLAF architecten

2024

Kaarderijstraat Gent

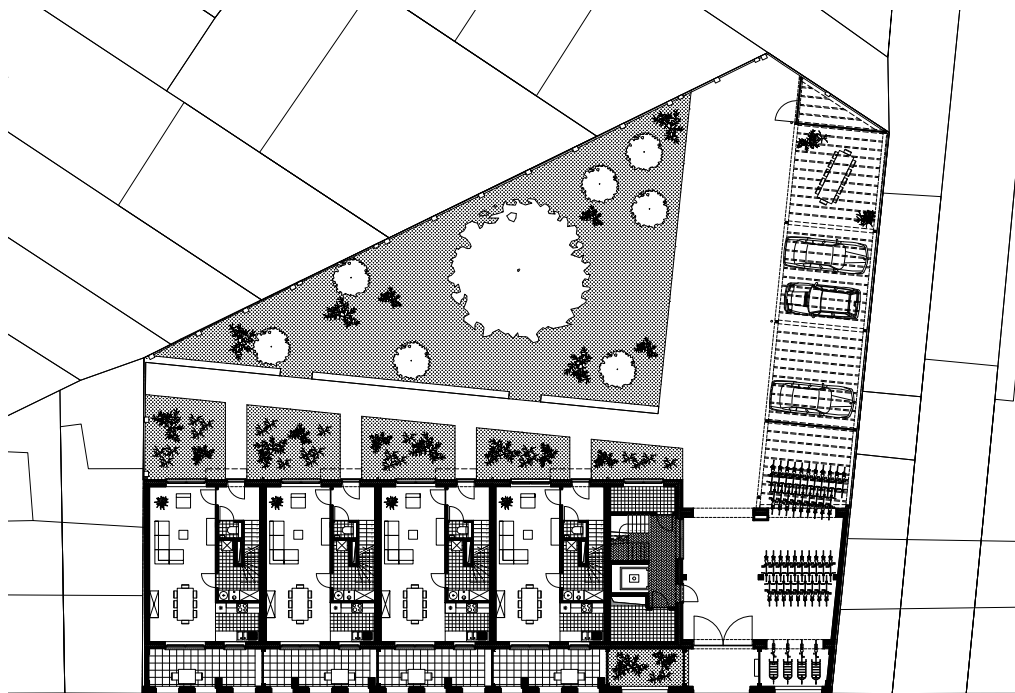
Thuispunt Gent

Groepswoningbouw met 11 sociale huurwoningen

4 duplexwoningen, 4 duplexwoningen, 3 appartementen

totale BVO 1.240 m²

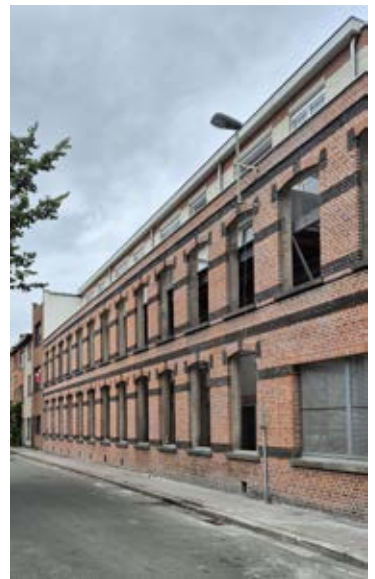
De aanleiding om dit sociaal woonproject een collectief karakter te geven zat verscholen in de kleine schaal van het project, maar ook in de oude fabrieksgevel van de Fonderie Cupro, die met zijn dichtgemetselde ramen op het ritme van het omliggende woonweefsel de perfecte stedelijke vermomming vormde voor de fabriek. De fabriekspoort werd behouden als het gemeenschappelijk adres, waarlangs we de fietsbergingen, onderhoudslokalen en hoofdcirculatie schikten. Door het slopen van de achtergelegen fabriekshallen geeft de fabriekspoort nu uit in een collectieve tuin, met daarlangs de toegangen van de grondgebonden duplexen, en een groot overdekt terras – officieel de carport – voor gemeenschappelijk gebruik. De duplexwoningen zijn breed en ondiep, en op elkaar gestapeld tot een compact bouwvolume in de rand van het bouwblok. De bovenste duplexwoningen zijn bereikbaar via een bovenstraat, die uitgerust is met zitbanken en luifeltjes. Op die manier komen er geen slaapvertrekken aan de circulatie te liggen. Het nieuwe bouwvolume staat teruggetrokken achter de bestaande fabrieksgevel. Door de ramen van de zuid gerichte fabrieksmuur open te maken fungeert die voortaan als een loggia-gevel.



plan 0



© BLAF architecten



© BLAF architecten

sociaal woonproject
relationeel omgeving
collectieve tuin

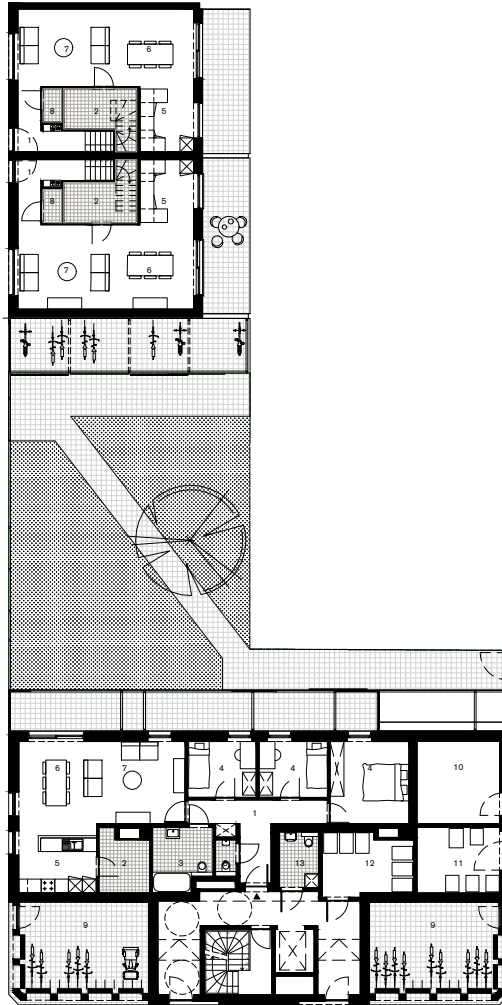
collectief karakter
anderen kleine schaal

Wonen is in wezen relationeel: onze relaties met een omgeving en/of anderen bepalen of we wonen als goed ervaren.



© BLAF architecten

Heernis



plan 0

Titel Project

Architect

Bouwjaar

Locatie

Opdrachtgever

Type Woning

Aantal woningen

Grootte

Heernis

DENC-STUDIO

2022

Heernislaan, Gent

Thuispunt Gent

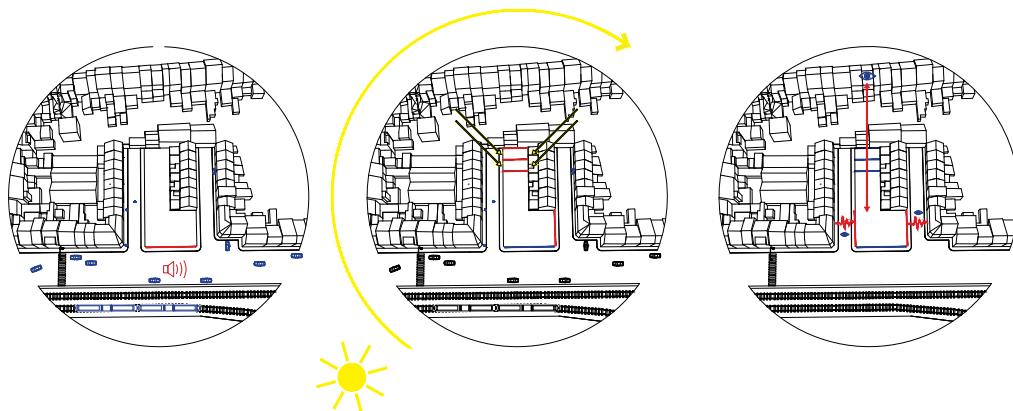
14 appartementen

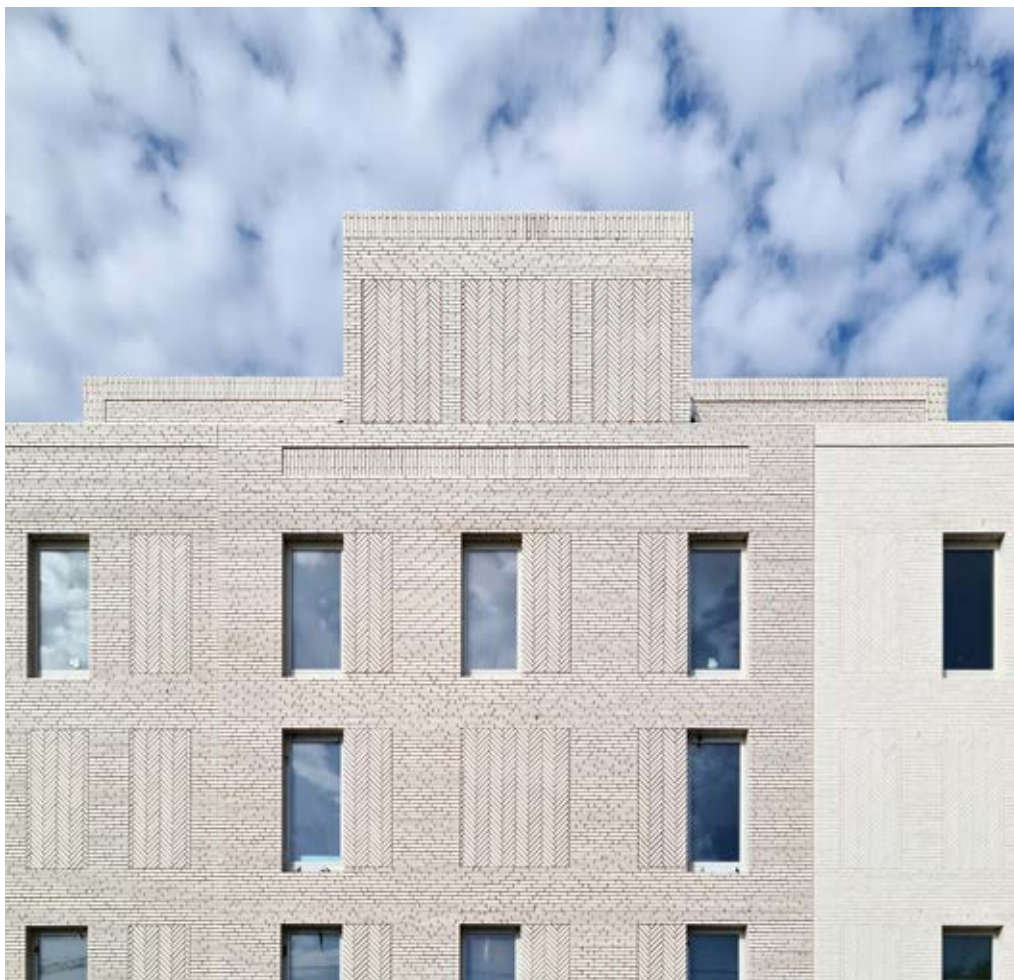
2 woningen (type ½ en type ⅔), 12 appartementen (5 × type ½, 6 × type ⅔, 1 × type ¾), fietsenbergingen

956 m²

Gezien de ruimtelijke condities van de gebouwde omgeving anonimiteit en vervreemding tot op een zekere hoogte kunnen tegengaan, ambiëren we een levendig project. De collectieve tuin levert hierin een belangrijke bijdrage. Door de voormalige loods te slopen en de vrijgekomen ruimte niet opnieuw te bebouwen, voelt het gehele steegje veel minder besloten aan. De beluikwoningen krijgen meer daglicht en kunnen genieten van een verder zicht. De *binnen*-gevels rond de tuin zijn niet als tweederangs achtergevels ontworpen, maar als volwaardige façades. De zon is niet alleen een belangrijke bondgenoot in het streven naar een betaalbaar en energieneutraal project. Zongerichte projecten brengen ook sfeer in de woonkamer. De woningen zijn als een doorzontypologie uitgewerkt; de leefruimte grenst aan de straat én een achterliggend tuintje. Mede om akoestische redenen keert het appartementsgebouw zich iets meer af van de drukke Heernislaan en spoorweg. De terrassen zijn zuidwest georiënteerd.

In de plannen werd gestreefd naar een maximum aan ruimtelijkheid en functionaliteit, tegenover een minimum aan moeilijk bruikbare *restruimte* of *overtollige* interne circulatieruimte. De toekomstige bewoners kunnen rekenen op praktische ruimtes, die correct geproportioneerd zijn, in een logische relatie tot elkaar.





© DENC-STUDIO

levendig
doorzontypologie
eindig verhaal

collectieve tuin
woonzekerheid

meer daglicht
praktische ruimtes
kernversterkend

zon
inclusief

Onder invloed van culturele, sociale, economische en technologische ontwikkelingen verandert de definitie van *goed wonen*. Ondermeer door de klimaatverandering, de afname van biodiversiteit, de stijgende bouwprijzen en de uitdijende ruimtelijke wanorde is de na-oorlogse vrijstaande nieuwbouwwoning een eindig verhaal.

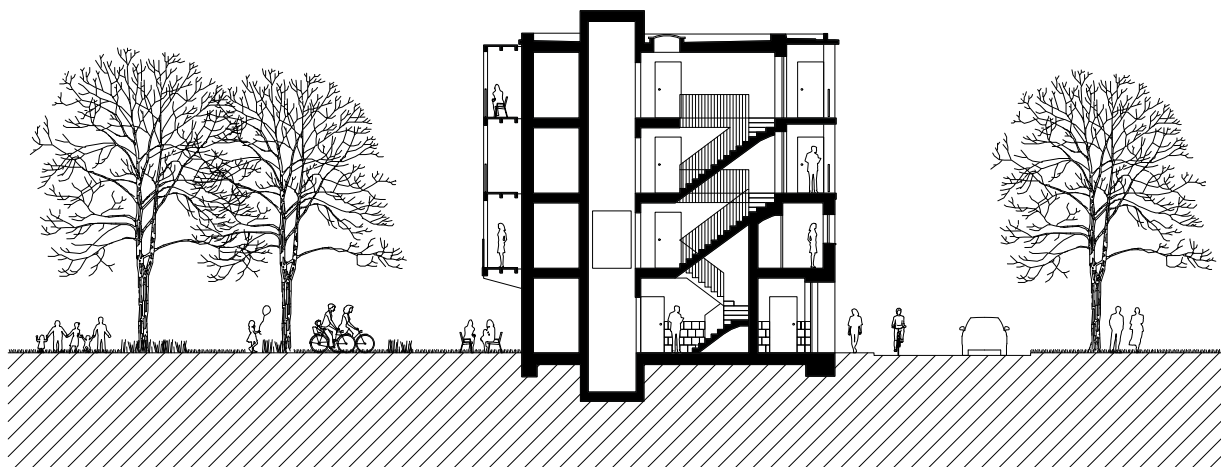
De hoogste sport op de woonladder hoeft geen eigen woning te zijn, maar wel woonzekerheid volgens eigen mogelijkheden, sociaal en economisch inclusief. Willen we de bevolkingsgroei het hoofd kunnen bieden en tegelijk voldoende open ruimte vrijwaren, alsook infrastructurele en maatschappelijke kosten in de hand houden, dient meer ingezet op kernversterkende projecten en collectieve oplossingen. Programmatorische hybride kernen bieden het voordeel van nabijheid: met voldoende laagdrempelige en nabije toegang nodig tot onderwijs, werk, dienstverlening, groen, sport én cultuur.

Een goede woning is niet alleen afgestemd op de behoeften van de huidige bewoners, maar is ook flexibel genoeg om zich aan te passen aan de wensen en eisen van toekomstige generaties. Technische duurzaamheid is een *sine qua non*.



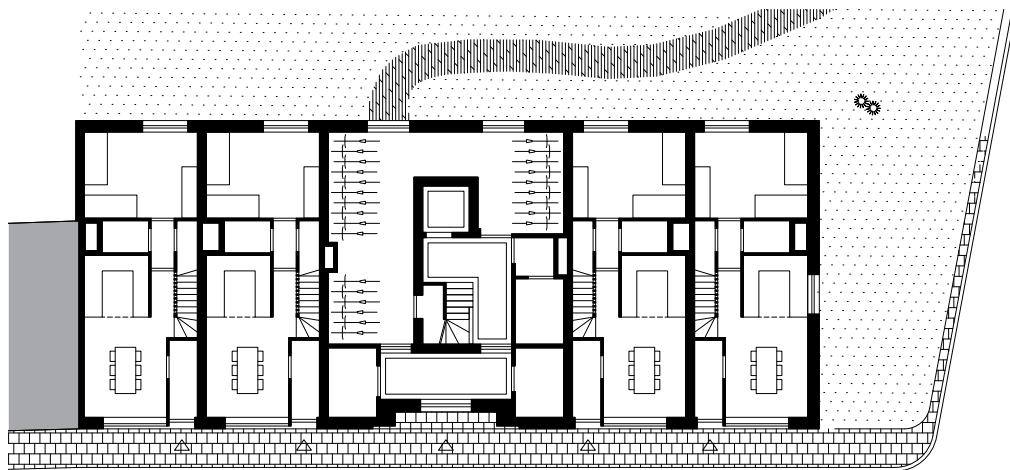
© DENC-STUDIO

Vogelenzang

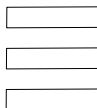


Titel Project **Vogelenzang**
Architect **hama architecten**
Bouwjaar **2022 opgeleverd**
Locatie **Vogelenzang 5-20, Gent**
Opdrachtgever **Thuispunt Gent**
Type Woning **Groepswoningbouw**
Aantal woningen **13 sociale woontiteiten**
Grootte **BVO 1.348 m²**

De contextuele inpassing van het ontwerp berust op twee belangrijke analogieën: de historisch verschillende straat- en parkzijdes, en de combinatie van twee historisch dominante gebouwtypes – rijhuis en fabrieksvilla. De typologische dispositie van het plan – de combinatie van vier rijwoningen met individuele toegangen en negen bovenliggende, centraal ontsloten appartementen met een inpandige galerij – wordt leesbaar in een gevel die alle elementen compositorisch samenbrengt. Deze formele straatgevel wordt door een informeler parkgevel gecontrasteerd, gekarakteriseerd door een uitpandige loggia in onbehandeld hout, die een nauwe relatie met het park aangaat. De tweelaagse *rijhuizen* nestelen zich in het groter geheel met buitenruimtes op de eerste verdieping van de park-loggia. De appartementen, ontsloten via een gedeelde galerij (of *stadsloggia*), hebben evenwel minstens een dubbele oriëntatie en een eigen buitenruimte in de grote houten parkloggia. De kwaliteit van traverserende eet- en woonruimtes toont zich zowel in horizontale als in verticale organisatie.



plan 0





© Karin Borghouts



© Karin Borghouts



© Karin Borghouts



© Karin Borghouts

contextuele inpassing
 leesbaar
 uitpandige loggia
 traveserende eet- en woonruimtes
 goede architectuur

rijhuis
 nauwe relatie met het park
 herkenbaar
 persoonlijkheid

fabrieksvilla
 samenhangend

Goed wonen is (voor het deel dat de architectuur zélf betreft) goede architectuur: een gebouw met een herkenbare ordening, met goed gedimensioneerde en mooi geproportioneerde ruimtes die het toelaten om op verschillende manieren bewoond te worden, gebouwd met materialen van herkenbare waarde, met openingen daar waar ze de ruimtes het mooist verlichten en het uitzicht kaderen, maar ook het gebouw een gezicht en daarmee een karakter geven, dat het mogelijk maakt zijn idee te begrijpen en er een relatie mee te ontwikkelen; een gebouw als samenhangend schepsel, als *persoonlijkheid* met een gemeenschappelijke taal (dit is geen contradictie) die in staat is tot dialoog met andere *persoonlijkheden*, waardoor een gesprek ontstaat dat zin en samenhang heeft en dat wij stad noemen. Goed wonen is dus ook goede stad: een stad met een herkenbare ordening, met goed gedimensioneerde en mooi geproportioneerde ruimtes, ... huis en stad analoog aan elkaar.

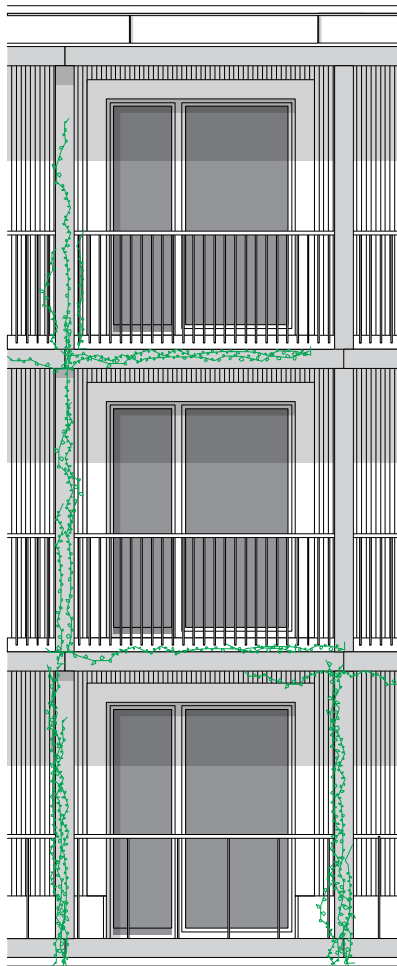


© Karin Borghouts



© Karin Borghouts

Korenbloem



Titel Project

Architect

Bouwjaar

Locatie

Opdrachtgever

Type Woning

Aantal woningen

Grootte

cahier

Korenbloem

**Sergison Bates architects^{VK} + Studio Jan Vermeulen
+ Tom Thys architecten**

2013–2020

Kortrijk

vzw De Korenbloem

Zorgkamers

**4 leefgroepen met telkens 8 bewoners, 4 aanleunflats, 2 dagcentra;
8 kamers voor kortverblijf, administratieve ruimtes en ruimtes
die opengesteld kunnen worden voor de buurt.**

9.780 m² / 5.307 m²

De COVID-19-crisis heeft op een pijnlijke manier duidelijk gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteit van vele woonzorgvoorzieningen niet afdoende was om mensen in isolement een kwalitatief kader te bieden waarin men zowel fysiek als mentaal gezond kan leven. Dit komt omdat de woonkwaliteit van deze gebouwen in het verleden ondergeschikt was aan de organisatie van efficiënte zorg. Toch zijn deze voorzieningen plekken waar mensen in eerste instantie *wonen*. Wij willen het maatschappijbeeld verschuiven en de voorzieningen voor deze kwetsbare groepen eerst en vooral als een *woon*-project zien; een woonproject waarin de woonbehoeftes van de bewoner centraal staan, en waarin het contact met de maatschappij behouden blijft.

De Korenbloem is een woonproject waarin verschillende co-housingmodellen zijn geïntegreerd. Elk appartement voor 8 tot 10 bewoners is opgezet rond gemeenschappelijke leefruimtes waarin verschillende plekken zijn vormgegeven die, samen met de voorzieningen in de historische villa's, een nieuw model voor *thuis* maken; een thuis als een *netwerk van kleine werelden*.

Het is een woonproject dat inzet op multifunctioneel ruimtegebruik en zodoende ook sociale doelstellingen kan vervullen.

Het is een woonproject dat inzet op het toegankelijk maken van groene plekken in de buurt.

Het is een woonproject dat op verschillende manieren antwoord biedt op de grote vraagstukken van deze tijd en als voorbeeld kan dienen voor woonmodellen in andere sectoren.





© Stijn Bollaert



© Stijn Bollaert



© Stijn Bollaert



© Stijn Bollaert



© Stijn Bollaert

contact met de maatschappij
gemeenschappelijke leefruimtes
netwerk van kleine werelden
voorbeeld groene plekken

co-housing modellen
thuis
universele kwaliteiten
toegankelijk

onbewust
bewust
subtiel

Dit project van Herzog & de Meuron in Basel komt toch heel dichtbij mijn persoonlijk ideaal van *goed wonen*. Tegelijkertijd bevat het een aantal universele kwaliteiten die dikwijls bewust of onbewust opduiken in onze ontwerpen, soms heel direct (zoals in de Korenbloem), andere keren meer subtiel.

Jan Vermeulen



Project 'apartment building along a party wall, Basel (1988, Herzog & de Meuron)
Schermafbeelding van foto van Margherita Spiluttini (Architekturzentrum Wien, Sammlung)



© Jan Vermeulen



© Stijn Bollaert

Budalys

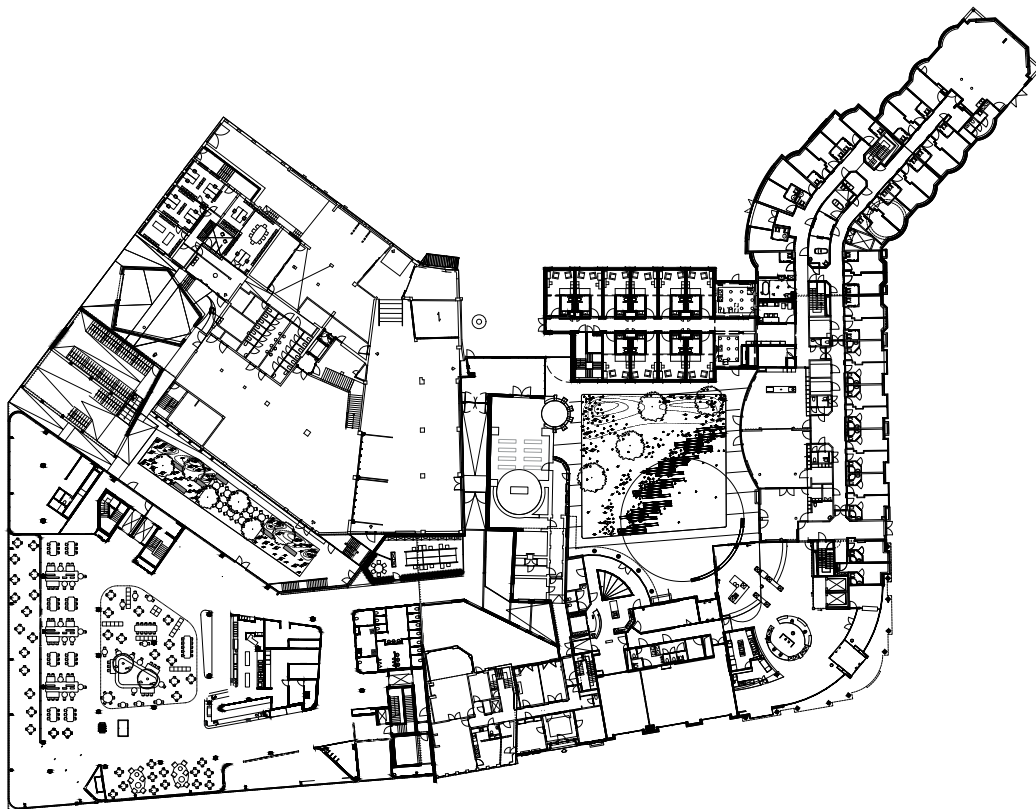


Titel Project	Budalys
Architect	B2Ai architects
Bouwjaar	gefaseerde ingebruikname
Locatie	Hoek Budastraat – Dam, 8500 Kortrijk
Opdrachtgever	Zorggroep H. Hart vzw
Type Woning	zorgkamers, -studio's, assistentiewoningen en appartementen.
Grootte	Budalys: ondergrondse parking: 5.500 m ² bovengronds: 11.700 m ² vervangingsbouw ondergronds: 1.350 m ² bovengronds: beddenhuis: 2.450 m ² , logistiek gebouw: 360 m ²

Budalys – op een steenworp van de Broeltorens – is een woon(zorg)project dat kiest voor een maximale interactie met de stad. Door zich volledig open te stellen en allerlei functies aan te bieden zoals *bistrot*, *Budakitchen*, *coworking space* en *Buda Art Gallery*, wil het een knooppunt worden in de stromen van die stad. Het trekt de stad naar binnen en laat de bewoners meegenieten van al het ‘leven’ dat die stad te bieden heeft.

De verschillende benaderingen, toegangen, verbindingen en een mix aan functies bezorgen het gebouw een transparantie en aantrekkingskracht die de drempel van de voorziening aanzienlijk verlaagt. Stedelijke tracés doorkruisen het gelijkvloers en de *secret gardens* van het zorgcentrum.

Onder het gebouw een publieke parking die nog meer beweging genereert en in de bovenbouw de privatieve delen voor bewoners. Een gradiënt aan buitenruimtes – van het collectieve dakterras tot de private terrassen – zorgt mede voor kwaliteitsvol wonen. Hier wordt maximaal ingespeeld op de unieke locatie aan het water met prachtige vergezichten over de stad en de Leie.



plan 0



© Klaas Verdru



© Klaas Verdru

plek
mix aan functies
gemeenschap

maximale interactie met de stad
secret gardens vergezichten
dak boven je hoofd

volledig open
stedelijke tracés
verbonden

“Het onverenigbare verenigen genereert een ultieme woonbeleving.”

Wino Baeckelandt, Directeur Zorggroep H. Hart

“Wonen is niet alleen een kwestie van een dak boven je hoofd hebben, maar ook van deel uitmaken van een gemeenschap en je verbonden voelen met de plek waar je woont.”

Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*

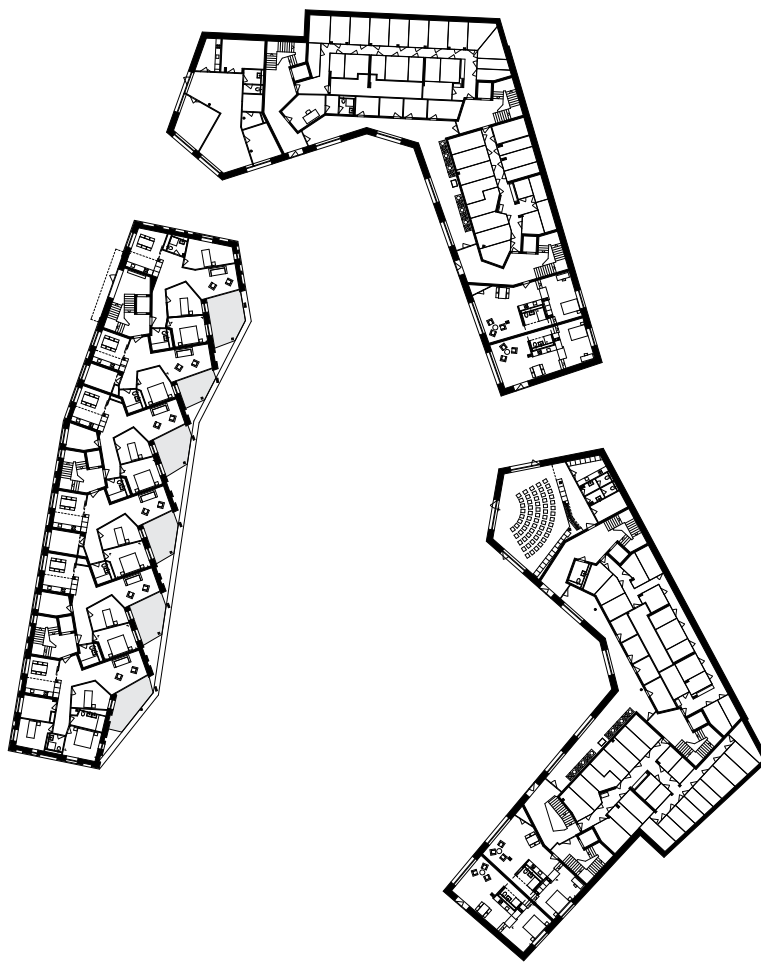


© Klaas Verdru



© Klaas Verdru

Buchegg

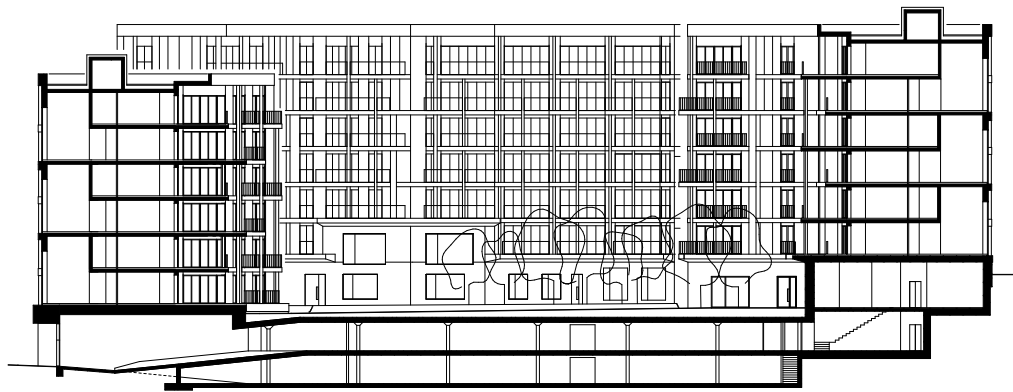


Titel Project Buchegg housing
Architect Duplex Architekten^{CH}
Bouwjaar 2018
Locatie Zürich
Opdrachtgever Baugenossenschaft Waidberg, Zürich
Type Woning Appartemenen
Aantal woningen 110
Grootte 17.300 m²

Hoe kan een bouwopgave worden ingevuld waarvan het perceel aan een belangrijk verkeersknooppunt in Zürich ligt en moet worden verdicht? Geluidsoverlast wordt een

ontwerpgenerator.

De meer openbare ruimten, zoals keukens met hoge eetzaal en trappenhuizen, zijn langs de wegen gerangschikt om aan de geluidsvoorschriften te voldoen. Tegelijkertijd versterkt de indeling in twee verdiepingen de eetkamers en worden de keukens het middelpunt van de flats. Deze kamers met uitzicht op de straat beschermen de privéwoonkamers, die georiënteerd zijn op het semi-openbare park en uitzicht bieden op het meer van Zürich en de Uetliberg. De plattegrond is zo gedraaid dat direct zicht op de tegenoverliggende flats wordt vermeden en visuele verwijzingen binnen de flat ruimte creëren. Elke flat creëert zijn eigen toevluchtsoord, terwijl er twee keer zoveel mensen wonen in de nieuwe ontwikkeling met een minimale voetafdruk. Buchegg is een gebouwd voorbeeld van een project dat gebruik heeft gemaakt van de moeilijkheden ter plaatse om nieuwe oplossingen te vinden.





© Johannes Marburg ↑ ↓



© Johannes Marburg

geluidsoverlast
goede balans
grenzen vervagen
gemeenschap

urban blend
semi-openbaar park
vrijwilligheid

ontwerpgenerator
toevluchtsoord
visuele verwijzingen
relationele architectuur

At home, much more happens than just living: People work on their laptops at the kitchen table, join conference calls on the balcony, or shop online from the sofa. With digitalization, the boundaries of living spaces are becoming increasingly fluid. In the future, it will be more about a well-mixed *urban blend* of life environments, where these digital spaces continuously overlap with the physical, built world. To achieve this, the balance between retreat and community must be carefully maintained. Community is based on voluntariness, which is why spaces of silence form the foundation of any intact neighborhood. At the same time, the great challenge lies in designing the in-between spaces in such a way that encounters, inspiration, and exchange occur naturally. For me, Relational Architecture means fostering cohesion in a hyper-individualistic society in order to transform urban density into human closeness in a somewhat miraculous way.



The Glasi Neighbourhood in Bülach by Zurich, Architecture: Duplex Architects
illustrated by ©Maja Säfström

Arenawijk

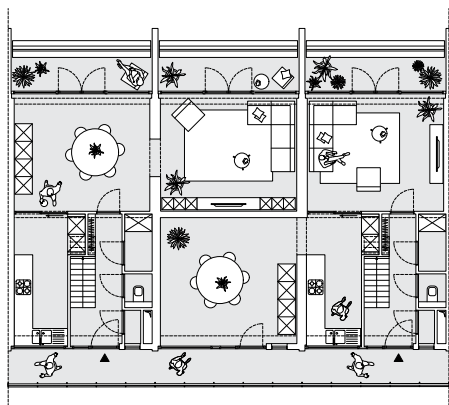


Titel Project	Restauratie en renovatie van het Braempatrimonium Arenawijk Zuid
Architect	Maatschap FVWW architecten – Bressers architecten
Bouwjaar	2021-2030
Locatie	Dordrechtlaan en Pastoor Holthofplein, Antwerpen
Opdrachtgever	AGVespa
Type Woning	Collectief wonen
Grootte	15.220 m ² , woninggrootte variërend van 50 tot 150 m ²
Aantal woningen	
• Bestaand	141 woningen (20 woningen 1SLK gelijkvloers + 121 duplexwoningen 3 SLK op de galerijen)
• Na renovatie	101 woningen (10 studio's, 6 1SLK, 56 2SLK, 16 3SLK, 13 4SLP) + 3 collectieve ruimtes

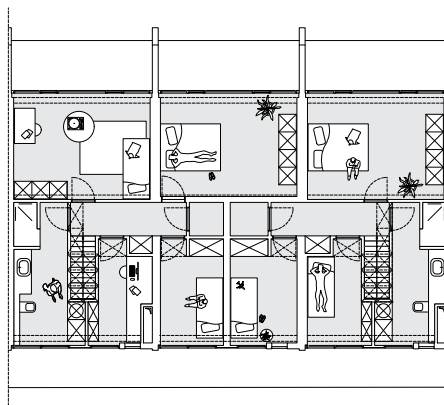
De Arenawijk is een totaal kunstwerk, ontworpen vanuit één geïntegreerde functionele, architecturale, artistieke en sociale visie.

Onze waardering begint bij de publieke ruimte van het fortpark en loopt door tot de gebouwen en hun interieurs. In de opgave voor de renovatie van het Braempatriomium grijpen we de kans om het gedachtengoed van Braem te actualiseren zonder afbreuk te doen aan de kenmerkende beeldwaarde.

In ons voorstel behouden we de typologische opzet van de gestapelde maisonnettes. Originele kwaliteiten zoals de daglichttoetreding, de oriëntatie van de leefruimte naar het park, het keukentje naar de galerij en de centrale trap met ingenieus kastensysteem worden behouden. Via een eenvoudig en flexibel schakelconcept voorzien we in een zeer gevarieerd woningaanbod gaande van compacte één slaapkamer woningen tot ruime gezinswoningen met vier kamers. In de plint dragen nieuwe collectieve functies bij aan het samen wonen. Gedeelde tuinen voor de bewoners herdefiniëren de publieke ruimte en dragen bij aan de kwaliteit van de stad.



type appartement duplex plan galerij



duplex plan +1



© Michiel De Cleene

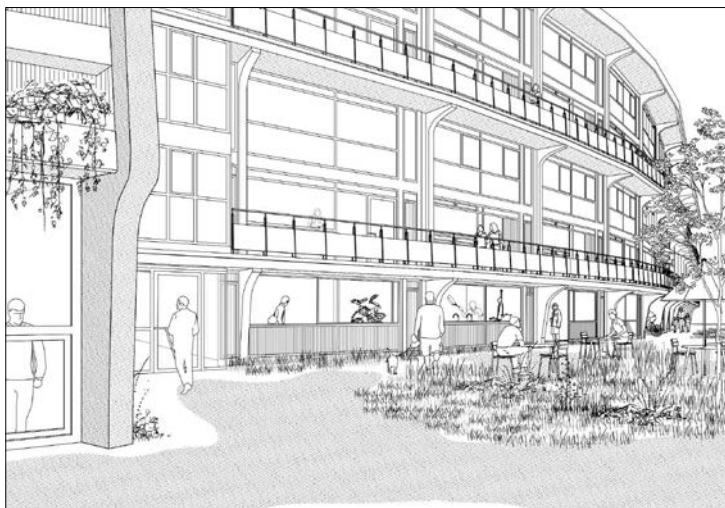
gedachtegoed van Braem	maatschappelijke meerwaarde
privacy	schakelconcept flexibel
gedeelde tuinen	nieuwe collectieve functies
geborgenheid	samen wonen ingebed verandering

We ambiëren altijd maatschappelijke meerwaarde en dragen bij aan onze cultuur in de brede zin van het woord. Cultuur als mechanisme hoe mensen met elkaar omgaan, hoe ze samenleven, hoe ze elkaar kunnen ontmoeten.

Goed wonen garandeert privacy en geborgenheid, maar geen isolement. We schenken veel aandacht aan de sequens van de openbare ruimte naar het private. Zorgvuldig ontworpen inkomportalen en collectieve delen krijgen een zekere overmaat en faciliteren kansen voor informeel contact.

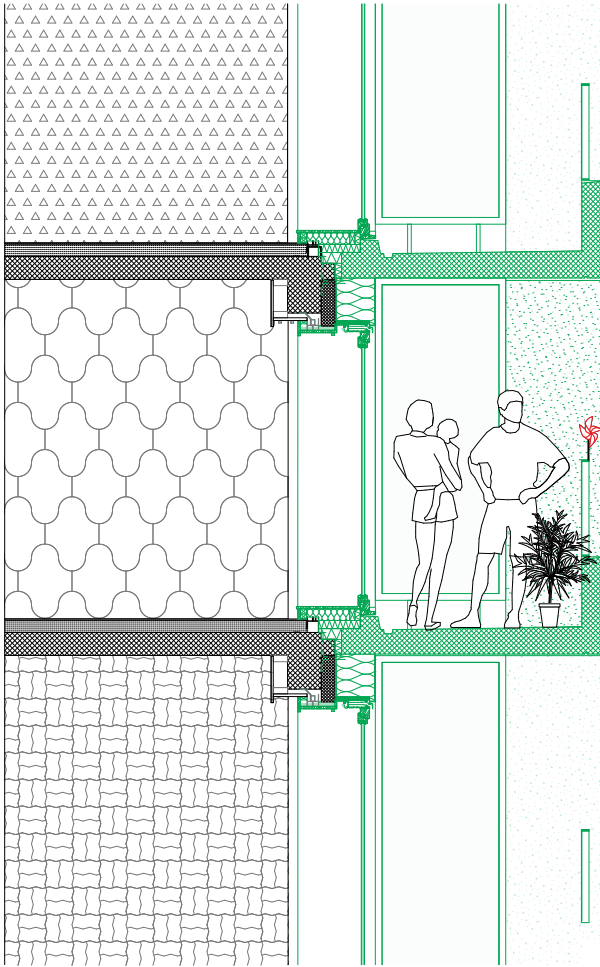
Goed wonen is altijd ingebed. Onze woningen worden altijd aangestuurd vanuit de context en zijn dus altijd specifiek. Geen zuivere repetitie van *woon-producten*, maar specifiek ontworpen typologieën die reageren op de openbare ruimte en de zon. Binnen één project werken we naar een diversiteit aan woonvormen en bereiken we een gevarieerde woongemeenschap voor jong en oud.

Goed wonen laat verandering toe. In onze woningen faciliteren we de meest basale dingen des levens, de gewonigheid die iedereen kent. We ontwerpen planfiguren die veranderende noden doorheen de tijd mogelijk maken. Zo kunnen mensen lang op dezelfde plek blijven wonen in verbinding met de ander.



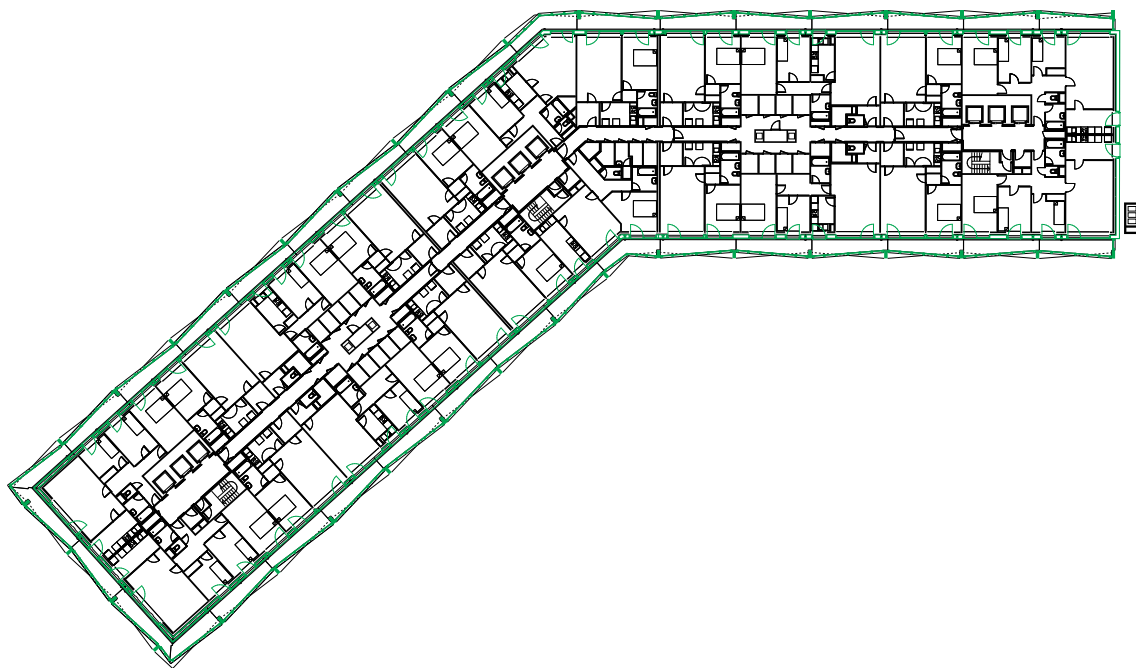
Grote Zuidrand - Impressie van de gedeelde tuin
© Maja Säfström – © FVWW Bressers

Tour Goujons

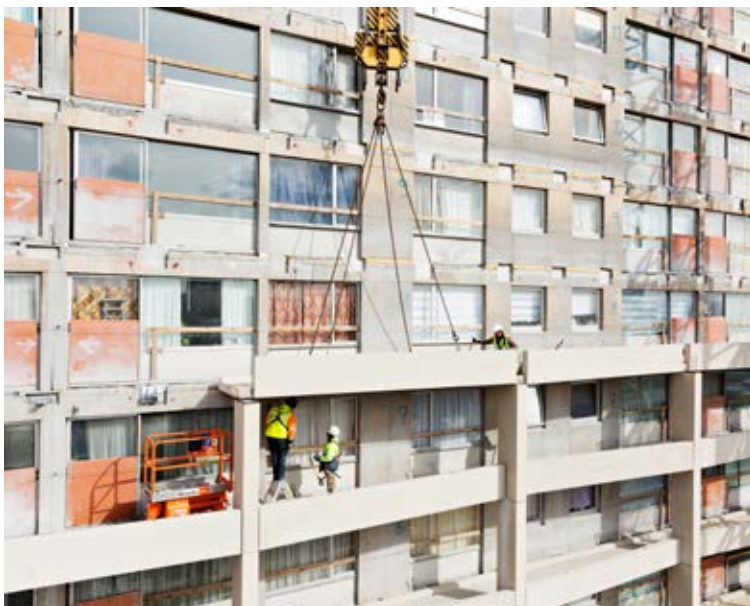


Titel Project	Tour Goujons
Architect	Karbon' Architecture et Urbanisme + TVK ^F
Bouwjaar	2025
Locatie	Grondelstraat, Anderlecht
Opdrachtgever	Anderlechtse Haard
Type Woning	Appartement
Aantal woningen	382 appartementen
Grootte	36.000 m ²

De Grondeltoren (Tour Goujons) is de grootste woontoren van Brussel, die helemaal bewoond moest blijven tijdens de renovatie. Het project stelt de constructie van een buitenstructuur voor. Het is een raster, waarbij de banden van de nieuwe terrassen zich afwisselend verankeren in de binnen en buitenzijde van de kolommen, waarbij de speling afneemt met de verdiepingen tot ze op één lijn komen met de daklijn. Dezelfde banden verdikken met de hoogte. Dit dubbele grafische spel creëert een verschil in perceptie vanaf de voet van de toren, waar de architectuur een zeer open en grafische ruimte vormt, terwijl het zich van veraf, in het landschap, doet gelden als een eenvoudige en sterke vorm. Een enkel materiaal, architectonisch beton, dat tegelijk dient als structuur en afwerking. Deze structuur werd stapsgewijs opgebouwd om ook meteen als steiger voor het isoleren van de gevel en het installeren van de nieuwe ramen – die meteen een werfafsluiting vormen voor de bewoners – te dienen.



type verdiegingsplan



© Maud Faivre



© Maud Faivre



© Maud Faivre

renovatie
eenvoudig en sterke vorm
wooncomfort
royale buitenruimte

bewoond blijven
geleidelijk aanpassen

structuur en afwerking
drempelruimte
buitenstructuur

Goed wonen betekent de mogelijkheid hebben om je woning geleidelijk aan aan te passen. Wonen in de Tour Goujons in de wijk Cureghem in de jaren 1970 was een bron van trots en een echte verbetering van het wooncomfort. De toevoeging van een royale buitenruimte maakt het mogelijk om een woning aan te passen aan de huidige normen door voort te bouwen op de intrinsieke kwaliteiten zonder deze van binnenuit aan te passen. Er is aandacht besteed aan bepaalde details, zoals de kruising tussen het bestaande en het nieuwe, waardoor een drempelruimte in de woonkamer ontstaat en een welkome, lichte uitbreiding van het aanrecht in de keuken. Deze verbinding werd gerealiseerd in slechts drie halve dagen voor elke flat, in de tijd die nodig was om de oude ramen te verwijderen en de nieuwe te plaatsen.

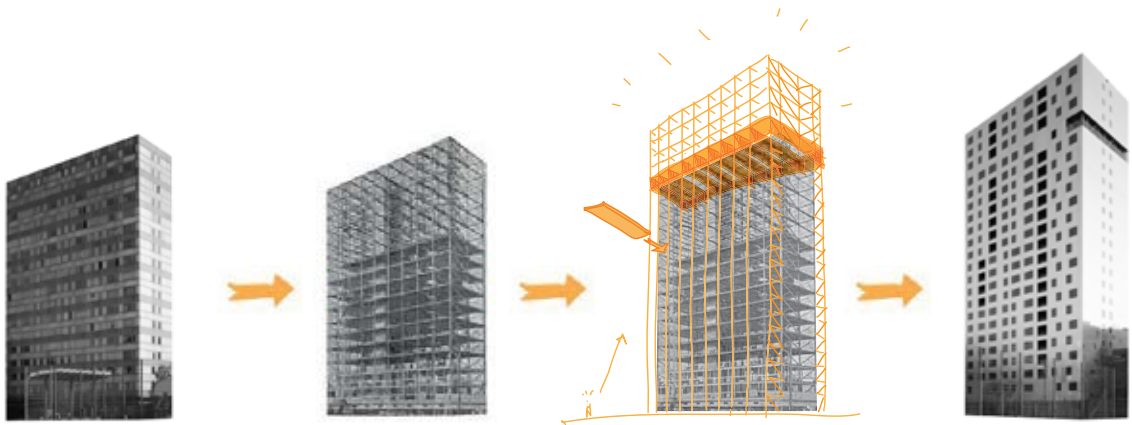


© Maud Faivre



© Maud Faivre

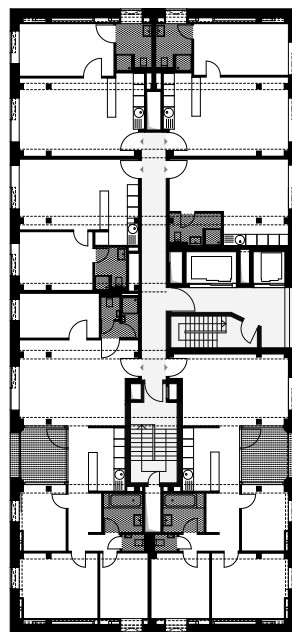
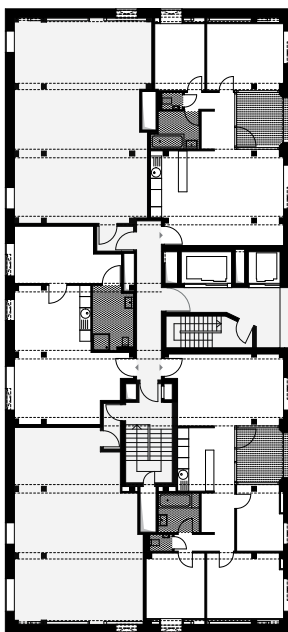
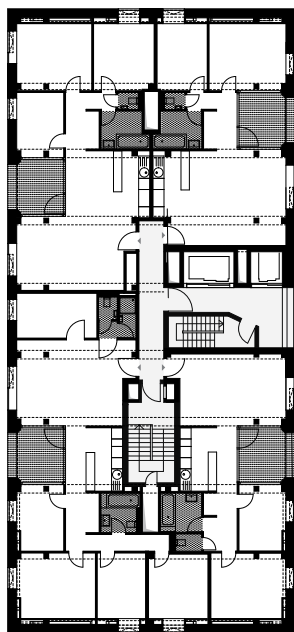
Tour Brunfaut



Titel Project	Tour Brunfaut
Architect	A229 / Dethier Architecture / Ney & Partners / Arcadis
Bouwjaar	2013–2024
Locatie	Brussel (Molenbeek)
Opdrachtgever	Logements Molenbeekoïs
Type Woning	privaat woonproject
Aantal woningen	98 appartementen
Grootte	grootte: 11.150 m ² (buitenaanleg 1.500 m ²)

Wat zijn de sterktes van het project, met name als woonomgeving?

Dit renovatieproject biedt verschillende sterke punten als woonproject. Het revitaliseert een woontoren op technisch vlak door een aantal gebreken te verhelpen en tegelijk aanpassingen te doen aan de huidige behoeften en normen. Het comfort is aanzienlijk verbeterd door isolatie en ventilatie. De levenskwaliteit in de woningen is geoptimaliseerd, met meer ruimte, een warme sfeer door de zichtbare CLT houten vloeren, verbeterde akoestiek en privé buitenruimtes (patio's) voor 65% van de woningen. Het project legt bijzondere nadruk op gemeenschappelijke ruimtes, met een transparante en toegankelijke begane grond, gebruiksvriendelijke gangen, een brugverdieping (op +18) met een multifunctionele ruimte en een toegankelijk dak (op +22) met panoramisch uitzicht en moestuinen. De integratie van zachte mobiliteit met een fietsruimte en de versterkte band met de buurt dragen ook bij aan het creëren van een woonomgeving die eigentijds, comfortabel en gezellig is.



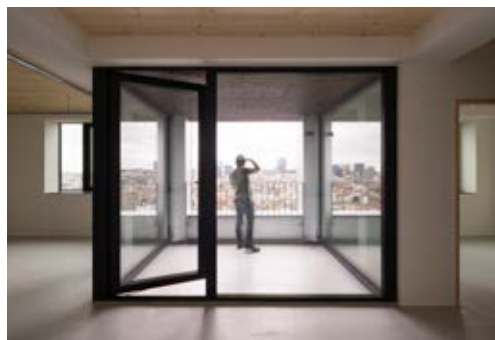
diverse planconfiguraties



© François Lichtlé



© François Lichtlé



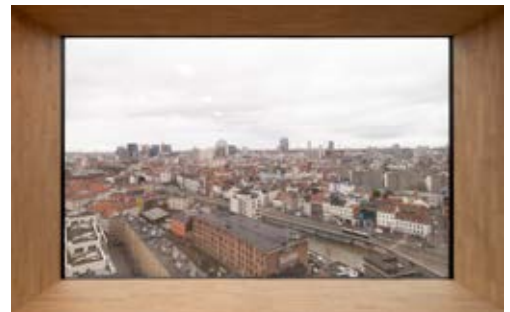
© François Lichtlé

renovatieproject
toegeëigend
versterkte band met de buurt
harmonieus samenleven

comfort
meer ruimte

levenskwaliteit
gemeenschappelijke ruimtes
eigentijds en gezellig
neutraal

Goed wonen betekent leven in een omgeving die voldoet aan onze gevarieerde en veranderende behoeften. In de context van collectieve huisvesting betekent dit het creëren van ruimtes die kunnen worden aangepast en toegeëigend door verschillende gebruikers. De woningen moeten ruim, licht, helder en functioneel zijn en optimaal gebruik maken van hun context, zoals het uitzicht over de stad. Comfort is essentieel, zowel in de appartementen als in de gemeenschappelijke ruimtes. Circulatie moet gezelligheid en harmonieus samenleven aanmoedigen. De ruimtes moeten voldoende neutraal zijn om de bewoners in staat te stellen ze opnieuw te interpreteren naargelang hun behoeften, terwijl ze toch een duidelijke sfeer moeten hebben die mee de identiteit van het project bepaalt (zoals de zichtbare toepassing hout in het geval van de Brunfaut-toren). Kortom, goed wonen betekent leven op een plek die flexibiliteit, comfort en karakter combineert en welzijn en eigenaarschap aanmoedigt.



© François Lichtlé

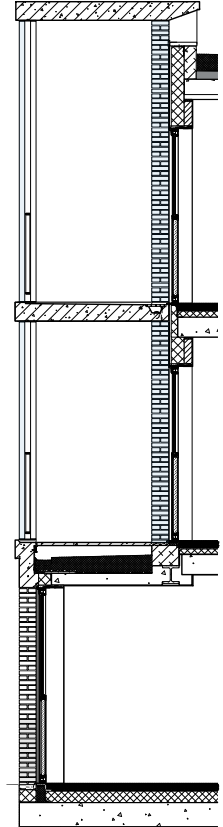
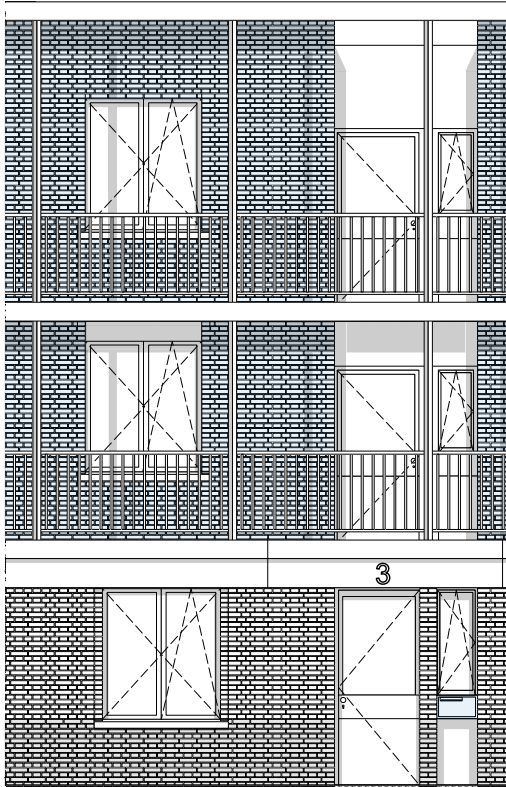


© François Lichtlé



© François Lichtlé

Kikvorsstraat



Titel Project

Architect

Bouwjaar

Locatie

Opdrachtgever

Type Woning

Aantal woningen

Grootte

Kikvorsstraat

De Smet Vermeulen architecten + Tractebel

2016–2024

Kikvorsstraat – Zwijnaardsesteenweg, Nieuw Gent, Gent

Thuispunt Gent

sociale huisvesting, appartementen

14 appartementen

1.129 m²

Rondom het Rerum Novarumplein en de Steenweg voorziet het masterplan punctuele inbreidingen. De hoek van de Zwijnaardse Steenweg en de Kikvorsstraat is er zo één. De scherpe hoek wordt afgerond om zo de meeste woningen aan de achterzijde een zuidoriëntatie te geven. Langgerekte woningen aan de Steenweg garanderen overhoeks de continuïteit van de straatgevels. De gelijkvloerse woningen zijn groter en geschikt voor rolstoelgebruik. Hun voordeuren zetten het patroon van elkaar snel opvolgende adressen voort. Een ruime open trap en een luchtige, bolstaande galerij ontsluiten de woningen op de verdieping. Beide straatgevels contrasteren de twee bovenverdiepingen met de begane grond, discreet aan de Steenweg, extravert aan de Kikvorsstraat. De vloeiende lijn van de voorgevel beklemtoont het collectieve en maakt achteraan plaats voor een gebroken lijn, die elke woning apart toont.



plan 0



© Dennis De Smet

punctuele inbreiding
extravert
licht

relaties tussen binnen en buiten
een plaats

zuidoriëntatie
collectief

discreet
uitzicht
open trap

Of je goed woont hangt af van de vele relaties tussen binnen en buiten. Van de roosters, schoorstenen, pijpen, kanalen en kabels die met de buitenwereld gassen, vloeistoffen, energie en nieuws uitwisselen. Van het dak en de muren die de kou en de regen buiten houden en zich om een warm binnen vouwen. Van het uitzicht en de ramen die het licht binnen laten of het 's avonds als je thuiskomt naar buiten stralen. Van de deur die ongewenste gasten buiten houdt en de andere binnen laat, die halfopen het grensverkeer met buren en bezoekers regelt, en dicht je een plaats geeft in de straat, de wijk, de stad, het landschap.

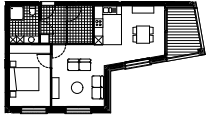
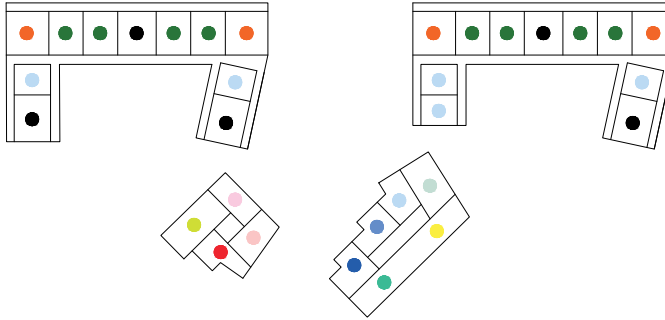


© Dennis De Smet

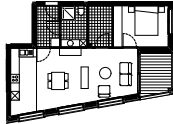


© Dennis De Smet

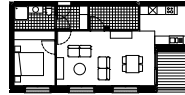
Revitalisatie Nieuw Gent



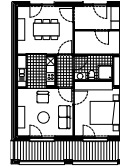
KOPGEBOUW TYPE 1/2A



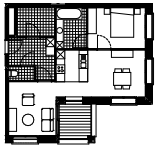
KOPGEBOUW TYPE 1/2B



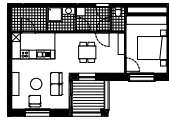
KOPGEBOUW TYPE 1/2C



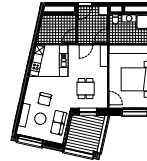
LAAGBOUW TYPE 1/2



HOOGBOUW TYPE 1/2A



HOOGBOUW TYPE 1/2B



HOOGBOUW TYPE 1/2C



HOOGBOUW TYPE 2/4



Titel Project

Revitalisatie Nieuw Gent (bouwveld 6 en 7)

Architect

DBLV architecten + Tab Architects

Bouwjaar

2022 – architectuurwedstrijd | heden: definitief ontwerp

Locatie

Nieuw Gent, Gent

Opdrachtgever

Thuispunt Gent

Type Woning

sociaal / collectief / groepswoningen

Aantal woningen

circa 380 woningen

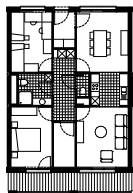
Grootte

± 41.400 m², m² per wooneenheid varieert van 65 m² tot 120 m²

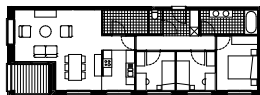
Nieuw Gent is te beschrijven als een samenraapsel van enkele grootschalige stedenbouwkundige fragmenten. De wijk bestrijkt aanzienlijke oppervlakte en bevat o.a. een groot park en een omvangrijk residentieel programma. De balans tussen megalomane architectuur en individuele woonervaringen, tussen grote volumes en kleine levens is er vandaag zoek. Willen we te midden van al die grootschaligheid een aangename leef- en woonomgeving creëren, dan moet Nieuw Gent terug met een menselijke korrel worden geïnjecteerd.

Ons ontwerp ontplooidde zich dus niet in de eerste plaats vanuit een overkoepelend masterplan, maar vertrok vanuit de werkelijke en individuele beleving van de bewoner. Maximale woonkwaliteit staat centraal, en dit definiëren we vanuit de onmiddellijke fysieke ervaringen van voldoende licht, zicht en ruimte, met aandacht voor sociale controle, privacy en optimale oriëntatie van de woonunits. Een rijke variatie aan typologieën wordt ingevoerd om te voldoen aan een demografische diversiteit van bewoners.

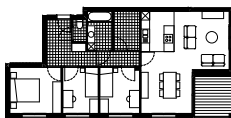
Uiteindelijk levert het aaneenschakelen en stapelen van deze units een divers ensemble op van zelfstandige gebouwen met een eigen identiteit, doch in maximale samenhang met elkaar en hun omgeving.



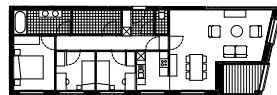
LAAGBOUW TYPE 2/4



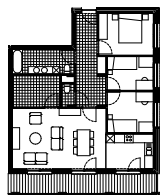
HOOGBOUW TYPE 3/4A



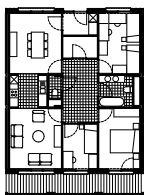
KOPGEBOUW TYPE 3/4C



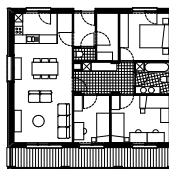
HOOGBOUW TYPE 3/4B



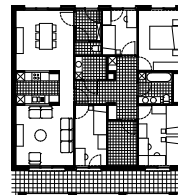
LAAGBOUW TYPE 3/4



LAAGBOUW TYPE 3/5A



LAAGBOUW TYPE 3/5B



LAAGBOUW TYPE 4/6





© renders en maquette DBLV architecten + TAB Architects



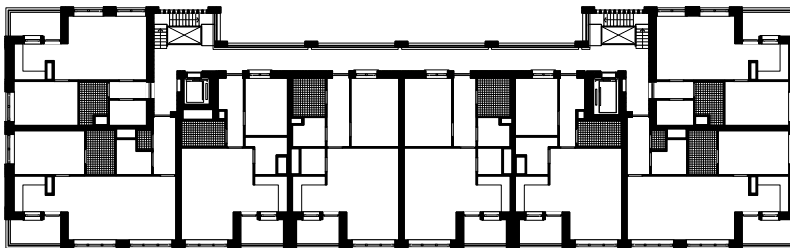
grootschalig stedenbouwkundige fragmenten	leefbaarheid
menselijke korrel	individuele beleving
variatie aan typologieën	eigen identiteit
duurzaamheid	genereuze ruimtelijkheid
interacties	sociaal
	sociologisch

Goed wonen gedijt – vanuit architecturaal oogpunt – in de begrippen van leefbaarheid en duurzaamheid. Een genereuze ruimtelijkheid is hierbij vanzelfsprekend, al dient ook bijzondere aandacht te worden besteed aan de mogelijkheid tot kwalitatieve interacties: tussen bewoners onderling, of tussen het leven binnen en het leven buiten, tussen de woning en de buurt. Al te vaak krijgt echter de materiële uitwerking van het wonen in ontwerpprocessen de bovenhand, en verdwijnt de vormgeving van het contact tussen bewoners en wereld naar de achtergrond. Wij vatten *goed wonen* echter ook sociaal en sociologisch op, en benadrukken graag de noodzaak aan een evenwicht tussen privaat en collectief. Daarom besteden we telkens bijzondere aandacht aan de architecturale grenzen en aan hoe die grenzen plekken van ontmoeting creëren of faciliteren. Soms zijn deze grenzen flinterdun (de voordeur, de gevelschil); soms meer opgezet (de straat, de inkom).

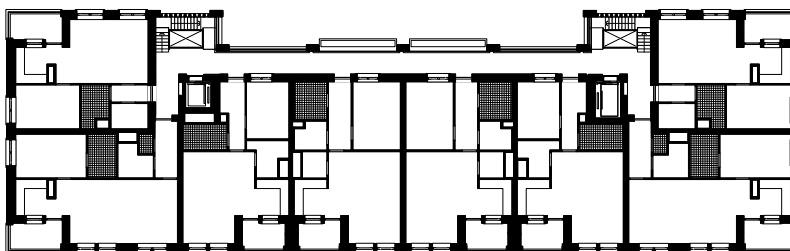
Door in te zetten op kwalitatieve interacties ambieert onze architectuur steeds een specifieke betekenis op te nemen op haar specifieke plek. Een gebouw is immers meer dan een fysiek ruimtelijk element. Architectuur is beleving en ontmoeting, genereert verbinding en daardoor betekenis. Een bouwblok is dan geen volume, maar een gemeenschap.



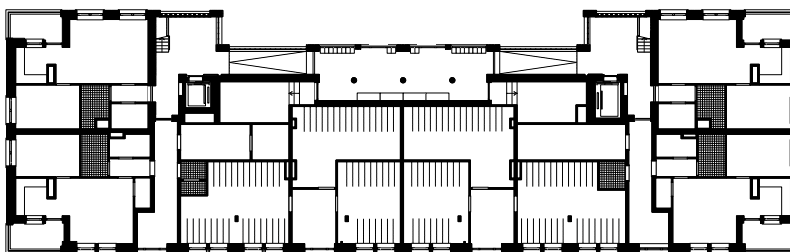
Woongebouw Parkzicht



plan +3, +4, +5, +6, +7



plan +1 en +2



plan 0

Titel Project

Architect

Bouwjaar

Locatie

Opdrachtgever

Type Woning

Aantal woningen

Grootte

Woongebouw Parkzicht

De Nijl Architecten^{NL}

2016 – architectuurwedstrijd | heden

Rerum Novarumplein 181

Thuispunt Gent, Stad Gent, Wonen in Vlaanderen

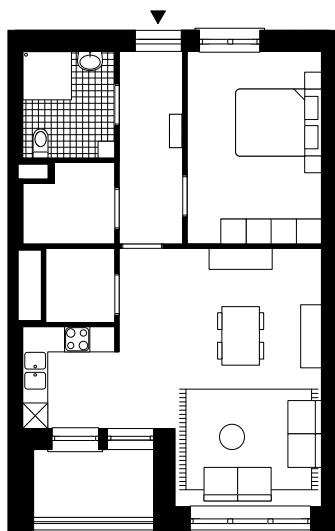
sociale huisvesting, appartementen

circa 650 woningen

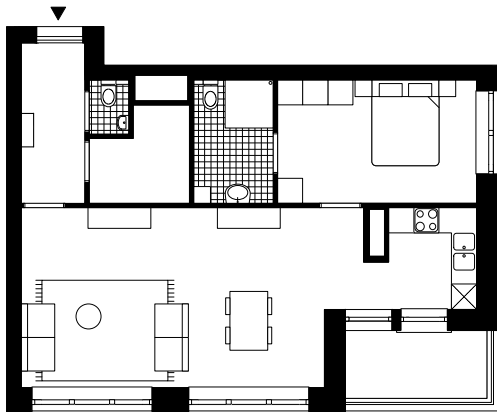
60 sociale huurappartementen

Het gebouw Parkzicht bindt twee kleine voorzieningengebouwen samen en vormt de overgang tussen het stadsweeftel rondom het Rerum Novarumplein en het park. De architectuur ondersteunt deze stedenbouwkundige werking. Er is onderscheid gemaakt tussen een vlak basement van 3 bouwlagen (schaal stadsweeftel) en een bovenbouw van 5 bouwlagen met penanten. Aan de stadskant is het middeendeel teruggelegd en opengewerkt met passerelles en trappenhuisen op de binnenhoeken, waardoor een klein voorplein ontstaat. Vanaf dit voorplein kom je in een entreegebied met twee stijgpunten en doorlopen naar het park.

Per stijgpunt liggen twee appartementen op de kop en twee aan de passerelle, een mix van gewone en aangepaste woningen. De appartementen op de kop ontlelen hun ruimtelijke kwaliteit aan de lange woonkamer-keuken langs de gevel, met loggia op de hoek. De appartementen aan de passerelle hebben een doorzonkwaliteit. In alle appartementen is telkens een combinatie gemaakt van woonkamer, keuken en loggia.



twee type appartementen





© Dennis De Smet

overgang tussen het stadswefsel	doorzonkwaliteit
klein voorplein	keuken langs de gevel
gelaagd	overgangen
generous	herkenbaar
lange woonkamer	
thuiskomst	
entreegebied	

Goed wonen is gelaagd door de schalen heen. Een karaktervolle woonomgeving helpt. Een straat met bomen met een mooie binnentuin. Of een goed aangelegd woonpark. De thuiskomst moet prettig zijn, evenals het uitzicht en de eigen buitenruimte. Een kwalitatieve inplanting dus, met zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen openbaar en privaat domein. Ook inkomhallen, trapzalen en gaanderijen doen mee in het thuiskomen. En een fijne architectuur. Herkenbaar, met voldoende details om het oog te laten dwalen. De materialen mogen eenvoudig zijn, maar moeten mooi kunnen verouderen.

Dan binnen. Licht en ruimtelijk. Een goed bruikbaar plan, genereus naar verschillende soorten leefpatronen. Dus met enige neutraliteit, zonder karakter te verliezen. Liever ruime kamers dan een *plan libre*. Kamers die op meerdere manieren te schakelen zijn. Ook de buitenruimte doet mee in die schakeling, een soort buitenkamer, liefst aan de rustige kant van de woning. En een comfortabel binnenklimaat. Ramen kunnen open, de zon kan worden getemperd. Wanden accumuleren en reguleren warmte en koude.



© Dennis De Smet



© Dennis De Smet

1	It's the finance, stupid! <i>De grond(prijs) onder de wooncrisis</i>	Kristiaan Borret..... Ann De Cannière Jean-Guy Pecher Frederik Serroen	98
2	Cooperative housing is more than housing: <i>Learning from Zurich</i>	Anne Kockelkorn Susanne Schindler Rebekka Hirschberg	104
3	Logements sociaux vacants: <i>Transformer un apparent scandale en une politique publique efficace?</i>	Maxime Zaït.....	110
4	De Grondcoalitie	Bram Aerts	116
5	De grote woonkorrel in een verkruimeld België	Ward Verbakel.....	122
6	Scandinaviëgebouwen: <i>van een verouderd modernistisch idee naar een verticale buurt</i>	Tomas Ooms.....	128

6 essays
1 vraag

*Pleidooi voor
méér wonen?*

It's the finance, stupid!

De grond(prijs) onder de wooncrisis

*Brussel betaalbaar houden kan
alleen als we grondspeculatie
buiten kunnen houden.*

*Drie strategieën voor
overheidsingrijpen in
een markt die faalt.*

Kristiaan Borret
Ann De Cannière
Jean-Guy Pecher
Frederik Serroen

We kijken naar Brussel, de stad die op vele vlakken uitzonderlijk, maar vooral ook een uitvergroting is van de dynamieken van financialisering en bijgevolg van de toenemende ongelijkheid op de woningmarkt die zich in heel België aftekent.

Wonen in Brussel

Brussel kent vandaag nog steeds een stadsvlucht, en tegelijk groeit de bevolking. Er is nochtans een verklaring voor deze ogenschijnlijke paradox. Wie kijkt naar de jaarlijkse verhuisbewegingen binnen België stelt vast dat er meer inwoners Brussel verlaten, voornamelijk naar het hinterland, dan er vanuit binnen België naar Brussel verhuizen, met name een verlies van 20.000 inwoners/jaar.¹ En toch groeit de bevolking sinds het midden van de jaren 1990, met een gemiddelde van bijna 10.000 inwoners per jaar in het laatste decennium, een trend die de laatste jaren vertraagt.² Met andere woorden, de Brusselse groei komt voort uit recente immigratie uit het buitenland. Tegenover deze demografische dynamiek staat het zeer uitgesproken statische feit van de territoriale begrenzing van Brussel. Sinds de oprichting in 1989, ligt het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onherroepelijk vast binnen grenzen die tezelfdertijd de verschillende taalgebieden van België bepalen. Het grondgebied van Brussel bedraagt 161 km²: niet meer, niet minder.

Een doorgedraaide markt?

Een zekere schaarste op de woningmarkt en de gestegen bouwkosten spelen een rol in de stijgende woonprijzen, maar de echte reden is dat het woonvastgoed een financieel product is geworden dat in aanmerking komt voor allerhande investeringsmechanismen en

1 En 2021, 23.854 personnes sont venues s'installer dans la Région bruxelloise, pour 44 905 personnes qui en sont sorties. Hermia, Jean-Pierre. "Baromètre Démographique 2022 De La Région De Bruxelles-Capitale." Focus, vol. 58, no. Mai, 2023.

2 En 2021, la population bruxelloise s'élève à 1.222.637, soit une croissance de 84.000 habitants en 10 ans. Ibid.

Brussel	betaalbaar	grondspectatie	strategieën
uitvergroting	financialisering	overheidsingrijpen	
paradox	immigratie	ongelijkheid op de woningmarkt	
demografische dynamiek		schaarste	woonvastgoed
stijgende woonprijzen		gestegen bouwkosten	
stadsvlucht			

bijhorende speculatie. Daarmee verbonden financiële condities zoals de lage rentevoeten van de afgelopen jaren en de fiscale bevoordeling van hypothecaire leningen die in België bestaan, hebben de prijsstijging van het wonen in Brussel verder aangezwengeld.

Internationale investeringsfondsen spelen tot nu toe, in vergelijking met de buurlanden, een beperkte rol op onze woningmarkt.³ De reden hiervoor is dat in België huisvesting traditioneel meer op verkoop dan verhuur is gericht met bijgevolg een zeer versnipperde eigendomsstructuur. In het begin van deze eeuw begint dit te verschuiven, mede door de opkomst van beursgenoteerde bedrijven op de woningmarkt die van huisvesting voor de verhuur een beleggingsproduct maken⁴. Recent zien we dan ook dat lokale vastgoedontwikkelaars de stap hebben gezet om woonprojecten in zijn geheel te verkopen als huurproduct aan een institutionele investeerder uit het buitenland.⁵

Hoe kunnen we voorkomen dat winst boven woonkwaliteit komt te staan en dat wonen toegankelijk blijft voor iedereen?

De markt is maakbaar

In een markt die faalt, moet de overheid ingrijpen. In dit geval gaat het om de bescherming van het basisrecht op wonen. Dat begint met het verplichten van sociale woningbouw. Zo is in het goedgekeurde Richtplan van Aanleg voor de Heyvaert-wijk in Anderlecht een minimum van 25% sociale woningen opgelegd in elk project vanaf 2.000m², dus zowat voor elke bouwaanvraag groter dan twintig appartementen, ook voor private projecten. Het zou een goed idee zijn om een dergelijke verplichting te veralgeme-

3 Aalbers, Manuel. *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Taylor & Francis, 2016; Dessouroux, Christian and Alice Romainville. "La production de logements en Belgique et à Bruxelles – acteurs, dynamiques, géographie." *EchoGéo*, no. 15, 2011; Romainville, Alice. "La production capitaliste des logements à Bruxelles: promotion immobilière et division sociale de l'espace." *Faculté des Sciences – Géographie, Bruxelles, ULB*, 2015.

4 Wijburg, Gertjan et al. "The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation." *Antipode*, vol. 50, 2018.

5 <https://www.befimmo.be/nl/news/befimmo-verwelkomt-habyt-zin>

internationale investeringsfondsen
beleggingsproduct
investeringsmechanisme

fiscale bevoordeling

basisrecht op wonen

prijsstijging
gericht op verkoop

woonkwaliteit
speculatie

versnipperde eigendomsstructuur

nen voor het gehele grondgebied van het Brusselse Gewest want dat zal de productie van sociale woningbouw versnellen, zeker in die gemeenten die meestal zeer huiverachtig zijn.

In dit artikel willen we daarnaast drie strategieën onder de aandacht brengen die momenteel in Brussel wortel kunnen schieten. Ze vatten het eigendomsconcept van de grond anders op dan die van het gebouw en brengen de grondwaarde onder in een systeem dat minder onderhevig is aan speculatie.

1. Grondpositie bewaken

De eerste strategie is om publieke grond alvast niet meer in de markt te brengen maar in overheidsbezit te houden via erfpacht. Citydev is de publieke vastgoedontwikkelaar van het Brusselse Gewest die onder meer woningen voor de middeninkomens ontwikkelt en verkoopt aan individuele huishoudens voor prijzen die dankzij een subsidie tot 20% goedkoper zijn dan marktconforme prijzen. In de komende jaren zal Citydev een op vijf woningen via erfpacht aanbieden, zodat de publieke eigendom ten eerste niet meer versnipperd geraakt onder individuele kopers maar ook dat de overheid op lange termijn ook opnieuw aan tafel zit wanneer de erfpacht afgelopen is.

2. Scheiden van grond en stenen

De tweede in Brussel toegepaste strategie bestaat erin de eigendom van de grond volledig los te koppelen van die van de stenen. Dit is wat Community Land Trust Brussels (CLTB) toepast in een tiental voltooide en lopende projecten. CLTB is een organisatie die door het Brusselse Gewest gesubsidiëerd wordt, maar waarvan de bestuursorganen bestaan uit overheden, bewoners en leden. In Brussel ontwikkelt CLTB

lage rentevoeten

financieel product

eigendomsconcept

overheidsbezit

Community Land Trust

scheiden van grond en stenen

erfpacht

grondpositie bewaken

woonprojecten waarin de grond wordt beschouwd als collectieve eigendom van de gemeenschap, terwijl de gebouwen worden verkocht volgens een prijssysteem aangepast aan het inkomen. Dankzij dit model krijgen inwoners met een bescheiden inkomen toegang tot kwaliteitswoningen tegen een betaalbare prijs: gemiddeld 40% lager dan in de particuliere markt.

3. Een derde speler creëren

Een derde strategie stelt coöperatief wonen als een volwaardige derde pijler voor van de woningproductie, tussen sociaal huren en eigendomswonen in. Het kanton Genève in Zwitserland, kan op dat vlak een lichtend voorbeeld zijn. De coöperatieve beweging volgde daar niet dezelfde weg als die in Zürich en was tot voor een tiental jaren zelfs nauwelijks bestaand. In 2007 kwam er een nieuwe woningbouwwet waarbij in de eerste kroon rond het stadscentrum coöperatieve woningbouw ondersteund wordt door de overheid. Sinds 2010 wordt systematisch grond ter beschikking gesteld en financiële steun verstrekt. Het kanton staat garant voor de financiering en voerde een systeem in van controle over lange termijn op de selectie van de huurders maar delegeert de realisatie en het beheer van de woningen aan niet-publieke instanties (de coöperatieven). De impact is enorm: het aandeel van coöperaties in de totale woningmarkt van Genève is tussen 2010 en 2022 gestegen van 2% naar 5%. Dit voorbeeld toont dat ingrijpen in de markt mogelijk is en dat een ander grond- en woonbeleid maakbaar is.

gemeenschap	derde speler	impact
toegang tot kwaliteitswonen		beheer aan niet-publieke instanties
maakbaar	ingrijpen in de markt	
coöperatief wonen		collectieve eigendom

Besluit

Zonder grondbeleid of wettelijke gunstmaatregelen is het voorlopig erg moeilijk om betaalbaar wonen te verzekeren. Architectuur zal de wooncrisis niet oplossen, wel het durven ingrijpen op het financiële systeem die de woningmarkt aandrijft.

grondbeleid
betaalbaar wonen

wettelijke gunstmaatregelen
wooncrisis oplossen

Cooperative Housing is more than Housing:

Learning from Zurich

Anne Kockelkorn
Susanne Schindler
Rebekka Hirschberg

For decades, international housing professionals have admired the quality of cooperative housing developments in Zurich. The noteworthy features of these developments include light-flooded stairwells and roomy entrances, urban ground floors and diverse apartment types, collective infrastructure and shared green spaces. Even more remarkable is the way the cooperatives create public value for the city. They foster socially mixed urban neighborhoods and provide well-designed affordable housing that is used over generations, thereby contributing to collective wealth creation. In terms of public expenditure, this contribution to public value can be quantified through significant savings.¹ On the level of urban spaces, the impact of cooperative stewardship becomes tangible in the diversity of shared spaces that extend beneficial dwelling practices beyond an apartment's front door. It is the combination of affordability, tenure security, and the quality of shared spaces beyond the apartment itself that creates cooperatives' public value across generations and beyond family ties. And yet, *more than housing* and the social relations that it can foster are precisely what market-rate developers and social housing providers often stint on in the name of cost efficiency. Which regulatory, financial, and normative framework, then, renders *more than housing* possible in Zurich's cooperative model?²

1 econcept for the AWA-Kanton Zürich, *Fachstelle für Wohnbauförderung, Nutzen und Zusatznutzen der Wohnbauförderung und des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gemeinwesen* (Zurich: econcept, September 2001). The study estimated that the Canton of Zurich saved up to CHF 22 million per year thanks to its investments in nonprofit housing (including cooperative, municipal, and cantonal housing).

2 "More than Housing (Mehr als Wohnen)" is the name of an ambitious collaboration of 50 Zurich cooperatives, leading to a mixed-use neighborhood with 13 buildings and the foundation of a new cooperative bearing the same name (see pp. xx-yy in this volume). For its process and outcome, see Margrit Hugentobler et al. *More than Housing: Cooperative Planning – a Case Study in Zürich* (Basel: Birkhäuser, 2016).

The most important condition that has allowed Zurich's cooperatives to flourish is the political concept of *Gemeinnützigkeit*. Literally, the term translates as *common utility*; most translators, however, opt either for *nonprofit* or *public benefit*, terms that in many contexts designate an entitlement to subsidies or tax advantages.

cooperative housing	light-flooded stairwells
public value	tenure security
shared green spaces	collective wealth
socially mixed urban neighborhoods	
well-designed affordable housing	Gemeinnützigkeit
quality of shared spaces	affordability

Common benefit would be a more exact translation, though, as it maintains the notion of the commons that is prevalent in cooperative tenure rather than of state interest. In Zurich, the concept of *Gemeinnützigkeit* in housing was established in 1910 through a municipal resolution that stipulated the principles for supporting nonprofit construction cooperatives.³ The obligation of the city towards cooperatives included making land sales or issuing land leases to cooperatives, granting loans, acquiring up to 10 percent of a cooperative's share equity, and taking a seat on the cooperative's board. Cooperatives, in turn, are not to speculate with the land, and they must rent their developments at cost instead of at market price. The concept of *Gemeinnützigkeit* in housing provision has helped to create a political consensus from the liberal to the socio-democratic positions in service of protecting an important segment of the rental housing market from speculation and maintaining tenure security. This political consensus explains why as of 2025, 25 percent of all housing units in Zurich have been permanently removed from speculation; of these, 18 percent are cooperatively owned.

Zurich's 1910 municipal resolution was implemented using two important regulatory instruments. The first was the establishment of cost rent, a binding calculation of rental price that is tied to capital and operational costs that is used to assess a fair rent level for all housing. When applied to cooperatives, Zurich's cost rent formula freezes the value of the land – a portion of the capital costs – at the purchase price. This has meant that, over time, cooperative rents rise much more slowly than market-price rents, where land value is pegged to market prices. Thus, if a cooperative has owned a property for one

3 Stadt Zürich, "Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues; Beschluss des Grossen Stadtrates vom 9. Juli abgeändert durch Beschlüsse des Grossen Stadtrates vom 15. Dezember 1926 und des Gemeinderates vom 2. Februar 1966 und 11. Juli 2012," 841.110, Zurich, July 11, 2012. Aspects pertaining to mortgages and land leases were revised in 1924, 1926, 1966, and 2012, but many of the original formulations are still in place today.

common benefit	commons	cooperative tenure
land sales	issuing land	granting loans
cooperative's share equity		political consensus
cost rent	freeze the value of the land	

hundred years, it can offer rents at up to one-third below market rents, despite repeated renovations. In this way, the concept of *Gemeinnützigkeit* contributes to socially diverse neighborhoods. The relatively low rental prices also mean that cooperatives have almost no risk of vacancy in times of high demand, be it because of demographic growth or other reasons. This situation increases cooperatives' willingness to test new forms of living together in new projects; their architectural experiments are possible precisely because of, not despite cooperatives' commitment to non-speculation.

The second regulatory instrument that helped to translate the notion of *Gemeinnützigkeit* into built work was lowering cooperatives' equity threshold. In 1924, a municipal resolution enabled cooperatives to access loans from the Zurich Cantonal Bank with only 6 percent equity, whereas conventional developers needed at least 20 percent. In return, the municipality guaranteed the loans against default, and the cooperatives committed to not speculating with the land. This resolution is in effect as of 2025 and has enabled many small to mid-scale organisations to access land and credit.⁴ The result is a breathtaking diversity of 141 cooperative organizations, jointly responsible for over 42.000 dwellings. The small scale of Zurich's cooperative developers ensures that management operates in proximity to dwellers and knows their needs, which is crucial for dwelling comfort in rental housing. Together, management and users can plan and maintain the collective spaces that create *more than housing*.

The exceptional urban quality and architectural innovation, however, also depend on three other conditions of Zurich's framework of *Gemeinnützigkeit*: the access to land, clear zoning regulations

⁴ Only since 2010 have land prices in Zurich increased to a point where cooperatives can no longer bid on the free market and increasingly depend on municipal allocations of land through land leases or an appreciation tax. After over a century of cooperatives accessing the land market on an equal footing with profit-oriented developers, they have become reliant on active municipal land policy for further developments.

non-speculation lowering cooperatives' equity threshold
loans against default not speculating with land
diversity jointly responsible small scale
proximity to dwellers

that favor the creation of shared spaces, and the financial and regulatory support for architectural competitions. Since the end of the 1980s, the municipality has required that land leases on public land be tied to an architectural competition and has granted cooperatives zero-interest loans to pay for these design selection processes. Since the mid-2000s, the city additionally started to launch developer competitions to grant access to public land through land leases. Together, the interplay of these conditions has enhanced trust in the cooperative model, its planning tools, its people, and the value of its social spaces.

Zurich's regulatory framework of *Gemeinnützigkeit* prioritizes the city's ability to connect economic householding – rather than economic expansion – with political goals of public interest. The Zurich model also ensures cooperatives' ability to secure affordable rental housing for the lower middle class and to provide shared spaces that allow communities and neighborhoods to flourish. In Flanders, by contrast, neither the concept of *Gemeinnützigkeit* nor the instrument of cost rent exists, at least not in terms of an official formula. Although Belgians have a constitutional right to decent housing, this stipulation has mostly translated into public subsidies for individual homeowners. Whereas Swiss banks will compete to lend to cooperatives, banks operating on Belgian territory consider housing cooperatives to be high-risk developments, even though in times of excess demand, any rental product of decent quality offered below market rate will secure a stable flow of rental income. Flanders shares the subsidiarity principle with Switzerland; but whereas the Canton and the City of Zurich were empowered to issue bank guarantees to cooperatives, Flemish municipalities cannot do so, as the guaranteed sum must

exceptional urban quality	architectural innovation
access to land	clear zoning regulations
support for competitions	zero-interest loans
developer competitions	Zurich model
high-risk	Zurich

be budgeted as an expense on their balance sheets. Flanders has a well-developed competition culture for public-sector buildings, social housing and urban spaces, but design competitions for third-sector housing developers are as rare as cooperative developers and Community Land Trusts themselves.

The increasing economic and social gap between owners and renters, which is particularly prevalent in Flemish cities, calls into question a regulatory framework that is geared exclusively towards individual homeowners and considers social housing to be an emergency solution of the last resort. The growing social and economic gap between those who inherit housing wealth and those who struggle to afford rental housing is a challenge for the future of urban development. Here, the concept of *Gemeinnützigkeit* could help to establish a more resilient regulatory framework that fosters the creation of shared spaces across social difference and the creation of inclusive, affordable and well-designed housing that is accessible to everyone and offers security of tenure – that is, more than housing.

Flanders economic and social gap between owners and renters
question the regulatory framework resilient
across social difference inclusive
affordable well-designed accessible
more than housing

Logements sociaux vacants: transformer un apparent scandale en une politique publique efficace?

	CAUSE INOCCUPÉ						
SISP	Autres	R1	R2	R3	VL1	VL2	Total général
2020 – Le Foyer Anderlechtois		2	16	4	41	162	225
2040 – En Bords de Soignes	1	3	29	5			38
2100 – Le Logis - Floréal	2	64	7		5		141
2140 – Le Foyer Ixellois	2	59	24	2	3	3	93
2150 – Le Foyer Laekenois	3	138	78	12			231
2170 – Comensia		13		2	6	8	29
2200 – Log’Iris	2	7	4	2	2		17
2210 – Le Logis-Home		39	3	7	3		52
2500 – Lojega		2	2		3		25
2600 – Le Logement Molenbeekois	1	57	2	5	5	5	93
2650 – Foyer du Sud		21	1	6			37
2700 – La Sambrienne			4				4
2750 – Les H.B.M. de St-Josse-ten-Noode		3	2				5
2800 – Le Foyer Schaerbeekois	1	5	1	8	17	14	1
2810 – Habitation Moderne						2	2
2810 – Everecity	1	7	1	2	6	4	21
2810 – Alliance Coopérative Bruxelloise	1						1
Total général	14	1452	1697	175	781	281	494

Maxime Zaït

En Région-Bruxelloise, les chiffres sont affligeants: plus de 10% des logements sociaux sont vides.

Derrière ce scandale apparent se cache une réalité plus nuancée. Si une partie de cette vacance immobilière peut sans doute être attribuée à des défauts de gestion, il faut reconnaître que les différentes normes, le patrimoine souvent classé et le fonctionnement des marchés publics ralentissent de manière importante les processus de rénovations du parc de logements des différentes Sociétés Immobilières de Service Publics (SISP). Enfin, élément structurant: l'obligation pour les bailleurs sociaux d'offrir une solution de relogement pour les ménages habitants les immeubles voués à la rénovation. Dans des ensembles d'envergure, et face à une situation de crise du logement abordable, il devient difficile de reloger la totalité des ménages endéans des délais rapides. L'immeuble se vide alors au compte-goutte, ralentissant encore le démarrage des travaux. En restant en grande partie vide, les immeubles s'abîment. S'ouvre alors une spirale négative: humidité, mэрule, problèmes de sécurité...

Parallèlement, on sait la difficulté de trouver un logement à Bruxelles, avec ses 52.000 ménages sur les listes d'attente et les 12 ans pour accéder à un logement social, dans un contexte de constante augmentation des prix sur le marché locatif privé. On note une recrudescence importante du sans-abrisme, qui concerne désormais plus de 7000 personnes dans la capitale¹. Pour répondre à cette crise, les autorités compétentes tentent de mettre en place une palette de solutions, qui vont des coûteux *dispositifs hôtels* aux plus originales *occupation temporaire* de bâtiments vides. Cette dernière approche nous semble particulièrement intéressante, en ce qu'elle permet,

selon nous, de transformer un problème en une véritable opportunité.

¹ https://www.brusshelp.org/images/Rapport_denombrement_2022_FR.pdf

plus de 10% de logements vides	élément structurant
offrir une solution de relogement	ensembles d'envergure
recrudescence importante du sans-abrisme	spirale négative
constante augmentation des prix sur le marché locatif privé	
occupation temporaire	les immeubles s'abîment

Concrètement, lorsque des immeubles de logements sociaux doivent être vidés pour être rénovés, il s'agirait de mettre à disposition de manière automatique ces mêmes logements désormais vides, dès le relogement des locataires sociaux, afin justement d'éviter cette période de vacance. Les appartements sociaux seraient alors rafraîchis par de menues réparations, effectuées par des organismes d'insertion par le travail (OISP), afin de former des personnes éloignées de l'emploi, tout en s'appuyant au maximum sur les filières de matériaux de réemploi dans une optique écologique. Une fois habitables, ces logements seraient mis à disposition d'associations d'insertion par le logement (AIPL), afin d'y loger des personnes en situation de sans-abrisme. Ces derniers bénéficieraient alors d'un accompagnement social individuel. Plus encore, une dynamique sociocommunautaire pourrait être mise en place, afin de faciliter les liens avec le quartier, de prévenir les risques et de proposer des activités ouvertes à tous. Pour les personnes autrefois en rue, ces logements *de transit* constitueraient des solutions très concrètes de tremplin vers du logement pérenne.

Aujourd'hui, les pouvoirs publics tendent à construire du *logement de transit* afin d'accueillir les personnes sans-abris, avant de les rediriger vers un futur logement pérenne. Mais chaque logement de transit construit constitue autant de logements construits en moins pour du logement... pérenne! Le serpent se mord donc la queue, puisque, sans possibilités de logements long terme, les personnes restent *coincées* dans ces logements de transit.

En capitalisant sur le parc social structurellement vacant (il y aura toujours des logements sociaux vacants, puisqu'il y aura toujours des rénovation d'ensemble à réaliser, donc des ménages à reloger, donc des logements vacants le temps de vider tout l'immeuble) pour créer du logement de transit, les

rénovation	relogement
dynamique socio-communautaire	
faciliter les liens avec le quartier	logements de transit
tremplin vers du logement pérenne	
le serpent se mord la queue	

pouvoirs publics peuvent alors concentrer leurs efforts de construction de nouveaux logements pour produire du logement *pérenne* et ainsi désengorger la situation. En renversant la logique, le parc de logement sociaux *temporairement vides* sert de tremplin.

Permettre l'hébergement des personnes sans-abris est en soi une approche positive. Mais l'approche de l'occupation temporaire va plus loin, puisqu'occuper ces nombreux logements vides revient également à remettre de la vie dans des quartiers balafrés par la vacance immobilière, créant du contrôle social et ramenant un sentiment de sécurité pour les riverains.

Enfin, en termes purement économiques, s'appuyer sur les logements sociaux vides pour créer du logement de transit revient pour les autorités publiques à réaliser d'importantes économies. Tout d'abord parce que l'occupation temporaire des logements sociaux est nettement moins chère qu'un dispositif hôtel dont les coûts sont prohibitifs². Ensuite, parce que le vide représente un coût important à charge des pouvoirs publics (sécurisation, assurance, maintenance, dégradation...) qui peut être grandement compressé par l'occupation temporaire.

Si une étude d'impact chiffrée plus fouillée mériterait d'être réalisée, il semble évident que les montants investis par la puissance publique dans ce type de dispositifs permettraient en réalité de réaliser des économies importantes tout en offrant une solution d'hébergement de qualité pour des centaines de personnes.

L'idée est séduisante, mais semble un peu théorique?

Pourtant, ces projets existent déjà!

Depuis plusieurs années, différents acteurs sociaux ont lancé ce type de projets. Dans le sillage de ce qui avait été initié par le FÉBUL il y a déjà une dizaine d'années en Région Bruxelloise,

² Les coûts par personne varient entre 75 et 85€ par nuit
<https://cbcs.be/wp-content/uploads/2022/01/Rapport-fr-Evaluation-des-dispositifs-hotels-Brusselp.pdf>

en renversant la logique	approche positive
remettre de la vie dans des quartiers balafrés	
contrôle social	sentiment de sécurité
réaliser d'importantes économies	
l'occupation temporaire	puissance publique

notamment avec le Foyer Forestois, l'ASBL Communa a déployé son premier projet d'hébergement de personnes sans abri dans des ensembles de logements sociaux, à Ixelles avec la SISF Binôme³. Celui-ci a permis, de 2019 à 2022, l'occupation d'une dizaine d'appartements à destination de personnes sans-abris. A la suite du succès de cette opération pilote, deux projets toujours en cours ont été lancés en parallèle: l'un démarré en 2020, avec une vingtaine d'appartements de la SISF Evercity destiné à un public de femmes⁴, et l'autre démarré en 2022, avec une quinzaine d'appartements du Logement Molenbeekoï⁵ destinés à des familles, depuis 2022. Si chacun de ces projets a ses propres spécificités, ils ont en commun de capitaliser sur des logements sociaux vides pour accueillir du public sans abris bénéficiant d'un accompagnement professionnel individuel et d'un accompagnement sociocommunautaire. Au vu des résultats positifs et de l'engouement des différents opérateurs, il nous semble que la Région devrait s'appuyer sur ces expériences pilotes pour déployer une politique publique ambitieuse⁶, afin d'automatiser ce dispositif permettant d'héberger les personnes dans le besoin, tout luttant contre les conséquences négatives de la vacance immobilière.

De cette manière, on pourrait faire d'un apparent scandale une politique publique humaine et efficace.

3 <https://communa.be/les-lieux/binome/>

4 <https://communa.be/les-lieux/sorocite/>

5 <https://communa.be/les-lieux/youyou/>

6 C'est d'ailleurs ce que préconise le rapport de 2023 de Bruss'Help dans son Masterplan de sortie du «sans-chez-soirisme» https://bruss'help.org/images/Masterplan_Sortie_Sans-chez-soirisme_RBC_2024_FR.pdf p.33

premier projet d'hébergement	personnes sans abri
opération pilote	public de femmes
des familles	capitaliser sur des logements sociaux vides
accompagnement professionnel individuel	
	accompagnement sociocommunautaire
politique publique ambitieuse	politique publique humaine

De grondcoalitie

Welke processen genereren collectiviteitswinsten in de resterende ruimte én activeren het suburbane weefsel voor stedelijke transformatie?

Van permanente wooncrisis naar collectieve toekomst.

We verkeren al geruime tijd in een wooncrisis. Prijzen voor zowel koop- als huurwoningen bereiken recordhoogtes en de wachttijden voor een sociale woning blijven stijgen. Er moeten meer woningen komen, zoveel is duidelijk. Maar wie zal die bouwen? En hoe blijven die betaalbaar?

De *business as usual* in Vlaanderen van kleine verkavelingen tot grote projectontwikkeling werkt grondspeculatie in de hand – wat de woonprijs opdrijft – en biedt te weinig incentives om andere collectieve uitdagingen aan te pakken, zoals ruimte voor water of zachte mobiliteit.

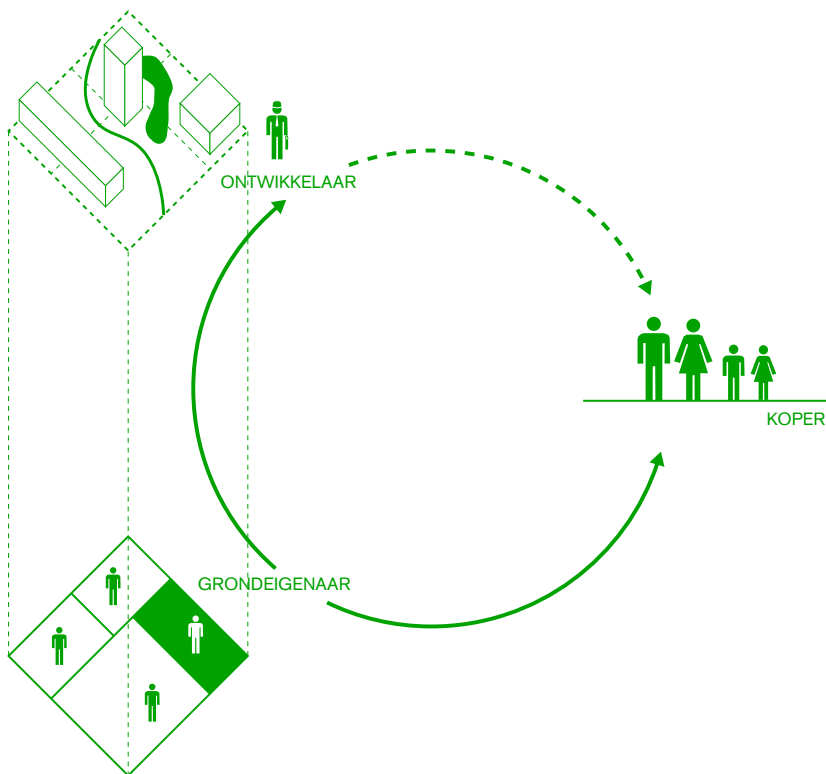
Hoe kunnen we wonen betaalbaar houden? Ligt er geen belangrijke opgave in de omslag naar een ander ontwikkelmodel? Moeten we niet op zoek naar woonmodellen als een vehikel voor diverse betrokken actoren om samen een antwoord te bieden aan woonnoden en -voorkeuren?

De Grondcoalitie: waar het gras altijd groener is.

In het kader van het pilootproject wonen van de Vlaams Bouwmeester werkten we een procesinstrument uit: de grondcoalitie, geïnspireerd op de Duitse Baugruppen. Dat wil zeggen, een coalitie van grondeigenaren van aangrenzende percelen, die samen aan tafel gaan zitten om na te denken over het hele gebied. En vervolgens een plan laten opstellen. En dat dan uitvoeren. Althans in de ideale wereld.

Het centrale idee achter de grondcoalitie is $1 + 1 = 3$. Als we samen kunnen nadenken, voorbij de grenzen van het individuele perceel, kunnen we veel meer dan alleen. We kunnen samen beslissen waar er water gebufferd moet worden, in plaats van elk een regenton te zetten. We kunnen samen nadenken hoe er een fietspad naar de school gelegd kan worden, in plaats van onze kinderen met de wagen te brengen. We kunnen samen voorzien in onze warmtebehoefte

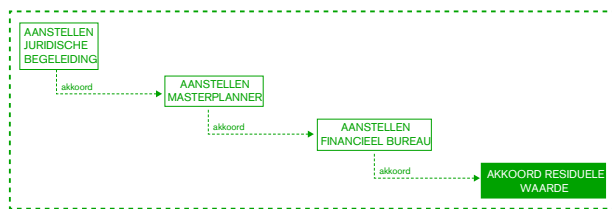
wooncrisis	collectiviteitswinsten	$1 + 1 = 3$
prijzen op recordhoogte	wachttijden	samen
meer woningen	collectieve uitdaging	grondspectatie
pilootproject	grondcoalitie	Duitse baugruppen



GRONDcoalitie

GRONDcoalitie

De perceelsgrenzen worden niet uitgegomd, maar slechts tijdelijk bevroren om een collectieve visie te kunnen ontwikkelen. De gronden blijven eigendom van de coalitieleden tot de verkoop.



STABILITEITSakkoord

Het stabiliteitsakkoord is een stappenplan dat de residuele grondwaarde vastlegt op basis van visie, ambities en programma. Het is de start van een gezamenlijke ontwikkeling.



© Atama (voorheen Trans), Something Fantastic, Monadnock, Marleen Goethals, Schema Grondcoalitie en Stabiliteitsakkoord, uit "Nieuwe coalities voor het wonen", verschenen in Pilotprojecten Collectief Wonen, publicatie, Team Vlaams Bouwmeester, 2014, p.44

door een warmtenet, of gezamenlijk werken aan onze stroomvoorziening. In plaats van na te denken over wat ons scheidt, nadenken over wat ons allen omgeeft.

Het proces

De basis is helder. Iedereen blijft eigenaar van zijn eigen perceel. De grenzen blijven de grenzen, maar deelname aan de coalitie is een uitnodiging om deze grenzen even te vergeten. De bedoeling is dat het nieuwe plan meer waard is dan de som van de individuele delen. Deze meerwaarde kan zowel in de effectieve grondprijs als in realiseerbare collectiviteitswinsten liggen. Zonder de coalitie zijn deze meerwaardes onbereikbaar.

1. Bepalen huidige residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde wordt bepaald op basis van wat iedereen vandaag zou kunnen doen met zijn grond, zonder ontwikkelingsplan. Er wordt een juridisch begeleider aangesteld die de voorwaarden voor ontwikkeling en de waarde in kaart brengt voor de coalitie.

2. Neutralisatie van de grond

De noden en wensen van de verschillende deelnemers worden in kaart gebracht en de perceelsstructuur wordt conceptueel herdacht om – binnen dezelfde eigendomsstructuur – een beter plan mogelijk te maken. Hiervoor wordt een masterplanner aangesteld.

3. Residuele waarde masterplan

Het masterplan wordt doorgerekend om tot een globale residuele waarde te komen. De winsten ten opzichte van de huidige residuele waarde kunnen ingezet worden om

eigenaar	grenzen vergeten	meerwaarde
residuele grondwaarde	neutralisatie van de grond	
perceelsstructuur herdenken		masterplan

het project betaalbaarder te maken of als hefboom om ook andere grondeigenaars te verleiden mee te stappen in de coalitie.

4. *Stabiliteitsakkoord*

Eens er een overeenstemming is bereikt over het masterplan met de residuele waarde is er een contract nodig, of op zijn minst een engagementsverklaring. Daarbij wordt er onder andere vastgelegd tegen welke prijs de gronden op de markt gebracht zouden kunnen worden, of dat er een akkoord is om bijvoorbeeld een fietspad over een individueel perceel te laten lopen en welke investeringen de coalitie-leden zelf bereid zijn te maken.

Vanaf dit punt kan het plan op de markt gebracht worden en een ontwikkelaar gezocht worden om het uit te voeren – of in uitzonderlijke gevallen, waarbij de coalitie zich verregaand kan professionaliseren, kan door de coalitie zelf de nodige vergunningen en aanbestedingen uitgevoerd worden.

Wie collectiviseert, wint, maar de grondprijs bepaalt nog altijd de betaalbaarheid. De impact van dit model blijft voorsnog laag, de business as usual is zodanig verankerd in onze wetten en verordeningen dat het zeer moeilijk is om op een betaalbare manier hier een alternatief tegenover te stellen. De uitdagingen voor het slagen op grotere schaal liggen in het professionaliseren van de private bouwheer en het duurzaam ondersteunen van gevormde coalities. Echter, ook op kleine schaal kan deze benadering een verschil maken: een coalitie van twee is al een winst ten opzichte van één: in plaats van twee kan er gewerkt worden met één architect, één verwarmingssysteem, één vergunningsaanvraag. Door het realiseren van deze kleine collectiviteitswinsten kan er al gewerkt worden aan betaalbaarheid.

hefboom	stabiliteitsakkoord		
	engagementsverklaring		investeringen
ontwikkelaar	collectiveren	betaalbaarheid	impact
uitdagingen op grotere schaal			

Een belangrijke kanttekening gaat over die betaalbaarheid. De prijs van een woning kan een paar procent zakken wanneer een ontwerper zorgt voor een hogere dichtheid of slim met materialen omgaat. Ze zakt nog een paar procent wanneer er samen met anderen wordt gewerkt aan een collectief project, waardoor kosten voor een architect, maar ook energiesystemen en dergelijke, collectief worden. Echter, het grootste aandeel in het kostenplaatje van een koop- of huurwoning is en blijft de grondprijs.

Door een grondcoalitie te vormen kan de grondwaarde van het geheel toenemen, een winst die ingezet kan worden om de woningen betaalbaarder te maken, of meer collectieve voorzieningen te creëren. Dit valt echter moeilijk te controleren, net zo goed verdwijnt ze als investeringswinst naar de eigenaars of ontwikkelaar. Zolang er met grond gespeculeerd kan worden, zal het totale kostenplaatje van het wonen niet dalen.

kanttekening grondprijs leeuwenandaal
moeilijk te controleren grondspeculatie tegengaan

De grote woonkorrel in een verkruimeld België

Op zoek naar visie met uitzicht

Ward Verbakel

In een land dat vooral uit kruimels bestaat, zijn grote woonprojecten geen evidentie. Zeker hoogbouw vormt een uitdaging: om ze vergund te krijgen, om ze te omarmen als buurt, én om er kwalitatief wonen van te maken. Recent klinkt er een hernieuwd pleidooi voor het hoge wonen, via hoogbouw-nota's en het pleidooi van bouwmeesters en overheden om in te zetten op verdichting om de woonnood op te lossen. Dat leidt tot heel wat stedelijke en dorpse verdichtingsprojecten waar de participatie vooral gaat over een bouwlaag minder. De woontoren blijft bij het brede publiek een weinig bemind woonmodel. Waarom die weerstand tegen het hoge wonen?

Het woontoren-wantrouwen heeft veel te maken met een trauma dat we meedragen, wegens te lage kwaliteit, te veel concentratie van bepaalde doelgroepen, ontbreken van onderhoud en functies op het maaiveld... Nochtans is er veel kwaliteitswinst te boeken door de hoogte in te gaan, en dit niet alleen qua uitzicht, lucht en efficiëntie, maar ook op sociaal en cultureel vlak. De grote woonkorrel biedt kansen om onze steden en het samenlevingsmodel op een duurzame en inclusievere manier te transformeren. Kan de planherschikking van meerdere flats ook het samenleven herdenken voorbij het kerngezin, als cohousing voor eenoudergezinnen, friends-appartementen, samenwonen voor medioren, enz.? Hoe beïnvloedt de hybridisering van het wonen en werken de functionele mix van zo een toren? En kan dat onderdeel zijn van een de-stigmatisering? Brengt de grote schaal ook voordelen voor nieuwe energie- en wateroplossingen? En kan de woontoren ook ingezet worden om nog grotere korrels zoals monofunctionele kantoorwijken te verduurzamen?

grote woonomgevingen

geen evidentie

hernieuwd pleidooi voor hoge wonen

woontoren wantrouwen

trauma

te lage kwaliteit

bepaalde doelgroepen

kwaliteitswinst

uitzicht, lucht, efficiëntie

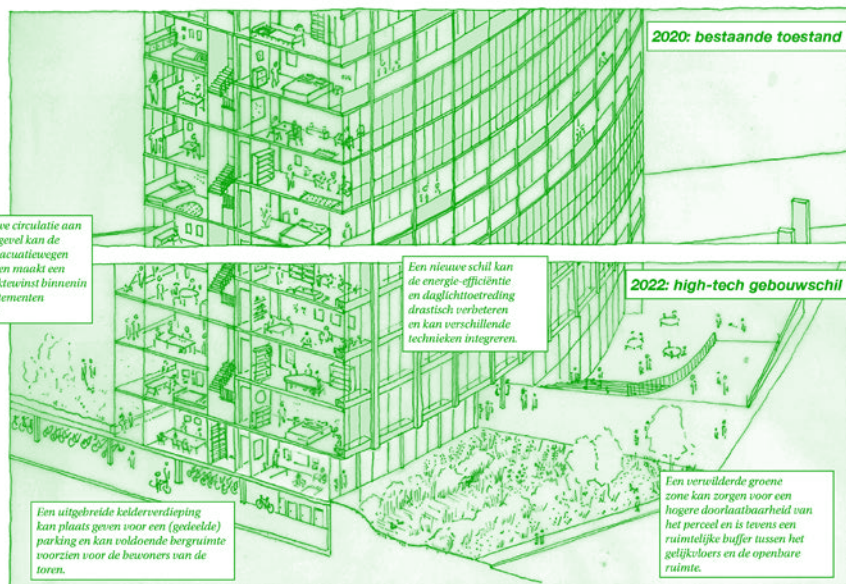
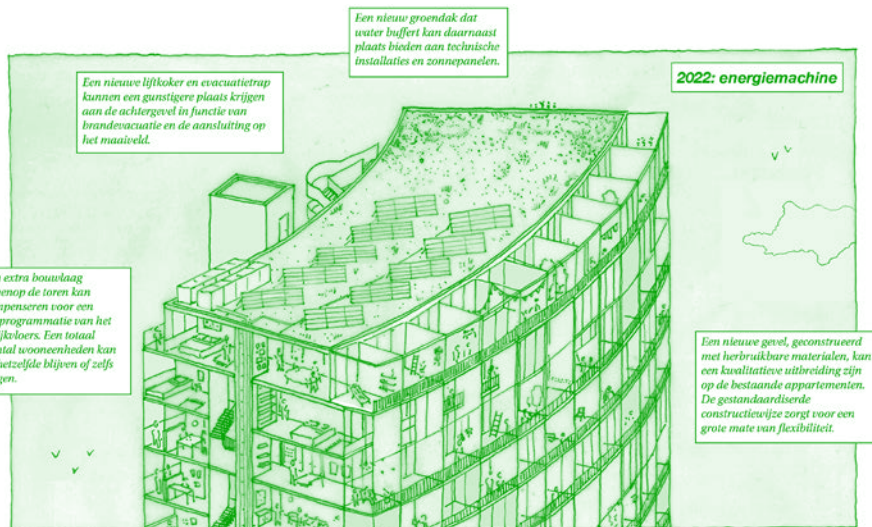
sociaal en cultureel

transformeren planherschikking

inclusiever

de-stigmatisering

herdenken voorbij kerngezin



© PLUS Office

Toen in 1930 het derde CIAM-congres, georganiseerd door Victor Bourgeois, in Brussel plaatsvond, lag de focus op de moderne stedenbouw voor het (her)ontwikkelen van stedelijke gebieden, met de woonvraag als centraal debatthema. Na de realisatie van zijn compacte laagbouw in de Moderne Wijk, stelt Bourgeois de ambitie bij, met het CIAM-congres als een *hoog-mis* van het moderne bouwen. Misschien was het daar dat de Belgische modernisten zoals Braem en Hoste de woontoren niet enkel als een stapeling van huizen maar als een nieuw stads- en samenlevingsmodel begrepen. Het zal pas in het naoorlogse België zijn dat die woontorens worden uitgerold, niet meer als woonplek voor de stedelijke bourgeoisie, maar als onderdeel van een Belgische welvaartsstaat waar het hoog wonen is voor iedereen.

Sociale huisvestingsmaatschappijen en ontwikkelaars bouwden in de daaropvolgende decennia relatief veel woontorens, opgetrokken als kosten-efficiënte oplossing, maar ook vanuit een maatschappijbeeld dat die nieuwe goed geordende woonomgevingen tot betere sociale condities leiden. In diezelfde periode zocht de middenklasse net de verspreide bebouwing op en liet de grote woonkorrel, en in mindere mate de stad als geheel, voor een steeds armere groep achter. Tegen de wissel van de eeuw leidde toenemende concentratie van werkloosheid, vandalisme, armoede, onveiligheid, drugshandel, tot een waar trauma van de grote woonprojecten. Het hoge toren-ideaal neemt een duik en krijgt vooral een sociaal stigma. De Amelinckxtorens (en vele anderen), vooral bedacht als efficiënt vastgoedproduct, is voor velen geen aantrekkelijk woonmilieu. De toren-utopie moest met het badwater mee, want ze sloot niet goed aan bij de straat, de tussenruimte werd verwaarloosd, kende een te beperkte

CIAM-congres
nieuw stads- en samenlevingsmodel
woontorens
welvaart voor iedereen

Victor Bourgeois
naoorlogs België
hoog wonen
wissel van de eeuw

woonvraag
sociaal stigma

sociale mix, enz. Zo startte de 21ste eeuw in Brussel met het afbreken van iconische torens zoals de Martini-toren, en werden andere, zoals de Lotto- en Madou-torens wat afgetopt. En dat is nog steeds de reflex van heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen die verkommerde woontorens wensen te vervangen door middellaagbouw (de Papenvest, de Rabbottorens...). De grote woonkorrel is niet meer zo geliefd als hij ooit was in de ogen van de modernistische naoorlogse bouwpraktijk.

Het slopen van al die torens is niet zo evident. De impact van afbraak en herbouwen is namelijk veel groter dan vaak wordt gedacht, zowel in termen van CO₂-uitstoot als in financieel en sociaal opzicht. De kosten voor de maatschappij zijn ofwel verborgen of worden voor zich uitgeschoven in de tijd. De ondertussen erg tastbare en acute klimaatverandering vraagt echter om actie op korte termijn. Elke CO₂-ton die we nu niet uitstoten weegt zwaarder door dan de terugverdientijd van nieuwe performante technieken, vers gestort beton of de milieubelastende productie van isolatie. De gerenoveerde toren kan een bondgenoot zijn in het verschuiven van de focus op performatieve CO₂ naar opgeslagen CO₂. Die torens zijn materialenbanken die al midden in de stad staan, wat herbruikpraktijken als het Multi-project (Conix RBDM) ook illustreren.

In de hedendaagse stadsvernieuwing is er toch een remonte van woontorens, hoor ik u denken. Van het eilandje in Antwerpen, aan het kanaal in Brussel tot op Oosteroever van Oostende staan nieuwe torens te blinken in de zon, als topinvestering, al dan niet met zwembad. Helaas, met weinig plan-innovatie noch met een duidelijk (inclusief) maatschap-

einde toren-utopie
geen connectie straat
voetafdruk

materialenbanken

CO₂-uitstoot
performatieve CO₂

geen tussenruimte slopen
beperkte sociale mix
hoge kosten voor maatschappij
opgeslagen CO₂
remonte van woontorens?

pijbeeld. Dat er in die context ook voorbeelden zijn van woontorens die tonen dat ze wel renoveerbaar én sociaal kunnen zijn, is de verdienste van enkele moedige sociale huisvestingsmaatschappijen. Dankzij hen waait er rond de gerenoveerde Goujons-toren (Karbon') en de Brunfaut-toren (A229) een frisse, vernieuwende wind. Deze torens werden uitgedikt, opgetopt en geïsoleerd, maar vooral tonen ze hoe hoog wonen ook hoge ogen kan gooien als architectuuropgave.

voorbeelden
architectuuropgave

renoveerbaar én sociaal

frisse wind

Scandinavië-gebouwen: van een verouderd modernistisch idee naar een verticale buurt

Conceptstudie Stedenbeleid Vlaanderen en Stad Gent

Tomas Ooms

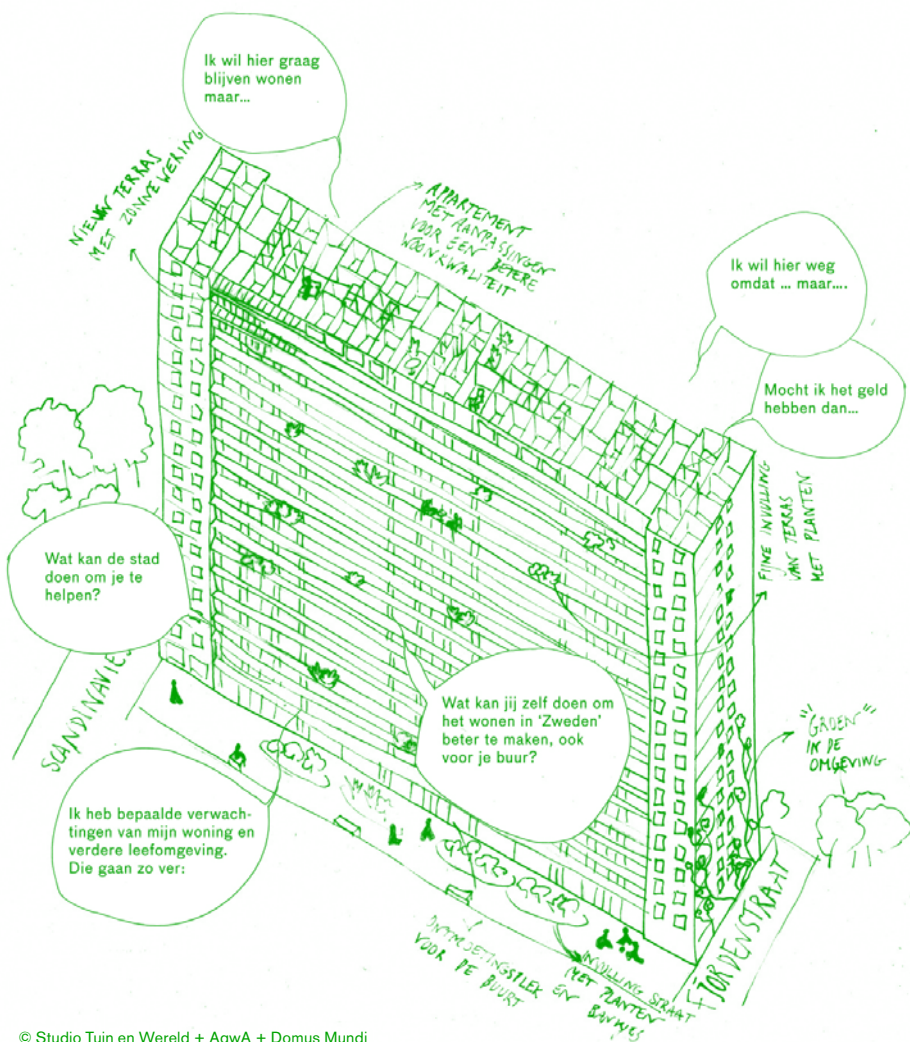
Een aanpak van grootschalige naoorlogse huisvestingsprojecten met een complexe eigendomsstructuur

In de tweede helft van de twintigste eeuw werden in België en Europa diverse grootschalige huisvestingsprojecten opgezet. Veelal ging het om hoogbouw, waarbij het collectieve aspect de bewoners toegang gaf tot centrale verwarming en warm water – terwijl dat voor vele individuele woningen toen nog ondenkbaar was. Deze projecten werden vaak gezien als een verticaal alternatief voor de stedelijke ruimtes die ze vervingen.

Vandaag stelt het jong architecturaal erfgoed dat uit deze experimenten voortkomt ons voor nieuwe uitdagingen: de ensembles zijn verouderd en vaak onvolledig geïmplementeerd, de bewonerspopulatie wordt diverser en we moeten omgaan met economische beperkingen, milieudoelstellingen en constructieve vraagstukken. Het stedelijke model dat deze huisvestingsprojecten vertegenwoordigt, sluit ook niet direct aan bij het huidige streven naar programmatische en typologische diversiteit, contextuele integratie enz. Tegelijk zouden deze projecten een deel van het antwoord kunnen bieden op enkele actuele maatschappelijke vragen rond samenwonen. De Scandinaviëblokken in Gent bevinden zich exact op dit scharnierzakmoment.

Hoe maak je een naoorlogs appartementsblok met 220 eigenaars klimaatbestendig op een betaalbare manier? De uitdaging ligt niet alleen in de technische en financiële haalbaarheid van zo'n renovatie, maar ook in de bredere stedelijke en maatschappelijke impact. Kan dit type gebouw een antwoord bieden op de vraag naar programmatische diversiteit, een ruimer aanbod aan huisvestingstypologieën en een betere integratie in de stedelijke context? Bovendien rijst de vraag of dergelijke transformaties kunnen bijdragen

verticale buurt	grootschalig	huisvestingsproject
	nieuwe uitdagingen	verouderd
onvolledig geïmplementeerd		diverse bewonerspopulatie
economische beperkingen		milieudoelstellingen
	scharnierzakmoment	transformatie
klimaatbestendig		samenwonen



© Studio Tuin en Wereld + AgwA + Domus Mundi

aan oplossingen voor de wooncrisis en nieuwe vormen van samenwonen mogelijk maken in een tijd waarin betaalbaar wonen steeds moeilijker wordt. Een essentieel aspect hierbij is het betrekken van de talrijke eigenaars en bewoners in het besluitvormingsproces. Hoe kunnen hun stemmen gehoord worden en hun belangen worden meegenomen in de transformatie van hun woonomgeving?

Scandinavië-gebouwen – een conceptstudie voor stedenbeleid Vlaanderen en Stad Gent

De Scandinaviëblokken bestaan uit twee appartementsgebouwen, in het voormalige havengebied in Gent. Samen zijn het meer dan 300 woongelegenheden. Ze werden in de jaren 1960 als sociaal koopwoningproject door een private ontwikkelaar gebouwd voor personen met een laag inkomen. Ook vandaag zijn de bewoners nagenoeg allemaal eigenaar, maar economisch fragiel, waardoor de nodige renovatie van de gebouwen velen zal dwingen hun woning te verkopen. Op initiatief van de Stad Gent, in samenwerking met de Gentse Stadsbouwmeester en met de ondersteuning van Stedenbeleid Vlaanderen, werd een conceptstudie uitgeschreven naar de mogelijkheden rond de stedenbouwkundige inpassing, de energietransitie en de woonkwaliteit van de gebouwen.

In 2022 kregen Studio Tuin en Wereld, AgwA en ROTS vzw de opdracht toegewezen om de uitdagingen en kansen te verkennen van gebouwen in mede-eigendom, met de focus op het achttien verdiepingen tellende bouwblok Zweden. Geen evidente vraag, gezien de preciaire context.

Action-research en inclusief renoveren

Het team voert action-research uit naar de individuele behoeften en mogelijkheden van de verschillende bewoners.

wooncrisis	nieuwe vormen	betrekken	
besluitvormingsproces		stemmen	belangen
conceptstudie	1960	laag inkomen	
economisch fragiel		energietransitie	
woonkwaliteit	precaire context		action-research

Tegelijkertijd koppelen ze deze inzichten aan een brede visie op duurzaamheid en stedelijkheid om scenario's voor de toekomst van Zweden te ontwikkelen. Ze bekijken hierbij een spectrum aan scenario's, gaande van minimale aanpassingen voor de veiligheid tot een volledige renovatie. De individuele bewoner met zijn individuele woonunit vormt de spil van de conceptstudie voor de reconversie van een woonblok met een gedeelde eigendomssituatie. Hoe kan zowel het individuele als het collectieve worden meegenomen? Vanuit het microperspectief van de bewoner wordt gekeken naar woonkwaliteit, sociaal-ruimtelijke verbetering, *urban patch repair* en het energetische vraagstuk.

De studie onderzocht welke instrumenten en systemen geïmplementeerd, gecombineerd en samengevoegd kunnen worden om een inclusieve transformatie te waarborgen en bewoners in staat te stellen in hun appartementen te blijven. Het bestuderen van financieringsstrategieën en eigendomsmodellen bleek een onmisbare component van het denkproces. Eigendomsruil tussen eigenaren van aangrenzende panden zou kunnen zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling. Een huisvestingscoöperatie zou geleidelijk aan eenheden in het gebouw kunnen overnemen. Een sociale huisvestingsmaatschappij zou percelen kunnen kopen of huren van de coöperatie. Mechanismen van Community Land Trusts (CLT), microkredieten en herziene subsidieregelingen voor collectieve huisvesting kunnen ook een rol spelen. Het gebouw zou beschouwd kunnen worden als een verticale buurt, waarbij gemeenschappelijke structuren openbaar domein worden, vergelijkbaar met straten...

inzichten	brede visie	scenario's	toekomst
individuele bewoner		gedeelde eigendomssituatie	
microperspectief	urban patch repair		instrumenten
systemen	inclusieve transformatie		eigendomsruil
financieringsstrategieën		eigendomsmodellen	
huisvestingscoöperatie		sociale huisvestingsmaatschappij	
community land trust		microkredieten	subsidieregeling

Investeren in een verticale wijk

Wanneer je ze bekijkt als gestapelde buurten in plaats van monolithische gebouwen, worden de woonblokken een bijzondere vorm van openbaar domein. In plaats van straten met verlichting, nutsleidingen, signalisatie en dergelijke, zijn het liftkokers en gangen die hier de woningen ontsluiten. De operationele aspecten van verticale buurten vereisen vaak een lagere investering in inrichting en onderhoud vergeleken met hun horizontale en uitgestrekte woonvormen in de traditionele woonwijken.

De relevantie van deze paradigmaverschuiving is tweeledig. Allereerst, aangezien een veelheid aan vergelijkbare gebouwen vergelijkbare problemen ondervindt, biedt de verkenning van verticale buurten een potentiële oplossing die individuele gevallen overstijgt. Het wordt een schaalbaar model, met mogelijkheden voor gedeeld leren en samenwerken aan probleemoplossing. Ten tweede, binnen de specifieke context van Vlaanderen, waar bewust wordt geprobeerd collectieve huisvesting te stimuleren, sluit het concept van gestapelde buurten aan bij deze ambities. Het reageert niet alleen op de behoefte aan meer gemeenschappelijke leefruimtes, maar biedt ook een genuanceerde benadering van de interactie tussen publiek en privaat.

Binnen de studie worden hier verschillende modellen voor onderzocht. Allereerst worden eigendomsmodellen voorgesteld die een evenwicht vinden tussen particuliere, collectieve en publieke belangen, met als doel gemeenschapsbetrokkenheid te bevorderen en de levensvatbaarheid van de projecten te waarborgen. Dit zijn bijvoorbeeld coöperatieve modellen in combinatie met particulier en publiek eigendom. De benadering van collectieve huisvesting als verticale buurten, biedt overheden de mogelijkheid te investeren in

gestapelde buurt	openbaar domein	relevantie
paradigmaverschuiving		potentiële oplossing
schaalbaar	gedeeld leren	interactie
gemeenschapsbetrokkenheid		evenwicht
		levensvatbaarheid

de gemeenschappelijke delen van deze particuliere eigendommen. De perceptie van louter privé-entiteiten verschuift bijgevolg naar een bredere erkenning van hun rol als integrale onderdelen van het stedelijk wonen. Deze conceptuele verschuiving rechtvaardigt en bevordert dan in theorie de mogelijkheid om (naast subsidies) overheidsinvesteringen te doen in de gedeelde ruimtes, gemeenschappelijke faciliteiten en gedeelde infrastructuur van deze verticale buurten. Het markeert een breuk met de conventionele kijk op privébezit.

De verkenning van verticale buurten is niet slechts een architectonische overweging, maar een strategische reactie op de evoluerende dynamiek van stedelijk leven. Het dient als een katalysator voor het hervormen van de stedelijke structuur op een manier die aansluit bij hedendaagse maatschappelijke behoeften en aspiraties, zoals meer gemeenschapsvoorzieningen en duurzamere gebouwen.

Een holistische, humanistische aanpak.

Los van de technische complexiteit van een ingrijpende energetische renovatie van een dergelijk woonblok – dat bovendien tijdens de werken bewoonbaar moet blijven – is er altijd de *humane* laag van de diverse eigendomsstructuur met heel wat kwetsbare personen van een grote etnische diversiteit. Die laag kan alleen opgevangen worden door een holistische en participatieve benadering. Vanuit deze insteek werd onderzocht of en hoe een zeer fijnmazige aanpak, in combinatie met een globale visie, als motor van stadsvernieuwing ingezet kan worden.

Door te streven naar inclusiviteit en toegankelijkheid als basis wooncomfort (ook al voldoet het niet aan alle normen), worden deze verticale buurten niet langer slechts fysieke

stedelijk wonen	gedeelde ruimtes	breuk
gedeelde infrastructuur	gemeenschappelijke faciliteiten	
conventionele kijk op privébezit	fijnmazige aanpak	
evoluerende dynamiek	katalysator	erkenning
	kwetsbare persoon	
participatief	humane laag	
	etnische diversiteit	holistisch

ruimtes; maar kunnen ze transformeren tot gastvrije knooppunten die resoneren met de humanistische geest. Deze evolutie markeert een breuk met hun vroegere identiteit als *Fremdkörper* – vreemde elementen in het stedelijke landschap – en leidt hen naar een nieuw tijdperk als ingebedde leefomgeving. In het evoluerende weefsel van stedelijke landschappen houden ze op scheef bekeken overblijfselen uit het verleden te zijn en worden ze in plaats daarvan integrale actoren in een op mensen gerichte toekomst.

De studie met alle verschillende mogelijkheden werd voorgelegd aan de Stad Gent en aan het Stedenbeleid Vlaanderen. Hierin worden de verschillende scenario's beschreven en een stappenplan uitgezet voor het vervolg. Het voorstel heeft veel waarde als pilootproject en zou daarom verder onderzocht kunnen worden in de volgende stappen: een architecturaal project, een burenpject over grondruil, de piste van een coöperatieve onderzoeken. Vanuit de conceptstudie worden al verschillende adviezen geformuleerd naar de verschillende betrokken beleidsniveaus (VME, Stad, Vlaanderen, Europa..). Dat gaat van evaluatie van bestaande subsidies tot herschrijven van de statuten van VME's en van collectieve energieopwekking tot integrerende buurtwerking.

Gezien de urgentie, enerzijds bouwkundig én de sociaal-maatschappelijke complexiteit anderzijds, is een door-dachte aanpak noodzakelijk. Een belangrijke aanbeveling is het aanstellen van drie cruciale profielen: een technisch werker, een sociaal werker en een crisismanager, die samen de complexiteit van zulke projecten op een participatieve manier kunnen aanpakken. Het is immers duidelijk dat een Raad van Bestuur en een syndicus niet de tijd, capaciteit of bevoegdheid hebben om deze gebouwen op een inclusieve wijze te laten evolueren.

inclusiviteit	toegankelijkheid	basis wooncomfort	
gastvrije knooppunten		urgentie	Fremdkörper
ingebedde leefomgeving		integrale actor	
mens	pilootproject	evaluatie	herschrijven

Door deze reeks strategieën te omarmen, wacht deze architecturale landmarks een belangrijke metamorfose, waarbij ze hun status als louter pejoratieve structuren kunnen overstijgen om levendige en betaalbare *verticale buurten* te worden. Deze transformerende benadering beschermt niet alleen hun architecturale erfgoed, maar ook hun bewoners.

Kleine ode aan de lift

Gelift door de lift leven we verticaal.

De zwaartekracht kunnen we tarten,

tussen de wolken kunnen we wonen.

Zonder lift bestaat er geen hoogbouw.

De lift is het hart van het gebouw.

Zoals een hart het lichaam doet leven,

bloed rondpompt van boven naar beneden,

is de lift de enige ruimte die iedereen kent

en alle bewoners de hoogte in brengt.

Wij componeerden een requiem,
samengesteld uit de geluiden,
de stemmen en de verhalen van deze flat,
en vormden de flat om tot koor.

De flat

- als symbool voor de metropool,
zo dicht op elkaar maar tegelijkertijd ook zo ver van elkaar vandaan.

Het koor

- als een ode aan *samen*, aan de harmonie,
aan de verbinding die we met elkaar zoeken in de stad.

Een requiem

- als een verzet tegen de samenloze samenleving.

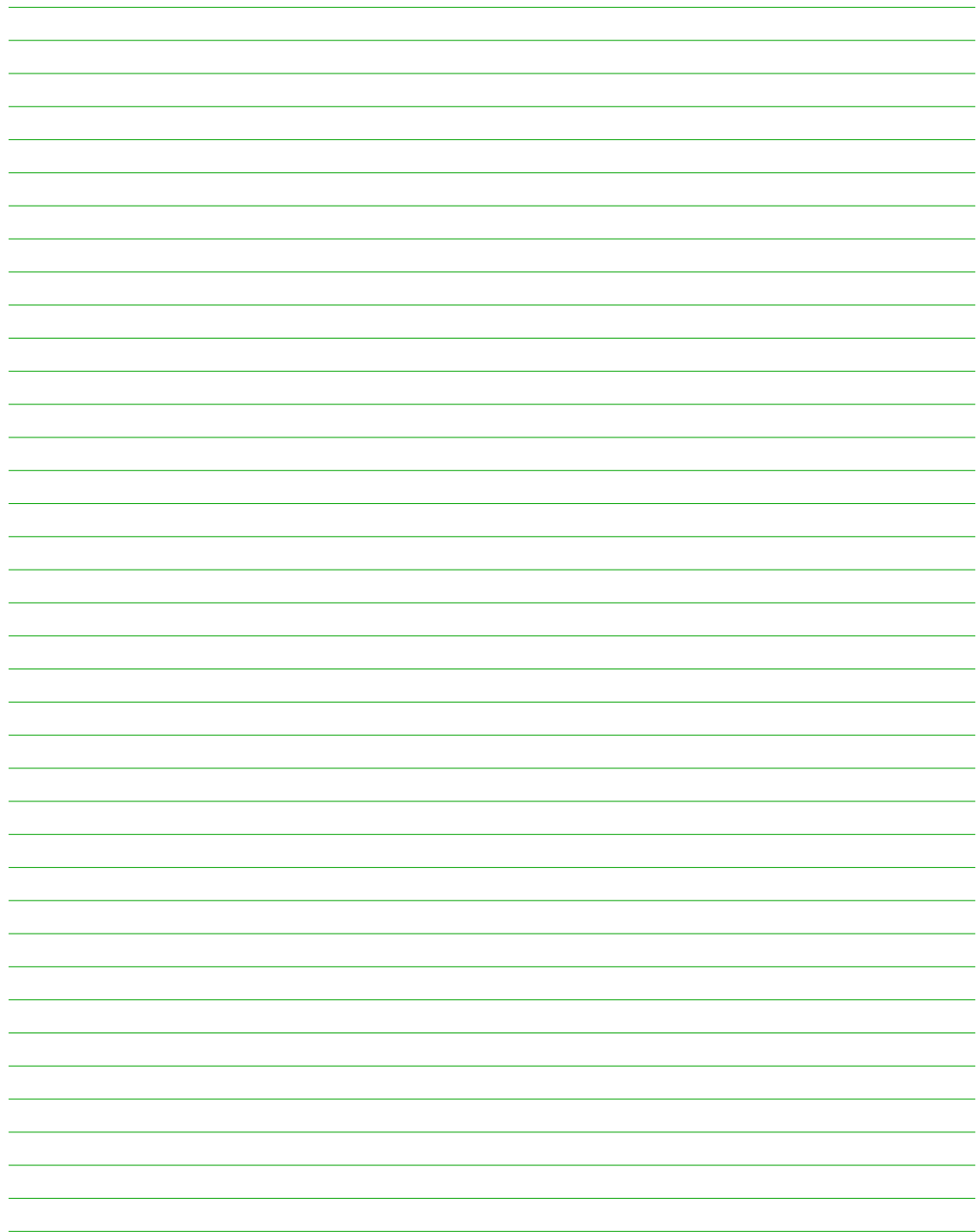
Regisseur Naomi Steijger (1994) en performer, zanger & componist Timo Tembuyser (1991) werken aan een 'grootstedelijk requiem'. Voor elke nieuwe luistervoorstelling in deze reeks nodigen zij de bewoners van een flat in telkens een andere wereldstad uit als medemakers én als koor. Zij brachten de veelstemmigheid van het Gentse woonblok Zweden in kaart via 'BLOK | een requiem in majeur' dat tot stand kwam in het kader van een stadsresidentie die Timo en Naomi in december 2018 deden bij Kunstencentrum Vooruit te Gent.

Het requiem heeft negen delen. Het Kyrie is daarin het tweede deel. Het is de openingszang, waarmee de afscheidsmis echt wordt geopend, nadat het Introïtus werd gezongen bij het binnenkomen van de kerk. Bij een letterlijke lezing van de tekst van het Kyrie draait het om 'genade': er wordt om gratie gevraagd — vergeving, vergiffenis. In het grootstedelijke Kyrie wordt het woord 'genade' uit het Kyrie geherinterpreteerd als zichtbaarheid: "Heer, zie ons. Zie ons lachen, zie ons huilen, zie ons worstelen, zie ons viëren, zie ons zoeken, zie ons, in alles dat we zijn." Daarmee is het tweede deel van het Requiem opgedragen aan de open blik, aan zien — echt zien — als eerste stap van een ontmoeting.

Door het tweede deel van het requiem te maken, wordt de droom ge-manifesteerd om ooit het volledige requiem af te werken: alle negen delen, in negen flatgebouwen over de hele wereld. Concrete Voices* als Requiem-reeks is geboren: een reeks van negen delen waarbij in elk deel iets ten grave wordt dragen. Waar het Introïtus de aandacht vestigde op de anoniem en eenzaam gestorven mensen in de grote stad, wordt met het Kyrie de onverschilligheid ten grave gedragen. Geïnspireerd door de verhalen van de bewoners van het blok in Gent, wordt de open blik op een voetstuk gezet. Eerder twee keer kijken, dan de blik afwenden.

In Concrete Voices worden verschillende appartementsblokken omgevormd tot koor. De verschillende stemmen van de flatbewoners bouwen met elkaar een nieuw, grootstedelijk Requiem. Ze zingen de onverschilligheid ten grave en inspireren ons tot luisteren en tot zoeken naar harmonie, door alle verschillen heen.

<https://concretevoices.com/gent>



This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features approximately 28 evenly spaced, horizontal green lines across the entire width of the page. The background is plain white, providing a clear guide for letter height and placement. There are no margins, text, or other markings present.

Colofon



Dracenastraat 33
9000 Gent
info@archipelvzw.be
www.archipelvzw.be

VOORZITTER
Joost Vanhove

ARTISTIEK LEIDER
Hera Van Sande

ARTISTIEK MEDEWERKER
Martha Meijer
Leila Zahedi

ZAKELIJK LEIDER
Paul Hendrikse

SECRETARIAAT
Martine Pollier
Zandstraat 324
8200 Brugge

BESTUURSORGaan
Pieter Dossche
Marc Felix
Arnout Fonck
Miek Goossens
Eva Lo
Wim Supply
Arnaud Tandt
Frederik Tomme
Géraldine Vandenabeele
Joost Vanhove

ALGEMENE VERGADERING
Sigrid Decramer
Robby Delobelle
Annie Demeulemeester
Dirk De Meyer
Lisa De Visscher
Mark Dutré
Matthias Hemelsoet
Maarten Lambrechts
Katrien Laporte
Dominique Pieters
Bregje Provo
Johan Rutgeerts
Bruno Vanbesien
Peter Vanden Abeele
Tania Vandenbussche
Jan Vandewalle
Philippe Viérin

SAMENSTELLING
Martha Meijer
Hera Van Sande

REDACTIE
Martha Meijer
Hera Van Sande

EINDREDACTIE
Hera Van Sande

GRAFISCH ONTWERP
Ronny Duquenne

V.U.
Joost Vanhove

DATUM UITGAVE
09/2025

Sponsors



Partners



Steun



JEWELLERY FOR WALLS



Niko Rocker en Niko Toggle
Belgisch design en vakmanschap

niko.eu/rockertoggle

niko



**Pure materials
Pure design**

Hand-brushed stainless steel,
crafted for generations.

SC7 bath mixer



Architecture: Russell Jones

vola[®]
The original



VOLA Studio - Tour & Taxis
Havenlaan 86C - 1000-Brussels
Tel.: 02 4659600 - info@vola.be

vola.com

PORCELANOSA

Grupo



Project: Chicago Mercantile Exchange, Chicago
Architect: Krueck + Sexton Architects
Wandmateriaal: Krypton™ K-Life (Solid Surface)
Fotografie: Imagen Subliminal

PORCELANOSA
www.porcelanosa.com
info@porcelanosa.be
tel: 015/25 33 66



ARCHITECTENWONING[®]

REAL ESTATE AGENCY SPECIALIZED IN
ARCHITECTURAL ADD-VALUE PROPERTIES
IN BELGIUM & ABROAD

SINCE 2011
www.architectenwoning.be

FREDERIC ROZIER
+32 (0)485 41 01 49
FREDERIC@ARCHITECTENWONING.BE

KRISTOF WELLEMAN
+32 (0)498 44 26 98
KRISTOF@ARCHITECTENWONING.BE

cahier

Cahier is een periodieke
publicatie van Archipel.

Archipel is passie voor
hedendaagse architectuur.

info@archipelvzw.be
www.archipelvzw.be