

A+ 237

PIERRE BLONDEL
DIRK COOPMAN
DELICES
DANIEL DETHIER
KARBON'
LA PIERRE D'ANGLE
GÉRAUD EN PHILIPPE LECOQC
JAN MAENHOUT
META
URBAN PLATFORM

SOCIALE HUISVESTING ZONDER STIGMA

GENERALE BANK
JULES WABBES

INTERVIEW
**FIEN MULLER &
HANNES VAN SEVEREN,
BART LENS, JURGEN BEY**

TECHNIEK
OOSTCAMPUS
CARLOS ARROYO

VERLICHTING



A+237



© TIM VAN DE VELDE

SOCIALE HUISVESTING ZONDER STIGMA

34 EN NU ÉCHT SOCIAAL

tekst Pascal De Decker

36 Architectuurlaboratorium

Kruishoutem | Architectenbureau Dirk Coopman
tekst Saouli Quddus

40 Ex-eiland

Antwerpen | Architectenbureau Jan Maenhout
tekst Chloë Raemdonck

42 Blauwdruk voor stedelijk wonen

Antwerpen | Meta architectuurbureau
tekst Jürgen Vandewalle

46 LANDELIJK WONEN

tekst Sophie Dawance

46 Alleen samen

On (Marche-en-Famenne) | Géraud en Philippe Lecocq
tekst Sophie Dawance

48 Leefplekken bieden

Pontaury (Mettet) | Atelier d'Architecture La Pierre d'Angle
tekst Sophie Dawance

50 Solidaire bewoners

Libin | Dethier Architectures
tekst Sophie Dawance

52 UITDAGINGEN TE OVER

tekst Nicolas Bernard

54 Meesterlijk gemeenschappelijk

Sint-Jans-Molenbeek | Urban Platform
tekst Maurizio Cohen

58 Gewoon goed

Schaarbeek | Karbon' architecture & urbanisme
tekst Maurizio Cohen

60 Royale eenvoud

Anderlecht | Delices architectes
tekst Maurizio Cohen

62 Collective identiteiten

Ukkel | Pierre Blondel architectes
tekst Cécile Vandernoot

EN NU

TEKST Pascal De Decker

Wat hebben de sociale woonwijken La Duchère in Lyon, Pré de l'Herpe in Vaulx-en-Velin, La Bastide in Limoge, en de sociale woonprojecten Genêt, Hortensia en Iris in Meaux, Le Tripode in Nantes, Sighthill Flats en Gracemount Multis in Edinburgh, Glencairn Tower in Motherwell (Schotland) en Ballymun Flats in Dublin met elkaar gemeen? Allemaal delen ze het trieste lot van het eens zo roemruchte Pruitt-Igoe, Saint Louis (VS). Het in 'Architectural Forum' (1951) geprezen Pruitt-Igoe werd gebouwd tussen 1954 en 1956. Dit modernistische complex van de 33 gebouwen van elf verdiepingen en in totaal 1870 flats was echter geen lang leven beschoren. Al kort na de oplevering begon de woonsituatie van de gebouwen "met straten in de lucht" te verslechteren en op 16 maart 1972, minder dan zestien jaar na de oplevering, werden de verticale buurten voor arme mensen gedynamiteerd. Het mislukken van het project wordt in Amerika tot op de dag van vandaag nog aangehaald in discussies over door overheden gefinancierde huurwoningen.

YouTube bulk van de filmpjes van sociale wooncomplexen die georkestreerd instorten: veel gekreet van de omstanders, veel op- en neerdwarrelend stof, met soms poëtische beelden die aan een hoog opspuitende maar even snel dovende fontein doen denken. Wat blijft is een berg afbraakmateriaal. Vaak duurt het nauwelijks meer dan enkele tellen vooraleer de gebouwen die nog niet eens zo lang geleden als het wonen-van-de-toekomst werden aangeprezen, tegen de vlakke liggen. Toch gaan deze iconen van de modernistische stedenbouw niet altijd even spectaculair ten onder. De flats in de Amsterdamse Bijlmer, het Luikse Droixhe en straks het Gentse Rabot ondergaan eerder een 'slow demolition', terwijl op weer andere plaatsen, met Thatchers 'Right to Buy' als prototype, de sociale huurwoningen worden verkocht, om ervan af te zijn.

Twee argumenten tegen sociale huurwoningen

Hoe komt het dat de modernistische jubel zo snel is gaan liggen? Waarom breekt in Andrew O'Hagans roman over Schotse stedenbouwers, 'Onze vaders' (De Geus, 2000), de kleinzoon de sociale flats af die zijn grootvader bouwde? Ik zie twee hoofredenen. Ten eerste zorgen ze in de ogen van sommigen voor leefbaarheidsproblemen. Ze concentreren zogezegd

Voor de oude Grieken had het woord 'crisis' geen negatieve bijklank. Wat wij nu meemaken is inderdaad meer dan een economische ramp. Voor Pascal De Decker, socioloog-planoloog en docent aan Sint-Lucas, is het een moment van de waarheid. Als we klaar willen zijn voor een hyperdiverse maatschappij die niemand uitsluit, dan zullen we moeten inzetten op groots opgezette en slim ingeplante sociale huurwoningen.

'ongewenste' mensen: arme mensen, gekleurde mensen, mensen zonder werk, lawaaierige mensen, mensen met een andere eetcultuur, mensen met een instellingsverleden, (ex-)verslaafden... Ze concentreren de alles-behalve-gemiddelde-middenklassen; ze concentreren diversiteit in de meest ruime betekenis van het woord. En die diversiteit wordt verbonden met allerlei (samenlevings)problemen: huurachterstand, vuilnis, criminaliteit, geur- en taalverwarring. Omdat onze naar zuiverheid strevende middenklassemaatschappij het daar steeds moeilijker mee heeft, moeten de sociale woonwijken weg. En waar dit niet lukt moeten ze met middenklassewoningen en middenklassers worden gemixt, met het oog op een morele opwaardering van de 'onaangepasten'. Deze ontwikkeling leert twee zaken. Primo: onze rijke, welvarende wereld heeft achterstelling en armoede niet kunnen uitroeien. Het is daarom dat, wanneer we ermee geconfronteerd worden, we vol afschuw onze rug keren. Secundo: alle anderen, de aangepasten, tevens de oorspronkelijke doelgroepen van de sociale woningbouw, hebben de sociale huisvesting geruild voor een andere woonvorm, voor een als beter bevonden woonvorm, beter passend bij de nieuw verworven status van middenklasser. Vaak zijn dit eigen woningen, alleenstaand, met grote tuinen en met alles en steeds meer erop en eraan. En voor wie de weelde aan zwembaden, buitenjacuzzi's, reuzenbarbecues en openluchtkeukens vanuit de lucht wil bekijken, één adres: Google Earth – met de vele glossy woonmagazines en steeds prominenter televisieprogramma's – met inkijk als volwaardige aanvulling. De tweede reden waarom de sociale huisvesting lijkt te moeten verdwijnen: de doorbraak van het neoliberalisme na de mondiale economische crisis van de jaren 1970 en 1980. Neoliberalisme, dat is meer markt en minder staat. En gezien sociale huur vanuit de staatskas wordt gefinancierd, is minder staat gelijk aan een kleinere sociale huursector. Meer marktwerking, minder stedenbouw en gemakkelijke toegang tot goedkoop krediet zullen de woonproblemen wel oplossen. Tot de vastgoed-zeepebel, samen met de mondiale financiële zeepebel, barst. Het overduidelijke falen van de markten zou wel eens de heropleving van de sociale huursector kunnen betekenen.

ÉCHT SOCIAAL

Drie argumenten voor sociale huurwoningbouw

Er zijn op zijn minst drie redenen om in sociale huur te investeren. De eerste ligt voor de hand: de 'vrije markt' heeft nooit goede, aangepaste en betaalbare woningen geproduceerd voor mensen met een laag inkomen. En dit zal in de toekomst ook niet veranderen. Vlaanderen heeft op dit moment ongeveer 140 000 sociale huurwoningen (of zes procent van de woningmarkt); volgens Steunpunt Ruimte en Wonen zouden het er 320 000 moeten zijn.

Betreft de eerste reden het aantal, dan gaan de twee andere over de wijze waarop. Allereerst kan sociale huurwoningbouw een voortrekkersrol spelen in de stadsvernieuwing. Willen we in steden voor de vele bewoners van de achtergestelde buurten betaalbaar en duurzaam wonen realiseren, dan zal het ambitieniveau behoorlijk omhoog moeten. Ook al nam de schaalgrootte van de private projectontwikkeling in de steden de afgelopen jaren toe, kleinschaligheid blijft overheersen. Lege plek per lege plek wordt ingevuld, pandje per pandje wordt gerenoveerd, wat tot een ruimtelijk patroon leidt waarin oud en versleten met nieuw en gerenoveerd wordt afgewisseld. Dit geklop en geklier in de steden gebeurt echter zonder sociale woningbouw. In Mechelen kondigde het stadsbestuur een groeistop af, uit vrees voor een 'te hoge concentratie' die de leefbaarheid in de stad zou bedreigen. Ook in Antwerpen, Gent, Leuven en Kortrijk kwamen er de afgelopen jaren evenmin sociale huurwoningen bij.

Het is vooral het volbouwen van lege plekken – in plaats van eerst de verpauperde stadsdelen onder handen te nemen – dat de toekomstige stadsvernieuwing hypothekeert. Volbouwen-zonder-buurtbinding impliceert immers het vastzetten van bestaande patronen, terwijl juist grootschalige nieuwbouwprojecten gekoppeld kunnen worden aan het bestaande, en daardoor sequentiële vernieuwing van bouwblok per bouwblok mogelijk maken. Idealiter zou een behoorlijk stuk van de nieuwbouwprojecten uit sociale huurwoningen moeten bestaan, die dan gedeeltelijk worden toegewezen aan mensen uit de te slopen bouwblokken. Eens die operatie achter de rug is, kan hetzelfde mechanisme keer op keer herhaald worden, tot alle krotten verdwenen zijn.

Daarnaast kan de sociale huisvesting in het algemeen, en de sociale huurwoningbouw in het bijzonder, een grotere rol in de bouwvernieuwing spelen. Er zijn immers tal van uitdagingen: enerzijds de bouwtechnische moeilijkheden wat betreft het energieverbruik, maar anderzijds ook de ontwikkeling van woontypologieën die niet alleen inspelen op de nood om kwalitatief compacter te gaan wonen, maar ook op veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Gezinsverdunding, vergrijzing, verarming en migratie gaan gepaard met het ontstaan van een ongekende diversiteit. En die vraagt om betaalbare en kwalitatieve stedenbouwkundige en architecturale oplossingen. Daar de markt om haar winstgevendheid te garanderen op veilig speelt en alleen maar bedient wie kan betalen, lijkt de sociale huisvesting de ideale sparringpartner in een zoektocht naar oplossingen en ingrijpende maatschappelijke verandering.

Leren van onze burens

Er zijn de afgelopen jaren vele tienduizenden sociale huurflats en -woningen afgebroken, gesloopt, of verkocht. Maar toch is het ook nuttig om verder te kijken dan de retoriek die dit verantwoordde. In feite geven de slopende en verkopende overheden toe dat ze het met de markt alleen niet redden en dat zonder overheidstussenkomsten het recht op wonen nooit voor iedereen gerealiseerd zal worden. Verkocht het VK alleen al tussen 1982 en 1987 één miljoen sociale huurwoningen, toch is het marktaandeel van de sociale huursector er vandaag nog steeds hoger dan twintig procent, of drie- à viermaal hoger dan in Vlaanderen. Werd in Nederland de sociale huisvesting geprivatiseerd, toch staat de sociale huursector bij onze noorderburen nog steeds voor een marktaandeel van meer dan dertig procent en heel wat hoger in de steden. En dertig procent van elke nieuwe 'Vinx'-wijk moet sociaal zijn. Ook in Frankrijk is, niettegenstaande een gigantisch sloopprogramma, nog steeds om en bij de twintig procent van de woningmarkt sociale huur. De overheid heeft er de verplichting opgelegd om in elke gemeente van een stedelijke regio twintig procent sociale huurwoningen te hebben tegen een bepaalde datum in de toekomst. Op straffe van boete.

ARCHITECTUUR- LABORATORIUM

DE CREATIE VAN KWALITATIEVE OPENBARE RUIMTEN
ZORGT VOOR EEN REËLE STEDENBOUWKUNDIGE
MEERWAARDE VOOR HET GEHEEL VAN DE WIJK.

TEKST: Saouli Quidus
FOTOGRAFIE: Architectenbureau Dirk Coopman

In een evoluerende stedenbouwkundige context heeft het concept van openbare huisvesting de laatste jaren een grondige verandering en herdefiniëring ondergaan. Meer dan sociale woningen zijn het echte architectuurlaboratoria geworden. In Kruishoutem benadrukt architect Dirk Coopman vooral de kwalitatieve groene ruimte.

In 2004 begonnen de werken aan de vernieuwbouw in de Tjollevalddreef in Kruishoutem onder leiding van architect Dirk Coopman. Er moest een nieuwe generatie sociale woningen worden opgetrokken die anders moest zijn dan de slecht ontworpen en sterk bekritiseerde klassieke modellen. De site voegt zich in het stedelijk netwerk op het kruispunt van een rusthuis en de omliggende bebouwing. Het vertrekpunt was een 'vierkant' met daarop twintig, in twee blokken geconcentreerde



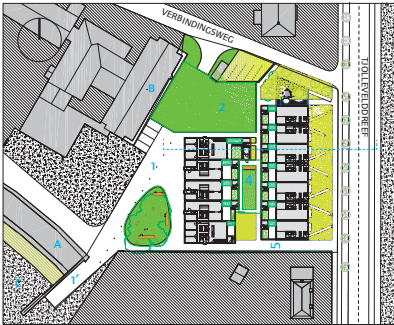
woningen, die zo werden geplaatst dat weloverdachte publieke ruimten ontstonden. Een bestaande bomengroep werd bewaard en fungeert als 'stedelijke kamer' voor de grotere omgeving. Deze benadrukt het streven om woonruimten te creëren, omgeven door een opeenvolging van kwalitatieve openbare ruimten. Aan de twee woonblokken grenst een groene heuvel die de verbinding vormt met de massieve gevel van het tegenoverliggende rusthuis. De vijf diverse vrije ruimten rond de gebouwen voegen een

stedenbouwkundige waarde toe aan de wijk en ordenen de verschillende volumes op een coherente manier. Of zoals Dirk Coopman het stelt: "Door onbebouwde ruimte centraal te stellen en nieuwe publieke ruimten te verbinden met bestaande, wordt het stedelijk weefsel kwalitatief versterkt." De woningen zijn oost-westgeoriënteerd en krijgen dus de hele dag licht. Aan de noordkant voert de promenade naar een grot die bij de site hoort en die fungeert als een 'locale anekdote' van deze wijk. De

architecturale compositie speelt hier met superposities: het glazen dak boven de grot zorgt voor de verbinding tussen de architectuur en haar omgeving. Het loopt over in een helling die toegang geeft tot de eerste verdieping van de woningen en een panorama biedt op het landschap. De tussenzone waarin zich privétuintjes bevinden, is op het zuiden gericht. Vanaf de site vertrekt een fietspad dat de wijk verbindt met het centrum van Kruishoutem. De nadruk ligt op de voetgangerszones die

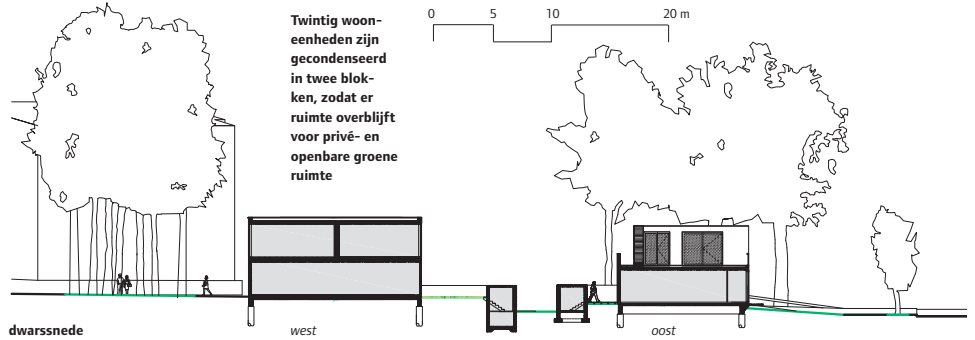
mee het stedelijk weefsel hertekenen. Ook het ontwerp van de wooneenheden getuigt van een vernieuwende visie. De scheidingen tussen de verschillende ruimten kunnen naar eigen goeddunken worden gemoduleerd. De nadruk ligt op de interactie die leidt tot een toename van ruimte en het gebruik ervan. Elke kamer is ontworpen als een extensie van de gebruikelijke functionele eenheden en kan worden vergroot in functie van de noden van de bewoner. Door middel

van verplaatsbare wanden kan het interieur naar believen worden geherdefinieerd en aangepast aan tal van scenario's. "Het voordeel van de vervloeiende grenzen tussen elke zone, is dat elke kamer beter is aangepast aan haar functionaliteit. De winst in vierkante meter die in dit woningtype wordt verwezenlijkt, kan worden gebruikt voor bijkomende ruimte voor de persoonlijke ontwikkeling van de bewoners."



A rusthuis Sint-Petrus B nieuwbouwwijk Tjolleveld C bestaand park
1 gemeentelijk plein 2 park (grote grasheuvel) 3 toegang/doorgang: hellingen en grot 4 ingesloten groen pleintje met brede ligbank op het zuiden 5 fiets- en wandelpad

Door bouwvolumes slim te plaatsen, worden publieke ruimtes aaneengeschakeld en verbonden met het omliggende stedenbouwkundige netwerk



Architectenbureau Dirk Coopman
Kruishoutem | september 2012

PROGRAMMA 20 sociale huurwoningen, stedenbouwkundig ontwerp

PROCEDURE Open Oproep

BOUWHEER OCMW Kruishoutem, Belfius

LANDSCHAPSARCHITECT

Architectenbureau Dirk Coopman, Grontmij

STABILITEIT

Architectenbureau Dirk Coopman, Babel

TECHNIEKEN | EPB

Architectenbureau Dirk Coopman, SGE3

RUWBOUW | SCHRIJFWERK | GEVEL

Bouwcentrale Modern

ELEKTRICITEIT Electro Sanctorum

VERWARMING HVAC Naessens

AFWERKING INTERIEUR Wycor

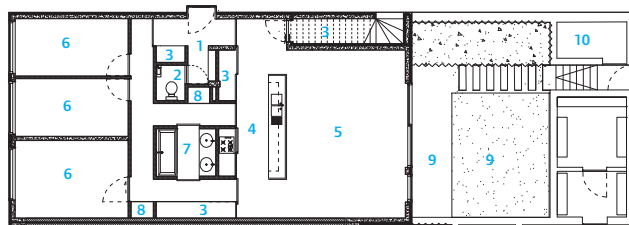
OPPERVLAKTE gebouwen 1600 m²

openbare omgevingsaanleg 3200 m²

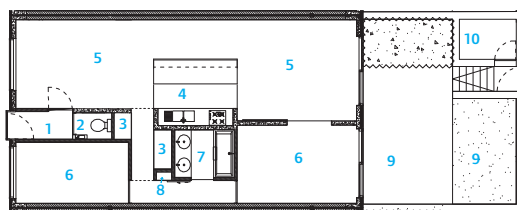
BUDGET gebouwen 2 250 000 euro

openbare omgevingsaanleg 500 000 euro (excl. btw en erelonen)

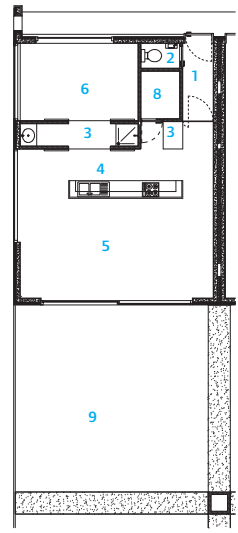
www.dirkcoopman.be



3 slaapkamers niveau 0 west



2 slaapkamers niveau 0 west



1 slaapkamer niveau +1 west

- 1 inkom
- 2 toilet
- 3 berging
- 4 keuken
- 5 woonkamer
- 6 slaapkamer
- 7 badkamer
- 8 berging
- 9 terras en/of tuin
- 10 tuinberging