

## Pleidooi voor een holistische visie op wonen als hefboom voor het individuele én publieke belang

Sofie De Caigny  
Petrus Kemme

Alexander Dierendonck “Sociale huisvesting zou een hefboom kunnen zijn, maar komt vaak neer op mensen stockeren in Excel-tabellen.”

België kent sinds de negentiende eeuw een woonbeleid dat gericht is op individuele eigendom, privaat initiatief en op het nucleaire gezin. Dit resulteerde in een verspreid woonmodel dat vooral in het naoorlogse Vlaanderen bloeide. In het licht van klimaatverandering, de nood aan open ruimte, een toegenomen mobiliteitscrisis en groeiend besef over de maatschappelijke kost van het verspreid wonen, heeft dat model zijn grens bereikt. De naoorlogse woonvormen zijn niet duurzaam: ze verbruiken te veel ruimte, energie en materialen en leiden niet tot weerbare sociale gemeenschappen. Het is onmogelijk om al die individuele woningen klimatologisch in orde te brengen. Zelfs wie het financieel aankan, heeft niet noodzakelijk de kennis en toewijding om ermee aan de slag te gaan.

Deze vaststelling is niet nieuw. Wonen kwam de voorbije jaren veelvuldig onder de aandacht, zowel binnen het vakgebied als in de media.<sup>1</sup> In het maatschappelijk debat is architectuur echter opvallend afwezig. Met de focus op betaalbaarheid en efficiëntie lijkt goed ontwerp vooral verdragend te werken, of dat is althans de perceptie. Nochtans zijn wonen en architectuur innig met elkaar verweven. Wonen als maatschappelijke opgave kan niet zonder architectuur, en de eerste opdracht van architectuur is om onderdak te bieden. Desondanks stellen we vast dat architectuur als vakgebied worstelt met de hedendaagse woonopgave. In vorige edities van het *Architectuurboek Vlaanderen* wezen Christoph Grafe (2018), Luce Beeckmans (2020) en Martino Tattara (2022) al respectievelijk op de weinig vernieuwende planopbouw, het gebrek aan diversiteit en de marktgerichte inzet van grote stadsontwikkelingen, draaiend op de productie van snel en goed verkoopbare woningen.

Ook voor deze editie ontving de redactie heel wat woningbouwprojecten. Collectieve woongebouwen zijn hoe langer hoe makkelijker op te delen in drie hoofdcategoryën: (1) private, speculatieve woonontwikkelingen, (2) sociale huisvestingsprojecten en (3) alternatieve woonvormen, met name cohousing-projecten. In de eerste categorie is de architectuur instrumenteel in de opbrengst bij verkoop, in de eerste plaats meteen na oplevering. In de sociale huisvesting leiden bouwnormen, langdurige eigendom en beheer van de huisvestingsmaatschappij doorgaans tot een basisdegelijkheid, maar ook typisch tot weinig vernieuwing of specificiteit. In progressieve woonvormen is er per definitie meer experiment, maar de toegang ertoe is voorbehouden tot degenen die zich de tijd, het geld en het engagement kunnen veroorloven. Elke collectieve woonvorm bestendigt zo haar doelstellingen, haar doelpubliek en de daaraan gekoppelde (architecturale) verwachtingen. Met een tendens tot drievoudige enclavevorming als gevolg.

In dit essay plaatsen we deze tendens in de collectieve woningbouw tegenover de maatschappelijke vraagstukken waarin het wonen centraal staat, of zou kunnen staan. Het meest evidente vraagstuk is de zogenoemde wooncrisis, die zich manifesteert in lange wachtlijsten bij sociale huisvestingsmaatschappijen, hoge huurprijzen en discussies over de regulering daarvan, en in de gepercipieerde groeiende onbereikbaarheid voor jongeren en gezinnen in de lagere middenklasse van de eigen woning, die nog steeds als een voorname sociale verzekering geldt. Vanwege het volume van de vraag is de

<sup>1</sup> Zie A+ 301 *Affordable Housing* (april/mei 2023); Pieter T'Jonck (red.), *Samen wonen ontwerpen* (2023); Hugo Beersmans, *Woonzaak* (2022); 'Wie kan nu nog een huis betalen, met al die regeltjes en extra kosten?', in *De Standaard* (31 mei 2024); 'Zijn huizen echt onbetaalbaar geworden? En hoe is de woonsituatie in uw gemeente? 6 inzichten over wonen in Vlaanderen', in *De Morgen* (30 september 2022); de *Pano*-aflevering 'De wachtlijst' (5 maart 2024), etc.





01



02



woning steeds meer een standaardproduct geworden, hoewel de maatschappij juist steeds diverser wordt, woon- en werkpatronen veranderen, de vergrijzing toeneemt, de effecten van klimaatverandering steeds duidelijker worden, de ruimte op is enz. Zogenaamde collectieve woningbouw komt daarmee vaak neer op de seriematige productie van woonunits, met een minimum aan gedeelde ruimtes en voorzieningen, geproduceerd door private ontwikkelaars of sociale huisvestingsmaatschappijen die vastzitten in een structurele inhaalmodus. Zelfs cohousingprojecten blijken al te vaak de optelsom van individuele woonvragen, met vooral functionele collectiviteit en weinig impact op het publieke belang. Het woonlandschap isoleert zich zo van de overkoepelende uitdagingen waarvoor het juist een katalysator zou kunnen zijn.

**Oana Bogdan** “Het is jammer dat we crisissen nodig hebben om iets te veranderen. Water heeft open ruimte nodig. Voor de overstromingen van 2021 was open ruimte niet belangrijk, daarna opeens wel.”

Aan de hand van een aantal recente woningbouwprojecten gingen we op zoek naar momenten waarop het onaangeroerde potentieel van wonen voor het maatschappelijk belang aan het licht komt. We wisselden hierbij doelbewust af tussen schalen, contexten en opdrachtgevers. Daarnaast organiseerden we ten behoeve van dit essay een panelgesprek met zes deskundigen: Oana Bogdan (& bogdan), Christine de Ruijter (awg architecten), Pascal De Decker (prof. Emeritus KULeuven), Alexander Dierendonck (Dierendonckblancke architecten), Anne Malliet (voormalig lid Team Vlaams Bouwmeester) en Luc Stijnen (ex-directeur sociale huisvestingsmaatschappij De Zonnige Kempen). Het gesprek ging niet zozeer over de concrete realisaties die in dit essay besproken worden, maar over de onderliggende krachtenvelden die de huidige 'wooncrisis' blootlegt. Mede steunend op hun inzichten willen we met deze tekst het vraagstuk vanuit zijn architecturale dimensie op waarde schatten, in een tijd waarin we voor fundamentele keuzes staan.

#### Stedelijke acupunctuur

Op kleine schaal speelt collectieve woningbouw in op het stedelijk weefsel van individuele woningen. Compacte woonprojecten nestelen zich, met name in de negentiende-eeuwse stadsgordel, in de ruimte die ontstaat als een handvol individuele percelen samengevoegd wordt, of als een grote winkel of kleine industrie verdwijnt. De ontwerpopgave is hier verwant aan die van de individuele woning ernaast: vanuit een vaak kleinschalig woonprogramma en complexe randvoorwaarden ontstaat een vraag naar maatwerk. Maar elke vorm van collectief wonen, hoe klein ook, vereist een overkoepelende blik. Daarmee onderscheidt het zich per definitie van het verkavelde woonlandschap waarop het ingrijpt. Idealiter is er daarenboven oog voor publiek belang, waarmee die woonprojecten (in theorie althans) als hefboom voor de buurt kunnen fungeren. Het zijn mogelijke vormen van stedelijke acupunctuur, die verschillende ambities kunnen dienen (bijvoorbeeld ontpitten, verdichten, mobiliteit, groene buitenruimte enzovoort). De vraag is echter wie het overkoepelende perspectief heeft, of misschien zelfs een publiek belang behartigt.

**Luc Stijnen** “Het is een goed idee om naar de visie te kijken in plaats van naar de regeltjes. Bouwen en wonen is per plek zo divers, dat kan niet in regels. Je hebt een bepaalde openheid nodig om dat te realiseren.”

Stadsontwikkelingsbedrijf AG Vespa zag een kans tot stedelijke acupunctuur op de hoek van de Lange Beeldekenstraat en de Greinstraat in de Antwerpse Seefhoekbuurt (zie ook p. 201). Na de sloop van een paar 'verkoterde' rijwoningen en het uitgommen van de onderlinge perceelsgrenzen ontstond ruimte voor een collectief woonproject met een hogere kwaliteit. De eigenaar van het hoekpand bleek echter niet te overtuigen tot verkoop, wat Dierendonckblancke

architecten voor een uitdagende opdracht zette. Desondanks slaagden ze erin om de meerwaarde te vinden in het collectiviseren van de resterende percelen. De tuin vormt het startpunt voor een circuit van trappen en galerijen, waarbinnen elk huishouden van een eigen buitenruimte geniet. Het ontwerp biedt zo vooral een welkome adempauze tussen de drukte van de straat en de interieurs van de woningen. Binnenin structureren houten wanden de wooneenheden, en verbeelden ze bovendien de voorsprong die het project wilde nemen op de destijds geldende duurzaamheidseisen<sup>2</sup>. Het project illustreert zo de ruimte voor ambitie – op vlak van materiaalgebruik, ontharding en gelaagd ruimtegebruik – die collectief wonen reeds op een kleine schaal mogelijk maakt.

Tegelijkertijd is het de vraag welke bewoners een dergelijk project aantrekt en welke demografische bewegingen het in de hand werkt. Het wonen in zichtbaar duurzame cascoappartementen rondom een collectieve buitenruimte is een 'exoot' binnen een drukbevolkte woonwijk in Antwerpen-Noord. Hetzelfde geldt in Sint-Amandsberg (Gent) voor Cohousing Jean van ectv architecten Els Claessens Tania Vandenbussche (zie ook p. 257). Daar lag het initiatief bij stadsontwikkelingsbedrijf sogent, dat een tiental gelijkgezinde middenklassehuishoudens bereid vond om er hun collectieve, duurzame woondroom te verwezenlijken op het terrein van een verdwenen champignonkwekerij. Geholpen door een goed ontwerp maakten zij hun idyllische woonoase waar, in een buurt waar gentrificatie welig tiert. Dergelijke projecten illustreren de precaire sleutelpositie van stadsontwikkelingsbedrijven: ze lijken als geen ander in de positie om het woonlandschap te verduurzamen, met oog voor de lokale situatie, maar maken zich daarbij al gauw medeplichtig aan gentrificatie, omdat ze inspelen op de grillige woningmarkt. Stadsontwikkelingsbedrijven en cohousers concurreren immers ook op kleine projectschaal met de slagkracht van grote projectontwikkelaars, met name in de aankoop van gronden.

Hetzelfde geldt voor sociale huisvestingsmaatschappijen, waar opbrengsten uit verkoop geen factor zijn. Vanuit die optiek is het logisch dat we de afgelopen jaren relatief veel sociale woningbouwprojecten als stedelijke acupunctuur lijken te zien. De zoektocht naar betaalbare grond leidt huisvestingsmaatschappijen naar 'moeilijkere' percelen in het (rand)stedelijke weefsel. Daar ontspruiten bescheiden sociale woonensembles, verenigd in verzorgde maar brave baksteengevels en duidelijk afgebakend van het publieke domein. Bouwnormen garanderen een basisdegeelijkheid voor de wooneenheden en er is zeker ruimte voor de verzorgde verschijning van het geheel, maar al te vaak blijft het daarbij. Hoewel kleinschaligheid in principe hun integratie in het woonweefsel ten goede zou moeten komen, lijken die ensembles vaak hun plek in de marge te bevestigen. De druk om verantwoordelijkheden (met hekwerk) af te bakenen haalt het van de dialoog met de buurt. Het omliggende, overwegend private, woonweefsel geeft evenzeer grenzen aan naar de sociale woningen toe (zij het vaker met een haag dan met een hek). Stedelijke acupunctuur van elke aard zou doeltreffender zijn als het weefsel minder verlamd was, haar cellen niet zo van elkaar geïsoleerd.

#### Dorpelijk wonen

Op het platteland is de verhouding tussen de individualistische wooncultuur en het weefsel vaak nog fragieler. De kritische massa van het 'niet-wonen' is klein, terwijl huizen zonder al te veel weerstand ruimte blijven inpalmen. Dat is wat historisch geleid heeft tot excessieve lintbebouwing en verkavelingen, en wat zich vandaag – in een langzaam dagend besef dat ruimte niet eindeloos is – vooral uitdrukt in de 'appartementisering' van dorpen. Individuele woondromen stapelen zich op in generieke appartementsblokken; meestal zonder enige meerwaarde voor het publieke domein, noch voor het collectieve belang van de dorpsgemeenschap. Vanuit een eenzijdige lezing van verdichting verkopen ze de zorgvuldig gecultiveerde woondroom van het goed geïsoleerde kerngezin in een nieuwe verpakking – en in zo groot mogelijke volumes. Die kwantitatieve ▶

<sup>2</sup> Het ontwerp dateert van 2014.







- 3 De eenheden zouden oorspronkelijk als sociale huurwoningen dienen, maar werden uiteindelijk op de private markt gebracht.
- 4 '002412 Zedelgem – Dienstencentrum', [www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/open-oproep/projecten/002412-zedelgem-dienstencentrum?f=opstart](http://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/open-oproep/projecten/002412-zedelgem-dienstencentrum?f=opstart).
- 5 'Dorpelijkheid' is een speerpunt van Team Vlaams Bouwmeester binnen het mandaat van Erik Wieërs: [www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/dorpelijkheid](http://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/dorpelijkheid).

benadering leidt tot een ruimtelijke verschraling, die de bestaande druk op collectieve en publieke voorzieningen in de dorpskernen alleen maar vergroot. Er zijn hoopvolle voorbeelden waar woonprojecten zinvollere injecties geven aan dorpskernen. In het Kempense Malle nam AIDarchitecten het heft volledig zelf in handen. Ze kochten, schuin tegenover hun bureau, een perceel waar ze specifiek voor senioren een cohousing bouwden – geïnspireerd door de uit Engeland afkomstige vzw Abbeyfield. De eigen opdracht liet de weg vrij voor eigenzinnige architecturale keuzes: de trap en de plafonds in zorgvuldig gestort zichtbeton, dikke muren om de woningen te isoleren vanuit de massa, de voorgevel een meter laten terugspringen voor een beetje groen op straat. De gemiddelde projectontwikkelaar zou het allemaal verloren ruimte, moeite en geld vinden. Tegelijkertijd is het project conventioneel genoeg om uiterst verkoopbaar te blijven, op de snijlijn tussen individueel comfort, collectieve voorzieningen en dorpsse rust. Het 'poortgebouw' (de auto kan er effectief onderdoor) omvat twee keer vier appartementen, waarvan een gelijkvloerse unit ingericht werd als collectief gedeelde leefruimte met logeerkamer en was-lokaal. Naast de gedeelde tuin vormt het deelappartement vooral een aanvulling op de individuele woningen, die op zich comfortabel zijn voor een alleenstaande of een koppel. Het pand injecteert zo voorzichtig collectief wonen, op maat van het dorp maar gevoed door een uitgesproken architecturale visie en internationale referenties.

Anne Malliet "De wooncoöperaties in Zürich zijn gedreven door burgers, verenigingen van burgers die beseffen dat ze het woonprobleem collectief moeten oplossen. Ze zijn een belangrijke speler voor betaalbaar wonen die bij ons nog wat ontbreekt."

In Zomergem bouwde Dierendonckblanke architecten (zie ook p. 181) groeps-woningen aan het Jongensschoolpleintje. Het project volgt op een Design & Build-procedure waarin, naast het wonen in de dorpskern, het behoud van de school als 'dorpsfiguur' centraal stond. Dat de lokale burgemeester de voormalige directeur van de opgeheven jongensschool is, zal wellicht een rol gespeeld hebben, naast de als onroerend erfgoed erkende directeurswoning. Hoe dan ook volgden de overkoepelende gemeente Lievegem en intercommunale Veneco vanuit deze ambitie een opmerkelijk pad naar de ontwikkeling van de schoolsite. De procedure had in de eerste plaats een ontwerper van de schoolsite voor ogen, en pas daarna een ontwikkelaar om de woningen te bouwen. De vertrouwde omtrek van het plein herrijst hierbij als een verkeers-luw en semipubliek woonerf, waarrond het aangenamer wonen is dan in de jumbofermette die het ook had kunnen worden. Het project laat zien wat kan als lokale wortels en procedurele expertise elkaar op regionaal niveau vinden.

Ten zuiden van Brugge ontstond een klein woonaanbod in het kiel-zog van publieke voorzieningen in de dorpskern. Dienstencentrum Veldegem (Havana architectuur, zie ook p. 225) combineert een aantal satellietdiensten van fusiegemeente Zedelgem op het gelijkvloers, waarboven twee woonlagen gebouwd zijn, specifiek ontworpen voor senioren.<sup>3</sup> De woonvolumes vullen de rijen van het uitzonderlijk orthogonale stratenplan in, aan weerszijden van het ruitvormige binnenplein. Het woonprogramma bestendigt het profiel van de dorpsstraat, maar bepaalt ook mede een autovrij dorpspleintje in het (meer nog dan elders) door straten gedefinieerde dorp. Twaalf jaar na de Open Oproep<sup>4</sup> (!) is het project nog steeds een zeldzaam voorbeeld van architectuur die 'dorpelijk'<sup>5</sup> wonen en dito publieke functies combineert. En dat terwijl dergelijke snelkoppelingen juist meer dan ooit opportuun lijken om de kernen van dorpen te versterken, verantwoord te verdichten en het wonen aldaar haalbaar te houden op vlak van ruimtegebruik, mobiliteit en toegang tot diensten. Niet alleen voor senioren, niet alleen in Veldegem.

## Woningbouw is stedenbouw

Pascal De Decker "We bouwen geen wijken meer maar woningen. We bouwen aantallen. We moeten juist wijken bouwen, met goede woningen die niet per se een eigen tuin hebben, aangepaste woningen met oog voor zorg en betaalbaarheid."

Terug in de stad is er naast acupunctuur ook een traditie van woonarchitectuur met de capaciteit om 'stad te maken'. Collectieve woonensembles vormden met name in de twintigste eeuw de bouwstenen voor hele nieuwe stadsdelen in Vlaanderen en Brussel. Hoewel deze gebouwen structureel en energetisch vaak achterhaald zijn, vormt de ruimtelijke indruk die ze nalaten een stevige basis voor hedendaagse vervangers of herinterpretaties. Daarbij is niet alleen de kwantiteit – aantal wooneenheden, bewoners of oppervlakte – van belang, maar ook de kwaliteit van hun architectuur. Die reikt verder dan de woningen an sich, omdat ze de verhouding tussen de publieke stedelijke ruimte en de privéomgeving van de stedeling organiseert.

Een voorbeeld van 'stadmakende' woningbouw vinden we in het zuiden van Antwerpen, op het Kiel. BULK Architecten bouwde er een blok sociale woningen binnen de voetafdruk van een eerder woongebouw. Het neemt zo de korrelgrootte over van de woningbouw die in het tweede kwart van de twintigste eeuw het stedelijk weefsel van de omliggende straten bepaalde (en waarbinnen de gesloopte voorganger een relatief laat, minder waardevol blok vormde).<sup>6</sup> Zandgele baksteengevels refereren naar de architectuur van toen zonder de jeugd van het project te verhullen. Naast het gebouw zelf definieert de oostgevel (mede) een levendige stedelijke huiskamer van de buurt. De architecten voorzagen echter ook de nodige buffers tussen het publieke en het private domein. Zo deelt een overzichtelijk aantal burelen telkens een traphal – ook in de duplexwoningen op de lange kant, waar voor de onderste woningen een eigen voordeur al te direct op het plein zou uitkomen – en liggen de onderste appartementen op de kopse kanten een halve verdieping boven het straatniveau. De logica van de verharde binnenkoer werd verlaten voor een combinatie van bescheiden stadstuinen en dakterrassen, en met rondbogen gemarkeerde doorsteken tussen het 'lijf' en de twee 'koppen' van het project. Met deze figuur en haar verzorgde architectuur speelt het gebouw in op de soms verholde kwaliteiten van de historische woon-omgeving, maar toont het ook voortschrijdend inzicht op de organisatie ervan.

Net als de woongebouwen van het Kiel werden de Fierenshoven in het centrum van Antwerpen in het interbellum gebouwd als sociale huisvesting. Het achterhaalde woonaanbod vormde hier echter de aanleiding om het bestaande gebouw grondig te renoveren, waarvoor AG Vespa de ontwerpopdracht toekende aan bureau Happel Cornelisse Verhoeven. Hier wist het stadsontwikkelings-bedrijf het hoekperceel, dat voorheen geen deel uitmaakte van het woonproject, wél te integreren. Het oude, lagere hoekpand werd vervangen door een nieuw volume dat de hoek markeert, tegenover het monumentale Instituut voor Tropische Geneeskunde. De nieuwe hoek echoot het baksteenmodernisme van de gevels aan weerszijde en stijgt er iets bovenuit om van het project een coherent ensemble te maken. Binnen werden de krappe eenheden van weleer horizontaal of verticaal samengevoegd tot ruimere woningen, waar mogelijk met behoud van originele elementen. Ook de commerciële ruimtes op het gelijkvloers kregen een grondige update, om ook het winkelen te bestendigen in het historische weefsel van de stad. De herwaardering van dit patrimonium bewijst dat goede architectuur ook economisch waardevol kan zijn. Binnen de huidige kaders is dit project dan ook enkel mogelijk met een terugverdienmodel (weliswaar in de categorie 'betaalbaar', maar toch). De 'verkoop' van een stevig aantal sociale centrum-woningen is de bittere pil die men kennelijk hierbij moet slikken.

Er zijn ook 'nieuwe' voorbeelden van stadmakende woonarchitectuur. Naast het station van Anderlecht combineert NovaCityI (van & bogdan en DDS+, zie ook p. 265) ►

6 'Sociale woonblokken Hennig, Thiebaud en Eric Sasse', *Inventaris Onroerend Erfgoed*, [inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/97688](http://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/97688).





05



06



7 Zie het essay van Dennis Pohl (p. 273).

een ambitieus programma van woningen en stedelijke industrie. De werkplaatsen vormen de sokkel, met daarbovenop de woningen in een innovatieve aaneenschakeling van individuele en gedeelde binnen- en buitenruimtes. Het project vloeit voort uit initiatieven van citydev.brussels, de Brusselse Bouwmeester BMA, en past binnen een overkoepelend masterplan van BUUR (Sweco). Het is een visionair project dat wonen in eenzelfde visie verbindt met stedelijke functies als werk en mobiliteit – op een schaal die een stad als Brussel past – en daarin helaas een uitzondering.

&bogdan ontwierp in Gent ook een nieuw stuk stad in de stations-omgeving. Op een steenworp van de Dampoort verheft Bijgaardehof (zie ook p. 249) het concept van cohousing tot op stedelijke schaal. Het project ontstond vanuit de stad Gent en stadsontwikkelingsbedrijf sogent, dat er drie stevige woon-groepen in samenbracht, en ook nog het wijkgezondheidscentrum van Sint-Amandsberg. In het ontwerpproces hadden de bewoners verregaande inspraak op de indeling van de eigen unit (waarbij de grenzen van de werkbaarheid op deze schaal weliswaar op de proef gesteld werden). Vanuit de betrokkenheid van (semi)publieke instanties is het geen toeval dat het project aansluit op de fietsas langs het spoor en op het naastgelegen Bijgaardepark – zonder hek. Het toont aan dat individueel, stedelijk wooncomfort prima gepaard kan gaan met publieke functies en visie.

Anne Malliet “Men ziet de connecties tussen de verschillende beleidsdomeinen niet. Zoals woonbeleid afstemmen op openbaar vervoer. Dan kan je op die plekken betaalbaar wonen, zonder auto. Een win-winsituatie, maar dan moet de regelgeving daarop aangepast worden en moet de overheid het initiatief nemen.”

Stadmakende woningbouwprojecten bieden een meerwaarde in zoverre ze individuele woonnoden afstemmen op collectieve behoeften en publieke belangen. Hiervoor zijn randvoorwaarden van groot belang. Het is geen toeval dat in elk van de hierboven vermelde projecten een sleutelrol weggelegd is voor stedelijke of gewestelijke ontwikkelingsbedrijven en sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij beantwoorden individuele woonnoden per definitie vanuit een overkoepelende visie – op zijn minst op vlak van woonaanbod, idealiter nog een stuk breder. Juist deze organisaties, die het woonvraagstuk zouden kunnen transformeren van probleemstelling tot hefboom, staan vandaag onder druk. Een louter kwantitatieve verantwoording van hun kosten, baten en opgeleverde eenheden weegt veelal door tegenover de kwaliteiten die ze als geen ander (zouden kunnen) genereren. Nochtans is er vandaag meer dan ooit nood aan nieuwe antwoorden, op een schaal die “ertoe doet”<sup>7</sup>, tegenover de vele maatschappelijke uitdagingen waarin ons woonlandschap een factor van belang is.

#### Ruimte voor visie(s)

Naast gebouwde woningbouwprojecten zien we ook veel andersoortige projecten antwoorden bieden op uitdagingen rond het woonvraagstuk. De architect beweegt zich hier in diverse contexten. Om een paar voorbeelden te noemen: ‘Stad van de menslievendheid’ is een ongevraagd project van Sophia Holst, die zich als jonge ontwerper beweegt tussen architecturale, onderzoeks- en artistieke praktijk. Vanuit een dergelijke multi- of interdisciplinairiteit probeert ze een ander perspectief te bieden op de sociale woningbouw in Brussel, met aandacht voor de mensenlevens die al te vaak als cijfers in architectuurprojecten, beleidsplannen en nieuwsberichten opgaan. In de Kempen ontwikkelde architectuurorganisatie Ar-Tur een ‘Wijkmotor’ voor de renovatie van woonwijken, toegepast op de modernistische parkwijk Egelvennen in Mol. De bedenkers toonden hierbij de meerwaarde aan van een regisseur mét visie, die lokale belangen en bovenlokale expertise weet te verenigen. Aan de Vrije Universiteit Brussel werkte Maker architecten binnen het kader van het ‘Willy Van der Meeren

Living Lab’. Voor de renovatie van de modernistische studentenhuisvesting op de campus werkten ze een waaier aan pistes uit, op het snijvlak tussen architectuurgeschiedenis, bouwtechnisch onderzoek en architecturaal ontwerp. In Gent maakten Studio Tuin en Wereld, AgwA en Domus Mundi in opdracht van de stad en de stadsbouwmeester een conceptstudie voor het toekomstbestendig maken van de zogeheten Scandinaviëblokken aan de Afrikalaan. Daarin pleiten ze voor een benadering die de duurzaamheid van het gebouw niet alleen op bouwkundig of technologisch vlak zoekt, maar evenzeer op het niveau van de verschillende beleidsniveaus en van de socio-economische aspecten van wonen en eigendom.

Het zijn maar enkele voorbeelden van een breed gedragen besef dat er binnen het ontwerpveld een verbindende visie op wonen nodig is die veel verder gaat dan het ontwerp van gebouwen. Tegelijk stellen we vast dat ook hier een zekere mate van fragmentatie optreedt. Architecten werken in projectmodus – ook in alternatieve praktijken, culturele organisaties, de academische wereld of onderzoeksopdrachten voor lokaal beleid. Het inherente risico van de werking van het architectuurveld is dat zelfs een breed gedragen bewustzijn van urgentie zich vertaalt in het projectmatig adresseren van structurele uitdagingen. Zelfs praktijken of organisaties die zich expliciet voor de woonzaak organiseren zijn, in het grotere plaatje, ‘slechts’ een project naast zovele andere. Hoopvolle initiatieven schieten als paddenstoelen uit de grond, maar er zijn bomen met diepere wortels nodig om een duurzame woonvisie in Vlaanderen en Brussel te verankeren.

#### Van woonobject naar gebiedsontwikkeling

De ontwerpintelligentie van alle eerder besproken projecten bestaat erin dat ze binnen een problematisch landschap expliciet rekening houden met de context en de specifieke behoeften van bewoners. Ze werken geëngageerd binnen strakke economische en juridische kaders, en trachten de ecologische voetafdruk te beperken. Ze stimuleren bewoners om niet alleen een eigen plek te claimen maar ook deel uit te maken van een gemeenschap. De projecten wijzen daarbij op inherente zwakheden binnen het huidige woonbeleid. Ze illustreren hoe architecten totaal afhankelijk zijn van de moed van opdrachtgevers om grenzen en kansen, hiaten of limieten te verkennen binnen een stringent regelgevend kader, waarin het traditionele gezin, het perceel en de woonunit nog steeds de uitgangspunten vormen. In die fragmentatie zijn zelfs de meest inspirerende voorbeelden pleisters op een houten been.

Alexander Dierendonck “Het is op bestuurlijk niveau dat er mensen nodig zijn die een visie ontwikkelen en iets proberen te veranderen. Dat ervaren wij lokaal, bij gemeentebesturen bijvoorbeeld. Zij kunnen iets veranderen door iets op te leggen. Zij moeten de randvoorwaarden creëren voor sociale huisvestingsmaatschappijen én privé-ontwikkelaars. Die zijn risico-avers en willen vooral gewoon kunnen blijven bouwen.”

De dominante visie in Vlaanderen en Brussel is nog steeds dat woonmodellen statisch en specifiek zijn, terwijl de woonbehoeften juist inherent dynamisch zijn. Dit geldt zowel binnen de levensloop van het individuele huishouden als op demografisch niveau. Die spanning is niet langer houdbaar, zeker tegenover uitdagingen op het vlak van betaalbaarheid, bereikbaarheid en klimaatproblematiek. Het denken over wonen moet daarom inzetten op het grotere geheel. De maat der dingen moet veranderen, projectontwikkeling moet plaats maken voor gebiedsontwikkeling en statische visies op wonen moeten vertaald worden naar doorstroommodellen. Goede architectuur kan hierop inspelen, maar de regie van een verantwoorde en duurzame woonvisie kan nergens alleen in publieke handen liggen. Grondposities vormen hiervoor de cruciale voorwaarde. Op goed ontsloten plekken (nabij stations, bijvoorbeeld) kan men vaak nog verdichten ➤





07



08



op een manier die wonen zinvol schakelt aan publieke functies. In zulke gevallen kan woningbouw wezenlijk bijdragen aan een vermindering van de mobiliteitsproblemen, van grote betekenis zijn in o.a. ecologie, waterbeheer, sociale en functionele behoeften enz. Sociale huisvesting zou daarbij in de *driving seat* kunnen – of zelfs moeten – zitten, en niet weggeduwd worden als een verplicht nummertje in de stadsontwikkeling.

Een dergelijke aanpak vraagt om de integratie van verschillende beleidsniveaus en -domeinen. Vlaanderen heeft hier vanuit het stedenbeleid en het stadsproject ervaring mee. Dit zou nu als een *taskforce* voor het wonen verder uitgerold kunnen worden. Dat kan alleen slagen als er grootschalig gedacht wordt en verschillende ruimtelijke problemen gelijktijdig aangepakt worden. Dat zal een cultuurshift op veel vlakken vergen. Zo is het niet zinvol om te spreken over parkeerplaatsen maar over het mobiliteitsvraagstuk, niet over woningnood maar over sociale rechtvaardigheid, de woning niet als rollend kapitaal maar als levensbehoefte van eenieder, en evenmin over renovatieplicht via individuele subsidies maar over verduurzamen op lange termijn van het hele patrimonium. Loskomen van bestaande denkkaders is nodig voor een innovatieve en holistische aanpak, die de gemeenschap op termijn minder zal kosten. Op dit moment lijkt dat verre toekomstmuziek. Het vraagt een omkering van hoe Vlaanderen met zijn verkokerde beleidsdomeinen en -niveaus is gestructureerd. Er is meer visie en sturing nodig, gebouwd op dialoog en samenwerking. Dynamische, geïntegreerde modellen moeten in de plaats komen van masterplannen, die bij uitvoering vaak al verouderd zijn.

**Christine de Ruijter** “Iets wat we vanuit Nederland kunnen leren, is het gegeven van gemeentelijke projectmanagers die opdrachtgevers en ontwerpers bijstaan. Er zijn daar veel meer regels, maar die projectmanagers kijken ook naar wat die regel oplevert. Van daaruit kunnen ze het gesprek aangaan, ook over de manier waarop je gaat communiceren met omwonenden om het nodige draagvlak te creëren.”

En de architecten? Zij ervaren nu vooral de machteloosheid om wezenlijk bij te dragen aan een goede woonomgeving. Vanop de eerste rij zien ze scherp waar het systeem tekortschiet, en wie er met de winsten gaat lopen die eigenlijk de gemeenschap toekomen. Helaas reageert het beroepsveld in verspreide orde. De vraag is hoe architecten hun maatschappelijk engagement kunnen omzetten in verantwoordelijkheid. In dat kader is het boeiend om honderd jaar terug te blikken. Ook na de Eerste Wereldoorlog beheerste de woningnood het publieke debat. Architecten organiseerden zich over de grenzen heen om met nieuwe modellen te komen. Toen de economie het toeliet (vanaf de jaren 1950) zijn die in groten getale uitgerold. Over de specifieke architecturale oplossingen van toen valt zeker te discussiëren, maar die gemeenschappelijke visieontwikkeling zou moeten inspireren. Zo kunnen architecten zich een plek heroveren in het debat, als publiek geëngageerde intellectuelen die naar het brede publiek, overheden en bouwheren communiceren in woord en beeld. Daarmee zouden ze uit hun traditioneel reactieve positie kunnen treden, om drijvende en sturende krachten te worden in de omslag naar een ander woonbeleid als opstap naar een rechtvaardigere en duurzamere maatschappij.

**Oana Bogdan** “In een ideale wereld dienen wij bouwaanvragen in voor gebouwen, niet voor aparte functies. Laat ons structuren driehonderd jaar behouden, tegelijkertijd specifiek zijn én flexibiliteit ontwerpen, en genereus zijn in ruimte. Die generositeit is er nu wel in gebouwen die van oorsprong niet-residentieel zijn.”

#### fotografie

01, Groepswoningen Lange Beeldkensstraat, Antwerpen – Dierendonckblanc architecten © Filip Dujardin  
 02, Cohousing Jean, Gent – ectv architecten Els Claessens Tania Vandenbussche © Kimberley Dhollander  
 03, Cohousing 't Getouw, Malle – AIDarchitecten © Jochen Verghote (LUCID)  
 04, Groepswoningen Jongensschoolpleintje, Lievegem – Dierendonckblanc architecten © Nick Moons  
 05, Sociale woningen Eric Sasse, Antwerpen – BULK Architecten © Nick Claeskens  
 06, Groepswoningen Fierenshoven, Antwerpen – Happel Cornelisse Verhoeven I.s.m. Molenaar & Co architecten © Karin Borghouts  
 07, Groepswoningen en KMO-zone NovaCity I, Anderlecht – &bogdan en DDS\* © Laurian Ghinitoiu  
 08, Cohousing Bijgaardhof, Gent – &bogdan © Laurian Ghinitoiu

