



DE REVIVAL VAN DE COÖPERATIE (7)

Woningbouwcoöperaties: inspiratie uit Zürich

Anne Malliet

Veel woningbouwcoöperaties in Europa ontstonden tijdens en na beide Wereldoorlogen. Ze zorgden in de ons omringende landen vaak voor een belangrijk aandeel betaalbare huurwoningen. Ons land trok in de naoorlogse periode echter de kaart van het stimuleren van de individuele woningbouw en het woningbezit, met een niet goed uitgebouwde huurmarkt tot gevolg. Te oordelen naar de bevolkingsprognoses - Vlaanderen zal in 2050 naar schatting 1 miljoen meer inwoners tellen dan vandaag - dient zich opnieuw een woningnood aan. Het lijkt daarom zinvol te onderzoeken of dit geen kans is om bij te sturen naar een beter evenwicht tussen huur en eigendom. Het coöperatieve model is alleen al om die reden interessant om eens nader te bestuderen. Het is immers een optie die zich situeert tussen huur en eigendom in. In Zürich, Zwitserland, vinden we inspiratie hoe het moet.

WONINGBOUWCOÖPERATIES

Een woningbouwcoöperatie is een organisatie die tot doel heeft haar leden van gunstige woonruimte te voorzien. Het zijn in principe democratisch georganiseerde en niet winstgeoriënteerde bedrijven. Ze leveren betaalbare woningen tegen kostprijs. Ze ontstaan waar er mensen zich verenigen om in een behoefte, in dit geval in de nood aan woonruimte te voorzien. De coöperatie verzekert haar leden van

een passende woning, maar daarom nog niet levenslang dezelfde woning. De leden bezitten via hun aandeel in feite een deel van het collectief vastgoed van de coöperatie, maar niet één welbepaald deel of welbepaalde woning daarin. Het coöperatieve model zorgt er dus voor dat er zuinig wordt omgegaan met ruimte. Het biedt een antwoord op de actuele vraag naar meer residentiële mobiliteit. We leven alsmaar langer en de tijdspanne die het gezinsleven daarin vertegenwoordigt wordt steeds kleiner, maar we

bouwen of kopen nog steeds een gezinswoning. Veel ouderen blijven wonen in de veel te groot geworden gezinswoning.

INSPIRATIE UIT ZÜRICH

Op zoek naar buitenlandse *good practices* inzake woningbouw vielen meteen de Zwitserse woningbouwcoöperaties op, en meer bepaald de zeer actieve organisaties in Zürich. In 1998 formuleerde deze stad de ambitie om 10.000 nieuwe woningen te realiseren in 10 jaar tijd. Tegen 2008 waren er al 13.000 woningen gebouwd, waarvan 21% door de 'Wohnbaugenossenschaften' aan een kostprijs die 20 tot 50% goedkoper is dan de marktprijs. De woningen die de Zürichse coöperaties realiseerden blinken tegelijk uit in architecturale kwaliteit, vernieuwende woningtypologieën en een hoge ecologische standaard.

Hoewel coöperatieve woningbouw in Zwitserland een geschiedenis heeft die teruggaat tot de vorige eeuwwisseling en de coöperatieve gedachte er ook in de levensmiddelhandel nog zeer aanwezig is door de warenhuisketens Coop en Migros, kan je zeggen dat enkele recente woningbouwcoöperaties gezorgd hebben voor de huidige renaissance en het brede draagvlak dat deze beweging in Zürich vandaag kent.

WOONRUIMTE

'Kraftwerk 1' is de bekendste woningbouwcoöperatie en ontstond in een crisisperiode op de vastgoedmarkt in 1990. Deze coöperatie stelde zich niet alleen tot doel om aan haar leden betaalbare woonruimte te verschaffen, maar koppelde deze taak ook aan nieuwe maatschappelijke uitdagingen en doelen. Ze wilden naast gevarieerde woninggroottes ook nieuwe types voor andere samenlevingsvormen en ruimte

voor werken in hun project inbouwen. Een participatietraject in 1995 heeft geleid tot de realisatie in 2001. Omdat men een opportuniteit zag in een vastgoedproject in crisis kon de jonge coöperatie zonder patrimonium dit project van 81 woningen voor 170 volwassenen en 80 kinderen realiseren. Het betrof een verlaten industrieterrein, een site waarbij velen twijfelden aan de potentie om uit te groeien tot stedelijk woongebied. Stücheli Architecten, de auteurs van het ontwikkelingsplan betrokken Bünzli & Courvoisier, een jong architectenbureau, bij de opgave. Zij ontwierpen een bijzonder gevarieerde mix aan kleine, middelgrote tot heel grote, onconventionele woningen. Dit zorgde voor een grote verscheidenheid aan bewoners en een mix aan leeftijden. In het complex 'Hardturm' is er ook ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Er is een restaurant, een winkel en er zijn gemeenschapsruimten annex daktuin en een pantoffelbar voor de bewoners. Met een hoge ecologische standaard en een woonoppervlakte van 35 m² per bewoner ligt het project flink onder het gemiddelde van 42 m² in Zürich en levert het toch een hoge woonkwaliteit.

Begin 2012 werd met het complex 'Heizenholz' een nieuwe realisatie van dezelfde coöperatie in gebruik genomen. Daarbij werden twee oude gebouwen omgebouwd en samengevoegd tot 26 woningen. Opnieuw werd daarin een grote 10 kamerwoning voor gemeenschappelijk wonen voorzien, maar nu werden ook twee zogenaamde 'clusterwoningen' gerealiseerd. Deze nieuwe woningvorm wil men aanbieden om aan het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens een passende woonvorm aan te bieden. Ze bieden een lagere drempel dan het gemeenschappelijk wonen. Doordat elke bewoner over een studio met sanitaire cel en kitchenette beschikt, is er meer mogelijkheid om zich terug te trekken en wel of niet deel te nemen aan het leven in de ge-

meenschappelijke woonruimte en keuken. Dit is een woonvorm die aantrekkelijk is voor jonge alleenstaanden, maar ze spreekt ook ouderen aan die elkaar hulp willen bieden. Architect Adrian Streich won de architectuurwedstrijd

Zürichse woningbouwcoöperaties zijn echte voortrekkers in de toepassing van ecologische en energiezuinige bouwmethoden.

met zijn verbouwingsconcept, waarbij hij de oude gebouwen aan elkaar verbond door een nieuwbouw met gemeenschappelijke terrassen en buitentrappen die uitnodigen tot ontmoetingen tussen de bewoners. Ook in dit gebouw werd ruimte voor kantoren voorzien, alleen de parkeerruimte is doelbewust zeer schaars gehouden omdat men autodelen en het gebruik van fiets en openbaar vervoer wil aanmoedigen. Kraftwerk realiseerde nog een derde project 'Zwicky' en plant een vierde.

VOORZIENINGEN

Volgens de Internationale koepel van coöperaties, ICA, baseert de coöperatieve onderneming zich op waarden als zelfhulp, zelforganisatie, democratie, gelijkheid en solidariteit. Het is een businessmodel dat mensen en maatschappelijke meerwaarde centraal stelt eerder dan financiële winst. Om die reden bieden Zwitserse woningbouwcoöperaties hun leden behalve woonruimte ook voorzieningen aan. Ze verhuren gemeenschapsruimten, gastenwoningen en atelierruimtes. Een feest geven, gasten te logeren leggen of een hobby uitoefenen, het kan zonder dat je woonruimte op die uitzonderlijke momenten moet voorzien zijn. Dat is zuinig omgaan met en intensief gebruik van ruimte. Veel woningcoöperaties zorgen ook voor sociale hulp, buurtactiviteiten, organiseren wijkverenigingen en zorgen zo voor samenlevingsopbouw. Terwijl vroeger vaker bibliotheken, vorming,

maaltijden of levensmiddelen werden verstrekt aan leden, zorgen de Zürichse woningbouwcoöperaties vandaag eerder voor een meerwaarde door aandacht voor een ecologische leefwijze en duurzaam bouwen. Ze zijn echte voortrekkers in

de toepassing van ecologische en energiezuinige bouwmethoden.

HOUTBOUW

Enkele Genossenschaften onderschrijven de principes van de '2000 Watt-Gesellschaft'. Dit aan de Technische Hogeschool Zürich (ETH) ontwikkelde energiepolitiekmodel staat voor een mondiaal haalbaar en gelijk verbruik voor alle wereldburgers. Men zoekt naar manieren van wonen en bouwen die het verbruik reduceren, zonder daarbij aan fundamenteel comfort in te boeten.

Door bijvoorbeeld hout als bouw materiaal in te zetten reduceert men de benodigde energie voor de productie van het gebouw, de zogenaamde grijze energie, gevoelig. Als patrimoniumbeheerders van heel wat naoorlogse woonwijken weten Genossenschaften ook bijzonder goed dat gebouwen flexibel aanpasbaar moeten zijn om aan veranderende woningbehoeften tegemoet te komen en dat heel vaak na enkele decennia de sloop toch onafwendbaar is. Hout scoort daarom beter. De Zürichse 'Familienheim-Genossenschaft' realiseerde zo in 2003 het pilootproject aan de Hegianwandweg naar ontwerp van de architecten EM2N. De woonblokken met vijf bouwlagen zijn met vloerplaten in massief hout opgetrokken rond een centrale betonnen kern. Door de vrij indeelbare verdiepingen kan het nu ingepaste palet aan woningtypes in

de toekomst gemakkelijk aangepast worden. Het vereiste de samenwerking tussen de knapste houtbouwingenieurs en het herdenken van de normen voor brandveiligheid, maar de navolging is verzekerd. In Wenen aan de Wagramerstrasse realiseerde de 'Familie - Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft' recent een complex van 71 woningen in 7 bouwlagen als een houtbouw. De korte bouwtijd van 10 weken is indrukwekkend, maar ook het gegeven dat het benodigde hout voor dit woningcomplex in Oostenrijk in één minuut is gegroeid.

VERDICHTING

Woningbouwcoöperaties in Zürich zijn ook voortrekker inzake oefeningen in verdichting van bestaande wijken. Enerzijds omdat de beschikbare open ruimte schaars wordt en bouwgrond zeer duur is, maar ook omdat ze geloven in het behoud van de woonkwaliteit bij hogere dichtheden. Ze beslissen vaak om verouderde woonwijken te slopen en vervangbouw te voorzien met 40 tot 100% meer woonruimte op dezelfde grond. Het laat hen toe technisch en ecologisch betere standaards te halen, tegelijk een grotere variëteit en nieuwe types woningen aan te bieden en de open ruimte beter in te richten. In het stadsdeel Albisrieden verving de 'Baugenossenschaft Sonnengarten' de traditionele woonwijk 'Triemli' van 144 woningen in kleine blokken door een hedendaags ontwerp met 192 woningen van de Architecten von Ballmoos Krucker. Waar voorheen 10 blokjes van drie bouwlagen met een zadeldaken parallel geschikt waren in het groen, staan nu twee strakke, gekromde bouwvolumes van zes bouwlagen rond een centrale open ruimte. De coöperaties schuwen ook de grote schaal niet. Het schaalvoordeel zorgt voor betaalbaarheid of maakt de toepassing van wijkverwarming haalbaar. In de nieuwe wijk 'Triemli' gebeurt dit op basis

van geothermie. Bij de renovatie van de twee hoogbouwblokken 'Sihlweid' in het stadsdeel Leimbach zorgde men voor uitbreiding van de woonruimte door grote woonkeukens en terrassen aan te hangen en werden de gevels geïsoleerd en bekleed met zonnepanelen tot één grote energiecentrale. In een groter aanbod woningen kunnen verhuisbewegingen gemakkelijker gerealiseerd worden en vinden ouderen of partners na een echtscheiding een andere woning in de vertrouwde wijk. Dat zij erin slagen dergelijke projecten door hun leden soms met een meerderheid van 90% goed te laten keuren, is het resultaat van een intensief informatie- en participatieproces, maar het spreekt ook voor de hoge acceptatie van dit democratisch model.

Dat woningbouwcoöperaties op zoek zijn naar maatschappelijke meerwaarde en aanjager zijn van innovatie geldt niet alleen voor de stedelijke context. Ook in landelijke context ontwikkelen ze soms initiatieven die de weg tonen naar meer woonkwaliteit met minder ecologische impact. Zo ontwikkelde de bestaande 'Wohnbaugenossenschaft Gartenweg' in Kaltern in Zuid-Tirol, Italië, na 30 jaar een tweede project met 25 nieuwe familiewoningen, gegroepeerd in 8 bouwvolumes, die zich wonderwel inpassen in het landschap en het tapijt van eengezinswoningen dat deze landelijke gemeentes kenmerkt. In Zuid-Tirol bestaat al sinds 1970 een ruimtelijke verordening die het bouwen op de groene wei ontraadt en het verdichten van de dorpskernen aanmoedigt. Dit gebeurt ook door bepaalde zones voor gesubsidieerde woningbouw voor te behouden. Jonge mensen organiseren zich dan vaak in coöperatief verband omwille van het economisch voordeel van het samen bouwen. Meestal levert dit dan kleine groepen rijwoningen op. De gemeente als eigenaar van de grond was ambitieuzer en vroeg in de architectuurwedstrijd uitdrukkelijk naar alternatieven voor

deze rijwoningtypologie. Feld 72 Architecten won de wedstrijd met een voorstel van blokjes groepswoningen, gespreid ingeplant in het landschap, maar ondergronds gekoppeld door kelders en een parking, waarboven een autovrije speelstraat het geheel van de woningblokken aan elkaar bindt. De architecten wilden aantonen dat het coöperatief model meer te bieden heeft dan alleen het economisch voordeel. Ze overtuigden de bewoners dat het loont om in te zetten op de collectieve ruimte. Terwijl de aanvankelijke vraag het aandeel collectief t.o.v. privaat wilde minimaliseren, is er nu tevredenheid over de gemeenschappelijke woonstraat die ook kinderen uit de buurt aantrekt. De ervaring van de architecten met participatieprocessen was bij het ontwikkelingsproces erg belangrijk.

ningen maximaal naar alle richtingen uitzicht op het omringende landschap en beschikken ze ook nog over een stukje private tuin. De compacte woonvolumes zijn lage-energiewoningen. En een gemeenschappelijke verwarming op basis van geothermie, toont opnieuw de meerwaarde aan van het coöperatief model.

SOCIALE INCLUSIE

Waar elders in de wereld de segregatie van bevolkingsgroepen in gescheiden woonbuurten toeneemt, staat de coöperatieve gedachte in Zürich voor sociale inclusie. In de coöperaties wonen tot 5% huurders die een toelage ontvangen, onzichtbaar gemengd tussen de andere bewoners. In het actuele pilootproject 'Mehr als

Waar elders in de wereld de segregatie van bevolkingsgroepen in gescheiden woonbuurten toeneemt, staat de coöperatieve gedachte in Zürich voor sociale inclusie.

Ook de weerstand om niet met de auto tot voor de huisdeur te kunnen rijden werd omgebogen. De woningen zijn via de ondergrondse parking goed toegankelijk, al wilden de bewoners om kostenbesparing geen liften. Via een intensief participatietraject kregen alle toekomstige bewoners inspraak in de organisatie van hun woning. De architecten slaagden erin de individuele verlangens tot één samenhangend geheel met drie tot vier bouwlagen te puzzelen en in de topografie in te passen. Daarbij hebben de wo-

Wohnen' in Leutschenbach werken meerdere coöperaties samen en wordt een extreme mix aan woningen en andere bestemmingen beoogt. In de extreem rijke gemeenten van Zürich, aan de zogenaamde 'Goudkust' aan de noordzijde van het meer, beseffen gemeenten dat ze de coöperaties nodig hebben om woonruimte te realiseren die betaalbaar is voor de middenklasse, omdat hun scholen leerkrachten nodig hebben en het brandweerkorps zijn vrijwilligers.

Anne Malliet

Projectverantwoordelijke Team Vlaams Bouwmeester

Literatuur en bronnen:

- Brinckmann Ulrich, 'In einer Minute gewachsen', *Bauwelt* 21, 2012.
- Gijssels Caroline, *Coöperatieve antwoorden op maatschappelijke uitdagingen*, Leuven, 2011.
- Fitz Angelika, 'Bauen als Genossenschaft bietet nicht nur ökonomische Vorteile', *Bauwelt* 29, 2011.

- Herzog Andrez, 'Gemeinsam allein wohnen. Hinter dem grauen Putz des 'Kraftwerk 2' verbirgt sich ein bunter Grundrissmix. Cluster vereinen Kleinhaushalt und Gross-WG', *Hochparterre* 4, 2012.
- Hofer Andreas, Schulz Brigitte, 'Wir mischen sehr wild', *Stadt-bauwelt* 196, 2012.
- Knüsel Paul, '2000 Watt Hoch.

Die Baugenossenschaft Zurlinden verwandelt zwei Hochhäuser aus den Siebzigerjahren in ein bewohnbares Solarkraftwerk', *Hochparterre* 11, 2012.
- Simon Axel, 'Der Ersatzneubau', *Bauwelt* 45, 2011.
- Schmid Peter, *Die Wohnungsbaugenossenschaften der Schweiz*, 2005, www.wbg-fh.ch.