

Anne Malliet

Een Nieuwe Renaat Braem voor Vlaanderen

De woondroom van huisje-tuintje wordt onhoudbaar. Deze tijd vraagt om visionair collectieve woningbouw

Anne Malliet is projectverantwoordelijke Collectief Wonen bij Team Vlaams Bouwmeester.



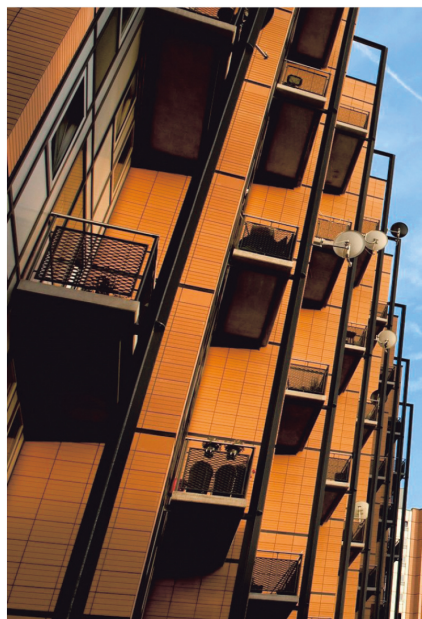
Beste Louis Tobback, U heeft overschot van gelijk als u stelt dat de sociale woningen die wij in Vlaanderen de jongste decennia bouwden te duur zijn. Maar sta me ook toe te voegen dat u het bij uw analyse fout hebt. U haalt de socialewoningbouwprojecten van Sint-Maartensdal in Leuven, een ontwerp van Renaat Braem (1910-2001), en Casablanca in Kessel-Lo, een ontwerp van Léon Stynen (1899-1990) aan. Die bewijzen het tegendeel van wat u beweert. Ze bewijzen dat je de knapste koppen van een generatie architecten nodig hebt om visionaire projecten te realiseren die de tand des tijds kunnen doorstaan. Braem en Stynen waren visionaire architecten en stonden voor kwaliteit.

Er is wel iets anders veranderd aan de socialewoningbouw van de laatste decennia en dat is de schaal en de omvang van de projecten. Terwijl de blokken van Sint-Maartensdal destijds bij oplevering goed waren voor ruim 300 woningen, heet een socialewoningbouwproject met meer dan vijftig woningen vandaag een groot project in Vlaanderen. De doorsnee is eerder minder dan dertig woningen tegelijk. Wat men in de naoorlogse periode nog besefte is dat rationalisatie en serieproductie het woningvraagstuk zouden helpen oplossen. Als je woningen bouwt met mondjesmaat dan kost dat geld, te veel geld.

Er is nog een aspect dat veranderd is: de bouwhoogte en de compactheid van de projecten. De meeste realisaties zijn wat men in het jargon noemt "grondgebonden woningen", voor de gewone man huisjes met een tuintje, voor de daarmee geen mooie dingen te realiseren zijn, wil ik niet ontkennen, maar dat we daarmee niet de noodzakelijke aantallen en de gevraagde betaalbaarheid realiseren, mag wel duidelijk zijn. Als je met dit concept projecten van enige omvang wil realiseren, dan heb je grote terreinen en veel ruimte nodig en waar hebben we die nog in Vlaanderen?

Obsessie voor tuinen

Om kort te gaan: we zijn de Vlaamse woondroom van het huisje op de eigen kavel, dat vandaag qua betaalbaarheid en maatschappelijke kost tegen een muur aanloopt ook als ideale woningtype voor de minst begoeden gaan beschouwen. Als men er in de sector er van overtuigd blijft dat projecten met meer gestapelde groepswooningbouw onhaalbaar zijn in Vlaanderen en als men doorgaat met verouderde wijken met "grondgebonden woningen"



Het project van Sint-Maartensdal in Leuven, een ontwerp van architect Renaat Braem.
© BELGAIMAGE

te vervangen door nieuwe huisje-tuintje-concepten, dan kan je je afvragen of we het probleem van betaalbaarheid en van de noodzakelijke aantallen ooit zullen oplossen.

Waar gaat onze obsessie voor de eengezinswoning met tuin ons leiden? De bouwkost vandaag is één probleem, de beheerskost en de maatschappelijk kost op termijn is nog een veel groter probleem. Als de energieprijzen blijven stijgen en als de schone lucht in het buitenland onbetaalbaar wordt, dan zitten we met een huizenhoog probleem door onze verspreide bebouwing van eengezinswoningen en ons gebrek aan collectieve woningbouw. Als patrimoniumbeheerder van een paar duizend woningen krijg je toch nachtmerries als dat patrimonium bestaat uit honderden projecten van gemiddeld dertig woningen. Elk project zijn eigen architectuur, zijn specifieke technieken, zijn eigen onderhoudsproblematiek, om nog te zwijgen van de beheersbaarheid van toekomstige renovatiecampagnes. Ze zullen een legertje ambtenaren nodig hebben bij die huisvestingsmaatschappijen om dat probleem te beheersen. Met de blokken van Renaat Braem op het Kiel in Antwerpen, viel de renovatie nog mee. Braem ijverde er destijds voor om die woningen groter te maken dan de toenmalige oppervlakenorm. Dat heeft ervoor gezorgd dat men ze bij de recente sanering niet eens hoefde te verbouwen. De plattengronden van de woningen voldoen nog

steeds. En dit bedacht hij vóór de term "duurzaam bouwen" aan de orde was. Wat zou men in Antwerpen doen zonder de grootschalige voor- en naoorlogse projecten op het Kiel, op Stuyvenberg, op Linkeroever, zonder de Silvertoptorens, de Rozemaai en de Luchtbal?

Versnipperde eigendom

Maar het is natuurlijk niet zomaar dat de grote schaal van de socialewoningbouwcomplexen in onbruik is geraakt. Door de meest behoeftige gezinnen samen te brengen in grote ensembles, krijg je problemen die mekaar versterken. Een betere sociale mix is maatschappelijk veel gezonder en projecten zoals het Militair Hospitaal in Antwerpen bewijzen dat het mogelijk is. Een goede sociale mix is ook wat het grond- en pandendeceet, dat een sociale last oplegt aan private ontwikkelaars, heeft beoogd. Alleen heeft men dit decreet ook niet geschreven vanuit het oogpunt van een patrimoniumbeheerder.

Van enige esthetische kwesties mogen we dan inderdaad niet wakker liggen. Want dat is waar ik aan denk, als ik door Sint-Maartensdal loop. Hoe zou je voor dergelijk visionair project vandaag een vergunning krijgen, als de appreciatie niet de waan van de dag en de esthetische bezorgdheid over gelijke kroonlijsthoogtes van de individuele ambtenaar niet overstijgt?



**De nieuwe
mogelijkheid
om bescheiden
woningen
te realiseren,
biedt kansen,
want dit laat
een betere
sociale mix toe.
Maar laat
alstublieft
het idee varen
dat je dit
met minder
dan onze beste
architecten
zou kunnen**

En à propos, er is nog een voordeel aan collectieve groepswooningbouw. Je komt minder in verleiding om een woning uit zo'n complex te verkopen aan een lang zittende huurder. Dat is namelijk wat er gebeurde in veel socialetuinwijken. Dit maakt dat huisvestingsmaatschappijen vandaag met versnipperde eigendom zitten en dat het zo goed als onmogelijk is een volledige wijk met een verouderd en te kleinschalig woningenbestand te slopen en te vervangen door visionaire nieuwbouwprojecten.

U hebt gelijk, mijnheer Tobback, dit kan en moet professioneler. Laat ons met geschikte partners – en betrouwbare patrimoniumbeheerders zijn belangrijker dan ontwikkelaars, voor wie vaak alleen de snelle omzet van tel is – aan tafel zitten en projecten opzetten. De nieuwe mogelijkheid om bescheiden woningen te realiseren, biedt kansen, want dit laat een betere sociale mix toe. Maar laat alstublieft het idee varen dat je dit met minder dan de beste van onze architecten zou kunnen.

CORRECTIE

Martine Taelman (Open Vld) komt op in Antwerpen, niet in Oost-Vlaanderen (DM 15/1).