TEXTE Anne Malliet

Samen woningen bouwen

Veel woningbouwcoöperaties in Europa ontstonden tijdens en na beide Wereldoorlogen. Ze zorgden voor een belangrijk aandeel betaalbare huurwoningen. Ons land trok in de naoorlogse periode echter de kaart van het stimuleren van het particuliere woningbezit. Te oordelen naar de bevolkingsprognoses dient zich opnieuw een woningnood aan. Het lijkt daarom zinvol te onderzoeken of dit geen kans is om bij te sturen naar een beter uitgebouwde huurmarkt. Het coöperatieve model verdient het verder bestudeerd te worden omdat het een optie is die zich situeert tussen huur en eigendom in.

links **Adrian Streich Architekten, meergeneratiehuis Kraftwerk1, Heizenholz, Höngg, Zürich 2012**

rechts **feld72, Wohnbaugenossenschaft Gartenweg, Kaltern, Zuid-Tirol 2010**

© KATRIN SIMONETT

RWMSTR

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

Een woningbouwcoöperatieve is een organisatie die tot doel heeft haar leden van gunstig geprijsde woonruimte te voorzien. Het zijn in principe democratisch georganiseerde en niet winst georiënteerde bedrijven. Overal ter wereld leveren zulke ondernemingen betaalbare woningen tegen kostprijs. Ze ontstaan waar er mensen zich verenigen om in een behoefte, de nood aan woonruimte, te voorzien. De coöperatieve verzekert haar leden van een passende woning. De leden hebben via hun aandeel woonzekerheid, maar niet in één welbepaalde woning en niet levenslang in dezelfde woning. Het coöperatieve model 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 dat veel te groot geworden huis.

Inspiratie uit Zürich

Op zoek naar buitenlandse good practices inzake woningbouw, vielen meteen de Zwitserse woningbouwcoöperatieven 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% lager ligt dan de marktprijs. De woningen die de Zürichse coöperatieven 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 sterk aanwezig is (warenhuisketens COOP en Migros), hebben enkele recente woningbouw-coöperatieven gezorgd voor de huidige renaissance en het brede draagvlak dat deze beweging in Zürich vandaag kent.

Woonruimte

'Kraftwerk 1' uit 1990 is de bekendste coöperatieve. Zij stelde zich niet alleen tot doel om aan haar leden betaalbare woonruimte te verschaffen, maar koppelde daaraan ook nieuwe maatschappelijke uitdagingen en doelen. Ze wilde naast gevarieerde woninggroottes ook nieuwe types voor andere samenlevingsvormen en ruimte voor werken in haar project inbouwen. Men nam een vastgoedproject in crisis over, om er een project van 81 woningen te realiseren. Op een verlaten industrieterrein –velen twijfelden aan de mogelijkheid dat deze site zou uitgroeien tot stedelijk woongebied –, realiseerden Bünzli &

© HERTHA HURNAUS

De 'Wohnbaugenossenschaften' zijn echte voortrekkers in de toepassing van ecologische en energiezuinige bouwmethoden.

von Ballmoos Krucker Architekten, inplantingsplan voor nieuwbouw, Baugenossenschaft Sonnegarten Zürich Triemli 2011

Courvoisier een bijzonder gevarieerde mix aan kleine, middelgrote tot heel grote, onconventionele woningen. Het complex 'Hardturm' kent een zeer grote verscheidenheid aan bewoners en biedt ruimte voor bedrijven en voorzieningen zoals een restaurant en een winkel. Voor de bewoners zijn er bovendien gemeenschapsruimten, een daktuin en een pantoffelbar. 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 coöperatieve, in gebruik genomen. Daarbij werden twee oude zorggebouwen omgevormd tot 26 woningen. Opnieuw werd daarin een grote tienkamerwoning voor gemeenschappelijk wonen voorzien, maar nu werden ook twee zogenaamde 'clusterwoningen' gerealiseerd. Deze nieuwe woningvorm wil aan het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens, zowel bij jongeren als bij ouderen, een passende woonvorm aanbieden. Doordat elke bewoner over een studio met sanitaire cel en kitchenette beschikt, is de drempel lager dan bij het gemeenschappelijk wonen. Er is meer mogelijkheid om zich terug te trekken en niet altijd deel te nemen aan het leven in de gemeenschappelijke woonruimte en keuken. Adrian Streich Architekten ontwierp het complex met zijn gemeenschappelijke terrassen en buitentrappen die uitnodigen tot ontmoetingen tussen de bewoners. Ook kantoorruimte werd voorzien. De parkeerplaatsen zijn doelbewust schaars gehouden omdat men autodelen en het gebruik van fiets en openbaar vervoer wil aanmoedigen.

Voorzieningen
Volgens de Internationale koepel van coöperatieven, 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 'Wohnbaugenossenschaften' hun leden behalve woonruimte ook voorzieningen aan. Ze verhuren gemeenschapsruimten, gastenwoningen en atelierruimtes. Een feest geven, gasten een bed aanbieden of een hobby uitoefenen, het kan zonder dat je eigen woonruimte op die uitzonderlijke momenten voorzien is. Veel woningcoöperaties zorgen ook voor sociale hulp, buurtactiviteiten, organiseren wijkverenigingen en zorgen zo voor samenlevingsopbouw. Terwijl vroeger bibliotheken, vorming, maaltijden of levensmiddelen werden verstrekt aan leden, zorgen de Zürichse Genossenschaften 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.

PROCÉDURE DE SÉLECTION VLAAMS BOUWMEESTER OPEN OPROEP PROCÉDURE DE SÉLECTION VLAAMS BOUWMEESTER

OPEN OPROEP

De dorpskern van Kasterlee wordt volledig heringericht nav de heraanleg van de Kempense Noord-Zuidverbinding, waarbij het belangrijk is dat de Markt eenheid uitstraalt en de kerk geïntegreerd wordt. Ook het nieuwe ontmoetingscentrum met een nieuw publiek plein zal uitgroeien tot een kloppend hart en niet alleen de gemeenschap maar ook het centrum versterken.

Ontmoetingscentrum, heraanleg dorpskern, inrichten buitenplein, parkeerplaatsen
Het ontwerp van de dorpskern en het ontmoetingscentrum vertrekt vanuit de kleinschaligheid van de gemeente. Bij de organisatie, oriëntatie en de beleving wordt belang gehecht aan het maaiveld. Het ontwerp van de openbare ruimte is zeer helder en evident; het marktplein reflecteert de eigenheid van de gemeente.

Het team wil een statement maken met de verschijningsvorm van het gebouw, maar zwakt dit af door de schuin aflopende daken. De volumetrie is stedelijk noch landelijk. Het gebouw heeft een hoge interactie met de omgeving. De opbouw van het grondplan in T-vorm laat toe de polyvalente zaal multifunctioneel in te zetten, maar ook de foyer kan op alle aangelegen zones inspelen.
www.dierendonckblancke.eu

LIEU Kasterlee MAÎTRE DE L'OUVRAGE Gemeentebestuur Kasterlee BUDGET 12.000.000 euro (excl. btw en erelonen)

ÉQUIPES DE PROJETS TV Architectenbureau Paul de Ruiter + LARS Laboratory for Architectural ReSearch | Hub | TV Label Maat | TV Baukunst – Dennis Dujardin | Dierendonckblancke Architecten *[adjudicataire]*

feld72, tuinconcept voor Wohnbaugenossenschaft Gartenweg, Kaltern, Zuid-Tirol 2010

Houtbouw

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

Door bijvoorbeeld hout als bouwmateriaal in te zetten reduceert men de benodigde energie voor de productie van het gebouw, de zogenaamde grijze energie. Als patrimoniumbeheerders van heel wat naoorlogse woonwijken weten Genossenschaften ook 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 kunnen de woningen in de toekomst gemakkelijk aangepast worden. Het vereiste de samenwerking tussen de knapste houtbouwingenieurs en het herdenken van de normen voor brandveiligheid. In Wenen aan de Wagramerstraße volgt een coöperatieve deze trend met een recent complex van 71 woningen in 7 bouwlagen in Oostenrijks hout.

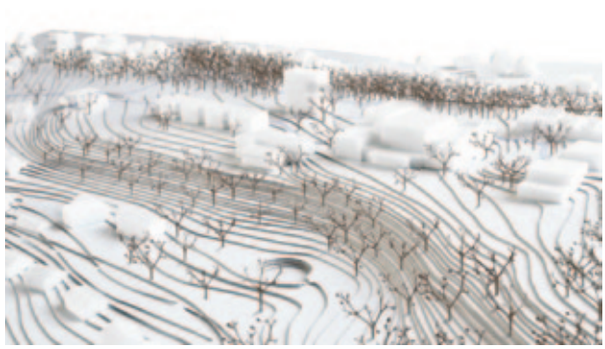
Verdichting

Wohnbaugenossenschaften in Zürich zijn ook voortrekker inzake verdichting van bestaande wijken. De beschikbare open ruimte en bouwgrond is schaars. Daarom slopen ze verouderde woonwijken en voorzien vervangbouw met 40 tot 100% meer woonruimte op dezelfde grond. Het laat hen toe technisch en ecologisch betere standaards te halen, een grotere variëteit aan woningentypes 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 von Ballmoos Krucker Architekten. Waar voorheen 10 blokjes van drie bouwlagen met een zadeldak parallel geschikt waren in het groen, staan nu twee gekromde bouwvolumes met zes bouwlagen rond een centrale open ruimte. De coöperatieven schuwen de grote schaal niet. Het schaalvoordeel zorgt voor betaalbaarheid of maakt de toepassing van wijkverwarming op basis van geothermie haalbaar zoals in deze wijk. In een groter aanbod woningen kunnen verhuisbewegingen ook gemakkelijker gerealiseerd worden en vinden ouderen of partners na een echtscheiding een andere woning in de vertrouwde wijk. Dat zij erin

Destelheide is een vormingscentrum waar een maximale vrije ruimte wordt aangeboden aan jongeren om hun verbeelding en creativiteit de vrije gang te laten gaan en de confrontatie met cultuur en kunst te beleven. De bestaande gebouwen zijn de veruiterlijking en de ervaringsplaats van en voor deze opdracht.
Het masterplan moet de toekomstkansen van Destelheide maximaliseren qua infrastructuur en werking, door een planmatige aanpak van de renovatie obv een coherente visie. Het herdefiniëren van het landschap, het ruimtelijke neerslag van de cross-over van verschillende disciplines en het opwaarderen en actualiseren van het bestaande patrimonium, vormen de uitgangspunten.

Masterplan vormingscentrum Destelheide

Het bureau Planners presenteerde een interessant landschapsontwerp dat niet cerebraal is, maar zich eerder uit als een daad van goed beheer tav het oorspronkelijke plan. De aandacht voor het herstel van het park en de relatie tot het omringende landschap werd zeer positief onthaald.



LIEU Dworp MAÎTRE DE L'OUVRAGE Agentschap Sociaal-Cultureel Werk voor Jeugd en Volwassenen BUDGET 75.000 euro (incl. btw en erelonen) ÉQUIPES DE PROJETS Planners *[adjudicataire]* | Studio Associato Secchi-Viganò | TV Point Supreme & Koolhaas & Melis | TV Ledroit Pierret Polet – Landzicht

www.planners.be

Het coöperatieve model biedt een antwoord op de actuele vraag naar meer residentiële mobiliteit.

von Ballmoos Krucker Architekten, Baugenossenschaft Sonnegarten Zürich, Triemli, 2011

© GEORG AERNI

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 woningbouwcoöperatieven op zoek zijn naar maatschappelijke meerwaarde en aanjager zijn van innovatie geldt niet alleen voor de stedelijke context. Ook in de landelijke context vormen zich soms initiatieven die de weg tonen naar meer woonkwaliteit met minder ecologische impact. Zo ontwikkelde de 'Wohnbaugenossenschaft Gartenweg' in Kaltern in Zuid-Tirol, Italië, een project met 25 nieuwe familiewoningen, gegroepeerd in 8 bouwvolumes, die zich inpassen in deze landelijke gemeente. De gemeente, eigenaar van de grond, was ambitieus en het architectuurbureau Feld 72 won de architectuurwedstrijd met een voorstel van compacte groepswoningen aan een autovrije speelstraat, met daaronder een parking. De architecten wilden aantonen dat het coöperatief model meer te bieden heeft dan alleen het economisch voordeel. Ze overtuigden de bewoners van de meerwaarde van collectieve ruimte. De ervaring van de architecten met participatieprocessen was bij het ontwikkelingsproces belangrijk en alle toekomstige bewoners kregen inspraak in de organisatie van hun woning. De woningen hebben maximaal naar alle windrichtingen uitzicht op het omringende landschap en beschikken ook nog over een stukje private tuin. De compacte woonvolumes zijn lage-energiewoningen en een gemeenschappelijke verwarming op basis van geothermie.

Sociale inclusie

Waar elders in de wereld de segregatie van bevolkingsgroepen toeneemt, staat de coöperatieve gedachte in Zürich voor sociale inclusie. In de coöperatieven wonen tot 5% huurders die een toelage ontvangen, onzichtbaar gemengd tussen de andere bewoners. In het actuele pilootproject 'Mehr als Wohnen' in Leutschenbach werken meerdere coöperatieven 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 van Zürich, beseffen gemeenten dat ze de coöperatieve nodig hebben om woonruimte te realiseren die betaalbaar is voor de middenklasse, omdat hun scholen leerkrachten nodig hebben en het brandweerkorps zijn vrijwilligers.

LITERATUUR EN BRONNEN

- Ulrich Brinckmann, 'In einer Minute gewachsen', Bauwelt 21, 2012
- Caroline Gijselinckx, Coöperatieve antwoorden op maatschappelijke uitdagingen, Leuven, 2011
- Angelika Fitz, 'Bauen als Genossenschaft bietet nicht nur ökonomische Vorteile', Bauwelt 29, 2011
- Andrez Herzog, 'Gemeinsam allein wohnen. Hinter dem grauen Putz des 'Kraftwerk 2' verbirgt sich ein bunter Grundrissmix. Cluster vereinen Kleinhaushalt und Gross-WG', Hochparterre 4, 2012
- Andreas Hofer, Brigitte Schulz, 'Wir mischen sehr wild', Stadtbauwelt 196, 2012
- Axel Simon, 'Der Ersatzneubau', Bauwelt 45, 2011
- Peter Schmid, Die Wohnungbaugenossenschaften der Schweiz, 2005, www.wbg-fh.ch