



[Dierendonckblanche Architecten](#)
[L.U.S.T. Architecten](#)
[Haerynck Vanmeirhaeghe architecten](#)

team_01

9

Verspreid over Vlaanderen ligt een aanzienlijk patrimonium aan sociale woonwijken. Deze publieke gronden zijn een strategische hefboom van en voor de overheid om sturing te geven aan het woonbeleid. De grootschalige renovaties die zich opdringen kunnen worden aangegrepen om hier met nieuwe visies, en in coalities met publieke en/of private partners, een sterkere sociale menging en een belangrijke verdichting te realiseren.

De Nieuwe Wijk

Het vastgoedpatrimonium in beheer van de Sociale huisvestingsmaatschappijen vertegenwoordigt een aanzienlijk ontwikkelingspotentieel voor Vlaanderen. Dit potentieel schuilt in **(1)** het feit dat deze gronden in één hand zitten, meer bepaald eigendom zijn van de erkende maatschappijen en bijgevolg vatbaarder zijn voor directe sturing vanuit het beleid; in **(2)** de doorgaans goede ligging van deze wijken, grotendeels aansluitend bij en verweven met de bestaande kernen; in **(3)** de mogelijkheid een belangrijke ruggensteun te leveren aan de opwaardering van het bestaande patrimonium; en in **(4)** de marge voor verdichting en collectieve woonvormen die schuilt in het wat achterhaalde woonmodel van geschakelde laagbouw, op individuele leest geschoeid en met een overmaats publiek domein. Het ontwikkelingspotentieel van deze gronden en wijken werd onderzocht via ontwerpstudies op 5 bestaande sociale woonwijken, gevoed door intensieve workshops met private en gemeentelijke ontwikkelaars, en met vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Die ontwerpstudies leveren een aantal heldere ambities en doelstellingen voor de transformatie van dit patrimonium. Ten eerste wordt gestreefd naar een verhoging van de sociale mix in de betreffende wijken door de inbreng van een belangrijk aantal marktconforme entiteiten, al dan niet ontwikkeld door de huisvestingsmaatschappij of een andere ontwikkelaar, particulier of gemeentelijk. Het principe daarbij is dat het aantal sociale woningen op zijn minst op peil blijft. Ten tweede wordt gezocht naar ruimtelijk kwalitatieve modellen die kunnen omgaan met verschillende types wijken, schalen en omgevingen. Ten derde kan geconcentreerde vervangbouw aan hogere dichtheid zorgen voor verhuisrotaties binnen de wijk wat het (energie)renovatieprogramma voor deze wijken vergemakkelijkt. Tot slot



10

11

wordt er betracht de dichtheid van de bestaande wijken in totaliteit gevoelig te verhogen, mét hergebruik van de bestaande structuren en voorzieningen.

Vijf verschillende ruimtelijke strategieën (het dikke gebouw, het gebouwblok, het bouwblok, de ring, de strip) demonstreren daarbij hoe kan worden omgegaan met de diversiteit van het patrimonium van de huisvestingsmaatschappijen. Ze tonen vijf verschillende schalen van ingrepen, met telkens een andere gradatie van collectiviteit en een ander type van gemeenschappelijke voorzieningen. Ze zetten in op de specifieke kwaliteiten van stedelijke, randstedelijke en landelijk gelegen wijken, en formuleren antwoorden op een telkens andere verhouding tussen huur- en koopwoningen binnen het beschikbare patrimonium.

Een eerste model (het dikke gebouw) vertrekt vanuit de logica van het gebouw zelf, waarbij een programma van co-housing wordt gekoppeld aan de zoektocht naar een maximale energieprestatie. Een tweede model (het gebouwblok) ontwikkelt een specifieke strategie van vervangbouw op fragmenten van sociale woonwijken, waarbij woonblokken ontwikkeld rond een collectieve tuin postvatten tussen het bestaande weefsel. Een derde model (het bouwblok) is stedelijk en combineert een hoge dichtheid met een maximale vermenging, zowel van types van appartementen als van functies. Het vierde model (de ring) koppelt de zoektocht naar een duidelijke identiteit voor een wijk aan het levenslang wonen in die wijk. Het vijfde en laatste model (de strip) onderzoekt op een pendellocatie een combinatie van wonen en werken in de ontwikkeling 'per lopende meter' van een gebouw dat beide functies kan opnemen.

Om deze visies voor de herontwikkeling van sociale woonwijken ook daadwerkelijk te realiseren biedt het bestaande beleid reeds een aantal aanzetten voor een operationeel kader: de CBO's (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) gaan uit van een private inbreng van gronden voor de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen, en momenteel wordt de DB-procedure (Design and Build) opgestart waarbinnen private partners sociale woningen bouwen op versnipperde gronden die de de VMSW heeft overgenomen in het kader van de sociale lastregeling. Deze studie wil evenwel inzetten op een uitbreiding van dit instrumentarium om een sociaal en marktconform vermengd woningaanbod te realiseren, gedeeltelijk door vervangbouw, en op strategisch gekozen plaatsen binnen de wijken van de huisvestingsmaatschappijen. Op die manier kan de overheid drie vliegen in één klap slaan: de opwaardering en uitbreiding van haar gebouwd patrimonium, het aanboren van een nieuw ontwikkelingspotentieel voor de te realiseren wooneenheden zonder nieuwe open ruimte in te nemen, én een kosteloze stimulering van de bouw- en vastgoedsector.

De sociale woonwijken zijn steeds laboratoria geweest waarin nieuwe ruimtelijke modellen werden ontwikkeld en gebouwd. Ze kunnen ook nu als breekijzer dienen voor nieuwe kwalitatieve wijkmodellen waarin typologische en sociale vermenging centraal staan. Maar ze zijn tegelijk ook laboratoria voor een nieuwe ruimtelijke ordening en bouweconomie. De logica van deze sociale herontwikkeling kan een belangrijke weerklank krijgen op (clusters van) privaat terrein. Ook daar kan sterker worden ingezet op de koppeling van sociale en marktconforme woningen, waarbij de sociale last van het Grond- en Pandendecreet wordt omgevormd tot een sociale bonus.

SOCIALE OPPERVLAKEPOTENTIE IN VLAANDEREN

Het schema hiernaast geeft een inschatting van het verdichtingspotentieel op gronden in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Als de dichtheid in de bestaande wijken opgedreven wordt naar 45 woningen per hectare en de nieuwe gronden ook aan die dichtheid ontwikkeld worden, dan kunnen in theorie de 330.000 te voorziene nieuwe wooneenheden tegen 2030 op deze gronden gerealiseerd worden. Dit is uiteraard niet wenselijk, maar de oefening toont wel het strategisch potentieel van dit patrimonium. Een veel beperktere verdichting zal ons al een heel eind verder brengen.



* Oppervlakte in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen

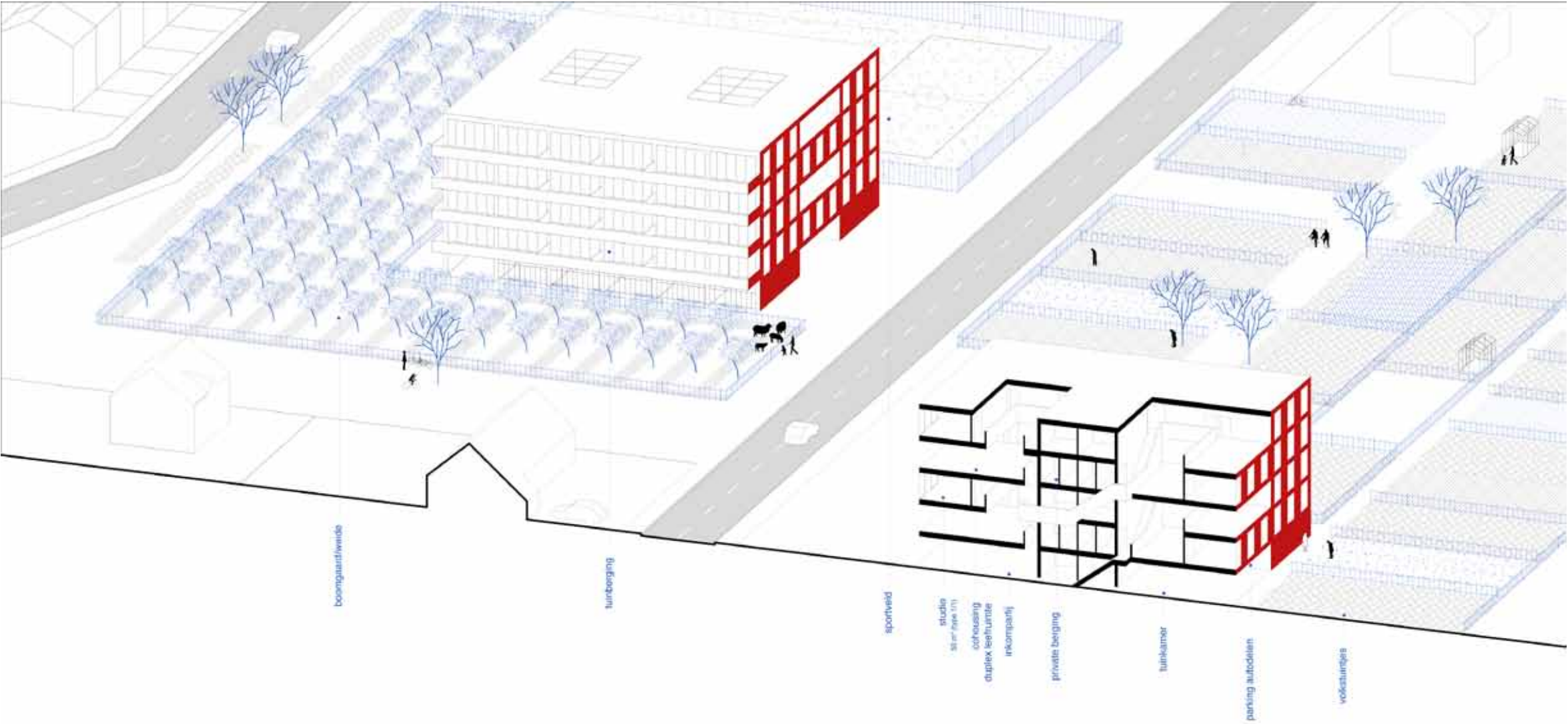
**Oppervlakte van de reservegronden, gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen

De oppervlakte ingenomen door bestaande sociale huurwoningen wordt geschat op basis van 20 woningen/hectare
Bronnen: www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken,
<http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/2475.htm>

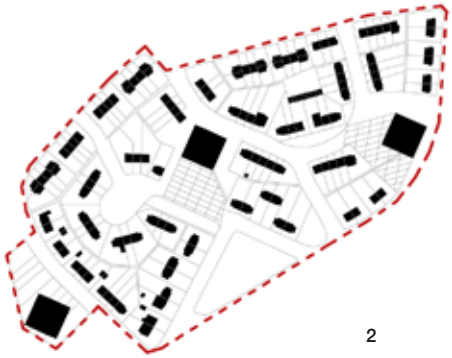
HET DIKKE GEBOUW

Het dikke gebouw brengt vier clusters van 9 cohousing-woningen samen in één enkel gebouw. Elk gebouw heeft een warmtepomp voor verwarming en koeling. De gebouwen staan ingeplant op de hoeken van de kavels. Elke kavel krijgt een andere invulling: een met asfaltverharding, een tweede als speelgazon, een derde als bos, een vierde als zelfoogstveld en een vijfde als boomgaard of weide.

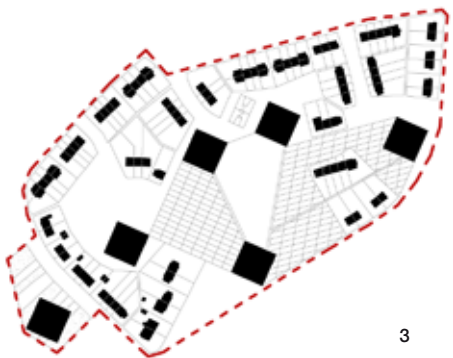
- (1) **Beginfase**
21,2 woningen/ha
- (2) **Tussenfase (x1,5)**
31,6 woningen/ha
- (3) **Eindfase (x2,0)**
41,9 woningen/ha



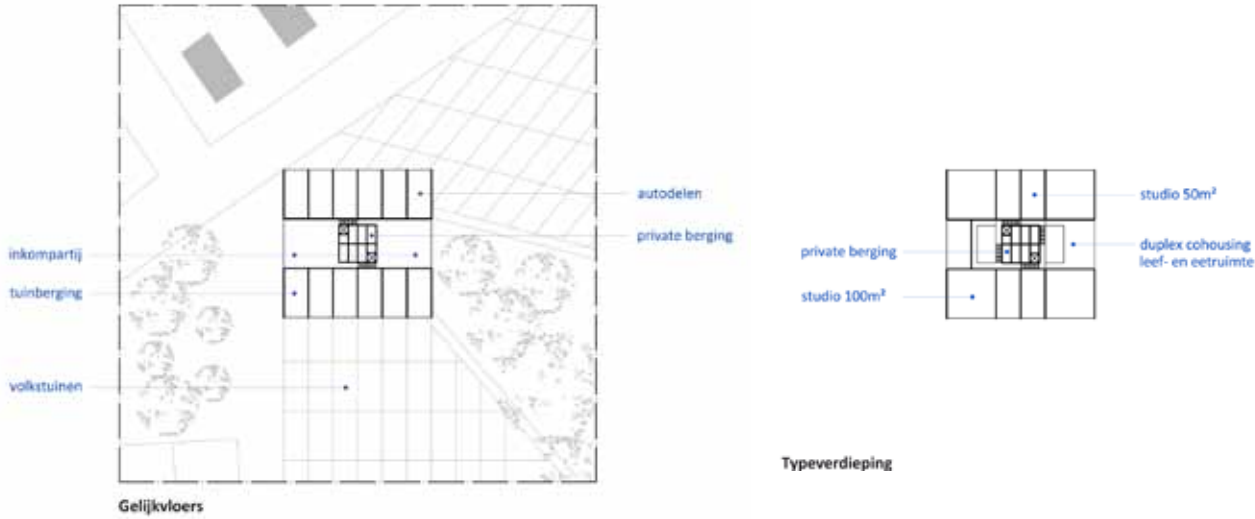
1



2



3

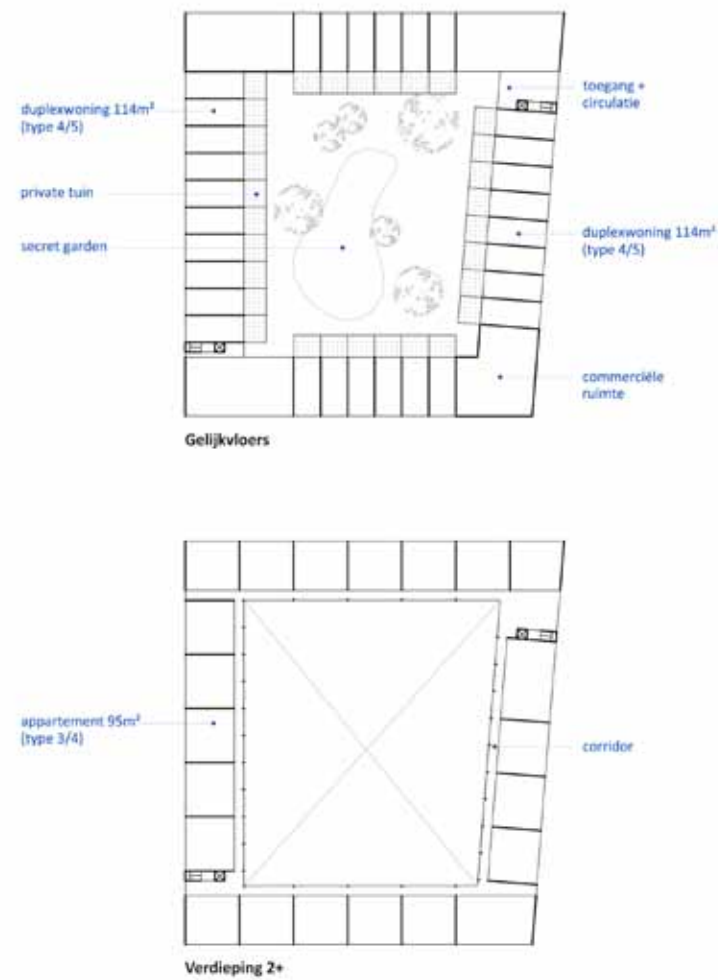




1



2



HET GEBOUWBLOK

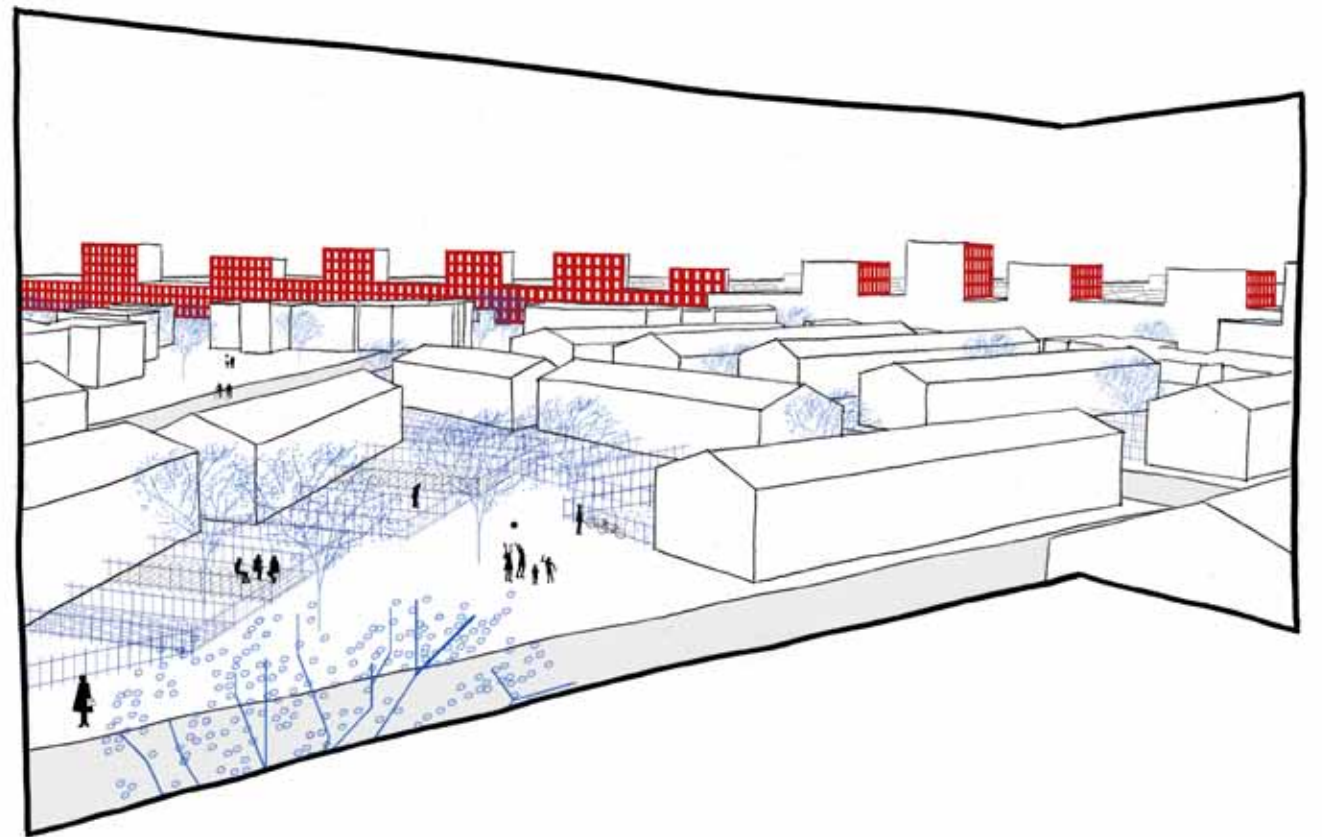
Het gebouwblok is groter dan een gebouw maar kleiner dan een klassiek bouwblok. Het vervangt 6 tot 10 grondgebonden woningen. Het omsluit een 'secret garden' die voorbehouden is aan de bewoners. De gebouwblokken bestaan uit rijwoningen met daarop gestapelde doorzonappartementen. In de sokkel worden hier en daar rijwoningen vervangen door een sport- of feestzaal, of een winkel.

(1) **Beginfase**
22,1 woningen/ha

(2) **Eindfase (x2,7)**
97,0 woningen/ha

14

15



1



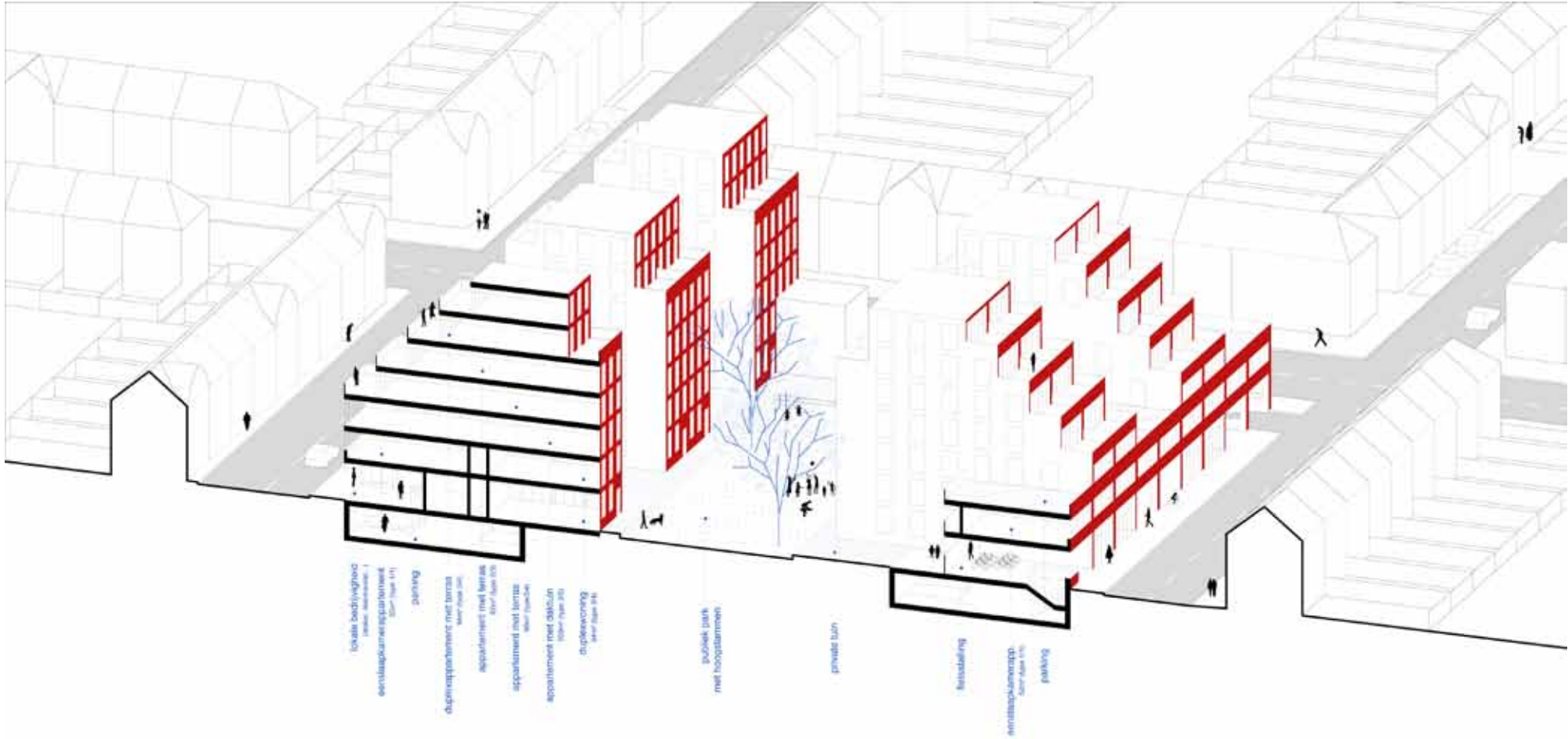
2

DE RING

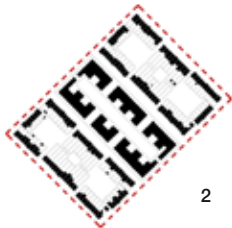
De ring voorziet de sociale woonwijk van een duidelijke identiteit. Kavels met bungalows aan de rand van de wijk worden in een aantal stappen vervangen door een gordel gestapelde woningen. Dit model is gericht op de villabewoners van de verkavelingswijken rondom. Zij zien zich op een bepaald moment geconfronteerd met een te groot huis en een te grote tuin en vinden een aangepaste woonvorm aan de overkant van de straat.

(1) **Beginfase**
44,0 woningen/ha

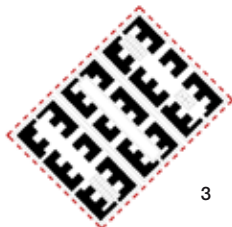
(2) **Eindfase (x3,1)**
135,3 woningen/ha



1



2

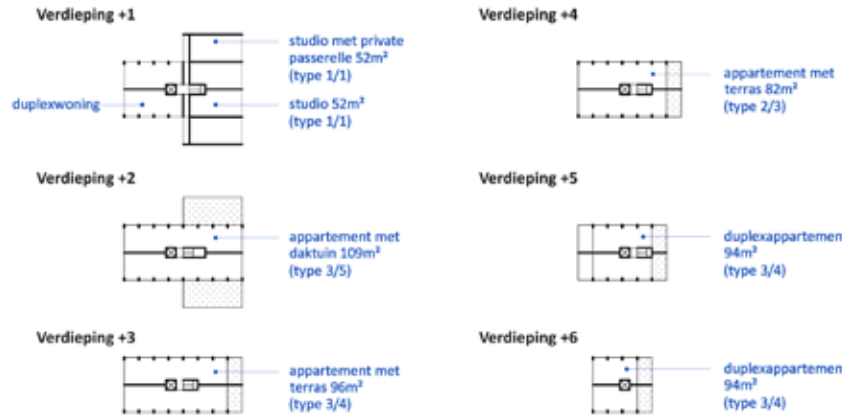
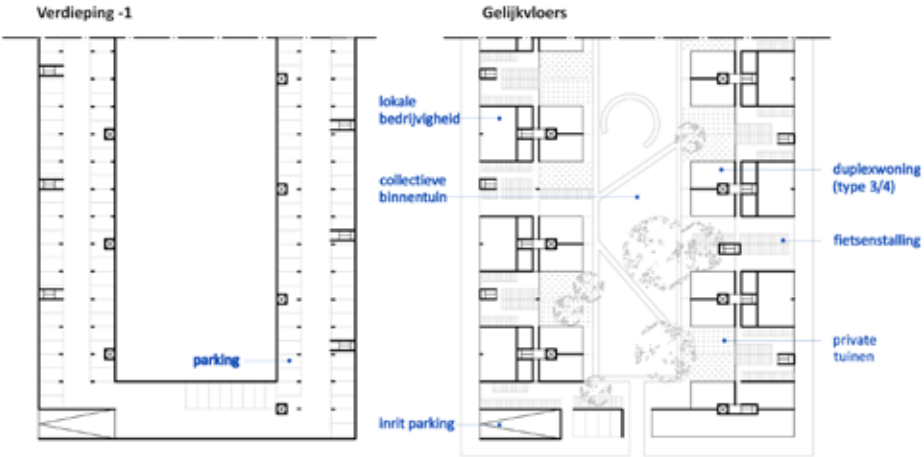


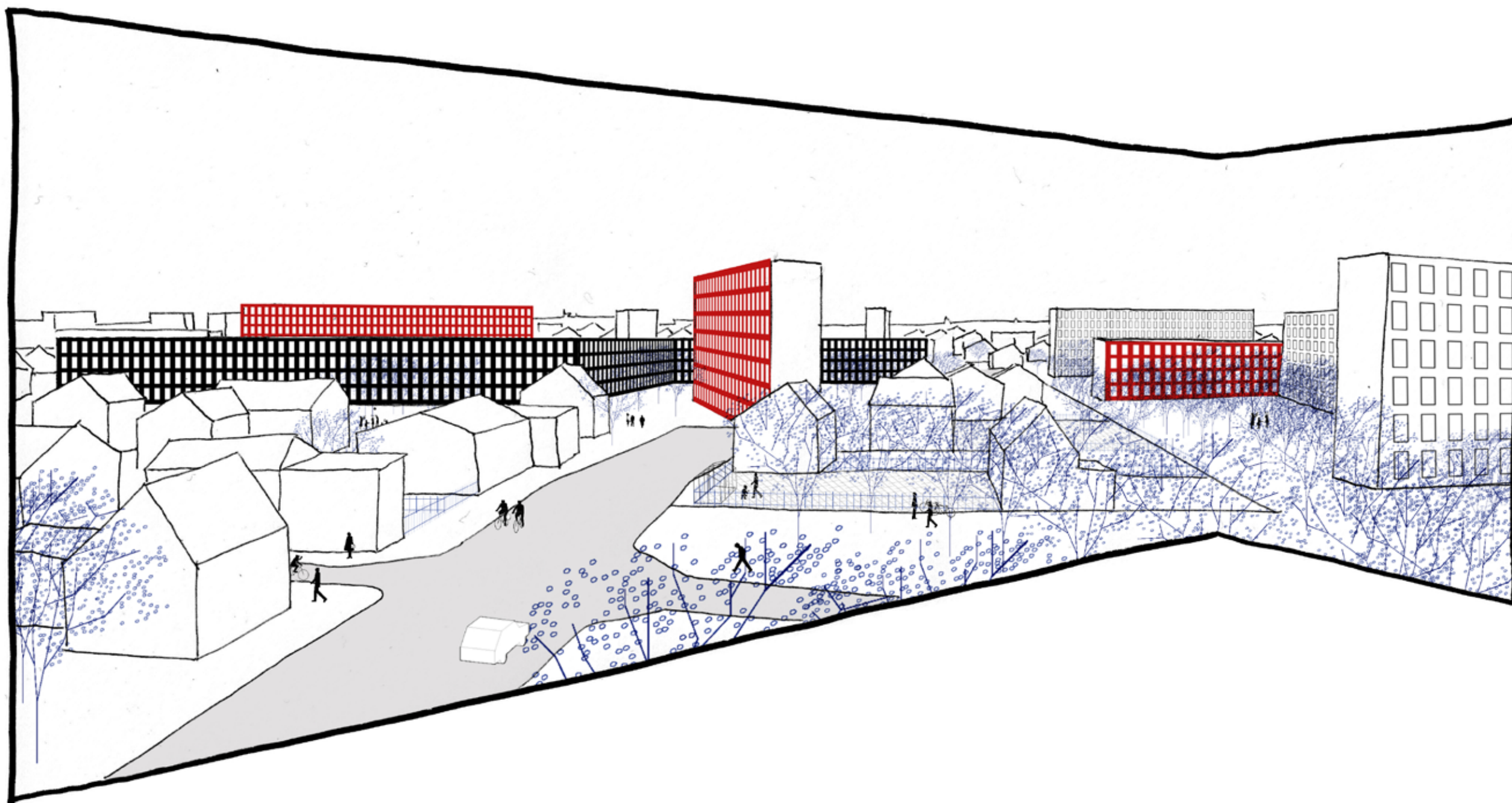
3

HET BOUWBLOK

Het bouwblok turnt de wijk met een klassiek stratenpatroon stapsgewijs om tot een stukje binnenstad. De trapvorm vertrekt van 2 bouwlagen aan de straatkant en klimt op tot 11 lagen. Op een doorlopende sokkel met duplexwoningen en ateliers, worden driegevelappartementen van verschillende grootte geschikt. Het resultaat is een dichte stedelijke wijk met een grote typologische mix.

- (1) **Beginfase**
44,0 woningen/ha
- (2) **Tussenfase (x2,3)**
102 woningen/ha
- (3) **Eindfase (x3,1)**
135,3 woningen/ha





DE STRIP

De strip wordt als een casco ontwikkeld en per lopende meter verkocht of verhuurd. Het casco kan zowel met woningen als werkruimtes ingevuld worden en zorgt voor een woon-werkmix. De strip wordt gebouwd bij stations of vervoersknooppunten. De verdichting vergroot het potentieel voor hoogwaardig openbaar vervoer zodat het autogebruik kan teruggedrongen worden.

(1) **Beginfase**
19,5 woningen/ha

(2) **Eindfase (x1,8)**
35,0 woningen/ha

1



2

