

Enorm potentieel voor verdichting

Sociale woonwijken com

Uniforme woonwijken, met onderbewoonde gezinswoningen, diepe tuinen, te brede straten en eenzame lappen publieke ruimte, bieden een gigantisch potentieel voor verdichting. Dat blijkt uit de Pilotprojecten Wonen en het enthousiasme van ontwerpers en bouwheren daarover.



De wijk Nieuw Hemiksem biedt veel mogelijkheden voor verdichting.

Pilootproject Nieuw Hemiksem

- De site: Nieuw Hemiksem in Hemiksem 12 ha – 270 woningen en appartementen – 108 in privé-eigendom
- Bouwheer: De Ideale Woning
- Ontwerpteam: Dierendonck-blancke Architecten – L.U.S.T. Architecten – Haerynck Vanmeirhaeghe Architecten

Tegen 2030 moet Vlaanderen 330.000 bijkomende gezinnen huisvesten. Wat betekent dat voor de woningbouw? En welke ontwerpstrategieën gebruiken we best voor de toekomst? Dat onderzoeken de Pilotprojecten Wonen, in het leven geroepen door minister van Wonen Freya Van den Bossche, de Vlaamse Bouwmeester, de VMSW, de Afdeling Woonbeleid en het team Stedenbeleid. Vijf ontwerpteam ontwerpen niet alleen strategieën, ze passen die ook toe in een concreet ontwerp, op een concrete locatie, met een geselecteerde bouwheer. Een van die bouwheren is Peter Vande Sompele van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning. Samen met Dierendonckblancke Architecten – L.U.S.T. Architecten

– Haerynck Vanmeirhaeghe Architecten, een van de ontwerpteam, maakt hij plannen voor De Nieuwe Wijk in Hemiksem, met de nadruk op collectieve woonvormen.

GROEPSVERVANGBOUW MOGELIJK

“Sociale woonwijken bieden een enorm potentieel voor verdichting, omdat huisvestingsmaatschappijen vaak eigenaar zijn van grote aaneengesloten gebieden. Dat maakt groepsvervangbouw een interessante en realistische optie. De Nieuwe Wijk is specifiek ontwikkeld voor verdichting van sociale woonwijken. We presenteren vijf ruimtelijke strategieën: het dik gebouw, het gebouwblok, het bouwblok, de strip en de ring. Op verschillende schalen tonen die

pacter ontwerpen

aan hoe kan worden omgegaan met collectiviteit en verdichting. Alle verdichtingsstrategieën zijn zo opgesteld dat ze in fragmenten uitgevoerd kunnen worden. Het is een dynamisch plan, waarbij elke tussenfase ook een eindfase kan zijn. Het uiteindelijke masterplan is een extreme verstelbare toestand”, zegt architect Tijn Vanmeirhaeghe.

Bouwheer Peter Vande Sompele van De Ideale Woning hoopt met dit project een goede werkmethode voor de toekomst te ontwikkelen: “Het pilootproject verplicht ons om na te denken hoe het anders en beter kan, in plaats van terug te grijpen naar klassieke formules. Het voorstel om gefaseerd te werken is interessant, omdat we door mobiliteitsproblemen momenteel niet zwaar kunnen verdichten in Hemiksem. Met dit dynamisch masterplan blijft een verdere verdichting wel mogelijk in de toekomst.”

PPS OP GROTE SCHAALE

Het ontwerpsteam pleit ervoor om huisvestingsmaatschappijen en privé-actoren te laten samenwerken. “Dat vraagt natuurlijk om innovatieve samenwerkingsvormen, bijvoorbeeld formules als recht van opstal of erfpacht. Daarbij wordt de grond verhuurd aan de promotor, terwijl hij eigendom van

de huisvestingsmaatschappij blijft”, zegt Tijn Vanmeirhaeghe.

Bouwheer Vande Sompele ziet de privépartner als een belangrijke schakel in het verdichtingsproces. “Stel dat in een rij woningen één entiteit privé-eigendom is. Als we die willen aankopen, dan zijn we beperkt door het schattingsverslag. Meer dan de waarde die dat vermeldt, kunnen we niet geven. Dat vinden mensen echter maar zelden genoeg. Een promotor daarentegen kan veel meer bieden en zo die ene privé-eigenaar overtuigen.”

COLLECTIEVE WOONVORMEN

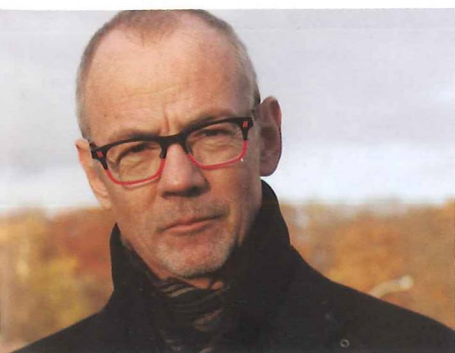
Compacter wonen betekent ook delen met andere bewoners. Dat idee van collectiviteit zit helemaal vervat in het ontwerp van De Nieuwe Wijk in Hemiksem. “Onze strategieën bevatten verscheidene vormen van collectiviteit. In het ‘dik gebouw’ hebben we bijvoorbeeld co-housing gekoppeld aan collectieve energievoorziening. In het ‘gebouwblok’ zijn de woningen georiënteerd rond een gemeenschappelijke binnentuin”, zegt architect Vanmeirhaeghe.

“We willen in Nieuw Hemiksem zeker collectieve woonprogramma’s opnemen”, zegt Peter Vande Sompele. “Met co-housing willen we

ook mogelijkheden aanbieden aan groepen die willen samenwonen. Vanwege de toewijzingsregels van sociale huur opteren we ervoor om die in ‘bescheiden woningen’ onder te brengen. Je kan zo’n formule immers alleen aanbieden aan mensen die daar vrijwillig voor kiezen. De co-housing units zullen een iets kleinere oppervlakte hebben, waarbij het surplus wordt gebruikt voor een gemeenschappelijke ruimte. Evident zijn een collectieve wasplaats en tuin, maar ook een kleine polyvalente ruimte of een gedeelde gastenkamer moet kunnen. Dat kunnen we eventueel koppelen aan begeleiding voor bijvoorbeeld senioren of nieuwkomers.”

DRIE KEER BETER

Het is geen geheim dat het patrimonium van sociale huisvesting verouderd is. Door de toenemende vergrijzing en gezinsverdunding is er nood aan andere, kleinere typologieën. Dat stelt ook De Ideale Woning vast. “Ons patrimonium bevat een groot aandeel eengezinswoningen. Daar is nog altijd vraag naar, maar de vraag naar kleinere appartementen stijgt. In ons beleidsrenovatieplan hebben we onderzocht in welke mate ons patrimonium aangepast is aan de huidige vraag. Ook hebben we potentiële



“

Het pilootproject verplicht ons om na te denken hoe het anders en beter kan.

Peter Vande Sompele, bouwheer De Ideale Woning



“

Een wijkreconversie lukt enkel als ergens anders al een andere wijk klaarstaat voor herhuisvesting.

Bert Haerynck en Tjil Vanmeirhaeghe, architecten

wijken voor verdichting gelokaliseerd. Via sloop en verdichting vangen we drie vliegen in één klap: we realiseren meer wooneenheden op dezelfde oppervlakte, het verouderd patrimonium wordt stelselmatig verbeterd en de wijk wordt beter afgestemd op de huidige woonbehoefte”, zegt Peter Vande Sompele.

OPLOSSING VOOR VERHUISROTATIES

Een typisch probleem in sociale huisvesting zijn de verhuisrotaties bij vervangingsbouw, legt architect Bert Haerynck uit. “Een wijkreconversie lukt enkel als ergens anders al een andere wijk klaar staat voor herhuisvesting. De kracht van onze modellen is dat ze geen tabula rasa doen, maar in fasen werken. Een klassiek beeld in een naoorlogse wijk zijn hele rijen parkeerboxen of grote lappen onderbenutte open ruimte. Die plekken kunnen perfect ingezet worden om in een eerste fase verdichting te realiseren. Zo kunnen de mensen in hun huis blijven wonen tot de nieuwbouw klaar is. Het parkeren zelf kan geclusterd worden, waardoor er minder versnippering is. Je kan altijd tot voor je deur om boodschappen uit te laden, maar het stallen gebeurt aan de rand. Dat is in een stad op zich niet anders.”

Voor bouwheer Peter Vande Sompele klinkt het als muziek in de oren: “In Nieuw Hemiksem wonen veel senioren helemaal alleen in grote eengezinswoningen. We stimuleren deze mensen om te verhuizen naar kleinere appartementen. De slaagkans daarvan liggen hoger als mensen

in dezelfde buurt kunnen blijven, naar dezelfde winkel kunnen gaan, dezelfde weg kunnen nemen. Met dit systeem kunnen we dat ook waarmaken.”

Toch ligt verhuizen moeilijk, volgens Vande Sompele. “Een kleiner appartement betekent, paradoxaal genoeg, vaak meer kosten. In appartementen zijn meer huurlasten, zoals lift en groenonderhoud. Dat maakt dat er, ondanks de betere energieprestatie, weinig financieel voordeel valt te rapen door kleiner te gaan wonen.”

BETERE MIX

Behalve verdichten heeft De Ideale Woning nog enkele ambities voor Nieuw Hemiksem. “Hoe kunnen we de sociale woonwijk beter binden met de omgeving? De mix met privéwoningen is een belangrijk aspect, maar we willen ook enkele functies integreren die de band met de omgeving versterken: kinderopvang bijvoorbeeld, of een dienstencentrum”, zegt Peter Vande Sompele.

De Ideale Woning kijkt inmiddels uit naar de realisatie van het project. “Eind februari worden de eerste schetsen voorgelegd aan de Vlaamse Bouwmeester. Het is de bedoeling heel snel te beginnen met de eerste fase”, besluit Vande Sompele. ■

Collectieve woonvormen

DIK GEBOUW – een compact model, geënt op co-housing, dat plaatselijk ingeplugd kan worden op een stuk open terrein.

GEBOUWBLOK – groot gebouw dat rond een gedeelde binnentuin wordt georganiseerd. Het model kan gerealiseerd worden ter vervanging van 5 à 10 bestaande kavels.

BOUWBLOK – een klassiek stratenpatroon wordt opgetild naar een binnenstedelijk niveau. Het resultaat is een dichte wijk met een grote mix, zowel typologisch als functioneel.

RING – specifiek ontwikkeld voor wijkranden. Dit model geeft identiteit aan de wijk en biedt een oplossing voor levenslang wonen.

STRIP – kan de combinatie van wonen en werken opnemen op strategische pendellocaties.

Meer info

- U kunt de volledige brochure ‘Pilotprojecten Wonen’ downloaden op http://www.vlaamsbouwmeester.be/thema's/wonen/ontwerpend_onderzoek.aspx
- Voor meer informatie kunt u terecht bij Paul Claus van de VMSW: paul.claus@vmsw.be